

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SPOLETO
Esecuzione Immobiliare rubricata al numero di R.G.E. 70-2013

promossa da

CERVED CREDIT MANAGEMENT S.p.A. (già Banca Popolare di Spoleto S.P.A.)
(Creditore Procedente)

contro

[REDACTED]
(Debitori/Esecutati)

Creditori intervenuti:

- AXA ASSICURAZIONI S.P.A.
- BANCA CARIGE S.P.A.
- BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.p.A.
- GUBER (già BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SPELLO E BETTONA Soc. Coop.)
- EQUITALIA CENTRO S.p.A.
- CASSE DI RISPARMIO DELL'UMBRIA S.P.A.
- NUOVA BANCA DELLE MARCHE S.P.A.
- AGENZIA DELLE ENTRATE

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: dott. Simone SALCERINI

- CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO -

Tecnico incaricato in qualità di esperto: geom. Diego MARCHI

Procuratori Legali delle parti:

Avv. Paolo FELIZIANI, con studio in Via del Mercato n. 17 – 06049 Spoleto (PG)
PEC: paolo.feliziani@avvocati.spoleto.legalmail.it (Creditore procedente Cerved e Intervenuto Bps)

Avv. Irene FINOCCHI, con studio in Via Plinio il Giovane 26 – 06049 Spoleto (PG)
PEC: irene.finocchi@avvocati.spoleto.legalmail.it (Esecutato)

Avv. Maria Letizia ANGELINI PAROLI con studio in Via Filitteria n. 27 – Spoleto (PG)
PEC: marialetizia.angeliniparoli@avvocatispoleto.legalmail.it (Intervenuto AXA ASSICURAZIONI S.P.A.)

Avv. Marcello BARBONI, con studio in Via Campo Battaglia n. 9 – Perugia
PEC: marcello.barboni@avvocatiperugiapec.it (Intervenuto Banca Carige spa)

Avv. Patrizio TOFI, con studio in Via San Bernardino da Siena snc – 06081 Assisi (PG)
PEC: patrizio.tofi@avvocatiperugiapec.it (Intervenuto Banco di Credito Cooperativo di Spello e Bettona)

Sig. Renato ALVINI resp. Ufficio Procedure Immobiliari
PEC: interventi.umbria@equitaliacentro.it (Intervenuto Equitalia Centro spa)

Sig. Lucio GIOMMONI, con studio in P.zza Italia n.°9 – 06121 Perugia
PEC: lucio.giommoni@avvocatiperugiapec.it (Intervenuto Cassa di Risparmio dell'Umbria)

Sig. Antonio COACCIOLI, con studio in Via del Mercato n. 17 – 06049 Spoleto (PG)
PEC: coaccioli@pec.studiocoaccioli.it (Intervenuto Nuova Banca delle Marche e Guber)

Sig. Renato ALVINI resp. Ufficio Procedure Immobiliari
PEC: umb.procedure.cautelari.immob.conc@pec.agenziariscossione.gov.it (Intervenuto Agenzia delle Entrate)

DATE:

Giuramento: 06/10/2016

Stesura definitiva della relazione di stima: 09/05/2019

Udienza di comparizione delle parti: 23 maggio 2019



PREMESSE

Introduzione, attività svolte, verifiche preliminari

Con Ordinanza del 06/10/2016 il Giudice dell'Esecuzione dott. Simone SALCERINI nominava quale Esperto per l'Esecuzione Immobiliare rubricata al n. 70-2013 di R.G.E. il sottoscritto geom.Diego MARCHI, iscritto al collegio dei geometri e geometri laureati della provincia di Perugia col numero 4821 e nell'elenco dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Spoleto, con l'incarico di redigere una relazione tecnica ed estimativa di beni immobiliari da porre ad asta giudiziaria, relativi alla procedura predetta, promossa dalla **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.p.A.** (in qualità di *creditore procedente*), contro i signori [REDACTED], per i beni immobili ubicati nel Comune di Trevi (PG) meglio specificati in seguito.

Prestando il rituale giuramento in data 06/10/2016, il sottoscritto si impegnava a rispondere a diversi quesiti, così come articolati dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione nel Verbale di Giuramento dell'Esperto (**all. 1**, nomina e verbale di giuramento).

Dopo aver effettuato una attenta disamina della documentazione detta, ai sensi dell'art. 567 c.p.c., il giorno 04/01/2019 veniva effettuata la comunicazione di rito alle parti, fissando per le date del 22/01/2019 l'inizio delle operazioni tecniche e contestuale accesso ai beni pignorati (**all. 2**, comunicazioni inizio operazioni e sopralluogo) con prosecuzione fissata per il 29/01/2019 e il 18/02/2019. I giorni dei sopralluoghi non è stato possibile visionare tutti uno dei beni in quanto non si è presentato nessuno per consentire l'accesso. Quindi lo scrivente ha presentato istanza di istruzioni al Giudice, il quale ha nominato l'istituto Vendite Giudiziarie come custode dell'immobile non visionato, concedendo una proroga allo scrivente per il deposito della perizia. Con l'assistenza dell'IVG, alla presenza di un collaboratore e con la scorta della documentazione reperita, è stato quindi possibile completare i rilievi (metrici e fotografici) dello stato dei luoghi, e dichiarare chiuse le operazioni di rilievo in data 18 marzo 2019 (**all. 3**, Verbali di sopralluogo immobili).

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

Si premette che poiché i beni si trovano in località diverse del Comune di Trevi e per la loro natura e caratteristiche sono del tutto autonomi ed indipendenti, si ritiene più opportuno e vantaggioso per la procedura separare le descrizioni in OTTO CAPITOLI SEPARATI:

Capitolo 1 Abitazione con Garage, Cantina e Corte, siti in **Via Tevere n. 5** (piena proprietà dell'intero);

Capitolo 2 Porzioni di fabbricato siti in **fraz. Borgo Trevi** (piena proprietà per quote variabili);

Capitolo 3 Negozio, Autorimessa, Magazzino, Area urbana e Terreni siti in **Via S. Egidio** (piena proprietà per quote variabili);

Capitolo 4 Terreni siti in Trevi (piena proprietà dell'intero);

Capitolo 5 Abitazione sita in **Via dell'Arco** (piena proprietà dell'intero);

Capitolo 6 Terreni con Fabbricato rurale siti in **Fraz. Pigge** (piena proprietà dell'intero);



Capitolo 7 Abitazioni con Autorimesse e Cantine e Negozi, siti in **Fraz. Pigge** (piena proprietà dell'intero);
Capitolo 8 Abitazione con fondi e corte e Terreni siti in **Fraz. Pigge** (piena proprietà dell'intero).

All'interno dei singoli fascicoli verrà data risposta ai quesiti posti dal G.E., e predisposta la suddivisione dei beni in più lotti.

In calce alla relazione si trovano i 10 fascicoli riepilogativi dei 10 lotti costituiti.

Lo scrivente precisa che, nell'aprile 2017 e di nuovo nel dicembre 2018, ha provveduto ad effettuare un aggiornamento delle verifiche ipocatastali, rispetto alla certificazione agli atti datata gennaio 2014. Preliminarmente delle vendite sarà cura del Delegato effettuare un ulteriore aggiornamento.

Lo scrivente ha depositato la perizia richiesta in data 03/04/2019, ma, avendo riscontrato alcuni errori materiali, con la presente provvede ad un nuovo deposito della perizia, che annulla e sostituisce la precedente. Gli errori riscontrati sono relativi a:

- nominativo del Creditore Procedente, in quanto sostituito da altro soggetto;**
- soggetto a favore nell'ipoteca iscritta a Spoleto al n. 542 di R.P.;**
- nominativo di un intervenuto, in quanto sostituito da altro soggetto.**

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: 118 pagine oltre a 44 allegati e n. 10 predisposizioni dei bandi di vendita, con deposito della documentazione eventualmente acquisita in sede di conferimento di incarico.

Spoleto lì, 09/05/2019

L'ESPERTO geom. Diego MARCHI

Elenco degli allegati alla Consulenza Tecnica d'Ufficio

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

Allegato n. 2 – Comunicazioni

Allegato n. 3 – Verballi;

Allegato n. 7 - Attestazione Agenzia delle Entrate

Allegato 10 – Stato civile

Allegato 11 - CDU

Allegato 12 – Integrazione ipocatastale

N.B. : In calce ad ogni capitolo si trova l'elenco degli allegati specifici.



FASCICOLO 3 – LOTTO 3

Diritti di 1/1 della piena proprietà su Negozio, Autorimessa e terreni siti in Trevi, Via S. Egidio censiti al C.F. al foglio 27 part. 187 sub. 14 e 13 e al C.T. al foglio 27 part. 269 e 1829

Diritti di 1/3 della piena proprietà su Magazzino sito in Trevi, Via S. Egidio censito al C.F. al foglio 27 part. 187 sub. 18

Diritti di 1/6 della piena proprietà su Area Urbana sita in Trevi, Via S. Egidio censito al C.F. al foglio 27 part. 1828

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

Si è verificata la completezza della documentazione agli atti ed in particolare la Certificazione ipocatastale ex art. 567 c.p.c. datata 9 gennaio 2014.

3.2)- Integrazione della documentazione mancante.

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

- Ufficio del Territorio e Agenzia delle Entrate: acquisendo l'Attestazione relativa all'assenza di eventuali contratti di locazione esistenti sui beni immobili pignorati e, per l'integrazione della documentazione catastale, copia delle planimetrie.
- Ufficio della CC.RR.II. di Spoleto: per l'aggiornamento ipotecario.
- Uffici tecnici del Comune di Trevi: per l'acquisizione dei Certificati di Destinazione Urbanistica e dei titoli abilitativi per la verifica di legittimità urbanistico-edilizia delle unità immobiliari pignorate.

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

Al ventennio le seguenti formalità (cfr. all. 3.6):

1. Ipoteca Giudiziale iscritta a Spoleto il 30/11/2012 al n. 542 di formalità, per decreto ingiuntivo del Tribunale di Spoleto del 27/11/2012 rep. 472/2012. Capitale € 835.786,57 Totale € 1.200.000,00

A favore: BANCA POPOLARE DI SPOLETO s.p.a. s.g., per la quota di 1/1 dell'unità negoziale 1, per la quota di 1/3 dell'unità negoziale 2 e la quota di 1/6 dell'u.n. 3, oltre altre quote su altre u.n..

Contro: [REDACTED] per la quota di 1/1 dell'unità negoziale 1, per la quota di 1/3 dell'unità negoziale 2 e la quota di 1/6 dell'u.n. 3; [REDACTED] per altre unità negoziali.

Immobili: oltre maggiore consistenza, **Unità Negoziale 1: Negozio e Autorimessa** in Trevi, censiti al C.F. foglio 27 part. 187 sub. 14 e 13; **Terreni** in Trevi censiti al C.T. foglio 27 part. 269 e 1829.

Unità Negoziale 2: Magazzino in Trevi, censito al C.F. foglio 27 part. 187 sub. 18;

Unità Negoziale 3: Terreno in Trevi censiti al C.T. foglio 27 part. 1828.

2. Atto di Pignoramento Immobiliare trascritto a Spoleto il 19/07/2013 al n. 2178 di formalità, emesso in virtù di Atto Giudiziario dell'U.N.E.P. presso il Tribunale di Spoleto in data 05/07/2013 rep. 461.

A favore: BANCA POPOLARE DI SPOLETO SPA, con sede in Spoleto e c.f. 01959720549, per la quota di 1/1 dell'unità negoziale 3, per la quota di 1/3 dell'unità negoziale 4 e la quota di 1/6 dell'u.n. 5, oltre altre quote su altre u.n..

Contro: [REDACTED] per quote su altre proprietà; [REDACTED]



██████████ per la quota di 1/1 dell'unità negoziale 3, per la quota di 1/3 dell'unità negoziale 4 e la quota di 1/6 dell'u.n. 5.

Immobili: oltre maggiore consistenza, **Unità Negoziale 3: Negozio e Autorimessa** in Trevi, Via S. Egidio, censiti al C.F. foglio 27 **part. 187 sub. 14 e 13; Terreni** in Trevi censiti al C.T. foglio 27 **part. 269 e 1829.**

Unità Negoziale 4: Magazzino in Trevi, Via S. Egidio, censito al C.F. foglio 27 **part. 187 sub. 18;**

Unità Negoziale 5: Terreno in Trevi, Via S.Egidio, censiti al C.T. foglio 27 **part. 1828.**

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

Come dichiarato dall'esecutato ██████████, e verificato dallo scrivente in sede di sopralluogo, non risulta l'esistenza di una struttura di amministrazione condominiale pertanto non risultano allo scrivente vincoli o spese condominiali insolute.

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

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

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

Ipoteca Giudiziale iscritta a Spoleto il 30/11/2012 al n. 542. Capitale € 835.786,57

€ 35,00 per *tassa fissa ipotecaria*, € 59,00 per *bolli*, € 4.178,93 per *imposta (0,5% del Capitale)*

Atto di Pignoramento Immobiliare trascritto a Spoleto il 19/07/2013 al n. 2178

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

Totale costi di Cancellazione Gruppo B € 4.566,93

3.7)- Descrizione immobili oggetto di pignoramento.

3.7.1 DATI UBICATIVI GENERALI DEI BENI

Provincia	Comune	Località/via	Civ.	Piano	Scala	Int.
Perugia	Trevi	Borgo Trevi, Via S.Egidio	-	S1 - T	-	-

3.7.2 INDIVIDUAZIONE CATASTALE, ATTUALE, DEI BENI (cfr. All. 3.5)

Catasto Fabbricati del Comune di Trevi (Provincia di PERUGIA)

Fgl.	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Consistenza	Superficie Catastale mq	Rendita
27	187	10	Bene comune non censibile (vano scala e portico) comune ai sub. 12,13,14,15,16,17,18				
27	187	19	Bene comune non censibile (disimpegno) comune ai sub. 12,13,14,15,16,17,18				
27	187	13	C/6	4	76 mq	Totale: 92 mq	€ 129,53
27	187	14	C/1	3	114 mq	Totale: 128 mq	€ 1.159,86
27	187	18	C/2	2	8 mq	Totale: 10 mq	€ 8,68
27	1828	-	Area urbana		1.577 mq	-	-



I subalterni 13 e 14 sono catastalmente intestati a [REDACTED] per l'intero.

Il subalterno 18 è catastalmente intestato a [REDACTED]
[REDACTED], ciascuno per la quota di 1/3.

La particella 1828 è catastalmente intestata a [REDACTED]
[REDACTED] ciascuno per la quota di 1/6.

Catasto Terreni del Comune di TREVİ (Provincia di PERUGIA)

Partita	Fgl.	Particella	Sub.	Qualità	Cl.	Superficie	R.D.	R.A.
//	27	269	//	Seminativo Irriguo	1	580 mq	€ 5,90	€ 3,29
//	27	1829	//	Seminativo Irriguo	1	853 mq	€ 9,03	€ 4,85

Le particelle 269 e 1829 sono catastalmente intestate a [REDACTED] per l'intero.

3.7.3 CARATTERISTICHE DEI BENI (cfr. doc. fotografica **All. 3.9**)

POSIZIONE: lo stabile e i terreni in oggetto si trovano nella frazione di Borgo Trevi, sita a valle del centro storico di Trevi, compresa tra il tracciato della ferrovia Roma Ancona e la vecchia Strada Statale Flaminia. Il centro abitato, sviluppato lungo la direttrice di Via Faustana e di Via Sant'Egidio con le loro numerose traverse, è un agglomerato di edifici residenziali e commerciali, dotato di tutti i servizi principali e vicino sia allo svincolo della superstrada che al centro storico (4 km). In particolare lo stabile si trova lungo l'asse principale del centro abitato ed è dotato di ampio parcheggio.

CARATTERISTICHE GENERALI del compendio: trattasi di alcune porzioni di un edificio a destinazione residenziale e commerciale, oltre alla corte circostante (comune anche ad un altro edificio) e a due terreni retrostanti. Il compendio è direttamente accessibile dalla pubblica.

CORTE (Area urbana censita al C.F. foglio 27 part. 1828) Area di forma a “L” attestata su Via San'Egidio, vi insistono due edifici: quello al centro del lotto contiene alcune unità immobiliari pignorate, mentre quello a nord è estraneo alla procedura. La corte è separata dalla strada da una aiola con alberi, sugli altri lati è delimitata da recinzione (rete metallica su paletti, sovrastante un muretto in calcestruzzo) o dagli edifici stessi. La corte è accessibile da due varchi carrabili privi di cancelli. La corte è prevalentemente asfaltata, tranne una porzione antistante l'edificio centrale che è pavimentata in blocchetti e tranne una porzione sul retro lasciata a breccino. Nell'area verso la strada la corte è utilizzata come parcheggio e spazio di manovra. Sul retro dell'edificio la corte è utilizzata come ricovero di materiali vari, in parte protetti da tettoie fatiscenti o contenuti da partizioni in muratura di blocchi in cemento, il tutto versa in cattive condizioni. La superficie catastale è pari a mq 1.577.

