



TRIBUNALE DI SPOLETO
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

R.G.E. N. 329 / 2014

PROSSIMA UDIENZA : 21 / 12 / 2017

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Simone SALCERINI

Procedura Esecutiva promossa da:

[Redacted]

contro

[Redacted]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



Geom. SCIMITERNA Carlo

NOVEMBRE 2017

INFORMATIVA AI SENSI ART. 13 "CODICE DELLA PRIVACY"

Il trattamento dei dati personali si svolge nel rispetto del Codice della Privacy D.Lgs. 196/2003; viene effettuato per adempimento ad obblighi amministrativo-contabili e fiscali e per l'esecuzione degli obblighi contrattuali. I Vs. dati potranno essere comunicati a consulenti amministrativi e contabili, a società collegate e ad istituti bancari. Titolare del trattamento è: Geom. SCIMITERNA Carlo con sede legale in Via G. Goracci, 38 - Frazione Collierisana - 06049 SPOLETO (PG), al quale l'interessato potrà rivolgersi per far valere i diritti previsti dall'articolo 7 del D.Lgs 196/2003.

Sede Legale ed Operativa:
Via Giuseppe Goracci, 38
06049 Spoleto (PG)

Sede Operativa:
Lungotevere dei Mellini, 10
00193 Roma (RM)

Tel. e Fax (+39) 0743.47249
Cell. (+39) 347.5062401
P.I.: 02653640546

info@studioscimiterna.com
PEC: carlo.scimiterna@geopec.it
www.studioscimiterna.com

ALLEGATO “1”

- Elenco e Descrizione dei Diritti Reali di Godimento e Garanzia, a favore di Terzi – da cancellare prima del trasferimento dei Beni.

ALLEGATO “2”

- Descrizione del Lotto per il Bando, Stralcio Catastale, Stralcio “Google Maps” e rispettiva Documentazione Fotografica:
 - o LOTTO n. 1 (Unico);

ALLEGATO “3”

- Risultanza indagine presso il Comune di Sant’Anatolia di Narco, per la dimostrazione della Conformità Urbanistica ed Edilizia
 - o Copia a Stralcio Titoli Abilitativi esistenti e Copia a Stralcio elaborati grafici significativi;
 - o Certificato di Destinazione Urbanistica per i terreni.

ALLEGATO “4”

- Risultanza indagine Catastale:
 - o Visure Storiche per Immobile, presso l’Agenzia delle Entrate – Servizio Catasto;
 - o Stralcio Planimetrico (vax) scala 1:1.000/2.000 per l’individuazione a vista delle unità oggetto di esecuzione; Elaborato Planimetrico e/o Planimetrie Depositate;
- Calcolo delle Superfici Nette sviluppate in forma tabellare;
- Calcolo Superficie Commerciale Ragguagliata.

ALLEGATO “5”

- Ispezione per nominativo/immobile, presso l’Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare – Aggiornamento alla Certificazione Notarile;
- Riepilogo unità trattate – Schema Ventennale delle unità Pignorate, compatibilmente alla Certificazione Notarile.

ALLEGATO “6”

- Copia Atti di Provenienza dei Beni oggetto di Esecuzione:
 - o Rep. n. – Notaio
 - o Rep. n. – Notaio

ALLEGATO “7”

- Atto di incarico da parte del Tribunale di Spoleto;
- Corrispondenza;
- Verbali di Sopralluogo;
- Richiesta autorizzazioni – Varie; Richiesta ricerca precedenti e verifica regolarità urbanistica ed edilizia e richiesta CDU, eseguite presso gli uffici preposti del Comune di Sant’Anatolia di Narco, completa di nomina del Sottoscritto.

TRIBUNALE DI SPOLETO

“Ufficio Esecuzioni Immobiliari”**RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA d'UFFICIO**

Il Sottoscritto Geom. SCIMITERNA Carlo, nato a Spoleto il 15/06/1974, con Studio a Spoleto, Fraz. Collerisana, Via Giuseppe Goracci n. 38, iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Perugia con il n° 4606, in adempimento all'incarico ricevuto dal Sig. Giudice dell'Esecuzione di Spoleto Illustrissimo Dott. SALCERINI Simone e inerente la Procedura Esecutiva **R.G.E. N. 329 / 2014**,

promossa da:

e per essa in qualità di Mandataria

(C.F.:

– P.I.:

con sede legale in

, come

indicato nell'atto di pignoramento, rappresentata e difesa dall'Avv.

, ed elettivamente domiciliata presso

Spoleto, in qualità di CREDITORE

PROCEDENTE PRINCIPALE, attualmente SOGGETTO RINUNCIATARIO;

+ ALTRI, in qualità di **CREDITORI INTERVENUTI**,

contro:

avente Codice Fiscale:

, residente in

–

00100 ROMA,

VISTO

Il verbale di udienza del 16/03/2017, ove il Sottoscritto viene nominato e contestualmente presta il Giuramento di rito, assumendo il compito di

rispondere ai quesiti posti nella medesima circostanza attraverso l'espletamento delle operazioni peritali;

VISTI ed ACQUISITI

gli atti necessari all'espletamento dell'incarico, relativi alla Procedura Esecutiva di cui sopra, per la quale il GE concede al CTU gg. 150 per il deposito della perizia e rinvia per l'autorizzazione alle vendite all'udienza del giorno **09/11/2017**;

VISTO

Che sui beni oggetto del presente procedimento, risulta pendente un Decreto di Sequestro Preventivo ex art. 321 C.P.P., conseguenza del quale, risulta essere nominato un Amministratore Giudiziario, quale Dott.ssa con sede in Roma, con la quale il Sottoscritto di concerto con la stessa, ha effettuato il primo accesso, sulla scorta di

Ordinanza del Tribunale di Roma IX Sezione Penale datata

03 / 10 / 2017, che si riporta a stralcio, ove

“si autorizza il CTU nominato nel procedimento esecutivo n. 329/2014, pendente innanzi al Tribunale di Spoleto su alcuni beni di proprietà di meglio indicati nell'istanza e situati in

S.Anatolia di Narco, loc. Grotti via delle Querce n. 2, OSSERVENDO

che il provvedimento di sequestro penale non comporta di per se il

venir meno o la sospensione del procedimento esecutivo, pur se la

eventuale confisca del bene in sede penale, prevale sui diritti dei terzi

con diritto di ipoteca (sul punto da ultimo cfr. Cass. Sez. 1 –

9758/2017)”.

VISTO

che fino a tale data, il Sottoscritto CTU, risulta aver sospeso le operazioni peritali fino al giorno del primo sopralluogo fissato per il 25/10/2017, tentando peraltro di espletare le proprie funzioni fino al compimento dell'incarico ricevuto, entro la data della prossima udienza già fissata, a beneficio della presente procedura esecutiva, che tuttavia su richiesta del sottoscritto in sede di udienza, viene rinviata alla data del **21/12/2017**.

espone quanto segue:

con Lettera Raccomandata A.R. (rif. **Allegato "7"**), viene comunicato alle parti (Creditori Procedenti ed Esecutato), il luogo e la data d'inizio delle operazioni peritali fissata per il giorno 27/06/2017, al fine di accertare la natura e la consistenza degli immobili oggetto di pignoramento, nonché tutti gli aspetti sia positivi che negativi, necessari all'individuazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di esecuzione.

Tuttavia come segnalato in premessa, appreso di non poter accedere senza autorizzazione delle autorità competenti, peraltro in subordine al nominato Amministratore Giudiziario sopra citato, dopo aver conferito con lo stesso e raggiunto un accordo,

il giorno **25/10/2017** alle ore **11.30**, nel luogo per cui è causa, ovvero presso gli immobili oggetto di pignoramento, siti nel Comune di Sant'Anatolia di Narco, Loc.Grotti, Via delle Querce n. 2 catastalmente identificati al,

Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio **5**:

- Part. **148**, Sub **2** graffata alla Part. **206** sub **2**
- Part. **237**, Sub **2**
- Part. **555**,

o Part. **557**,

o Part. **148**, Sub **5**

o Part. **237**, Sub **3**

Catasto Terreni di detto Comune al Foglio **5**:

o Part. **204**

a dimostrare dopo accertamento del Sottoscritto, la rispondenza degli identificativi catastali sopra indicati, con quelli citati nell'Atto di Pignoramento, riscontrabile peraltro anche dalla Certificazione Notarile, che risulta essere parte integrante e sostanziale del presente Procedimento Esecutivo,

si dichiarano aperte le operazioni peritali.

Pertanto in quella sede, risultano presenti:

1. Sig. _____, in qualità di occupante dell'unità adiacente a quella pignorata;

2. Sig. _____, in qualità di sostituto e delegato della Dr. _____, quale Amministratore Giudiziario;

le quali identità sono state accertate dal Sottoscritto e dando compimento all'intento previsto (rif. **Allegato n. "7"** – Verbale di Sopralluogo), **si accede alle unità** di cui trattasi, ove viene presa visione dello stato di fatto delle stesse per cui è causa, ispezionandole accuratamente e documentandole attraverso alcune fotografie, che in parte si allegano alla presente relazione per meglio interpretare lo stato dei luoghi (rif. **Allegato n. "2"** – Documentazione Fotografica), rilevando peraltro tutte le caratteristiche necessarie al calcolo della superficie commerciale, necessaria a stabilirne il più probabile valore di mercato, che permetterà la

vendita coatta, dando peraltro compimento alle proprie funzioni, con il risultato e l'intensione di redarre la perizia finale.

Ricapitolando, in sede di primo sopralluogo, si stabilisce sin da subito, la riserva di fissarne un'altro, **che in questo caso,**

dopo aver acquisito i relativi documenti necessari per la verifica delle conformità di natura tecnico-amministrativa richiesta in fase di quesito,

nonché dopo aver effettuato anche una ricerca presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio Catasto, rilevando peraltro la conformità della destinazione d'uso dichiarata,

rilevata la possibilità di accesso alle unità, per il quale risulta necessario il transito su rate di terreno di altra proprietà, ma per le quali risulta costituita servitù di passaggio,

NON SI RITIENE NECESSARIO.

