

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SPOLETO

Esecuzione Immobiliare rubricata al numero di R.G.E. 301-2015

promossa da

BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.p.A.

(Creditore procedente)

contro



e or secunda

Creditori intervenuti:

EQUITALIA Servizi di Riscossione S.p.A.

LIQUIGAS S.p.A.

INTESA SAN PAOLO S.p.A.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: dott. Simone SALCERINI

- CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO -

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

(Procuratore legale del Creditore procedente)

Avv. Valeria ROSSI, con studio in Perugia, 06122, Via Bartolo n.10/16

PEC: rossi.valeria@ordineavvocati.perugia.it

(Procuratore legale debitori/esecutati)

dot. SALVINI Renato, con studio in Perugia, 06132, Str. Delle Fratte, n. 2/i

PEC: interventi.umbria@pec.equitaliacentro.it

(Procuratore legale Equitalia Centro S.p.A.)

Avv. Marco PETRUCCI, con studio in Milano, 20121, P.zza della Repubblica n.9

PEC: marco.petrucci@milano.pecavvocati.it

(Procuratore legale Liquigas S.p.A.)

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

PEC: mariagiovanna.galligari@avvocatiperugiapec.it

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

DATE:

Nomina 17 Novembre 2016

Giuramento: 17 Novembre 2016

Stesura definitiva C.T.U. e invio a deposito: Lunedì 02 Ottobre 2017

Udienza di comparizione delle parti: 5 Ottobre 2017

- 1 -

INDICE

| PUNTO | TITOLI | PAGINA |
|-------|---|--------|
| A | <i>PREMESSE</i> | 3 |
| /// | Introduzione, attività svolte, verifiche preliminari | 3 |
| B | <i>QUESITI</i> | 3 |
| 1 | Verifica completezza della documentazione ex art.567 c.p.c. | 3 |
| 2 | Integrazione della documentazione mancante | 4 |
| 3 | Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile | 4 |
| 4 | Vincoli o oneri condominiali e spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (art.63 co.2°c.c.) | 6 |
| 5 | Esistenza di diritti demaniali (di superficie o di servitù pubbliche), o usi civici, con evidenziazione degli oneri di affrancazione o riscatto | 8 |
| 6 | Formalità, vincoli e oneri da cancellare o che comunque opponibili all'acquirente, con indicazione dei costi | 8 |
| 7 | Descrizione immobile oggetto di pignoramento | 8 |
| 7.1 | Dati ubicativi generali dei beni immobili pignorati | 8 |
| 7.2 | Individuazione catastale dei singoli beni | 8 |
| 7.3 | Storica Catastale | 9 |
| 7.4 | Caratteristiche del bene | 9 |
| 7.5 | Determinazione della superficie commerciale | 11 |
| 8 | Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento immobiliare | 12 |
| 9 | Aggiornamenti catastali | 12 |
| 10 | Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale | 12 |
| 11 | Conformità urbanistica del compendio immobiliare pignorato | 12 |
| 11.1 | Accesso agli atti detenuti dall'ente comunale | 13 |
| 11.2 | Rispondenza ai titoli abilitativi rilasciati o eventuale descrizione degli abusi rilevati | 13 |
| 11.3 | Sanabilità degli abusi rilevati | 13 |
| 11.4 | Costi di sanatoria o ripristino dello status quo-ante, per renderlo agibile | 14 |
| 12 | Stato di possesso | 14 |
| 13 | Altre informazioni utili (stato civile, ecc.) | 16 |
| 14 | Immobile occupato/non occupato da coniuge separato | 16 |
| 15 | Caratteristiche degli impianti (e eventuali costi di adeguamento) | 16 |
| 16 | Divisibilità dei beni immobiliari e individuazione dei lotti di vendita | 16 |
| 17 | Stima dei lotti | 16 |
| 17.1 | Determinazione del valore unitario | 17 |
| 17.2 | Determinazione del valore di mercato | 17 |
| 18 | Caso di immobile pignorato in solo pro-quota | 18 |
| 19 | Caso di immobile pignorato per la sola nuda proprietà o per il solo diritto di usufrutto (o per la proprietà superficaria) | 18 |
| 20 | Caso di immobili abusivi e non sanabili | 18 |
| 21 | Elenco degli allegati alla Consulenza Tecnica d'ufficio | 21 |

PREMESSE

Introduzione, attività svolte, verifiche preliminari

Con Ordinanza del 17/11/2016 il Giudice dell'Esecuzione dott. Simone SALCERINI nominava quale Esperto per l'Esecuzione Immobiliare rubricata al n. 301-2015 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 redigere una relazione tecnica ed estimativa di beni immobiliari da porre ad asta giudiziaria, relativi alla procedura predetta, promossa dalla BANCA POPOLARE di SPOLETO S.p.A., con sede in Spoleto Piazza PIANCIANI n. 5 (in qualità di *creditore procedente*), contro i diritti di 1/1 di proprietà superficaria appartenenti alla soc. ENNEGI S.r.l. (*debitrice esecutata*, nella persona di [REDACTED] quale liquidatore e legale rappresentante *pro tempore*) e i diritti di proprietà di 1/1 dell'area appartenenti al sig. [REDACTED] (*debitore esecutato*), relativamente all'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.

Prestando il rituale giuramento in data 17 novembre 2016, il sottoscritto si impegnava a rispondere ai diversi quesiti, così come articolati dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione nel Verbale di Giuramento dell'Esperto (**all. 1**, nomina, quesiti e verbale di giuramento).

