



Geometra Giacomo Pietrantoni



Codice Fiscale PTR GCM 53514 D653R - P. I.V.A. 00501780548
Viale Trento e Trieste, 5 - 06049 Spoleto (PG) - tel. 0743 49595 - E-mail: g.pietrantoni@ascs.it



TRIBUNALE DI SPOLETO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari



PROCEDIMENTO ESECUTIVO N. 178/2019 R.G.E.



promosso da



contro



RELAZIONE



In data 24 Giugno 2021 innanzi al giudice dell'esecuzione, Dott. Simone SALCERINI, il sottoscritto Geom. Giacomo PIETRANTONI con studio in Spoleto Viale Trento e Trieste, 5, con indirizzo di posta elettronica certificata giacomo.pietrantonio@geopec.it, già nominato C.T.U. quale esperto per la valutazione dei beni pignorati e per la conseguente determinazione del prezzo base di vendita nel procedimento di cui all'oggetto in sostituzione per rinuncia del Geom. Frascaroli Giovanni, accettava l'incarico prestando il giuramento di rito.

Ciò premesso, il giudice indicava di rispondere con relazione scritta ai quesiti di cui all'allegato Decreto di nomina dell'esperto ex art. 568 c.p.c. (Cfr.Doc. 1), rinviava altresì l'udienza al 10/03/2022.

- 1) lo scrivente riscontra la completezza del certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari dei beni pignorati;
- 2) provvedeva all'integrazione delle visure catastali aggiornate ed acquisiva le copie integrali dei titoli di provenienza al debitore degli immobili pignorati, l'atto di compravendita del 09/03/2005, rep. N. 61092, notaio Dott. Marco Pirone (Cfr.Doc. 2) e la dichiarazione di successione n. 411 del 28/08/2017 (Cfr.Doc. 3);
- 3) dalla certificazione notarile in atti, ha accertato l'esistenza delle seguenti formalità:

- **ISCRIZIONE N. 709 del 10/07/2003 - Ipoteca giudiziale di € 78.000,00** a favore della Banca di Roma S.p.A. contro [REDACTED] per un importo capitale di € 38.526,98; detta iscrizione grava i beni immobili censiti al C.F. del Comune di Spoleto al Foglio 124, particella n. 31 sub. 9 e 11;

- **ISCRIZIONE N. 607 del 22/06/2004 - Ipoteca volontaria di € 260.000,00** a favore della Cassa di Risparmio di Spoleto S.p.A. contro [REDACTED] a garanzia di un mutuo della durata di anni 20 per un importo capitale di € 130.000,00; detta



iscrizione grava i beni immobili censiti al C.F. del Comune di Castel Ritaldi, al Foglio 5, particella n. 253 ed al Foglio 11, particella n. 31;

- **ISCRIZIONE N. 384 del 16/03/2005 - Ipoteca volontaria** di € 180.000,00 a favore della Banca di Roma S.p.A. contro [REDACTED] a garanzia di un mutuo della durata di anni 20 per un importo capitale di € 90.000,00; detta iscrizione grava i beni immobili censiti al C.F. del Comune di Spoleto, al Foglio 124 particella n. 31 sub. 9 e 11;
- **ISCRIZIONE N. 1508 del 25/11/2006 - Ipoteca legale** di € 16.219,88 a favore di So.Ri.T. S.p.A. contro [REDACTED] per un importo capitale di € 8.109,94; detta iscrizione grava i beni immobili censiti al C.F. del Comune di Spoleto, al Foglio 124 particella n. 31 sub. 9 e 11;
- **ISCRIZIONE N. 1441 del 07/12/2009 - Ipoteca legale** di € 50.869,00 a favore di Equitalia Perugia. S.p.A. contro [REDACTED] per un importo capitale di € 25.434,50; detta iscrizione grava i beni immobili censiti al C.F. del Comune di Spoleto al Foglio 124, particella n. 31 sub. 9 e 11;
- **TRASCRIZIONE N. 3445 del 11/11/2004 – Verbale di pignoramento immobili** a favore della Banca di Roma. S.p.A. contro [REDACTED], grava i beni immobili censiti al C.F. del Comune di Spoleto, al Foglio 124, particella n. 31 sub. 9 e 11;
- **TRASCRIZIONE N. 1968 del 16/06/2009 – Verbale di pignoramento immobili** a favore di [REDACTED] a carico di [REDACTED], grava per i diritti di comproprietà indivisa pari a $\frac{1}{2}$ dell'intero sui beni immobili censiti al C.F. del Comune di Spoleto al Foglio 164, particella n. 1290 sub. 8;
- **TRASCRIZIONE N. 3054 del 09/10/2019 – Verbale di pignoramento immobili** per la somma di € 14.049,55 oltre interessi e spese a favore di [REDACTED] a carico di [REDACTED], grava per i diritti di comproprietà indivisa pari a $\frac{1}{2}$ dell'intero sui beni immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Castel Ritaldi al Foglio 11, particella n.



