

Geom. Rotar Gabriele
Via Campo di Fiori, 72 - 06049 SPOLETO (PG)
Tel/fax 0743-44798; cell. 339-8890197
C.F. = RTR GRL 81L20 19210
P.IVA = 03025450549
e-mail: gabriele.rotar1981@libero.it
pec: gabriele.rotar@geopec.it

TRIBUNALE DI SPOLETO

OGGETTO: Procedura esecutiva n. 267/2014 R.G.E.

Promossa da: RIENZA SPV S.R.L. – (Avv.to Margherita Domenegotti)

CONTRO

* * * * *

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Alberto CAPPELLINI

Procuratori Legali: Avv.to Margherita Domenegotti

(Attore)

Avv.to Marco Setteposte

(Convenuti)

Consulenti Tecnici: Geom. Gabriele ROTAR

Udienza di comparizione: 08/05/2025

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

“Relazione generale con allegati”



Il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Spoleto, **Dott. Alberto CAPPELLINI**, con ordinanza del 16 novembre 2023 (depositata in Cancelleria il 16/11/2023), ha nominato il sottoscritto **Consulente Tecnico d'Ufficio (CTU)** nell'ambito della procedura esecutiva in oggetto. Ai sensi dell'art. 68 c.p.c., il CTU ha prestato giuramento in forma telematica il 29 novembre 2023. (**All. n. 1 – Decreto di nomina, e-mail e giuramento del CTU**).

Il sottoscritto ha proceduto al controllo della documentazione prodotta dal ricorrente, con particolare attenzione alla **documentazione ipotecaria e catastale**, al fine di ricostruire la storia ventennale degli immobili pignorati. Gli immobili, situati nel Comune di Trevi, frazione Matigge, via Narni, sono registrati:

- Al Catasto Terreni del Comune di Trevi, Foglio 10, con le particelle 2121, 2123, 2124 e 2290 (classificate come seminativo arborato);
- Al Catasto Fabbricati, Foglio 10, con le particelle 2283 sub 1 graffata con la particella 2286 (abitazione), particella 2283 sub 2 graffata con la particella 2285 (abitazione), particella 2283 sub 7 (garage), particella 2283 sub 8 (garage), particella 2283 sub 9 (garage), particella 2289 sub 2 (unità in corso di costruzione).

Tutti gli immobili sono intestati omissis..con diritti di proprietà pari ad 1/1.

(**All. n. 2 - certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale**).

Il sottoscritto ha richiesto all'Agenzia delle Entrate la seguente documentazione catastale:

- **Estratto di mappa** del Catasto Terreni, in cui gli immobili oggetto dell'esecuzione sono evidenziati con colorazione gialla (**All. n. 3**);
- **Visura catastale per soggetto** degli immobili oggetto (Catasto Terreni e Fabbricati del Comune di Trevi), intestata a "San Pasquale Immobiliare s.r.l." (**All. n. 3/a**);
- **Visure catastali storiche** degli immobili oggetto di esecuzione (**All. n. 3/b**);
- **Planimetrie degli accatastamenti** depositate in Catasto (**All. n. 3/c** – **relative ad abitazioni e garage**);
- **Elaborato planimetrico ed elenco dei subalterni** (**All. n. 3/d**).

Inoltre, per completare la verifica, il sottoscritto ha ottenuto dall'Agenzia delle Entrate - Servizi Pubblicità Immobiliari di Perugia (ex Conservatoria RR.II.), **le visure ipotecarie** relative alla

Al fine di ricostruire i passaggi di proprietà e le iscrizioni pregiudizievoli, è stata visionata la seguente documentazione, risalente a oltre venti anni fa:

- a) **Convenzione Edilizia** ai sensi dell'art. 28 della Legge n. 1150 del 17 Agosto 1942, relativa ad un comparto residenziale, trascritta a Perugia il 27/11/2003 al n. 5692/3844 del registro particolare (**All. n. 5 – Convenzione Edilizia**).
- b) **Atto di compravendita** a rogito Notaio del 30/12/2008 rep. 20479, registrato e trascritto a Perugia il 28/01/2009 al n. 450/283 del registro particolare.

Con il suddetto atto il _____, in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante ha acquistato per la Società

la piena proprietà di un appezzamento di terreno edificabile, facente parte di una lottizzazione e distinto al Catasto Terreni del Comune di Trevi al Foglio 10 con la particella 2122 (ex 2021/b – ex 285/b) (**All. n. 6 – atto di compravenditadel 30/12/2008**).

- c) **Atto di compravendita** a rogito Notaio del 05/04/2012 rep. 27463, reg.to e trascritto a Perugia il 04/05/2012 al n. 1843/1518 del registro particolare.

Con il suddetto atto ilha acquistato per la Società la piena proprietà di appezzamenti di terreni edificabili, facenti parte di una lottizzazione e distinti al Catasto Terreni del Comune di Trevi al Foglio 10 con la particella 2121, 2123 e 2124 (**All. n. 7 – atto di compravendita del 05/04/2012**).

- d) **ISCRIZIONE relativa a ipoteca** del 23/02/2010 al n. 189 del registro particolare, per un importo di euro 1.100.000 (di cui euro 550.000 per capitale), annotata di frazionamento in data 14/06/2013 al n. 726 del registro particolare (quota n. 3 per euro 590.000, di cui euro 295.000 per capitale).

L'ipoteca è stata iscritta:

- *a favore* di: Banca delle Marche S.p.a. società per azioni con sede in Pesaro (PU);
- *contro*: per la quota pari a 1/1 di piena proprietà sugli immobili di seguito descritti e siti in Comune di Trevi, via Narni, e distinti nel Catasto Fabbricati, Foglio 10, con le particelle 2283 sub 7, 2283 sub 9, 2283 sub 1 (graffata con la particella 2286), 2283 sub 8 e 2283 sub 2 (graffata con la particella 2285);

e) **TRASCRIZIONE CONTRO – Atto esecutivo o cautelare:** Verbale di Pignoramento Immobili relativo ad atto giudiziario del 27/01/2020, rep. 69 – Pubblico Ufficiale UNEP presso Tribunale di Spoleto, trascritto alla Conservatoria dei R.R.I.I. di Perugia il 08 aprile 2020 al n. 7746/5492 del registro particolare.

Il pignoramento è stato effettuato:

- *a favore* di: Vushaj Paulin, nato a Shkoder (Albania) il 02/07/1977, residente in Foligno (PG), via Monte Puranno n. 15;
- *contro*:....., per la quota pari a 1/1 di piena proprietà sugli immobili di seguito descritti e siti in Comune di Foligno, via Monte Puranno, distinti nel Catasto Fabbricati al Foglio 29 con la particella 96, Foglio 280 con la particella 657 sub 5, 657 sub 6 graffata con la particella 659 e particella 669 nonché nel Comune di Trevi, via Narni, distinti nel Catasto Fabbricati al Foglio 10 con la particella 2283 sub 1 graffata con la particella 2286, 2283 sub 2 graffata con la particella 2285, 2283 sub 7, 2283 sub 8, 2283 sub 9, 2289 sub 2, e nel Catasto Terreni al Foglio 10 con la particella 2290, 2121, 2123 e 2124;

Al termine dell'analisi documentale, è stata richiesta e ottenuta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Trevi la seguente documentazione (**All. n. 8**

– **richiesta accesso agli atti Ufficio Urbanistica):**

- **Permesso a Costruire**, pratica n. 63/2009, prot. n. 946 del 13/01/2010, (**All. n. 9 – Permesso a Costruire e tavole di progetto**) rilasciato dal Comune di Trevi per la costruzione di un edificio residenziale (C.T. Fg. 10 part. 2122);

- **Domanda di Permesso a Costruire in variante** del P.d.C. n. 946/2010, (All. n. 10 – **domanda di P.d.C. e richiesta integrazioni Comune di Trevi**);
- **Richiesta di Permesso di Agibilità parziale** prot. n. 17087 del 20/11/2012, (All. n. 11 – **richiesta agibilità parziale e risposta del Comune di Trevi**) presentata al Comune di Trevi
- In data 22 dicembre 2023, il sottoscritto ha richiesto all’Agenzia delle Entrate di Spoleto l’accesso agli atti per verificare la presenza di contratti di affitto registrati relativi agli immobili oggetto dell’esecuzione (All. n.12). In data 09 gennaio 2024, è stata rilasciata un’attestazione in cui si dichiara che, alla data della richiesta, non risultavano contratti di locazione o comodato d’uso a nome del soggetto esecutato (All. n.13 – **risposta A.E.**).
- Alla fine di queste indagini documentali e preliminari, lo scrivente ha fissato per il giorno 26 gennaio 2024 alle ore 9:00 l’inizio delle operazioni peritali presso gli immobili oggetto di pignoramento siti nel Comune di Trevi – fraz.ne Matigge (All. n. 14), dandone comunicazione scritta, in data 12 gennaio 2024, tramite posta certificata, al legale del creditore procedente (All. n. 15), alla parte convenuta (All. n. 16-17), nonché all’Istituto Vendite Giudiziarie di Spoleto, quale custode giudiziario degli immobili esecutati (All. n. 18).
- Nella data anzidetta, non si sono potute espletare le operazioni di rito, in quanto non era presenteche mi avrebbe permesso l’accesso ai fabbricati.

Quindi è stato redatto il verbale di sopralluogo (**All. n. 19**) che veniva firmato dal sottoscritto e dal sig. _____ come rappresentante IVG. Con l'occasione procedevo a scattare delle fotografie delle facciate esterne degli immobili e dei terreni in oggetto.

In data 29 gennaio 2024 si procedeva alla richiesta di accesso forzoso all'IVG di Spoleto (**All. n. 20 – richiesta accesso forzoso**). L'Istituto preso atto della richiesta, riusciva a concordare con la parte convenuta, tramite _____, un sopralluogo per il giorno 12 febbraio 2024 alle ore 9:00.

Nella data sopra indicata, alla presenza del _____, legale rappresentante della _____, sono state completate le operazioni di rilievo metrico dei fabbricati e dei terreni.

I fabbricati, censiti al C.E.U. del Comune di Trevi (Fg. 10 part. 2283 sub 1 graffato con la part. 2286, part. 2283 sub 2 graffata con la part. 2285, part. 2283 sub 7, part. 2283 sub 8, part. 2283 sub 9 e part. 2289 sub 2) sono stati rappresentati graficamente negli allegati **n. 21 – 26**.

E' stato infine eseguito un rilievo fotografico sia dell'esterno che dell'interno dei fabbricati. Detta documentazione fotografica costituisce l'**All. n. 27**. Sono stati individuati e visionati anche i terreni. Anche per questi beni veniva scattata una sequenza di fotografie. Detta documentazione fotografica costituisce l'**All. n. 28**.

Al termine dei rilievi, è stato redatto il verbale di sopralluogo (**All. n. 29**), firmato dal sottoscritto, dal _____ (rappresentante IVG) e _____ Successivamente, da un'attenta verifica documentale, sono emerse significative incongruenze tra lo stato assentito e lo stato di fatto del fabbricato. Il sot-

toscritto ha quindi fissato un appuntamento con il Tecnico dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Trevi per esporre le risultanze e valutare la conformità urbanistica e la sanabilità del fabbricato.

In data 26 giugno 2024 mi recavo presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Trevi. Insieme al si procedeva ad un'accurata verifica documentale, dove emergevano evidenti difformità costruttive della palazzina. A questo punto dopo un confronto, veniva presa congiuntamente la decisione di fare un accesso agli atti presso il Genio Civile della Regione Umbria per una verifica dei depositi sismici, al fine di capire se vi fosse una possibilità o meno di sanabilità del fabbricato.

In data 04 luglio 2024, lo scrivente richiedeva alla Regione Umbria l'accesso agli atti per l'accertamento dell'immobile (**All. n. 30 – richiesta accesso agli atti Regione Umbria**). In data 15 luglio 2024, la Regione Umbria comunicava allo scrivente i risultati della ricerca dei progetti strutturali (**All. n. 31 – Comunicazione Regione Umbria**). In data 17 luglio 2024, la Regione Umbria mi inviava copia dei depositi sismici relativi alla costruzione della palazzina, precisamente deposito sismico prot. n. 346797 del 19/06/2009 e deposito sismico in variante prot. n. 148419 del 29/03/2012 (**All. n. 32 – Depositi sismici e certificato di collaudo statico**).

Il 22 novembre 2024, dopo aver completato tutti gli accertamenti necessari sul fabbricato, ho avuto un nuovo appuntamento con il dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Trevi. L'obiettivo dell'incontro era valutare la fattibilità della conformità dell'immobile rispetto alle normative vigenti. Durante la discussione, si è analizzata nel dettaglio la situazione, con particolare ri-

ferimento al **Piano di Lottizzazione Convenzionata** in attuazione al P.R.G.

(**Allegato n. 33 – Piano di Lottizzazione Convenzionata**) e ai depositi sistematici della Regione Umbria. Al termine dell'incontro, si è concluso che gli abusi riscontrati sul fabbricato sono sanabili e pertanto sarà possibile procedere con le opportune regolarizzazioni.