Dopo aver effettuato una attenta disamina della documentazione agli atti, ai sensi dell'art. 567 c.p.c., il giorno 15/06/2017 veniva effettuata la comunicazione di rito alle parti, fissando per il 23/06/17 l'inizio delle operazioni tecniche e contestuale accesso ai beni pignorati, poi posticipati al 10/07/2017 ore 17,00, su richiesta espressa dell'Esecutato (**all. 2** comunicazioni inizio operazioni e sopralluogo).

Il giorno del sopralluogo, alla presenza di un collaboratore e dell'esecutato, si procedeva all'accesso e ai rilievi (metrici e fotografici) di una parte dei beni. Il rilievo metrico e fotografico dell'immobile veniva completato nel corso di un successivo sopralluogo, preventivamente concordato con le parti (**all. 3**, Verbali di sopralluogo immobili).

Nelle more della stesura finale della relazione tecnica si eseguivano tutti gli accertamenti e verifiche del caso presso i vari uffici. Completate tutte le operazioni, si procedeva alla stesura definitiva della Relazione Tecnica e di Stima.

Si rileva innanzi tutto che dal 04/04/2015, e quindi prima della data del pignoramento e della sua trascrizione, nonché prima della data della certificazione notarile, la proprietà superficaria dell'immobile pignorato si è ricongiunta con la proprietà dell'area, di modo che ad oggi la proprietà dell'intero (area più fabbricato) spetta al sig. [REDACTED] mentre la soc. [REDACTED] non ha più alcun titolo sui beni pignorati.

QUESITI

1)- Verifica completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c.

Si è verificata la completezza della documentazione ipo-catastale ed in particolare la Certificazione notarile ex art. 567 c.p.c. datata 9 febbraio 2016 a firma del dr. Giacomo PIERACCINI, Notaio in Arezzo.

2)- *Integrazione della documentazione mancante.*

Nel corso delle operazioni si è provveduto ad integrare la documentazione mancante presso gli uffici competenti; in particolare:

- Ufficio del Territorio dell'Agenzia delle Entrate: per l'integrazione della documentazione catastale, acquisendo copia delle planimetrie del bene pignorato, e dell'Attestazione relativa a eventuali contratti di locazione esistenti sui beni immobili pignorati;
- Ufficio della CC.RR.II. di Spoleto: per l'aggiornamento ipotecario.
- Ufficio di Stato Civile del Comune di Spoleto (PG): per l'acquisizione dell'Estratto per riassunto dell'Atto di matrimonio del debitore/esecutato.
- Ufficio tecnico del Comune di Spoleto: per l'acquisizione dei titoli abilitativi per la verifica di legittimità urbanistico-edilizia delle unità immobiliari pignorate.

3)- *Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile.*

Al ventennio le seguenti formalità (cfr. all. 7):

1. Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, iscritta a Spoleto in data 27/03/2001 al n. 200 di formalità, a rogito del Notaio Carlo ANGELINI ROTA di Spoleto del 02/03/2001 rep. 144688 di durata 14 anni, per la somma di Lire 2.000.000.000 di cui Lire 1.000.000.000 in conto capitale.

A favore: CASSA DI RISPARMIO DI SPOLETO S.p.A, con sede in Spoleto (cod. fisc.: 01943160547), per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 per l'unità negoziale 1 e per il diritto di proprietà superficciari per la quota di 1/1 per l'unità negoziale 2.

Contro: [REDACTED] per il diritto di proprietà superficciaria per la quota di 1/1 per l'unità negoziale 2.

[REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 per l'unità negoziale 1.

Immobili: Unità negoziale 1: terreno sito in Spoleto, loc. Madonna di Lugo distinto al C.T. al foglio 125 part. 1007 (precedentemente individuata come part. 91/a) di are 13.

Unità negoziale 2: capannone commerciale e artigianale, in corso di costruzione sul terreno di cui all'u.n. 1, costituito su tre livelli, non ancora accatastato all'urbano.

1.1. Annotazione a iscrizione (all'ipoteca) n. 12 del 24/01/2002. a rogito del Notaio Carlo ANGELINI ROTA di Spoleto del 28/12/2001 rep. 146074 per erogazione a saldo di mutuo.

2. Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, iscritta a Spoleto in data 19/10/2006 al n. 1359 di formalità, a rogito del Notaio Maria Ortensia VELLA di Spoleto del 18/10/2006 rep. 22225 di durata 15 anni, per la somma di € 2.000.000,00 di cui € 1.000.000,00 in conto capitale.

A favore: CASSA DI RISPARMIO DI SPOLETO S.p.A, con sede in Spoleto (cod. fisc.: 01943160547), per il diritto di proprietà superficciaria per la quota di 1/1 per l'unità negoziale 1 e per il diritto di proprietà per

la quota di 1/1 per l'unità negoziale 2.

Contro: [REDACTED] sopra generalizzata, per il diritto di proprietà superficiaria per la quota di 1/1 per l'unità negoziale 1.

[REDACTED] sopra generalizzato, per il diritto di proprietà e in qualità di terzo datore di ipoteca per la quota di 1/1 per l'unità negoziale 2.

Immobili: Unità negoziale 1: Fabbricato sito in Spoleto, loc. Madonna di Lugo, costituito su tre livelli, distinto al C.F. al foglio 125 part. 1007, natura D8.

Unità negoziale 2: il terreno su cui insiste il fabbricato di cui all'u.n. 1, distinto come ente urbano al C.T. al foglio 125 part. 1007 di are 13.

La concessione dell'ipoteca da parte di [REDACTED] è soggetta al termine del 04/04/2015.