Pertanto, al termine di ogni sopralluogo, sono stati redatti i rispettivi verbali sottoscritti dai presenti, che si allegano alla corrente relazione per farne parte integrante e sostanziale (rif. **Allegato n. "7"**) . Lo stesso vale per i documenti relativi la corrispondenza prodotta, anch'essi allegati di seguito.

Fatte le dovute premesse di cui sopra, il CTU riferisce con la presente relazione.

Pertanto in risposta al quesito posto dal G.E., dopo un'attenta analisi dello stato di fatto, il C.T.U. conclude quanto segue:

PREMESSA

trattasi di un organismo edilizio appartenente ad un contesto prettamente rurale, composto da porzione di fabbricato, attualmente ad uso residenziale oltre accessori, disposto su più livelli e rate di terreno pertinenziali destinate

a giardino, il tutto localizzato nel Comune di Sant'Anatolia di Narco, loc.

Grotti, Via delle Querce n. 2. Le unità di cui trattasi, sono di seguito

descritte:

• **PORZIONE DI FABBRICATO:**

- **Unità Residenziale** sviluppata al piano terra e primo, catastalmente classificata in cat. A/4, in conformità a quanto disposto dalle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente dello stesso Comune di Appartenenza.

Unità libera, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Anatolia di Narco al foglio **5**, particella **148** sub **2**, graffata con la **206** sub **2** sita in Loc. Grotti, Via delle Querce n. 2 – P.T.1. – categoria A/4 – classe 3 – vani 4,5 – rendita catastale Euro 185,92;

- **Unità non Residenziale** sviluppata al piano primo sottostrada, catastalmente classificata in cat. C/2, in conformità a quanto disposto dalle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente dello stesso Comune di Appartenenza.

Unità libera, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Anatolia di Narco al foglio **5**, particella **237** sub **2**, sita in Loc. Grotti, Via delle Querce n. 2 – P.T.(PS1) – categoria C/2 – classe 1 – Consist. Mq. 13 – rendita catastale Euro 9,40;

- **Unità non Residenziale** sviluppata al piano terra, catastalmente classificata in cat. F/5, in conformità a quanto disposto dalle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente dello stesso Comune di Appartenenza.

Unità libera, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Anatolia di Narco al foglio **5**, particella **148** sub **5**, sita in Loc. Grotti, Via delle Querce n. 2 – P.T. – categoria “**lastrico solare**” (F/5) – consistenza Mq. 8;

- **Unità non Residenziale** sviluppata al piano terra, catastalmente classificata in cat. F/5, in conformità a quanto disposto dalle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente dello stesso Comune di Appartenenza.

Unità libera, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Anatolia di Narco al foglio **5**, particella **237** sub **3**, sita in Loc. Grotti, Via delle Querce n. 2 – P.T. – categoria “**lastrico solare**” (F/5) – consistenza Mq. 25 (non indicati in visura);

• RATE DI TERRENO:

- Giardino e spazio di manovra, sviluppati al piano terra, catastalmente classificati in cat. F/1, in conformità a quanto disposto dalle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente dello stesso Comune di Appartenenza.

Unità libere, censite al Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Anatolia di Narco al foglio **5**:

- particella **555**, sita in Loc. Grotti – P.T. – categoria “**area urbana**” (F/1) – consistenza Mq. 77;
- particella **557**, sita in Loc. Grotti – P.T. – categoria “**area urbana**” (F/1) – consistenza Mq. 4;
- Giardino, sviluppato al piano terra.

Unità libera, censita al Catasto Terreni del Comune di

Sant'Anatolia di Narco al foglio **5**:

- particella **204**, qualità SEMIN ARBOR – classe 3 – are 01, ca 60 (mq. 160) – Reddito Dominicale Euro 0,21 – Reddito Agrario Euro 0,11;

Pertanto, come sopra segnalato, trattasi di porzione di organismo edilizio, oltre rate di terreno pertinenziali, appartenenti ad un contesto prettamente rurale, attualmente ricadenti in una zona classificata ai sensi del Piano Regolatore Generale Vigente e nomenclata zona “**E2**” – **AREA AGRICOLA** – ad agricoltura semi-intensiva o semi-estensiva, oltre a ricadere in zona dichiarata sismica e quindi soggetta alle prescrizioni della legge 64/74; area soggetta a vincolo idrogeologico di cui alla L. 3267 del 1923 e ss.mm.ii.

Inoltre, nel caso specifico, non risultando una superficie fondiaria che giustifichi nuove edificazioni, si può semplicemente affermare che nel contesto di cui trattasi, peraltro di semplice interpretazione, come da controlli effettuati, esiste una capacità edificatoria residua pressochè nulla, con mantenimento dei volumi esistenti.

Tuttavia per la rata di giardino, classificata al Catasto Terreni, come tale per il trasferimento dei diritti, risulta essere necessaria la richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica, che si allega in calce.

Pertanto trattasi di una **zona non dotata** dei servizi previsti da un contesto urbano, non dotato per la maggior parte di tutti quei servizi (quali agenzie bancarie, ufficio postale, alberghi, ristoranti, uffici, farmacia, scuole, parchi e trasporti pubblici, negozi di vario genere, etc), che contraddistinguono un centro urbano.

Inoltre, la zona risulta **non dotata** di un buon servizio pubblico di collegamento urbano con il resto della città, in quanto i mezzi non sono adeguati per numero e frequenza.

Mentre il fabbricato principale al quale appartengono le unità di cui trattasi, peraltro non vincolato ai sensi della legge 1089/39 e ss.mm.ii, per il quale risulta provata la preesistenza (edificazione avvenuta in data antecedente al 01/09/1967), allo stato di fatto risulta essere il frutto di un titolo abilitativo principale regolarmente rilasciato per “Ristrutturazione e miglioramento sismico” e per il quale tuttavia, non risulta rilasciato il Certificato di Agibilità.

Inoltre, premesso che l'aspetto urbanistico-edilizio risulta essere di semplice interpretazione e ben definito, dovendo trarre una conclusione allo stato di fatto, si può tranquillamente asseverare, che ad oggi **risulta esserci Conformità Urbanistico Edilizia**.

Assenti condoni ai sensi della Legge 47/85 e successive sanatorie.

Pertanto, esaminati gli atti del procedimento, considerando lo stato di fatto, viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di pignoramento, considerando la natura degli immobili, il Sottoscritto ritiene opportuno, che gli stessi beni oggetto di esecuzione, debbano essere posti in vendita attraverso l'individuazione di n. 1 lotto, identificato come “LOTTO 1” e come richiesto dalla S.V., creando rispettivamente un unico fascicoletto (rif. “**FASCICOLO 1**”), come di seguito.

LOTTO n. 1**RELAZIONE DI STIMA****IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA**

Dopo attento esame dei certificati storici ventennali e dei RR. II., la proprietà dell'unità di cui trattasi, risulta essere del soggetto Esecutato e vi è continuità nelle trascrizioni del ventennio (rif. **Allegato "5"** - indagine c/o Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare – schema Ventennale).

Pertanto trattasi di beni siti nel **Comune di Sant'Anatolia di Narco, Loc.**

Grotti e precisamente:

UNITA' IDENTIFICATE AL PUNTO (1) :

- **Unità Residenziale** sviluppata al piano terra e primo, ad uso civile abitazione, censita al Catasto Fabbricati:

al foglio **5**, particella **148** sub **2**, graffata con la **206** sub **2**, sita in Loc. Grotti, Via delle Querce n. 2 – P.T.1. – categoria **A/4** – classe 3 – vani 4,5 – rendita catastale Euro 185,92.

- **Unità non Residenziale** sviluppata al piano primo sottostrada, ad uso locale di deposito/magazzino, censita al Catasto Fabbricati:

al foglio **5**, particella **237** sub **2**, sita in Loc. Grotti – P.T. (PS1) – categoria **C/2** – classe 1 – Consist. Mq. 13 – rendita catastale Euro 9,40.

- **Unità non Residenziale** sviluppata al piano terra, ad uso giardino, censita al Catasto Fabbricati:

al foglio **5**, particella **555**, sita in Loc. Grotti – P.T. – categoria **"area**

urbana – Consistenza. Mq. 77;

- **Unità non Residenziale** sviluppata al piano terra, ad uso giardino, censita al Catasto Fabbricati:

al foglio **5**, particella **557**, sita in Loc. Grotti – P.T. – categoria “**area urbana**” – Consistenza. Mq. 4;

- **Rata di Terreno** sviluppata al piano terra, ad uso giardino, censita al Catasto Terreni:

al foglio **5**, particella **204**, qualità SEMIN ARBOR – classe 3 – are 01, ca 60 (mq. 160) – Reddito Dominicale Euro 0,21, Reddito Agrario Euro 0,11.

PROPRIETA':

•

avente Codice Fiscale:

residente in

00100 ROMA, **proprietà per una quota pari ad 1 / 1.**

UNITA' IDENTIFICATE AL PUNTO (2) :

- **Unità non Residenziale** sviluppata al piano terra (P1), ad uso lastrico solare censita al Catasto Fabbricati:

al foglio **5**, particella **148** sub **5**, sita in Loc. Grotti – P.T. – categoria “**lastrico solare**” – Consistenza mq. 8;

- **Unità non Residenziale** sviluppata al piano terra (P1), ad uso lastrico solare censita al Catasto Fabbricati:

al foglio **5**, particella **237** sub **3**, sita in Loc. Grotti – P.T. – categoria “**lastrico solare**” – Consistenza mq. 25 (in visura non risulta indicata);

PROPRIETA':

00100 ROMA, **proprietà per una quota indivisa pari ad 1 / 2.**

PROVENIENZA:

Verificata la correttezza della provenienza dei beni oggetto di pignoramento ed accertata la continuità delle trascrizioni, come riportato nella certificazione notarile, si riprende lo schema storico ventennale come da allegato (rif. **Allegato “5”**).

DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI:

Le unità appartengono ad un contesto di semplice interpretazione. Nella fattispecie, si descrivono come di seguito:

trattasi di porzione di fabbricato composta da appartamento e locale di deposito con il rispettivo giardino annesso; l'accesso risulta essere autonomo ed indipendente.

