

# TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SPOLETO

***Esecuzione Immobiliare rubricata al numero di R.G.E. 195/2018***

*promossa da*

**BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.p.A.**

*(Creditore procedente)*

*contro*

**Sig.**

*( e tore secutato )*

*Creditori intervenuti:*

**INTESA SAN PAOLO S.p.A.**

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: dott. Alberto CAPPELLINI

## **AGGIORNAMENTO DELLA STIMA IMMOBILIARE**

**GIA' PRODOTTA IN SEDE DI RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA**

**PER L'ESECUZIONE IMMOBILIARE RGE 305/2015**

Tecnico incaricato in qualità di esperto: geom. Diego MARCHI

Procuratori Legali delle parti:

*Avv. Paolo FELIZIANI, con studio in Spoleto (PG), 06049, Via del Mercato n. 17*

*PEC: [paolo.feliziani@avvocatispoleto.legalmail.it](mailto:paolo.feliziani@avvocatispoleto.legalmail.it)*

*(Procuratore legale del Creditore procedente)*

*Avv. Valeria ROSSI, con studio in Perugia (PG), 06122, Via Bartolo 10/16*

*PEC: [rossi.valeria@ordineavvocati.perugia.it](mailto:rossi.valeria@ordineavvocati.perugia.it)*

*(Procuratore legale debitore/esecutato)*

*Avv. Maria Giovanna GALLIGARI, con studio in Foligno, 06034, P.zza XX Settembre n.7*

*PEC: [mariagiovanna.galligari@avvocatiperugiapec.it](mailto:mariagiovanna.galligari@avvocatiperugiapec.it)*

*(Procuratore legale Intesa San Paolo S.p.A.)*

Spoleto – 16 gennaio 2025

## INDICE

Premessa pag. 3

Quesito pag. 3

1) Descrizione dell'immobile pignorato pag. 3

1.1 Dati ubicativi generali dei beni pag. 3

1.2 Dati catastali pag. 3

1.3 Caratteristiche del bene pag. 4

1.4 Superficie commerciale vendibile pag. 5

1.5 Conformità Urbanistica pag. 5

1.6 Stato di possesso pag. 6

1.7 Formalità gravanti sul bene pag. 7

1.8 Aggiornamenti catastali pag. 7

2) Stima del lotto pag. 7

2.1 Determinazione del valore unitario pag. 7

2.2. Determinazione del valore a base d'asta pag. 8

3) Elenco degli allegati pag. 9

## PREMESSE

### *Introduzione, attività svolte, verifiche preliminari*

Nel corso dell'Udienza del 20/06/2024 il Giudice dell'Esecuzione dott. Alberto CAPPELLINI nominava quale Esperto per l'Esecuzione Immobiliare rubricata al n. 95-2018 di R.G.E. il sottoscritto geom. Diego MARCHI, iscritto al collegio dei geometri e geometri laureati della provincia di Perugia col numero 4821 e nell'elenco dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Spoleto, con l'incarico di aggiornare la stima già effettuata nel fascicolo della RGE 301/2015 con riferimento ai beni che riguardano la presente procedura, ossia l'immobile sito in Spoleto Loc. Madonna di Lugo, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 125 part.lla 1007, costituito da capannone artigianale con annessa corte esterna.

Dopo aver effettuato una disamina della documentazione agli atti, ai sensi dell'art. 567 c.p.c., si eseguivano tutti gli accertamenti e verifiche del caso presso i vari uffici, e il giorno 25/11/2024 veniva effettuata la comunicazione di rito alle parti, fissando per il 13/12/24 l'accesso ai beni pignorati. Il giorno del sopralluogo si procedeva all'accesso e ai rilievi metrici e fotografici.

Si precisa che l'esecutato Gelmetti Nicola è deceduto e che la sua successione non risulta ancora trascritta.

### **QUESITO: Aggiornamento della stima del bene pignorato**

Per la descrizione estesa dell'immobile pignorato e di tutti gli aspetti tecnico amministrativi si rimanda alla precedente relazione tecnico estimativa.