31 e al Foglio 5 particella 253, per il diritto di piena proprietà sui beni immobili censiti al C.F. del Comune di Spoleto al Foglio 124, particella n. 31 sub. 9 e 11 e per i diritti di comproprietà indivisa pari a $\frac{1}{4}$ dell'intero sui beni immobili censiti al C.F. del Comune di Spoleto al Foglio 164, particella n. 1290 sub. 8;

- 4) per quanto concerne i beni in Comune di Castel Ritaldi Loc. Pieve di seguito contrassegnati con la lettera "A." e "B." non esistono vincoli o oneri di natura condominiale né tanto meno spese condominiali insolute;

per il bene in Comune di Spoleto P.zza Torre dell'Olio, 2 contrassegnato con la lettera "C.", sono risultate spese condominiali insolute per un importo di € 373,49 mentre per i beni sempre in Comune di Spoleto via G. Marconi, 428/A contrassegnati con la lettera "D." e "D/1.", sono risultate spese condominiali insolute per un importo di € 1.400,00;

- 5) per quanto concerne il bene in Comune di Castel Ritaldi Loc. Pieve, 106, di seguito contrassegnato con la lettera "B.", rileva l'esistenza di un'antistante piccolo spazio aperto, estraneo al pignoramento, di mq. 59,00 individuato catastalmente con la particella n. 30 del Foglio 11 "area di enti urbani e promiscui" che permette il collegamento dell'immobile in questione alla via pubblica;

- 6) sono risultate esistenti n. 2 ipoteche volontarie, n. 3 ipoteche giudiziali o legali e n. 3 pignoramenti, i costi necessari alle relative cancellazioni am monteranno ad € 1.834,00 (*costo fisso di € 294,00 per ogni pignoramento o formalità pregiudizievole, tassa ipotecaria di € 35,00 per ogni ipoteca volontaria, lo 0,05% del valore di ogni ipoteca giudiziale o legale con un minimo di € 200,00 oltre la tassa ipotecaria di € 35,00 ed € 59,00 per bolli*);

- 7) sulla scorta di quanto rilevato, trattandosi di più beni pignorati, di seguito si fornisce in separati paragrafi la descrizione analitica di ciascuno di essi:

A. MAGAZZINO, RIMESSA E POLLAIO AL P.T. CON ANNESSA CORTE

L'immobile in questione è costituito da un rateo di terreno con sovrastante un corpo di fabbricato principale di forma rettangolare posto su un unico piano terra composto da due attigui ampi vani destinati a magazzino e rimessa attrezzi agricoli oltre da un limitrofo piccolo manufatto destinato a pollaio, individuato nell'allegato estratto di matta (Cfr.Doc.4) con la particella n. 253 del Foglio 5, in Comune di Castel Ritaldi, Loc.Pieve, in zona prevalentemente agricola, riportato al catasto fabbricati di detto comune, come da allegata visura (Cfr.Doc.5) al Foglio 5, particella n. 253, qualificato Categoria C/2, Classe 3, piano T, consistenza mq. 70,00, Rendita € 86,77.