L'intero edificio al quale appartengono le unità di cui trattasi, risulta essere un vecchio fabbricato rurale edificato prima del 01/09/1967 e per il quale, provata la preesistenza, risultano rilasciati titoli abilitativi per ristrutturazione edilizia e miglioramento sismico; l'intero fabbricato nella sua interezza tipologicamente classificato di natura “ISOLATA”; attualmente ricadente in una zona classificata ai sensi del Piano Regolatore Generale Vigente e denominata zona “ **E2** ” – **AREA AGRICOLA** – ad agricoltura semi-intensiva o semi-estensiva, oltre a ricadere in zona dichiarata sismica e quindi soggetta alle prescrizioni della legge 64/74; area soggetta a vincolo idrogeologico di cui alla L. 3267 del 1923 e ss.mm.ii.

Inoltre, nel caso specifico, non risultando una superficie fondiaria che

giustifichi nuove edificazioni, si può semplicemente affermare che nel contesto di cui trattasi, peraltro di semplice interpretazione, come da controlli effettuati, esiste una capacità edificatoria residua pressochè nulla, tale da giustificare la mancata richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica, eccezion fatta per un'area destinata a giardino classificata al Catasto Terreni, per la quale lo stesso CDU risulta necessario per il trasferimento dei rispettivi diritti .

Ricapitolando lo stesso fabbricato al quale appartengono le unità di cui trattasi, peraltro non vincolato ai sensi della legge 1089/39 e ss.mm.ii, per il quale risulta provata la preesistenza, allo stato di fatto risulta essere il frutto di più titoli abilitativi regolarmente rilasciati per "Ristrutturazione e miglioramento sismico", per il quale tuttavia, non risulta rilasciato il Certificato di Agibilità.

A tal proposito, presso gli archivi degli'uffici preposti **esistono e risultano i seguenti Titoli Abilitativi**, (si riportano i più significativi):

- **Concessione Edilizia n. 946 del 02/11/1989**, per "RISTRUTTURAZIONE E MIGLIORAMENTO SISMICO – UMI 33".
- **Concessione Edilizia n. 1133 del 07/10/1991**, per "VARIANTE AL PROGETTO PRECEDENTEMENTE APPROVATO".
- **Concessione Edilizia n. 1215 del 24/10/1992**, per "VARIANTE AL PROGETTO PRECEDENTEMENTE APPROVATO e per realizzazione fondo/centrale termica mediante il recupero di volumi accessori demoliti ”.
- **Autorizzazione n. 27 del 27/07/1993**, per "Modifica scala

esterna ubicata sopra la centrale termica del fabbricato”.

CONCLUSIONI:

o Conformità Urbanistico Edilizia;

o Conformità Catastale;

ASSENTI pratiche di condono ai sensi della Legge 47/85 e successivi.

PERTANTO TRATTASI:

• UNITA' IDENTIFICATE AL PUNTO (1) :

- **Unità Residenziale**, censita al C.F. del Comune di Sant'Anatolia di Narco al foglio **5**,

particella **148** sub **2**, graffata con la

particella **206** sub **2**.

L'unità ad uso abitativo, risulta essere disposta al PT-1, con accesso indipendente.

- **Unità non Residenziale**, censita al C.F. del Comune di Sant'Anatolia di Narco al foglio **5**,
particella **237** sub **2**.

L'unità ad uso magazzino, risulta essere disposta al PS1, con accesso indipendente.

Pertanto le unità di cui trattasi,, insieme all'intero fabbricato, per il quale sono stati rilasciati i titoli abilitativi sopra menzionati, risultano essere realizzate su struttura portante in muratura mista (mattoni e pietra), sottofondazioni “continue ordinarie in pietra”, sporto di gronda in zampini in legno e pianelle, solai in parte in legno ed in parte in ferro, copertura a falde, con soprastante manto in elementi laterizi, esternamente opportunamente in parte intonacata ed in parte con stilatura delle facciate

a "facciavista", lattoneria in rame, nel complesso, risultato di un attento intervento sulle finiture esterne, con lo scopo di integrare il manufatto nella sua interezza all'ambiente circostante.

Nello specifico risulta:

- Unità Residenziale destinata a civile abitazione, posta al piano terra e primo, con accesso indipendente dalla scala e lastrico solare in comproprietà questi ultimi con altro soggetto aventi pieni diritti sull'unità adiacente; risulta essere costituita, al P.T., da Ingresso/Soggiorno, Cucinino e Vano Scala (quest'ultimo di collegamento con il livello superiore); al P.1, Camera, Disimpegno, W.c., e Camera; altezza interna utile media h=3,00 mt. circa, eccezion fatta per il Disimpegno e W.C. aventi un'altezza interna utile e costante di h=2,25 mt. circa; Superficie Utile Calpestabile mq. 75,00 circa.

L'unità, risulta essere suddivisa con muratura in laterizio, intonacata e tinteggiata, pavimentazione in monocottura/"cotto", rivestimenti in ceramica, dotata di impianto elettrico, impianto idro-termo-sanitario autonomo alimentato con caldaia interna a gas metano, corpi radianti in ghisa/alluminio, portoncino di accesso all'unità in legno, porte interne in legno pregiato e restaurato al naturale, infissi interni (finestre) ed infissi esterni (persiane) in legno. Scarico acque reflue mediante fossa asettica ad oggi satura con impianto del "troppo pieno" (a cielo aperto). Scarico acque bianche a dispersione.

Stato Manutentivo Normale.

- Unità non Residenziale destinata a magazzino, posta al piano primo sottostrada, con accesso indipendente da corte pertinenziale sulla quale

risulta essere costituita una servitù di passaggio;

risulta essere costituita, al PS1, da Magazzino con altezza interna utile e costante h=2,20 mt.;

L'unità, risulta essere, intonacata e non tinteggiata, pavimentazione in monocottura, dotata di impianto elettrico, impianto termico autonomo alimentato con caldaia interna a gas metano a servizio dell'unità residenziale, portoncino di accesso all'unità in legno.

Approvvigionamento gas metano mediante bombolone di stoccaggio.

Stato Manutentivo Normale.

- **Unità non Residenziale**, censita al C.F. del Comune di Sant'Anatolia di Narco al foglio **5**,
particella **555**.

L'unità ad uso giardino sviluppato al piano terra, con destinazione
"area urbana".

- **Unità non Residenziale**, censita al C.F. del Comune di Sant'Anatolia di Narco al foglio **5**,
particella **557**.

L'unità ad uso giardino sviluppato al piano terra, con destinazione
"area urbana".

- **Unità non Residenziale**, censita al C.T. del Comune di Sant'Anatolia di Narco al foglio **5**,
particella **204**.

L'unità ad uso giardino sviluppato al piano terra, con qualità "SEMIN ARBOR".

• UNITA' IDENTIFICATE AL PUNTO (2) :

- **Unità non Residenziale**, censita al C.F. del Comune di Sant'Anatolia di Narco al foglio **5**,

particella **148** sub **5**.

L'unità destinata a zona di passaggio per permettere l'accesso all'unità residenziale, sviluppata al piano terra (P1), con destinazione "**lastrico solare**".

Stato Manutentivo Normale.

- **Unità non Residenziale**, censita al C.F. del Comune di Sant'Anatolia di Narco al foglio **5**,

particella **237** sub **3**.

L'unità destinata a zona di passaggio per permettere l'accesso all'unità residenziale, sviluppata al piano terra (P1), con destinazione "**lastrico solare**".

Stato Manutentivo Normale.

Ricapitolando, tutte le unità di cui trattasi, risultano ubicate in una zona **non dotata** dei servizi previsti da un contesto urbano dotato per la maggior parte di tutti quei servizi (quali agenzie bancarie, ufficio postale, alberghi, ristoranti, uffici, farmacia, scuole, parchi e trasporti pubblici, negozi di vario genere, etc), che contraddistinguono un centro urbano, che peraltro risulta essere distante alcuni chilometri e sebbene ben collegato con la viabilità principale, la zona risulta non **non dotata** di un buon servizio pubblico di collegamento urbano con il resto del paese, in quanto i mezzi non sono adeguati per numero e frequenza.

Assenti dotazioni condominiali, formalità, vincoli o oneri giuridici gravanti sul bene; assenti domande giudiziali, altre trascrizioni e limitazioni d'uso;

assenti atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; assenti convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge; assenti iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli **ad eccezione delle formalità indicate sulle certificazioni a corredo della procedura e come di seguito riportate:**

- **Ipoteca Volontaria**, Atto Rep. n. 14849/3017 del 27/03/2006 – a rogito Noraio DI RUSSO Fabio, **Iscrizione** del **06/04/2006** al n. **535** di formalità.

(ESTINTA)

- **Ipoteca Legale**, Atto Rep. n. 320/9712 del 03/09/2012 – EQUITALLIA SUD S.P.A, **Iscrizione** del **25/09/2012** al n. **415** di formalità.

- **Ipoteca Giudiziale**, Atto Rep. n. 321/13 del 07/02/2013 – TRIBUNALE DI FERRARA, **Iscrizione** del 11/03/2013 al n. 126 di formalità.

- **Decreto Sequestro Preventivo ex art. 321 CPP**, Atto Rep. n. 12351/2013 del 17/01/2014 – Tribunale di Roma, **Trascrizione** del **28/01/2014** al n. **338** di formalità.

- **Decreto Sequestro Preventivo ex art. 321 CPP**, Atto Rep. n. 12351/2013 del 17/01/2014 – Tribunale di Roma, **Trascrizione** del **28/01/2014** al n. **339** di formalità.

- **Ipoteca Giudiziale**, Atto Rep. n. 14784 del 17/10/2013 – TRIBUNALE DI ROMA, **Iscrizione** del **17/02/2014** al n. **43** di formalità.

- **Ipoteca Giudiziale**, Atto Rep. n. 24516 del 04/12/2012 – TRIBUNALE DI ROMA, **Iscrizione** del **27/03/2014** al n. **107** di

formalità.

- **Verbale di Pignoramento Immobiliare**, Atto Giudiziario Rep. n. 60580 del 14/11/2014 – Tribunale Civile di Spoleto, **Trascrizione** del **13/02/2015** al n. **427** di formalità.

- **Ipoteca Volontaria**, Atto Rep. n. 14849/3017 del 27/03/2006 – a rogito Noraio DI RUSSO Fabio, **Iscrizione** del **05/05/2016** al n. **219** di formalità.