#### **1) DESCRIZIONE IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO.**

##### **1.1 DATI UBICATIVI GENERALI DEL BENE**

Provincia	Comune	Località/via	Civ.	Piano	Scala	Interno
Perugia	Spoleto	Loc. Madonna di Lugo Via Serafina Borgiani	8	T-1 S1	///	///

##### **1.2 INDIVIDUAZIONE CATASTALE, ATTUALE, DEL BENE**

**Catasto Terreni** del Comune di SPOLETO (Provincia di PERUGIA)

Partita	Fgl.	Particella	Sub.	Qualità	Cl.	Superficie	R.D.	R.A.
///	125	1007	///	Ente Urbano	///	1300 mq	///	///

**Catasto Fabbricati** del Comune di SPOLETO (Provincia di PERUGIA)


Fgl.	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza	Superficie Catastale mq	Rendita
125	1007	-	D/8	-	-	-	€ 12.070,00


L'immobile risulta ancora catastalmente intestato a [REDACTED] er l'uso del diritto di Superficie per anni 15 (già scaduti dal 04/04/2015) e [REDACTED] er la proprietà di 1/1.

### 1.3 CARATTERISTICHE DEL BENE

Il compendio immobiliare in oggetto è rappresentato da un fabbricato disposto su tre piani, composto da magazzini e uffici, circondato da una corte.

Il compendio si trova in loc. Madonna di Lugo, nella prima periferia Spoletina, su una traversa di Via Flaminia Vecchia, una arteria di collegamento tra Spoleto e la popolosa frazione di San Giacomo. Si tratta di una zona a destinazione mista: artigianale, commerciale e residenziale. Il compendio dista circa 3 km dal centro storico e circa 2 km dallo svincolo di accesso alla superstrada di collegamento con Terni e Foligno. E' facilmente accessibile e dotato di parcheggio interno.

Il compendio è costituito da un lotto rettangolare (dimensioni m. 26x48 circa, superficie mq 1.300) attestato a sud sulla pubblica via, che confina a est e a ovest con altre corti di edifici a destinazione residenziale e commerciale. Verso nord il fabbricato è costruito in adiacenza con un edificio preesistente, adibito a magazzini e abitazione con il quale comunica al piano terra: part. 1008, di proprietà dell'Esecutato . Anche la corte a nord confina con la corte del fabbricato adiacente, dalla quale non è separata da alcuna recinzione, ma risulta anzi in totale continuità. La corte e il fabbricato confinanti sono infatti accessibili solo attraversando il compendio pignorato, in base a servitù di passaggio, costituita con atto notarile ma non trascritta.

La corte, unitamente alla corte adiacente (part. 1008) è completamente recintata e accessibile da un cancello carrabile. La corte è completamente asfaltata, salvo alcune aiole ornamentali con alberi. La porzione della corte compresa tra la strada e il fabbricato è utilizzata come parcheggio, come previsto anche dall'atto d'obbligo stipulato dalla soc.  favore del Comune di Spoleto; a ovest si trova la rampa carrabile di accesso al piano interrato.

L'edificio pignorato è una struttura in cemento armato di recente costruzione (a partire dal 1999), utilizzata per una attività di rivendita e manutenzione di apparecchiature per la ristorazione.

I tre piani dell'edificio sono così utilizzati: al piano interrato magazzini, ufficio, bagni con antibagno, centrale termica; al piano terra uffici, magazzino, esposizione, bagni con antibagno, terrazzo; al piano primo uffici, bagni con antibagno, centrale termica e terrazzo (su cui si affaccia anche l'abitazione dell'edificio confinante).

I tre piani sono collegati da una scala interna e una esterna e da un ascensore; il piano terra e l'interrato sono collegati anche da un montacarichi.

La struttura portante dell'edificio è in travi, pilastri e setti in cemento armato; i solai sono in laterocemento.

Gli infissi esterni sono in alluminio verniciato con doppi vetri (in alcuni con tenda veneziana interposta fra i vetri). Le porte interne sono tamburate, in laminato.

I pavimenti sono in piastrelle di ceramica nei bagni e nell'esposizione, in cemento industriale al piano primo e al piano interrato, in laminato negli uffici al piano terra.

I rivestimenti sono in piastrelle.

I controsoffitti sono in pannelli modulari di cartongesso. Nel locale esposizione al piano terra i controsoffitti sono realizzati con pannelli aspiranti, che fungono cioè da cappa aspirante.

Le pareti interne ed esterne sono intonacate e tinteggiate.