Il sig. [REDACTED] ai sensi dell'art. 2822 C.C., dichiara di voler concedere ipoteca sul capannone di cui all'u.n. 1 attualmente in proprietà superficiaria della [REDACTED] fino al 04/04/2015.

Allo scadere del predetto termine il sig. [REDACTED], proprietario del suolo, diverrà proprietario della costruzione ai sensi dell'art. 953 C.C. e potrà quindi essere effettuata valida iscrizione ipotecaria contro lo stesso sig. [REDACTED] a favore della CARISPO spa.

All'uopo il sig. [REDACTED] si obbliga sin da ora ad intervenire nell'eventuale rogito per la constatazione dell'intervenuto acquisto a suo favore per scadenza del termine più volte indicato, rogito che si rendesse necessario per provvedere all'iscrizione.

3. Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento, iscritta a Spoleto in data 17/12/2012 al n. 564 di formalità, a rogito del Notaio Marco PIRONE di Spoleto del 14/12/2012 rep. 78821/18239 di durata 15 anni, per la somma di € 220.000,00 di cui € 110.000,00 in conto capitale.

Successivamente integrata con iscrizione del 07/01/2013 n. 10 (*)

A favore: BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.p.A ()**, con sede in Spoleto (cod. fisc.: 01959720549), per il diritto di proprietà superficiaria per la quota di 1/1 e per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Contro: [REDACTED] sopra generalizzata, in qualità di debitore ipotecario per il diritto di proprietà superficiaria per la quota di 1/1. [REDACTED] sopra generalizzato, in qualità di terzo datore di ipoteca (coniugato in regime di separazione) per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Immobili: Immobile 1: fabbricato sito in Spoleto, loc. Madonna di Lugo, via Serafina Borgiani n. 8, distinto al C.F. al foglio 125 part. 1007, natura D8.

Immobile 2: il terreno su cui insiste il fabbricato di cui sopra, distinto come ente urbano al C.T. al foglio 125 part. 1007 di are 13.

4. Atto di Pignoramento Immobiliare trascritto a Spoleto il 17/12/2015 al n. 3862 di formalità, emesso in virtù di Atto esecutivo cautelare del Tribunale di Spoleto in data 04/12/2015 rep. 1393.

A favore: BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.p.A, sopra generalizzata, per il diritto di proprietà superficiaria per la quota di 1/1 e per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Contro: [REDACTED] (***) sopra generalizzata, in qualità di debitore ipotecario per il diritto di proprietà superficiale per la quota di 1/1. [REDACTED] sopra generalizzato, in qualità di terzo datore di ipoteca (coniugato in regime di separazione) per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Immobili: Immobile 1: capannone commerciale e artigianale sito in Spoleto, loc. Madonna di Lugo, distinto al C.F. al foglio 125 part. 1007.

Immobile 2: il terreno su cui insiste il fabbricato di cui sopra, distinto come ente urbano al C.T. al foglio 125 part. 1007 di are 13.

Osservazioni:

(*) *L'integrazione riguarda una correzione del quadro D della nota, relativa all'Euro Lettera da intendersi a 15 anni invece che a 5 anni.*

(**) *Nella certificazione notarile come creditore ipotecario è erroneamente riportato la CASSA DI RISPARMIO di Spoleto invece che la BANCA POPOLARE di Spoleto.*

(***) *Si evidenzia che alla data di trascrizione del pignoramento (17/12/2015) la proprietà superficiale si era già ricongiunta con la proprietà dell'area.*

4)- Vincoli o oneri condominiali e spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (art.63 comma 2° c.c.).

Non sono stati riscontrati oneri di natura condominiale.

Non risultano spese condominiali insolute nell'ultimo biennio.

Per quanto attiene i vincoli (cfr. all. II):

1. Costituzione di servitù di passaggio, riportata(*) nell'atto di compravendita trascritto a Spoleto il 05/02/2000 al n. 253 di formalità, a rogito del Notaio Carlo ANGELINI ROTA di Spoleto del 12/01/2000 rep. 14228/22851 registrato a Spoleto il 01/02/2000 al n. 98.

A favore: [REDACTED] celibe; [REDACTED] ciascuno per la quota di 2/6, proprietari dell'immobile sito in Spoleto loc. Madonna di Lugo e distinto al C.F. al foglio 125 part 1008.

Contro: [REDACTED] sopra generalizzato, coniugato in regime di separazione, proprietario dell'immobile sito in Spoleto loc. Madonna di Lugo e distinto al C.F. al foglio 125 part 1007.

Oggetto: La servitù di passaggio è a carico della part. 1007 e si esercita su una striscia di terreno larga m. 3 posta sul lato est a confine, per accedere dalla strada alla proprietà dei signori [REDACTED] part. 1008.

2. Costituzione di diritti reali a titolo oneroso: proprietà superficiale, trascritta a Spoleto il 12/04/2000 al n. 1014 di formalità, a rogito del Notaio Giuseppe BOEMI di Foligno del 04/04/2000 rep. 31290.

A favore: [REDACTED] sopra generalizzata, per il diritto di Superficie nella quota di 1/1.

Contro: [REDACTED] sopra generalizzato.

Oggetto: Il sig. [REDACTED] concede alla soc. [REDACTED] srl il diritto di superficie per anni 15 (**)
sull'appezzamento di terreno sito in Spoleto, loc. Madonna di Lugo distinto al C.T. al foglio 125 part. 1007
(precedentemente individuata come part. 91/a).

GELMETTI dichiara che il terreno è libero da privilegi, iscrizioni e servitù, ad eccezione di una servitù di
passaggio a favore della proprietà confinante (*meglio descritta al precedente punto 1*).