INOLTRE,

sui beni oggetto di esecuzione, gravano altra formalità di seguito riportate:

- **Costituzione di Diritti Reali a Titolo Oneroso**, Atto Rep. n. 15341/3213 del 07/06/2006 – Notaio Di Russo Fabio, **Trascrizione** del **07/07/2006** al n. **2288** di formalità.

- **Costituzione di Diritti Reali a Titolo Oneroso**, Atto Rep. n. 15341/3213 del 07/06/2006 – Notaio Di Russo Fabio, **Trascrizione** del **07/07/2006** al n. **2289** di formalità.

- **Costituzione di Diritti Reali a Titolo Oneroso**, Atto Rep. n. 15341/3213 del 07/06/2006 – Notaio Di Russo Fabio, **Trascrizione** del **07/07/2006** al n. **2290** di formalità.

Pertanto, sulla scorta di quanto sopra, come risulta dall'indagine eseguita in data **31/10/2017** presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Spoleto (rif.

Allegato "5"), dal **14/02/2015**, eccezion fatta per quelle sopra indicate, non esistono altre note imputabili al soggetto

Esecutato, aggiornando di fatto la Certificazione Notarile di cui al presente procedimento.

Assenti altre cause in corso, come da verifiche effettuate presso gli uffici del Tribunale di Spoleto.

Inoltre in conclusione, l'unità di cui sopra, nonostante si trovi in uno stato di normale conservazione, necessiterebbe comunque di una "leggera" manutenzione della muratura attraverso la stuccatura e tinteggiatura di alcune porzioni di muratura e revisione degli impianti tecnologici, che allo stato di fatto risultano essere carenti di dichiarazione di rispondenza, necessaria al mantenimento/rilascio dell'agibilità.

CALCOLO DELLE SUPERFICI

Per definizione, la superficie vendibile equivale a quella di tutti i vani compreso muri e pareti e corrisponde alla superficie utile complessiva intesa come s.u.c. secondo le norme urbanistiche. Pertanto la stessa dovrà essere determinata, computando l'area contenuta nel perimetro formato dal filo esterno dei muri perimetrali e dalla mezzeria dei muri di confine, ragguagliata da un coefficiente correttivo.

Pertanto per quanto riguarda il calcolo delle superfici dell'unità, si rinvia al relativo **Allegato "4"** per il quale, dovendo risalire al valore dei singoli beni, sarà necessario individuare la Superficie Commerciale Ragguagliata, che verrà ottenuta moltiplicando la superficie effettiva (al netto dei muri perimetrali), per un coefficiente **che in questo caso**, maggiori tale superficie del **y %** ("y"per cento) equivalente quest'ultimo, all'incidenza dovuta alle superfici calcolate al lordo dei muri perimetrali.

Pertanto risulta:

$$[SL_{(Superficie\ Lorda)} = SN_{(Superficie\ Netta)} \times 1.y_{(moltiplicatore)}]$$

Il risultato ottenuto (superficie al lordo dei muri perimetrali), verrà poi

moltiplicato ulteriormente per dei **Coefficienti di Raggiungimento per**

Destinazione e per Merito in funzione dunque, alla destinazione, allo

stato locativo, al Piano (presenza/assenza ascensore), allo stato di

conservazione, luminosità, esposizione, vista, etc., ottenendo la

SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA.

CRITERIO DI STIMA – CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE

DI MERCATO DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE:

Premesso

che l'immobile risulta ubicato presso il territorio del comune di Sant'Anatolia

di Narco, quale amministrazione appartenente a quelle ricadenti nel cratere

del sisma del centro Italia dell'anno 2016;

che il fabbricato nella sua interezza, non risulta aver riportato danni

significativi;

per la determinazione del più probabile valore di mercato, il Sottoscritto si

atterrà al criterio di stima sintetica – comparativa, utilizzando come parametri

di calcolo, i valori di mercato vigenti nella zona d'insediamento per unità

immobiliari simili per vetustà, per condizioni manutentive, per funzione e per

dotazione di pertinenze, tenendo anche conto di quanto sopra esposto;

inoltre sono stati analizzati i dati riportati dai borsini immobiliari di operatori

specializzati del settore, sintetizzati questi ultimi nei valori riportati

dall'Osservatorio Immobiliare FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari

Professionisti) e della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia

delle Entrate (Anno 2015, 2° semestre – PERIODO ANTE SISMA), nonché

dal Listino Prezzi IV Trimestre 2015, riportati presso la borsa immobiliare e

accertati secondo la Camera di Commercio di Perugia.

Pertanto, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, verranno considerati tutti quei fattori che attualmente caratterizzano la destinazione, lo stato e la consistenza dell'edificio, la zona in cui esso ricade, la destinazione urbanistica attuale, **adeguando l'importo di stima, anche in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e di quanto suggerito dalla comune esperienza, circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive, nonché in considerazione che l'immobile di cui trattasi sia libero, ovvero occupato giusta titolo probante.**

A tal proposito, per la zona in questione, considerata l'attuale destinazione Civile, per fabbricati esistenti e funzionanti in normali condizioni di conservazione, tipologicamente classificati di tipo Residenziale, **sulla scorta peraltro, anche degli importi riportati su alcuni Atti di Compravendita recenti di altre unità appartenenti allo stesso stabile**, si desumono i seguenti valori unitari per superficie lorda commerciale oscillanti tra euro 520,00/mq. ed euro 710,00/mq.

Pertanto, per l'unità in esame, visto l'attuale stato di conservazione, considerate le caratteristiche intrinseche con particolare riguardo al tipo di costruzione, al grado delle finiture, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, considerate inoltre le caratteristiche estrinseche, quali la presenza di servizi pubblici collettivi, con particolare riguardo ai trasporti, nonché all'andamento attuale dei prezzi in generale e soprattutto delle condizioni del mercato, può ritenersi congruo adottare un valore unitario medio pari ad **euro 550,00/mq** (valore stimato dal Sottoscritto) per la Superficie Lorda

Commerciale, opportunamente ragguagliata secondo il criterio di stima stabilito (si rinvia al relativo Allegato "4").

Pertanto, il valore attribuibile ai beni componenti il lotto, può così esprimersi:

• **UNITA' IDENTIFICATE AL PUNTO (1) :**

(VALORE PER L'INTERO)

- **Unità Residenziale**, censita al C.F. del Comune di Sant'Anatolia di Narco al foglio **5**,

particella **148** sub **2**, graffata con la
particella **206** sub **2**.

L'unità ad uso abitativo, risulta essere disposta al PT-1, con accesso indipendente.

Mq. 94,79 (Sup. Comm.le Ragguagliata) x euro 550,00 (euro/mq.) =
= euro 52.134,50.

- **Unità non Residenziale**, censita al C.F. del Comune di Sant'Anatolia di Narco al foglio **5**,
particella **237** sub **2**.

L'unità ad uso magazzino, risulta essere disposta al PS1, con accesso indipendente.

Mq. 7,07 (Sup. Comm.le Ragguagliata) x euro 550,00 (euro/mq.) =
= euro 3.888,50.

- **Unità non Residenziale**, censita al C.F. del Comune di Sant'Anatolia di Narco al foglio **5**,
particella **555**.

L'unità ad uso giardino sviluppato al piano terra, con destinazione
"area urbana".

Mq. 3,85 (Sup. Comm.le Ragguagliata) X euro 550,00 (euro/mq.) =

= **euro 2.117,50.**

- **Unità non Residenziale**, censita al C.F. del Comune di

Sant'Anatolia di Narco al foglio **5**,

particella **557**.

L'unità ad uso giardino sviluppato al piano terra, con destinazione

"area urbana".

Mq. 0,20 (Sup. Comm.le Ragguagliata) X euro 550,00 (euro/mq.) =

= **euro 110,00.**

- **Unità non Residenziale**, censita al C.T. del Comune di

Sant'Anatolia di Narco al foglio **5**,

particella **204**.

L'unità ad uso giardino sviluppato al piano terra, con qualità "SEMIN

ARBOR" – seppur un terreno, essendo una corte esclusiva al servizio

dell'unità principale, si attribuisce un valore unitario di euro 5,00/mq.

PERTANTO

Mq. 160,00 (Sup. Catastale) X euro 5,00 (euro/mq.) =

= **euro 800,00.**

• **UNITA' IDENTIFICATE AL PUNTO (2) :**

(VALORE PER UNA QUOTA PARI AD 1/2)

- **Unità non Residenziale**, censita al C.F. del Comune di

Sant'Anatolia di Narco al foglio **5**,

particella **148** sub **5**.

L'unità destinata a zona di passaggio per permettere l'accesso all'unità

residenziale, sviluppata al piano terra (P1), con destinazione **"lastrico**

solare”.

Mq. 0,80 (Sup. Comm.le Ragguagliata) X euro 550,00 (euro/mq.) =

= euro 440,00.

PERTANTO,

VALORE PER UNA QUOTA PARI AD 1/2:

= euro 440,00/2 = **euro 220,00**

- **Unità non Residenziale**, censita al C.F. del Comune di

Sant’Anatolia di Narco al foglio **5**,

particella **237** sub **3**.

L’unità destinata a zona di passaggio per permettere l’accesso all’unità

residenziale, sviluppata al piano terra (P1), con destinazione “**lastrico**

solare”.

Mq. 2,50 (Sup. Comm.le Ragguagliata) X euro 550,00 (euro/mq.) =

= euro 1.375,00.

PERTANTO,

VALORE PER UNA QUOTA PARI AD 1/2:

= euro 1.375,00/2 = **euro 687,50**

CONCLUSIONI

Per quanto sopra determinato, si ritiene che il più probabile valore di mercato delle unità in argomento, possa valutarsi complessivamente in:

LOTTO 1 (UNICO): euro 60.645,00

(euro sessantamilaseicentoquarantacinque/00) arrotondato all’unità.

ALLO STATO DI FATTO, AL VALORE COME SOPRA

DETERMINATO, ANDRANNO APPORTATE LE SEGUENTI

DETRAZIONI:

- Autodichiarazione da tecnico abilitato con Attestazione dell'Agibilità,
corredata dei documenti previsti a norma di legge:

euro 1.000,00;

ADEMPIMENTI:

- NESSUNO.