Come meglio si visualizza nell'allegata documentazione fotografica (Cfr.Doc.6) esternamente si presenta allo stato grezzo privo di rifiniture con elementi costruttivi inadeguati in parte riutilizzati ed adattati nella circostanza.

Le pareti portanti sono costituite da muratura ordinaria in blocchi di tufo uniti con malta cementizia; il tetto piano da struttura in travetti di ferro e morali in legno di modeste dimensioni con manto di copertura in fogli ondulati in eternit ed in parte in lamiera.

Internamente si presenta con pavimento in battuto di cemento con pareti prive di intonaco con infissi di finestre riutilizzate in legno e di porte di accesso in lamiera.

Di seguito in formato tabellare si evince l'altezza utile, la superficie netta e lorda per ciascun locale dell'immobile nonché l'applicazione dei coefficienti correttivi al fine della determinazione della relativa superficie commerciale.

Locali	Altezza Utile Ml.	Superficie Netta Mq.	Superficie Lorda Mq.	Coefficiente correttivo	Superficie Commerciale Mq.
magazzino	2,94	28,60	33,00	0,70	23,10
rimessa	2,94	48,50	55,00	0,70	38,50

pollaio	Hm.1,90	8,90	10,50	0,35	3,68
corte	-		2.151,50	0,15	322,72
TOTALE		86,00	2.250,00		388,00

B. ABITAZIONE CON ANNESSI CANTINA E FONDO AL P.T.1°

L'immobile in questione è compreso ad un agglomerato di remota costruzione individuato nell'allegato estratto di matta (Cfr.Doc.7) con la particella n. 31 del Foglio 11, posto in Comune di Castel Ritaldi, Loc. Pieve, 106, in zona prevalentemente agricola, costituito da un appartamento al piano primo con annessi due attigui locali cantina e fondo al piano terreno, riportato al catasto fabbricati di detto comune, come da allegata visura (Cfr.Doc.8) al **Foglio 11, particella n. 31, qualificato Categoria A/4, Classe 4, piano T.1°, consistenza 5,5 vani, Rendita € 218,72.**

Come meglio si visualizza nell'allegata documentazione fotografica (Cfr.Doc.6) si presenta in pessimo stato di conservazione ed inutilizzato ormai da tempo con elementi costruttivi vetusti ed in generale compromessi da spaccature e principi di crollo. Le pareti portanti sono costituite in generale da muratura in pietra e mattoni pieni, i solai come pure il tetto con travi, morali in legno e pianelle con manto di copertura in coppi, lo sporto di gronda da zampini di legno e pianelle. I serramenti sono complessivamente in legno e di limitate dimensioni mentre il portone d'ingresso ai vani cantinati al piano terreno è in ferro.

Sul fronte strada, ad accesso al piano primo, è posta una piccola scalinata con pianerottolo coperto ed un'attigua terrazza fatiscenti.

La parte abitativa è costituita da n. 5 vani direttamente comunicanti fra loro e posti parzialmente su differenti livelli, priva del servizio igienico sanitario, con pavimento in gran parte in mattoni con soffitti quasi totalmente a falde inclinate, pareti con superfici risultate rifinite a colletta e tinteggiate altre con superfici allo stato grezzo.

I locali destinati a cantina e fondo al piano terra si presentano con pavimento in battuto di cemento e pareti intonacate.

Di seguito in formato tabellare si evince l'altezza utile, la superficie netta e lorda per ciascun locale dell'immobile nonché l'applicazione dei coefficienti correttivi ai fini della determinazione della relativa superficie commerciale.

