

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SPOLETO

Esecuzione Immobiliare rubricata al numero di R.G.E. 55-2015

promossa da

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SPELLO E BETTONA

(Creditore procedente)

contro

— omissis —

in persona del legale rappresentante p.t.

(Debitori/Esecutati)

Creditori intervenuti:

- 1) *BANCA DELLE MARCHE SPA*
- 2) *CASSE DI RISPARMIO DELL'UMBRIA SPA*
- 3) *BANCA POPOLARE DI SPOLETO SPA*

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: dott. Simone SALCERINI

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Tecnico incaricato in qualità di esperto: geom. Diego MARCHI

Procuratori Legali delle parti:

Procuratore Legale del debitore:

Avv. Monica BENEDETTI

PEC: monica.benedetti@avvocatiperugiapec.it

Procuratore Legale del creditore procedente:

Avv. Patrizio TOFI

PEC: patrizio.tofi@avvocatiperugiapec.it

Procuratore Legale del primo intervenuto:

Avv. Antonio COACCIOLI

PEC: coaccioli@pec.studiocoaccioli.it

Procuratore Legale del secondo intervenuto:

Avv. Francesca ZUCCACCIA

PEC: francesca.zuccaccia@avvocatiperugiapec.it

Procuratore Legale del terzo intervenuto:

Avv. Alfredo OTTAVIANI

PEC: alfredo.ottaviani@avvocatiperugiapec.it

DATE:

Nomina: 3 dicembre 2015

Stesura definitiva C.T.U.: 27 Gennaio 2017

INDICE

PUNTO	TITOLI	PAGINA
A	<i>PREMESSE</i>	3
///	Introduzione, attività svolte, verifiche preliminari	3
B	<i>QUESITI</i>	4
1	Verifica completezza della documentazione ex art.567 c.p.c.	4
2	Integrazione della documentazione mancante	4
3	Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile	5
4	Vincoli o oneri condominiali e spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (art.63 co.2°c.c.)	10
5	Esistenza di diritti demaniali (di superficie o di servitù pubbliche), o usi civici, con evidenziazione degli oneri di affrancazione o riscatto	10
6	Formalità, vincoli e oneri da cancellare o che comunque opponibili all'acquirente, con indicazione dei costi	10
7	Descrizione immobile oggetto di pignoramento	12
7.1	Dati ubicativi generali dei beni immobili pignorati	12
7.2	Individuazione catastale dei singoli beni	12
7.3	Storica Catastale	13
7.4	Caratteristiche generali del bene	14
7.5	Determinazione della superficie commerciale	17
8	Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento immobiliare	19
9	Aggiornamenti catastali	19
10	Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale	20
11	Conformità urbanistica del compendio immobiliare pignorato	21
11.1	Accesso agli atti detenuti dall'ente comunale	21
11.2	Rispondenza ai titoli abilitativi rilasciati o eventuale descrizione degli abusi rilevati	21
11.4	Costi di sanatoria o ripristino dello status quo-ante, per renderlo agibile	23
12	Stato di possesso	23
13	Altre informazioni utili (stato civile, ecc.)	27
14	Immobile occupato/non occupato da coniuge separato	27
15	Caratteristiche degli impianti (e eventuali costi di adeguamento)	27
16	Divisibilità dei beni immobiliari e individuazione dei lotti di vendita	27
17	Stima dei lotti	29
17.1	Determinazione del valore unitario	29
18	Caso di immobile pignorato in solo pro-quota	32
19	Caso di immobile pignorato per la sola nuda proprietà o per il solo diritto di usufrutto (o immobile gravato dal diritto di abitazione)	32
20	Caso di immobili abusivi e non sanabili	32
21	Elenco degli allegati alla Consulenza Tecnica d'ufficio	33
-	LOTTO DI VENDITA LOTTO A (Fascicolo n.1)	34
-	LOTTO DI VENDITA LOTTO B (Fascicolo n.2)	37

PREMESSE

Introduzione, attività svolte, verifiche preliminari

Con Ordinanza del 3 dicembre 2015 il Giudice dell'Esecuzione, dott. Simone SALCERINI, nominava quale Esperto per l'Esecuzione Immobiliare rubricata al n. 55/2015 di R.G.E. il sottoscritto geom. Diego MARCHII, 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, al fine di poter redigere una relazione tecnico-estimativa sui beni immobiliari oggetto della predetta esecuzione promossa da BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SPELLO E BETTONA (creditore procedente) contro il sig. - o m i a z i o - (debitori/esecutati).

In data 11 Febbraio 2016, prestando il rituale giuramento, il sottoscritto si impegnava a rispondere ai quesiti così come articolati dall'III.mo Giudice dell'Esecuzione nel Verbale di Giuramento dell'Esperto (all. 1, nomina e quesiti).

Dopo aver effettuato una attenta disamina della documentazione detta, ai sensi dell'art. 567 c.p.c., il giorno 07/10/2016 veniva effettuata la comunicazione di rito alle parti, fissando per la data del 20 ottobre u.s. (ore 9,30) l'inizio operazioni tecniche e l'accesso ai beni pignorati (all. 2, comunicazioni, inizio operazioni e sopralluogo). Quindi si eseguivano tutti gli accertamenti e verifiche del caso, tra cui:

- la Conservatoria dei RR.II. di Perugia e l'Ufficio Tecnico Erariale, per l'aggiornamento ipo-catastale;
- l'ufficio di stato civile del comune di Spello, per il tentativo di acquisizione dell'Estratto per riassunto dell'Atto di matrimonio dei debitori;
- lo studio Notarile del dr. NAPOLITANO di Foligno e della dott.ssa FINO di Foligno per l'acquisizione delle copie integrali dei titoli di provenienza ai debitori;
- gli Uffici Tecnici dei Comuni di Spello e di Foligno, per il reperimento di tutta la documentazione urbanistica relativa agli immobili e ai terreni oggetto di esecuzione.

Alla data del sopralluogo prefissato partecipavano i signori - o m i a z i o - che permettevano l'accesso ai beni pignorati e quindi lo svolgimento delle operazioni di rilievo metrici e fotografici (all. 3, verbali). Una volta completate tutte le operazioni tecniche si procedeva alla stesura definitiva della relazione.

Di seguito si riporta l'elenco completo dei 13 beni immobili pignorati, contraddistinti da un numero e raggruppati in base alla localizzazione geografica per facilitare la comprensione della presente relazione.

Gruppo A : Immobili siti in Spello (PG) loc. Spineto, per la piena proprietà (1/1), censiti al Catasto di detto comune:

- 1) C.T. foglio 57 part. 1506: Ente Urbano cons. 4.780 mq.
- 2) C.F. foglio 57 part. 1506 sub. 1: area urbana cat. E – Ente comune.
- 3) C.F. foglio 57 part. 1506 sub. 2: abitazione, cat. A/2 consistenza 5 vani, piano T.
- 4) C.F. foglio 57 part. 1506 sub. 3: fabbricato per attività agricole, cat. D/10, piani T e 1.

- 5) C.F. foglio 57 part. 1506 sub. 4: fabbricato per attività agricole, cat. D/10, piano T.
- 6) C.T. foglio 58 part. 121: porzione di terreno cat. T–Terreno, cons. 1 h 41 a 90 ca.

Gruppo B: Immobili siti in Spello (PG) loc. Limiti, per la piena proprietà (1/1), censiti al Catasto di detto comune:

- 7) C.T. foglio 41 part. 392: porzione di terreno cat. T–Terreno, cons. 12 a 60 ca.
- 8) C.T. foglio 41 part. 393: porzione di terreno cat. T–Terreno, cons. 8 a 30 ca.
- 9) C.T. foglio 41 part. 396: porzione di terreno cat. T–Terreno, cons. 9 a 05 ca.
- 10) C.T. foglio 41 part. 397: porzione di terreno cat. T–Terreno, cons. 14 a 20 ca.
- 11) C.T. foglio 41 part. 415: porzione di terreno cat. T–Terreno, cons. 6 a 07 ca.

Gruppo C: Immobili siti in Foligno (PG), località Madonna di Fiamenga, per la proprietà in quota 2/12 in nuda proprietà e 2/12 in piena proprietà, censiti al Catasto di detto comune:

- 12) C.T. foglio 137 part. 16: porzione di terreno cat. T–Terreno, cons. 5 a 80 ca.
- 13) C.T. foglio 137 part. 165: porzione di terreno cat. T–Terreno, cons. 2 a 70 ca.

QUESITI

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

Si è verificata la completezza della documentazione ipo-catastale ed in particolare le tre certificazioni notarili ex art.567 c.p.c. a corredo della documentazione agli atti, tutte datate 8 Aprile 2015 a firma del dr. Giuseppe BRUNELLI, Notaio in Perugia.

2)- Integrazione della documentazione mancante.

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

- documentazione catastale: nelle date del 12/04/2016 veniva integrata la documentazione catastale, acquisendo copia delle planimetrie dei beni pignorati, depositate presso l'Agenzia delle Entrate.
- documentazione ipotecaria: nelle more del deposito della relazione peritale si è proceduto ad effettuare accesso presso la CC.RR.II. di Perugia, per l'aggiornamento ipotecario e presso gli studi notarili, al fine di acquisire copie integrali degli Atti di compravendita; per i titoli ai quali non si è potuto acquisirne copia si è proceduto a reperire la Nota di Trascrizione.

Con l'aggiornamento ipo-catastale esperito a carico dei debitori/esecutati si concludevano le ispezioni.

- documentazione urbanistica: con accessi presso i comuni nei quali sono ubicati i beni

oggetto di esecuzione forzata (Foligno e Spello), si provvedeva all'acquisizione dei titoli abilitativi legittimanti le opere edificate e, per i terreni in-edificati, si provvedeva ad acquisire i Certificati di Destinazione Urbanistica.

- documentazione relativa allo stato civile: con PEC del 25 Luglio 2016 si è provveduto a richiedere l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati; il Comune di Spello con Certificato prot.19763 in data 29/12/2016 dichiarava il regime legale degli sposi: omissis

- accesso agli atti per esistenza contratti locativi: presso l'Agenzia delle Entrate locale si richiedevano informazioni sull'esistenza di contratti locativi a carico degli esecutati. A seguito dell'accesso, il direttore dell'Agenzia delle Entrate di Foligno dichiarava l'inesistenza di contratti di affitto/locazione per i soggetti per cui se ne faceva richiesta.

3)- Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili.

Al ventennio le seguenti formalità:

Gruppo A: Immobili 1, 2, 3, 4, 5 e 6 (omissis)

1. Atto unilaterale di obbligo edilizio del 02/04/1999 n. 4443 scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio Filippo BRUFANI di Perugia, del 30/03/1999 rep. 4068.