Tanto dovevasi in ossequio al mandato ricevuto.

La presente relazione si compone di :

- n. 26 pagine;
- n. 7 allegati, tra i quali l'allegato n. "2", comprendente n. 30 fotografie
a colori, distinte per lotti.

Spoletto, lì 14/11/2017

Il G.T.U.

Geom. SCIMITERNA Carlo





ALLEGATO "1"



ELENCO E DESCRIZIONE DIRITTI REALI DI GODIMENTO

E GARANZIA A FAVORE DI TERZI

- **Ipoteca Volontaria**, Atto Rep. n. 14849/3017 del 27/03/2006 – a rogito Noraio DI RUSSO Fabio, **Iscrizione** del 06/04/2006 al n. **535** di formalità.
(ESTINTA)
- **Ipoteca Legale**, Atto Rep. n. 320/9712 del 03/09/2012 – EQUITALIA SUD S.P.A., **Iscrizione** del 25/09/2012 al n. **415** di formalità.
- **Ipoteca Giudiziale**, Atto Rep. n. 321/13 del 07/02/2013 – TRIBUNALE DI FERRARA, **Iscrizione** del 11/03/2013 al n. **126** di formalità.
- **Decreto Sequestro Preventivo ex art. 321 CPP**, Atto Rep. n. 12351/2013 del 17/01/2014 – Tribunale di Roma, **Trascrizione** del 28/01/2014 al n. **338** di formalità.
- **Decreto Sequestro Preventivo ex art. 321 CPP**, Atto Rep. n. 12351/2013 del 17/01/2014 – Tribunale di Roma, **Trascrizione** del 28/01/2014 al n. **339** di formalità.
- **Ipoteca Giudiziale**, Atto Rep. n. 14784 del 17/10/2013 – TRIBUNALE DI ROMA, **Iscrizione** del 17/02/2014 al n. **43** di formalità.
- **Ipoteca Giudiziale**, Atto Rep. n. 24516 del 04/12/2012 – TRIBUNALE DI ROMA, **Iscrizione** del 27/03/2014 al n. **107** di formalità.
- **Verbale di Pignoramento Immobiliare**, Atto Giudiziario Rep. n. 60580 del 14/11/2014 – Tribunale Civile di Spoleto, **Trascrizione** del 13/02/2015 al n. **427** di formalità.

Sede Legale ed Operativa:

Via Giuseppe Goracci, 38
06049 Spoleto (PG)

Sede Operativa:

Lungotevere dei Mellini, 10
00193 Roma (RM)

Tel. e Fax (+39) 0743.47249

Cell. (+39) 347.5062401

P.I.: 02653640546

info@studioscimiterna.com

PEC: carlo.scimiterna@geopec.it

www.studioscimiterna.com

- **Ipoteca Volontaria**, Atto Rep. n. 14849/3017 del 27/03/2006 – a rogito Noraio DI RUSSO Fabio, **Iscrizione** del 05/05/2016 al n. **219** di formalità.

DA CANCELLARE PRIMA DEL TRASFERIMENTO DEI BENI

INOLTRE,

sui beni oggetto di esecuzione gravano altra formalità di seguito riportate:

- **Costituzione di Diritti Reali a Titolo Oneroso**, Atto Rep. n. 15341/3213 del 07/06/2006 – Notaio Di Russo Fabio, **Trascrizione** del 07/07/2006 al n. **2288** di formalità.
- **Costituzione di Diritti Reali a Titolo Oneroso**, Atto Rep. n. 15341/3213 del 07/06/2006 – Notaio Di Russo Fabio, **Trascrizione** del 07/07/2006 al n. **2289** di formalità.
- **Costituzione di Diritti Reali a Titolo Oneroso**, Atto Rep. n. 15341/3213 del 07/06/2006 – Notaio Di Russo Fabio, **Trascrizione** del 07/07/2006 al n. **2290** di formalità.

Tanto dovevasi in ossequio al mandato ricevuto.

Spoletto, lì 14/11/2017



Geom. SCIMITERNA Carlo



ALLEGATO "2"



DESCRIZIONE DEL LOTTO PER IL BANDO

LOTTO n. 1 – UNICO

Diritti di Piena Proprietà di:

- **Unità Residenziale**, sviluppata al Piano Terra e Primo, sita nel Comune di S'Anatolia di Narco, Loc. Grotti, Via delle Querce, 2 e descritta come segue:

Unità posta al Piano Terra e Primo, con accesso indipendente da scala esterna e lastrico solare, accessibili da corte e strada privata, di altra proprietà, per le quali risulta costituita servitù di passaggio, destinata nella sua interezza a Civile Abitazione, essa è costituita da:

- al P.T., Ingresso/Soggiorno, Cucinino e Vano Scala (quest'ultimo di collegamento con il livello superiore;
- al P.1., Camera, Disimpegno, W.C., Camera, altezza interna utile media h=3,00 mt. circa, eccezion fatta per il Disimpegno e W.C. aventi un'altezza interna utile e costante di h=2,25 mt. circa; Superficie Utile Calpestabile mq. 75,00 circa.

Inoltre l'unità, gode di:

- cantina posta al Piano Primo Sottostrada, ad uso locale di deposito e centrale termica con altezza interna utile e costante di h=2,20 mt. circa;
- rate di terreno pertinenziali, destinate a giardino e poste in prossimità dell'unità principale.

Beni censiti al C.F. del Comune di Sant'Anatolia di Narco:

- al foglio **5**, particella **148** sub **2**, graffiata con la **206** sub **2**, sita in Loc. Grotti, Via delle Querce n. 2 – P.T.1. – categoria A/4 – classe 3 – vani 4,5 – rendita catastale Euro 185,92.
- al foglio **5**, particella **237** sub **2**, sita in Loc. Grotti – P.T. (PS1) – categoria C/2 – classe 1 – Consist. Mq. 13 – rendita catastale Euro 9,40.
- al foglio **5**, particella **555**, sita in Loc. Grotti – P.T. – categoria “area urbana” – Consistenza. Mq. 77;
- al foglio **5**, particella **557**, sita in Loc. Grotti – P.T. – categoria “area urbana” – Consistenza. Mq. 4;

Beni censiti al C.T. del Comune di Sant'Anatolia di Narco:

- al foglio **5**, particella **204**, qualità SEMIN ARBOR – classe 3 – are 01, ca 60 (mq. 160) – Reddito Dominicale Euro 0,21, Reddito Agrario Euro 0,11.

OLTRE

Diritti di Proprietà per una quota pari ad 1/2 di:

- **Unità non Residenziali**, sviluppate al Piano Terra, site nel Comune di S'Anatolia di Narco, Loc. Grotti e descritte come segue:

Sede Legale ed Operativa:
Via Giuseppe Goracci, 38
06049 Spoleto (PG)

Sede Operativa:
Lungotevere dei Mellini, 10
00193 Roma (RM)

Tel. e Fax (+39) 0743.47249
Cell. (+39) 347.5062401
P.I.: 02653640546

info@studioscimiterna.com
PEC: carlo.scimiterna@geopec.it
www.studioscimiterna.com

Unità poste al Piano Terra (P1), con accesso indipendente da corte e strada privata, di altra proprietà, per le quali risulta costituita servitù di passaggio, destinata nella sua interezza a Lastrico Solare comune ad altra unità non oggetto di pignoramento, essa è costituita da:

- al P.T., Lastrico Solare.

Beni censiti al C.F. del Comune di Sant'Anatolia di Narco:

- al foglio **5**, particella **148** sub **5**, sita in Loc. Grotti – P.T. – categoria “lastrico solare” – Consistenza mq. 8;
- al foglio **5**, particella **237** sub **3**, sita in Loc. Grotti – P.T. – categoria “lastrico solare” – Consistenza mq. 25 (in visura non risulta indicata);

Sui beni di cui sopra gravano inoltre altre formalità necessarie alla costituzione di SERVITU' ATTIVE E PASSIVE come di seguito:

○ **Servitù di Passaggio A CARICO:**

- Part. **552** del fg. **5** del C.T.
- Part. **558** del fg. **5** del C.T.

○ **Servitù di Parcheggio per autovetture A CARICO:**

- Part. **554** del fg. **5** del C.T.

(FONDI SERVENTI)

○ **A FAVORE:**

- Part. **148** sub **2** graffata con la **206** sub **2** del fg. **5** del C.F.
- Part. **237** sub **2** del fg. **5** del C.F.

(FONDI DOMINANTI)

come evidenziato nell'elaborato grafico di seguito allegato.
salvo altre.

VALORE TOTALE DEL LOTTO..... = euro 60.645,00

(eurosessantamilaseicentoquarantacinque/00).

Tanto dovevasi in ossequio al mandato ricevuto.

Spoletto, lì 14/11/2017

Il C.T.U.
Geom. SCIMITERNA Carlo



Sede Legale ed Operativa:

Via Giuseppe Goracci, 38
06049 Spoleto (PG)

Sede Operativa:

Lungotevere dei Mellini, 10
00193 Roma (RM)