Locali	Altezza Utile Ml.	Superficie Netta Mq.	Superficie Lorda Mq.	Coefficiente Correttivo	Superficie Commerciale Mq.
cucina	2,24	10,94	16,00	1,00	16,00
ripostiglio	Hm. 2,90	7,59	9,00	0,80	7,20
camera	Hm. 2,80	18,56	23,50	1,00	23,50
camera	Hm. 2,80	12,74	16,30	1,00	16,30
pianerottolo	Hm. 2,35	3,40	4,40	0,30	1,32
terrazzo	-	8,62	9,60	0,25	2,40
cantina	2,30	12,92	18,20	0,40	7,28
fondo	2,30	11,53	17,60	0,40	7,04
TOTALE		101,00	114,60		81,04

C. APPARTAMENTO AL PIANO 1°

L'immobile in questione è parte di un edificio costruito precedentemente al 1942 posto nel centro storico della città di Spoleto, Piazza Torre dell'Olio, 2, costituito da un appartamento al piano primo, riportato al catasto fabbricati di detto comune, come da allegata visura (Cfr.Doc.9) al **Foglio 164, particella n. 1290, sub. 8, zona censuaria 1, qualificato Categoria A/3, Classe 3, piano 1°, consistenza 4,5 vani, Rendita € 290,51.**

Come meglio si visualizza nell'allegata documentazione fotografica (Cfr.Doc.6) esternamente si presenta almeno nelle facciate principali con prospetti intonacati, rifiniti a colletta e tinteggiati con presenza di ragnatele di lesioni capillari con porzioni prossime al distacco mentre internamente allo

stato grezzo, privo di pavimentazione ed inutilizzato ormai da tempo per l'avvio di lavori di manutenzione straordinaria mai ultimati.

Le pareti portanti sono costituite in generale da muratura di rilevante spessore in pietra e mattoni pieni, i solai da struttura portante lignea o a volta in mattoni, il tetto con travi e morali in legno con manto di copertura in coppi, lo sporto di gronda da zampini di legno e pianelle. Le finestre sono dotate esternamente di persiane in legno verniciato mentre internamente da infissi in PVC con doppio vetro, la porta d'ingresso in legno massello.

Sul fronte principale, ad accesso al piano d'ingresso ed alla contenuta scalinata comune che collega tutti i piani dell'edificio, è posto un ampio portone a due ante in legno massello.

L'appartamento in questione, posto al piano primo, si compone di un ingresso, di un piccolo di impegno e ripostiglio sotto scala, posti parzialmente su differenti livelli da una cameretta, una cucina ed una camera con finestre su via Saccoccio Cecili ed un bagno privo di luce diretta.

Di seguito in formato tabellare si evince l'altezza utile, la superficie netta e lorda per ciascun locale dell'immobile nonché l'applicazione dei coefficienti correttivi ai fini della determinazione della relativa superficie commerciale.

Locali	Altezza Utile Ml.	Superficie Netta Mq.	Superficie Lorda Mq.	Coefficiente correttivo	Superficie Commerciale Mq.
ingresso	2,20	6,05	7,90	1,00	7,90
disimpegno	2,15	1,10	2,40	0,80	1,92
ripostiglio	Hm. 1,70	1,00	1,80	0,60	1,08
cameretta	3,20	6,05	11,40	1,00	11,40
bagno	3,20	4,10	6,80	0,90	6,12
cucina	3,40	16,20	23,20	1,00	23,20
camera	Hm. 2,90	14,40	26,40	1,00	26,40
TOTALE		48,90	79,90		78,02



D. APPARTAMENTO AL PIANO TERRA

L'immobile in questione è parte di un edificio plurifamiliare individuato come "palazzina A" sito in Comune di Spoleto Via G. Marconi, 428/A, situato nell'immediata periferia della città con la presenza di costruzioni in prevalenza residenziali con caratteristiche medio economiche.