3. Costituzione di Vincolo trascritta a Spoleto il 05/07/2011 al. n. 2247 (*)** di formalità a rogito del
Notaio Marco PIRONE di Spoleto del 09/06/2011 rep. 76322/17297.

A favore: COMUNE di SPOLETO c.f. 00316820547 per il diritto di proprietà superficaria per la quota di
1/1.

Contro: [REDACTED] sopra generalizzata, per il diritto di proprietà superficaria per la quota di 1/1.

Oggetto: Nel terreno sito in Spoleto, loc. Madonna di Lugo, distinto al C.T. al foglio 125 part. 1007, la soc.
ENNEGI srl 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 (come meglio evidenziato in planimetria, cfr **all. 11**);
- a realizzare a propria cura e spese la sistemazione di suddette aree in conformità al progetto
approvato. Le aree resteranno in gestione alla soc. [REDACTED] ed ai suoi aventi causa, ai quali faranno
capo le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- 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 componente ed i
suoi aventi causa a qualsiasi titolo.

Osservazioni:

(*) Si rileva che la servitù di passaggio non risulta trascritta (cfr. all. 11).

() DEFINIZIONE DI PROPRIETA' SUPERFICIARIA:** L'art. 952 del Codice Civile stabilisce
che il proprietario di un terreno può costituire in capo ad un terzo il diritto di fare e mantenere
sopra di esso una costruzione, attribuendogli la proprietà separata della costruzione rispetto
alla proprietà del terreno, per una durata illimitata o limitata nel tempo; in questo secondo
caso, allo scadere della durata del diritto, la proprietà della costruzione e quella del terreno si
riuniscono in capo al solo proprietario del suolo.

Nel caso in esame la durata del diritto è di 15 anni dalla sua costituzione (04/04/2000),
pertanto il diritto è cessato il 04/04/2015.

**Dal 04/04/2015 la proprietà superficaria si è ricongiunta con la proprietà dell'area, quindi la
piena proprietà dell'intero (area e fabbricato ivi costruito) spetta a [REDACTED]**

Si evidenzia che tale ricongiungimento è avvenuto prima della data del pignoramento, che

risale al 04/12/2015, trascritto il 17/12/2015.

(***) L'atto d'obbligo unilaterale, in base alle informazioni reperite, riguarda un progetto di cambio di destinazione d'uso mai presentato al Comune di Spoleto.

5)- Esistenza di diritti demaniali (di superficie o di servitù pubbliche), o usi civici, con evidenziazione degli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

Non è stata rilevata l'esistenza di diritti demaniali o di uso civico.

6)- Formalità, vincoli e oneri da cancellare o che comunque opponibili all'acquirente, con indicazione dei relativi costi.

Ipoteca Volontaria iscritta a Spoleto in data 27/03/2001 al n. 200
€ 35,00 per tasa fissa ipotecaria

Ipoteca Volontaria iscritta a Spoleto in data 19/10/2006 al n. 1359
€ 35,00 per tasa fissa ipotecaria

Ipoteca Volontaria iscritta a Spoleto in data 17/12/2012 al n. 564
€ 35,00 per tasa fissa ipotecaria

5. Atto di Pignoramento Immobiliare trascritto a Spoleto il 17/12/2015 al n. 3862
€ 35,00 per tasa fissa ipotecaria
€ 59,00 per bolli
€ 200,00 per imposta Fissa

Per un totale di costi fissi preventivati per la cancellazione delle Trascrizioni/Iscrizioni pregiudizievoli pari ad € 399,00

7)- Descrizione immobile oggetto di pignoramento.

7.1 DATI UBICATIVI GENERALI DEI BENI

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

7.2 INDIVIDUAZIONE CATASTALE, ATTUALE, DEL SINGOLO 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] per l'uso del diritto di Superficie per anni 15 (già scaduti dal 04/04/2015) e [REDACTED] per la proprietà di 1/1.

7.3 Storia catastale del bene (cfr all. 5)

C.T. Comune di SPOLETO (PG), Fgl. 125 part. 1007 ha avuto la seguente storia:

- **Impianto meccanografico del 26/11/1975:** l'immobile veniva identificato con numero di mappale 91 quale SEMINATIVO ARBORATO cl. 2 di 2470 mq; R.D. Lire 25.540 e R.A. Lire 23.465. Intestato a [REDACTED].
- **Con Denuncia di Successione per causa di morte del 19/02/1998** prot. 61180 (in atti dal 25/02/2002 registrazione UR sede di Spoleto vol. 20 n. 410 del 30/07/1998 successione n. 6207.1/1998), in morte di [REDACTED] la piena proprietà dell'immobile passava a [REDACTED] [REDACTED] 1/3 ciascuno.
- **Con Tipo Mappale del 05/10/1998** in atti dal 14/04/1999 (n. 818.525/1987) l'immobile diventava Ente Urbano, con superficie immutata. L'annotazione riporta "prot. 000818 anno 87 aggiunto fabbricato".

C.F. Comune di SPOLETO (PG), Fgl. 125 part. 1007 ha avuto la seguente storia:

- **Costituzione del 19/12/2003** prot. PG0390762 in atti dal 19/12/2003 n. 3703.1/2003. La particella 1007 viene identificata in zona censuaria 2 con categoria D/8 e rendita € 12.070,00. Intestata a [REDACTED] per il diritto di Superficie per anni 15 e a [REDACTED] per la proprietà di 1/1


7.4 Caratteristiche del bene

Il compendio immobiliare oggetto della presente relazione tecnico-estimativa 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 (part. 1008), adibito a magazzini e abitazione (di proprietà dell'Esecutato [REDACTED] e del fratello [REDACTED] con il quale comunica al piano terra. 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.  a favore del Comune di Spoleto (cfr. par. 4 e all. 11); 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 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.