Lo scrivente, in data 31 gennaio 2025, ha inoltrato al Comune di Trevi la richiesta per il rilascio del **Certificato di Destinazione Urbanistica** (CDU) dei terreni. (**All. n. 34 – Richiesta CDU e mail PEC**).

In data 19/02/2025 il Comune di Trevi ha provveduto a rilasciare il suddetto certificato. (**All. n. 35 – certificato di destinazione urbanistica**).

Alla luce delle risultanze sopra esposte, si rilevano le seguenti difformità urbanistiche e catastali:

1. **Difformità urbanistiche:** Sono state riscontrate significative discrepanze tra lo stato di fatto e lo stato assentito, sia per l'involucro della palazzina che per le singole unità immobiliari oggetto di esecuzione. In particolare, nelle unità censite al C.E.U. Fg. 10:
 - part. 2283 sub 1 graffata con la part. 2286 (abitazione);
 - part. 2283 sub 2 graffata con la part. 2285 (abitazione);
 - part. 2283 sub 7 (garage);
 - part. 2283 sub 8 (garage);
 - part. 2283 sub 9 (garage);
 - part. 2289 sub 2 (portico, in corso di costruzione);

Tali difformità sono emerse dal confronto tra la documentazione dell'Ufficio Tecnico del Comune di Trevi (**All. n. 9 - 11**) e i rilievi effettuati dal sottoscritto (**All. n. 21 - 26**).

2. **Difformità catastali:** Sono state riscontrate alcune difformità catastali sulle varie planimetrie registrate in Catasto. In particolare, nelle unità censite al C.E.U. Fg. 10:

- part. 2283 sub 1 graffata con la part. 2286 (abitazione);
- part. 2283 sub 2 graffata con la part. 2285 (abitazione);
- part. 2283 sub 9 (garage);

Tali difformità sono emerse dal confronto tra la documentazione Agenzia delle Entrate (**All. n. 3/c**) e i rilievi effettuati dal sottoscritto (**All. n. 21 - 26**).

Il tutto come meglio indicato e descritto nella relazione di stima del lotto n.1-2-3-4.

Avuto a disposizione quanto necessario e sulla scorta di quanto accertato, il sottoscritto procedeva alla formazione di n.4 lotti per la vendita degli immobili oggetto del pignoramento, allegando anche il bando di vendita alla relazione di stima.

Per maggior chiarezza si riporta un riepilogo per tutti gli immobili assoggettati al procedimento divisi per i rispettivi lotti e quote di proprietà dell'esecutato:

➤ **Lotto n.1:**

- Comune di Trevi - C.E.U. fg. 10 part. 2283 sub 1 graffata con la part. 2286 (piena proprietà 1/1);
- Comune di Trevi - C.E.U. fg. 10 part. 2283 sub 9 (piena proprietà 1/1);

➤ **Lotto n.2:**

- Comune di Trevi - C.E.U. fg. 10 part. 2283 sub 2 graffata con la part. 2285 (piena proprietà 1/1);

- Comune di Trevi - C.E.U. fg. 10 part. 2283 sub 8 (piena proprietà 1/1);

➤ **Lotto n.3:**

- Comune di Trevi - C.E.U. fg. 10 part. 2283 sub 7 (piena proprietà 1/1);

➤ **Lotto n.4:**

- Comune di Trevi - C.E.U. fg. 10 part. 2289 sub 2 (piena proprietà 1/1);

- Comune di Trevi - C.T. fg. 10 part. 2121 (piena proprietà 1/1);

- Comune di Trevi - C.T. fg. 10 part. 2123 (piena proprietà 1/1);

- Comune di Trevi - C.T. fg. 10 part. 2124 (piena proprietà 1/1);

- Comune di Trevi - C.T. fg. 10 part. 2290 (piena proprietà 1/1);

Come previsto dalla procedura esecutiva, le parti interessate saranno informate del deposito della CTU. La comunicazione avverrà tramite PEC, inviata rispettivamente al legale del creditore proceduto, al legale del debitore proceduto e all'esecutato.

In fede.

Spoletto, lì 19 febbraio 2025

IL C.T.U.
(Geom. *Rotar Gabriele*)



ELENCO ALLEGATI:

- All. n.1: copia quesiti, decreto di nomina e giuramento del CTU;
- All. n.2: certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo – catastale;
- All. n.3 – 3/a – 3/b – 3/c – 3/d: estratti di mappa, visura catastale per soggetto intestata a “San Pasquale Immobiliare s.r.l.”, visure catastali storiche, planimetrie catastali, elaborato planimetrico ed elenco subalterni;
- All. n.4: visure ipotecarie alla società “San Pasquale Immobiliare s.r.l.”;
- All. n.5: convenzione edilizia;
- All. n.6: atto notarile di compravendita Dott. Mario Biavati rep. 20479 del 30/12/2008;
- All. n.7: atto notarile di compravendita Dott. Mario Biavati rep. 27463 del 05/04/2012;

- All. n.8: richiesta accesso agli atti inviata al Comune di Trevi (ufficio urbanistica);
- All. n.9: Permesso a Costruire prot. n. 946 del 13/01/2010, pratica n. 63/2009;
- All. n.10: Richiesta di Permesso a Costruire in variante n. 348/2010;
- All. n.11: Richiesta per il permesso di agibilità del 20/11/2012;
- All. n.12: richiesta accesso agli atti presentata all'Agenzia delle Entrate di Perugia per contratti d'affitto;
- All. n.13: risposta dell'A.E. e contratto d'affitto;
- All. n.14: avviso di sopralluogo del 12/01/2024;
- All. n.15-16-17-18: ricevute invio PEC;
- All. n.19: verbale di sopralluogo del 26/01/2024;
- All. n.20: richiesta di accesso forzoso del 29/01/2024;
- All. n.21 – 26: rilievi immobili eseguiti;
- All. n.27: rilievo fotografico fabbricati;
- All. n.28: rilievo fotografico terreni;
- All. n.29: verbale di sopralluogo del 21/09/2023;
- All. n.30: richiesta accesso agli atti Regione Umbria (genio civile);
- All. n.31: comunicazione della Regione Umbria;
- All. n.32: copia depositi sismici n. 346797 del 2009 e n. 148419 del 2012;
- All. n.33: Piano di Lottizzazione Convenzionata;
- All. n.34: istanza e ricevuta di presentazione per richiesta C.D.U.;
- All. n.35: Certificato di Destinazione Urbanistica;

Spoletto, lì 19 febbraio 2025



Geom. Rotar Gabriele
Via Campo di Fiori, 72 - 06049 SPOLETO (PG)
Tel/fax 0743-44798; cell. 339-8890197
C.F. = RTR GRL 81L20 19210
P.IVA = 03025450549
e-mail: gabriele.rotar1981@libero.it
pec: gabriele.rotar@geopec.it

TRIBUNALE DI SPOLETO

OGGETTO: Procedura esecutiva n. 267/2014 R.G.E.

Promossa da: RIENZA SPV S.R.L. – (Avv.to Margherita Domenegotti)

CONTRO

* * * * *

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Alberto CAPPELLINI

Procuratori Legali: Avv.to Margherita Domenegotti (Attore)

Consulenti Tecnici: Geom. Gabriele ROTAR

Udienza di comparizione: 08/05/2025

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

“Relazione di stima lotto n. 1 e bando di vendita”



RELAZIONE DI STIMA**LOTTO n.1****– ELENCAZIONE E INDIVIDUAZIONE DEI BENI**

Il lotto è composto da un appartamento e da un garage, con diritto di utilizzo degli accessori comuni, tra cui la rampa di accesso e il corsetto per i garage (beni comuni non censibili). L'immobile fa parte di una porzione di edificio residenziale, sita nel Comune di Trevi – fraz.ne Matigge, via Narni.

L'abitazione è identificata con la lettera “A” nella planimetria di cui all’**All. n. 21** della relazione generale e nell’elaborato planimetrico di cui all’ **All. n. 4/d**; il garage, invece, è contraddistinto con la lettera “B” nella planimetria di cui all’**All. n. 25** e nell’elaborato planimetrico di cui all’ **All. n. 4/d** della relazione generale.

L'abitazione è registrata al **Catasto Fabbricati**, Foglio 10, particella 2283 sub 1 graffata con la particella 2286, ed è classificata come Categoria **A/2** (abitazioni di tipo civile), **classe 1**, con **7 vani** e una rendita catastale di **€ 379,60**. L'intera proprietà dell'U.I. è iscritta integralmente omissis Il garage, invece, è registrato al **Catasto Fabbricati**, Foglio 10, particella 2283 sub 9, classificato come categoria **C/6** (autorimesse), **classe 1**, con una superficie di **mq 31** e una di **€ 32,02**, anch'esso intestato alla suddetta Società con diritti di piena proprietà (1/1).

Le unità immobiliari descritte costituiscono il lotto n.1, che risulta unico e indipendente.

– DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA

Il complesso immobiliare è situato nella frazione di **Matigge**, Comune di Trevi, in **via Narni**, in un'area classificata come **zona CP*** (zone di espansione residenziali soggette a disciplina pregressa) secondo il vigente Piano Regolatore Generale (P.R.G.). La zona è inserita nel sistema insediativo di trasformazione (zone omogenee C), come confermato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Trevi.

L'immobile è ubicato in una posizione strategica, adiacente a **via della Torre** e **via Popoli**, e dista qualche centinaio di metri dalla **Strada Statale SS3 (Flaminia)**. Si trova a circa **3 km** in linea d'aria dal centro storico di Trevi. La zona, pur non essendo dotata di servizi essenziali nelle immediate vicinanze (scuole, ufficio postale, farmacia, ospedale, banca, stazione degli autobus, ecc.), è di rilevante interesse geografico grazie alla sua equidistanza da **Foligno** e alla prossimità a un'importante area commerciale.

Il lotto è composto da unità immobiliari distribuite sul **piano interrato, piano terra e piano primo**, così articolate:

- **Appartamento** (C.E.U. Foglio 10, particella 2283 sub 1 graffata con particella 2286):
 - **Piano interrato**: cucina rustica, fondo, bagno, vano scala.
 - **Piano terra**: soggiorno/cucina, disimpegno, bagno, vano scala, due portici e corte esterna esclusiva.
 - **Piano primo**: due camere da letto, bagno, disimpegno con vano scala.
- **Garage** (Foglio 10, particella 2283 sub 9):
 - **Piano interrato**: cantina e garage.

Precisazioni sulla situazione urbanistica e sismica:

1. Nel **2010** è stata presentata al Comune di Trevi una domanda di **Permesso a Costruire in variante** (n. 946/2010). Le tavole progettuali corrispondevano alla configurazione attuale dell'immobile, ma la variante non è stata approvata a causa di integrazioni documentali mai presentate.
2. L'**agibilità** del fabbricato non è stata ancora rilasciata dal Comune di Trevi.
3. **Situazione presso il Genio Civile**: Il 19 giugno 2009 è stata depositata un'autorizzazione sismica, protocollata al numero **346797**. In seguito, il 29 marzo 2012, è stata presentata una **variante strutturale** (prot. n. **148419**) al Genio Civile della Regione Umbria. Tale variante rispecchia lo stato attuale dell'edificio.

Il procedimento sismico si è concluso con la **fine lavori**, protocollata al numero **336456** in data 3 agosto 2012. Nella stessa data, è stata presentata la **relazione a strutture ultimate** (ai sensi dell'art. 65 del D.P.R. 380/2001), protocollata al numero **336468**.

Infine, il 19 dicembre 2012, è stato depositato il **certificato di collaudo statico**, protocollato al numero **546309**.

La situazione dal punto di vista strutturale risulta legittima in quanto rinvenuta tutta la documentazione necessaria.

– **STATO DI POSSESSO**

Gli immobili che compongono il Lotto n. 1 sono di proprietà della con diritti di piena proprietà pari a 1/1. Il terreno edificabile è stato acquisito mediante atto di compravendita rogato dal Notaio Dott. in data 30/12/2008 (rep. 20479) e successivo atto del 05/04/2012 (rep. 27463). È stata inoltre stipulata una convenzione edilizia relativa a un comparto residenziale, trascritta a Perugia il 27/11/2003 al n. 5692/3844 del registro particolare.

– **VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI**

Vincoli a carico dell'acquirente

Allo stato attuale, non sono presenti vincoli specifici.

Domande Giudiziali

Non risultano domande giudiziali pendenti, ad eccezione del pignoramento immobiliare oggetto della presente stima.