La superficie calpestabile complessiva dell'immobile è pari a mq 1.103 circa, oltre a mq 248 circa di terrazzi e scala esterna.

**IMPIANTO ELETTRICO:** realizzato in parte a vista e in parte sottotraccia, l'edificio è dotato di alimentazione bi-fase e tri-fase.

**IMPIANTO ALLARME:** presente.

**IMPIANTO DI RISCALDAMENTO:** alimentato a gas metano, con radiatori in alluminio nei bagni e ventilconvettori negli altri ambienti. Assente nei magazzini. L'impianto appare conforme alle norme di settore.

**IMPIANTO IDRICO-SANITARIO:** sottotraccia, dotato di sanitari in ceramica e rubinetteria. Lo smaltimento delle acque reflue è allacciato.

**IMPIANTO GAS:** non rilevato

**ASCENSORE E MONTACARICHI:** presente e di collegamento tra il piano interrato e il piano primo, il montacarichi serve solo il piano terra e interrato, non sono state rilasciate le certificazioni di conformità dei due impianti.

Per quanto di competenza e conoscenza non si rileva la necessità di adeguamenti degli impianti ad eccezione dell'ascensore che risulta non funzionante e necessita senz'altro di manutenzione, ma non è possibile effettuare una stima del costo della riparazione.

Si rende comunque necessaria una revisione generale degli impianti, propedeutica alle dichiarazioni di conformità degli stessi, per le quali si prevede un costo complessivo di **€ 2.000,00**.

**STATO DI CONSERVAZIONE:** lo stato generale dell'edificio è discreto. Gli impianti comunque necessitano di revisione e attestazione della conformità poiché per tutti ad oggi è mancante.

#### **1.4 SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE:**

	SUPERFICIE LORDA	coefficiente di ponderazione	SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE
PIANO INTERRATO	611,6	75%	458,7
scale esterne	10,6	25%	2,6
PIANO TERRA	417,3	100%	417,3
terrazzo	43,0	25%	10,8
PIANO PRIMO	212,8	100%	212,8
terrazzo e scale	194,1	25%	48,5
<b>TOTALE</b>	<b>1.489,4</b>		<b>1.150,7</b>

CORTE (al netto del fabbricato e del parcheggio)	<b>776,9</b>
---	--------------

#### **1.5 CONFORMITÀ URBANISTICA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE PIGNORATO**

Da ricerche esperite e dall'accesso agli atti presso il Comune di Spoleto è risultato che per il fabbricato non sono stati rilasciati ulteriori titoli abilitativi rispetto a quelli già emessi prima della stesura della precedente relazione tecnico estimativa:

**n. Tipo di autorizzazione Data**

1 Concessione Edilizia n. 29/12/99  
16145

**Oggetto/ rilasciata a:**

Ampliamento di fabbricato **ad uso artigianale**  
sito in S. oieto loc. Madonna di Lu o n. 18

Rilasciata ai sigg. [REDACTED]

Successivamente alla C.E. 16145/1999 è stata presentata una richiesta di Variante alla Concessione Edilizia n. 16145, ma la pratica non è mai stata perfezionata, in base alle norme di settore ad oggi la stessa può intendersi decaduta, ma il Comune di Spoleto a tutt'oggi non ha provveduto alla sua archiviazione.

Le modifiche previste da detta variante (diversa distribuzione interna, modifiche delle aperture, aggiunta di un ascensore e spostamento della scala esterna) sono state comunque realizzate, previo il deposito della variante strutturale e con il successivo collaudo statico delle strutture.

Non è mai stata comunicata all'Ufficio Urbanistica la Fine dei lavori, né è stata fatta domanda di Agibilità.

A seguito del sopralluogo effettuato in data 13/12/2024 si conferma che l'immobile **NON risulta conforme al titolo abilitativo rilasciato** dal Comune di Spoleto. Risulta altresì sostanzialmente conforme agli elaborati di Variante non rilasciata, i quali però non sono mai stati approvati ed ufficializzati.

Le difformità dovranno essere regolarizzate mediante la riduzione in pristino o mediante la presentazione di una pratica edilizia in Accertamento di Conformità. Ai fini del completamento dell'intero iter dovrà essere dichiarata l'Agibilità della porzione immobiliare oggetto di pignoramento.