A favore: Comune di Spello.

Contro: omissis I, nato a Foligno

Immobili: siti in Spello (Prov. di PG), loc. Spineto censiti al N.C.E.U. al foglio 57 part. 121 (immobile 5)

2. Ipoteca Volontaria iscritta a Perugia in data 27/09/2007 al n. 8602 di formalità, concessione a garanzia di mutuo di durata 20 anni, per la somma di € 150.000,00 di cui € 100.000 in conto capitale.

Atto a rogito dr. Filippo BRUFANI di Perugia del 25/09/2007 rep. 17967/10359.

A favore: CASSA DI RISPARMIO DI FOLIGNO SPA, con sede in Foligno (cod. fisc. 00152110540)

Contro: omissis, sopra generalizzato, per la piena proprietà degli immobili 2, 3, 4 e 6 e per i diritti pro quota sull'immobile 1 (bene comune non censibile).

Immobili: siti in Spello (Prov. di PG), loc. Spineto censiti al N.C.E.U. al foglio 57 part. 1506 sub. 1 e 4 (immobili 2 e 5) e part. 121 (immobile 6).

3. (*) Costituzione di vincolo di destinazione d'uso ventennale n. 19772 del 24/10/2007 scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio Filippo BRUFANI di Perugia, del 18/10/2007 rep. 18070/10419.

A favore: Comune di Spello.

Contro: omissis ato.

Immobili: siti in Spello (Prov. di PG), loc. Spineto censiti al N.C.E.U. al foglio 57 part. 1506 sub. 3, 4

(immobili 4 e 5) e censiti al C.T. al foglio 57 part. 1506 (imm. 1).

4. (*) Costituzione di servitù di cubatura n. 19773 del 24/10/2007 scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio Filippo BRUFANI di Perugia, del 18/10/2007 rep. 18070/10419.

A favore: - o m i m i o - , sopra generalizzato.

Contro: - o m i m i o - data a Foligno

_____ o m i m i o _____ 7 e

Immobili a favore della costituzione della servitù: Comune di Spello (Prov. di PG), loc. Spineto censiti al N.C.E.U. al foglio 57 part. 1506 sub. 3 e 4 (immobili 4 e 5) e censiti al C.T. al foglio 57 part. 1506 (imm. 1).

Immobili contro la costituzione della servitù: Comune di Foligno (Prov. di PG) loc. Carie e distinti al C.T. al foglio 1 part. 68 e 137.

5. (*) Costituzione di servitù di cubatura n. 19774 del 24/10/2007 scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio Filippo BRUFANI di Perugia, del 18/10/2007 rep. 18070/10419.

A favore: - o m i m i o - sopra generalizzato.

Contro: - o m i m i o -

Immobili a favore della costituzione della servitù: Comune di Spello (Prov. di PG), loc. Spineto censiti al C.T. al foglio 57 part. 1506 (imm. 1) e al N.C.E.U. al foglio 57 part. 1506 sub. 3 e 4 (imm. 4 e 5).

Immobili contro la costituzione della servitù: Comune di Foligno (Prov. di PG) loc. Carie e distinti al C.T. al foglio 1 part. 136.

6. Ipoteca giudiziale n. 1877 del 11/07/2014 per sorte di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale Civile di Spoleto il 24/06/2014 rep. 695/2014, per la somma di € 250.000,00 di cui € 160.432,34 in conto capitale.

A favore: BANCA DI CREDITO COOPERTIVO DI SPELLO E BETTONA con sede in Spello.

Contro: società - o m i m i o -

Immobili: siti in Spello (Prov. di PG), loc. Spineto censiti al C.T. al foglio 57 part. 1506 (imm. 1); al N.C.E.U. al foglio 57 part. 1506 sub. 1, 2, 3, 4 (immobili 2, 3, 4, 5) e part. 121 (immobile 6).

Oltre maggiore consistenza.

7. Ipoteca giudiziale n. 3420 del 01/12/2014 per sorte di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale Civile di Spoleto il 04/11/2014 rep. 1312/2014, per la somma di € 150.000,00 di cui € 321.269,92 in conto capitale.

A favore: BANCA DELLE MARCHE SPA in A.S. con sede in Ancona.

Contro: - o m i m i o -

Immobili: siti in Spello (Prov. di PG), loc. Spineto censiti al N.C.E.U. al foglio 57 part. 1506 sub. 2, 3, 4,

somma di € 300.000,00 di cui € 150.000 in conto capitale.

A favore: BANCA DI CREDITO COOPERTIVO DI SPELLO E BETTONA con sede in Spello.

Contro: società — o m i n i o — con sede in Spello.

Immobili: terreni siti in Spello (Prov. di PG), loc. Limiti censiti al N.C.E.U. al foglio 41 part. 392 e 393 (immobili 6 e 7).

13. Ipoteca giudiziale n. 1876 del 11/07/2014 per sorte di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale Civile di Spoleto il 24/06/2014 rep. 694/2014, per la somma di € 46.000,00 di cui € 24.047,40 in conto capitale.

A favore: BANCA DI CREDITO COOPERTIVO DI SPELLO E BETTONA con sede in Spello.

Contro: società — o m i n i o —, sopra generalizzato

Immobili: terreni siti in Spello (Prov. di PG), censiti al N.C.E.U. al foglio 41 part. 392, 393, 396, 397 e 415.

6. Ipoteca giudiziale n. 1877 del 11/07/2014 per sorte di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale Civile di Spoleto il 24/06/2014 rep. 695/2014, per la somma di € 250.000,00 di cui € 160.432,34 in conto capitale.

A favore: BANCA DI CREDITO COOPERTIVO DI SPELLO E BETTONA con sede in Spello.

Contro: società — o m i n i o — sopra generalizzato

Immobili: terreni siti in Spello (Prov. di PG), censiti al N.C.E.U. al foglio 41 part. 392, 393, 396, 397 e 415, oltre maggiore consistenza.

7. Ipoteca giudiziale n. 3420 del 01/12/2014 per sorte di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale Civile di Spoleto il 04/11/2014 rep. 1312/2014, per la somma di € 150.000,00 di cui € 321.269,92 in conto capitale.

A favore: BANCA DELLE MARCHE SPA in A.S. con sede in Ancona.

Contro: società — o m i n i o — sopra generalizzato

Immobili: terreni siti in Spello (Prov. di PG), censiti al N.C.E.U. al foglio 41 part. 392, 393, 396, 397 e 415, oltre maggiore consistenza.

9. Atto di Pignoramento Immobiliare trascritto il 06/03/2015 al n.3532 di formalità, emesso in virtù di Atto Giudiziario del Tribunale di Spoleto in data 24/02/2015 rep. 170/2015.

A favore: BANCA DI CREDITO COOPERTIVO DI SPELLO E BETTONA con sede in Spello.

Contro: — o m i n i o — sopra generalizzato

Immobili: terreni siti in Spello (Prov. di PG), censiti al N.C.E.U. al foglio 41 part. 392, 393, 396, 397 e 415, oltre maggiore consistenza.

Gruppo C: Immobili 12 e 13 (prop. 2/12 Celletti Giorgio):

6. Ipoteca giudiziale n. 1877 del 11/07/2014 per sorte di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale Civile

di Spoleto il 24/06/2014 rep. 695/2014, per la somma di € 250.000,00 di cui € 160.432,34 in conto capitale.

A favore: BANCA DI CREDITO COOPERTIVO DI SPELLO E BETTONA con sede in Spello.

Contro: società — o m i z z o — , sopra generalizzato

Immobili: terreni siti in Foligno, voc. Madonna di Fiamenga, censiti al C.T. Al foglio 137 part. 16 e 165 (diritti di 2/12 della piena proprietà e 2/12 della nuda proprietà).

7. (***) **Ipoteca giudiziale n. 3420 del 01/12/2014** per sorte di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale Civile di Spoleto il 04/11/2014 rep. 1312/2014, per la somma di € 150.000,00 di cui € 321.269,92 in conto capitale.

A favore: BANCA DELLE MARCHE SPA in A.S. con sede in Ancona.

Contro: — o m i z z o — sopra generalizzato

Immobili: terreni siti in Foligno, voc. Madonna di Fiamenga, censiti al C.T. al foglio 137 part. 16 e 165 (diritti di 2/12 della piena proprietà e 2/12 della nuda proprietà), oltre maggiore consistenza.

8. **Ipoteca giudiziale n. 409 del 17/02/2015** per sorte di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale Civile di Spoleto il 30/01/2015 rep. 714, per la somma di € 45.000,00 di cui € 23.884,09 in conto capitale.

A favore: BANCA DI CREDITO COOPERTIVO DI SPELLO E BETTONA con sede in Spello.

Contro: — o m i z z o —

Immobili: terreni siti in Foligno, voc. Madonna di Fiamenga, censiti al C.T. al foglio 137 part. 16 e 165 (diritti di 2/12 della piena proprietà e 2/12 della nuda proprietà), oltre maggiore consistenza.

9. **Atto di Pignoramento Immobiliare trascritto il 06/03/2015 al n.3532 di formalità**, emesso in virtù di Atto Giudiziario del Tribunale di Spoleto in data 24/02/2015 rep. 170/2015.

A favore: BANCA DI CREDITO COOPERTIVO DI SPELLO E BETTONA con sede in Spello.

Contro: — o m i z z o — , sopra generalizzato

Immobili: terreni siti in Foligno, voc. Madonna di Fiamenga, censiti al C.T. al foglio 137 part. 16 e 165 (diritti di 2/12 della piena proprietà e 2/12 della nuda proprietà), oltre maggiore consistenza.

Osservazioni:

Immobili Gruppo A

(*) si segnalano che le particelle n. ri 1506 al N.C.T. e part. 1506 sub. 3 e 4 al N.C.E.U. sono gravate da: vincolo di destinazione ventennale (formalità n.19772/2007) e godono altresì del vincolo di asservimento di cui alla ex L.R. Umbria n.11/2005, art.34 (formalità n.19773 e 19774 entrambe del 2007).

Queste ultime formalità, benché servitù a favore, non risulterebbero a giudizio tecnico, efficaci poiché il titolo abilitativo edilizio per cui venivano stipulate, è stato dichiarato NON rilasciabile a seguito del parere negativo della

Soprintendenza BB.AA.PP. Dell'Umbria (si veda paragrafo relativo alla conformità urbanistica). Stante ciò lo scrivente pone la presente segnalazione all'attenzione del G.E. (ovvero del Professionista Delegato alla vendita) sulla necessità/possibilità (o meno) di poter cancellare le formalità.