Vincoli ed oneri giuridici cancellati o regolarizzati dalla procedura

Di seguito vengono elencati i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sui beni in questione, che dovranno essere cancellati in toto o parzialmente per poi essere regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura e precisamente:

- a) ISCRIZIONE relativa a ipoteca iscritta alla Conservatoria dei R.R.I.I. di Perugia il 23/02/2010 al n. 189 del registro particolare, per complessivi € 1.100.000,00 di cui € 550.000,00 per capitale;

L'ipoteca è stata iscritta:

- a favore di: Banca delle Marche S.p.a. società per azioni con sede in Pesaro (PU);

– *contro*: omissis..per la quota pari a 1/1 di piena proprietà sugli immobili di seguito descritti e siti in Comune di Trevi, via Narni, e distinti nel Catasto Fabbri-
cati, Foglio 10, con le particelle 2283 sub 7, 2283 sub 9, 2283 sub 1 (graffata
con la particella 2286), 2283 sub 8 e 2283 sub 2 (graffata con la particella
2285);

- b) TRASCRIZIONE CONTRO – Atto esecutivo o cautelare, Verbale di Pignora-
mento Immobili relativo ad atto giudiziario del 27/01/2020 rep. 69 - Ufficiale
Giudiziario UNEP presso Tribunale di Spoleto - trascritto alla Conservatoria dei
R.R.I.I. di Perugia il 08 aprile 2020 al n. 7746/5492 del registro particolare;

Il pignoramento è stato effettuato:

- *a favore di*: Vushaj Paulin, nato a Shkoder (Albania) il 02/07/1977, residente in
Foligno (PG), via Monte Puranno n. 15;
- *contro*: omissis , per la quota pari a 1/1 di piena proprietà sugli immobili di se-
guito descritti e siti in Comune di Foligno, via Monte Puranno, distinti nel Cata-
sto Fabbri-cati al Foglio 29 con la particella 96, Foglio 280 con la particella 657
sub 5, 657 sub 6 graffata con la particella 659 e particella 669 nonché nel Co-
mune di Trevi, via Narni, distinti nel Catasto Fabbri-cati al Foglio 10 con la par-
ticella 2283 sub 1 graffata con la particella 2286, 2283 sub 2 graffata con la par-
ticella 2285, 2283 sub 7, 2283 sub 8, 2283 sub 9, 2289 sub 2, e nel Catasto Ter-
reni al Foglio 10 con la particella 2290, 2121, 2123 e 2124;

Di seguito vengono riportate punto per punto le azioni da intraprendere per la can-
cellazione delle iscrizioni giudiziali legali sopra descritte:

- a) Per quanto riguarda l'iscrizione relativa all'ipoteca a garanzia della somma di €
1.100.000,00, gravante sugli immobili esecutati a omissis e costituenti il lotto
n. 1, iscritta a favore di Banca delle Marche S.p.a. società per azioni con sede in
Pesaro (PU) contro omissis il relativo costo dell'eventuale cancellazione com-
porterebbe la somma di € 5.594,00 (pari al 0,5% della somma iscritta, con un
minimo di € 200,00, oltre € 59,00 per imposta di bollo e € 35,00 di tassa fissa.
Nel caso specifico: $\text{€ } 1.100.000,00 \times 0,5\% = \text{€ } 5.500,00 + 59,00 + 35,00 = \text{totale € } 5.594,00$).

N.B. = In ordine ai suddetti costi di cancellazione si precisa che:

la cancellazione della trascrizione del pignoramento è soggetta alla tassa di € 200,00
per imposta ipotecaria, oltre a € 35,00 per tassa ipotecaria e € 59,00 per imposta

bolli, per un totale di € 294,00; il costo totale quindi per la cancellazione della trascrizione del pignoramento di cui al precedente punto a) è di € 294,00 (€ 200,00 imposta ipotecaria, € 35,00 tassa ipotecaria e € 59,00 imposta di bollo, per un totale di € 294,00); la cancellazione dell'iscrizione dipendente da ipoteca giudiziale oppure legale è soggetta alla tassa per imposta ipotecaria pari al 0,5% della somma iscritta, con un minimo di € 200,00, oltre € 59,00 per imposta di bollo e € 35,00 di tassa fissa.

– DIFFORMITA' URBANISTICHE E CATASTALI

Difformità urbanistico-edilizie

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

1. Abitazione (C.E.U. Foglio 10, particella 2283 sub 1 graffata con la part. 2286):
 - Realizzazione di un bagno non previsto.
 - Apertura di due bocche di lupo sul lato ovest.
 - Modifica della geometria delle murature portanti al piano interrato.
 - Variazione delle dimensioni del portico di ingresso.
 - Realizzazione di un portico esterno sul lato sud.
 - Ridistribuzione degli spazi interni al piano terra e al piano primo.
2. Garage (C.E.U. Foglio 10, particella 2283 sub 9):
 - Spostamento e apertura di murature portanti.
 - Modifica della forma geometrica del vano.
 - Realizzazione di una fondellatura interna.

La situazione descritta riguarda difformità rilevanti rispetto alle norme urbanistiche e edilizie vigenti, riscontrate in tutto l'edificio. Tuttavia, tali difformità possono essere sanate ai sensi dell'articolo 154 della **Legge Regionale n. 1/2015 (accertamento di conformità)**. Questo articolo prevede la possibilità di regolarizzare interventi eseguiti in assenza di Permesso a Costruire o con variazioni essenziali in difformità dal titolo edilizio, purché l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, sia al momento della realizzazione che al momento della presentazione della domanda.

Per regolarizzare le difformità, è necessario presentare al **Comune di Trevi** una pratica edilizia denominata **P.D.C. (Permesso di Costruire) in sanatoria**. Questo procedimento consente di ottenere la conformità legale delle opere realizzate, pur in presenza di difformità rispetto al titolo edilizio originario. Poiché l'agibilità complessiva del fabbricato non è mai stata definita, è opportuno richiedere anche il **certificato di agibilità**. Questo documento attesta che l'immobile è conforme alle norme di sicurezza, igiene e salubrità, e rappresenta un requisito fondamentale per l'utilizzo legittimo dell'edificio. La regolarizzazione delle difformità attraverso il P.D.C. in sanatoria e l'ottenimento del certificato di agibilità sono passaggi essenziali per garantire la conformità legale dell'immobile e la sua fruibilità in sicurezza. A parere dello scrivente, le due pratiche (Permesso a Costruire in sanatoria e agibilità dell'intero fabbricato), devono essere presentate a livello condominiale, poiché coinvolgono tutte le unità immobiliari dell'edificio, comprese quelle non oggetto di esecuzione immobiliare.

I costi per queste procedure includono:

Sanzione pecuniaria: l'importo a titolo di oblazione è calcolato in misura doppia del contributo di costruzione.

- **Costo di costruzione di riferimento:** € 5.438,61 (come indicato nel Permesso a Costruire approvato, prot. n. 946 del 13/01/2010).
- **Calcolo della sanzione:** € 10.887,22 (2 x 5.438,61).

Spese per la presentazione del P.D.C. in sanatoria: Queste spese includono i costi amministrativi e tecnici per la preparazione della pratica di sanatoria. Tuttavia, data la complessità del caso, non è possibile quantificare con precisione i costi né gli onorari professionali richiesti per la pratica. Si ipotizza un onorario di circa € **5.000,00**.

Costi per il certificato di agibilità: Questi costi comprendono eventuali sopralluoghi, verifiche tecniche e accertamenti necessari per verificare la conformità dell'immobile, nonché le spese amministrative e tecniche per la preparazione della pratica. Anche in questo caso, vista la complessità del caso, non è possibile fornire una stima precisa dei costi o degli onorari. Si può ipotizzare un onorario di € **1.000,00**.

Difformità catastali

A seguito della regolarizzazione urbanistica, sarà necessario aggiornare il Catasto Urbano con l'accatastamento delle unità immobiliari. I costi stimati per la variazione catastale sono:

- **Diritti erariali** € 140,00
- **Presunto onorario** € 700,00

Altre informazioni per l'acquirente

L'accesso alle unità immobiliari avviene da **via Narni**, collegata a **via delle Torri** e **via Popoli**, con facile accesso alla **Strada Statale Flaminia SS3**. La posizione garantisce un'ottima viabilità e la prossimità a servizi di interesse commerciale e logistico.

DESCRIZIONE ANALATICA DELL'ABITAZIONE E CORTE "A-A1"

Il fabbricato in questione si sviluppa su tre livelli al piano interrato, terra e primo, facendo parte di un complesso immobiliare costituito da più unità immobiliari.

La superficie utile complessiva dell'abitazione è di **mq 116,47** "A" mentre quella della corte esclusiva è di **mq 117,65** "A1".

Per quanto concerne le altezze dei locali che la compongono si fa riferimento a quanto riportato nell'elaborato grafico (**All. n.21** della relazione generale).

Per il dettaglio analitico riguardante la tipologia, le superfici nette, le altezze interne, l'esposizione e lo stato di manutenzione degli ambienti si rimanda a quanto riportato nell'**All. "B"** e nella planimetria (**All. n.21** della relazione generale).

Per quel che concerne le caratteristiche costruttive interne ed esterne del fabbricato, di cui fa parte la U.I. in oggetto, si rileva quanto segue:

- La struttura portante in elevazione costituita in cemento armato e tamponature in blocchi di laterizio termico;
- La copertura a schiena d'asino è costituita da tre falde classiche con manto di copertura in tegol-coppo;
- Le pareti esterne del fabbricato risultano intonacate a civile e tinteggiate a calce con colorazione gialla;
- Le pareti interne e i soffitti sono intonacate e tinteggiate a tempera con metodi classici;
- I pavimenti interni sono costituiti da vari materiali; il piano interrato è costituito in ceramiche sia sulla cucina rustica che sul fondo e bagno; il piano terra, dove è situata la zona giorno, è costituito da un pavimento in parquet nel soggiorno/cucina e disimpegno e da gres porcellanato nel bagno. I due portici sono in monocottura; il piano primo è costituito da pavimentazione in parquet ad eccezione del bagno che risulta in gres porcellanato; la scala interna è rivestita in legno.
- Il solaio di copertura è in latero – cemento;
- Il bagno al piano interrato è composto da una tazza con la cassetta di scarico, un bidet, il lavabo e un piatto doccia. Le quattro pareti del bagno risultano rivestite con maioliche per un'altezza di circa ml 2,00; il bagno al piano terra è composto da una tazza con la cassetta di scarico, il bidet, il lavabo e un piatto doccia. Le

- quattro pareti del bagno risultano rivestite con piastrelle in gres porcellanato per un'altezza di circa ml 2,00; il bagno al piano primo è composto da una tazza con la cassetta di scarico, il bidet, il lavabo una vasca da bagno e una fonte. Le quattro pareti del bagno risultano rivestite con piastrelle in gres porcellanato per un'altezza di circa ml 2,00;
- Gli infissi esterni sono in legno con vetro termico e le persiane in legno su tutti i piani dell'unità immobiliare; gli infissi interni sono costituiti in legno tamburato.

Il fabbricato è provvisto di tutti gli impianti tecnologici quali impianto elettrico, idrico e riscaldamento. L'impianto elettrico è sottotraccia ed è composto da un punto luce e da un punto di comando con prese di normale installazione sfilabile a norma. Anche l'impianto di riscaldamento è sottotraccia ed è alimentato a Metano ed è dotato di elementi scaldanti del tipo a termosifone. I termosifoni sono in alluminio. La caldaia, di tipo murale, è posta nel fondo al piano interrato.

L'impianto idro-sanitario, completo di ogni necessaria apparecchiatura, sembra collegato all'acquedotto comunale, mentre quello elettrico è allacciato alla rete elettrica. Gli scarichi delle acque nere sono convogliate presumibilmente nella fognatura comunale. Le acque bianche sono disperse nel terreno circostante di proprietà.

Gli impianti tecnologici sopra descritti risultano in ottimo stato di conservazione, vista anche la costruzione recente della palazzina.

L'esame attento delle strutture ha permesso di stabilire come esse siano stabili e prive di vizi apparenti.

DESCRIZIONE ANALITICA DEL GARAGE E CANTINA "B"

Il garage e la cantina si sviluppano su un unico livello al piano interrato.

La superficie utile complessiva del manufatto è di **mq 30,28**.

Per quanto concerne le altezze dei locali che la compongono si fa riferimento a quanto riportato nell'elaborato grafico (**All. n.25** della relazione generale).

Per il dettaglio analitico riguardante la tipologia, le superfici nette, le altezze interne, l'esposizione e lo stato di manutenzione degli ambienti si rimanda a quanto riportato **nell'All. "B"** e nella planimetria (**All. n.25** della relazione generale).

Per quel che concerne le caratteristiche costruttive interne ed esterne del fabbricato, di cui fa parte la U.I. in oggetto, si hanno:

- La struttura portante dell'intero piano interrato è in cemento armato;
- Le pareti interne e i soffitti sono intonacate a grezzo;
- I pavimenti interni sono costituiti da gres porcellanato;
- Il portone d'ingresso del garage è di metallo del tipo a basculante;
- Gli infissi esterni sono in alluminio mentre quelli interni sono in legno tamburato;

Il garage inoltre è provvisto dell'impianto elettrico. L'impianto elettrico è sottotraccia ed è composto di vari punti luce e punti di comando con prese di normale installazione sfilabile a norma.

Gli impianti tecnologici sopra descritti risultano in ottimo stato di conservazione, vista anche la costruzione recente della palazzina.

L'esame attento delle strutture ha permesso di stabilire come esse siano stabili e prive di vizi apparenti.