Tel. e Fax (+39) 0743.47249

Cell. (+39) 347.5062401

P.I.: 02653640546

info@studioscimiterna.com

PEC: carlo.scimiterna@geopec.it

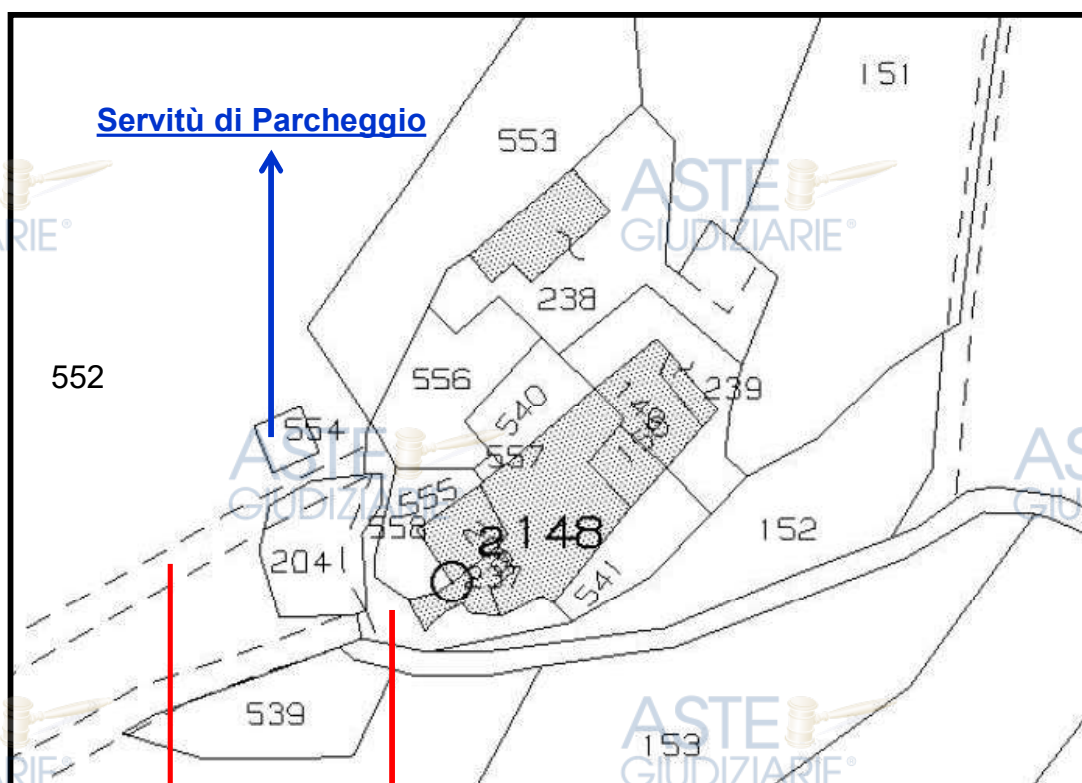
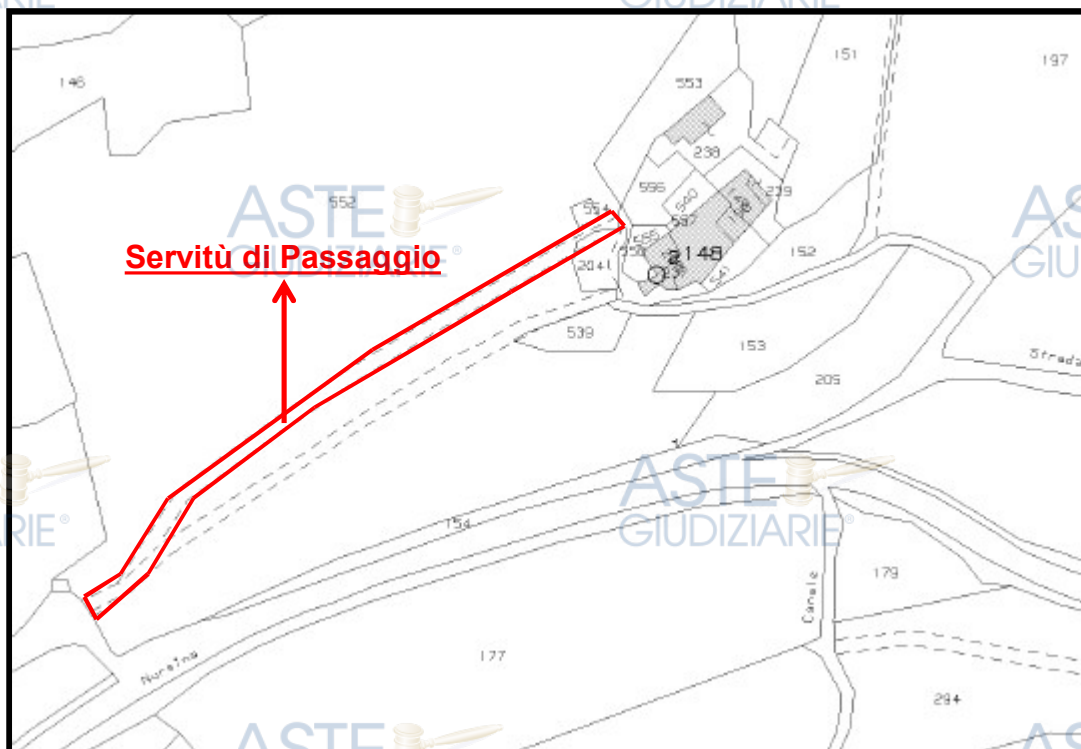
www.studioscimiterna.com

Estratto «Google Maps» per l'individuazione del sito.





Stralcio a Vista – Mappa Catastale per l'individuazione del sito.



Servitù di Passaggio





STUDIO SCIMITERNA
SAFETY & BUILDING PROJECT

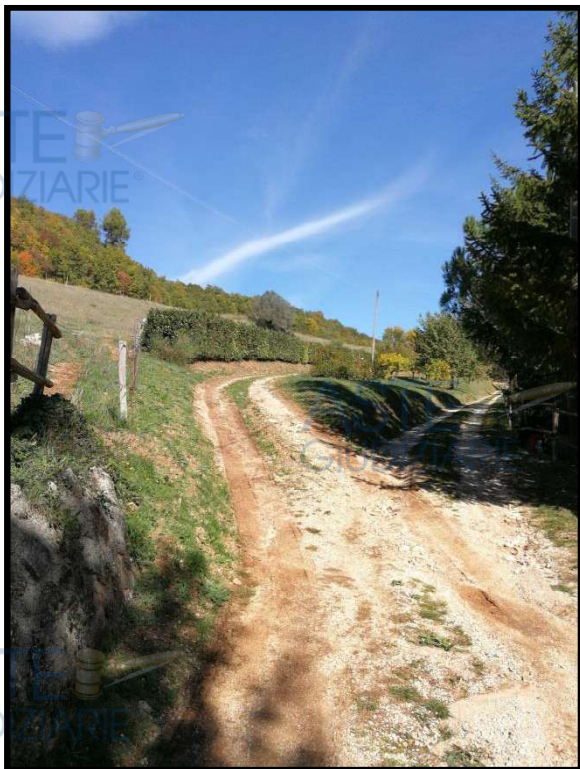
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

1



2



3



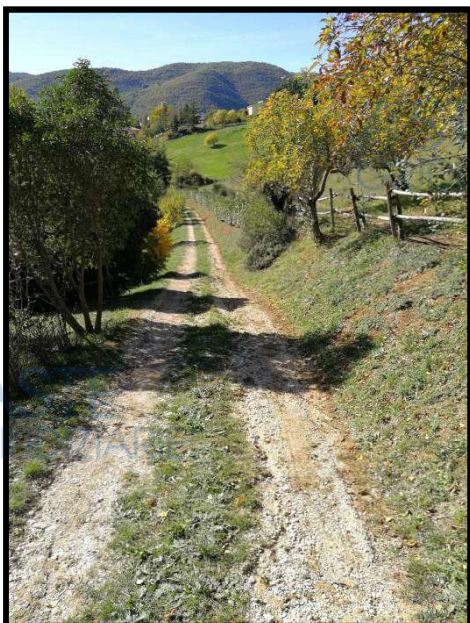


STUDIO SCIMITERNA
SAFETY & BUILDING PROJECT

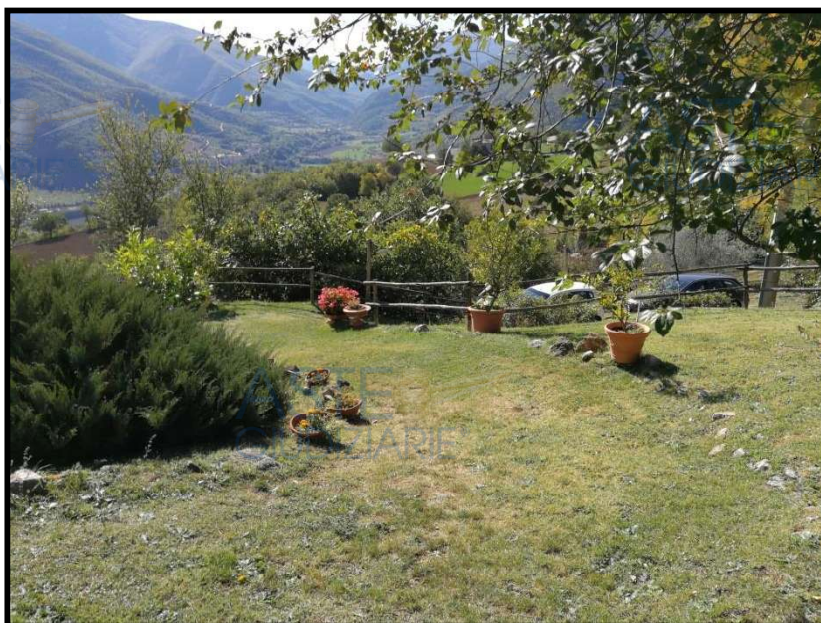
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