Immobili Gruppo B

(**) le originarie particelle n.ri 386 e 387, facenti capo all'atto unilaterale d'obbligo edilizio n. 9408 del 2009 sono state successivamente fuse originando la sola part. 389. Successivamente la part. 389 sarà soppressa originando la 392, 393, 396, 397 (tutte oggetto di pignoramento) e le partt. 394, 395 e 398 (non oggetto di pignoramento).

Immobili Gruppo C

(***) nell'Ipoteca n. 3420 del 2014, così come già riscontrato nella relazione notarile ex art.567 c.p.c., vengono erroneamente ipotecati i diritti di 1/3 delle due particelle anziché, come correttamente, i diritti di 2/12 di p.p. e 2/12 di n.p.

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

Non sono stati riscontrati vincoli o oneri di natura condominiale.

Non risultano spese condominiali insolute nell'ultimo biennio.

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

Non sono stati riscontrati diritti demaniali o usi civici Trascritti.

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

Di seguito l'elenco delle formalità oggetto di cancellazione.

Le note che saranno ripetute sui vari gruppi (A, B, C) non dovranno essere cancellate ma bensì ridotte per le particelle interessate.

Immobili Gruppo A

1. Ipoteca Volontaria iscritta a Perugia in data 27/09/2007 al n. 8602 di formalità.

Costi vivi preventivati per la cancellazione = € 35,00 per tassa fissa ipotecaria

2. Ipoteca giudiziale n. 1877 del 11/07/2014.

*Costi vivi preventivati per la riduzione (0,5% del capitale pari ad € 160.432,34)= € 802,16
€ 35,00 per tassa fissa ipotecaria
€ 59,00 per bolli*

3. Ipoteca giudiziale n. 3420 del 01/12/2014.

*Costi vivi preventivati per la riduzione (0,5% del capitale pari ad € 321.269,92)= € 1.606,35
€ 35,00 per tassa fissa ipotecaria
€ 59,00 per bolli*

4. Ipoteca giudiziale n. 409 del 17/02/2015.

*Costi vivi preventivati per la riduzione
(quota fissa perché >0,5% del capitale pari a € 23.884,09)= € 200,00
€ 35,00 per tassa fissa ipotecaria
€ 59,00 per bolli*

5. Atto di Pignoramento Immobiliare trascritto il 06/03/2015 al n. 3532 di formalità (gravante su tutti gli immobili pignorati)

*Costi vivi preventivati per la riduzione= € 294,00
(35,00 per tassa fissa ipotecaria, € 59,00 per bolli, € 200,00 per imposta Fissa)*

*Per un totale (GRUPPO A) dei costi fissi preventivati per la cancellazione/riduzione delle
Trascrizioni/Iscrizioni pregiudizievoli pari ad € 3.219,51.*

Immobili Gruppo B

6. Ipoteca Volontaria n. 2597 del 04/09/2012.

Costi vivi preventivati per la cancellazione = € 35,00 per tassa fissa ipotecaria

7. Ipoteca giudiziale n. 1876 del 11/07/2014.

*Costi vivi preventivati per la cancellazione
(quota fissa perché >0,5% del capitale pari a € 24.047,40)= € 200,00
€ 35,00 per tassa fissa ipotecaria
€ 59,00 per bolli*

8. Ipoteca giudiziale n. 1877 del 11/07/2014.

*Costi vivi preventivati per la riduzione (0,5% del capitale pari ad € 160.432,34)= € 802,16
€ 35,00 per tassa fissa ipotecaria
€ 59,00 per bolli*

9. Ipoteca giudiziale n. 3420 del 01/12/2014.

*Costi vivi preventivati per la riduzione (0,5% del capitale pari ad € 321.269,92)= € 1.606,35
€ 35,00 per tassa fissa ipotecaria
€ 59,00 per bolli*

10. Atto di Pignoramento Immobiliare trascritto il 06/03/2015 al n. 3532 di formalità.

Costi vivi preventivati per la riduzione= € 294,00

(35,00 per tassa fissa ipotecaria, € 59,00 per bolli, € 200,00 per imposta Fissa)

**Per un totale (GRUPPO B) dei costi fissi preventivati per la cancellazione/riduzione delle
Trascrizioni/Iscrizioni pregiudizievoli pari ad € 3.219,51.**

Immobili Gruppo C

11. Ipoteca giudiziale n. 1877 del 11/07/2014.

*Costi vivi preventivati per la riduzione (0,5% del capitale pari ad € 160.432,34)= € 802,16
€ 35,00 per tassa fissa ipotecaria
€ 59,00 per bolli*

12. Ipoteca giudiziale n. 3420 del 01/12/2014.

*Costi vivi preventivati per la riduzione (0,5% del capitale pari ad € 321.269,92)= € 1.606,35
€ 35,00 per tassa fissa ipotecaria
€ 59,00 per bolli*

13. Ipoteca giudiziale n. 409 del 17/02/2015.

*Costi vivi preventivati per la riduzione (quota fissa perché >0,5% del capitale)= € 200,00
€ 35,00 per tassa fissa ipotecaria
€ 59,00 per bolli*

14. Atto di Pignoramento Immobiliare trascritto il 06/03/2015 al n. 3532 di formalità.

*Costi vivi preventivati per la riduzione= € 294,00
(35,00 per tassa fissa ipotecaria, € 59,00 per bolli, € 200,00 per imposta Fissa)*

**Per un totale (GRUPPO C) dei costi fissi preventivati per la cancellazione/riduzione delle
Trascrizioni/Iscrizioni pregiudizievoli pari ad € 3.184,51.**

7)- Descrizione immobili oggetto di pignoramento.

7.1. DATI UBICATIVI GENERALI

7.2 INDIVIDUAZIONE CATASTALE ATTUALE DEI BENI

GRUPPO A : IMMOBILI 1, 2, 3, 4, 5 E 6

N.	Prov	Comune	Località	Catasto	Foglio	Part.	Sub	Cat.	cl.	Consistenza vani/mq	Rendita €
1	PG	Spello	Spineto	T	57	1506	//	Ente Urbano di 4.780 mq			
2	PG	Spello	Spineto	F	57	1506	1	B.C.N.C.		///	
3	PG	Spello	Spineto	F	57	1506	2	A/2	4	5 vani	322,79
4	PG	Spello	Spineto	F	57	1506	3	D/10			2.650,00
5	PG	Spello	Spineto	F	57	1506	4	D/10			1.364,00

N.	Prov	Comune	Località	Catasto	Foglio	Part	Qualità classe	Superf. mq	Reddito dominicale €	Reddito agrario €
6	PG	Spello	Spineto	T	58	121	Seminativo 3	14.190 deduz. B55	55,70	65,96

Gruppo B: Immobili siti in Spello (PG) loc. Limiti, per la piena proprietà (1/1), censiti al Catasto di detto comune:

N.	Prov	Comune	Località	Catasto	Foglio	Part	Qualità classe	Superf. mq	Reddito dominicale €	Reddito agrario €
7	PG	Spello	Limiti	T	41	392	Seminativo Arborato 2	1.260 deduz. A55	7,22	6,18
8	PG	Spello	Limiti	T	41	393	Seminativo Arborato 2	830 deduz. A55	4,76	4,07
9	PG	Spello	Limiti	T	41	396	Seminativo Arborato 2	905 deduz. A55	5,19	4,44
10	PG	Spello	Limiti	T	41	397	Seminativo Arborato 2	1.420 deduz. A55	8,14	6,97
11	PG	Spello	Limiti	T	41	415	Seminativo Arborato 2	607 deduz. A55	3,48	2,98

Gruppo C: Immobili siti in Foligno (PG), località Madonna di Fiamenga, per la proprietà in quota 2/12, censiti al Catasto di detto comune:

N.	Prov	Comune	Località	Catasto	Foglio	Part	Qualità classe	Superf. mq	Reddito dominicale €	Reddito agrario €
12	PG	Foligno	Madonna di Fiamenga	T	137	16	Seminativo Arborato 2	580 deduz. A54	4,31	3,15
13	PG	Foligno	Madonna di Fiamenga	T	137	165	Seminativo Arborato 2	270 deduz. A54	2,01	1,46

7.3 STORIA CATASTALE

Per la ricostruzione storica catastale si rimanda il tutto ai certificati notarili allegati al ricorso a firma del dr. Giuseppe BRUNELLI, Notaio in Perugia, del 8/04/2015.

(si veda la documentazione di riferimento già agli atti
e l'all. 5, integrazione della documentazione catastale)

7.4 Caratteristiche dei beni

Immobili 1, 2, 3, 4 (gruppo A)

Le unità immobiliari si trovano in località Spineto, un'area agricola immediatamente circostante Spello, dal cui centro dista solo 2 km, in una zona pianeggiante di campi coltivati e uliveti, punteggiata di edifici rurali. Gli immobili in oggetto costituiscono un piccolo complesso immobiliare composto da due edifici circondati da un ampio spazio verde recintato.

Immobilabile 1: lotto di terreno di forma rettangolare, accessibile sul lato corto posto a nord da Via Traversa San Cristoforo. Sull'appezzamento insistono gli immobili individuati ai numeri 2, 3 e 4. Le aree esterne sono in parte pavimentate e in parte tenute a prato, con piante ad alto fusto ed arbusti ornamentali, il tutto recintato con muro in pietra sul fronte stradale e con rete metallica, in parte accoppiata a siepe, sugli altri lati.

Oltre agli immobili 2, 3, 4 e 5, sul terreno insiste una grande tettoia con struttura metallica, coperta da pannelli di lamiera tipo sandwich e parzialmente tamponata con pannelli di polycarbonato alveolare, il calpestio è in battuto di cemento. La tettoia copre una superficie di circa mq 38 e presenta un'altezza media di circa m 2,50. La tettoia è dotata di impianto elettrico realizzato a vista; comunque la tettoia risulta illegittimamente realizzata.

Lo stato generale di conservazione e manutenzione è buono.

Immobili 2, 3 e 4: insieme costituiscono un unico edificio destinato ad abitazione e disposto su due piani. L'abitazione presenta l'accesso principale dal portico sul lato sud, oltre a numerose porte finestre disposte su tutto il perimetro. La sagoma in pianta è assimilabile ad un grande quadrato con l'aggiunta di un corpo allungato verso ovest. Al piano terra si trovano: 3 soggiorni, pranzo, cucina, 3 camere, cabina armadio, ripostiglio, stireria, 2 bagni, wc, portico, centrale termica. Al piano primo sottotetto si trova un'altra camera e uno studio. Tutte le altezze interne sono differenti in quanto i solai di copertura sono a vista e le falde presentano inclinazioni e quote di imposta variabili.