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

In considerazione di quanto sopra esposto, tenuto conto dell'ubicazione, esposizione, consistenza, utilizzazione e destinazione degli immobili, della loro caratteristica costruttiva e di finitura attualmente presenti, dell'attuale stato di uso, manutenzione e conservazione, tenuto altresì conto dei prezzi medi di mercato praticati in zona per beni simili riferiti al metro quadrato di superficie utile e da quanto pubblicato nel listino immobiliare della Camera di Commercio di Perugia e dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, il tutto mediato dalla mia esperienza professionale, si è proceduto alla valutazione complessiva, come dettagliatamente riportato **nell'All. "B"**, comprese le dovute e previste detrazioni, e come si evince anche dalla documentazione fotografica (**All. n. 21 e 25** della relazione generale).

Da quanto su esposto si ricava che il valore complessivo delle U.I. di cui trattasi ed utile ai fini della presente perizia, risulta essere il seguente:

- Valore complessivo stimato dei beni componenti il lotto n.1, per la complessiva piena proprietà sulle quote corrispondenti, pari ad **€ 110.003,72** (diconsi euro centodiecimilatre/72) arrotondato ad **€ 110.000,00** (diconsi euro centodiecimila/00);

In fede.

Spoletto, li 19 febbraio 2025

ELENCO ALLEGATI:

- All. “A”: descrizione analitica;
- All. “B”: valutazione dei beni;

TAR)



BANDO DI VENDITA

LOTTO n.1

DESCRIZIONE SINTETICA E INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Il lotto è composto da un appartamento e da un garage, con diritto di utilizzo degli accessori comuni, tra cui la rampa di accesso e il corsetto per i garage (beni comuni non censibili). L'immobile fa parte di una porzione di edificio residenziale, sita nel Comune di Trevi – fraz.ne Matigge, via Narni.

L'abitazione è identificata con la lettera “A” nella planimetria di cui all' **All. n. 21** della relazione generale e nell'elaborato planimetrico di cui all' **All. n. 4/d**; il garage, invece, è contraddistinto con la lettera “B” nella planimetria di cui all' **All. n. 25** e nell'elaborato planimetrico di cui all' **All. n. 4/d** della relazione generale.

L'abitazione è registrata al **Catasto Fabbricati**, Foglio 10, particella 2283 sub 1 graffata con la particella 2286, ed è classificata come Categoria **A/2** (abitazioni di tipo civile), **classe 1**, con **7 vani** e una rendita catastale di **€ 379,60**. I diritti di proprietà sono integrali. Il garage, invece, è registrato al Catasto Fabbricati, Foglio 10, particella 2283 sub 9, classificato come categoria **C/6** (autorimesse), **classe 1**, con una superficie di **mq 31** e una di **€ 32,02**, anch'esso con diritti di piena proprietà (1/1).

Le unità immobiliari descritte costituiscono il lotto n.1 che risulta unico e indipendente.

Per i fabbricati sopra descritti sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Permesso a Costruire prot. n. 946 del 13/01/2010, pratica n. 63/2009;

Valore del LOTTO n.1 € 110.000,00 (euro centodiecimila/00).

Spoleto, li 19 febbraio 2025

TAR)

Il C.T.U.



Geom. Gabriele RO-

Geom. Rotar Gabriele

Via Campo di Fiori, 72 - 06049 SPOLETO (PG)

Tel/fax 0743-44798; cell. 339-8890197

C.F. = RTR GRL 81L20 19210

P.IVA = 03025450549

e-mail: gabriele.rotar1981@libero.it

pec: gabriele.rotar@geopec.it

TRIBUNALE DI SPOLETO

OGGETTO: Procedura esecutiva n. 267/2014 R.G.E.

Promossa da: RIENZA SPV S.R.L. – (Avv.to Margherita Domenegotti)

CONTRO

* * * * *

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Alberto CAPPELLINI

Procuratori Legali: Avv.to Margherita Domenegotti

(Attore)

Consulenti Tecnici: Geom. Gabriele ROTAR

Udienza di comparizione:

08/05/2025

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

“Relazione di stima lotto n. 2 e bando di vendita”



IPC.T.U.

(Geom. Gabriele ROTAR)

LOTTO n.2

– **ELENCAZIONE E INDIVIDUAZIONE DEI BENI**

Il lotto è composto da un appartamento e da un garage, con diritto di utilizzo degli accessori comuni, tra cui la rampa di accesso, il corsetto per i garage e il passaggio pedonale (beni comuni non censibili). L'immobile fa parte di una porzione di edificio residenziale, sita nel Comune di Trevi – fraz.ne Matigge, via Narni.

L'abitazione è identificata con la lettera “A” nella planimetria di cui all' **All. n. 22** della relazione generale e nell'elaborato planimetrico di cui all' **All. n. 4/d**; il garage, invece, è contraddistinto con la lettera “B” nella planimetria di cui all' **All. n. 24** e nell'elaborato planimetrico di cui all' **All. n. 4/d** della relazione generale.

L'abitazione è registrata al **Catasto Fabbricati**, Foglio 10, particella 2283 sub 2 graffata con la particella 2285, ed è classificata come Categoria **A/2** (abitazioni di tipo civile), **classe 1**, con **4 vani** e una rendita catastale di **€ 216,91**. L'intera proprietà dell'U.I. è ascrivita integralmente alla omissis. Il garage, invece, è registrato al Catasto Fabbricati, Foglio 10, particella 2283 sub 8, classificato come categoria **C/6** (autorimesse), **classe 1**, con una superficie di **mq 22** e una di **€ 22,72**, anch'esso intestato alla suddetta Società con diritti di piena proprietà (1/1).

Le unità immobiliari descritte costituiscono il lotto n.2, che risulta unico e indipendente.

– **DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA**

Il complesso immobiliare è situato nella frazione di **Matigge**, Comune di Trevi, in **via Narni**, in un'area classificata come **zona CP*** (zone di espansione residenziali soggette a disciplina pregressa) secondo il vigente Piano Regolatore Generale (P.R.G.). La zona è inserita nel sistema insediativo di trasformazione (zone omogenee C), come confermato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Trevi.

L'immobile è ubicato in una posizione strategica, adiacente a **via della Torre** e **via Popoli**, e dista qualche centinaio di metri dalla **Strada Statale SS3 (Flaminia)**. Si trova a circa **3 km** in linea d'aria dal centro storico di Trevi. La zona, pur non essendo dotata di servizi essenziali nelle immediate vicinanze (scuole, ufficio postale, farmacia, ospedale, banca, stazione degli autobus, ecc.), è di rilevante interesse geografico grazie alla sua equidistanza da **Foligno** e alla prossimità a un'importante area commerciale.

Il lotto è composto da unità immobiliari distribuite su un **piano interrato** e un **piano terra**, così articolate:

- **Appartamento** (C.E.U. Foglio 10, particella 2283 sub 1 graffiata con particella 2286):
 - **Piano terra**: soggiorno/cucina, disimpegno, bagno, due camere da letto, due portici e corte esterna esclusiva.
- **Garage** (Foglio 10, particella 2283 sub 9):
 - **Piano interrato**: garage.

Precisazioni sulla situazione urbanistica e sismica:

4. Nel **2010** è stata presentata al Comune di Trevi una domanda di **Permesso a Costruire in variante** (n. 946/2010). Le tavole progettuali corrispondevano alla configurazione attuale dell'immobile, ma la variante non è stata approvata a causa di integrazioni documentali mai presentate.
5. L'**agibilità** del fabbricato non è stata ancora rilasciata dal Comune di Trevi.
6. **Situazione presso il Genio Civile**: Il 19 giugno 2009 è stata depositata un'autorizzazione sismica, protocollata al numero **346797**. In seguito, il 29 marzo 2012, è stata presentata una **variante strutturale** (prot. n. **148419**) al Genio Civile della Regione Umbria. Tale variante rispecchia lo stato attuale dell'edificio.

Il procedimento sismico si è concluso con la **fine lavori**, protocollata al numero **336456** in data 3 agosto 2012. Nella stessa data, è stata presentata la **relazione a strutture ultimate** (ai sensi dell'art. 65 del D.P.R. 380/2001), protocollata al numero **336468**.

Infine, il 19 dicembre 2012, è stato depositato il **certificato di collaudo statico**, protocollato al numero **546309**.

La situazione dal punto di vista strutturale risulta legittima in quanto rinvenuta tutta la documentazione necessaria.

– **STATO DI POSSESSO**

Gli immobili che compongono il Lotto n. 2 sono di proprietà omissis, con diritti di piena proprietà pari a 1/1. Il terreno edificabile è stato acquisito mediante atto di compravendita rogato dal Notaio Dott. in data 30/12/2008 (rep. 20479) e successivo atto del 05/04/2012 (rep. 27463). È stata inoltre stipulata una convenzione edilizia relativa a un comparto residenziale, trascritta a Perugia il 27/11/2003 al n. 5692/3844 del registro particolare.

– **VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI**

Vincoli a carico dell'acquirente

Allo stato attuale, non sono presenti vincoli specifici.

Domande Giudiziali

Non risultano domande giudiziali pendenti, ad eccezione del pignoramento immobiliare oggetto della presente stima.

Vincoli ed oneri giuridici cancellati o regolarizzati dalla procedura

Di seguito vengono elencati i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sui beni in questione, che dovranno essere cancellati in toto o parzialmente per poi essere regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura e precisamente:

- c) ISCRIZIONE relativa a ipoteca iscritta alla Conservatoria dei R.R.I.I. di Perugia il 23/02/2010 al n. 189 del registro particolare, per complessivi € 1.100.000,00 di cui € 550.000,00 per capitale;

L'ipoteca è stata iscritta:

- *a favore di*: Banca delle Marche S.p.a. società per azioni con sede in Pesaro (PU);
- *contro*: omissis per la quota pari a 1/1 di piena proprietà sugli immobili di seguito descritti e siti in Comune di Trevi, via Narni, e distinti nel Catasto Fabbri-
cati, Foglio 10, con le particelle 2283 sub 7, 2283 sub 9, 2283 sub 1 (graffata con la particella 2286), 2283 sub 8 e 2283 sub 2 (graffata con la particella 2285);

d) TRASCRIZIONE CONTRO – Atto esecutivo o cautelare, Verbale di Pignoramento Immobili relativo ad atto giudiziario del 27/01/2020 rep. 69 - Ufficiale Giudiziario UNEP presso Tribunale di Spoleto - trascritto alla Conservatoria dei R.R.I.I. di Perugia il 08 aprile 2020 al n. 7746/5492 del registro particolare;

Il pignoramento è stato effettuato:

- *a favore di:* Vushaj Paulin, nato a Shkoder (Albania) il 02/07/1977, residente in Foligno (PG), via Monte Puranno n. 15;
- *contro:* omissis, per la quota pari a 1/1 di piena proprietà sugli immobili di seguito descritti e siti in Comune di Foligno, via Monte Puranno, distinti nel Catasto Fabbricati al Foglio 29 con la particella 96, Foglio 280 con la particella 657 sub 5, 657 sub 6 graffata con la particella 659 e particella 669 nonché nel Comune di Trevi, via Narni, distinti nel Catasto Fabbricati al Foglio 10 con la particella 2283 sub 1 graffata con la particella 2286, 2283 sub 2 graffata con la particella 2285, 2283 sub 7, 2283 sub 8, 2283 sub 9, 2289 sub 2, e nel Catasto Terreni al Foglio 10 con la particella 2290, 2121, 2123 e 2124;

Di seguito vengono riportate punto per punto le azioni da intraprendere per la cancellazione delle iscrizioni giudiziali legali sopra descritte:

- b) Per quanto riguarda l'iscrizione relativa all'ipoteca a garanzia della somma di € 1.100.000,00, gravante sugli immobili esecutati a omissis e costituenti il lotto n. 1, iscritta a favore di Banca delle Marche S.p.a. società per azioni con sede in Pesaro (PU) contro omissis, il relativo costo dell'eventuale cancellazione comporterebbe la somma di € 5.594,00 (pari al 0,5% della somma iscritta, con un minimo di € 200,00, oltre € 59,00 per imposta di bollo e € 35,00 di tassa fissa. Nel caso specifico: $\text{€ } 1.100.000,00 \times 0,5\% = \text{€ } 5.500,00 + 59,00 + 35,00 = \text{totale € } 5.594,00$).

N.B. = In ordine ai suddetti costi di cancellazione si precisa che:

la cancellazione della trascrizione del pignoramento è soggetta alla tassa di € 200,00 per imposta ipotecaria, oltre a € 35,00 per tassa ipotecaria e € 59,00 per imposta bolli, per un totale di € 294,00; il costo totale quindi per la cancellazione della trascrizione del pignoramento di cui al precedente punto a) è di € 294,00 (€ 200,00 imposta ipotecaria, € 35,00 tassa ipotecaria e € 59,00 imposta di bollo, per un totale di € 294,00); la cancellazione dell'iscrizione dipendente da ipoteca giudiziale oppure legale è soggetta alla tassa per imposta ipotecaria pari al 0,5% della somma iscrit-

ta, con un minimo di € 200,00, oltre € 59,00 per imposta di bollo e € 35,00 di tassa fissa.