TERRENO (C.T. foglio 27 part. 1829) porzione di terreno trapezoidale retrostante la part. 1828, accessibile da quest'ultima tramite due varchi carrabili ricavati in una recinzione precaria. L'area, lasciata a breccino con all'interno alcune alberature, è recintata con rete metallica su paletti. Il dislivello del terreno è compensato con un muro di contenimento in blocchi di calcestruzzo che crea un terrapieno terrazzato. Vi insistono alcune tettoie realizzate strutture metalliche e con materiali precari. E' utilizzata come pollaio e come ricovero di materiali vari.



Confini: part. 1828, part. 1557 (catastalmente intestata a [REDACTED]), part. 269, part. 165 (catastalmente intestata a [REDACTED]), part. 423, 390 e 389 (catastalmente intestate a [REDACTED]), part. 422 (catastalmente intestata a [REDACTED]).

La superficie catastale è pari a mq 853.

TERRENO (C.T. foglio 27 part. 269) porzione di terreno rettangolare retrostante la part. 1829, accessibile direttamente da quest'ultima. L'area, lasciata incolta con all'interno alcune alberature, è parzialmente recintata con rete metallica su paletti. Attualmente è inutilizzata.

Confini: part. 1829, fosso, part. 165 (catastalmente intestata a [REDACTED]), part. 1551 (catastalmente intestata a [REDACTED]).

La superficie catastale è pari a mq 580.

EDIFICIO - part. 187: COSTRUZIONE QUADRANGOLARE DISPOSTA SU TRE PIANI (SEMINTERRATO, TERRA E PRIMO), REALIZZATO CON STRUTTURA IN CEMENTO ARMATO E TAMPONATURE IN LATERIZIO INTONACATO E TINTEGGIATO, TETTO A PADIGLIONE; Gli infissi esterni SONO IN METALLO, PARZIALMENTE PROTETTI DA INFERRIATE o da tapparelle in plastica.

AUTORIMESSA - C.F. foglio 27 part. 187 sub. 13: Locale rettangolare con finestre alte, accessibile da portone carrabile basculante in ferro. Calpestio in battuto di cemento, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati.

L'altezza interna è di m. 2,35. Superficie calpestabile 75,2 mq. Superficie lorda mq 89 circa.

NEGOZIO - C.F. foglio 27 part. 187 sub. 14: Composto da un locale al piano terra e uno al piano seminterrato. Il negozio vero e proprio è sito al piano terra, con accesso diretto dalla corte sul fronte principale dell'edificio, tramite una vetrina/ingresso ed è provvisto di altre due grandi vetrine sul fronte principale e di tre finestre sugli altri lati. All'interno del locale, che presenta due pilastri al centro, è stato ricavato un piccolo bagno con antibagno. Il pavimento è in piastrelle di graniglia, le pareti sono intonacate e tinteggiate. Gli infissi delle finestre sono in legno verniciato con vetro singolo, con tapparelle in plastica e inferriate esterne in ferro. Gli infissi delle vetrine sono in metallo verniciato. L'altezza interna è di m. 3,60.

La superficie calpestabile è pari a circa mq 115 mentre la superficie lorda è pari a mq 125 circa.

Al piano seminterrato si trova una piccola cantina di forma quadrangolare, priva di finestre, accessibile dalla scala condominiale e da un disimpegno e ingresso al piano seminterrato. Altezza interna m. 2,35, intonacato è utilizzato come magazzino.

La superficie calpestabile è pari a circa mq 18,7 mentre la superficie lorda è pari a mq 22 circa.

MAGAZZINO - C.F. foglio 27 part. 187 sub. 18: locale quadrangolare posto al piano seminterrato, accessibile dalla scala condominiale e da un disimpegno e ingresso al piano seminterrato. E' dotato di piccola finestra alta affacciata su intercapedine. Altezza interna m. 2,35, intonacato ma privo di pavimentazione,



versa in cattivo stato di manutenzione ed è utilizzato come locale contatori.

La superficie calpestabile è pari a circa mq 8,4 mentre la superficie lorda è pari a mq 10 circa.

Non si riporta il rilievo metrico degli immobili in quanto le planimetrie attuali sono sostanzialmente coincidenti con gli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi (**all. 3.8**) e con le planimetrie catastali (**all. 3.5**).

3.7.4 DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

La Superficie commerciale è comprensiva delle murature perimetrali dei locali principali e accessori e comprende:

100% delle superfici utili calpestabili e delle superfici delle pareti divisorie interne;

50% delle superfici delle pareti confinanti, fino ad un massimo di 25 cm.

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

La Superficie Commerciale Vendibile dei **terreni** coincide con la superficie catastale.

L'area urbana (part. 1828), essendo in comproprietà con altri 5 soggetti estranei alla procedura, e costituendo di fatto un bene comune a tutte le unità immobiliari dei due edifici che vi prospettano, non viene valutata singolarmente, ma viene considerata come bene comune e il suo valore viene inglobato nel valore delle porzioni di fabbricato pignorate (part. 187 sub. 13, 14 e 18).

Ai locali accessori vengono applicate le seguenti decurtazioni:

- **50%** alla superficie del magazzino del negozio al p. S1 (sub. 14)

- **50%** alla superficie del magazzino al piano S1 (sub. 18) in quanto gravata dalla presenza dei contatori di altre unità immobiliari estranee alla presente procedura.

Tutto ciò premesso la Superficie Commerciale Vendibile dei beni risulta pari a:

S.C.V. Autorimessa sub. 13 mq 89

S.C.V. Negozio sub. 14 mq 130,5 (pari a mq 22 x 25% + 125 x 100%)

S.C.V. Magazzino sub. 18 mq 5 (pari a mq 10 x 50%)

S.C.V. Terreno part. 269 mq 580

S.C.V. Area Urbana part. 1829 mq 853

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

La descrizione dei beni contenuta nel pignoramento corrisponde allo stato attuale degli stessi.

Si segnala che sulla part. 1829 insistono delle tettoie realizzate senza titolo e non accatastate.

3.9)- Aggiornamenti catastali

Catasto Fabbricati:

Part. 187 sub. 13: Occorre aggiornare la planimetria per inserire la corretta altezza interna.

Part. 187 sub. 14: Occorre aggiornare la planimetria per inserire la corretta altezza interna nella cantina e per inserire il bagno e antibagno nel negozio, che non vi sono raffigurati.



Part. 187 sub. 18: Occorre aggiornare la planimetria per inserire la corretta altezza interna.

Part. 269: Nessun aggiornamento

Part. 1828: Nessun aggiornamento

Part. 1829: Nessun aggiornamento

Per tutti gli aggiornamenti suddetti si prevede un costo di € 1.800,00

3.10)- Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

In base al Certificato di Destinazione Urbanistica acquisito e datato 03/04/2019 (**all. 11**) e in base alle ulteriori ricerche effettuate dallo scrivente, risulta che:

- **le part. 187 sub. 13, 14 e 18 e la part. 1828** ricadono, secondo il PRG Parte Strutturale **adottato**, nelle *Aree urbane*. Secondo il Piano Regolatore Generale Parte Operativa **vigente** ricadono in *Zona B2 – Zone residenziali ammesse di completamento*. Tale classificazione è stata confermata anche nel nuovo PRG P.O. **Adottato**.

- **la 1829** ricade, secondo il PRG Parte Strutturale approvato: *Zona Rur – Tessuto esistente di formazione recente prevalentemente residenziale, azioni di riqualificazione e consolidamento* art. 13 e 14 NTA del PRG/ps; *area sottoposta a tutela ambientale D.Lgs 42/04*; parte area soggetta a esondazione Autorità di bacino del fiume Tevere D.P.C.M. 10/04/2013 *fascia C*. PRG Variante n. 6: *Zona B2 zone residenziali ammesse* art. 15 punto c delle NTA del PRG. PRG parte operativa adottato: *Zona C2 – Zone residenziali di espansioni condizionate* art. 17 delle NTA del PRG/po.

- **la part. 269** ricade, secondo il PRG Parte Strutturale approvato: *Zona Rur – Tessuto esistente di formazione recente prevalentemente residenziale, azioni di riqualificazione e consolidamento* art. 13 e 14 NTA del PRG/ps; *area sottoposta a tutela ambientale D.Lgs 42/04*; parte area soggetta a esondazione Autorità di bacino del fiume Tevere D.P.C.M. 10/04/2013 *fascia C*. PRG Variante n. 6: *Zona C2 PEEP zone residenziali condizionate a piani di edilizia agevolata* art. 16 punto d delle NTA del PRG. PRG parte operativa adottato: *Zona C2 – Zone residenziali di espansioni condizionate* art. 17 delle NTA del PRG/po.

3.11) - Conformità Urbanistica del compendio immobiliare pignorato

11.1 ACCESSO AGLI ATTI DETENUTI DALL'ENTE COMUNALE (ALL. 3.8)

Nel corso delle ricerche esperite presso il Comune di Trevi relativamente agli immobili pignorati, sono state date in visione allo scrivente le seguenti pratiche edilizie:

n.	Tipo di autorizzazione	Pratica	Data	Oggetto/ rilasciata a:
1	Concessione in Sanatoria n. 1013	444	23/08/06	Cambiamento della destinazione d'uso e costruzione di una tettoia, una cucina e una dispensa a piano terra Rilasciata a [REDACTED]
2	D.I.A. n. 4462	Prat. 73/10	23/03/10	Diversa distribuzione interna locali non residenziali posti al piano primo sottostrada Presentata da [REDACTED]

Non è stato fornito in visione il certificato di Agibilità degli immobili.



3.11.2 RISPONDE AGLI TITOLI ABILITATIVI RILASCIATI O EVENTUALE DESCRIZIONE DEGLI ABUSI RILEVATI

Si fa riferimento alla normativa vigente all'epoca della presentazione dei titoli edilizi (L.R. Umbria 1/2004 e R.R. Umbria 9/2008) e a quella attualmente vigente (L.R. Umbria 1/2015 e R.R. Umbria 2/2015).

Part. 187 sub. 13, 14 e 18 (piano seminterrato): gli immobili risultano conformi all'ultimo titolo edilizio (DIA del 2010) salvo per l'altezza interna dei locali. L'altezza indicata nei grafici di progetto è m. 2,50 mentre l'altezza rilevata dallo scrivente è pari a m. 2,35.

Si rileva inoltre che l'altezza indicata negli elaborati allegati alla Concessione edilizia in sanatoria del 2006 è di m. 2,20 ma lo scrivente ipotizza che trattasi di un errore materiale, in quanto anche negli elaborati che raffigurano la situazione autorizzata si riporta l'altezza interna di m. 2,20 mentre nella relazione si riferisce, tra gli abusi da sanare, proprio l'aumento dell'altezza interna dei locali al piano seminterrato.

Part. 187 piano terra (Negozio): L'immobile risulta **DIFFORME** in quanto è stato realizzato un bagno con antibagno in assenza di titolo edilizio.

3.11.3 SANABILITÀ DEGLI ABUSI RILEVATI E COSTI DI RIPRISTINO

Part. 187 sub. 14 (negoziato). Per regolarizzare la variata distribuzione interna occorre presentare un titolo edilizio in accertamento di conformità. Si prevede un costo per la pratica edilizia di € 2.000,00 oltre alla sanzione amministrativa e ai diritti di segreteria che il dirigente del Comune di Trevi vorrà disporre.

Sarebbe quindi opportuno acquisire il Certificato di Agibilità degli immobili, il quale però riguarda anche parti comuni e l'aspetto strutturale dell'edificio, pertanto lo scrivente non è in grado al momento di stimare il costo della sua acquisizione, che comunque andrebbe ripartito anche con gli altri proprietari delle unità immobiliari dello stabile.

Part. 187 sub. 13, 14 e 18 (piano seminterrato) lo scrivente ritiene che le discrepanze relative all'altezza interna dei locali al piano seminterrato sia dovuta ad errore materiale e non necessiti di sanatoria.

Part. 1829 (terreno). Si rileva la presenza di tettoie di varia natura, tutte piuttosto vetuste o malandate, realizzate senza titolo edilizio. A giudizio dello scrivente, visto lo scarso valore intrinseco dei manufatti, è consigliabile la loro rimozione e il ripristino dello stato dei luoghi piuttosto che la regolarizzazione dei manufatti abusivamente realizzati. Si prevede un costo per la rimozione e il ripristino pari ad € 5.500,00.

3.12)- Stato di possesso

... Riguardo all'occupazione dei beni immobili pignorati

Da quanto verificato in sede di sopralluogo, gli immobili risultano attualmente così occupati:

- **part. 187 sub. 13 e part. 1829:** occupate senza titolo, ma con il consenso dei proprietari, da uno dei locatari dello stesso stabile, che li utilizza come garage, magazzino, pollaio e ricovero materiali vari.
- **part. 187 sub. 14:** occupato senza titolo, ma con il consenso dei proprietari, ed utilizzato come negozio di profumeria. In base a quanto dichiarato dall'esecutato [REDACTED], gli occupanti sono in procinto di liberare l'immobile.



- **part. 187 sub. 18:** utilizzato da tutti i condomini come locale contatori e magazzino.
- **part. 1828:** corte comune a due edifici, utilizzata come parcheggio e spazio di manovra, anche dagli avventori alle attività commerciali poste negli edifici.
- **part. 269:** libera da persone o cose.

Lo scrivente ha comunque provveduto ad esperire una verifica presso l'Agenzia delle Entrate sull'esistenza o meno di contratti locativi pendenti sui beni: la nota dell'ufficio di Foligno (all. 7) non evidenziava la presenza di contratti locativi, d'affitto o di comodato registrati, relativamente agli immobili in oggetto.

... Riguardo alla provenienza dei beni immobili pignorati (all. 3.4)

Dall'esame della certificazione ipocatastale in atti e dopo aver effettuato ulteriori visure tendenti all'aggiornamento e alla verifica che nulla sia variato, si riferisce che:

Tutti i beni di cui al presente fascicolo sono di proprietà della sig.ra [REDACTED] (per l'intero o solo in quota parte), per esserle pervenuti per successione dalla [REDACTED] nel 2010 (**punto 1**). La sig.ra [REDACTED] li aveva acquisiti nel 1994 per successione testamentaria in morte del marito [REDACTED] (**punto 2**), il quale a sua volta aveva acquisito i terreni (poi frazionati ed edificati) per compravendita nel 1959 (**punto 3**) e nel 1952 (**punto 4**), ad eccezione della part. 269 (già part. 1054) acquisita mediante atto di compravendita e permuta nel 1945 (**punto 5**).

Di seguito la sintesi degli atti suddetti:

1. Denuncia di Successione del 13/05/2011 trascritta a Spoleto il 24/08/2011 al n. 2857 di formalità rep. 352/9990/11, per atto n. 1435 del 26/05/2010 reg. a Foligno, devoluta per testamento.

A favore: [REDACTED] per l'intero dell'unità negoziale 1, per la quota di 1/6 dell'u.n. 5 e la quota di 1/3 dell'u.n. 6; [REDACTED] per la quota di 1/6 dell'u.n. 5; [REDACTED] per la quota di 1/6 dell'u.n. 5; [REDACTED] per l'intero dell'u.n. 4, per la quota di 1/6 dell'u.n. 5 e la quota di 1/3 dell'u.n. 6; [REDACTED] per l'intero dell'u.n. 3, per la quota di 1/6 dell'u.n. 5 e la quota di 1/3 dell'u.n. 6; [REDACTED] per l'intero dell'u.n. 2, per la quota di 1/6 dell'u.n. 5.

Contro: [REDACTED] per l'intero di tutte le u.n.

Oggetto: **Unità Negoziale 1: Autorimessa e Negozio** in Trevi censiti al C.F. foglio 27 **part. 187 sub. 13 e 14; Terreno in Trevi** censito al C.T. foglio 27 **part. 269; Fabbricato X** in Trevi censito al C.T. foglio 27 **part. 1829.**

Unità Negoziale 5: Area urbana in Trevi censita al C.T. foglio 27 **part. 1828.**

Unità Negoziale 6: Magazzino in Trevi censito al C.F. foglio 27 **part. 187 sub. 18.**

Unità Negoziali 2, 3, 4: altri beni non oggetto del presente fascicolo.