Dal punto di vista catastale l'immobile 2 (part. 1506 sub. 2) corrisponde ai locali pranzo, cucina, wc, ripostiglio, camera e cabina. Tutti gli altri ambienti, compresi quelli al piano primo, costituiscono l'immobile 3 (part. 1506 sub. 3), catastalmente afferente alla categoria D/10, come risulta dalla visura e dalla planimetria, in cui gli ambienti sono indicati come sale degustazione o esposizione, uffici magazzini ecc.

La struttura portante dell'edificio è in muratura, parte intonacata e tinteggiata con zoccolatura in laterizio, e parte in pietra faccia-vista. Gli architravi di porte esterne e finestre sono in legno a vista oriquadrati da fasce di intonaco in rilievo. I solai di copertura sono in travi di legno e tavolato, a vista. Il manto di copertura è in coppi e sotto-coppi, canali di gronda e discendenti sono in rame. Gli infissi esterni

sono pvc effetto "legno naturale" con doppi vetri e inferriate di ferro battuto dal disegno tradizionale.

Internamente si trovano pavimenti in gres porcellato effetto cotto e in parquet. I rivestimenti sono in piastrelline di pietra con listelli di rifinitura in marmo. I bagni sono provvisti di cabina doccia (tranne il wc), bidet, wc e mobile lavabo con piano in marmo coordinato con il rivestimento. La cucina è in muratura con piano di marmo e grande vasca a doppio livello in pietra, dotata di camino, forno a legna e forno elettrico.

Lo stato generale di conservazione e manutenzione è molto buono.

Impianto elettrico: sottotraccia con presenza nei vari ambienti di punti luce e punti di comando di normale installazione.

Impianto allarme: assente, ma è installato un sistema di videosorveglianza.

Impianto di riscaldamento: sottotraccia del tipo tradizionale con presenza di corpi scaldanti terminali in alluminio. L'acqua calda è prodotta da una caldaia posta nel locale c.t.. I due locali di pranzo e soggiorno nel corpo avanzato a ovest sono riscaldati mediante stufa a pellet e dotati di aria condizionata.

Impianto idrico-sanitario: sottotraccia allacciato all'acquedotto pubblico, dotato di sanitari in ceramica e rubinetteria. L'impianto appare a norma. Lo scarico avviene in una fossa imhoff posta all'interno della proprietà

Impianto GAS: del tipo a gpl, sottotraccia, collegato al bombolone esterno interrato posto in un apposito recinto a sud della casa. Per l'impianto, non avendo riscontrato la relativa documentazione necessaria (conformità e certificazione antincendio) non è possibile dichiararne la rispondenza alle relative normative.

Immobilabile 5: è un edificio di sagoma rettangolare disposto sul solo piano terra, coperto con tetto a capanna, così composto: 2 magazzini, ufficio, wc, centrale termica, cucina rustica. L'altezza interna è di m. 2,90, tranne nella cucina rustica, coperta da tetto inclinato a vista, in cui l'altezza varia da m. 2,05 a m. 3,10.

La struttura portante dell'edificio è in muratura, intonacata e tinteggiata su ambo i lati. I solai di copertura sono in travi di legno e tavolato, a vista nella cucina rustica e coperti da controsoffitto negli altri ambienti. Il manto di copertura è in coppi e sotto-coppi, canali di gronda, scossaline e discendenti sono in rame. Gli infissi esterni sono pvc con doppi vetri e inferriate di ferro battuto dal disegno tradizionale. I portoni di ingresso sono in ferro zincato.

Internamente si trovano pavimenti in gres porcellato effetto cotto. I rivestimenti della cucina, della zona lavanderia nel magazzino e del bagno sono in piastrelle di ceramica. Il bagno è provvisto di doccia, wc e lavabo.

Lo stato generale di conservazione e manutenzione buono.

Impianto elettrico: realizzato in parte a vista e in parte sottotraccia, con presenza nei vari ambienti di punti luce e punti di comando di normale installazione.

Impianto allarme: assente.

Impianto di riscaldamento: nel locale ufficio e nella cucina rustica sono installate una stufa

elettrica e un condizionatore mobile. Il magazzino più grande è privo di impianto;

Impianto idrico-sanitario e di scarico: sottotraccia allacciato all'acquedotto pubblico, dotato di sanitari in ceramica e rubinetteria. L'impianto appare a norma, l'acqua calda del magazzino è prodotta da una caldaia posta nel locale c.t. Lo scarico avviene in una fossa imhoff posta all'esterno, comunque all'interno della proprietà.

Impianto GAS: del tipo a gpl, sottotraccia, collegato al bombolone esterno interrato posto in un apposito recinto a sud della casa, anch'esso non conforme.

Immobile 6 (gruppo A)

Trattasi di un oliveto sito in loc. Spineto (Spello), giusto di fronte agli immobili del gruppo A, da cui è separato da una stretta strada. Il lotto è pianeggiante, di forma rettangolare, attestato sulla strada sul lato lungo, non recintato e privo di sistemi di irrigazione artificiale. Si stima che sulla superficie totale di mq 14.190 insistano dei piantoni di olivo.

Catastalmente è individuato come terreno seminativo di classe 3.

Lo stato generale di manutenzione è discreto.

Immobili 7, 8, 9, 10 e 11 (gruppo B)

Trattasi di 5 lotti di terreno tra loro contigui, siti all'incrocio tra Via del Molinaccio e Via Limiti, una strada comunale che conduce da Spello a ovest verso Cannara con un lungo rettilineo. Si tratta di una zona pianeggiante, prevalentemente agricola, con un piccolo agglomerato di case e servizi proprio in corrispondenza dei lotti in oggetto, dove si trova anche una moderna chiesa parrocchiale con strutture annesse ed alcune attività commerciali. L'area dista circa 5 km dal centro di Spello e 6 km da Cannara. I 5 appezzamenti di terreno sono attualmente ineditati ed incolti, non sono recintati né dotati di impianti di irrigazione artificiale, sono altresì presenti alcune opere di urbanizzazione primaria quali la corrente elettrica e l'acquedotto.

Relativamente a tali appezzamenti di terreno non è stato approvato alcun progetto di nuova costruzione o anche solo di intervento diretto. Tuttavia la sagoma delle particelle indica la formazione di 4 lotti edificabili con al centro uno spazio comune di accesso e manovra, che conduce fino ad un altro appezzamento di terreno, già edificato.

Lo stato generale di manutenzione è discreto.

Immobile 7 (part. 392): si trova giusto sull'incrocio tra la Via del Molinaccio e la Via Limiti, ha forma vagamente trapezoidale e superficie pari a circa mq 1.260. Confini: part. 415 e 393, della stessa proprietà e anch'esse oggetto di pignoramento.

Immobile 8 (part. 393): si attesta su Via Limiti confina con: partt. 392 e 415 (stessa proprietà e oggetto del presente pignoramento), 416, 394. Presenta una forma vagamente trapezoidale e superficie pari a circa mq 830.

Immobilie 9 (part. 396): non ha affaccio diretto sulla strada e risulta intercluso tra le seguenti particelle con cui confina: 415 e 397 (stessa proprietà e oggetto del presente pignoramento), 416, 395, 413, 410. Di forma trapezoidale e superficie pari a circa mq 905.

Immobilie 10 (part. 397): si attesta su Via del Molinaccio e confina con: pubblica via, particelle 396 e 415 (stessa proprietà e oggetto del presente pignoramento), 416 e 394. Presenta una forma trapezoidale e superficie pari a circa mq 1.420.

Immobilie 11 (part. 415): si attesta su Via del Molinaccio e confina con: pubblica via, particelle 396, 397, 392, 393 (stessa proprietà e oggetto del presente pignoramento) e 416. Presenta una forma allungata ed articolata, probabilmente assimilabile ad una via di accesso ai lotti circostanti, e superficie pari a circa mq 607.

Immobili 12 e 13 (gruppo C)

Trattasi di due lotti di terreno contigui, siti nel comune di Foligno nella zona residenziale a nord del centro storico, sviluppata lungo l'asse di Viale Firenze. In particolare i lotti si trovano tra Via Monte Soratte e Via Monte Leone, vicino alla Scuola Media Gentile da Fabriano. La zona è fittamente edificata e popolata, strutturata in un reticolo di strade con palazzine di appartamenti da 4/5 piani e case plurifamiliari da 2/3 piani. La zona è dotata di tutti i servizi principali ed è vicina al centro, facilmente raggiungibile anche a piedi, è inoltre vicina alla zona industriale de La Paciana e alla zona del nuovo ospedale, come pure allo svincolo di Foligno Nord della superstrada. Le due particelle costituiscono uno dei pochi lotti ineditati della zona.

Le due particelle sono separate dalla strada da muro in cls e sovrastante ringhiera in ferro verniciato, accoppiato a una siepe. Attualmente le due particelle non sono separate tra loro e sono accessibili da due cancelletti pedonali posti sulle vie adiacenti, entrambi sulla part. 16 (immobile 12).

Attualmente le due particelle costituiscono il giardino dell'adiacente particella 14 e sono sistemate di conseguenza: il fondo a prato inglese, circondate da siepi e abbellite da arbusti e piante d'alto fusto e illuminate da lampioncini.

Lo stato generale di manutenzione è buono.

Immobilie 12 (part. 16): confina con le particelle 165 (stessa proprietà e oggetto del presente pignoramento) e 14, oltre che con la pubblica via. Di forma rettangolare e superficie pari a circa mq 580, l'area è sistemata a giardino. E' un sistema di illuminazione a lampioncini.

Immobilie 13 (part. 16): confina con le particelle 16 (stessa proprietà e oggetto del presente pignoramento) e 2029 e 2031. Di forma rettangolare e superficie pari a circa mq 270, l'area è sistemata a giardino. E' presente un pozzo e un sistema di illuminazione a lampioncini.

7.5 DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE

La **Superficie Esterna Lorda (SEL) dei fabbricati** è stata determinata al lordo delle murature perimetrali dei locali principali e accessori tenendo conto di:

- 100% superfici utili calpestabili;
- 100% superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore max di 50 cm;
- 50% superfici delle pareti perimetrali (nel caso di superfici confinanti) sino ad uno spessore max. di 25 cm.

Per i vani accessori, avuto riguardo degli stessi principi, si è ritenuto opportuno applicare il seguente coefficiente correttivo in percentuale:

- 50% magazzini, locali di servizio e comunque superfici non residenziali.

Discorso un po' a se per quanto riguarda gli edifici abusivi.

- 0% non potendone valutare la commerciabilità di tali superfici, la stessa verrà indicata nelle tabelle che seguono ma abbattuta completamente.

La Superficie Commerciale Vendibile (SCV) dei fabbricati è pari alla SEL al netto dei coefficienti di ponderazione.

La Superficie Commerciale dei terreni corrisponde alla superficie catastale.