– **DIFFORMITA' URBANISTICHE E CATASTALI**

Difformità urbanistico-edilizie

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

3. Abitazione (C.E.U. Foglio 10, particella 2283 sub 1 graffata con la part. 2286):
 - Realizzazione di un portico esterno sul lato ovest.
4. Garage (C.E.U. Foglio 10, particella 2283 sub 9):
 - Spostamento di murature portanti.
 - Modifica della forma geometrica del vano.
 - Spostamento della porta basculante di ingresso.

La situazione descritta riguarda difformità rilevanti rispetto alle norme urbanistiche e edilizie vigenti, riscontrate in tutto l'edificio. Tuttavia, tali difformità possono essere sanate ai sensi dell'articolo 154 della **Legge Regionale n. 1/2015 (accertamento di conformità)**. Questo articolo prevede la possibilità di regolarizzare interventi eseguiti in assenza di Permesso a Costruire o con variazioni essenziali in difformità dal titolo edilizio, purché l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, sia al momento della realizzazione che al momento della presentazione della domanda.

Per regolarizzare le difformità, è necessario presentare al **Comune di Trevi** una pratica edilizia denominata **P.D.C. (Permesso di Costruire) in sanatoria**. Questo procedimento consente di ottenere la conformità legale delle opere realizzate, pur in presenza di difformità rispetto al titolo edilizio originario. Poiché l'agibilità complessiva del fabbricato non è mai stata definita, è opportuno richiedere anche il **certificato di agibilità**. Questo documento attesta che l'immobile è conforme alle norme di sicurezza, igiene e salubrità, e rappresenta un requisito fondamentale per l'utilizzo legittimo dell'edificio. La regolarizzazione delle difformità attraverso il P.D.C. in sanatoria e l'ottenimento del certificato di agibilità sono passaggi essenziali per garantire la conformità legale dell'immobile e la sua fruibilità in sicurezza.

A parere dello scrivente, le due pratiche (Permesso a Costruire in sanatoria e agibilità dell'intero fabbricato), devono essere presentate a livello condominiale, poiché coinvolgono tutte le unità immobiliari dell'edificio, comprese quelle non oggetto di esecuzione immobiliare.

I costi per queste procedure includono:

Sanzione pecuniaria: l'importo a titolo di oblazione è calcolato in misura doppia del contributo di costruzione.

- **Costo di costruzione di riferimento:** € 5.438,61 (come indicato nel Permesso a Costruire approvato, prot. n. 946 del 13/01/2010).
- **Calcolo della sanzione:** € 10.887,22 (2 x 5.438,61).

Spese per la presentazione del P.D.C. in sanatoria: Queste spese includono i costi amministrativi e tecnici per la preparazione della pratica di sanatoria. Tuttavia, data la complessità del caso, non è possibile quantificare con precisione i costi né gli onorari professionali richiesti per la pratica. Si ipotizza un onorario di circa € **5.000,00**.

Costi per il certificato di agibilità: Questi costi comprendono eventuali sopralluoghi, verifiche tecniche e accertamenti necessari per verificare la conformità dell'immobile, nonché le spese amministrative e tecniche per la preparazione della pratica. Anche in questo caso, vista la complessità del caso, non è possibile fornire una stima precisa dei costi o degli onorari. Si può ipotizzare un onorario di € **1.000,00**.

Difformità catastali

A seguito della regolarizzazione urbanistica, sarà necessario aggiornare il Catasto Urbano con l'accatastamento delle unità immobiliari. I costi stimati per la variazione catastale sono:

- | | |
|----------------------------|----------|
| • Diritti erariali | € 140,00 |
| • Presunto onorario | € 700,00 |

Altre informazioni per l'acquirente

L'accesso alle unità immobiliari avviene da **via Narni**, collegata a **via delle Torri** e **via Popoli**, con facile accesso alla **Strada Statale Flaminia SS3**. La posizione garantisce un'ottima viabilità e la prossimità a servizi di interesse commerciale e logistico.

DESCRIZIONE ANALATICA DELL'ABITAZIONE E CORTE “A-A1”

Il fabbricato in questione si sviluppa su unico livello al piano terra, facendo parte di un complesso immobiliare costituito da più unità immobiliari.

La superficie utile complessiva dell'abitazione è di **mq 78,46** “A” mentre quella della corte esclusiva è di **mq 250,27** “A1”.

Per quanto concerne le altezze dei locali che la compongono si fa riferimento a quanto riportato nell'elaborato grafico (**All. n.22** della relazione generale).

Per il dettaglio analitico riguardante la tipologia, le superfici nette, le altezze interne, l'esposizione e lo stato di manutenzione degli ambienti si rimanda a quanto riportato nell'**All. “B”** e nella planimetria (**All. n.22** della relazione generale).

Per quel che concerne le caratteristiche costruttive interne ed esterne del fabbricato, di cui fa parte la U.I. in oggetto, si rileva quanto segue:

- La struttura portante in elevazione costituita in cemento armato e tamponature in blocchi di laterizio termico;
- La copertura a schiena d'asino è costituita da tre falde classiche con manto di copertura in tegol-coppo;
- Le pareti esterne del fabbricato risultano intonacate a civile e tinteggiate a calce con colorazione gialla;
- Le pareti interne e i soffitti sono intonacate e tinteggiate a tempera con metodi classici;
- I pavimenti interni sono costituiti da gres porcellanato. I due portici hanno invece i pavimenti in monocottura. I battiscopa sono in gres porcellanato;
- Il solaio di copertura è in latero – cemento;
- Il bagno al piano terra è composto da una tazza con la cassetta di scarico, il bidet, il lavabo e un piatto doccia. Le quattro pareti del bagno risultano rivestite con piastrelle in gres porcellanato per un'altezza di circa ml 2,00;
- Gli infissi esterni sono in legno con vetro termico e le persiane in legno su tutti i piani dell'unità immobiliare; gli infissi interni sono costituiti in legno tamburato.

Il fabbricato è provvisto di tutti gli impianti tecnologici quali impianto elettrico, idrico e riscaldamento. L'impianto elettrico è sottotraccia ed è composto di vari punti luce e punti di comando con prese di normale installazione sfilabile a norma.

Anche l'impianto di riscaldamento è sottotraccia ed è alimentato a Metano ed è dotato di elementi scaldanti del tipo a termosifone. I termosifoni sono in alluminio. La caldaia, di tipo murale, è posta esternamente nel portico.

Il sistema di riscaldamento e raffrescamento della zona notte della palazzina è integrato da una pompa di calore aria-aria, oltre al tradizionale riscaldamento a termosifoni. La pompa di calore è composta da:

Unità esterna: Posizionata sul lato sud della palazzina, questa unità è responsabile dello scambio termico con l'aria esterna. Estrae calore dall'aria esterna per riscaldare gli ambienti interni durante l'inverno e cede calore all'esterno per raffrescare gli ambienti durante l'estate.

Split interni: Sono presenti due unità interne (split), collocate ciascuna in una delle due camere da letto. Questi split sono responsabili della distribuzione dell'aria condizionata (calda o fredda) all'interno delle stanze. Ogni split può essere controllato individualmente, permettendo di regolare la temperatura in base alle esigenze specifiche di ciascuna camera.

Questo sistema combinato (termosifoni per il riscaldamento tradizionale e pompa di calore aria-aria per riscaldamento e raffrescamento) offre una soluzione efficiente e flessibile per il comfort termico della zona notte, con la possibilità di utilizzare la pompa di calore per il raffrescamento durante i mesi estivi e per integrare il riscaldamento in inverno.

L'impianto idro-sanitario, completo di ogni necessaria apparecchiatura, sembra collegato all'acquedotto comunale, mentre quello elettrico è allacciato alla rete elettrica. Gli scarichi delle acque nere sono convogliate presumibilmente nella fognatura comunale. Le acque bianche sono disperse nel terreno circostante di proprietà.

Gli impianti tecnologici sopra descritti risultano in ottimo stato di conservazione, vista anche la costruzione recente della palazzina.

L'esame attento delle strutture ha permesso di stabilire come esse siano stabili e prive di vizi apparenti.

DESCRIZIONE ANALITICA DEL GARAGE E CANTINA "B"

Il garage e la cantina si sviluppano su un unico livello al piano interrato.

La superficie utile complessiva del manufatto è di **mq 21,97**.

Per quanto concerne le altezze dei locali che la compongono si fa riferimento a quanto riportato nell'elaborato grafico (**All. n.24** della relazione generale).

Per il dettaglio analitico riguardante la tipologia, le superfici nette, le altezze interne, l'esposizione e lo stato di manutenzione degli ambienti si rimanda a quanto riportato nell'**All. "B"** e nella planimetria (**All. n.24** della relazione generale).

Per quanto concerne le caratteristiche costruttive interne ed esterne del fabbricato, di cui fa parte l'U.I. in oggetto, si rileva quanto segue:

- **La struttura portante** dell'intero piano interrato è in cemento armato;
- **Le pareti interne e i soffitti** sono intonacate a grezzo;
- **I pavimenti interni** sono costituiti da un massetto liscio;
- **Il portone d'ingresso del garage** è di metallo del tipo a basculante;
- **Gli infissi esterni** sono in alluminio (finestra della bocca di lupo);

Il garage è inoltre dotato di un **impianto elettrico** sottotraccia, composto da un punto luce e un punto di comando con prese di normale installazione sfilabile, conforme agli standard. Gli impianti tecnologici sopra descritti risultano in **ottimo stato di conservazione**, considerata anche la recente costruzione della palazzina.

È stata osservata la presenza di infiltrazioni d'acqua sull'intradosso del solaio di copertura. Si precisa che il garage non è situato al di sotto della palazzina, ma risulta adiacente alla stessa, in corrispondenza del piano superiore, dove si trova la corte dell'appartamento in oggetto. Tale fenomeno è presumibilmente dovuto a un'impermeabilizzazione del solaio di copertura non eseguita correttamente, evidenziando un intervento non realizzato a perfetta regola d'arte.

L'esame attento delle strutture ha permesso di stabilire come esse siano stabili e prive di vizi apparenti. Tuttavia, è fondamentale intervenire tempestivamente per evitare che le infiltrazioni possano causare ulteriori danni o compromettere l'integrità delle strutture nel lungo periodo.

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

In considerazione di quanto sopra esposto, tenuto conto dell'ubicazione, esposizione, consistenza, utilizzazione e destinazione degli immobili, della loro caratteristica costruttiva e di finitura attualmente presenti, dell'attuale stato di uso, manutenzione e conservazione, tenuto altresì conto dei prezzi medi di mercato praticati in zona per beni simili riferiti al metro quadrato di superficie utile e da quanto pubblicato nel listino immobiliare della Camera di Commercio di Perugia e dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, il tutto mediato dalla mia esperienza professionale, si è proceduto alla valutazione complessiva, come dettagliatamente riportato **nell'All. "B"**, comprese le dovute e previste detrazioni, e come si evince anche dalla documentazione fotografica (**All. n. 22 e 24** della relazione generale).

Da quanto su esposto si evince che il valore complessivo delle U.I. di cui trattasi ed utile ai fini della presente perizia risulta essere il seguente:

- Valore complessivo stimato dei beni componenti il lotto n.2, per la complessiva piena proprietà sulle quote corrispondenti, pari ad **€ 76.681,80** (diconsi euro settantaseimilaseicentottantuno/80) arrotondato ad **€ 76.500,00** (diconsi euro settantamilaacinquecento/00);

In fede.

Spoletto, lì 19 febbraio 2025

ELENCO ALLEGATI:

- All. "A": descrizione analitica;
- All. "B": valutazione dei beni;

TAR)



BANDO DI VENDITA**LOTTO n.2****DESCRIZIONE SINTETICA E INDIVIDUAZIONE DEI BENI**

Il lotto è composto da un appartamento e da un garage, con diritto di utilizzo degli accessori comuni, tra cui la rampa di accesso e il corsetto per i garage (beni comuni non censibili). L'immobile fa parte di una porzione di edificio residenziale, sita nel Comune di Trevi – fraz.ne Matigge, via Narni.

L'abitazione è identificata con la lettera "A" nella planimetria di cui all' **All. n. 22** della relazione generale e nell'elaborato planimetrico di cui all' **All. n. 4/d**; il garage, invece, è contraddistinto con la lettera "B" nella planimetria di cui all' **All. n. 24** e nell'elaborato planimetrico di cui all' **All. n. 4/d** della relazione generale.

L'abitazione è registrata al **Catasto Fabbricati**, Foglio 10, particella 2283 sub 2 graffata con la particella 2285, ed è classificata come Categoria **A/2** (abitazioni di tipo civile), **classe 1**, con **4 vani** e una rendita catastale di **€ 216,91**. I diritti di proprietà sono integrali. Il garage, invece, è registrato al Catasto Fabbricati, Foglio 10, particella 2283 sub 8, classificato come categoria **C/6** (autorimesse), **classe 1**, con una superficie di **mq 22** e una di **€ 22,72**, anch'esso con diritti di piena proprietà (1/1).

Le unità immobiliari descritte costituiscono il lotto n.2, che risulta unico e indipendente.