2. Denuncia di Successione trascritta a Spoleto il 27/01/1996 al n. 310 di formalità, per atto n. 77/504 del 11/10/1995 reg. a Foligno, devoluta per testamento.

A favore: [REDACTED] per l'intero.

Contro: [REDACTED], per l'intero.

Oggetto: oltre maggiore consistenza, fabbricati in trevi censiti al C.F. al foglio 27 part. 187 sub. 5, 6, 7 e 9



(soppresse generando i **sub. 13, 14 e 18**); terreno a Trevi censito al C.T. foglio 27 **part. 269**; terreno a Trevi censito al C.T. foglio 27 **part. 264** (soppressa, generando le **part. 1828 e 1829**); terreno a Trevi censito al C.T. foglio 27 **part. 258** (variata, generando le **part. 1828 e 1829**).

3. (ante ventennio) Compravendita del 08/01/1959 trascritta a Spoleto il 14/01/1959 al n. 1131 di formalità, a rogito notaio Olinto CALORE di Trevi rep. 438/158.

A favore: [REDACTED] per l'intero.

Contro: [REDACTED] per l'intero.

Oggetto: rata di terreno seminativo sito nel Comune di Trevi in loc. Parrano, censito alla pagina 977 foglio 27 **part. 167/A** di sup. mq 1.520 (soppressa, generando la **part. 264 e 258**, e successivamente le **part. 187, 1828, 1829**).

4. (ante ventennio) Compravendita del 05/09/1952 trascritta a Spoleto il 07/10/10/1952 al n. 3572 di formalità, a rogito notaio Agostino SALMAREGGI di Foligno.

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Oggetto: rata di terreno seminativo vitato sito nel Comune di Trevi, mutazione 5318, mappa San Martino n. 1061 (soppressa, generando la **part. 264 e 258**, e successivamente le **part. 187, 1828, 1829**) rata a di sup. decare 0,80 (o 0,86).

5. (ante ventennio) Compravendita e Permuta del 19/01/1971 trascritta a Spoleto il 18/02/1971 al n. 1052 di formalità, a rogito notaio Carlo ANGELINI ROTA di Spoleto, rep. 7657/389.

A favore e Contro: [REDACTED]

Contro: [REDACTED], ciascuno per i propri diritti e ambedue per l'intero.

Oggetto: I signori [REDACTED] vendono al sig. [REDACTED] un terreno in Trevi voc. Canapine, il quale lo permuta con [REDACTED] in cambio di altro terreno sito in Trevi loc. Borgo della sup. di mq 580 confinante con [REDACTED]. Censito al Catasto Rustico di Trevi alla pagina 1829/1830 foglio 27 **n. 269**.

3.13) Altre informazioni utili (stato civile)

Come risulta dall'estratto per riassunto ricevuto dal Comune di Trevi (**all. 10**), l'esecutata [REDACTED] è coniugata in regime di separazione dei beni con [REDACTED] (anch'egli esecutato) dal [REDACTED], quindi successivamente all'acquisizione dei beni oggetto del presente fascicolo. Trattandosi di beni acquisiti per successione, gli stessi sono comunque personali.

3.14) Immobile occupato da coniuge separato

Il caso non si pone per la presente perizia.

3.15) Impianti

IMPIANTO ELETTRICO:

Part. 187 sub. 13 - realizzato in parte a vista e in parte sottotraccia, per quanto visibile appare conforme alla



normativa vigente al momento della realizzazione.

Part. 187 sub. 14 - realizzato in parte a vista e in parte sottotraccia, per quanto visibile appare conforme alla normativa vigente al momento della realizzazione.

Part. 187 sub. 18 - realizzato a vista, per quanto visibile appare conforme alla normativa vigente al momento della realizzazione.

IMPIANTO TERMICO:

Part. 187 sub. 13 - assente

Part. 187 sub. 14 - realizzato con termoconvettori a metano, per quanto visibile appare conforme alla normativa vigente al momento della realizzazione.

Part. 187 sub. 18 - assente

IMPIANTO IDRICO SANITARIO:

Part. 187 sub. 13 - assente

Part. 187 sub. 14 - realizzato sottotraccia, necessita per quanto visibile appare conforme alla normativa vigente al momento della realizzazione.

Della assenza e/o inadeguatezza degli impianti si terrà conto nell'individuazione del valore unitario degli immobili oggetto di stima.

Si prevede un costo per la predisposizione dei Certificati di rispondenza degli impianti di **€ 1.800,00 complessivi**.

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

In considerazione delle caratteristiche degli immobili, della loro destinazione d'uso e dell'accessibilità, si ritiene opportuno costituire UN LOTTO DI VENDITA UNICO composto come segue.

Si precisa che nel lotto di vendita sono inserite anche le quote di proprietà di due beni che sono in **COMPROPRIETA' CON ALTRI SOGGETTI NON ESECUTATI** (part. 1828 e part. 187 sub. 18), questo perché tali porzioni costituiscono di fatto dei beni comuni a servizio degli altri beni pignorati, ed appare più logico ed efficiente per la procedura mantenerli uniti con le altre porzioni immobiliari.

LOTTO 3:

Diritti di 1/1 della piena proprietà su Negozio, Autorimessa e terreni siti in Trevi, Via S. Egidio censiti al C.F. al foglio 27 part. 187 sub. 14 e 13 e al C.T. al foglio 27 part. 269 e 1829

Diritti di 1/3 della piena proprietà su Magazzino sito in Trevi, Via S. Egidio, censito al C.F. al foglio 27 part. 187 sub. 18

Diritti di 1/6 della piena proprietà su Area Urbana ivi locata, censita al C.F. al foglio 27 part. 1828

3.17)- Stima dei lotti

Dopo aver acquisito tutta la documentazione ed aver visionato i beni, si passa alla valutazione del più probabile valore di mercato dei lotti immobiliari 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 Trevi, le fonti di



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

I valori rilevati sono stati successivamente perequati dallo scrivente in relazione alle caratteristiche 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 (paragrafo 7.4).

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

3.17.1 Determinazione del valore unitario

In base agli studi condotti per reperire informazioni dell'attuale andamento di mercato si è tenuto conto, tra le altre: della posizione, delle caratteristiche, della destinazione d'uso e del livello di finitura e di completamento del compendio pignorato. In particolare riguardo ai terreni edificabili (part. 269 e 1829) si è tenuto conto dell'indice di edificabilità (0,66 mq/mq), della modalità attuativa (condizionata) e dell'accessibilità. Riguardo allo stato di occupazione, lo scrivente ritiene che, poiché gli occupanti detengono gli immobili senza regolare titolo il fatto non incida sul valore dei beni.

NEGOZIO Vu: €/mq 1.350,00

MAGAZZINO e AUTORIMESSA Vu: €/mq 450,00

TERRENI (part. 269 e 1829) Vu: €/mq 50,00

3.17.2 Determinazione del valore di mercato del LOTTO 3 INTERO

part. 187 sub. 14 e 13 e partt. 269 e 1829

€ (1.350,00 x 130,5) + (450,00 x 89) + (50,00 x 1.433) = 176.175,00 + 40.050,00 + 71.650,00 =

€ 287.875,00 (euro duecentoottantasettemilaottocentosettantacinque/00)

part. 187 sub. 18

€ (450,00 x 5) = € 2.250,00 (euro duemiladuecentocinquanta/00)

Si precisa che l'area urbana part. 1828 (pignorata per la quota di 1/6) non viene valutata singolarmente ma il suo valore è inglobato in quello delle porzioni di fabbricato pignorate.

3.18)- Caso di immobile pignorato solo pro-quota

Il caso si pone per la part. 187 sub. 18, la quale è pignorata solo la quota di 1/3:

€ 2.250,00/3 = € 750,00

Pertanto il valore a base d'asta COMPLESSIVO del lotto 3 è pari a € 287.875,00 + € 750,00 =

€ 288.625,00 (euro duecentoottantottomilaseicentoventicinque/00)



Sul valore di mercato così calcolato occorrerà applicare una riduzione, stimata del 15% (*pari ad € 43.293,75*), riferita all'abbattimento forfetario per assenza di garanzia per vizi e differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, attestando l'importo della piena proprietà in € 245.331,25 che arrotondato è pari a:

Valore a base d'asta LOTTO 3 = € 245.000,00

(euro duecentoquarantacinquemila/00)

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

- Costo vivo per la cancellazione delle formalità = **€ 4.566,93**
- Costo per aggiornamento catastale= **€ 1.800,00**
- Costo per la pratica edilizia di regolarizzazione del negozio = **€ 2.000,00**
- Costo per le Dichiarazioni di conformità degli impianti = **€ 1.800,00**
- Costo per la rimozione delle tettoie nella part. 1829 = **€ 5.500,00**

PER UN TOTALE DI SPESE PREVENTIVATE PARI AD € 15.666,93 (*)

(euro quindicimilaseicentosessantasei/93)

(*) Oltre alle spese tecniche per l'acquisizione dell'Agibilità, riguardo alla quale non è possibile con le informazioni disponibili fare una stima più precisa.

Oltre ad eventuali spese di carattere condominiale di cui lo scrivente non è a conoscenza.

3.19)- 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 il presente lotto.

3.20)- Caso di immobili abusivi e non sanabili

Il caso non si pone per il presente lotto.

3.21)- Elenco degli allegati al fascicolo 3 della Consulenza Tecnica d'Ufficio

Allegato n. 3.4 – Titolo di provenienza

Allegato n. 3.5 – Documentazione catastale;

Allegato n. 3.8 – Documentazione Urbanistica lotto 3

Allegato n. 3.9 - Documentazione fotografica Lotto 3



CAPITOLO 4 – LOTTO 4

Diritti di 1/1 della piena proprietà su Terreni e Fabbricati siti in Trevi censiti al C.T. al foglio 34 part. 1617 e 1618 (già 369) e part. 1619 e 1620 (già 370) e al C.F. al foglio 34 part. 1618 e 1620

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

Si è verificata la completezza della documentazione agli atti ed in particolare la Certificazione ipocatastale ex art. 567 c.p.c. datata 9 gennaio 2014.

4.2)- Integrazione della documentazione mancante.

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

- Ufficio del Territorio e Agenzia delle Entrate: acquisendo l'Attestazione relativa all'assenza di eventuali contratti di locazione esistenti sui beni immobili pignorati e, per l'integrazione della documentazione catastale, copia delle planimetrie.
- Ufficio della CC.RR.II. di Spoleto: per l'aggiornamento ipotecario.
- Uffici tecnici del Comune di Trevi: per l'acquisizione dei Certificati di Destinazione Urbanistica e di eventuali titoli abilitativi per la verifica di legittimità urbanistico-edilizia.

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

Al ventennio le seguenti formalità (cfr. all. 4.6):

1. Ipoteca Giudiziale iscritta a Spoleto il 30/11/2012 al n. 542 di formalità, per decreto ingiuntivo del Tribunale di Spoleto del 27/11/2012 rep. 472/2012. *Capitale € 835.786,57 Totale € 1.200.000,00*

A favore: BANCA POPOLARE DI SPOLETO s.p.a. s.g., per la quota di 1/1 dell'unità negoziale 4, oltre altre quote su altre u.n..

Contro: [REDACTED] per la quota di 1/1 dell'unità negoziale 4, oltre altre quote su altre u.n.; [REDACTED] per altre unità negoziali.

Immobili: oltre maggiore consistenza, **Unità Negoziale 4: Terreni** in Trevi, censiti al C.T. foglio 34 **part. 369 e 370** (*oggi soppresse, avendo generato le attuali 1617, 1618, 1619 e 1620*).

2. Atto di Pignoramento Immobiliare trascritto a Spoleto il 19/07/2013 al n. 2178 di formalità, emesso in virtù di Atto Giudiziario dell'U.N.E.P. presso il Tribunale di Spoleto in data 05/07/2013 rep. 461.

A favore: BANCA POPOLARE DI SPOLETO SPA, con sede in Spoleto e c.f. 01959720549, per la quota di 1/1 dell'unità negoziale 6.

Contro: [REDACTED] per quote su altre proprietà; [REDACTED] per la quota di 1/1 dell'unità negoziale 6.

Immobili: oltre maggiore consistenza, **Unità Negoziale 6:** oltre maggiore consistenza, **Terreni** in Trevi, censiti al C.T. foglio 34 **part. 369 e 370** (*oggi soppresse, avendo generato le attuali 1617, 1618, 1619 e 1620*).

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

Il caso non si pone per il presente fascicolo.



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

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

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

Ipoteca Giudiziale iscritta a Spoleto il 30/11/2012 al n. 542. Capitale € 835.786,57
€ 35,00 per tassa fissa ipotecaria, € 59,00 per bolli, € 4.178,93 per imposta (0,5% del Capitale)

Atto di Pignoramento Immobiliare trascritto a Spoleto il 19/07/2013 al n. 2178
€ 35,00 per tassa fissa ipotecaria, € 59,00 per bolli, € 200,00 per imposta Fissa

Totale costi di Cancellazione Gruppo B € 4.566,93

4.7)- Descrizione immobili oggetto di pignoramento.

4.7.1 DATI UBICATIVI GENERALI DEI BENI

Provincia	Comune	Località/via	Civ.	Piano	Scala	Int.
Perugia	Trevi	Via Crocefisso	-	T	-	-

4.7.2 INDIVIDUAZIONE CATASTALE, ATTUALE, DEI BENI (cfr. All. 4.5)

Catasto Fabbricati del Comune di Trevi (Provincia di PERUGIA)

Fgl.	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Consistenza	Superficie Catastale mq	Rendita
34	1618	-	C/2	4	5 mq	Totale: 9 mq	€ 7,75
34	1620	-	C/2	4	20 mq	Totale: 30 mq	€ 30,99

Catasto Terreni del Comune di TREVI (Provincia di PERUGIA)

Partita	Fgl.	Particella	Qualità	Cl.	Superficie	R.D.	R.A.
//	34	1617	Uliveto	2	721 mq	€ 3,35	€ 1,49
//	34	1618	Ente urbano	-	9 mq	-	-
//	34	1619	Uliveto	2	1.189 mq	€ 5,53	€ 2,46
//	34	1620	Ente urbano	-	81 mq	-	-

Tutto il Compendio è catastalmente intestato a [REDACTED] per l'intero.

Le part. 1617 e 1618 derivano dalla part. 369, soppressa con tipo mappale del 29/06/2016 prot. n. PG0130270. La part. 1618 è stata costituita al Catasto Fabbricati il 01/07/2016 con prot. PG0132041 (costituzione n. 1192.1/2016).

Le part. 1619 e 1620 derivano dalla part. 370, soppressa con tipo mappale del 29/06/2016 prot. n. PG0130270. La part. 1620 è stata costituita al Catasto Fabbricati il 01/07/2016 con prot. PG0132041 (costituzione n. 1192.1/2016).



7.3 CARATTERISTICHE DEI BENI (cfr. doc. fotografica All. 4.9)

POSIZIONE: gli immobili si trovano appena fuori dal centro storico di Trevi, sul fianco sud del colle, in località Piaggia, tra gli uliveti che circondano la cittadina.

CARATTERISTICHE GENERALI del compendio: trattasi di un appezzamento di terreno di forma irregolare, posto in forte pendio e percorso da un ampio sentiero a tornanti. L'area, cinta su tre lati da mura in pietra, è accessibile a monte da un portone pedonale in fondo ad una rampa di scale, e a valle da un portone carrabile che conduce al sentiero interno. L'area è trattata a uliveto e contiene due piccoli accessori. Il confine con la vicina part. 309 è delimitato da recinzione metallica su paletti. Tra le due part. 1617 e 1619 non vi è delimitazione alcuna.

TERRENO - C.T. foglio 34 part. 1617 : Uliveto di forma pseudo-rettangolare in forte declivio, non lavorabile con mezzi meccanici a causa della pendenza e della strutturazione del terreno, nonché della disposizione irregolare dei filari. Comunque accessibile con mezzi meccanici tramite un sentiero interno a tornanti. Presenta due vasche di raccolta delle acque.

Confini: part. 309 (catastalmente intestata a [REDACTED]).

Superficie catastale pari a mq 721

MAGAZZINO - C.F. foglio 34 part. 1618 piccola costruzione in pietra a facciavista, disposta sul solo piano terra, realizzata contro-terra, coperta da tetto in legno ad una falda con manto di copertura in coppi e sottocoppi. Si compone di due ambienti non comunicanti, uno con piccola finestra alta, accessibili da porte senza infisso. Attualmente è utilizzato come ricovero per i cani.