Nello schema sottostante sono riportate le S.C.V. rilevate soggette a Valutazione:

GRUPPO A: IMMOBILI 1, 2, 3, 4, 5 E 6

UNITA' IMMOBILIARE	LOCALI	S. E. L. Mq	Detrazioni	Coefficiente di ponderazione	S. C. V. Mq
1	corte	4.780,00	137,62+130	1%	45,12
2 - 3 - 4	Superficie residenziale - P.T.-	70,85		100%	70,85
	Superficie non residenziale (edificio principale) - P.T.-	66,77		50%	33,39
	Superficie non residenziale (edificio principale) - P.T.-	221,07		0%	0,00
	Superficie non residenziale (edificio principale) P. 1°	40,50		0%	0,00
5	Superficie non residenziale (edificio secondario)	130,00		50%	65,00
	Superficie non residenziale (edificio secondario)	66,81		0%	0,00
//	Tettoia	38,00		0%	0,00
TOTALE S.C.V.					214,36

UNITA' IMMOBILIARE	LOCALI	S. E. L. Mq	Detrazioni	Coefficiente di ponderazione	S. C. V. Mq
6	Terreno Agricolo	14.190,00		100%	14190,00
TOTALE S.C.V. Terreno agricolo					14.190,00

GRUPPO B : IMMOBILI 7, 8, 9, 10 E 11

UNITA' IMMOBILIARE	LOCALI	S. E. L. Mq	Detrazioni	Coefficiente di ponderazione	S. C. V. Mq
7	Terreno edificabile	1.260,00		100%	1260,00
8	Terreno edificabile	830,00		100%	830,00
9	Terreno edificabile	905,00		100%	905,00
10	Terreno edificabile	1.420,00		100%	1420,00
11	Terreno edificabile	607,00		100%	607,00
TOTALE S.C.V. Terreno edificabile					6.022,00

GRUPPO C : IMMOBILI 12 E 13

UNITA' IMMOBILIARE	LOCALI	S. E. L. Mq	Detrazioni	Coefficiente di ponderazione	S. C. V. Mq
12	Terreno edificabile	580,00		100%	580,00
13	Terreno edificabile	270,00		100%	270,00
TOTALE S.C.V. Terreno edificabile					850,00

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

Lo stato attuale dei beni è conforme a quanto descritto nell'atto di pignoramento immobiliare.

Pur tuttavia si ritiene di dover portare all'attenzione del G.E. le incongruenze in ordine ai vizi accertati e meglio descritti negli appositi paragrafi relativi alle difformità urbanistico-edilizie.

9)- Aggiornamenti catastali

Si rendono necessari i seguenti aggiornamenti catastali:

Al catasto terreni:

Per gli immobili 1-2-3-4 e 5, successivamente alla demolizione e messa in pristino dei luoghi rispetto ai titoli abilitativi rilasciati, si dovrà procedere all'aggiornamento al N.C.T.

Al catasto fabbricati:

Per gli immobili 1-2-3-4 e 5, successivamente alla demolizione e messa in pristino dei luoghi rispetto ai titoli abilitativi rilasciati, si dovrà altresì procedere all'aggiornamento al N.C.E.U.

Per tutti gli altri immobili non si segnala la necessità di dover provvedere all'aggiornamento in catasto.

Per i costi si rimanda alla tabella di riferimento, paragrafo 17.

10)- Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Nel presente paragrafo vengono interessati i soli terreni e per gli stessi è stato prodotto il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU).

Immobili 1 e 6 (gruppo A): Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica (**all. 9...**) i terreni in oggetto ricadono, secondo il PRG Parte Strutturale, nella zona “Esa – Area agricola di interesse storico ambientale”, in cui sono consentiti solo interventi sugli edifici esistenti, ed è vietata qualsiasi nuova edificazione come pure gli interventi per l'insediamento di allevamenti o l'installazione di serre. Ricorre inoltre il vincolo di cui alla L. 431/85 per i corsi d'acqua, che vieta qualsiasi forma di edificazione a meno di 30 m. dal corso d'acqua (*torrente Chiona*). I terreni sono inoltre soggetti al rischio idraulico di fascia “A”: massima pericolosità, area di esondazione diretta della piena con tempi di ritorno (Tr) 50 anni, in cui ulteriori insediamenti oltre quelli esistenti non sono considerati compatibili con l'assetto del territorio.

Immobili 7, 8, 9, 10 e 11 (gruppo B): Come risulta dal CDU (**all. 9...**) i terreni in oggetto ricadono, secondo il PRG Parte Strutturale, nella macrozona “MB1 – Ambiti prevalentemente residenziali consolidati di tipo semi-estensivo” e sono parte della perimetrazione delle zone di recupero ai sensi dell'art. 27 della L. 457/78. Secondo il PRG Parte Operativa i terreni ricadono nella sottozona “BD – Zone di completamento residenziali miste ad attività artigianali e di servizio”. In tale sottozona è possibile la nuova edificazione negli ambiti con superficie fondiaria superiore a 900 mq (cioè l'imm. 7, 9 e 10) secondo i seguenti parametri principali: indice di fabbricabilità 1,5 mc/mq; altezza max. 7,5 m; rapporto di copertura 30% della sup. fondiaria. Inoltre la fascia perimetrale al gruppo di immobili, per una profondità di circa 10 metri, ricade nella “Sottozona Vra – Zone di rispetto paesistico e ambientale”, in cui non sono ammesse nuove costruzioni ma solo interventi e ampliamenti sul patrimonio edilizio esistente. Tutti i terreni del gruppo B ricadono inoltre nell'ambito di rischio idraulico di fascia “C”: è la zona a rischio minore, con un tempo di ritorno della piena previsto tra i 200 e i 500 anni.

Immobili 12 e 13 (gruppo C): Come risulta dal CDU (**all. 9...**), entrambe le particelle sono edificabili tramite intervento diretto in quanto ricadono in area UC/MRA, classificabile come zona omogenea di tipo “B” di cui al D.M 1444/68. I parametri edificatori sono desumibili dalle tabelle C e D delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG del 97 e consistono principalmente in: indice di Utilizzazione Fondiaria 0,65 mq/mq; altezza massima m. 12,5; molteplici destinazioni d'uso (con esclusione dei grandi spazi commerciali, delle attività produttivo moleste, dei luoghi di culto ecc.). Le aree ricadono inoltre nella fascia di pericolosità idraulica di tipo “B”: estesa fino al limite della piena con tempo di ritorno tra 200 anni.

Osservazioni:

Si precisa che il C.D.U. ha validità di un Anno dalla data del suo rilascio e

comunque preserva la sua validità fino ad intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici (*art.30 co. 3 D.P.R.380/2001 e s.m.i.*). Trattandosi di immobili per cui è risultato necessario acquisire il C.D.U. (utile altresì per procedere alla vendita dei beni), se ne consiglia l'aggiornamento prima del trasferimento ai fini della verifica che nulla sia cambiato.

11)- Conformità Urbanistica del compendio immobiliare pignorato

11.1 ACCESSO AGLI ATTI DETENUTI DALL'ENTE COMUNALE

A seguito degli accessi presso gli uffici tecnici comunali preposti, il responsabile del procedimento del Comune di Spello faceva visionare i seguenti titoli abilitativi relativi agli immobili pignorati:

UNITA' IMMOBILIARE	TITOLO ABILITATIVO	N./PROT.	DATA	OGGETTO	RILASCIATO A
3	Concessione in Sanatoria	116	20/10/98	Condono Edilizio L.724/1994	<i>omissis</i>
4	NESSUN TITOLO ABILITATIVO RILASCIATO				
5	Concessione Edilizia	195	31/03/99	Costruzione di un annesso agricolo	<i>omissis</i>

La concessione rilasciata per l'immobile al punto n.3, come da dichiarazione comunale (**all. 8...**), non è stata reperita da parte degli uffici comunali.

Relativamente agli altri immobili pignorati (terreni in-edificati) non è stato reperito nessun titolo abilitativo presso i predetti uffici tecnici di Foligno e Spello.

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

Gruppo A

Immobile 1-2 – Sul terreno insiste una grande tettoia, realizzata in assenza di titolo abilitativo. La tettoia, poiché eccede dai requisiti imposti dall'art. 21 c. 2 del R.R. 9/2008 (opera pertinenziale in questo caso dell'abitazione presente), si configura come nuova costruzione ed è altresì da ritenersi illegittima in quanto mancante di titolo abilitativo.

La recinzione che circonda la particella n. 1506 (realizzata in parte in rete metallica e parte in muratura) non risulta essere stata autorizzata da un titolo abilitativo e pertanto illegittima sotto il profilo urbanistico/edilizio.

Immobile 3 - L'immobile è difforme da quanto riportato negli elaborati allegati alla Concessione in Sanatoria, infatti la rimessa ad ovest dell'edificio presenta una sagoma leggermente più ampia e dei prospetti completamente diversi. Di fatto non è una rimessa ma una stanza di soggiorno della casa.

Immobile 4 – da intendersi come ampliamento e parziale ristrutturazione dell'immobile 3, realizzato in totale assenza di titolo abilitativo.

Immobilie 5 – l'immobile originariamente eretto a seguito di titolo abilitativo rilasciato dal Comune di Spello, è stato poi ampliato in assenza di un successivo titolo, realizzando un grande ampliamento che ha tra l'altro interessato anche la ristrutturazione dell'esistente con conseguente modifica dei prospetti, rispetto al titolo all'epoca rilasciato.

Immobilie 6 – l'immobile risulta a tutt'oggi in-edificato e privo di atti autorizzativi rilasciati o richiesti.

In data 14/12/2009 l'esecutato ~~.....~~ presentato domanda di Concessione volta all'acquisizione di un titolo in sanatoria per regolarizzare gli abusi descritti (ad eccezione della tettoia), ma la domanda è stata archiviata dal Comune di Spello **in seguito al parere negativo della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici dell'Umbria, ai sensi dell'art. 167 del D. Lgs 42/04.**

Tale circostanza rende improcedibile la domanda di Accertamento di Conformità posto che gli abusi suddetti non sono in alcun modo sanabili a seguito del parere vincolante da parte della Soprintendenza.

A seguito dell'archiviazione (datata dicembre 2009), il Comune di Spello si è riservato di prendere ulteriori provvedimenti sanzionatori.

A giudizio puramente indicativo i provvedimenti potrebbero vertere nell'obbligo alla demolizione delle porzioni illegittime e nel ripristino dello stato dei luoghi (ante abuso) oltre al pagamento di oneri a discrezione di chi sarà il responsabile del procedimento e, infine, l'attivazione di una procedura giudiziaria d'ufficio da un punto di vista civile e penale.