Per i fabbricati sopra descritti sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Permesso a Costruire prot. n. 946 del 13/01/2010, pratica n. 63/2009;

Valore del LOTTO n.2 € 76.500,00 (euro settantaseimilacinquecento/00).

Spoletto, li 19 febbraio 2025

Il C.T.U.

ASTE
GIUDIZIARIE®
(TAR)



Gabriele RO-

Geom. Rotar Gabriele

Via Campo di Fiori, 72 - 06049 SPOLETO (PG)

Tel/fax 0743-44798; cell. 339-8890197

C.F. = RTR GRL 81L2019210

P.IVA = 03025450549

e-mail: gabriele.rotar1981@libero.it

pec: gabriele.rotar@geopec.it

TRIBUNALE DI SPOLETO

OGGETTO: Procedura esecutiva n. 267/2014 R.G.E.

Promossa da: RIENZA SPV S.R.L. – (Avv.to Margherita Domenegotti)

CONTRO

OMISSIS

* * * * *

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Alberto CAPPELLINI

Procuratori Legali: Avv.to Margherita Domenegotti (Attore)

Consulenti Tecnici: Geom. Gabriele ROTAR

Udienza di comparizione: 08/05/2025

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

“Relazione di stima lotto n. 3 e bando di vendita”

40



RELAZIONE DI STIMA**LOTTO n.3****– ELENCAZIONE E INDIVIDUAZIONE DEI BENI**

Il lotto è composto da un garage, con diritto di utilizzo degli accessori comuni, tra cui la rampa di accesso e il corsetto per i garage (beni comuni non censibili).

L'immobile fa parte di una porzione di edificio residenziale, sita nel Comune di Trevi – fraz.ne Matigge, via Narni.

Il garage è identificato con la lettera “A” nella planimetria di cui all’**All. n. 23** della relazione generale e nell’elaborato planimetrico di cui all’ **All. n. 4/d**.

Il garage è registrato al **Catasto Fabbricati**, Foglio 10, particella 2283 sub 7, ed è classificato come Categoria **C/6** (abitazioni di tipo civile), **classe 1**, con una superficie di **mq 23** e una rendita catastale di **€ 23,76**. L’intera proprietà dell’U.I. è ascritta integralmente alla omissis

L’unità immobiliare descritta costituisce il lotto n.3, che risulta unico e indipendente.

– DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA

Il complesso immobiliare è situato nella frazione di **Matigge**, Comune di Trevi, in **via Narni**, in un’area classificata come **zona CP*** (zone di espansione residenziali soggette a disciplina pregressa) secondo il vigente Piano Regolatore Generale (P.R.G.). La zona è inserita nel sistema insediativo di trasformazione (zone omogenee C), come confermato dall’Ufficio Tecnico del Comune di Trevi.

L’immobile è ubicato in una posizione strategica, adiacente a **via della Torre** e **via Popoli**, e dista qualche centinaio di metri dalla **Strada Statale SS3 (Flaminia)**. Si trova a circa **3 km** in linea d’aria dal centro storico di Trevi. La zona, pur non essendo dotata di servizi essenziali nelle immediate vicinanze (scuole, ufficio postale, farmacia, ospedale, banca, stazione degli autobus, ecc.), è di rilevante interesse

geografico grazie alla sua equidistanza da **Foligno** e alla prossimità a un importante area commerciale.

Il lotto è composto da un unità immobiliare distribuita su un **piano interrato**, così articolata:

- **Garage** (Foglio 10, particella 2283 sub 9):
 - **Piano interrato**: garage.

Precisazioni sulla situazione urbanistica e sismica:

7. Nel **2010** è stata presentata al Comune di Trevi una domanda di **Permesso a Costruire in variante** (n. 946/2010). Le tavole progettuali corrispondevano alla configurazione attuale dell'immobile, ma la variante non è stata approvata a causa di integrazioni documentali mai presentate.

8. L'**agibilità** del fabbricato non è stata ancora rilasciata dal Comune di Trevi.

9. **Situazione presso il Genio Civile**: Il 19 giugno 2009 è stata depositata un'autorizzazione sismica, protocollata al numero **346797**. In seguito, il 29 marzo 2012, è stata presentata una **variante strutturale** (prot. n. **148419**) al Genio Civile della Regione Umbria. Tale variante rispecchia lo stato attuale dell'edificio.

Il procedimento sismico si è concluso con la **fine lavori**, protocollata al numero **336456** in data 3 agosto 2012. Nella stessa data, è stata presentata la **relazione a strutture ultimate** (ai sensi dell'art. 65 del D.P.R. 380/2001), protocollata al numero **336468**.

Infine, il 19 dicembre 2012, è stato depositato il **certificato di collaudo statico**, protocollato al numero **546309**.

La situazione dal punto di vista strutturale risulta legittima in quanto rinvenuta tutta la documentazione necessaria.

– **STATO DI POSSESSO**

L'immobile che compone il Lotto n. 3 è di proprietà della omissis con diritti di piena proprietà pari a 1/1. Il terreno edificabile è stato acquisito mediante atto di compravendita rogato dal Notaio Dott. Mario Biavati in data 30/12/2008 (rep. 20479) e

successivo atto del 05/04/2012 (rep. 27463). È stata inoltre stipulata una convenzione edilizia relativa a un comparto residenziale, trascritta a Perugia il 27/11/2003 al n. 5692/3844 del registro particolare.

– **VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI**

Vincoli a carico dell'acquirente

Allo stato attuale, non sono presenti vincoli specifici.

Domande Giudiziali

Non risultano domande giudiziali pendenti, ad eccezione del pignoramento immobiliare oggetto della presente stima.

Vincoli ed oneri giuridici cancellati o regolarizzati dalla procedura

Di seguito vengono elencati i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sui beni in questione, che dovranno essere cancellati in toto o parzialmente per poi essere regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura e precisamente:

- e) ISCRIZIONE relativa a ipoteca iscritta alla Conservatoria dei R.R.I.I. di Perugia il 23/02/2010 al n. 189 del registro particolare, per complessivi € 1.100.000,00 di cui € 550.000,00 per capitale;

L'ipoteca è stata iscritta:

- *a favore di*: Banca delle Marche S.p.a. società per azioni con sede in Pesaro (PU);
- *contro*: omissis per la quota pari a 1/1 di piena proprietà sugli immobili di seguito descritti e siti in Comune di Trevi, via Narni, e distinti nel Catasto Fabbricati, Foglio 10, con le particelle 2283 sub 7, 2283 sub 9, 2283 sub 1 (graffata con la particella 2286), 2283 sub 8 e 2283 sub 2 (graffata con la particella 2285);
- f) TRASCRIZIONE CONTRO – Atto esecutivo o cautelare, Verbale di Pignoramento Immobili relativo ad atto giudiziario del 27/01/2020 rep. 69 - Ufficiale Giudiziario UNEP presso Tribunale di Spoleto - trascritto alla Conservatoria dei R.R.I.I. di Perugia il 08 aprile 2020 al n. 7746/5492 del registro particolare;

Il pignoramento è stato effettuato:

- *a favore di*: Vushaj Paulin, nato a Shkoder (Albania) il 02/07/1977, residente in Foligno (PG), via Monte Puranno n. 15;

— *contro*: omissis..., per la quota pari a 1/1 di piena proprietà sugli immobili di seguito descritti e siti in Comune di Foligno, via Monte Puranno, distinti nel Catasto Fabbricati al Foglio 29 con la particella 96, Foglio 280 con la particella 657 sub 5, 657 sub 6 graffata con la particella 659 e particella 669 nonché nel Comune di Trevi, via Narni, distinti nel Catasto Fabbricati al Foglio 10 con la particella 2283 sub 1 graffata con la particella 2286, 2283 sub 2 graffata con la particella 2285, 2283 sub 7, 2283 sub 8, 2283 sub 9, 2289 sub 2, e nel Catasto Terreni al Foglio 10 con la particella 2290, 2121, 2123 e 2124;

Di seguito vengono riportate punto per punto le azioni da intraprendere per la cancellazione delle iscrizioni giudiziali legali sopra descritte:

c) Per quanto riguarda l'iscrizione relativa all'ipoteca a garanzia della somma di € 1.100.000,00, gravante sugli immobili esecutati a omissis . e costituenti il lotto n. 1, iscritta a favore di Banca delle Marche S.p.a. società per azioni con sede in Pesaro (PU) contro omissis il relativo costo dell'eventuale cancellazione comporterebbe la somma di € 5.594,00 (pari al 0,5% della somma iscritta, con un minimo di € 200,00, oltre € 59,00 per imposta di bollo e € 35,00 di tassa fissa. Nel caso specifico: $\text{€ } 1.100.000,00 \times 0,5\% = \text{€ } 5.500,00 + 59,00 + 35,00 = \text{totale € } 5.594,00$).

N.B. = In ordine ai suddetti costi di cancellazione si precisa che:

la cancellazione della trascrizione del pignoramento è soggetta alla tassa di € 200,00 per imposta ipotecaria, oltre a € 35,00 per tassa ipotecaria e € 59,00 per imposta bolli, per un totale di € 294,00; il costo totale quindi per la cancellazione della trascrizione del pignoramento di cui al precedente punto a) è di € 294,00 (€ 200,00 imposta ipotecaria, € 35,00 tassa ipotecaria e € 59,00 imposta di bollo, per un totale di € 294,00); la cancellazione dell'iscrizione dipendente da ipoteca giudiziale oppure legale è soggetta alla tassa per imposta ipotecaria pari al 0,5% della somma iscritta, con un minimo di € 200,00, oltre € 59,00 per imposta di bollo e € 35,00 di tassa fissa.

— ***DIFFORMITA' URBANISTICHE E CATASTALI***

Difformità urbanistico-edilizie

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

5. Garage (C.E.U. Foglio 10, particella 2283 sub 9):

- Spostamento di murature portanti.
- Modifica della forma geometrica del vano.
- Diverse dimensioni del pilastro interno.

La situazione descritta riguarda difformità rilevanti rispetto alle norme urbanistiche e edilizie vigenti, riscontrate in tutto l'edificio. Tuttavia, tali difformità possono essere sanate ai sensi dell'articolo 154 della **Legge Regionale n. 1/2015 (accertamento di conformità)**. Questo articolo prevede la possibilità di regolarizzare interventi eseguiti in assenza di Permesso a Costruire o con variazioni essenziali in difformità dal titolo edilizio, purché l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, sia al momento della realizzazione che al momento della presentazione della domanda.

Per regolarizzare le difformità, è necessario presentare al **Comune di Trevi** una pratica edilizia denominata **P.D.C. (Permesso di Costruire) in sanatoria**. Questo procedimento consente di ottenere la conformità legale delle opere realizzate, pur in presenza di difformità rispetto al titolo edilizio originario. Poiché l'agibilità complessiva del fabbricato non è mai stata definita, è opportuno richiedere anche il **certificato di agibilità**. Questo documento attesta che l'immobile è conforme alle norme di sicurezza, igiene e salubrità, e rappresenta un requisito fondamentale per l'utilizzo legittimo dell'edificio. La regolarizzazione delle difformità attraverso il P.D.C. in sanatoria e l'ottenimento del certificato di agibilità sono passaggi essenziali per garantire la conformità legale dell'immobile e la sua fruibilità in sicurezza. A parere dello scrivente, le due pratiche (Permesso a Costruire in sanatoria e agibilità dell'intero fabbricato), devono essere presentate a livello condominiale, poiché coinvolgono tutte le unità immobiliari dell'edificio, comprese quelle non oggetto di esecuzione immobiliare.

I costi per queste procedure includono:

Sanzione pecuniaria: l'importo a titolo di oblazione è calcolato in misura doppia del contributo di costruzione.

- **Costo di costruzione di riferimento:** € 5.438,61 (come indicato nel Permesso a Costruire approvato, prot. n. 946 del 13/01/2010).
- **Calcolo della sanzione:** € 10.887,22 (2 x 5.438,61).

Spese per la presentazione del P.D.C. in sanatoria: Queste spese includono i costi amministrativi e tecnici per la preparazione della pratica di sanatoria. Tuttavia, data la complessità del caso, non è possibile quantificare con precisione i costi né gli onorari professionali richiesti per la pratica. Si ipotizza un onorario di circa € **5.000,00**.

Costi per il certificato di agibilità: Questi costi comprendono eventuali sopralluoghi, verifiche tecniche e accertamenti necessari per verificare la conformità dell'immobile, nonché le spese amministrative e tecniche per la preparazione della pratica. Anche in questo caso, vista la complessità del caso, non è possibile fornire una stima precisa dei costi o degli onorari. Si può ipotizzare un onorario di € **1.000,00**.

Difformità catastali

A seguito della regolarizzazione urbanistica, sarà necessario aggiornare il Catasto Urbano con l'accatastamento delle unità immobiliari. I costi stimati per la variazione catastale sono:

- | | |
|----------------------------|----------|
| • Diritti erariali | € 70,00 |
| • Presunto onorario | € 350,00 |

Altre informazioni per l'acquirente

L'accesso alle unità immobiliari avviene da **via Narni**, collegata a **via delle Torri** e **via Popoli**, con facile accesso alla **Strada Statale Flaminia SS3**. La posizione garantisce un'ottima viabilità e la prossimità a servizi di interesse commerciale e logistico.