L'altezza interna media è di m. 2,4. La superficie lorda è pari a mq 7,5 circa.

TERRENO - C.T. foglio 34 part. 1619 : Uliveto di forma irregolare in forte declivio, non lavorabile con mezzi meccanici a causa della pendenza e della strutturazione del terreno, nonché della disposizione irregolare dei filari. Comunque accessibile con i mezzi meccanici tramite un sentiero interno a tornanti, attraverso il portone carrabile della part. 1617. Accessibile anche da monte da portone pedonale.

Confini: part. 1617 (pignorata) e strade.

Superficie catastale pari a mq 1189.

MAGAZZINO CON CORTE ANNESSA - C.F. foglio 34 part. 1620: piccola costruzione in pietra a facciavista, disposta sul solo piano terra, realizzata contro-terra. Si compone di due corpi tra di loro non collegati. Il corpo a sud, utilizzato come pollaio, è una tettoia chiusa su tre lati (mq 13), coperta da tetto piano in ferro, il cui estradosso funge anche da pianerottolo di accesso dall'ingresso pedonale. L'altezza interna media è di m. 2,8 circa.

Il corpo a nord (mq 23), utilizzato come ricovero di materiali vari, è coperto da tetto in legno ad una falda con manto di copertura in coppi e sottocoppi, presenta un solo accesso (portoncino in legno) e nessuna finestra. Internamente è privo di pavimentazione (calpestio in battuto di cemento) e di intonaco, con il solaio in legno e pianelle a vista. L'altezza interna è di m. 2,0 circa.



La corte esclusiva, di forma a L, antistante l'edificio, copre una superficie di circa 51 è relativamente pianeggiante, priva di pavimentazione o di delimitazione rispetto alla attigua part. 1619.

La superficie lorda è pari a mq 36 circa, oltre a mq 45 di corte.

Non si riporta il rilievo metrico degli immobili in quanto le planimetrie attuali sono sostanzialmente coincidenti con le planimetrie catastali (**all. 4.5**).

4.7.4 DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Fabbricati: la Superficie Commerciale Vendibile è comprensiva delle murature perimetrali dei locali principali e accessori e comprende:

100% delle superfici utili calpestabili e delle superfici delle pareti divisorie interne;

50% delle superfici delle pareti confinanti, fino ad un massimo di 25 cm.

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

Terreni: la Superficie Commerciale Vendibile dei terreni coincide con la superficie catastale, al netto di eventuali fabbricati non frazionati.

La **corte** esclusiva annessa al fabbricato part. 1620 viene valutata al 10%.

Tutto ciò premesso la Superficie Commerciale Vendibile dei beni risulta pari a:

S.C.V. fabbricati part. 1618 e 1620 mq $(43,5 + 4,5) = \text{mq } 48$

S.C.V. terreni part. 1617 e 1619 mq 1.910

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

La descrizione dei beni contenuta nel pignoramento NON corrisponde allo stato attuale degli stessi, in quanto le particelle citate nel pignoramento (foglio 34 particelle 369 e 370) sono state soppresse, generando le attuali part. 1617, 1619, 1618 e 1620. In particolare sui terreni insistono anche due fabbricati che non vengono citati nel pignoramento: le part. 1618 e 1620, costituite anche al Catasto Fabbricati, con categoria C/2.

Questa discrepanza non impedisce l'individuazione univoca dei beni. I fabbricati che insistono sui terreni pignorati sono comunque oggetto di pignoramento e della presente relazione.

4.9)- Aggiornamenti catastali

Catasto Fabbricati:

part. 1618 Nessun aggiornamento

part. 1620 Nessun aggiornamento

Catasto Terreni:

part. 1617 Occorre aggiornare la mappa catastale per inserire le vasche in muratura presenti nell'area. Si prevede un costo di **€ 1.100,00**

part. 1619 Nessun aggiornamento



4.10)- Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

In base al Certificato di Destinazione Urbanistica acquisito e datato 03/04/2019 (**all. 11**) e in base alle ulteriori ricerche effettuate dallo scrivente, risulta che tutto il compendio in oggetto ricade:

PRG Parte Strutturale approvato: Zona C_{Ur} – Tessuto esistente di formazione storica art. 11 e 12 delle NTA del PRG/ps; area sottoposta a tutela ambientale D.Lgs 42/04;

PRG Variante n. 6: V_{pr} area a verde privato e verde di rispetto art. 24 delle NTA del PRG/po;

PRG Parte Operativa adottato: V_{pr} area a verde privato art. 45 e 46 delle NTA Piano Attuativo CQ3 (Contratto di quartiere 3) approvato con D.C.C. n. 7 del 04/03/2016.

4.11) - Conformità Urbanistica del compendio immobiliare pignorato

4.11.1 ACCESSO AGLI ATTI DETENUTI DALL'ENTE COMUNALE (ALL. 4.8)

Dalle ricerche esperite presso il Comune di Trevi è risultato che relativamente agli immobili pignorati è stato rilasciato il seguente titolo edilizio, relativo solo alla recinzione e agli spazi esterni:

n.	Tipo di autorizzazione	Pratica	Data	Oggetto/ rilasciata a:
1	Permesso di Costruire n. 547	288/2006	23/12/06	Restauro delle mura in pietra, con apertura di accesso carrabile superficie a verde e parcheggi da destinare a servizio della residenza [REDACTED] Rilasciata a [REDACTED] (Autorizzazione Ambientale 1897 del 28/10/2006)

Non è stato fornito in visione il certificato di Agibilità degli immobili.

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

L'accesso carrabile sito a valle del compendio risulta coerente con il titolo abilitativo.

Relativamente ai due piccoli fabbricati non sono stati lasciati in visione titoli abilitativi.

Si precisa che nell'atto di acquisto del 1998 non sono citati fabbricati fra i beni acquistati ma solo terreni, e che i fabbricati stessi sono stati accatastati solo nel 2016. I fabbricati sono comunque rappresentati nel titolo edilizio del 2006, e questo lascia pensare che gli stessi fossero legittimi. In seguito all'osservazione delle foto aeree storiche, lo scrivente ipotizza che gli immobili fossero esistenti già prima del settembre 1967. Anche dall'analisi diretta dei manufatti essi appaiono di vecchia costruzione, seppure in buone condizioni di manutenzione. **Tutto ciò premesso lo scrivente, pur non essendo in grado di garantire la conformità urbanistica ed edilizia dei fabbricati, ipotizza che gli stessi siano legittimi dal punto di vista urbanistico ed edilizio. Si rimette al G.E. il giudizio sulla loro vendibilità.**

4.12)- Stato di possesso

... Riguardo all'occupazione dei beni immobili pignorati

Da quanto verificato in sede di sopralluogo, e in base a quanto dichiarato dall'esecutato [REDACTED], gli immobili pignorati risultano attualmente liberi

Lo scrivente ha comunque provveduto ad esperire una verifica presso l'Agenzia delle Entrate



sull'esistenza o meno di contratti locativi pendenti sui beni: la nota dell'ufficio di Foligno (all. 7) non evidenziava la presenza di contratti locativi, d'affitto o di comodato registrati, relativamente agli immobili in oggetto.

... Riguardo alla provenienza dei beni immobili pignorati (all. 4.4)

Dall'esame della certificazione ipocatastale in atti e dopo aver effettuato ulteriori visure tendenti all'aggiornamento e alla verifica che nulla sia variato, si riferisce che:

Tutti i beni di cui al presente fascicolo sono di proprietà della sig.ra [REDACTED] per l'intero, per esserle pervenuti per compravendita dalla sig.ra [REDACTED] nel 1998 (punto 1). La sig.ra [REDACTED] li aveva acquisiti nel 1969 per compravendita dalle signore [REDACTED] (punto 2). Di seguito la sintesi degli atti suddetti:

1. Compravendita del 16/06/1998 trascritta a Spoleto il 14/07/1998 al n. 2307 di formalità, a rogito del Notaio Marco PIRONE di Spoleto, rep. 38211/7580 (*).

A favore: [REDACTED] per l'intero.

Contro: [REDACTED], per l'intero, quale bene personale.

Oggetto: Terreni siti in Trevi e censiti al C.T. Foglio 34 **part. 369** di mq 730 (soppressa, generando le part. 1617 e 1618) e **part. 370** di mq 1.270 (soppressa, generando le part. 1619 e 1620). All'atto è allegato il Certificato di Destinazione Urbanistica, da cui si evince che i terreni sono soggetti a vincolo paesaggistico e a vincolo di rispetto della strada.

2. Compravendita del 02/04/1969 trascritta a Spoleto il 22/04/1969 al n. 2125 di formalità, a rogito del Notaio Olinto CALORE di Terni, rep. 31063.

A favore: [REDACTED] (sopra generalizzata) per l'intero.

Contro: [REDACTED]

congiuntamente per l'intero.

Oggetto: Terreno ulivato sito in Trevi, loc. Angeli Custodi, censito al C.T. Foglio 34 **part. 369** di mq 730 (soppressa, generando le part. 1617 e 1618) e **Terreno** ulivato sito ove sopra e censito al C.T. Foglio 34 **part. 370**, di mq 1.270 (soppressa, generando le part. 1619 e 1620).

(*) Si precisa che non è stato possibile acquisire la copia integrale dell'atto di provenienza in quanto lo Studio Notarile Pirone è in fase di chiusura per cessazione. Lo scrivente ha comunque preso visione dell'atto in conservatoria. Si allega la nota di trascrizione dell'atto.

4.13) Altre informazioni utili (stato civile)

Come risulta dall'estratto per riassunto ricevuto dal Comune di Trevi (all. 10), l'esecutata [REDACTED] è coniugata in regime di separazione dei beni con [REDACTED] (anch'egli esecutato) dal [REDACTED], quindi successivamente all'acquisizione dei beni oggetto del presente fascicolo.

4.4) Immobile occupato da coniuge separato

Il caso non si pone per la presente perizia.



15) Impianti

Negli immobili in oggetto non sono presenti impianti.

Della assenza ed inadeguatezza degli impianti si terrà conto nell'individuazione del valore unitario degli immobili oggetto di stima.

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

In considerazione delle caratteristiche degli immobili, della provenienza, della loro destinazione d'uso e dell'accessibilità, e dell'esiguo valore di mercato dei beni (più avanti stimato), si ritiene opportuno costituire UN LOTTO DI VENDITA UNICO congiuntamente ai beni di cui al successivo capitolo 5, ubicati nelle vicinanze dei beni oggetto del presente capitolo.

4.17)- Stima del lotto

Si rinvia la stima dei terreni e fabbricati in oggetto al successivo capitolo 5 paragrafo 5.17.

4.18)- Caso di immobile pignorato solo pro-quota

Il caso non si pone per il presente lotto.

4.19)- 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 il presente lotto.

4.20)- Caso di immobili abusivi e non sanabili

Lo scrivente, pur non essendo in grado di garantire la conformità urbanistica ed edilizia dei fabbricati part. 1618 e 1620, ipotizza che gli stessi siano legittimi dal punto di vista urbanistico. Si rimette al G.E. il giudizio sulla loro vendibilità.

4.21)- Elenco degli allegati al fascicolo A della Consulenza Tecnica d'Ufficio

Allegato n. 4.4 – Titolo di provenienza

Allegato n. 4.5 – Documentazione catastale;

Allegato n. 4.8 – Documentazione Urbanistica

Allegato n. 4.9 - Documentazione fotografica Via del Crocifisso



CAPITOLO 5 – LOTTO 4

Diritti di 1/1 della piena proprietà su Abitazione sita in Trevi, Via dell'Arco n. 2
censita al C.F. al foglio 34 part. 237 sub. 6

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

Si è verificata la completezza della documentazione agli atti ed in particolare la Certificazione ipocatastale ex art. 567 c.p.c. datata 9 gennaio 2014.

5.2)- Integrazione della documentazione mancante.

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

- Ufficio del Territorio e Agenzia delle Entrate: acquisendo l'Attestazione relativa all'assenza di eventuali contratti di locazione esistenti sui beni immobili pignorati e, per l'integrazione della documentazione catastale, copia delle planimetrie.
- Ufficio della CC.RR.II. di Spoleto: per l'aggiornamento ipotecario.
- Uffici tecnici del Comune di Trevi: per la verifica di legittimità urbanistico-edilizia delle unità immobiliari pignorate.

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

Al ventennio le seguenti formalità (cfr. all. 5.6):

1. Ipoteca Giudiziale iscritta a Spoleto il 30/11/2012 al n. 542 di formalità, per decreto ingiuntivo del Tribunale di Spoleto del 27/11/2012 rep. 472/2012. *Capitale € 835.786,57 Totale € 1.200.000,00*

A favore: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SPELLO E BETTONA, s.g., per la quota di 1/1 dell'unità negoziale 5, oltre altre quote su altre u.n..

Contro: [REDACTED] per la quota di 1/1 dell'unità negoziale 5, oltre altre quote su altre u.n.; [REDACTED], per altre unità negoziali.

Immobili: oltre maggiore consistenza, **Unità Negoziale 5: Abitazione** in Trevi, loc. Piaggia Via dell'Arco s.n.c., censita al C.F. foglio 34 part. 237 sub. 6.

2. Atto di Pignoramento Immobiliare trascritto a Spoleto il 19/07/2013 al n. 2178 di formalità, emesso in virtù di Atto Giudiziario dell'U.N.E.P. presso il Tribunale di Spoleto in data 05/07/2013 rep. 461.

A favore: BANCA POPOLARE DI SPOLETO SPA, con sede in Spoleto e c.f. 01959720549, per la quota di 1/1 dell'unità negoziale 6.

Contro: [REDACTED] per quote su altre proprietà; [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/1 dell'unità negoziale 6.

Immobili: oltre maggiore consistenza, **Unità Negoziale 6:** oltre maggiore consistenza, **Abitazione** in Trevi, loc. Piaggia Via dell'Arco s.n.c., censita al C.F. foglio 34 part. 237 sub. 6.

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

Da quanto verificato in sede di sopralluogo e dichiarato dell'esecutato [REDACTED], non risulta l'esistenza di una struttura condominiale e quindi non risultano allo scrivente vincoli o spese condominiali insolute.



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

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

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

Ipoteca Giudiziale iscritta a Spoleto il 30/11/2012 al n. 542. Capitale € 835.786,57
€ 35,00 per tassa fissa ipotecaria, € 59,00 per bolli, € 4.178,93 per imposta (0,5% del Capitale)

Atto di Pignoramento Immobiliare trascritto a Spoleto il 19/07/2013 al n. 2178
€ 35,00 per tassa fissa ipotecaria, € 59,00 per bolli, € 200,00 per imposta Fissa

Totale costi di Cancellazione Gruppo B € 4.566,93

5.7)- Descrizione immobili oggetto di pignoramento.

5.7.1 DATI UBICATIVI GENERALI DEI BENI

Provincia	Comune	Località/via	Civ.	Piano	Scala	Int.
Perugia	Trevi	Loc. Piaggia, Via dell'Arco	2	S1 – T - 1	-	-

5.7.2 INDIVIDUAZIONE CATASTALE, ATTUALE, DEI BENI (cfr. All. 5.5)

Catasto Fabbricati del Comune di Trevi (Provincia di PERUGIA)

Fgl.	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Consistenza	Superficie Catastale mq	Rendita
34	237	6	A/2	3	5 vani	Totale: 124 mq Totale escl. Aree scoperte mq 124	€ 387,34

L'immobile è catastalmente intestato a [REDACTED] per l'intero.

5.7.3 CARATTERISTICHE DEI BENI (cfr. doc. fotografica All. 5.9)

POSIZIONE: l'immobile si trova ai margini del centro storico di Trevi, in località Piaggia, sul fianco sud-est del colle, tra gli uliveti che circondano la cittadina. Si tratta della parte bassa del centro storico, caratterizzata dal terreno molto acclive e da vicoli stretti e tortuosi, una zona molto curata e caratteristica ma poco accessibile.

Abitazione: porzione di un fabbricato antico, ristrutturato negli anni 90 del secolo scorso, caratterizzato dal paramento esterno in pietra a facciavista. La struttura è in muratura portante di pietra, i solai sono in legno a vista, le scale interne sono in ferro e legno, con struttura a vista. L'abitazione si sviluppa su tre piani: piano terra, soppalco e piano seminterrato. L'ingresso avviene dal piano terra su Via dell'Arco, mediante portoncino in legno direttamente affacciato sul soggiorno.