Pertanto tutte le porzioni immobiliari abusive, compresa la tettoia descritta al paragrafo 7.4., dovranno essere demolite, mediante, tra l'altro, la presentazione di una domanda di Permesso di Costruire per il ripristino dello stato dei luoghi, sollecitando il Comune di Spello all'emanazione della relativa Ordinanza Sindacale, previo parere favorevole e vincolante della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici dell'Umbria dovuto dal vincolo di cui alla legge n.431/85, precedentemente trattato.

Una volta ripristinato il tutto, al termine dei lavori, sarà infine necessario attestare l'agibilità.

Gruppo B

Immobili 7, 8, 9, 10 e 11 – I terreni sono ancora in-edificati e privi di recinzione. E' presente parte dell'urbanizzazione relativa ai sotto servizi, ma mancando documentazione o informative prese sul posto, lo scrivente resta oggi impossibilitato ad accertarne lo stato e/o il loro completamento.

Il Comune di Spello a seguito della richiesta di accesso agli atti già citata non ha rilasciato alcuna documentazione tecnica, circostanza che induce lo scrivente ad ipotizzare che non vi è un vero e proprio progetto di lottizzazione, giustificazione data anche dalla destinazione d'uso (edificabile

residenziale di completamento, ovvero zona B) dei terreni in oggetto.

Gruppo C

Immobili 12 e 13 – I terreni sono ancora in-edificati, tuttavia è presente una recinzione realizzata con muretto di calcestruzzo, facciavista e sovrastante parapetto metallico; ha due accessi pedonali con cancelli in ferro.

Il Comune di Foligno non ha rilasciato alcun titolo abilitativo, e non si è stati in grado di determinare l'epoca di realizzo della recinzione, circostanza questa che non permette l'evidenziazione di un vero e proprio abuso edilizio, ancorché sanabile, poiché la stessa potrebbe anche essere stata realizzata in epoca in cui non risultava necessario alcun titolo abilitativo.

11.3 COSTI DI SANATORIA O RIPRISTINO DELLO STATUS QUO-ANTE, PER RENDERLO AGIBILE

Per i costi di sanatoria si rimanda all'allegato Computo estimativo, redatto utilizzando il prezzario regionale umbria 2016 e indicando di seguito esclusivamente gli importi complessivi appartenenti a ciascun gruppo così come catalogato in precedenza.

Gruppo A: € 35.751,33 (oltre IVA)

Gruppo B: assenti

Gruppo C: assenti

12)- Stato di possesso

Dall'esame della certificazione notarile in atti e dopo aver effettuato ulteriori visure tendenti all'accertamento che nulla sia variato, si riferisce che gli immobili sopra distinti sono di proprietà, in tutto o in parte, degli esecutati per essergli pervenuti come segue.

... Riguardo la proprietà

Gruppo A

Immobili 1, 2, 3, 4 e 5 proprietà di omissioni
la quota di 1/1 in virtù dei seguenti atti:

1. (ante ventennio) Atto di Compravendita del 15/07/1991 rep.2792/667 a rogito dr. Luigi NAPOLITANO, Notaio in Foligno, Trascritto alla CC.RR.II. di Perugia in data 07/08/1991 al n. 11071 di formalità.

Contro: omissioni, nato a Cannara

a Favore omissioni sopra generalizzato, omissioni nata a Foligno
ciascuno, coniugi in comunione legale.

Immobili: terreno sito in Spello (PG), loc. Spineto, censito al N.C.T. al foglio 57 particella 132 di mq

4.780 (originaria particella derivante dall'impianto meccanografico del '76, già 132/a, poi 1506/p e 132/b, poi 1505 e successivamente riunite come 1506)

2. (*) Atto di Donazione Accettata del 07/09/1994 rep. 140734 a rogito dr. Maria Luigia FINO, Notaio in Foligno, Trascritto alla CC.RR.II. di Perugia in data 20/09/1994 al n. 12323 di formalità.

Contro: omissis, sopra generalizzata, per la quota di 1/2 della piena proprietà.

a Favore: omissis, sopra generalizzato, per la quota di 1/2 della piena proprietà.

Immobili: terreno sito in Spello (PG), loc. Spineto, censito al N.C.T. al foglio 57 particella 132 di mq 4.780

Immobile 6 proprietà di omissis, sopra generalizzato, per la quota di 1/1 in virtù dei seguenti atti:

3. Atto di Compravendita del 07/12/1949 rep. 11499 a rogito dr. Tommaso BIONDI, Notaio in Foligno, Trascritto alla CC.RR.II. di Foligno in data 09/12/1949 al n. 672 di formalità.

Contro: ----omissis ----

a Favore: omissis, nato a Foligno il 01/09/1914.

Immobili: terreno sito in Spello (PG), loc. Spineto, censito al N.C.E.U. al foglio 58 particella 121

4. Atto di Donazione Accettata del 20/06/1988 rep. 33254/10727, a rogito del dott. Pietro MAZZA, Notaio in Roma, trascritto a Perugia il 03/08/1998 al n. 10247 di formalità.

Contro: omissis, sopra generalizzato, riservandosi l'usufrutto vitalizio per sé e dopo di sé a favore della propria moglie omissis nata:

a Favore: omissis per la nuda proprietà nella quota di 1/1.

Immobili: oltre maggiore consistenza, terreno sito in Spello (PG), loc. Spineto, censito al N.C.E.U. al foglio 58 particella 121

5. (***) Atto di Compravendita del 16/11/1998 rep. 178031/9698 a rogito dr. Maria Luigia FINO, Notaio in Foligno, Trascritto alla CC.RR.II. di Perugia in data 21/11/1998 al n. 15319 di formalità.

Contro: omissis I, nato a Foligno il 01/09/1914, in ragione dell'usufrutto vitalizio e omissis in ragione della nuda proprietà.

a Favore: omissis sopra generalizzato, coniugato in separazione dei beni.

Immobili: terreno sito in Spello (PG), loc. Spineto, censito al N.C.T. al foglio 58 particella 121 di 14.190 mq

Gruppo B

Immobili 7, 8, 9, 10 e 11: proprietà della omissis. Con sede in Spello, per la quota di 1/1 in virtù dei seguenti atti:

6. (***) Successione devoluta per legge del 20/04/1955 al n. 2 vol. 268 e Trascritta alla CC.RR.II. di Foligno in data 24/05/1955 al n. 491 di formalità.

Contro omissis

a Favore: omimio fu _____ i diritti di 1/3 di usufrutto; _____ Il di Crispoldo, nata a Vahrn omimio li _____ ata a Vahrn il _____ ciascuna in ragione di 1/6 di nuda proprietà e 2/6 di piena proprietà.

8. Atto di Compravendita del 24/12/2008 rep. 19612/11487 a rogito dr. Filippo BRUFANI, Notaio in Perugia, Trascritto alla CC.RR.II. di Perugia in data 30/12/2008 al n. 22398 di formalità.

Contro: omimio ra generalizzate, ciascuna per la quota di 1/2 della piena proprietà, come bene personale.

a Favore: omimio, con sede in Spello.

Immobili: terreni siti in Spello (PG), censiti al C.T. al foglio 41 particelle 386, 387, 389.

Gruppo C

Immobili 12 e 13: proprietà di omimio, sopra generalizzato, per la quota di 2/12 come bene personale; _____, nato a Pedaso il _____ e Maria _____ nata in Assisi _____ coniugi in comunione dei beni, ciascuno per 1/12 di nuda proprietà e 1/12 di piena proprietà; omimio a Foligno _____ nato in Arezzo il 26/08/1950, coniugi in comunione legale dei beni, ciascuno per 1/12 di nuda proprietà e 1/12 di piena proprietà; omimio, nata a Foligno _____ per 6/12 di usufrutto. In virtù del seguente atto:

9. (****) -ante ventennio- Atto di Compravendita del 14/10/1983 rep. 25752 a rogito dr. Marcello GRIFI, Notaio in Foligno, Trascritto alla CC.RR.II. di Perugia in data 26/10/1983 al n. 13600 di formalità.

Contro:

omimio

a Favore: omimio, sopra generalizzato, per la quota di 2/6 della nuda proprietà, come bene personale; omimio l, sopra generalizzati, coniugi in comunione dei beni, ciascuno per 1/6 di nuda proprietà; omimio e _____, sopra generalizzati, coniugi in comunione legale dei beni, ciascuno per 1/6 di nuda proprietà; Tosca omimio, sopra generalizzata, e Natalino _____ nato a Foligno _____, coniugi in

13)- Altre informazioni utili

Ufficio demografico, Anagrafico o di Stato Civile: a fronte della richiesta inoltrata in data 25/07/2016, l'ufficiale di Stato Civile con PEC del 29/12/2016 certificava che:

Omimio ha contratto matrimonio con la s. Omimio nata a Foligno

Con Atto del 26 Agosto 1994 a rogito Notar Luigi Napolitano, gli sposi, fino a quel momento in regime di comunione legale, hanno scelto il regime di Separazione dei Beni.

14)- Immobile occupato/non occupato da coniuge separato

Il caso non si pone per la presente consulenza tecnica d'ufficio.

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

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

Si precisa che gli stessi saranno oggetto di un necessario interessamento poiché dovrà essere ripristinata la struttura così come assentita dai titoli edilizi; pertanto, la quantificazione delle eventuali opere per l'adeguamento degli impianti saranno ricompresi nel computo metrico allegato e relativo alla determinazione dei costi di sanatoria.

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

Date le caratteristiche degli immobili eseguiti si ritiene opportuno formare **TRE LOTTI DI VENDITA** in questo modo, pur rispettando i singoli compendi come originariamente acquistati, si rende più appetibile l'interesse all'acquisto, quest'ultimo anche legato alle differenti caratteristiche dell'intero compendio trattato.