DESCRIZIONE ANALITICA DEL GARAGE E CANTINA "A"

Il garage e la cantina si sviluppano su un unico livello al piano interrato.

La superficie utile complessiva del manufatto è di **mq 23,06**.

Per quanto concerne le altezze dei locali che la compongono si fa riferimento a quanto riportato nell'elaborato grafico (**All. n.23** della relazione generale).

Per il dettaglio analitico riguardante la tipologia, le superfici nette, le altezze interne, l'esposizione e lo stato di manutenzione degli ambienti si rimanda a quanto riportato **nell'All. "B"** e nella planimetria (**All. n.23** della relazione generale).

Per quel che concerne le caratteristiche costruttive interne ed esterne del fabbricato, di cui fa parte la U.I. in oggetto, si rileva quanto di seguito:

- La struttura portante dell'intero piano interrato è in cemento armato;
- Le pareti interne e i soffitti sono intonacate a grezzo;
- I pavimenti interni sono costituiti da un massetto lisciato;
- Il portone d'ingresso del garage è di metallo del tipo a basculante;
- Gli infissi esterni sono in alluminio (finestra della bocca di lupo);

Il garage inoltre è provvisto dell'impianto elettrico. L'impianto elettrico è sottotraccia ed è composto da un punto luce e un punto di comando con prese di normale installazione sfilabile a norma.

Gli impianti tecnologici sopra descritti risultano in ottimo stato di conservazione, vista anche la costruzione recente della palazzina.

L'esame attento delle strutture ha permesso di stabilire come esse siano stabili e prive di vizi apparenti.

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

In considerazione di quanto sopra esposto, tenuto conto dell'ubicazione, esposizione, consistenza, utilizzazione e destinazione degli immobili, della loro caratteristica costruttiva e di finitura attualmente presenti, dell'attuale stato di uso, manutenzione e conservazione, tenuto altresì conto dei prezzi medi di mercato praticati in zona per beni simili riferiti al metro quadrato di superficie utile e da quanto pubblicato nel listino immobiliare della Camera di Commercio di Perugia e dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, il tutto mediato dalla mia esperienza professionale, si è proceduto alla valutazione complessiva, come dettagliatamente riportato **nell'All. "B"**, comprese le dovute e previste detrazioni, e come si evince anche dalla documentazione fotografica (**All. n. 23** della relazione generale).

Da quanto su esposto si evince che il valore complessivo delle U.I. di cui trattasi ed utile ai fini della presente perizia risulta essere il seguente:

- Valore complessivo stimato dei beni componenti il lotto n.3, per la complessiva piena proprietà sulle quote corrispondenti, pari ad € **10.146,40** (diconsi euro diecimilacentoquarantasei/40) arrotondato ad € **10.000,00** (diconsi euro diecimila/00);

In fede.

Spoleto, li 19 febbraio 2025

ELENCO ALLEGATI:

- All. “A”: descrizione analitica;
– All. “B”: valutazione dei beni;

TAR)



BANDO DI VENDITA

LOTTO n.3

DESCRIZIONE SINTETICA E INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Il lotto è composto da un garage, con diritto di utilizzo degli accessori comuni, tra cui la rampa di accesso e il corsetto per i garage (beni comuni non censibili). L'immobile fa parte di una porzione di edificio residenziale, sita nel Comune di Trevi – fraz.ne Matigge, via Narni.

Il garage è identificato con la lettera “A” nella planimetria di cui all’**All. n. 23** della relazione generale e nell’elaborato planimetrico di cui all’ **All. n. 4/d**.

Il garage è registrato al **Catasto Fabbricati**, Foglio 10, particella 2283 sub 7, ed è classificato come Categoria **C/6** (abitazioni di tipo civile), **classe 1**, con una superficie di **mq 23** e una rendita catastale di € **23,76**. I diritti di proprietà sono integrali (1/1).

L'unità immobiliare descritta costituisce il lotto n.3, che risulta unico e indipendente.

Per i fabbricati sopra descritti sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Permesso a Costruire prot. n. 946 del 13/01/2010, pratica n. 63/2009;

Valore del LOTTO n.3 € 10.000,00 (euro diecimila/00).

Spoletto, li 19 febbraio 2025

Il C.T.U.



Gabriele RO-

Geom. Rotar Gabriele
Via Campo di Fiori, 72 - 06049 SPOLETO (PG)
Tel/fax 0743-44798; cell. 339-8890197
C.F. = RTR GRL 81L20 I921O
P.IVA = 03025450549
e-mail: gabriele.rotar1981@libero.it
pec: gabriele.rotar@geopec.it

TRIBUNALE DI SPOLETO

OGGETTO: Procedura esecutiva n. 267/2014 R.G.E.

Promossa da: RIENZA SPV S.R.L. – (Avv.to Margherita Domenegotti)

CONTRO

OMISSIS

* * * * *

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Alberto CAPPELLINI

Procuratori Legali: Avv.to Margherita Domenegotti (Attore)

Avv.to Marco Setteposte (Convenuti)

Udienza di comparizione: 08/05/2025

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

“Relazione di stima lotto n. 4 e bando di vendita”



RELAZIONE DI STIMA

LOTTO n.4

ELENCAZIONE E INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Il lotto è composto da una porzione di portico e quattro piccoli appezzamenti di terreno edificabile. Il portico fa parte di una porzione di edificio residenziale, sita nel Comune di Trevi – fraz.ne Matigge, via Narni.

La porzione di portico è identificata con la lettera “A” nella planimetria di cui all’**All. n. 26** della relazione generale e nell’elaborato planimetrico di cui all’ **All. n. 4/d** mentre i terreni edificabili sono indicati nell’estratto di mappa del Catasto Terreni di cui all’**All. n. 3** della relazione generale.

Il portico è registrato al **Catasto Fabbricati**, Foglio 10, particella 2289 sub 2, ed è classificato come Categoria **F/3** (unità in corso di costruzione), senza rendita catastale. L’intera proprietà dell’U.I. è ascritta integralmente omissis I terreni edificabili sono invece registrati al **Catasto Terreni**, Foglio 10, particella 2121, superficie Ha

0.00.02 – qualità seminativo arborato – cl. 3 – R.D. € 0,01 e R.A. € 0,01, Foglio 10, particella 2123, superficie Ha 0.00.11 – qualità seminativo arborato – cl. 3 – R.D. € 0,05 e R.A. € 0,05, Foglio 10, particella 2124, superficie Ha 0.00.23 – qualità seminativo arborato – cl. 3 – R.D. € 0,10 e R.A. € 0,10, Foglio 10, particella 2290, superficie Ha 0.00.57 – qualità seminativo arborato – cl. 3 – R.D. € 0,25 e R.A. € 0,25, anch'essi intestati alla suddetta Società con diritti di proprietà (1/1).
L'unità immobiliare e i terreni descritti costituiscono il lotto n.4, che risulta unico e indipendente.

– **DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA**

Il complesso immobiliare è situato nella frazione di **Matigge**, Comune di Trevi, in **via Narni**, in un'area classificata come **zona CP*** (zone di espansione residenziali soggette a disciplina pregressa) secondo il vigente Piano Regolatore Generale (P.R.G.). La zona è inserita nel sistema insediativo di trasformazione (zone omogenee C), come confermato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Trevi.

L'immobile è ubicato in una posizione strategica, adiacente a **via della Torre** e **via Popoli**, e dista qualche centinaio di metri dalla **Strada Statale SS3 (Flaminia)**. Si trova a circa **3 km** in linea d'aria dal centro storico di Trevi. La zona, pur non essendo dotata di servizi essenziali nelle immediate vicinanze (scuole, ufficio postale, farmacia, ospedale, banca, stazione degli autobus, ecc.), è di rilevante interesse geografico grazie alla sua equidistanza da **Foligno** e alla prossimità a un'importante area commerciale.

Il lotto è composto da un'unità immobiliare distribuita su un **piano interrato**, così articolata:

- **Portico** (Foglio 10, particella 2283 sub 9):
 - **Piano Terra**: portico.

Il portico risulta essere **realizzato in assenza di un titolo edilizio valido**, configurandosi quindi come **opera abusiva**. Tale porzione faceva parte del lotto n. 1, secondo quanto previsto dal **piano di lottizzazione convenzionata**. Esiste un **permesso di costruire** (prot. n. 946 del 13/01/2010), che tuttavia riguarda esclu-

sivamente l'edificazione del lotto n. 2, su cui grava, per alcune unità immobiliari, l'esecuzione immobiliare in oggetto. Successivamente, nel corso del 2010, è stata presentata una richiesta di **permesso di costruire in variante**, estesa anche alla realizzazione del lotto n. 1. Tale variante non è mai stata approvata a causa della mancata presentazione delle integrazioni documentali richieste. Si precisa che le murature portanti della rampa di accesso al piano interrato e quelle dei portici al piano terra sono strutturalmente collegate tra loro.

Tuttavia, risulta depositata presso il Genio Civile la **pratica sismica** riguardante la rampa di accesso e l'edificazione della palazzina del lotto n. 2 (prot. n. 346797 del 19 giugno 2009). In seguito, è stata presentata una **variante strutturale** (prot. n. 148419 del 2012), che rispecchia lo stato attuale dell'edificio e della rampa in oggetto. Infine, in data 19 dicembre 2012, è stato depositato il **certificato di collaudo statico** (prot. n. 546309).

Dal punto di vista strutturale, la situazione risulta **parzialmente regolare**: è stata infatti rinvenuta tutta la documentazione necessaria per la **rampa di accesso al piano interrato**, ma non per il **portico al piano terra**. Permangono, tuttavia, **problemi di natura amministrativa** per entrambe le strutture, legati principalmente alla mancata approvazione della variante del 2010.

– STATO DI POSSESSO

L'immobile che compone il Lotto n. 4 è di proprietà della San Pasquale Immobiliare s.r.l., con diritti di piena proprietà pari a 1/1. Il terreno edificabile, sulla quale è stato edificato l'edificio, è stato acquisito mediante atto di compravendita rogato dal Notaio Dott. Mario Biavati in data 30/12/2008 (rep. 20479) e successivo atto del 05/04/2012 (rep. 27463). È stata inoltre stipulata una convenzione edilizia relativa a un comparto residenziale, trascritta a Perugia il 27/11/2003 al n. 5692/3844 del registro particolare.

– VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI

Vincoli a carico dell'acquirente

Allo stato attuale, non sono presenti vincoli specifici.

Domande Giudiziali

Non risultano domande giudiziali pendenti, ad eccezione del pignoramento immobiliare oggetto della presente stima.

Vincoli ed oneri giuridici cancellati o regolarizzati dalla procedura

Di seguito vengono elencati i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sui beni in questione, che dovranno essere cancellati in toto o parzialmente per poi essere regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura e precisamente:

- g) ISCRIZIONE relativa a ipoteca iscritta alla Conservatoria dei R.R.I.I. di Perugia il 23/02/2010 al n. 189 del registro particolare, per complessivi € 1.100.000,00 di cui € 550.000,00 per capitale;

L'ipoteca è stata iscritta:

- *a favore di*: Banca delle Marche S.p.a. società per azioni con sede in Pesaro (PU);
- *contro*: omissis per la quota pari a 1/1 di piena proprietà sugli immobili di seguito descritti e siti in Comune di Trevi, via Narni, e distinti nel Catasto Fabbri-
cati, Foglio 10, con le particelle 2283 sub 7, 2283 sub 9, 2283 sub 1 (graffata
con la particella 2286), 2283 sub 8 e 2283 sub 2 (graffata con la particella
2285);
- h) TRASCRIZIONE CONTRO – Atto esecutivo o cautelare, Verbale di Pignora-
mento Immobili relativo ad atto giudiziario del 27/01/2020 rep. 69 - Ufficiale
Giudiziario UNEP presso Tribunale di Spoleto - trascritto alla Conservatoria dei
R.R.I.I. di Perugia il 08 aprile 2020 al n. 7746/5492 del registro particolare;

Il pignoramento è stato effettuato:

- *a favore di*: Vushaj Paulin, nato a Shkoder (Albania) il 02/07/1977, residente in
Foligno (PG), via Monte Puranno n. 15;
- *contro*: omissis per la quota pari a 1/1 di piena proprietà sugli immobili di segui-
to descritti e siti in Comune di Foligno, via Monte Puranno, distinti nel Catasto
Fabbricati al Foglio 29 con la particella 96, Foglio 280 con la particella 657 sub
5, 657 sub 6 graffata con la particella 659 e particella 669 nonché nel Comune
di Trevi, via Narni, distinti nel Catasto Fabbricati al Foglio 10 con la particella
2283 sub 1 graffata con la particella 2286, 2283 sub 2 graffata con la particella
2285, 2283 sub 7, 2283 sub 8, 2283 sub 9, 2289 sub 2, e nel Catasto Terreni al
Foglio 10 con la particella 2290, 2121, 2123 e 2124;

Di seguito vengono riportate punto per punto le azioni da intraprendere per la can-
cellazione delle iscrizioni giudiziali legali sopra descritte:

d) Per quanto riguarda l'iscrizione relativa all'ipoteca a garanzia della somma di € 1.100.000,00, gravante sugli immobili eseguiti a omissis...e costituenti il lotto n. 1, iscritta a favore di Banca delle Marche S.p.a. società per azioni con sede in Pesaro (PU) contro omissis il relativo costo dell'eventuale cancellazione comporterebbe la somma di € 5.594,00 (pari al 0,5% della somma iscritta, con un minimo di € 200,00, oltre € 59,00 per imposta di bollo e € 35,00 di tassa fissa. Nel caso specifico: $\text{€ } 1.100.000,00 \times 0,5\% = \text{€ } 5.500,00 + 59,00 + 35,00 = \text{totale € } 5.594,00$).