Le spese tecniche per la presentazione della pratica edilizia in Accertamento di conformità si stimano pari ad € 4.000,00. Il costo per i diritti di segreteria da versare al Comune di Spoleto per la pratica edilizia sono pari ad € 80,00 (se trattasi di SCIA). Il costo complessivo della sanatoria si stima quindi pari a € **4.080,00**. La stima di cui sopra è indicativa e dovrà essere *ri-calcolata* al momento della presentazione dell'istanza di titolo abilitativo in sanatoria, sentito il dirigente o responsabile del competente ufficio il quale stabilirà, in ragione dell'entità dell'abuso, l'oblazione.

Costo per l'acquisizione del Certificato di Agibilità: € 1.000,00 per le spese tecniche e la produzione degli allegati. € 1.000,00 per la sanzione per ritardata richiesta del certificato.

Costo totale € **2.000,00**.

Infine, il costo per la denuncia di variazione catastale e per le dichiarazioni relative agli impianti sono valutate nei paragrafi specifici.

#### **1.6 STATO DI POSSESSO**

Dalla ricerca esperita presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio di Spoleto, risulta in essere un contratto di affitto già tra la società [REDACTED] e la soc. [REDACTED] relativo ad una porzione del piano interrato che si estende su mq 280; l'utilizzo di tale porzione, vincolato, è solo per l'uso di deposito e/o artigianato. Il canone di locazione veniva stabilito in € 4.800,00 annui in rate mensili anticipate. Alla società [REDACTED] oggi estinta, è subentrato in data 03/04/2015 il sig. [REDACTED]

Il contratto registrato è partito in data 01/10/2014 e sarà attivo fino al 30/09/2026, salvo rinnovo o disdetta anticipata.

### **1.7 FORMALITÀ GRAVANTI SULL'IMMOBILE E RELATIVI COSTI DI CANCELLAZIONE**

**Ipoteca Volontaria iscritta a Spoleto in data 27/03/2001 al n. 200**

**€ 35,00 per tassa fissa ipotecaria**

**Ipoteca Volontaria iscritta a Spoleto in data 19/10/2006 al n. 1359**

**€ 35,00 per tassa fissa ipotecaria**

**Ipoteca Volontaria iscritta a Spoleto in data 17/12/2012 al n. 564**

**€ 35,00 per tassa fissa ipotecaria**

**Atto di Pignoramento Immobiliare trascritto a Spoleto il 17/12/2015 al n. 3862**

**€ 35,00 per tassa fissa ipotecaria**

**€ 59,00 per bolli**

**€ 200,00 per imposta Fissa**

**Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo, iscritta a Spoleto in data 13/11/2017 al n. 520**

(capitale € 155.848,36)

**€ 35,00 per tassa fissa ipotecaria**

**€ 59,00 per bolli**

**€ 779,24 per imposta (0,5% del capitale)**

**Atto di Pignoramento Immobiliare trascritto a Spoleto il 07/05/2018 al n. 1510**

**€ 35,00 per tassa fissa ipotecaria**

**€ 59,00 per bolli**

**€ 200,00 per imposta Fissa**

**Totale spese di cancellazione € 1.566,24**

### **1.8 AGGIORNAMENTI CATASTALI**

Si renderanno necessari i seguenti aggiornamenti catastali, anche per il buon fine della sanatoria delle opere edilizie, descritta al precedente paragrafo 1.5:

**Catasto Terreni:** nessun aggiornamento rilevato.

**Catasto Fabbricati:** aggiornamento della planimetria catastale relativamente al piano terra per l'acquisizione delle modifiche interne e della modifica di destinazione d'uso di alcuni locali.

Aggiornamento degli intestatari mediante volturazione (a seguito della definizione della successione del sig.

██████████).

Il costo stimato per tali aggiornamenti catastali è pari ad **€ 2.500,00** + accessori di legge.

## **2) - STIMA DEL LOTTO**

Dopo aver acquisito tutta la documentazione ed aver visionato i beni, si passa alla valutazione del più probabile valore di mercato del lotto immobiliare oggetto di esecuzione.

In considerazione dell'aspetto economico e lo scopo pratico per cui è richiesta la valutazione dei beni in oggetto lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare come criterio di valutazione quello sintetico comparativo in quanto consente di formulare un giudizio di stima su basi attendibili ed oggettive.