~~Naturalmente la valutazione economica del lotto (nel caso di specie il lotto A) non terrà conto dei manufatti o porzioni di edificio rilevati come abusivi, i quali, essendo non sanabili dovranno essere demoliti, quantificandone il relativo costo, valutando con ciò, ove ritenuto plausibile, il solo costo del terreno (o area di sedime).~~

Pertanto i tre lotti di vendita comprenderanno le unità immobiliari così come in precedenza raggruppate nei gruppi A, B e C, di cui appresso:

GRUPPO A: IMMOBILI 1, 2, 3, 4, 5 E 6

N.	Prov	Comune	Località	Catasto	Foglio	Part.	Sub	Cat.	cl.	Consistenza vani/mq	Rendita €
1	PG	Spello	Spineto	T	57	1506	//	Ente Urbano di 4.780 mq			
2	PG	Spello	Spineto	F	57	1506	1	B.C.N.C.	///		

3	PG	Spello	Spineto	F	57	1506	2	A/2	4	5 vani	322,79
4	PG	Spello	Spineto	F	57	1506	3	D/10			2.650,00
5	PG	Spello	Spineto	F	57	1506	4	D/10			1.364,00

N.	Prov	Comune	Località	Catasto	Foglio	Part	Qualità classe	Superf. mq	Reddito dominicale €	*** Reddito agrario €
6	PG	Spello	Spineto	T	58	121	Seminativo 3	14.190 deduz. B55	55,70	65,96

Gruppo B: Immobili siti in Spello (PG) loc. Limiti, per la piena proprietà (1/1), censiti al Catasto di detto comune:

N.	Prov	Comune	Località	Catasto	Foglio	Part	Qualità classe	Superf. mq	Reddito dominicale €	Reddito agrario €
7	PG	Spello	Limiti	T	41	392	Seminativo Arborato 2	1.260 deduz. A55	7,22	6,18
8	PG	Spello	Limiti	T	41	393	Seminativo Arborato 2	830 deduz. A55	4,76	4,07
9	PG	Spello	Limiti	T	41	396	Seminativo Arborato 2	905 deduz. A55	5,19	4,44
10	PG	Spello	Limiti	T	41	397	Seminativo Arborato 2	1.420 deduz. A55	8,14	6,97
11	PG	Spello	Limiti	T	41	415	Seminativo Arborato 2	607 deduz. A55	3,48	2,98

Gruppo C: Immobili siti in Foligno (PG), località Madonna di Fiamenga, per la proprietà in quota 2/12, censiti al Catasto di detto comune:

N.	Prov	Comune	Località	Catasto	Foglio	Part	Qualità classe	Superf. mq	Reddito dominicale €	Reddito agrario €
12	PG	Foligno	Madonna di Fiamenga	T	137	16	Seminativo Arborato 2	580 deduz. A54	4,31	3,15
13	PG	Foligno	Madonna di Fiamenga	T	137	165	Seminativo Arborato 2	270 deduz. A54	2,01	1,46

LOTTO	UNITA' IMMOBILIARE	S.C.V.	Quota di proprietà	Valore unitario	Valore di stima
B	7 - 8 - 9 - 10 - 11	5.022,00	1,00	€ 55,00	€ 276.210,00
Valore Complessivo lotto B					€ 276.210,00

LOTTO C

LOTTO	UNITA' IMMOBILIARE	S.C.V.	Quota di proprietà	Valore unitario	Valore di stima
C	12 - 13	850,00	0,16667	€ 55,00	€ 9.208,33
Valore Complessivo lotto C					€ 9.208,33

Detrazioni e abbattimenti alla stima:

Sul valore di mercato così come calcolato per i tre lotti (A, B, C), occorrerà applicare una riduzione, stimata del 15% (pari rispettivamente a: € 34.695,15 -lotto A- ; € 41.431,50 -lotto B-; € 1.381,25 -lotto C-) riferita all'abbattimento forfetario per assenza di garanzia per vizi e differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, attestandone l'importo a base d'asta, della proprietà in:

LOTTO "A"

$$231.301,00 - 34.695,15 = € 196.605,85$$

(diconsi Euro Centonovantaseimilaseicentocinque//85)

LOTTO "B"

$$276.210,00 - 41.431,50 = € 234.778,50$$

(diconsi Euro Duecentotrentaquattromilasettecentosettantotto//50)

LOTTO "C"

$$9.208,33 - 1.381,25 = € 7.827,08$$

(diconsi Euro Settemilaottocentoventisette//08)

Sull'importo a base d'asta si dovrà infine tener conto delle decurtazioni, per ciascun lotto, dovute

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 Foligno e Spello, 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 simili.

I valori rilevati sono stati successivamente perequati dallo scrivente in relazione alle caratteristiche degli immobili ed ai comodi e scomodi di cui godono.

Il parametro tecnico di riferimento utilizzato per la stima è stato definito nella Superficie Commerciale Vendibile (punto 7 paragrafo 7.5).

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 dei valori unitari e dei valori di mercato

In base agli studi di mercato condotti per reperire informazioni dell'attuale andamento si è tenuto conto tra le altre: della posizione, dell'esposizione, delle caratteristiche e della vetustà dei compendi pignorati.

LOTTO A

LOTTO	UNITA' IMMOBILIARE	S.C.V.	Quota di proprietà	Valore unitario	Valore di stima
A	1 - 2 - 3 - 4 - 5	259,48	1,00	€ 700,00	€ 181.636,00
	6	14.190,00	1,00	€ 3,50	€ 49.665,00
Valore Complessivo lotto A					€ 231.301,00

LOTTO B

a spese da intendersi come obblighi di fare, a carico della procedura ovvero dell'assegnatario:

Detrazioni/decurtazioni Lotto A

Spese Tecniche per regolarizzazione urbanistico-edilizia e certificato di agibilità	///	€ 5.500,00
Spese tecniche per denuncia di variazione catastale	///	€ 2.000,00
I.V.A. su spese tecniche	22%	€ 1.650,00
Lavori per adeguamenti impiantistici (compresi nella voce sottostante)	///	€ 0,00
Costi per interventi edilizi per abbattimento delle opere abusive e non sanabili (si veda computo metrico allegato)	///	€ 44.139,43
I.V.A. sui lavori	10%	€ 4.413,94
Oneri condominiali insoluti (ultimi 2 anni)	0%	€ 0,00
Contratto di locazione	0%	€ 0,00
Costi vivi preventivati per la cancellazione/riduzione delle pregiudizievoli presso la CC.RR.II.	///	€ 3.219,51
Spese totali intese come obblighi di fare lotto A:		€ 60.922,88

Detrazioni/decurtazioni Lotto B

Spese Tecniche per regolarizzazione urbanistico-edilizia e certificato di agibilità	///	€ 0,00
Spese tecniche per denuncia di variazione catastale	///	€ 0,00
I.V.A. su spese tecniche	22%	€ 0,00
Lavori per adeguamenti impiantistici	///	€ 0,00
Costi per interventi edilizi per abbattimento delle opere abusive e non sanabili (si veda computo metrico allegato)	///	€ 0,00
I.V.A. sui lavori	10%	€ 0,00
Oneri condominiali insoluti (ultimi 2 anni)	0%	€ 0,00
Contratto di locazione	0%	€ 0,00
Costi vivi preventivati per la cancellazione/riduzione delle pregiudizievoli presso la CC.RR.II.	///	€ 3.219,51
Spese totali intese come obblighi di fare lotto B:		€ 3.219,51

Detrazioni/decurtazioni Lotto C

Spese Tecniche per regolarizzazione urbanistico-edilizia e certificato di agibilità	///	€ 0,00
Spese tecniche per denuncia di variazione catastale	///	€ 0,00
I.V.A. su spese tecniche	22%	€ 0,00
Lavori per adeguamenti impiantistici	///	€ 0,00
Costi per interventi edilizi per abbattimento delle opere abusive e non sanabili (si veda computo metrico allegato)	///	€ 0,00
I.V.A. sui lavori	10%	€ 0,00
Oneri condominiali insoluti (ultimi 2 anni)	0%	€ 0,00
Contratto di locazione	0%	€ 0,00
Costi vivi preventivati per la cancellazione/riduzione delle pregiudizievoli presso la CC.RR.II.	///	€ 3.184,51
Spese totali intese come obblighi di fare lotto C		€ 3.184,51

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

Il caso si pone solo per il lotto C, il cui valore è stato già frazionato secondo la quota di appartenenza di 2/12, al paragrafo precedente.

19)- caso di immobile pignorato per la sola nuda proprietà o per il solo diritto di usufrutto (o immobile gravato dal diritto di abitazione)

Il caso non si pone per la presente Consulenza tecnica d'ufficio.

20)- caso di immobili abusivi e non sanabili

Il caso si pone per i fabbricati formanti il lotto A per cui si rimanda ai paragrafi sopra-stanti.

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

- Allegato n. 1 – Nomina e quesiti posti dal G.E.;*
Allegato n. 2 - Comunicazioni inizio operazioni peritali e sopralluogo;
Allegato n. 3 - Verbali di inizio operazioni e di sopralluogo immobili;
Allegato n. 4 – Istanza al G.E.;
Allegato n. 5 – Integrazione della documentazione catastale;
Allegato n. 6 – Documentazione richiesta Stato Civile dei debitori/esecutati;
Allegato n. 7 - integrazione documentazione CC.RR.II., comprensiva dell'ultimo titolo utile;
Allegato n. 8 – Documentazione urbanistica relativa ai titoli abilitativi rilasciati;
Allegato n. 9 – Documentazione urbanistica, C.D.U. Rilasciati dai Comuni di Spello e Foligno;
Allegato n. 10 – Schema (per il lotto A) delle superfici assentite e di quelle oggetto di demolizione;
Allegato n. 11 – Istanza e comunicazione dell'Agenzia delle Entrate circa l'esistenza dei contratti locativi.
Allegato n. 12 – Computo metrico estimativo redatto per la demolizione degli abusi edilizi riscontrati su alcuni beni costituenti il lotto A;
Allegato n. 13 - 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: ~~33 pagine oltre a 13 allegati e n.3 predisposizioni del bando di vendita (Lotti A,B e C) presenti da pagina 34 a 40~~, con deposito della documentazione rilasciata in sede di conferimento di incarico.

Spoleto li, 27 Gennaio 2017

L'ESPERTO
Geom. Diego MARCHI

- LOTTO DI VENDITA A -**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SPOLETO****Procedura Esecutiva Immobiliare rubricata al numero di R.G.E.55/2015**

- PIENA PROPRIETA' PER LA QUOTA DI 1/1 su immobili parzialmente abusivi, da adeguare alle normative urbanistico-edilizie mediante parziale demolizione e da riaccatastare, oltre a terreno adiacente destinato ad oliveto, ubicati nel Comune di Spello (Prov. di Perugia), loc. Spineto e costituiti da:

- lotto di terreno recintato, su cui insistono n.3 fabbricati (uno da rimuovere completamente e due da demolire parzialmente poiché presenti volumetrie illegittime), ben tenuto, in parte pavimentato e parte a verde, con siepi, arbuti e piante d'alto fusto, a destinazione agricola, inedificabile poiché presente un vincolo di inedificabilità (L. 431/85). Superficie catastale totale dell'immobile, mq 4.780; edificio principale oggi in parte destinato ad abitazione disposto quasi interamente su un livello fuori terra oltre a piccola parte al piano primo, con presenza di porzioni immobiliari illegittimamente edificate e che dovranno essere soggette a demolizione. Totale della **S.C.V. Legittima = 149 mq, circa**; edificio distaccato a destinazione agricola, con parziale volumetria illegittima ed anch'essa da rimuovere avente una **S.C.V. Legittima = 65 mq, circa**; Tettoia totalmente illegittima e da rimuovere posta in prossimità di un lato del confine di proprietà.
- lotto di terreno agricolo, inedificato e privo di delimitazioni, su cui sono presenti piantagioni di olivi, non edificabile, avente una **S.C.V., pari alla superficie catastale dichiarata, di mq 14.190**.