Di seguito si riportano le **superfici calpestabili** rilevate in ciascun ambiente.

| PIANO INTERRATO | |
|-----------------|-------------------|
| LOCALE | Sup. Calpestabile |
| MAGAZZINO | 292,4 |
| RIPOSTIGLIO | 4,5 |
| VANO SCALA | 17,5 |
| LOC. MACCHINE | 2,1 |
| MAGAZZINO | 154,5 |
| ANTIBAGNO | 8,0 |
| BAGNO | 2,4 |
| DOCCE | 3,0 |
| DISIMPEGNO | 6,3 |
| UFFICIO | 20,4 |
| C. T. | 4,2 |
| DISIMPEGNO | 6,8 |
| MAGAZZINO | 44,7 |

| | |
|------------------|--------------|
| TOTALE mq | 566,7 |
|------------------|--------------|

Altezza interna m. 3,30

| | |
|---------------|------|
| SCALA ESTERNA | 10,6 |
|---------------|------|

| PIANO TERRA | |
|--------------|-------------------|
| LOCALE | Sup. Calpestabile |
| RICEZIONE | 60,5 |
| ESPOSIZIONE | 126,0 |
| DISIMPEGNO | 12,4 |
| SCALE | 10,9 |
| SERVER | 7,0 |
| ANTIBAGNO | 6,7 |
| BAGNO | 3,0 |
| BAGNO | 2,4 |
| MAGAZZINO | 94,0 |
| MAGAZZINO | 38,7 |
| ASCENSORE | 2,3 |
| MONTACARICHI | 5,9 |

| | |
|------------------|--------------|
| TOTALE mq | 369,8 |
|------------------|--------------|

Altezza interna m. 4,00

| | |
|----------|------|
| TERRAZZO | 43,0 |
|----------|------|

| PIANO PRIMO | |
|-------------|-------------------|
| LOCALE | Sup. Calpestabile |
| DISIMPEGNO | 24,2 |
| UFFICIO | 52,4 |
| UFFICIO | 23,1 |
| UFFICIO | 32,3 |
| UFFICIO | 12,1 |
| UFFICIO | 16,8 |
| ANTIBAGNO | 3,6 |
| BAGNO | 2,5 |
| BAGNO | 2,5 |
| C. T. | 7,3 |

| | |
|------------------|--------------|
| TOTALE mq | 176,9 |
|------------------|--------------|

Altezza interna m. 2,70

| | |
|----------|-------|
| TERRAZZO | 183,5 |
|----------|-------|

| | |
|---------------|------|
| SCALA ESTERNA | 10,6 |
|---------------|------|

SUPERFICIE INTERNA CALPESTABILE COMPLESSIVA mq 1.103 circa

SUPERFICIE TERRAZZI E SCALA ESTERNA mq 248 circa

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.

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.

7.5 DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

La Superficie commerciale è stata determinata al lordo delle murature perimetrali dei locali principali e accessori e comprende:

100% delle superfici utili calpestabili;

100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore max di 50 cm;

50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti, sino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Alle porzioni di unità, definibili accessorie o per le quali si dovrà necessariamente apportare una ponderazione che inciderà sul valore unitario di stima ricercato, si applicheranno i seguenti adeguamenti della superficie:

75% della superficie del piano interrato.

25% della superficie dei terrazzi e scale esterne

La corte sarà valutata al netto dell'ingombro dell'edificio e della porzione destinata a verde e parcheggio privato di uso pubblico, già soggetta a vincolo da parte del Comune di Spoleto (cfr. par. 4).

Nello schema sottostante sono riportate le **Superfici Commerciali Vendibili** soggette a Valutazione:

| | 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 |
| TOTALE | 1.489,4 | | 1.150,7 |
| CORTE (al netto del fabbricato e del parcheggio) | | | 776,9 |

8)- Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento immobiliare

La descrizione attuale del bene corrisponde con quanto indicato nell'atto di pignoramento ad eccezione della individuazione del proprietario: come più volte ricordato **il proprietario dell'intero dell'immobile (area più fabbricato) è solo** [REDACTED] **poiché il diritto di Proprietà superficiaria è cessato a partire dal 04/04/2015.**

9)- Aggiornamenti catastali

Si renderanno necessari i seguenti aggiornamenti catastali, anche per il buon fine della sanatoria delle opere edilizie, descritta al successivo paragrafo 11:

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.

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

10)- Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

La particella 1007 ricade, secondo il PRG Parte Strutturale vigente del Comune di Spoleto in Zona D4 , zona per la piccola industria e l'artigianato di espansione (art.61 e ss.vi delle N.T.A. P.R.G. Parte operativa).

Non è soggetto all'obbligo di dotazione del C.D.U. poiché trattasi di area pertinenziale ad un fabbricato di superficie inferiore a 5000 mq (art.30 co. 2° d.p.r. 380/2001).

11)-Conformità Urbanistica del compendio immobiliare pignorato**11.1 ACCESSO AGLI ATTI DETENUTI DALL'ENTE COMUNALE**

Da ricerche esperite e dall'accesso agli atti del 09/06/2017 presso il Comune di Spoleto è risultato che il fabbricato è stato realizzato in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

| n. | Tipo di autorizzazione | Data | Oggetto/ rilasciata a: |
|----|-------------------------------|----------|---|
| 1 | Concessione Edilizia n. 16145 | 29/12/99 | Ampliamento di fabbricato ad uso artigianale sito in Spoleto, loc. Madonna di Lugo n. 18 Rilasciata ai sigg. [REDACTED] |

Successivamente 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 (cfr. **all. 8**).