Le indagini sono state rivolte al mercato immobiliare residenziale del Comune di Spoleto, le fonti di

informazione sono state di tipo indiretto, desunte sia dalle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare dell'Umbria per i relativi centri di rilevazione che da fonti ufficiose (*Agenzie Immobiliari*) ed infine tenendo in debito conto anche i valori unitari di riferimento relativi a compravendite di immobili con destinazioni d'uso similari.

I valori rilevati sono stati successivamente perequati dallo scrivente in relazione alle caratteristiche dell'immobile ed ai comodi e scomodi di cui gode, oltre che alla esistenza di un contratto di affitto e di una servitù di passaggio.

Il parametro tecnico di riferimento utilizzato per la stima è stato definito nella superficie commerciale vendibile.

Nella determinazione del valore di mercato del lotto si è tenuto conto delle aggiunte e detrazioni (caratteristiche di straordinarietà) a correzione della stima.

### 2.1 Determinazione del valore unitario

In base agli studi condotti per reperire informazioni dell'attuale andamento di mercato si è tenuto conto, tra le altre: della posizione, delle caratteristiche e della vetustà del compendio pignorato, del livello di finitura e della destinazione. Si è inoltre tenuto conto della consistenza della corte che circonda il capannone, il cui valore è stato scorporato dal valore del capannone stesso. Relativamente al contratto di affitto in essere su parte del piano interrato, a giudizio dello scrivente lo stesso non pregiudica il valore del bene in quanto si ritiene congruo il valore del canone e vicina la scadenza del contratto stesso.

Dallo studio emerge che il prezzo di vendita adottabile come valore unitario al mq è variabile a seconda dei tre piani, ed è inferiore di circa il 10% rispetto alla valutazione effettuata dal sottoscritto nel 2017, sia in ragione dell'andamento generale del mercato degli immobili a destinazione produttiva, sia per la maggiore vetustà del compendio. Pertanto i valori sono pari a:

**€/mq 300,00 per il piano interrato**

**€/mq 550,00 per il piano terra**

**€/mq 720,00 per il piano primo**

	<b>SUPERFICIE LORDA mq</b>	<b>coefficiente di ponderazione</b>	<b>SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE mq</b>	<b>VALORE UNITARIO €/MQ</b>	<b>VALORE TOTALE</b>
PIANO INTERRATO	611,6	75%	458,7		137616,1875
scale esterne	10,6	25%	2,6	<b>€ 300,00</b>	792
PIANO TERRA	417,3	100%	417,3		229501,25
terrazzo	43,0	25%	10,8	<b>€ 550,00</b>	5912,5
PIANO PRIMO	212,8	100%	212,8		153216
terrazzo e scale	194,1	25%	48,5	<b>€ 720,00</b>	34938
<b>TOTALE FABBRICATO</b>	<b>1.478,8</b>		<b>1.150,7</b>		<b>€ 561.975,94</b>
<b>CORTE (al netto del fabbricato)</b>	<b>776,9</b>			<b>€ 10,00</b>	<b>€ 7.769,15</b>
<b>TOTALE COMPENDIO PIGNORATO</b>					<b>€ 569.745,09</b>

## 2.2 Determinazione del valore a base d'asta

Sul valore di mercato sopra calcolato di € 569.745,09 occorrerà applicare una riduzione, stimata del 15% (pari ad € 85.461,76), riferita all'abbattimento forfetario per assenza di garanzia per vizi e differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, attestando l'importo della piena proprietà in:

**Valore a base d'asta = € 484.283,32 arrotondato a € 484.000,00**  
(euro quattrocotottoantaquattromila/00).

A tale Valore occorrerà applicare le ulteriori decurtazioni dovute a spese, da intendersi come obblighi di fare, a carico della procedura ovvero dell'assegnatario:

- Costo vivo per la cancellazione delle formalità = **1.566,24**
- Spese per l'aggiornamento catastale = **2.500,00**
- Costi per la sanatoria delle difformità urbanistico edilizie = **€ 4.080,00**
- Costi per l'acquisizione del Certificato di Agibilità = **€ 2.000,00**
- Costi per le dichiarazioni di conformità degli impianti **€ 2.000,00**