L'abitazione è così composta: al piano terra, con altezza variabile da m. 2,30 a m. 4, soggiorno (mq 45) e terrazzo (mq 15); al piano soppalco, con altezza variabile da m 1,57 a m. 2,05, un unico ambiente (mq 16) e un terrazzo a tasca (mq 4); al piano seminterrato, alto m. 2,70, disimpegno (mq 3), bagno (mq 10), camera



(mq 12) e cucina (mq 12).

Gli infissi esterni sono in legno e in ferro, con vetri termici. Le porte interne sono in legno tamburato con cornici riportate. Il bagno, dotato di finestra, è provvisto di bidet, vaso, mobile lavabo e grande vasca idromassaggio, è rivestito e pavimentato con piastrelle di ceramica decorata. I pavimenti degli altri ambienti sono in gres porcellanato tipo cotto, le pareti sono intonacate e tinteggiate.

La superficie calpestabile totale è pari a mq 98 (di cui circa 15 mq del soppalco, con altezza inferiore a m. 2), la superficie lorda è pari a mq 117 (oltre a circa 20 mq del soppalco), e mq 19 di terrazzi.

5.7.4 DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

La Superficie Commerciale Vendibile è comprensiva delle murature perimetrali dei locali principali e accessori e comprende:

100% delle superfici utili calpestabili e delle superfici delle pareti divisorie interne;

50% delle superfici delle pareti confinanti, fino ad un massimo di 25 cm.

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

Relativamente ai **locali e spazi accessori** occorre effettuare la seguente premessa (v. par. 11): in base alla verifica dei titoli edilizi forniti in visione allo scrivente da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Trevi, i terrazzi sarebbero stati realizzati senza titolo edilizio, e sarebbero quindi passibili di demolizione e rimozione, ma potrebbero anche essere regolarizzati, attivando una pratica edilizia specifica.

Si prospettano quindi due ipotesi: regolarizzare i terrazzi e includerne la consistenza nella Superficie Vendibile, oppure rimuoverli ed escludere la loro Superficie dal lotto di vendita.

Avendo valutato i costi e i benefici di entrambe le ipotesi, lo scrivente ritiene di suggerire la sanatoria e quindi di includere la superficie dei terrazzi nella S.C.V., naturalmente decurtata del 75% in quanto spazio accessorio di pertinenza esclusivo, esterno, con accesso diretto.

La superficie del soppalco (anch'esso difforme rispetto al progetto approvato e visionato dallo scrivente per conformazione e disposizione della sala) viene conteggiata per il 25% in quanto l'altezza utile interna è troppo bassa e non lo qualifica come superficie abitabile.

$$\text{S.C.V. } (117 \times 100\%) + (15 \times 25\%) + (19 \times 25\%) = \text{mq } 127$$

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

La descrizione dei beni contenuta nel pignoramento corrisponde allo stato attuale degli stessi.

5.9)- Aggiornamenti catastali

Catasto Fabbricati: La planimetria catastale (datata 1998) raffigura fedelmente l'immobile nel suo stato attuale, tuttavia, poiché la realizzazione del soppalco e dei terrazzi e la divisione interna dell'appartamento sono stati realizzati senza titolo edilizio, o comunque in difformità rispetto all'ultimo titolo edilizio approvato (Concessione Edilizia n. 3042 del 1996) è possibile che si renda necessario un



aggiornamento della planimetria catastale in seguito alla regolarizzazione urbanistica ed edilizia dell'immobile. In questa eventualità il costo per l'aggiornamento catastale sarà pari ad € 900,00.

5.10)- Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

L'immobile pignorato ricade, secondo il **PRG Parte Strutturale adottato**, l'immobile ricade nelle *Aree Urbane*; secondo il **PRG Parte Operativa vigente**, in *Zona A – Centri di valore storico-monumentale*; secondo il **nuovo PRG Parte Operativa Adottato** il compendio ricadrà invece in *SUAP – Interventi pregressi attuati con SUAPE*, si tratta di aree che sono state attuate con le procedure dello Sportello Unico per le Attività Produttive, per tali aree valgono le disposizioni date nel provvedimento di approvazione.

5.11) - Conformità Urbanistica del compendio immobiliare pignorato

5.11.1 ACCESSO AGLI ATTI DETENUTI DALL'ENTE COMUNALE (ALL. 5.6)

Dalle ricerche esperite presso il Comune di Trevi è risultato che relativamente agli immobili pignorati sono state prodotte le seguenti pratiche edilizie:

n.	Tipo di autorizzazione	Pratica	Data	Oggetto/ rilasciata a:
1	Concessione Edilizia n. 3042	123/1994	15/11/96	Ristrutturazione fabbricato per la creazione di appartamenti vacanza (Autorizzazione Ambientale n. 552 del 15/11/1995) rilasciata a [REDACTED]

Non è stato fornito in visione il certificato di Agibilità degli immobili.

5.11.2 RISPONDEZZA AI TITOLI ABILITATIVI RILASCIATI O EVENTUALE DESCRIZIONE DEGLI ABUSI RILEVATI

L'immobile risulta **DIFFORME** rispetto all'ultimo titolo edilizio visionabile (C.E. 3042/1996) in cui è raffigurata una diversa distribuzione interna degli ambienti e soprattutto una diversa conformazione della scala interna e del soppalco, non si prevede il terrazzo al piano terra né il terrazzino a tasca inserito nella falda di copertura. Le difformità riscontrabili sono quindi di natura anche strutturale, oltre che rispetto alla tutela ambientale cui l'immobile è soggetto, in quanto riguardano anche le parti esterne dell'edificio.

5.11.3 SANABILITÀ DEGLI ABUSI E COSTI DI RIPRISTINO

E' possibile regolarizzare le **modifiche interne** mediante un Permesso di Costruire in Accertamento di Conformità, corredato dalla relazione di uno strutturista che attesti la conformità dell'intervento strutturale, così come modificato, alla normativa tecnica vigente (diversa conformazione della scala interna e del soppalco). In ogni caso l'altezza interna utile del soppalco (variabile da m. 1,57 a m. 2,05) non ne permette l'uso come locale abitabile, ma solo come accessorio non abitabile.

Per quanto riguarda le **modifiche esterne**, soggette a tutela paesaggistica, come già sopra esposto si profilano due scenari:



- 1) regolarizzare le opere esterne abusivamente realizzate;
- 2) demolire le opere illegittime e ripristinare la situazione autorizzata con la C.E. del 1996.

Lo scrivente stima che i costi di demolizione (per la pratica edilizia, comunque necessaria, e i lavori) siano anche superiori a quelli di sanatoria, per di più sommati alla perdita in termini di superficie vendibile. Pertanto, pur nella ineliminabile incertezza sull'esito della richiesta di sanatoria, propende per la prima ipotesi, che potrebbe attuarsi come segue: al fine di regolarizzare l'immobile dal punto di vista edilizio, paesaggistico ed urbanistico, occorre innanzi tutto presentare una richiesta alla Soprintendenza riguardo alla compatibilità paesaggistica dell'opera realizzata. In caso di parere favorevole, si potranno inserire anche queste opere nel Permesso di Costruire già predisposto per le modifiche interne, sempre accompagnato dal parere di uno strutturista in quanto trattasi di modifiche anche strutturali.

Una volta perfezionata tutta la pratica edilizia ed urbanistica sarà possibile acquisire il certificato di Agibilità dell'immobile, previa la produzione di tutti gli allegati necessari, comprese le dichiarazioni di rispondenza degli impianti.

Si prevede un costo complessivo per le spese tecniche di € 6.000,00. Oltre alle sanzioni amministrative che il dirigente del Comune di Trevi e il dirigente della Soprintendenza vorranno disporre in ragione dell'entità dell'abuso, e oltre ai diritti di segreteria pari a € 210,00.

5.12)- Stato di possesso

... Riguardo all'occupazione dei beni immobili pignorati

Da quanto verificato in sede di sopralluogo gli immobili pignorati risultano attualmente liberi da persone. Lo scrivente ha comunque provveduto ad esperire una verifica presso l'Agenzia delle Entrate sull'esistenza o meno di contratti locativi pendenti sui beni: la nota dell'ufficio di Foligno (all. 7) evidenziava la presenza di un contratto locativo d'affitto registrato, ma ormai scaduto e non rinnovato.

... Riguardo alla provenienza dei beni immobili pignorati (all. 5.4)

Dall'esame della certificazione ipocatastale in atti e dopo aver effettuato ulteriori visure tendenti all'aggiornamento e alla verifica che nulla sia variato, si riferisce che l'immobile di cui al presente fascicolo è di proprietà della sig.ra [REDACTED] per l'intero, per esserle pervenuto per compravendita dalla [REDACTED] nel 1998 (punto 1). La [REDACTED] aveva acquisito l'immobile nel 1994 per compravendita dai signori [REDACTED] (punto 2). Di seguito la sintesi degli atti suddetti:

1. Compravendita del 15/12/1998 trascritta a Spoleto il 13/01/1999 al n. 112 di formalità, a rogito del Notaio Marco PIRONE di Spoleto, rep. 39553/7880 (*).

A favore: [REDACTED] per l'intero.

Contro: [REDACTED], per l'intero.

Oggetto: Abitazione in Trevi, loc. Piaggia Via dell'Arco s.n.c., censita al C.F. foglio 34 **part. 237 sub. 6.**

2. Compravendita del 09/02/1994 trascritta a Spoleto il 21/02/1994 al n. 534 di formalità, a rogito del Notaio Bruno CESARINI di Norcia, rep. 8919.



A favore: [REDACTED] (sopra generalizzata) per l'intero.

Contro: [REDACTED] per la quota di 5/15; [REDACTED]

[REDACTED] ciascuno per la quota di 2/15 e congiuntamente per l'intero.

Oggetto: Abitazione in Trevi, loc. Piaggia Via dell'Arco s.n.c., censita al C.F. foglio 34 **part. 237 sub. 6** di mq 45.

(*) Si precisa che non è stato possibile acquisire la copia integrale dell'atto di provenienza in quanto lo Studio Notarile Pirone è in fase di chiusura per cessazione. Lo scrivente ha comunque preso visione dell'atto in conservatoria. Si allega la nota di trascrizione dell'atto.

5.13) Altre informazioni utili (stato civile)

Come risulta dall'estratto per riassunto ricevuto dal Comune di Trevi (**all. 10**), l'esecutata [REDACTED] è coniugata in regime di separazione dei beni con [REDACTED] (anch'egli esecutato) dal [REDACTED], quindi successivamente all'acquisizione dei beni oggetto del presente fascicolo.

5.14) Immobile occupato da coniuge separato

Il caso non si pone per la presente perizia.

5.15) Impianti

IMPIANTO ELETTRICO: realizzato in parte a vista (soppalco) e in parte sottotraccia, per quanto visibile appare conforme alla normativa vigente al momento della sua realizzazione.

IMPIANTO TERMICO: autonomo, realizzato sottotraccia, con radiatori in ghisa, per quanto visibile appare conforme alla normativa vigente al momento della sua realizzazione.

IMPIANTO IDRICO SANITARIO: realizzato sottotraccia, allacciato alla fognatura comunale, per quanto visibile appare conforme alla normativa vigente al momento della sua realizzazione.

Si prevede un costo complessivo per la redazione dei Certificati di Rispondenza pari ad **€ 1.500,00**.

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

In considerazione della natura e caratteristiche dell'immobile, della provenienza, della destinazione d'uso e dell'accessibilità, e del valore di mercato più avanti stimato, si ritiene opportuno costituire UN LOTTO DI VENDITA UNICO congiuntamente ai beni descritti al precedente capitolo 4, siti in prossimità dei beni oggetto del presente capitolo.

LOTTO 4:

Diritti di 1/1 della piena proprietà su Abitazione sita in Trevi, Loc. Piaggia, Via dell'arco n. 2 censita al C.F. al foglio 34 part. 237 sub. 6.

Diritti di 1/1 della piena proprietà su terreni e sovrastanti 2 magazzini siti in Trevi, Via Crocefisso censiti al C.T. al foglio 34 part. 1617, 1618, 1619 e 1620 e al C.F. al foglio 34 part. 1618 e 1620.



5.17)- Stima del lotto

Dopo aver acquisito tutta la documentazione ed aver visionato i beni, si passa alla valutazione del più probabile valore di mercato dei lotti immobiliari 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 Trevi, 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 (paragrafo 7.4 del presente capitolo 5 e del precedente capitolo 4): **mq 1.910 per i terreni, mq 48 per i magazzini e mq 127 per l'abitazione.**

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

5.17.1 Determinazione del valore unitario

In base agli studi condotti per reperire informazioni dell'attuale andamento di mercato si è tenuto conto, tra le altre: PER I FABBRICATI della posizione, delle caratteristiche, della destinazione d'uso e del livello di finitura e di completamento e dello stato di occupazione del compendio pignorato.

PER I TERRENI della posizione centrale, della panoramicità, dell'accessibilità, lavorabilità, giacitura, qualità.

MAGAZZINI Vu: €/mq 250,00

ULIVETI (part. 1617 e 1619) Vu: €/mq 2,50 (pari a 25.000,00 €/ha)

ABITAZIONE Vu: €/mq 900,00

5.17.2 Determinazione del valore di mercato del LOTTO 4

	S.C.V. mq	Valore Unitario	Valore TOTALE
Magazzini Via del Crocifisso	48	€/mq 250,00	€ 12.000,00
Uliveti Via del Crocifisso	1910	€/mq 2,50	€ 4.775,00
Abitazione Via dell'Arco	127*	€/mq 900,00	€ 114.300,00
TOTALE			€ 131.075,00

() Si precisa che nel conteggio della SCV viene inserita anche la superficie dei terrazzi, realizzati senza titolo edilizio e quindi passibili di demolizione, nell'ipotesi che l'irregolarità venga sanata.*



Sul valore di mercato così calcolato occorrerà applicare una riduzione, stimata del 15% (*pari ad € 19.661,25*), riferita all'abbattimento forfetario per assenza di garanzia per vizi e differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, attestando l'importo della piena proprietà in € 111.413,75 che arrotondato è pari a:

Valore a base d'asta LOTTO 4 = € 111.000,00 (*euro centoundicimila/00*)

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

- Costo vivo per la cancellazione delle formalità = **€ 4.566,93**
- Costo per regolarizzazione urbanistica Abitazione e Agibilità abitazione = **€ 6.210,00***
- Costo per Dichiarazioni di Rispondenza impianti abitazione = **€ 1.500,00**
- Costo per aggiornamenti catastali part. 1617 = **€ 1.100,00**

PER UN TOTALE DI SPESE PREVENTIVATE PARI AD € 13.376,93 *
(*euro tredicimilatrecentosettantatre/93*)

** Sono escluse le eventuali sanzioni che il Dirigente dell'Ufficio Tecnico del Comune di Trevi e il Dirigente della Soprintendenza dell'Umbria vorranno disporre in ragione dell'entità degli abusi.
Sono altresì escluse eventuali spese per aggiornamenti catastali che dovessero rendersi necessarie a seguito di modifiche e/o ripristini degli immobili imposti dagli uffici tecnici suddetti.*

5.18)- Caso di immobile pignorato solo pro-quota

Il caso non si pone per il presente lotto.

5.19)- 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 il presente lotto.

5.20)- Caso di immobili abusivi e non sanabili

Il compendio in esame contiene delle porzioni immobiliari irregolarmente realizzate (terrazzi nell'abitazione di Via dell'Arco) la cui sanabilità è soggetta al vaglio del Comune, al parere di un tecnico strutturista e anche al parere della Soprintendenza. Lo scrivente ipotizza che siano sanabili e li include nei lotti di vendita, ma si rimette al G.E. la decisione sulla loro vendibilità.

5.21)- Elenco degli allegati al fascicolo E della Consulenza Tecnica d'Ufficio

Allegato n. 5.4 – Titolo di provenienza

Allegato n. 5.5 – Documentazione catastale

Allegato n. 5.6 – Documentazione Urbanistica

Allegato n. 5.9 - Documentazione fotografica Via dell'Arco



CAPITOLO 6 – LOTTO 5:

Diritti di 1/1 della piena proprietà su Terreni siti in Trevi, Fraz. Pigge censiti al C.T. foglio 44 part. 17, 20, 22, 27, 28, 282, 339, 340, 341 e 391.

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

Si è verificata la completezza della documentazione agli atti ed in particolare la Certificazione ipocatastale ex art. 567 c.p.c. datata 9 gennaio 2014.

6.2)- Integrazione della documentazione mancante.