Gli edifici sono privi del Certificato di agibilità.

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO DI VENDITA ALLO STATO ATTUALE

€ 196.605,85 (diconsi Euro Centonovantaseimilaseicentocinque//85)

OLTRE A: SPESE A CARICO DELLA PROCEDURA (ovvero dell'assegnatario), da intendersi come obblighi di fare: € 60.922,88
diconsi euro Sessantamilanovecentoventidue//88-

Estremi catastali:

Comune di Spello (Provincia di PERUGIA)

N.	Prov	Comune	Località	Catasto	Foglio	Part.	Sub	Cat.	cl.	Consistenza vani/mq	Rendita €
1	PG	Spello	Spineto	T	57	1506	//	Ente Urbano di 4.780 mq			
2	PG	Spello	Spineto	F	57	1506	1	B.C.N.C.		///	
3	PG	Spello	Spineto	F	57	1506	2	A/2	4	5 vani	322,79
4	PG	Spello	Spineto	F	57	1506	3	D/10			2.650,00
5	PG	Spello	Spineto	F	57	1506	4	D/10			1.364,00

N.	Prov	Comune	Località	Catasto	Foglio	Part	Qualità classe	Superf. mq	Reddito dominicale €	Reddito agrario €
6	PG	Spello	Spineto	T	58	121	Seminativo 3	14.190 deduz. B55	55,70	65,96

Confini: Strada, Torrente Chiona, part. 116 del foglio 57 e partt. 120, 832 e 448 del foglio 58.

Titoli abilitativi inerenti il lotto di vendita:

TITOLO ABILITATIVO	N./PROT.	DATA	OGGETTO	RILASCIATO A
Concessione in Sanatoria	116	20/10/98	Condono Edilizio L.724/1994	C <i>ommissio</i>
Concessione Edilizia	195	31/03/99	Costruzione di un annesso agricolo	<i>ommissio</i>

Risultanze dal Certificato di destinazione Urbanistica: Zona "Esa", area agricola di interesse storico ambientale con vincolo di cui alla L.431/85 e rischio idraulico di fascia "A" (C.D.U. Comune di Spello n.22 del 9/05/2016).

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

Ipoteca Volontaria iscritta a Perugia in data 27/09/2007 al n. 8602 di formalità.

Ipoteca giudiziale iscritta a Perugia in data 11/07/2014 al n. 1877 di formalità.

Ipoteca giudiziale iscritta a Perugia in data 01/12/2014 al n. 3420 di formalità.

Ipoteca giudiziale iscritta a Perugia in data 17/02/2015 al n. 409.

Atto di Pignoramento Immobiliare trascritto a Perugia in data 06/03/2015 al n. 3532 di formalità.

QUADRO RIASSUNTIVO DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI NON ELIMINABILI DALLA PROCEDURA E CHE GRAVANO SU TUTTI, O PARTE (a favore e/o contro) I BENI IMMOBILI DI CUI IL LOTTO DI VENDITA:

Atto unilaterale di obbligo edilizio trascritto a Perugia in data 2/04/1999 al n. 4443 di formalità.

QUADRO RIASSUNTIVO DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI A

GIUDIZIO NON CANCELLABILI (O SOGGETTE A RESTRIZIONI) CHE
VENGONO PORTATE ALL'ATTENZIONE DEL G.E.:

Costituzione di vincolo di destinazione d'uso ventennale trascritto a Perugia in data 24/10/2007 al n. 19772 di formalità.

Costituzione di servitù di cubatura trascritto a Perugia in data 24/10/2007 al n. 19773 di formalità.

Costituzione di servitù di cubatura trascritto a Perugia in data 24/10/2007 al n. 19774 di formalità.

Spoleto li, 27 Gennaio 2017

L'ESPERTO

Geom. Diego MARCHI

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

- LOTTO DI VENDITA B-**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SPOLETO****Procedura Esecutiva Immobiliare rubricata al numero di R.G.E.55/2015**

- PIENA PROPRIETA' PER LA QUOTA DI 1/1 su terreni edificabili, ubicati nel Comune di Spello (Prov. di Perugia), loc. Limiti e costituiti da:

N. 5 lotti di terreno edificabili con intervento diretto, tra loro contigui, attualmente sprovvisti di edificazione ma ineditati ed incolti, siti in una zona del Comune prevalentemente pianeggiante e adibita all'agricoltura, per una **S.C.V., pari alla superficie catastale dichiarata, di mq 5.022**

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO DI VENDITA ALLO STATO ATTUALE

€ 234.778,50 (diconsi Euro Duecentotrentaquattromilasettecentosettantotto//50)

**OLTRE A: SPESE A CARICO DELLA PROCEDURA (ovvero dell'assegnatario), da intendersi come obblighi di fare: € 3.219,51
diconsi euro Tremiladuecentodiciannove//51-**

Estremi catastali:

Comune di Spello (Provincia di PERUGIA)

N.	Prov	Comune	Località	Catasto	Foglio	Part	Qualità classe	Superf. mq	Reddito dominicale €	Reddito agrario €
7	PG	Spello	Limiti	T	41	392	Seminativo Arborato 2	1.260 deduz. A55	7,22	6,18
8	PG	Spello	Limiti	T	41	393	Seminativo Arborato 2	830 deduz. A55	4,76	4,07
9	PG	Spello	Limiti	T	41	396	Seminativo Arborato 2	905 deduz. A55	5,19	4,44
10	PG	Spello	Limiti	T	41	397	Seminativo Arborato 2	1.420 deduz. A55	8,14	6,97
11	PG	Spello	Limiti	T	41	415	Seminativo Arborato 2	607 deduz. A55	3,48	2,98

Confini: Strada pubblica, partt. 409, 410, 411, 413, 416, 394 e 394 del foglio 41.

Titoli abilitativi inerenti il lotto B: Non rilevati dalle verifiche urbanistiche operate presso il Comune di Spello.

Risultanze dal Certificato di destinazione Urbanistica: Macrozona “MB1” nella parte strutturale, sottozona “BD” nella parte operativa su parte di tutte le particelle oggetto del lotto, sottozona VRA nella parte operativa (zona di rispetto paesaggistico ambientale) sulla restante parte delle particelle). Vincolo di rischio idraulico di fascia “C” (C.D.U. Comune di Spello n.22 del 9/05/2016).

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

Ipoteca Volontaria iscritta a Perugia in data 04/09/2012 al n. 2597 di formalità.

Ipoteca giudiziale iscritta a Perugia in data 11/07/2014 al n.1876 di formalità.

Ipoteca giudiziale iscritta a Perugia in data 11/07/2014 al n. 1877 di formalità.

Ipoteca giudiziale iscritta a Perugia in data 01/12/2014 al n. 3420 di formalità.

Atto di Pignoramento Immobiliare trascritto a Perugia in data 06/03/2015 al n. 3532 di formalità.

QUADRO RIASSUNTIVO DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI NON ELIMINABILI DALLA PROCEDURA E CHE GRAVANO SU TUTTI, O PARTE (a favore e/o contro) I BENI IMMOBILI DI CUI IL LOTTO DI VENDITA:

Atto unilaterale di obbligo edilizio trascritto a Perugia in data 26/05/2009 al n. 9408 di formalità.

Costituzione di servitù di Distanza trascritta a Perugia in data 29/09/2011 al n. 16855 di formalità.

Oggetto: *I soggetti contro consentono all' —o m m i o di costruire sui terreni siti in Spello (Prov. di PG), censiti al N.C.E.U. al foglio 41 part. 393 e 396 (oltre maggiore consistenza) senza rispettare le distanze legali dai confini rispetto al terreno distinto al f. 41 part. 416.*

Spoleto lì, 27 Gennaio 2017

L'ESPERTO
Geom. Diego MARCHI

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

- LOTTO DI VENDITA C -**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SPOLETO****Procedura Esecutiva Immobiliare rubricata al numero di R.G.E.55/2015**

- **PIENA PROPRIETA' PER LA QUOTA DI 2/12** su terreni edificabili, ubicati nel Comune di Foligno (Prov. di Perugia), loc. Madonna di Fiammenga, Via Monte Soratte e costituiti da:

N. 2 lotti di terreno inedificati contigui, siti in zona residenziale dotata di tutti i servizi principali, delimitati entrambi da una recinzione e da ingressi, di cui però non se ne conosce il titolo urbanistico-edilizio autorizzativo. **S.C.V., pari alla superficie catastale dichiarata, di mq 850.**

**VALORE COMPLESSIVO DELLA QUOTA DI 2/12 DEL LOTTO DI VENDITA
ALLO STATO ATTUALE**

€ 7.827,08 (diconsi Euro Settemilaottocentoventisette//08)

**OLTRE A: SPESE A CARICO DELLA PROCEDURA (ovvero dell'assegnatario), da intendersi come obblighi di fare: € 3.184,51
diconsi euro Tremilacentottantaquattro//51-**

Estremi catastali:

Catasto Terreni del Comune di Foligno (Provincia di PERUGIA)

N.	Prov	Comune	Località	Catasto	Foglio	Part	Qualità classe	Superf. mq	Reddito dominicale €	Reddito agrario €
11	PG	Foligno	Madonna di Fiamenga	T	137	16	Seminativo Arborato 2	580 deduz. A54	4,31	3,15
12	PG	Foligno	Madonna di Fiamenga	T	137	165	Seminativo Arborato 2	270 deduz. A54	2,01	1,46

Confini: Strada pubblica, partt. 14, 2019 e 2031 del foglio 137.

Titoli abilitativi inerenti il lotto C: Non rilevate dalle verifiche urbanistiche operate presso il Comune di Foligno.

Risultanze dal Certificato di destinazione Urbanistica: Zona "UC/MRA" edificabile di tipo diretto con indici, categorie di intervento e destinazioni d'uso di cui alle N.T.A. PRG'97 tabelle C e D, spazio urbano, (C.D.U. Comune di Foligno n.177/2016 del 25/08/2016).

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

Ipoteca giudiziale iscritta a Perugia in data 11/07/2014 al n. 1877 di formalità.

Ipoteca giudiziale iscritta a Perugia in data 01/12/2014 al n. 3420 di formalità.

Ipoteca giudiziale iscritta a Perugia in data 17/02/2015 al n. 409 di formalità.

Atto di Pignoramento Immobiliare trascritto a Perugia in data 06/03/2015 al n. 3532 di formalità.

Spoletto lì, 27 Gennaio 2017

L'ESPERTO
Geom. Diego MARCHI

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