**PER UN TOTALE DI SPESE PREVENTIVATE PARI AD € 12.164,24**

## **3) Elenco degli allegati alla Consulenza Tecnica d'Ufficio**

*Allegato n. 1 – Nomina e quesito posto dal G.E.;*

*Allegato n. 2 – Comunicazione di sopralluogo;*

*Allegato n. 3 – Verbali;*

*Allegato n. 4 – Integrazione della documentazione catastale;*

*Allegato n. 5 - Integrazione documentazione ipocatastale;*

*Allegato n. 6 - Schede fotografiche;*

-----  
Con la sottoscrizione della presente, il nominato Esperto ritiene di aver espletato l'incarico ricevuto, con rispetto della ritualità e delle norme del codice di procedura civile, avendo dato riscontro a tutti i quesiti posti, in fede, per obiettività e nel solo interesse di giustizia.

*Si ringrazia la S.V. ill.ma per la fiducia accordata rassegnando la presente relazione scritta costituita da: 9 pagine oltre a 6 allegati e n. 1 predisposizione del bando di vendita (Lotto Unico di vendita) presente da pagina 10 a pagina 11.*

Spoletto lì, 16 gennaio 2025

L'ESPERTO

Geom. Diego MARCHI

**- LOTTO UNICO DI VENDITA -**

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SPOLETO**

**Procedura Esecutiva Immobiliare rubricata al numero di R.G.E. 95/2018**

**PIENA PROPRIETÀ' PER LA QUOTA DI 1/1 SU:**

**Capannone artigianale, con annessa corte esterna, sito in Spoleto, Loc. Madonna di Lugo, Via Serafina Borgiani civ. 8.**

Il fabbricato insiste su un lotto rettangolare attestato sulla pubblica Via e costruito in adiacenza ad un altro edificio preesistente, con il quale comunica al piano terra. Anche la corte confina con la corte del fabbricato adiacente, dalla quale non è separata da alcuna recinzione, ma risulta anzi in totale continuità. La corte e il fabbricato confinanti sono accessibili solo attraversando il compendio pignorato, in base a una servitù di passaggio costituita con atto notarile, ma non trascritta.

La corte, unitamente alla corte adiacente, è completamente recintata e accessibile da cancello carrabile. La porzione compresa tra la strada e il fabbricato è utilizzata come parcheggio a servizio dell'attività.

L'edificio pignorato è una struttura in cemento armato di recente costruzione. I tre piani dell'edificio sono così utilizzati: al piano interrato magazzini, ufficio, bagni con antibagno, centrale termica; al piano terra uffici, magazzino, esposizione, bagni con antibagno, terrazzo; al piano primo uffici, bagni con antibagno, centrale termica e terrazzo. I tre piani sono collegati da una scala interna ed esterna e da un ascensore; il piano terra e l'interrato sono collegati anche da un montacarichi.

PIANO INTERRATO		PIANO TERRA		PIANO PRIMO	
Altezza interna m. 3,30		Altezza interna m. 4,00		Altezza interna m. 2,70	
Superficie Calpestabile mq	566,7	Superficie Calpestabile mq	369,8	Superficie Calpestabile mq	176,9
Scala esterna	10,6	Terrazzo	43,0	Terrazzo	183,5
				Scala esterna	10,6
Superficie Lorda mq	611,6	Superficie Lorda mq	417,3	Superficie Lorda mq	212,8
S.C.V.	461,4	S.C.V.	428,0	S.C.V.	261,3

**Superficie commerciale vendibile complessiva = 1.151 mq circa**

Si precisa che l'immobile dovrà essere soggetto ad una pratica edilizia in Accertamento di Conformità ai sensi della L.R. Umbria n. 1/2015 e che occorre acquisire il certificato di Agibilità.

**VALORE LOTTO UNICO allo stato attuale = € 484.000,00**

***disdicono euro Quattrocentoottantaquattromila/00***

**SPESE A CARICO DELLA PROCEDURA (ovvero dell'assegnatario)**

**da intendersi come obblighi di fare: € 12.164,24**

***diconsi euro dodicimilacentosessantaquattro/24 (\*)***

***(\*) nella valutazione dell'obbligo di fare non è stata valutata l'oblazione spettante per la sanatoria urbanistico-edilizia, onere che sarà calcolato dal dirigente responsabile del Comune di Spoleto, ai sensi della L.R. 1/2015.***

**Confini:**

Foglio 125 part. 78, intestata a [REDACTED] e altri, part. 102 intestata a [REDACTED] part. 1008 intestata all'esecutato e a [REDACTED] Via Serafina Borgiani, salvo altri.