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

- Ufficio del Territorio e Agenzia delle Entrate: acquisendo l'Attestazione relativa all'assenza di eventuali contratti di locazione esistenti sui beni immobili pignorati e, per l'integrazione della documentazione catastale, copia delle planimetrie.
- Ufficio della CC.RR.II. di Spoleto: per l'aggiornamento ipotecario.
- Uffici tecnici del Comune di Trevi: per l'acquisizione dei certificati di destinazione urbanistica e dei titoli abilitativi per la verifica di legittimità urbanistico-edilizia delle unità immobiliari pignorate.

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

Al ventennio le seguenti formalità (cfr. all. 6.6):

1. Ipoteca Giudiziale iscritta a Spoleto il 30/11/2012 al n. 542 di formalità, per decreto ingiuntivo del Tribunale di Spoleto del 27/11/2012 rep. 472/2012. Capitale € 835.786,57 Totale € 1.200.000,00

A favore: BANCA POPOLARE DI SPOLETO s.p.a., s.g., per la quota di 1/1 dell'unità negoziale 6, oltre ad altre u.n..

Contro: [REDACTED] per la quota di 1/1 dell'unità negoziale 6; [REDACTED], per altre unità negoziali.

Immobili: oltre maggiore consistenza, **unità negoziale 6: Terreni** in Trevi, fraz. Pigge, censiti al C.T. foglio 44 **part. 17** (mq 8.480 *) **part. 20** (mq 2.630), **part. 22** (mq 3.310), **part. 27** (mq 4.210), **part. 28** (mq 55), **part. 282** (mq 4.580), **part. 339** (mq 4.520), **part. 340** (mq 60), **part. 341** (mq 105) e **part. 391** (mq 4.540).

2. Atto di Pignoramento Immobiliare trascritto a Spoleto il 19/07/2013 al n. 2178 di formalità, emesso in virtù di Atto Giudiziario dell'U.N.E.P. presso il Tribunale di Spoleto in data 05/07/2013 rep. 461.

A favore: BANCA POPOLARE DI SPOLETO SPA, con sede in Spoleto e c.f. 01959720549, per la quota di 1/1 dell'unità negoziale 1.

Contro: [REDACTED] per quote su altre proprietà, e [REDACTED] per la quota di 1/1 dell'unità negoziale 6 e per quote su altre proprietà.

Immobili: oltre maggiore consistenza, **unità negoziale 6: oltre maggiore consistenza: Terreni** in Trevi, fraz. Pigge, censiti al C.T. foglio 44 **part. 17** (mq 8.480 *) **part. 20** (mq 2.630), **part. 22** (mq 3.310), **part. 27** (mq 4.210), **part. 28** (mq 55), **part. 282** (mq 4.580), **part. 339** (mq 4.520), **part. 340** (mq 60), **part. 341** (mq 105) e **part. 391** (mq 4.540).

(*) La superficie indicata nella nota di trascrizione dell'ipoteca è errata: trattasi in realtà di mq 8.440, come correttamente indicato nell'atto di pignoramento.



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

Il caso non si pone per i beni del presente fascicolo.

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

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

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

Ipoteca Giudiziale iscritta a Spoleto il 30/11/2012 al n. 542. Capitale € 835.786,57
€ 35,00 per tassa fissa ipotecaria, € 59,00 per bolli, € 4.178,93 per imposta (0,5% del Capitale)

Atto di Pignoramento Immobiliare trascritto a Spoleto il 19/07/2013 al n. 2178
€ 35,00 per tassa fissa ipotecaria, € 59,00 per bolli, € 200,00 per imposta Fissa

Totale costi di Cancellazione Gruppo 6 € 4.556,93

6.7)- Descrizione immobili oggetto di pignoramento.

6.7.1 DATI UBICATIVI GENERALI DEI BENI

Provincia	Comune	Località/via	Civ.	Piano	Scala	Int.
Perugia	Trevi	Fraz. Pigge	-	T	-	-

6.7.2 INDIVIDUAZIONE CATASTALE, ATTUALE, DEI BENI (cfr. All. 6.5)

I beni sono catastalmente intestati a [REDACTED] per l'intero, in regime di separazione dei beni.

Catasto Terreni del Comune di **Trevi** (Provincia di PERUGIA).

Partita	Fgl.	Particella	Qualità	Cl.	Superficie	R.D.	R.A.
//	44	17	Bosco misto	1	8.440 mq	€ 8,72	€ 2,62
//	44	20	Uliveto	4	2.630 mq	€ 5,43	€ 1,36
//	44	22	Uliveto	4	3.310 mq	€ 6,84	€ 1,71
//	44	27	Seminativo Arborato	4	4.210 mq	€ 15,22	€ 16,31
//	44	28	Corte (comune alle part. 340 e 341)	-	55 mq	-	-
//	44	282	Bosco misto	1	8.580 mq	€ 4,73	€ 1,42
//	44	339	Seminativo Arborato	4	4.520 mq	€ 16,34	€ 17,51
//	44	340	Fabbricato rurale	-	60 mq	-	-
//	44	341	Fabbricato rurale	-	105 mq	-	-
//	44	391	Uliveto	2	4.540 mq	€ 21,10	€ 9,38



6.7.3 CARATTERISTICHE DEI BENI (cfr. doc. fotografica All. 6.9)

POSIZIONE: I terreni in oggetto si trovano in una zona collinare ad est di Bovara e a sud di Coste San Paolo. In particolare la part. 391 si trova a sud ovest della chiesa di Sant'Arcangelo, mentre le altre particelle si trovano più a nord e più in quota. Entrambe le aree sono difficilmente raggiungibili sia a piedi che in auto, a causa del perdurante abbandono delle vecchie strade di accesso.

CARATTERISTICHE GENERALI del compendio: trattasi di aree piuttosto acclivi, di natura boschiva e/o ulivata, incolte ed abbandonate da molto tempo, prive di recinzione o di delimitazione alcuna.

Non è stato possibile visionare i due piccoli fabbricati che vi insistono (part. 340 e 341) a causa delle cattive condizioni di accesso. In base a quanto dichiarato dall'esecutato [REDACTED] i fabbricati sono inaccessibili e da tempo abbandonati; anche da informazioni acquisite dallo scrivente in Comune risulta che i due fabbricati sono inaccessibili perché la strada da tempo non è più percorribile e tutta l'area è in stato di abbandono. Dall'osservazione delle foto aeree attuali gli stessi non sono neanche riconoscibili in quanto completamente coperti dalla vegetazione.

In assenza di planimetrie catastali dei fabbricati e non avendo potuto esperire il sopralluogo per inaccessibilità dei luoghi, lo scrivente rileva la superficie riportata nelle mappe e nelle visure catastali:

- **part. 341:** sup. catastale mq 105, sup. fabbricato mq 38
- **part. 340:** sup. catastale mq 60, sup. fabbricato mq 24
- **part. 28:** sup. catastale mq 55.

6.7.4 DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

- **part. 341:** mq 38
- **part. 340:** mq 24

Il Valore della corte (part. 28) viene inglobato in quello dei fabbricati a cui è comune (part. 340 e 341).

Per i terreni la superficie commerciale coincide con la superficie catastale.

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

La descrizione dei beni contenuta nel pignoramento corrisponde allo stato attuale degli stessi, ad eccezione del fatto che i due *fabbricati rurali* (part. 340 e 341) dovrebbero essere, in base alle informazioni assunte, *Unità Collabenti*. **Questo non impedisce l'individuazione univoca dei beni pignorati.**

6.9)- Aggiornamenti catastali

Catasto Fabbricati e Terreni: Occorre aggiornare l'accatastamento delle part. 340 e 341 che devono essere dichiarate anche al Catasto Fabbricati con la corretta categoria catastale (presumibilmente quali Unità Collabenti), occorre inoltre verificare se sia venuto meno il carattere di ruralità ed eventualmente aggiornare anche l'individuazione al Catasto Terreni. Si prevede un costo complessivo di **€ 1.500,0**



6.10)- Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

In base al Certificato di Destinazione Urbanistica acquisito e datato 03/04/2019 (**all. 11**) e in base alle ulteriori ricerche effettuate dallo scrivente, risulta che tutto il compendio in oggetto ricade:

Foglio 44 part. 20 e 22

PRG Parte Strutturale approvato: *Zona CRo Aree agricole degli oliveti (ez zona agricola – oliveti EOL) art. 45 e 48 delle NTA del PRG/ps; Zona sottoposta a vincolo idrogeologico ai sensi R.D. 3267/23; Area di particolare interesse naturalistico-ambientale art. 6 L.R. 27/12/83 n. 52.*

Foglio 44 part. 27, 28, 339, 340 e 341

PRG Parte Strutturale approvato: *Zona CR Ambiti dello spazio rurale privo di particolare interesse agricolo art. 48 delle NTA del PRG/ps (ex zona E1 art. 31 delle NTA del PRG); Zona sottoposta a vincolo idrogeologico ai sensi R.D. 3267/23; Area di particolare interesse naturalistico-ambientale art. 6 L.R. 27/12/83 n. 52.*

In particolare si riferisce che i due fabbricati (part. 340 e 341) sono stati censiti *come Beni culturali sparsi (all. 6.6.) ai sensi dell'art. 6 L.R. 53/74*. Sono classificati come *ruderi in ambito boscato olivato*; nella scheda di censimento non sono inserite immagini né disegno né alcuna prescrizione particolare.

Foglio 44 part. 17 e 282

PRG Parte Strutturale approvato: *Zona CRb Aree boscate art. 46 delle NTA del PRG/ps (ex destinazione zone agricole boscate EBO); Zona sottoposta a vincolo idrogeologico ai sensi R.D. 3267/23; Area in vincolo ambientale D.lgs 42/04 con L. 431/85 (Area boscata).*

Foglio 44 part. 391

PRG Parte Strutturale approvato: *Zona CRo Aree agricole degli oliveti (ex zona agricola – oliveti EOL) art. 45 e 48 delle NTA del PRG/ps; Zona sottoposta a vincolo idrogeologico ai sensi R.D. 3267/23; Area di particolare interesse naturalistico-ambientale art. 6 L.R. 27/12/83 n. 52.*

6.11) - Conformità Urbanistica del compendio immobiliare pignorato

6.11.1 ACCESSO AGLI ATTI DETENUTI DALL'ENTE COMUNALE

Dalle ricerche esperite presso il Comune di Trevi è risultato che relativamente agli immobili pignorati NON sono state prodotte pratiche edilizie.

Non è stato fornito in visione il certificato di Agibilità degli immobili (part. 340 e 341).

6.11.2 RISPONDEZZA AI TITOLI ABILITATIVI RILASCIATI O EVENTUALE DESCRIZIONE DEGLI ABUSI RILEVATI

L'ufficio tecnico del Comune di Trevi non ha dato in visione allo scrivente alcun titolo abilitativo riferito ai terreni o ai fabbricati in oggetto.

In base alle informazioni assunte, in seguito all'osservazione delle foto aeree attuali e storiche, si presume che i fabbricati rurali part. 340 e 341 siano stati realizzati prima del 1967 e non più modificati.



6.12)- Stato di possesso

... Riguardo all'occupazione dei beni immobili pignorati

Da quanto verificabile, gli immobili pignorati risultano attualmente liberi da persone o cose, incolti ed inutilizzati.

Lo scrivente ha comunque provveduto ad esperire una verifica presso l'Agenzia delle Entrate sull'esistenza o meno di contratti locativi pendenti sui beni: la nota dell'ufficio di Foligno (all. 7) non evidenziava la presenza di contratti locativi, d'affitto o di comodato registrati, relativamente agli immobili in oggetto.

... Riguardo alla provenienza dei beni immobili pignorati (all. 6.4)

Dall'esame della certificazione ipocatastale in atti e dopo aver effettuato ulteriori visure tendenti all'aggiornamento e alla verifica che nulla sia variato, si riferisce che il compendio in esame è di proprietà della sig.ra [REDACTED] per l'intero, per esserle pervenuti per la quota di 1/3 per successione legittima in morte del padre [REDACTED] nel 2005 (punto 1) insieme alla madre [REDACTED] e alla sorella [REDACTED] e quanto ad 1/6 per donazione dalla madre [REDACTED] (punto 2). La restante quota di 1/2 le è pervenuta tramite una divisione con la sorella [REDACTED] nel 2009 (punto 3).

Il sig. [REDACTED] aveva acquisito i beni come segue:

- **part. 17, 27, 28 e 340** – per compravendita nel 1953 (punto 6)
- **part. 20, 22 e 391** – quanto a 5/9 per donazione dal padre [REDACTED] nel 1952 (punto 5) e quanto ai restanti 4/9 per atto di divisione e vendita con le sorelle nel 1960 (punto 7).
- **part. 282, 339 e 341** - per compravendita nel 1947 (punto 4).

Di seguito la sintesi dei vari atti citati:

1. Denuncia di Successione registrata a Foligno il 09/06/2006 al n. 77/585, trascritta a Spoleto il 29/08/2006 al n. 2996 di formalità.

A favore: [REDACTED]

[REDACTED], ciascuna per la quota di 1/3 della piena proprietà dell'unità negoziale 1, oltre ad altre quote su altre unità negoziali.

Contro: [REDACTED], per la quota di 1/1 dell'u.n. 1 oltre altre quote su altre u.n..

Oggetto: **unità negoziale 1:** oltre maggiore consistenza, **Terreni e fabbricati** siti in Trevi, loc. Pigge, e distinti al C.F. foglio 44 particelle **17, 20, 22, 27, 282, 339, 340, 341, 391 (*)**.

2. Donazione accettata del 05/02/2009 trascritta a Spoleto il 09/03/2009 al n. 755 di formalità, a rogito notaio Marco PIRONE di Spoleto rep. 72263/15537.

A favore: [REDACTED], ciascuna per la quota di 1/6 dell'unità negoziale 3, oltre ad altre quote su altre unità negoziali.

Contro: [REDACTED] per la quota di 1/3 della piena proprietà dell'u.n. 3, oltre ad altre quote su altre unità negoziali.

Oggetto: **unità negoziale 3:** oltre maggiore consistenza, **Terreni e fabbricati** siti in Trevi, loc. Pigge, e distinti al C.F. foglio 44 particelle **17, 20, 22, 27, 28, 282, 339, 340, 341, 391**.



3. Divisione del 05/02/2009 trascritta a Spoleto il 09/03/2009 al n. 756 di formalità, a rogito notaio Marco PIRONE di Spoleto rep. 72263/15537.

A favore e Contro: [redacted] ciascuna per la quota di 1/2 di varie unità negoziali.

Oggetto: Alla sig.ra [redacted] si assegna l'intera proprietà della unità negoziale 1 e 2. **unità negoziale 1:** oltre maggiore consistenza, **Terreni e fabbricati** siti in Trevi, loc. Pigge, e distinti al C.F. foglio 44 particelle 17, 20, 22, 27, 28, 282, 339, 340, 341, 391.

4. Compravendita del 18/05/1947 trascritta a Spoleto nel 1947 al n. 1542 di R.P., a rogito del Notaio Clorindo VITTI di Trevi.

A favore: [redacted] per la nuda proprietà, e [redacted] per l'usufrutto.

Contro: [redacted] (Trevi)

Immobili: Terreno in Trevi, voc. Nasciano, boschivo ceduo e in parte seminativo, con annesso piccolo fabbricato rustico di due piccoli vani al piano terreno adibiti a stalla ed uno al primo piano adibito a fienile, distinto in Catasto alla Mappa Bovara, voc. Nasciano, coi mappali 1360 e 1361/2101 (*soppresse generando le part. 282, 339 e 340*) della complessiva superficie mq 942, a confine con [redacted] a est e sud e con [redacted] a nord e ovest. Grava la servitù di passaggio a favore del fondo si [redacted] (v. punto 5).

5. Donazione del 23/11/1952 trascritta a Spoleto il 26/11/1952 al n. 4232 di R.P. a rogito del Notaio Francesco TORRE di Spoleto.

A favore: [redacted]

Contro: [redacted]

Oggetto: quota indivisa di 5/9 di tutti gli immobili di proprietà del donante siti in Trevi, e più precisamente immobili, oltre maggiore consistenza, terreni di varia natura con fabbricati rurali distinti al N.C.T. Foglio 44 part. 20, 22, 158 (*che genera la part. 391*), 253.

6. Compravendita del 16/08/1953 trascritta a Spoleto il 05/09/1953 al n. 3032 di R.P., a rogito del Notaio Clorindo VITTI di Trevi.

A favore: [redacted]

Contro: [redacted]

Immobili: Terreno in Trevi, loc. Morro, qualità Bosco Misto cl. 1, distinto in C.T. foglio 44 **part. 17** (mq 8.440); Terreno ivi locato seminativo cl. 4, distinto in C.T. foglio 44 **part. 27** (mq 4.210); Fabbricato rurale ivi locato (con diritto alla corte **n. 28** di mq 60) distinto in C.T. foglio 44 **part. 340**. Formanti un unico corpo di complessivi mq 12.710, a confine con [redacted] Strada.