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

11.2 RISPONDEZA AI TITOLI ABILITATIVI RILASCIATI O EVENTUALE DESCRIZIONE DEGLI ABUSI RILEVATI

Da un punto di vista urbanistico-edilizio l'immobile, **NON risulta conforme all'unico 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. Inoltre, rispetto a detta Variante, si rilevano alcune difformità:

1. Cambio di destinazione d'uso di una parte del magazzino al piano terra, attualmente utilizzata come negozio, in continuità con il negozio sito nella proprietà confinante e comunicante (part. 1008).
2. Modifica di tre finestre poste al piano interrato sul lato ovest: ferma restando larghezza e posizione delle aperture, le stesse sono state realizzate di altezza maggiore.

Si sottolinea di nuovo che **non è mai stato richiesto il Certificato di Agibilità del fabbricato e non sono state prodotte le dichiarazioni di conformità degli impianti.**

Si rileva inoltre che al piano terra è stata aperta una porta di comunicazione tra il locale esposizione e il locale magazzino.

11.3 SANABILITÀ DEGLI ABUSI RILEVATI

Salvo l'apertura della porta interna, da intendersi come "opere libere" e pertanto prive di specifica autorizzazione ai sensi dell'art.118 L.R. Umbria n.1 del 28/01/2015, le altre non conformità dovranno essere regolarizzate mediante la riduzione in pristino o mediante Accertamento di Conformità, che tenga conto: della variante mai rilasciata e delle ulteriori opere illegittimamente realizzate.

Ai fini del completamento dell'intero iter dovrà essere dichiarata l'Agibilità della porzione immobiliare oggetto di pignoramento.

Il procedimento dettato per il rilascio dei titoli (Accertamento di Conformità e Certificato di Agibilità) è descritto nella L.R. Umbria n.1/2015. L'acquisizione della sanatoria urbanistico-edilizia e del Certificato è fatta salva previo il conseguimento della seguente documentazione, vincolante:

- a) dichiarazioni di conformità di tutti gli impianti;
- b) denuncia di variazione catastale (all'urbano);
- c) Attestato di Prestazione Energetica;
- d) dichiarazione di conformità alla normativa igienico sanitaria;

11.4 COSTI DI SANATORIA O RIPRISTINO

Le spese tecniche per la presentazione dell'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.

12)- Stato di possesso

... Riguardo all'occupazione dei beni immobili pignorati

Da quanto potuto verificare in sede di sopralluoghi, i beni sono occupati dal sig. [REDACTED] e dagli altri lavoratori impiegati presso l'attività di cui ad oggi non si conosce la ragione sociale poiché l'esecutato oltre al rifiuto della sottoscrizione dei verbali non rilasciava dichiarazioni in proposito.

A tal proposito lo scrivente da una ricerca esperita presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio di Spoleto, è risalito all'esistenza di un contratto di affitto tra la società [REDACTED] (che dal 04/04/2015 non era più titolare del diritto di superficie, per decadenza) concede in locazione una porzione del piano interrato alla soc. [REDACTED].

Nel contratto veniva specificata la porzione locata che si estende su mq 280 (la stessa veniva

meglio evidenziata in una planimetria allegata al contratto che l'Agenzia però non ha fornito), l'utilizzo, vincolato, era solo per l'uso di deposito e/o artigianato.

Il contratto registrato è partito in data 01/10/2014 (data antecedente al pignoramento e in cui ancora la [REDACTED] aveva titolo sul bene) con durata di 6 anni (termine presunto 30/09/2020).

Il canone di locazione veniva stabilito in € 4.800,00 annui in rate mensili anticipate sul c/c riportato in contratto.

... Riguardo alla provenienza dei beni immobili pignorati

Dall'esame della certificazione notarile in atti e dopo aver effettuato ulteriori visure tendenti all'aggiornamento che nulla sia variato, si riferisce che **il compendio pignorato sopra distinto è di proprietà del sig. [REDACTED] sopra generalizzato, per la quota di 1/1 dell'intero.**

Il sig. [REDACTED] a acquisito la proprietà del compendio pignorato per la quota di 2/6 in forza di successione dal padre [REDACTED] (punto 1) e per la quota di 4/6 in forza di compravendita dalla madre [REDACTED] dal fratello [REDACTED] (punto 2), a loro volta eredi di [REDACTED] [REDACTED] ha acquisito la proprietà del compendio, oltre maggiore consistenza, in forza di atto traslativo ante ventennio (punto 3).

In data 04/04/2000 [REDACTED] ha concesso la proprietà superficaria alla soc. [REDACTED] per la durata di 15 anni (punto 1 del par. 3). Trascorsi i 15 anni la proprietà si è ricongiunta alla proprietà dell'area, pertanto attualmente [REDACTED] etiene la piena proprietà dell'intero.

1. Certificato di denunciata Successione trascritto a Spoleto il 22/05/2000 al n. 1424 di formalità, pubblico ufficiale Ufficio del Registro rep. 20/410 del 30/07/1998.

A favore: [REDACTED] sopra generalizzato, coniugato in regime di separazione dei beni; [REDACTED] sopra generalizzato, celibe; [REDACTED] sopra generalizzata, ciascuno per la quota di 2/6.

Contro: [REDACTED]

Immobili: oltre maggiore consistenza, la corte sita in Spoleto, loc. Madonna di Lugo, distinta al Catasto Terreni al foglio 125 part. 91 e al C.F. al foglio 125 part. 91 sub. 1. Trattasi di bene comune non censibile comune alle partt. 91 sub. 2, 3, 4 e 5.