L'edificio in questione è inserito in un complesso immobiliare composto da tre contigue palazzine con in comune la strada di accesso e gli spazi esterni.

Come meglio si visualizza nell'allegata documentazione fotografica (Cfr.Doc.6) esternamente risulta di forma rettangolare in stile architettonico moderno con prospetti rifiniti a colletta e tinteggiati, ampie finestre e con portone d'ingresso in alluminio anodizzato e vetro a due battenti posto al piano primo sotto strada con accesso dalla strada interna comune.

L'atrio è sufficientemente spazioso e di forma allungata, il vano scala ben illuminato e di modesto sviluppo con gradini e zoccolatura in marmo bianco comune, scala che pone in comunicazione il piano sotto strada destinato a garage ed unico ingresso al fabbricato con i tre restanti piani fuori terra destinati ad abitazione.

L'ossatura del fabbricato è in cemento armato con pilastri e con travi portanti e di collegamento; i solai presentano struttura mista in laterizio e cemento; i muri perimetrali sono in blocchi per tamponatura.

La disposizione interna dell'appartamento è razionale, le stanze sono di dimensioni sufficienti come pure le finestrate in legno con tapparelle in plastica; la porta d'ingresso e quelle interne risultano in legno; i pavimenti sono in gres ceramico di varie pezzature come peraltro il rivestimento, per un'altezza di circa ml. 2,00, delle pareti del wc e del bagno.

Come si evince dall'allegata visura (Cfr.Doc.10) è riportato al catasto fabbricati di detto comune al **Foglio 124, particella n. 31, sub. 11, zona**



censuaria 2, qualificato Categoria A/2, Classe 3, piano T., consistenza 6 vani, Rendita € 576,79.

Di seguito in formato tabellare si evince l'altezza utile, la superficie netta e lorda per ciascun locale dell'immobile nonché l'applicazione dei coefficienti correttivi ai fini della determinazione della relativa superficie commerciale.

Locali	Altezza Utile Ml.	Superficie Netta Mq.	Superficie Lorda Mq.	Coefficiente correttivo	Superficie Commerciale Mq.
ingres./sogg.	2,70	22,25	24,64	1,00	24,64
di impegno	2,70	3,80	4,26	1,00	4,26
cucina	2,70	12,80	15,16	1,00	15,16
camera	2,70	11,46	12,98	1,00	12,98
camera	2,70	14,86	17,60	1,00	17,60
camera	2,70	14,08	16,60	1,00	16,60
Bagno	2,70	7,35	8,33	1,00	8,33
wc	2,70	3,02	3,75	1,10	4,13
balcone	-	5,60	5,60	0,25	1,40
corte	-	80,00	80,00	0,15	12,00
TOTALE		175,22	188,93		117,10

D/1. GARAGE AL PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

Trattasi di un locale garage al piano primo sotto strada dell'edificio plurifamiliare di cui al paragrafo precedente contraddistinto "palazzina A" sito in Comune di Spoleto Via G. Marconi, 428/A.

Si presenta di facile accesso direttamente tramite l'attigua strada comune e la comoda porta basculante in ferro, internamente di forma allungata con pavimento in battuto di cemento e pareti in blocchi verniciati.

Risulta riportato al catasto fabbricati di detto comune, come da all'egata visura (Cfr.Doc.11) al **Foglio 124, particella n. 31, sub. 9, zona censuaria 2,**

qualificato Categoria C/6, Classe 5, piano 1S, consistenza mq. 22, Rendita € 54,54.

Di seguito in formato tabellare si evince l'altezza utile, la superficie netta e lorda per ciascun locale dell'immobile nonché l'applicazione dei coefficienti correttivi ai fini della determinazione della relativa superficie commerciale.