7. Atto di Divisione e Compravendita del 13/07/1960 trascritto a Spoleto il 08/08/1960 al n. 3199 di R.P. A rogito del Notaio Luigi PETRUCCI di Foligno reg. a Foligno al n. 232 il 01/08/1960.

A favore e Contro: [redacted]; [redacted]
[redacted].

Oggetto: I suddetti signori possedevano in comune (2/9 ciascuna delle sorelle e 5/9 [redacted]) i seguenti immobili, oltre maggiore consistenza, pervenuti per donazione dal padre: terreni con fabbricati in Trevi loc. Pigge e Bovara, distinti in Catasto al rustico al foglio 44 numm. 20, 22, 253, al foglio 58 numm. 8, 9, 22,



102, 177 e distinti al Catasto Urbano nella mappa Pigge ai numm. 2/rata, 1098/rata. Nel N.C.E.U. Il detto stabile è censito al foglio 58 part. 8 e 9.

I suddetti signori possedevano inoltre in comune in parti uguali i seguenti immobili, pervenuti per successione dalla madre: oltre maggiore consistenza, terreni in Trevi foglio 44 n. 158.

Il sig. [REDACTED] ha accettato quale sua giusta quota i seguenti beni, oltre maggiore consistenza: terreni seminati e olivati censiti al foglio 44 **part. 20, 22** e 158/C (*soppressa generando la **part. 391***).

() Nell'elenco dei beni passati in successione da [REDACTED] a moglie e figlie manca la part. 28 del foglio 44, che poi invece è presente nell'elenco dei beni donati dalla vedova alle figlie per la quota di 1/6 ciascuna, come gli altri beni, circostanti, ereditati dalla vedova alla morte del marito. Se ne può quindi dedurre la part. 28 sia stata omessa per mero errore formale.*

6.13) Altre informazioni utili (stato civile)

Come risulta dall'estratto per riassunto ricevuto dal Comune di Trevi (**all. 10**), l'esecutata [REDACTED] è coniugata in regime di separazione dei beni con [REDACTED] (anch'egli esecutato) dal [REDACTED], quindi successivamente all'acquisizione dei beni oggetto del presente fascicolo.

6.14) Immobile occupato da coniuge separato

Il caso non si pone per la presente perizia.

6.15) Impianti

Assenti

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

In considerazione delle caratteristiche degli immobili, della loro destinazione d'uso e dell'accessibilità, si ritiene opportuno costituire UN LOTTO DI VENDITA RELATIVO ALL'INTTERO GRUPPO DI IMMOBILI E QUINDI COSI' COMPOSTO:

LOTTO 5:

Diritti di 1/1 della piena proprietà di Terreni e fabbricati siti in Trevi, Fraz. Pigge censiti al C.T. foglio 44 part. 17, 20, 22, 27, 28, 282, 339, 340, 341 e 391.

6.17)- Stima del lotto

Dopo aver acquisito tutta la documentazione ed aver visionato i beni, si passa alla valutazione del più probabile valore di mercato dei lotti immobiliari 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 Trevi, le fonti di informazione sono state di tipo indiretto, desunte sia dalle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare dell'Umbria per i relativi centri di rilevazione che da fonti ufficiose (*Agenzie Immobiliari*) ed infine tenendo in debito conto anche i valori unitari di riferimento relativi a compravendite



di immobili con destinazioni d'uso similari.

I valori rilevati sono stati successivamente perequati dallo scrivente in relazione alle caratteristiche 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 (paragrafo 7.4) pari a mq 36.450, di diversa natura.

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

6.17.1 Determinazione del valore di mercato

In base agli studi condotti per reperire informazioni dell'attuale andamento di mercato, per i TERRENI si è tenuto conto, tra le altre: della posizione, dell'esposizione, delle caratteristiche, DELLA GIACITURA, DELL'ACCESSIBILITÀ, DELLA LAVORABILITÀ, DELLO STATO DI MANUTENZIONE, della presenza di impianti di irrigazione.

Per i FABBRICATI e relative CORTI, in ragione della destinazione d'uso, dell'inaccessibilità, delle piccole dimensioni e del cattivo stato di manutenzione, si propone un valore forfettario di € 3.000 ciascuno.

Part.	DESCRIZIONE	SUP. Mq	V.U. €/mq	Valore di Mercato
340	Fabbricato Rurale, collabente, inaccessibile			€ 3.000,00
341	Fabbricato Rurale, collabente, inaccessibile			€ 3.000,00
17	Bosco Misto	8.440	0,30	€ 2.532,00
20	Uliveto non produttivo, in abbandono	2.630	1,00	€ 2.630,00
22	Uliveto non produttivo, in abbandono	3.310	1,00	€ 3.310,00
27	Incolto, arborato, scarsamente accessibile.	4.210	0,20	€ 842,00
28	Incolto e tara produttiva	55	0,20	€ 11,00
282	Bosco Misto	8.580	0,20	€ 1.716,00
339	Incolto, arborato, scarsamente accessibile.	4.520	0,20	€ 904,00
391	Uliveto produttivo, NON lavorabile meccanicamente	4.540	1,80	€ 8.172,00
TOTALE		36.285		€ 26.117,00

Sul valore di mercato così calcolato occorrerà applicare una riduzione, stimata del 15% (*pari ad € 3.917,55*), riferita all'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi e differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, attestando l'importo della piena proprietà in € 22.199,45 che arrotondato è pari a:

Valore a base d'asta LOTTO 5 = € 22.000,00 (euro ventiduemila/00)

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

- Costo vivo per la cancellazione delle formalità = **€ 4.556,93**
- Costo per aggiornamenti catastali = **€ 1.500,00**

PER UN TOTALE DI SPESE PREVENTIVATE PARI AD € 6.056,93
(euro seimilacinquantasei/93)



6.18)- Caso di immobile pignorato solo pro-quota

Il caso non si pone per il presente lotto.

6.19)- 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 il presente lotto.

6.20)- Caso di immobili abusivi e non sanabili

Il caso non si pone per il presente lotto.

6.21)- Elenco degli allegati al fascicolo A della Consulenza Tecnica d'Ufficio

Allegato n. 6.4 – Provenienza;

Allegato n. 6.5 – Documentazione catastale;

Allegato n. 6.6 – Scheda Censimento;

Allegato n. 6.8 - Documentazione fotografica Lotto 5



CAPITOLO 7 – LOTTI 6 e 7

Diritti di 1/1 della piena proprietà su Abitazione, Negozio, Cantine e Autorimessa siti in Trevi, Fraz. Pigge censiti al C.F. al foglio 58 part. 2 sub. 9, 10, 11 e 12.

Abitazione con fondi e corte, censiti al C.F. al foglio 58 part. 263 sub. 1, 2 e 4

Immobile censito al C.T. foglio 58 part. 3

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

Si è verificata la completezza della documentazione agli atti ed in particolare la Certificazione ipocatastale ex art. 567 c.p.c. datata 9 gennaio 2014.

7.2)- Integrazione della documentazione mancante.

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

- Ufficio del Territorio e Agenzia delle Entrate: acquisendo l'Attestazione relativa all'assenza di eventuali contratti di locazione esistenti sui beni immobili pignorati e, per l'integrazione della documentazione catastale, copia delle planimetrie.
- Ufficio della CC.RR.II. di Spoleto: per l'aggiornamento ipotecario.
- Uffici tecnici del Comune di Trevi: per l'acquisizione dei titoli abilitativi per la verifica di legittimità urbanistico-edilizia delle unità immobiliari pignorate.

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

Al ventennio le seguenti formalità:

1. Ipoteca Giudiziale iscritta a Spoleto il 30/11/2012 al n. 542 di formalità, per decreto ingiuntivo del Tribunale di Spoleto del 27/11/2012 rep. 472/2012. Capitale € 835.786,57 Totale € 1.200.000,00

A favore: BANCA POPOLARE DI SPOLETO s.p.a., s.g., per la quota di 1/1 della Nuda proprietà dell'unità negoziale 8, oltre altre quote su altre u.n.

Contro: [REDACTED] per la quota di 1/1 della NUDA proprietà dell'unità negoziale 8, oltre altre quote per altre unità negoziali; [REDACTED] per quote su altre unità negoziali.

Immobili: oltre maggiore consistenza, **Unità Negoziale 8: Autorimessa e Abitazione** in Trevi, fraz. Pigge snc, censite al C.F. foglio 58 **part. 2 sub. 9** (41 mq) e **sub. 11** (9,5 vani).

Unità negoziale 9: oltre maggiore consistenza, **Negozio e Magazzino part. 2 sub. 10** (55 mq) e **12** (mq 12); Magazzino ivi locato **part. 263 sub. 2**; **Corte part. 263 sub. 1**; **Laboratorio part. 263 sub. 4 (*)**.

2. Atto di Pignoramento Immobiliare trascritto a Spoleto il 19/07/2013 al n. 2178 di formalità, emesso in virtù di Atto Giudiziario dell'U.N.E.P. presso il Tribunale di Spoleto in data 05/07/2013 rep. 461.

A favore: BANCA POPOLARE DI SPOLETO SPA, con sede in Spoleto e c.f. 01959720549, per la quota di 1/1 della Nuda proprietà dell'unità negoziale 7, oltre altre quote su altre u.n..

Contro: [REDACTED] per quote su altre proprietà; [REDACTED] per la quota di 1/1 della Nuda proprietà dell'unità negoziale 7, oltre altre quote su altre u.n..

Immobili: oltre maggiore consistenza, **Autorimessa e Abitazione** in Trevi, fraz. Pigge snc, censite al C.F. foglio 58 **part. 2 sub. 9** (41 mq) e **sub. 11** (9,5 vani). **Negozio e Magazzino part. 2 sub. 10** (55 mq) e **12** (mq 12); **Corte part. 263 sub. 1**; **Abitazione di vani 4,5 part. 263 sub. 4**.



(*) L'immobile censito al C.F foglio 58 part. 263 sub. 4 è una abitazione, e non una laboratorio come erroneamente riportato nella nota di trascrizione dell'ipoteca.

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

In sede di sopralluogo lo scrivente non ha riscontrato la presenza di una struttura condominiale, come dichiarato anche dall'esecutato [REDACTED], pertanto non risultano allo scrivente spese condominiali insolute.

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

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

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

Ipoteca Giudiziale iscritta a Spoleto il 30/11/2012 al n. 542. Capitale € 835.786,57
€ 35,00 per tassa fissa ipotecaria, € 59,00 per bolli, € 4.178,93 per imposta (0,5% del Capitale)

Atto di Pignoramento Immobiliare trascritto a Spoleto il 19/07/2013 al n. 2178
€ 35,00 per tassa fissa ipotecaria, € 59,00 per bolli, € 200,00 per imposta Fissa

Totale costi di Cancellazione € 4.566,93

7.7)- Descrizione immobili oggetto di pignoramento.

7.7.1 DATI UBICATIVI GENERALI DEI BENI

Provincia	Comune	Località/via	Civ.	Piano	Scala	Int.
Perugia	Trevi	Fraz. Pigge, Via Chiesa Tonda	snc	S1 – T - 1	-	-

7.7.2 INDIVIDUAZIONE CATASTALE, ATTUALE, DEI BENI (cfr. All. 7.5) **Catasto Fabbricati**

Fgl.	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Consistenza	Superficie Catastale mq	Rendita
58	2	8	Bene comune non censibile (corte) comune ai sub. 9, 10, 11 e 12				
58	2	9	C/6	3	41 mq	Totale: 48 mq	€ 59,29
58	2	10	C/1	4	55 mq	Totale 70 mq	€ 653,32
58	2	11	A/2	2	9,5 vani	Totale: 233 mq Totale escluse le aree scoperte mq 227	€ 313,29
58	2	12	C/2	3	110 mq	Totale 130 mq	€ 142,03
58	263	1	Bene comune non censibile (corte) comune ai sub. 2 e 4				
58	263	2	C/2	3	55 mq	Totale 77 mq	€ 71,01
58	263	4	A/2	3	4,5 vani	Totale 76 mq Totale escluse le aree scoperte mq 76	€ 244,03



Catasto Terreni del Comune di TREVI (Provincia di PERUGIA)

Partita	Fgl.	Particella	Sub.	Qualità	Cl.	Superficie	R.D.	R.A.
1	58	2	//	Ente Urbano	-	550 mq	-	-
0	58	3	soppresso					

I subalterni 9 e 11 sono catastalmente intestati a [REDACTED] per la nuda proprietà dell'intero, e a [REDACTED] per l'usufrutto dell'intero. Tutti gli altri immobili sono catastalmente intestati a [REDACTED] per l'intero.

7.7.3 CARATTERISTICHE DEI BENI (cfr. doc. fotografica All. 7.9 e 7.10 e 7.11)

POSIZIONE: lo stabile di cui i beni pignorati fanno parte si trova in loc. Pigge presso la cosiddetta “Chiesa Tonda”. Si tratta di un'area a sud del territorio comunale e a valle del centro storico di Trevi, compresa tra la vecchia Strada Statale Flaminia e il torrente Clitunno. Il centro abitato, sviluppato lungo la direttrice della Via Flaminia, ha il suo nucleo più antico proprio presso la chiesa, in cui si trovano anche alcuni esercizi commerciali. La località dista circa 4 km dallo svincolo della superstrada circa 5 km dal centro storico di Trevi. In particolare lo stabile si affaccia su una corte nei pressi della Via Flaminia adibita a parcheggio, proprio accanto alla Chiesa “Tonda” da cui è separato solo da un vicolo.

CARATTERISTICHE GENERALI del compendio: trattasi di una serie di unità immobiliari facenti parte dello stesso isolato, disposto su tre piani (terra, primo e seminterrato) composto da un corpo più antico, vicino alla chiesa, e un corpo evidentemente più recente. Poiché il terreno è in forte pendenza, lo stabile presenta il piano terra alla quota di Via Flaminia, mentre il piano seminterrato si trova alla quota della sottostante Via Chiesa Tonda. L'edificio è composto da garage, cantine, fondi, due appartamenti e un negozio.

Fabbricato più recente: la struttura portante è in parte di cemento armato e in parte di muratura (di laterizi, blocchi e mista). I solai sono in laterocemento, il tetto a due falde presenta manto di copertura in tegole. Gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo con avvolgibili in plastica. I terrazzi presentano parapetti in ringhiera metallica.

Fabbricato antico: struttura portante in muratura di pietrame a facciavista, con stipiti, fasce e angolari in laterizio. Solai di piano e di copertura in legno e pannelle, tetto a due falde con manto di copertura in coppi e sottocoppi. Infissi esterni in legno con doppi vetri e persiane in legno naturale.

CORTE - C.F. foglio 58 part. 2 sub. 8: L'edificio si completa con degli spazi esterni (beni comuni anche ai sub. 10 e 12, non recintati) quali una corte al piano strada della via Flaminia, e una piccola corte al piano di Via Chiesa Tonda, antistante l'accesso ai locali seminterrati. Si precisa che nella corte si trova il bombolone interrato del GPL che alimenta la caldaia dell'abitazione part. 263 sub. 4.

AUTORIMESSA - C.F. foglio 58 part. 2 sub. 9 (all. 7.10): vano quadrangolare realizzato controterra (internamente è visibile il costone roccioso) dotato di un accesso carrabile sulla Via Chiesa Tonda, privo di finestre. La copertura piana funge da terrazzo (sub. 8 bene comune) ed è accessibile mediante scala esterna



tra il garage e l'edificio adiacente. Altezza interna m. 3,25. Superficie calpestabile 42 mq. Superficie lorda mq 47 circa (coincidente con l'area di sedime in caso di).

NEGOZIO – C.F. foglio 58 part. 2 sub. 10 (all. 7.10): Composto da un locale al piano terra (mq 56) accessibile dalla corte su Via Flaminia tramite una grande vetrina, e da un wc con piccola finestra (mq 1,6). l'ambiente, attualmente diviso in due da una parete in legno, è illuminato anche da due finestre su Via Chiesa Tonda. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, il pavimento è in piastrelle di graniglia, gli infissi della vetrina sono in alluminio verniciato con serranda avvolgibile in metallo, mentre le finestre sono in legno verniciato con tapparelle avvolgibili in plastica. Il locale è collegato all'attigua dispensa dell'abitazione tramite una porta in legno.

L'altezza interna è di m. 3,30 la Superficie calpestabile di mq 58 e la superficie lorda di mq 64.