4



5



6



7

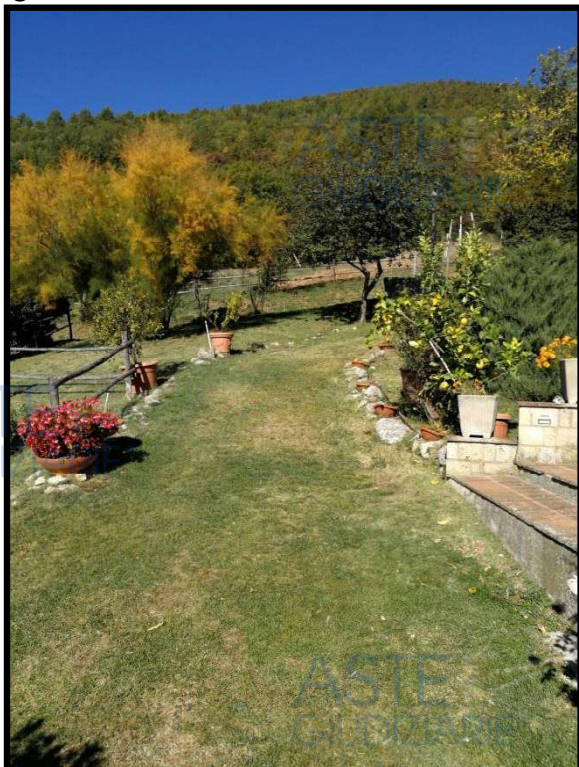




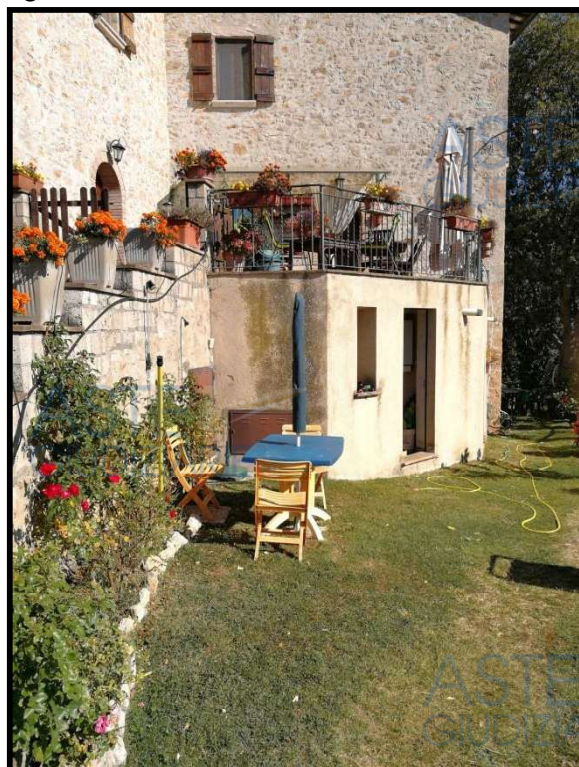
STUDIO SCIMITERNA
SAFETY & BUILDING PROJECT

ASTE
GIUDIZIARIE®

8



9



10



11



ASTE
GIUDIZIARIE®

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

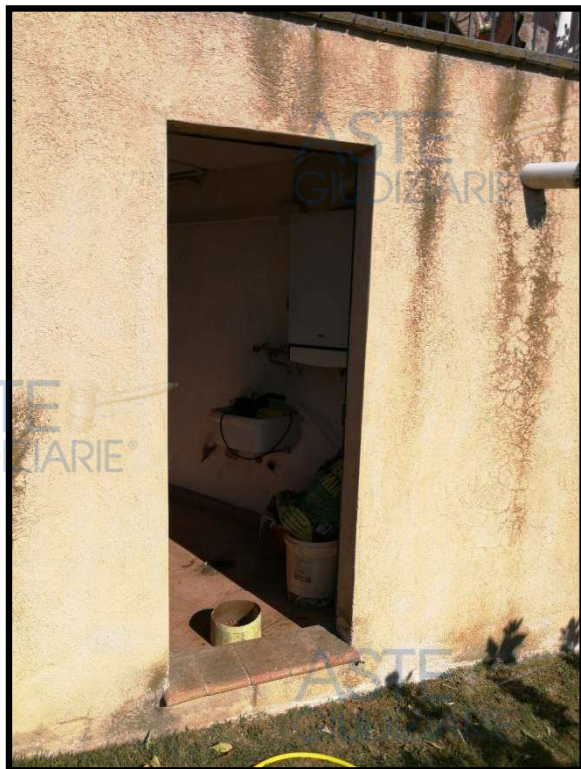




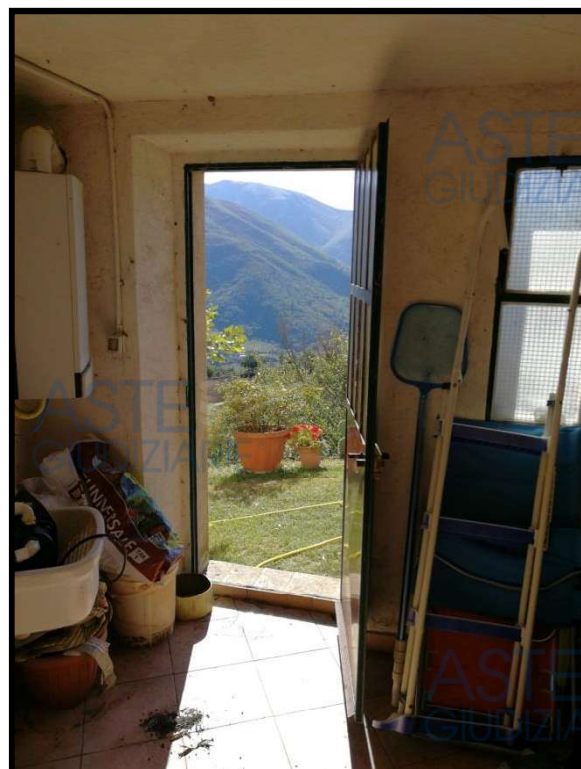
STUDIO SCIMITERNA
SAFETY & BUILDING PROJECT

ASTE
GIUDIZIARIE®

12



13



14



15



ASTE
GIUDIZIARIE®

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





STUDIO SCIMITERNA
SAFETY & BUILDING PROJECT

ASTE
GIUDIZIARIE®

16



ASTE
GIUDIZIARIE®

17



18



ASTE
GIUDIZIARIE®



Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



STUDIO SCIMITERNA
SAFETY & BUILDING PROJECT

ASTE
GIUDIZIARIE®

19



20



21



22



ASTE
GIUDIZIARIE®

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

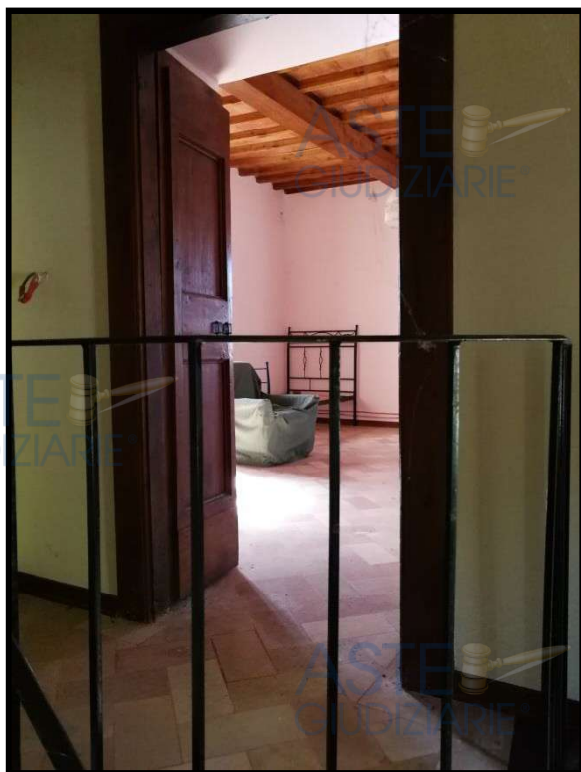




STUDIO SCIMITERNA
SAFETY & BUILDING PROJECT

ASTE
GIUDIZIARIE®

23



24



25



26



ASTE
GIUDIZIARIE®

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





STUDIO SCIMITERNA
SAFETY & BUILDING PROJECT

ASTE
GIUDIZIARIE®

27



28



29



30



ASTE
GIUDIZIARIE®

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

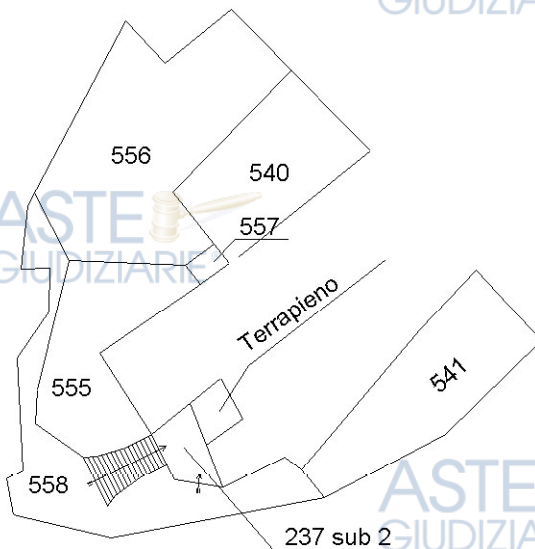




ELABORATO PLANIMETRICO		Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI	
Compilato da: Paglialunga Stefano		Ufficio Provinciale di Perugia	
Iscritto all'albo: Geometri			
Prov. Perugia N. 3764			
Comune di Sant'anatolia Di Narco		Protocollo n. PG0111571 del 16/05/2006	
Sezione:	Foglio: 5	Particella: 148	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni		Scala 1 : 500	
PIANO 1° INTERRATO PIANO TERRA PIANO PRIMO PIANO SECONDO PIANO TERZO Nord			

Ultima planimetria in atti

Data: 09/06/2017 - n. T314685 - Richiedente: Telematico
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: PDF
Pubblicazione in formato PDF su www.giustizia.it ad uso esclusivo personale. È vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



237 sub 3

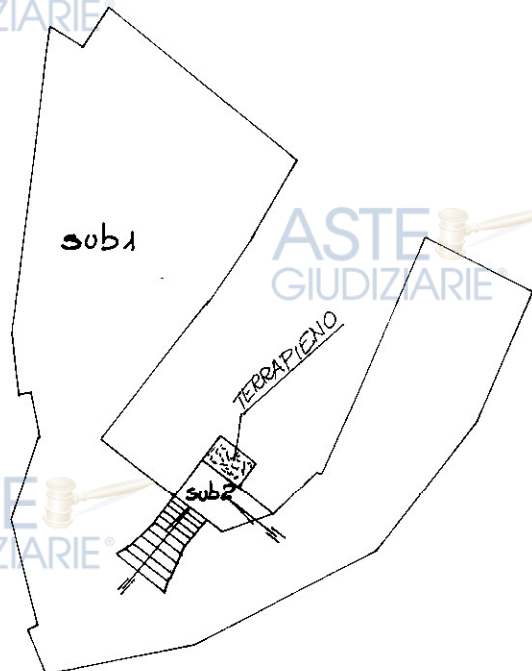
MODULARIO
Fig. rend. 497

MINISTERO DELLE FINANZE

DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)MOD. **BN** (CEU)LIRE
500Planimetria di u.i.u. in Comune di S. ANATOLIA DI NARCOVIA FRAZ. GROTTI

CIV.