2. Atto di Compravendita trascritta a Spoleto il 05/02/2000 al n. 253 di formalità, a rogito del Notaio Carlo ANGELINI ROTA di Spoleto del 12/01/2000 rep. 14228/22851 reg. a Spoleto il 01/02/2000 al n. 98.

Contro: [REDACTED] sopra generalizzato, celibe; [REDACTED] sopra generalizzata, vedova, ciascuno per la quota di 2/6.

a Favore: [REDACTED] sopra generalizzato, coniugato in regime di separazione, per la quota di 4/6.

Immobili: Terreno sito a Spoleto, loc. Madonna di Lugo, distinto al C.T. al foglio 125 part. 1007 (già part. 91/a) di mq 1300.

Nell'atto si costituisce una servitù di passaggio a carico della part. 1007 e a favore dalla part. 1008, su una striscia di terreno larga m. 3 a ridosso del confine est della proprietà. La servitù non è stata trascritta.

3. Atto di Compravendita trascritto a Spoleto il 29/07/1970 al n. 4194 di formalità, a rogito del notaio Diodato IMBELLONE di Spoleto del 15/07/1970.

A favore: [REDACTED] sopra generalizzato.

Contro: [REDACTED]

Immobili: Appezamento di terreno edificatorio, della superficie di 2.470 mq, sito in Spoleto, loc. Madonna di Lugo, confinante con: residua proprietà della venditrice, Amici degli Elci, Masserini, strada vicinale, salvo altri, da rappresentarsi in catasto Terreni al f. 125 part. 91, R.D. Lire 121,03 e R.A. Lire 61,75.

13)- Altre informazioni utili

Ufficio di Stato Civile: a fronte della richiesta inoltrata agli uffici di Stato Civile del Comune di Spoleto, l'ufficiale di Stato Civile, certificava (all. 6) che: il sig. [REDACTED] e la Sig.ra [REDACTED] hanno contratto matrimonio in data [REDACTED] in regime di separazione legale dei beni. Con provvedimento, emesso dal Tribunale di Spoleto in data [REDACTED] è stata omologata separazione consensuale dei coniugi.

14)- Immobile occupato/non occupato da coniuge separato

Il caso non si pone per la presente perizia.

15)- Caratteristiche degli impianti (e eventuali costi di adeguamento)

Per gli impianti si rimanda al punto 7, paragrafo 7.5 nel quale per le U.I. sono state descritte le caratteristiche e la tipologia di impianti esistenti.

Per quanto di competenza e conoscenza non si è rilevata 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**.

16)- Divisibilità dei beni immobiliari e individuazione dei lotti di vendita

Date le caratteristiche del bene immobile esecutato, si ritiene opportuno formare **UN UNICO LOTTO DI VENDITA** in quanto trattasi di un compendio funzionalmente e strutturalmente autonomo, ancorché non circoscritto, edificato da un unico proprietario sul terreno dallo stesso acquistato, con caratteristiche che difficilmente permettono un frazionamento dei beni senza detrimento degli stessi.

Pertanto il lotto unico di vendita sarà così costituito:

Diritti di piena proprietà su capannone artigianale, con annessa corte esterna, sito in Spoleto Loc. Madonna di Lugo, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 125 part.lla 1007.

17)- Stima dei lotti



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 (paragrafo 7.4).

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

17.1 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 pari a:

€/mq 350,00 per il piano interrato

€/mq 600,00 per il piano terra

€/mq 800,00 per il piano primo

| | SUPERFICIE LORDA mq | coefficiente di ponderazione | SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE mq | VALORE UNITARIO €/MQ | VALORE TOTALE |
|--|---------------------|------------------------------|-------------------------------------|----------------------|---------------------|
| PIANO INTERRATO | 611,6 | 75% | 458,7 | | € 160.552,22 |
| scale esterne | 10,6 | 25% | 2,6 | € 350,00 | € 924,00 |
| PIANO TERRA | 417,3 | 100% | 417,3 | | € 250.365,00 |
| terrazzo | 43,0 | 25% | 10,8 | € 600,00 | € 6.450,00 |
| PIANO PRIMO | 212,8 | 100% | 212,8 | | € 170.240,00 |
| terrazzo e scale | 194,1 | 25% | 48,5 | € 800,00 | € 38.820,00 |
| TOTALE FABBRICATO | 1.478,8 | | 1.150,7 | | € 627.351,22 |
| CORTE (al netto del fabbricato) | 776,9 | | | € 10,00 | € 7.769,15 |
| TOTALE COMPENDIO PIGNORATO | | | | | € 635.120,37 |

17.2 Determinazione del valore di mercato

Sul valore di mercato così come calcolato occorrerà applicare una riduzione, stimata del 15% (*pari ad € 95.268,06*), 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 di mercato = € 539.852,31 arrotondato a € 540.000,00
(euro Cinquecentoquarantamila/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 = € 399,00
- 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 € 10.979,00

18)- Caso di immobile pignorato in solo pro-quota

Il caso non si pone per la presente perizia.

19)- Caso di immobile pignorato per la sola nuda proprietà o per il solo diritto di usufrutto (o per la proprietà superficiaria)

Come già evidenziato in premessa e nei paragrafi precedenti, il pignoramento è relativo a due distinte porzioni di proprietà: la proprietà superficiaria, in capo alla soc. [REDACTED] e la proprietà dell'area, in capo [REDACTED] comunque sia l'intero diritto di piena proprietà.