**Estremi catastali:**

**Catasto Terreni** del Comune di SPOLETO (Provincia di PERUGIA)

Partita	Fgl.	Particella	Sub.	Qualità	Cl.	Superficie	R.D.	R.A.
//	125	1007	//	Ente Urbano	//	1300 mq	///	///

**Catasto Fabbricati** del Comune di SPOLETO (Provincia di PERUGIA)

Fgl.	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza	Superficie Catastale mq	Rendita
125	1007	-	D/8	-	-	-	€ 12.070,00

**Titoli abilitativi inerenti il compendio immobiliare pignorato:**

n.	Tipo di autorizzazione	Data	Oggetto/ rilasciata a:
1	Concessione Edilizia n. 16145	29/12/99	Ampliamento di fabbricato <b>ad uso artigianale</b> sito in S poleto loc. Madonna di Lu o n. 18 Rilasciata ai sigg. [REDACTED]

**QUADRO RIASSUNTIVO DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI E DELLE ISCRIZIONI DA CANCELLARE (O RESTRINGERE) AL MOMENTO DEL TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETÀ' IMMOBILIARE:**

**Ipoteca Volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo, iscritta a Spoleto in data 27/03/2001 al n. 200 di formalità.

**Ipoteca Volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo, iscritta a Spoleto in data 19/10/2006 al n. 1359 di formalità.

**Ipoteca Volontaria** derivante da concessione a garanzia di finanziamento, iscritta a Spoleto in data 17/12/2012 al n. 564 di formalità.

**Atto di Pignoramento Immobiliare** trascritto a Spoleto il 17/12/2015 al n. 3862 di formalità.

**Ipoteca Giudiziale** da Decreto Ingiuntivo, iscritta a Spoleto in data 13/11/2017 al n. 520

**Atto di Pignoramento Immobiliare** trascritto a Spoleto il 07/05/2018 al n. 1510

**QUADRO RIASSUNTIVO DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI E DELLE ISCRIZIONI CHE NON POSSONO ESSERE CANCELLATE DALLA PROCEDURA:**

**Costituzione di servitù di passaggio**, riportata ma non trascritta nell'atto di compravendita trascritto a Spoleto il 05/02/2000 al n. 253.

**Oggetto:** La servitù è a favore della part. 1008 e a carico della part. 1007. Si esercita su una striscia di terreno larga m. 3 posta sul lato est a confine della part. 1007, per accedere dalla strada alla part. 1008.

**Costituzione di Vincolo trascritta a Spoleto il 05/07/2011 al. n. 2247.**

**Oggetto:** Nel terreno sito in Spoleto, loc. Madonna di Lugo, distinto al C.T. al foglio 125 part. 1007, la proprietà si impegna per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo:

- a destinare a parcheggio e verde di uso pubblico al servizio dell'attività commerciale una superficie di mq 52,25;
- a realizzare a propria cura e spese la sistemazione di suddette aree in conformità al progetto approvato, nonché la manutenzione ordinaria e straordinaria e la gestione;
- a cedere gratuitamente al Comune di Spoleto dette aree qualora quest'ultimo ne ravvisasse l'opportunità per l'esistenza di necessità di interesse collettivo;
- a mantenere aperte ed accessibili al pubblico dette aree h24
- a riconoscere, in caso di inosservanza del presente atto d'obbligo, l'applicabilità della sanzione stabilita dal D.P.R.380/01 e della L.R. Umbra 1/2004 e ss.mm.ii. per gli interventi realizzati in totale difformità;

Gli obblighi sopra assunti gravano come onere reale sugli immobili in oggetto e vincolano il comparente ed i suoi aventi causa a qualsiasi titolo.

**N.B.: SI VEDANO LE OSSERVAZIONI FINALI INSERITE NEI VARI PARAGRAFI.**

*Spoleto li, 16 gennaio 2025*

*L'ESPERTO*

*Geom. Diego MARCHI*