Locali	Altezza Utile Ml.	Superficie Netta Mq.	Superficie Lorda Mq.	Coefficiente correttivo	Superficie Commerciale Mq.
garage.	2,57	23,20	26,00	0,50	13,00

8) i dati catastali e la descrizione attuale dei beni in questione corrisponde a quella contenuta nel pignoramento;

9) non è risultato necessario procedere ad alcuna attività catastale non avendo accertato rilevanti difformità;

10) l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale per i beni di seguito riportati è risulta la seguente:

-ZONA AGRICOLA E1 "Aree agricole compromesse e prive di particolare Interesse" per i beni in comune di Castel Ritaldi Loc. Pieve contrassegnati con la lettera "A." e "B." quest'ultimo rientra anche nelle aree interessate dal vincolo idrogeologico;

-ZONA AB "Tessuti Edilizia Tradizionale" soggetta ad autorizzazione paesaggistica semplificata ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. n. 42 del 22/01/2004 e s.m.i. relativamente all'appartamento al piano 1° sito in Spoleto P.zza Torre dell'Olio, 2, contrassegnato con la lettera "C."

-ZONA B3 "Residenziale di completamento dei nuclei abitati esistenti di tipo semintensivo" per l'appartamento al piano terreno ed il garage al piano 1°S posti in Comune di Spoleto via G. Marconi, 428/A contrassegnati con le lettere "D." e "D/1.";

11) per quanto concerne l'immobile contraddistinto con la lettera "A." rileva

la presenza di Domanda di sanatoria per gli abusi edilizi di cui alla legge N.47 del 28/02/1985 (Cfr.Doc. 12) presentata presso il comune di Castel Ritaldi in data 29/03/1986 con N. 0299157300 a seguito della costruzione abusiva dello stesso nonché copia della ricevuta/attestazione del pagamento dei relativi oneri (Cfr.Doc. 13), rimane comunque privo della dichiarazione di agibilità. Dall'esame anche dell'allegate planimetrie catastali (Cfr.Doc.14 e Doc.15) rilevate presso l'Agenzia del Territorio - Catasto Fabbricati – Ufficio Provinciale di Perugia, presentate in data 02/12/1987 dal Geom.Mariani Valentino, riscontra la presenza di irrilevanti e marginali ulteriori manufatti per i quali sarebbe quanto meno opportuno la rimozione.

La costruzione dell'immobile contraddistinto con la lettera "B." risale a tempi lontani e purtroppo non sono risultati esistenti autorizzazioni o concessioni amministrative e tanto meno dichiarazione di agibilità. Dall'allegata planimetria catastale (Cfr.Doc.16) rilevata presso l'Agenzia del Territorio – Catasto Fabbricati – Ufficio Provinciale di Perugia, presentata in data 10.11.2011 dal Geom. Fioretti Paolo, riscontra solamente la presenza di difformità dovuta dalle dimensioni decisamente superiori rispetto all'attuale stato della finestra di una delle camere. La rilevata marginale discordanza è comunque da considerarsi una modifica in violazione alle normative urbanistiche restando quindi la possibilità di sanare l'abuso con un costo pari a circa € 1.500,00.

In merito al bene contraddistinto con la lettera "C." dall'esame degli atti reperiti presso il competente ufficio comunale di Spoleto puntualizza che è stato interessato da attività edilizie di cui C.I.L. (Comunicazione di inizio lavori) protocollo N. 53111 del 26/10/2012, pratica n.141/2012 per lavori interni di manutenzione straordinaria peraltro ancora non terminati e di S.C.I.A. (Segnalazione Certificata Inizio Attività) protocollo N. 60302 del 04/12/2020, pratica n. 52/2021/SC per lavori di riparazione con intervento locale di edificio abitativo danneggiato dal sisma del 24/08/2016 e successivi.

Al momento, l'appartamento resta un cantiere aperto e non si palesa alcuna attività edilizia, da quanto riferito si è in attesa che si proceda a presentare una variante strutturale. In generale corrisponde a quanto riportato negli elaborati progettuali relativi all'ultimo progetto depositato come peraltro nell'allegata planimetria catastale (Cfr.Doc.17) rilevata presso l'Agenzia del Territorio – Catasto Fabbricati – Ufficio Provinciale di Perugia presentata in data 02/09/2020 dal Geom. Cera Alessandro.