Tuttavia, poiché alla data del 04/04/2015 (data antecedente al pignoramento) la proprietà superficiaria si è ricongiunta alla proprietà dell'area (si veda l'Atto di cui all'all.13), andando di nuovo

a costituire la piena proprietà dell'intero, oggi appartenente a [REDACTED] non è possibile disgiungere le due componenti né fare una valutazione separata.

Di fatto il valore della proprietà superficaria sarebbe ad oggi pari a zero, mentre il valore della proprietà dell'area non è scindibile dal valore dell'immobile, in quanto il bene non è più così frazionato.

Per la determinazione del valore di mercato finale da porre a base d'asta si procede pertanto alla sola stima della piena proprietà dell'intero e si rimette al G.E. (e ove ricorra il caso, al Delegato alla vendita) prendere gli eventuali provvedimenti in merito.

20)- Caso di immobili abusivi e non sanabili

Il caso non si pone per la presente perizia.

21)- Elenco degli allegati alla Consulenza Tecnica d'Ufficio

Allegato n. 1 – Nomina e quesiti posti dal G.E.;

Allegato n. 2 – Prima e seconda comunicazione di sopralluogo immobili;

Allegato n. 3 – Verbale di sopralluogo immobili;

Allegato n. 4 – Titoli di provenienza;

Allegato n. 5 – integrazione della documentazione catastale;

Allegato n. 6 – Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio;

Allegato n. 7 - Ispezioni per soggetto e integrazione documentazione CC.RR.II.;

Allegato n. 8 – Stralcio documentazione urbanistica rilasciata;

Allegato n. 9 – Stralcio documentazione urbanistica richiesta ma non rilasciata (variante);

Allegato n. 10 - Schede fotografiche;

Allegato n. 11 – Vincoli, compreso atto d'obbligo e la planimetria parcheggi;

Allegato n. 12 - Contratto di affitto;

Allegato n.13 – Atto di Costituzione di diritto di superficie del 04/04/2000 tra [REDACTED] e [REDACTED]

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: **19 pagine oltre a 13 allegati e n. 1 predisposizione del bando di vendita (Lotto Unico di vendita) presente da pagina 20 a pagina 22, con deposito della documentazione eventualmente acquisita in sede di conferimento di incarico.**



Per le motivazioni di cui sopra, se il G.E. disponesse di procedere comunque alla vendita dell'intero diritto di p.p. si riporta di seguito la bozza del bando di vendita

Fascicolo n.1

- LOTTO UNICO DI VENDITA -

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SPOLETO

Procedura Esecutiva Immobiliare rubricata al numero di R.G.E. 301/2015

PIENA PROPRIETA' PER LA QUOTA DI 1/1 SU:

Capannone artigianale, con annessa corte esterna, sito in Spoleto, Loc. Madonna di Lugo, Via Serafina Borgia 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 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 Accertamento di Conformità ai sensi della L.R. Umbria n. 1/2015 e acquisire il certificato di Agibilità.

VALORE LOTTO UNICO allo stato attuale = **€ 540.000,00**

diconsi euro Cinquecentoquarantamila/00

SPESE A CARICO DELLA PROCEDURA (ovvero dell'assegnatario)

da intendersi come obblighi di fare: € 10.979,00

diconsi euro diecimilanovecentosettantanove/00 (*)

(*) nella valutazione dell'obbligo di fare non è stata valutata l'oblazione spettante per la sanatoria urbanistico-edilizia, onere a carico del 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 Borgia, 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 ad uso artigianale sito in Spoleto, loc. Madonna di Lugo n. 18 Rilasciata ai sigg. [redacted] |

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

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

Immobili: unità negoziale 1: terreno sito in Spoleto, loc. Madonna di Lugo distinto al C.T. al foglio 125 part. 1007 (precedentemente individuata come part. 91/a) di are 13.

Unità negoziale 2: capannone commerciale e artigianale, in corso di costruzione sul terreno di cui all'u.n. 1, costituito su tre livelli, non ancora accatastato all'urbano.

1.1. Annotazione a iscrizione (all'ipoteca) n. 12 del 24/01/2002. a rogito del Notaio Carlo ANGELINI ROTA di Spoleto del 28/12/2001 rep. 146074 per erogazione a saldo di mutuo.

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

Immobili: unità negoziale 1: capannone commerciale e artigianale sito in Spoleto, loc. Madonna di Lugo, costituito su tre livelli, distinto al C.F. al foglio 125 part. 1007.

Unità negoziale 2: il terreno su cui insiste il fabbricato di cui all'u.n. 1, distinto come ente urbano al C.T. al foglio 125 part. 1007 di are 13.

Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento, iscritta a Spoleto in data 17/12/2012 al n. 564 di formalità. Successivamente integrata con iscrizione del 07/01/2013 n. 10.

Immobili: Immobile 1: capannone commerciale e artigianale sito in Spoleto, loc. Madonna di Lugo, via Serafina Borgiani n. 8, distinto al C.F. al foglio 125 part. 1007.

Immobile 2: il terreno su cui insiste il fabbricato di cui sopra, distinto come ente urbano al C.T. al foglio 125 part. 1007 di are 13.

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

Immobili: Immobile 1: capannone commerciale e artigianale sito in Spoleto, loc. Madonna di Lugo, distinto al C.F. al foglio 125 part. 1007.

Immobile 2: il terreno su cui insiste il fabbricato di cui sopra, distinto come ente urbano al C.T. al foglio 125 part. 1007 di are 13.

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.

3. 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 componente ed i suoi aventi causa a qualsiasi titolo.

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

Spoleto li, 02 Ottobre 2017

L'ESPERTO
Geom. Diego MARCHI