ELABORATO PLANIMETRICO**LEGENDA****SUB 1: AREA URBANA (P.T.)****SUB 2: MAGAZZINO (P.T.)****SUB 3: LASTRICO SOLARE (P. 1^a)**

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:500

Dichiarazione di N.C. ☒
Denuncia di variazione ☐Compilata da: GEOM. SOLDONI

(Titolo, cognome e nome)

LUCIO

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 15/11/1994 - Data: 09/06/2017 - n. T314808 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: 1 - Pubblicazione ufficiale: 1 - Pubblicazione esclusiva: 1 - Pubblicazione non utilizzabile: 1

n. 237 sulla pubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009data 21/09/94 Firma [signature]

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Perugia

Dichiarazione protocollo n. PG0252260 del 07/11/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Sant'anatolia Di Narco

Localita' Grotti

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 5

Particella: 148

Subalterno: 2

Compilata da:

Paglialunga Stefano

Iscritto all'albo:

Geometri

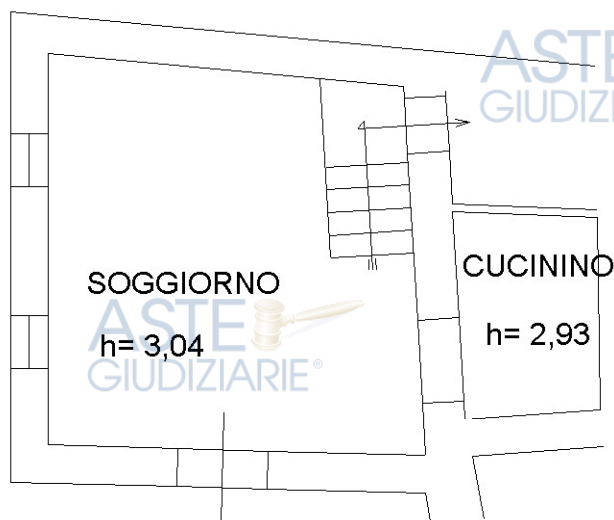
Prov. Perugia

N. 3764

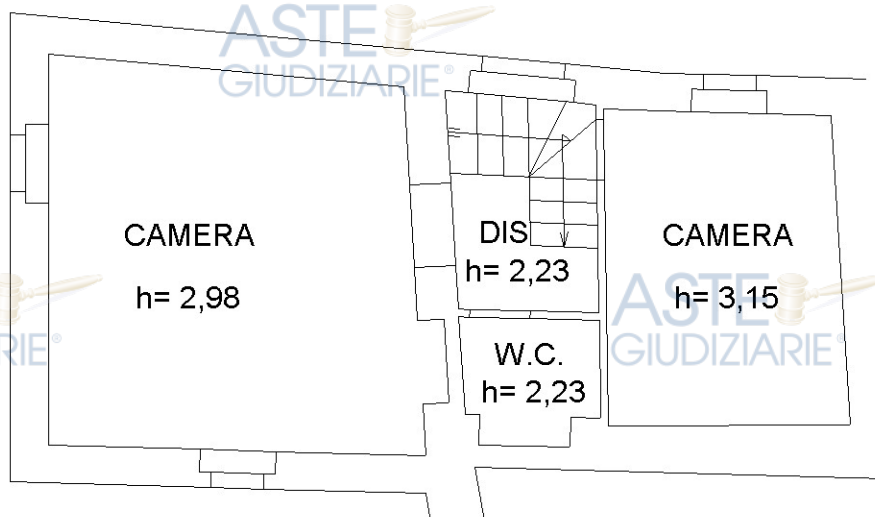
Scheda n. 1

Scala 1:100

PIANO TERRA



PIANO PRIMO



Nord

Ultima planimetria in atti

Data: 09/06/2017 - n. T308407 - Richiedente: SCMCRL74H15I921G

Totale schede: 1 - Formato di accettazione: 1 - Pubblicazione ufficiale e ad uso esclusivo personale. Vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/06/2017 - Comune di SANT'ANATOLIA DI NARCO (1263) - < Foglio: 5 - Particella: 148 - Subalterno: 2 >
LOCALITA' GROTTI piano: T-I;

MODULARIO
Foglio rend. **497**

MINISTERO DELLE FINANZE

DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)LIRE
500Planimetria di u.i.u. in Comune di SANATOLIA D. NARCOVIA FRAZ. GROTTI

civ.

PIANO TERRA

MAGAZZINO

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C. ☒Denuncia di variazione ☐Compilata dal GEOM. SOLDON

(Titolo, cognome e nome)

LUCIOIscritto all'albo de GEOMETRIPERUGIA1363

NOV. 1994

Ultima planimetria inviata:

F. 5

Data presentazione: 15/11/1994 - Data: 09/06/2017 - n. T308408 - Richiedente: SCMCRL74H151921G

Totale schede: 1 - Formato di accettazione: 1 - Pubblicazione: 1 - Data di deposito: 15/11/1994 - Data di deposito: 09/06/2017 - n. T308408 - Richiedente: SCMCRL74H151921G

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Catasto dei fabbricati - Situazione al 09/06/2017 - Comune di SANT'ANATOLIA DI NARCO (1263) - < Foglio: 5 - Particella: 237 - Subalterno: 2 >
LOCALITA' GROTTI piano: T;

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Perugia

Dichiarazione protocollo n. PG0252260 del 07/11/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Sant'anatolia Di Narco

Localita' Grotti

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 5

Particella: 148

Subalterno: 2

Compilata da:

Paglialunga Stefano

Iscritto all'albo:

Geometri

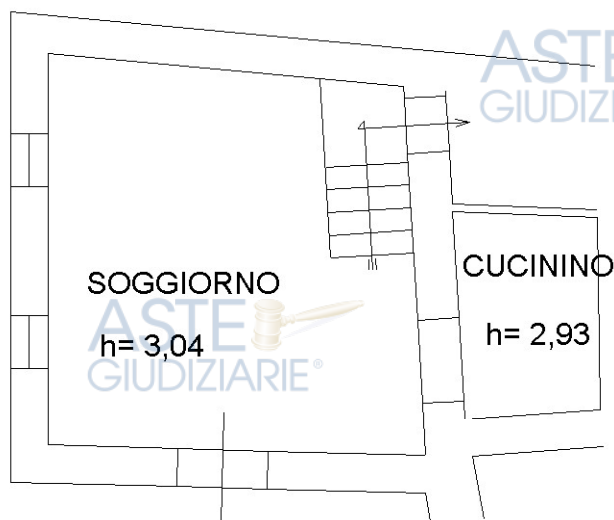
Prov. Perugia

N. 3764

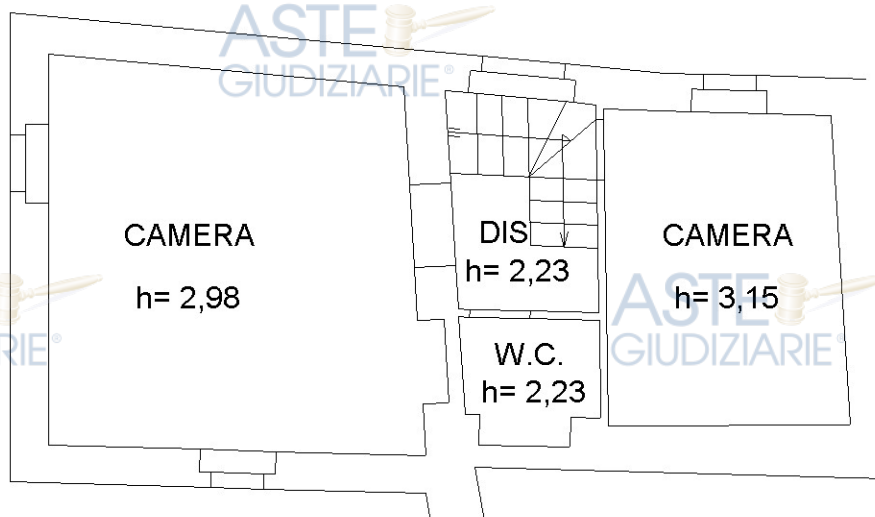
Scheda n. 1

Scala 1:100

PIANO TERRA



PIANO PRIMO



Ultima planimetria in atti

Data: 09/06/2017 - n. T311626 - Richiedente: SCMCRL74H15I921G

Totale schede: 1 - Formato di ac

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/06/2017 - Comune di SANT'ANATOLIA DI NARCO (1263) - < Foglio: 5 - Particella: 206 - Subalterno: 2 >
LOCALITA' GROTTI piano: T-I;

MODULARIO
F. rig. rend. 497

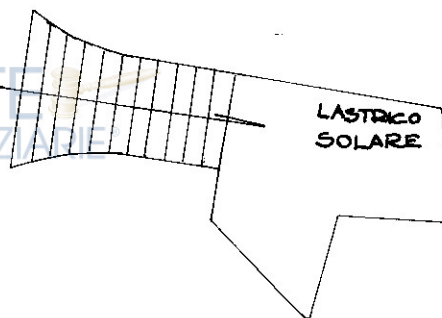
MINISTERO DELLE FINANZE

DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)MOD. **BN** (CEU)LIRE
500Planimetria di u.i.u. in Comune di S. ANATOLIA DI NARCO via FR. G. GOTTI

civ.

PIANO PRIMO

LASTRICO
SOLARE

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C. ☒Denuncia di variazione ☐

Ultima planimetria in atti

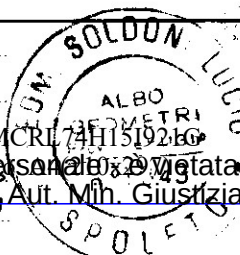
Compilata da: GEOM. SOLDONI

(Titolo, cognome e nome)

LUCIO

Data presentazione: 15/11/1994 - Data: 09/06/2017 - n. T311629 - Richiedente: SCMCRL74H15I921G

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: 1 - Pubblicazione ufficiale: 1 - Edizione esclusioni personali: 1 - Vietata ogni

n. 237 sulla pubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009data 21.10.94 Firma Lucio

RISERVATO ALL'UFFICIO

15 NOV 1994

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/06/2017 - Comune di SANT'ANATOLIA DI NARCO (1263) - < Foglio: 5 - Particella: 237 - Subalterno: 3 >
LOCALITA' GROTTI piano: 1;