Per i beni contrassegnati con le lettere "D." e "D/1." precisa che il fabbricato di cui sono parte è stato realizzato in virtù del rilascio della Concessione Edilizia n. 12478 del 14/09/1987 e delle successive varianti n. 23259 del 15/12/1987, n. 7802 del 27/06/1988, n. 6741 del 18/04/1989 e n.12177 del 13/11/1989, dagli elaborati progettuali relativi all'ultimo progetto approvato nonché dall'allegate planimetrie catastali (Cfr.Doc.18 e Doc.19) ricavate presso l'Agenzia del Territorio – Catasto Fabbricati – Ufficio Provinciale di Perugia, presentate in data 18/07/1988 dal Geom. Restani Sandro, rileva irrilevanti difformità dovute ad una parziale e contenuta diversa disposizione dei tramezzi posti nell'appartamento.

- 12) dagli accertamenti sullo stato di possesso dei beni oggetto di pignoramento evidenzia relativamente al bene contrassegnato con la lettera "D." che risulta occupato almeno in parte (*locale adibito a camera*) dal Sig. Tosoni Claudio in base al contratto di locazione parziale di natura transitoria ad uso abitativo registrato telematicamente in data 28/05/2021 al n. 000893-serie 3T e codice identificativo T3J21T000893000RI, con durata di anni 4 + 4 e con decorrenza dal 01/05/2021 al 30/04/2025, alla scadenza del termine suddetto, la locazione si intenderà cessata senza bisogno di alcuna comunicazione; il locatore per gravi motivi ha facoltà di recedere anticipatamente dal contratto di locazione con un preavviso non inferiore a giorni 120 rispetto alla prospettata data di rilascio del locale da parte del conduttore da formulare con lettera A.R. o con raccomandata a mano.

13) allega, avendone fatta richiesta presso l'ufficio di stato civile di Spoleto, estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio (Cfr.Doc.20) dell'esecutato.

14) nessun immobile oggetto di pignoramento risulta essere occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

15) per quanto concerne gli impianti e le loro caratteristiche precisa quanto segue:

-l'immobile contrassegnato con la lettera "A." risulta privo sia dell'impianto idrico sia di quello termico, risulta fornito di inadeguata linea elettrica con punto luce e punto di comando in vista non rispondente alla vigente normativa, l'eventuale costo necessario all'adeguamento dell'impianto elettrico potrà ammontare a circa € 200,00;

-l'immobile contrassegnato con la lettera "B." come precedentemente descritto si presenta fatiscente privo dell'impianto termico con in essere un vetusto ed inadeguato impianto elettrico e di una presa d'acqua costituita da solo rubinetto e piletta di scarico su lavello. Il generale attuale precario stato di conservazione non consente di prevedere l'adeguamento dei soli impianti ma purtroppo rende necessario un più ampio intervento di recupero edilizio e strutturale;

-l'immobile contrassegnato con la lettera "C." si presenta internamente allo stato grezzo privo dei relativi impianti in quanto smantellati, la loro nuova installazione dovrebbe essere compresa tra i lavori di riparazione con intervento locale di edificio abitativo danneggiato dal sisma;

-i beni contrassegnati con la lettera "D." e "D/1." sono parte di un fabbricato di recente costruzione provvisto della rete per lo smaltimento delle acque nere e meteoriche, della rete gas metano, elettrica, telefonica e di quella idrica; tutti i locali sono dotati di impianto di illuminazione con linea elettrica in tubo in PVC sotto traccia, punti luce, di comando e di derivazione. Lo stato di conservazione degli stessi impianti risulta all'apparenza rispondente alle vigenti normative;

16) sulla scorta di quanto appurato, in merito alla formazione dei lotti per la vendita dei beni oggetto del pignoramento, il sottoscritto ha cercato di rispettare la loro naturale formazione e tipologia, la destinazione d'uso oltre lo stato di possesso.