N.B. = In ordine ai suddetti costi di cancellazione si precisa che:

la cancellazione della trascrizione del pignoramento è soggetta alla tassa di € 200,00 per imposta ipotecaria, oltre a € 35,00 per tassa ipotecaria e € 59,00 per imposta bolli, per un totale di € 294,00; il costo totale quindi per la cancellazione della trascrizione del pignoramento di cui al precedente punto a) è di € 294,00 (€ 200,00 imposta ipotecaria, € 35,00 tassa ipotecaria e € 59,00 imposta di bollo, per un totale di € 294,00); la cancellazione dell'iscrizione dipendente da ipoteca giudiziale oppure legale è soggetta alla tassa per imposta ipotecaria pari al 0,5% della somma iscritta, con un minimo di € 200,00, oltre € 59,00 per imposta di bollo e € 35,00 di tassa fissa.

– DIFFORMITA' URBANISTICHE E CATASTALI

Difformità urbanistico-edilizie:

La porzione di portico in oggetto risulta **completamente abusiva**, in quanto priva di un titolo edilizio che ne regolarizzi la costruzione. La situazione descritta evidenzia **difformità rilevanti** rispetto alle norme urbanistiche ed edilizie vigenti, riscontrate anche nell'edificio adiacente.

Tuttavia, tali difformità possono essere sanate ai sensi dell'**articolo 154 della Legge Regionale n. 1/2015** (accertamento di conformità). Tale articolo prevede la possibilità di regolarizzare interventi eseguiti in assenza di **Permesso a Costruire** o con variazioni essenziali in difformità dal titolo edilizio, purché l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, sia al momento della realizzazione che al momento della presentazione della domanda.

Procedura di regolarizzazione urbanistica:

Per regolarizzare le difformità, è necessario presentare al **Comune di Trevi** una pratica edilizia denominata **P.D.C. (Permesso di Costruire) in sanatoria**. Questo procedimento consente di ottenere la conformità legale delle opere realizzate, pur in presenza di difformità rispetto al titolo edilizio originario.

Poiché l'**agibilità complessiva del fabbricato** non è mai stata definita, è opportuno richiedere anche il **certificato di agibilità**. Tale documento attesta che l'immobile è conforme alle norme di sicurezza, igiene e salubrità, rappresentando un requisito fondamentale per l'utilizzo legittimo dell'edificio.

A parere dello scrivente, le due pratiche (**Permesso a Costruire in sanatoria e agibilità dell'intero fabbricato**) devono essere presentate unitamente alla pratica di sanatoria della costruzione eseguita sul **lotto n. 2**, poiché le strutture sono collegate tra loro, formando un unico corpo.

Costi delle procedure di regolarizzazione:

I costi per le procedure di regolarizzazione includono:

1. Sanzione pecuniaria:

L'importo a titolo di oblazione è calcolato in misura doppia del contributo di costruzione.

- Costo di costruzione di riferimento: **€ 5.438,61** (come indicato nel Permesso a Costruire approvato, prot. n. 946 del 13/01/2010).
- Calcolo della sanzione: **€ 10.887,22** (2 x 5.438,61).

2. Spese per la presentazione del P.D.C. in sanatoria:

Queste spese includono i costi amministrativi e tecnici per la preparazione della pratica di sanatoria.

Data la complessità del caso, non è possibile quantificare con precisione i costi né gli onorari professionali richiesti per la pratica.

- **Stima onorario:** circa **€ 5.000,00**.

3. Costi per il certificato di agibilità:

Questi costi comprendono eventuali sopralluoghi, verifiche tecniche e accertamenti necessari per verificare la conformità dell'immobile, nonché le spese amministrative e tecniche per la preparazione della pratica.

- **Stima onorario:** circa **€ 1.000,00**.

Procedura di accertamento di conformità sismica

Oltre alla regolarizzazione edilizia, è necessario procedere con una **pratica di accertamento di conformità sismica** presso l'**Ufficio Servizio Rischio Sismico della**

Regione Umbria. Tale procedura è obbligatoria per garantire che la struttura del portico sia conforme alle normative antisismiche vigenti.

Costi per l'accertamento di conformità sismica:

1. Rimborso per attività istruttorie e imposte di bollo:

- Importo presunto: € 450,00 + € 32,00 (per n. 2 marche da bollo da € 16,00 ciascuna).

2. Relazione di valutazione sismica:

- **Stima onorario:** circa € 2.500,00.

Nota importante: In caso di abusi edilizi, la pratica per la regolarizzazione presso la Regione Umbria viene trasmessa all'**autorità giudiziaria** al momento del deposito della valutazione della sicurezza.

Eventuale adeguamento sismico

Se dalla relazione di valutazione di sicurezza dovesse emergere la necessità di adeguare sismicamente l'edificio, è obbligatorio procedere con una **pratica sismica** presso l'Ufficio Servizio Rischio Sismico della Regione Umbria.

Costi per l'adeguamento sismico:

1. Rimborso per attività istruttorie e imposte di bollo:

- Importo presunto: € 360,00 + € 32,00 (per n. 2 marche da bollo da € 16,00 ciascuna).

2. Onorario tecnico Ingegnere:

- **Stima onorario:** circa € 3.500,00.

3. Onorario tecnico Geologo:

- **Stima onorario:** circa € 1.000,00.

4. Diritti per relazione a strutture ultimate e imposta di bollo:

- Importo presunto: € 70,00 + € 32,00 (per n. 2 marche da bollo da € 16,00 ciascuna).

5. Diritti per collaudo statico e imposta di bollo:

- Importo presunto: € 150,00 + € 32,00 (per n. 2 marche da bollo da € 16,00 ciascuna).

6. Onorario tecnico Collaudo Statico:

- **Stima onorario:** circa € 1.000,00.

A questi costi vanno aggiunti eventuali costi edilizi per l'adeguamento delle strutture, che senza un progetto strutturale non è possibile quantificare.

Come per la procedura di regolarizzazione sismica, a parere dello scrivente, le due pratiche (**accertamento di conformità sismica ed eventuale adeguamento**) devono essere presentate unitamente alla pratica di sanatoria della costruzione eseguita sul **lotto n. 2**, poiché le strutture sono collegate tra loro, formando un unico corpo.

Difficoltà catastali

A seguito della regolarizzazione urbanistica, sarà necessario aggiornare il Catasto Urbano con l'accatastamento dell'unità immobiliare. I costi stimati per la variazione catastale sono:

- | | |
|----------------------------|----------|
| • Diritti erariali | € 70,00 |
| • Presunto onorario | € 350,00 |

Altre informazioni per l'acquirente

L'accesso alle unità immobiliari avviene da **via Narni**, collegata a **via delle Torri** e **via Popoli**, con facile accesso alla **Strada Statale Flaminia SS3**. La posizione garantisce un'ottima viabilità e la prossimità a servizi di interesse commerciale e logistico.

DESCRIZIONE ANALITICA DEL PORTICO "A"

Il portico si sviluppa su un unico livello al piano terra, con una superficie utile complessiva di **mq 12,32**. Per quanto riguarda le altezze dei locali che lo compongono, si rimanda ai dati riportati nell'elaborato grafico (**Allegato n. 26 della relazione generale**).

Per un dettaglio analitico relativo alla tipologia, alle superfici nette, alle altezze interne, all'esposizione e allo stato di manutenzione degli ambienti, si fa riferimento all'Allegato "B" e alla planimetria (**Allegato n. 26 della relazione generale**).

Per quel che concerne le caratteristiche costruttive interne ed esterne del fabbricato, di cui fa parte la U.I. in oggetto, si evidenziano i seguenti aspetti:

- La struttura portante è in cemento armato;
- La tamponatura interna risulta in blocchi di laterizio.

– Risulta privo di finiture ad eccezione della parete posta sul lato ovest, che risulta invece intonacata e tinteggiata con colorazione sul giallo e sull'apertura sono presenti soglie in cotto;

Il portico è privo di impianti tecnologici. Alla data del sopralluogo, la struttura si presentava in cattivo stato di conservazione, principalmente a causa del loro completo abbandono.

L'esame attento delle strutture ha permesso di stabilire come esse siano stabili e prive di vizi apparenti.

DESCRIZIONE ANALITICA DEI TERRENI EDIFICABILI

I beni sono costituiti da quattro terreni edificabili, che formano un unico corpo. I terreni, caratterizzati da una forma irregolare e da una lieve pendenza, sono classificati come edificabili. In particolare, i lati ovest delle particelle 2123 e 2124 confinano con via Narni, dalla quale si accede alla proprietà.

La superficie complessiva dei quattro terreni è di **0.00.93 ettari (93 metri quadrati)** e sono attualmente classificati come "seminativo arborato". Dal punto di vista urbanistico, come risulta dal certificato di destinazione urbanistica, i terreni ricadono in una zona edificabile.

Alla data del sopralluogo, i terreni si presentavano in **cattivo stato di conservazione**, il che potrebbe richiedere interventi preliminari di sistemazione o bonifica prima di qualsiasi sviluppo futuro.

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

In considerazione di quanto sopra esposto, tenuto conto dell'ubicazione, esposizione, consistenza, utilizzazione e destinazione degli immobili, della loro caratteristica costruttiva e di finitura attualmente presenti, dell'attuale stato di uso, manutenzione e conservazione, tenuto altresì conto dei prezzi medi di mercato praticati in zona per beni simili riferiti al metro quadrato di superficie utile e da quanto pubblicato nel listino immobiliare della Camera di Commercio di Perugia e dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, il tutto mediato dalla mia esperienza professionale, si è proceduto alla valutazione complessiva, come dettagliata-

mente riportato nell'All. "B", comprese le dovute e previste detrazioni, e come si evince anche dalla documentazione fotografica (All. n. 26 della relazione generale).

Da quanto su esposto si evince che il valore complessivo delle U.I. di cui trattasi ed utile ai fini della presente perizia risulta essere il seguente:

- Valore complessivo stimato dei beni componenti il lotto n.4, per la complessiva piena proprietà sulle quote corrispondenti, pari ad € 8.444,56 (diconsi euro ottomilaquattrocentoquarantaquattro/56) arrotondato ad € 8.500,00 (diconsi euro ottomilacinquecento/00);

In fede.

Spoletto, lì 19 febbraio 2025

ELENCO ALLEGATI:

- All. "A": descrizione analitica;
- All. "B": valutazione dei beni;



BANDO DI VENDITA

LOTTO n.4

DESCRIZIONE SINTETICA E INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Il lotto è composto da una porzione di portico e quattro piccoli appezzamenti di terreno edificabile. Il portico fa parte di una porzione di edificio residenziale, sita nel Comune di Trevi – fraz.ne Matigge, via Narni. La porzione di portico è identificata con la lettera “A” nella planimetria di cui all’**All. n. 26** della relazione generale e nell’elaborato planimetrico di cui all’ **All. n. 4/d** mentre i terreni edificabili sono indicati nell’estratto di mappa del Catasto Terreni di cui all’**All. n. 3** della relazione generale.

Il portico è registrato al **Catasto Fabbricati**, Foglio 10, particella 2289 sub 2, ed è classificato come Categoria **F/3** (unità in corso di costruzione), senza rendita catastale. I diritti di proprietà sono integrali (1/1). I terreni edificabili sono invece registrati al **Catasto Terreni**, Foglio 10, particella 2121, superficie Ha 0.00.02 – qualità seminativo arborato – cl. 3 – R.D. € 0,01 e R.A. € 0,01, Foglio 10, particella 2123, superficie Ha 0.00.11 – qualità seminativo arborato – cl. 3 – R.D. € 0,05 e R.A. € 0,05, Foglio 10, particella 2124, superficie Ha 0.00.23 – qualità seminativo arborato – cl. 3 – R.D. € 0,10 e R.A. € 0,10, Foglio 10, particella 2290, superficie Ha 0.00.57 – qualità seminativo arborato – cl. 3 – R.D. € 0,25 e R.A. € 0,25, anch’essi con diritti di proprietà (1/1).

L’unità immobiliare e i terreni descritti costituiscono il lotto n.4, che risulta unico e indipendente.

Valore del LOTTO n.4 € 8.500,00 (euro ottomilacinquecento/00).

Spoletto, lì 19 febbraio 2025

TAR)

Il C.T.U.



Geom. Gabriele RO-