Sono stati formati pertanto, come la più conveniente soluzione di vendita, i seguenti **N. 4 LOTTI** che riproducono quasi totalmente i paragrafi riportati al punto 7) relativamente alla descrizione analitica dei beni.

LOTTO N. 1 – “A.” Magazzino, Rimessa e Pollaio al p.T. con annessa corte;

LOTTO N. 2 – “B.” Abitazione con annessi cantina e fondo al p.T.1°;

LOTTO N. 3 – “C.” Appartamento al p.1°;

LOTTO N. 4 – “D.” e “D/1.” Appartamento al p.T. e garage al P.1°S;

17) la valutazione dei beni è determinata mediante il procedimento sintetico per elementi costruttivi, la conoscenza dei prezzi recenti di mercato ricavati dalle locali agenzie immobiliari per immobili simili situati nella medesima zona ed allo stato in cui trovasi.

I relativi costi unitari sono ottenuti dividendo il valore complessivo per le relative consistenze espresse in metro quadrato, incluso il proporzionale valore dell'area di sedime.

Il valore finale è stato determinato apportando un abbattimento forfettario del 17% sul valore precedentemente determinato per ogni singolo bene 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.

Il tutto analiticamente indicato in forma tabellare come segue:

LOTTO	Superficie Comm-le MQ.	Costo al Mq. €	Valore Complessivo €	%	VALORE FINALE €
1 (A.)	388,00	60,00	23.280,00	17	19.322,40
2 (B.)	81,04	400,00	32.416,00	17	26.905,28

3	(C.)	78,02	650,00	50.713,00	17	42.091,79
4	(D.-D/1)	130,10	850,00	110.585,00	17	91.785,55

18) gli immobili di cui al lotto N. 1, Lotto N. 2 e Lotto N. 3 sono in quota parte di proprietà dell'esecutato e non è praticamente possibile una divisione in natura mentre gli immobili di cui al lotto N. 4 risultano di piena proprietà dello stesso. Pertanto, fornisce di seguito la valutazione della quota dell'esecutato, quale mera frazione del valore degli interi immobili stimati in precedenza.

LOTTO	VALORE FINALE €	QUOTA DI PROPRIETA'	VALUTAZIONE QUOTA €
1 "A."	19.322,40	50/100	9.661,20
2 "B."	26.905,28	50/100	13.452,64
3 "C."	42.091,79	25/100	10.522,95
4 "D." e "D/1"	91.785,55	100/100	91.785,55
TOTALE	180.105,02		125.422,34

A tal proposito, dalle verifiche effettuate viene di seguito ad indicare analiticamente le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli presenti anche sulle restanti quote del singolo comproprietario Tosoni Claudio:

- ISCRIZIONE N. 607 del 22/06/2004 – Ipoteca volontaria interamente gravante sui beni di cui al Lotto N. 1 ed al Lotto N. 2;
- TRASCRIZIONE N. 1968 del 16/06/2009 – Verbale di pignoramento grava per i diritti di comproprietà indivisa pari a $\frac{1}{2}$ dell'intero sul bene immobile di cui al Lotto N. 3 e pertanto anche in parte sulla restante quota spettante al comproprietario attuale;

19) non sussiste il caso;

20) come precedentemente indicato al punto 11) per quanto concerne l'immobile contrassegnato con la lettera "A." (Lotto N. 1) ed in particolare ai manufatti



abusivi, dei quali segnalava l'opportuna rimozione, precisa che non sono stati oggetto di valutazione, limitandosi nello specifico a considerare il solo valore del terreno di sedime.

In fece.

Spoleto, 30 Novembre 2021



Il C.T.U.

(Geom. Giacomo Pietrantonì)