ABITAZIONE - C.F. foglio 58 part. 2 sub. 11 (all. 7.9): Disposta su tre livelli (piano seminterrato, terra e primo rispetto alla quota di Via Flaminia), il seminterrato accessibile solo dalla quota di Via Chiesa Tonda, gli altri due collegati internamente da una scala esclusiva.

Nel seminterrato si trova un unico locale ad uso cantina (mq 12,2), in parte realizzato controterra, accessibile mediante un portone avvolgibile in ferro e illuminato da un sopraluce sempre in ferro. Altezza interna m. 3,55. Superficie lorda mq 19.

L'abitazione è così composta: al piano terra con altezza m. 3,3 si trovano ingresso e vano scala (mq 12,1), ingresso (mq 7,3), dispensa (mq 20,6) e cucina rustica (mq 29,3); al piano primo con altezza m. 2,90 si trovano pianerottolo (mq 4,3), ingresso/corridoio (mq 16), cucina/pranzo (mq 18), soggiorno (mq 26,1), bagno (mq 3,5), camera (mq 14,4), bagno (mq 4), camera (mq 14,2), studio (mq 10,9), due balconi (mq 11,3 e mq 9).

Da uno dei balconi parte una ripida scala in ferro che conduce ad un terrazzo (copertura piana del corpo scala) da cui si accede al sottotetto praticabile con altezza variabile da m. 1,60 a m 2,10.

Tutti gli ambienti sono intonacati e tinteggiati, i pavimenti e i rivestimenti sono in piastrelle di ceramica, in marmo nella scala. Un bagno è provvisto di vaso, bidet, lavandino e vasca, mentre l'altro solo di vaso e lavandino. Le porte interne sono in legno tamburato con cornici riportate, alcune a con specchiature a vetro.

Il locale dispensa al piano terra è collegato al negozio mediante una porta in legno.

La superficie calpestabile complessiva dell'abitazione è pari a circa mq 193 mentre la superficie lorda è pari a mq 243 circa (224 piano terra e primo e mq 19 al piano seminterrato) oltre a mq 35 di terrazzi e balconi (e mq 122 di soffitta non abitabile)

MAGAZZINO - C.F. foglio 58 part. 2 sub. 12 (all. 7.9): grande locale con pilastro interno (mq 104), accessibile mediante portone carrabile dalla corte comune alla quota di Via Chiesa Tonda e da altro accesso carrabile lungo la via stessa, entrambi con portone e serranda avvolgibile in ferro. Illuminato da due finestre alte con infisso in ferro verniciato e vetro singolo e inferriata esterna. Internamente il locale è privo di pavimentazione (battuto di cemento) e di intonaco. All'interno del locale è ricavata una centrale termica (mq 4,25) che serve l'abitazione (sub. 11) in cui è collocata la caldaia a gasolio. L'altezza interna è di m. 3,30.



La superficie calpestabile totale è pari a circa mq 107,3 mentre la superficie lorda è pari a mq 126 circa.

CORTE - C.T. foglio 58 part. 263 (al C.F. part. 263 sub. 1) (all. 7.11): Bene comune ai sub. 3 e 4, si tratta della corte di sagoma a L che costeggia l'edificio più antico su due lati: a est di fronte all'ingresso dell'abitazione, piazzale asfaltato con uno stretto marciapiede in cotto, e a nord, una scala in selciato che costituisce il passaggio verso la via sottostante e il distacco dalla chiesa. Superficie Catastale mq 140, che detratti dell'ingombro dell'edificio si riducono a mq 70

MAGAZZINO - C.F. foglio 58 part. 263 sub. 2 (all. 7.11): grande locale al piano seminterrato del fabbricato più antico, con pilastri interni (mq 56), accessibile mediante portone carrabile in legno da Via Chiesa Tonda. Illuminato da una finestra alta priva di infisso ma con inferriata esterna. Internamente il locale è privo di pavimentazione (battuto di cemento) e di intonaco. L'altezza interna è di m. 3,55.

La superficie calpestabile totale è pari a circa mq 56 mentre la superficie lorda è pari a mq 70 circa.

ABITAZIONE - C.F. foglio 58 part. 263 sub. 4 (all. 7.11): Disposta sul solo piano terra rispetto a Via Flaminia, da cui è accessibile tramite porta a vetri in legno con inferriata metallica apribile.

L'abitazione è così composta: ingresso/cucina/pranzo (mq 9), disimpegno (mq 2,2), bagno (mq 3,2), soggiorno (mq 13,2), camera (mq 12,6), camera (mq 16,4).

Tutti gli ambienti sono intonacati e tinteggiati, i pavimenti e i rivestimenti sono in piastrelle di ceramica, i solai in legno e pianelle sono a vista. Il bagno è provvisto di vaso, bidet, lavandino e doccia. Le porte interne sono in legno tamburato con cornici riportate. Altezza interna m. 3,10.

La superficie calpestabile è pari a circa mq 56,6 mentre la superficie lorda è pari a mq 70.

7.7.4 DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

La Superficie commerciale è comprensiva delle murature perimetrali dei locali principali e accessori e comprende:

100% delle superfici utili calpestabili e delle superfici delle pareti divisorie interne;

50% delle superfici delle pareti confinanti, fino ad un massimo di 25 cm.

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

Ai locali accessori vengono applicate le seguenti decurtazioni:

- **75% alla superficie della Cantina:** mq (19 x 25%) = **mq 4,75**

- **75 % della superficie dei Magazzini:** mq (126 x 25%) = **mq 31,5**

mq (70 x 25%) = **mq 17,5**

- **70% alla superficie dei terrazzi e balconi:** mq (35 x 30%) = **mq 10,5**

- **95% alla superficie del sottotetto non abitabile:** mq (122 x 5%) = **mq 6,1**

La superficie delle parti comuni non viene conteggiata in quanto il valore delle quote di comproprietà dei beni comuni è inglobato nel valore delle porzioni immobiliari pignorate.

La superficie dell'Autorimessa (part. 2 sub. 9) non viene conteggiata in quanto illegittima (v. par. 11) viene invece conteggiata la sua area di sedime, pari alla superficie lorda: mq 47.



7.8)- Conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento immobiliare

La descrizione dei beni contenuta nel pignoramento corrisponde allo stato attuale degli stessi ad eccezione dell'immobile censito al C.T. foglio 58 part. 3, che è stata soppressa: la part. 3, di mq 220, è stata soppressa con Tabella di Variazione del 08/04/2008 prot. PG0127894, come pure la part. 2/b di mq 180 e la part. 264 (ex 2/c) di mq 150. Tutte e tre sono state fuse insieme generando l'attuale part. 2 di mq 550. L'immobile individuato al C.T. foglio 58 part. 2 non è citato esplicitamente tra i beni pignorati, tuttavia esso costituisce l'ente urbano su cui sorge lo stabile di Via Chiesa Tonda di cui tutti i beni del presente capitolo fanno parte: porzioni di fabbricato censiti al C.F. foglio 58 part. 2 sub. 9, 10, 11 e 12 oltre alla corte comune part. 2 sub. 8. Pertanto i dati catastali inseriti nel pignoramento per la part. 3, pur non corrispondendo con i dati attuali, hanno precedentemente individuato degli immobili che sono oggi comunque individuabili in modo univoco.

7.9)- Aggiornamenti catastali

Catasto Fabbricati:

Part. 2 sub. 9: Occorre aggiornare l'intestazione catastale in seguito al decesso dell'usufruttuario Elide PETESSE. Si prevede un costo di € 250,00.

Part. 2 sub. 10: Nessun aggiornamento.

Part. 2 sub. 11: Occorre aggiornare l'intestazione catastale in seguito al decesso dell'usufruttuario Elide PETESSE, occorre inoltre aggiornare l'accatastamento dell'immobile e la planimetria catastale per aggiungere la scala di accesso al terrazzo al di sopra del corpo scala ed il terrazzo stesso, oltre al vano soffitta non abitabile. Si prevede un costo di € 1.000,00.

Part. 2 sub. 12: Nessun aggiornamento.

Part. 263 sub. 2: Occorre aggiornare la planimetria catastale per correggere l'altezza interna, indicata m. 3,40 anziché i reali m. 3,55. Si prevede un costo di € 600,00.

Part. 263 sub. 4: Occorre aggiornare la planimetria catastale per correggere l'altezza interna, indicata m. 3,25 anziché i reali m. 3,10. Si prevede un costo di € 600,00.

7.10)- Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

In base alle ulteriori ricerche effettuate dallo scrivente, risulta che la part. 2 e la part. 263 ricadono, secondo il Piano Regolatore Generale Parte Strutturale **vigente**, e anche secondo il nuovo Piano, solo **adottato**, nelle *Aree urbane*. Secondo il PRG Parte Operativa **vigente** ricadono in *Zona B1 – Zone residenziali ammesse di completamento*. Tale classificazione è stata modificata con il nuovo PRG P.O. **Adottato** in *Zona B0 – Complessi insediativi minori di interesse storico e ambientale*.



7.11) - Conformità Urbanistica del compendio immobiliare pignorato

7.11.1 ACCESSO AGLI ATTI DETENUTI DALL'ENTE COMUNALE

PART. 2 SUB. 10, 11 E 12 : dalle ricerche esperite presso il Comune di Trevi è risultato che relativamente agli immobili suddetti è stata prodotta solo una domanda di Sanatoria edilizia, presentata da [REDACTED] in data 30/09/1988 prot. 1366 (**all. 7.8**). La sanatoria non è stata ancora rilasciata perché la domanda era incompleta, comunque gli elaborati allegati costituiscono un rilevante precedente urbanistico edilizio ai fini dell'accertamento della conformità dei beni. Non è stato invece reperito il titolo edilizio originario con il quale sarebbe stato edificato lo stabile.

In base a quanto dichiarato dalla sig.ra [REDACTED] nella domanda di condono, gli abusi sarebbero stati realizzati nel 1972 e nel 1974, quindi lo stabile sarebbe stato edificato certamente prima di quella data. Secondo quanto riportato negli atti di compravendita (v. par. 12) lo stabile sarebbe stato costruito dopo il 1971 sull'area di risulta di un edificio distrutto nel corso della seconda guerra mondiale. Dall'analisi del manufatto infine (tipologia, materiali, tecniche costruttive) lo scrivente ipotizza che lo stabile potrebbe risalire agli anni 1960/70.

Non è stato fornito in visione il certificato di Agibilità degli immobili.

PART. 2 sub. 9: nelle ricerche esperite presso il Comune di Trevi non è stato fornito in visione alcun titolo edilizio, pertanto l'immobile risulterebbe completamente illegittimo.

PART. 263 sub. 2 e 4: dalle ricerche esperite presso il Comune di Trevi risulta che sono state prodotte le seguenti pratiche edilizie (**all. 7.8.8**):

n.	Tipo di autorizzazione	Pratica	Data	Oggetto/ rilasciata a:
1	D.I.A. n. 411	411/2006	27/12/06	Cambio di destinazione d'uso di locali da laboratorio artigianale a residenza Presentata da [REDACTED]
2	Concessione Contributiva n. 52/23/1121	130/2001	27/05/06	Ricostruzione Ordinanza 61 – Edificio 1121

Non è stato fornito in visione il certificato di Agibilità degli immobili.

7.11.2 RISPONDEZZA AI TITOLI ABILITATIVI RILASCIATI O DESCRIZIONE DEGLI ABUSI RILEVATI

PART. 2 SUB. 10, 11 E 12 : A seguito del sopralluogo presso i beni pignorati, **gli immobili sono risultati conformi con quanto rappresentato nella domanda di Sanatoria Edilizia n. 1366/88** (ad eccezione di una porta al piano seminterrato parzialmente tamponata e trasformata in finestra).

Occorre comunque perfezionare la domanda di Sanatoria con la documentazione già richiesta da parte del Comune (prot. 14065 del 29/12/1995, **all. 7.8**): completa descrizione degli abusi realizzati, indicazione dei distacchi dai confini, accatastamento.

Con le informazioni attualmente disponibili lo scrivente non è in grado di garantire la rilasciabilità della Sanatoria per i sub. 10, 11 e 12, pertanto, al momento lo scrivente non può garantire la conformità degli immobili. Si rimette alla decisione del G.E. la vendibilità dei beni.



In ogni caso si segnala che: per il perfezionamento della domanda di Sanatoria si prevede un costo di € 5.000,00 complessive per tutte le unità immobiliari (sub. 10, 11 e 12) mentre non è possibile al momento stimare gli eventuali costi per lavori di ripristino e per le oblazioni da versare al Comune, che saranno calcolabili solo in seguito alla determinazione dell'entità degli abusi.

Al termine dell'iter di Sanatoria sarà possibile attestare l'agibilità degli immobili, con un ulteriore costo per spese tecniche di € 500,00 per ciascuna unità immobiliare (sub. 10, 11 e 12), oltre ad € 15,00 ciascuna di diritti di istruttoria.

Si precisa che occorre anche chiudere la porta di comunicazione tra il negozio e la dispensa, con un costo per opere edilizie stimato in € 600,00.

PART. 2 sub. 9: si profila la demolizione dell'opera e il ripristino dei luoghi.

Per tale intervento si stima un costo di demolizione (vuoto per pieno) e ripristino dell'area pari ad € 4.500,00 oltre ad € 1.500 per spese tecniche di Direzione Lavori e progettazione e gestione della Sicurezza nel cantiere. Sono escluse eventuali sanzioni che il Dirigente del Comune di Trevi vorrà disporre.

PART. 263 sub. 2 e 4: gli immobili risultano conformi rispetto all'ultimo titolo edilizio (DIA 4111/2006) ad eccezione di un piccolo spostamento nel tramezzo del bagno, nell'ordine di pochi centimetri. Occorre comunque acquisire il Certificato di Agibilità degli immobili, previa la produzione di tutti gli allegati necessari. Si prevede un costo per spese tecniche di € 500,00 per ciascuna unità immobiliare (sub. 2 e 4), oltre ad € 15,00 ciascuna per diritti di istruttoria, e oltre alla sanzione amministrativa di € 500,00 per mancata richiesta dell'Agibilità.

7.12)- Stato di possesso

... Riguardo all'occupazione dei beni immobili pignorati

Da quanto verificato in sede di sopralluogo gli immobili pignorati **part. 2 sub. 9, 11 e 12** sono occupati dagli esecutati, i quali vi risiedono. L'immobile **part. 2 sub. 10** (negozio) è occupato da una attività di sartoria, senza titolo regolarmente registrato.

L'immobile **part. 263 sub. 4** è occupato in base a contratto di locazione regolarmente registrato con scadenza per il 30/09/2021 e canone fissato in € 350,00 mensili (€ 4.200,00 annuali). Il locale al piano seminterrato (**part. 263 sub. 2**) non è citato nel contratto di affitto, tuttavia viene utilizzato dallo stesso locatore con il consenso del proprietario.

Lo scrivente ha comunque provveduto ad esperire una verifica presso l'Agenzia delle Entrate sull'esistenza o meno di contratti locativi pendenti sui beni: la nota dell'ufficio di Foligno (all. 7) evidenziava la presenza di contratti locativi, d'affitto o di comodato registrati, a nome dei soggetti indicati nella richiesta solo per la part. 263 sub. 4.

... Riguardo alla provenienza dei beni immobili pignorati (all. 7.4)

Dall'esame della certificazione ipocatastale in atti e dopo aver effettuato ulteriori visure tendenti all'aggiornamento e alla verifica che nulla sia variato, si riferisce che: la Nuda Proprietà delle **part. 2 sub. 9**



e 11 e la Piena Proprietà delle **part. 2 sub. 10 e 12** apparteneva alla sig.ra [REDACTED] per esserle pervenuta quanto ad 1/2 per donazione dalla madre sig.ra [REDACTED] nel 2009 (**punto 2**), e quanto al restante 1/2 per divisione dalla sorella [REDACTED], sempre nel 2009 (**punto 3**). La sig.ra [REDACTED] (che dalla donazione deteneva l'usufrutto vitalizio dei sub. 9 e 11) aveva acquisito gli immobili dal marito [REDACTED] nel 1968 e 1971 (**punti 4 e 5**). In seguito alla morte della madre [REDACTED], avvenuta il 05/04/2017 (cfr. **all.10**) la sig.ra [REDACTED] è divenuta unica e piena proprietaria di tutto.

La Piena proprietà delle **part. 263 sub. 1, 2 e 4** è pervenuta alla sig.ra [REDACTED] quanto a 1/3 per successione dal padre [REDACTED] nel 2006 (**punto 1**) insieme alla madre [REDACTED] e alla sorella [REDACTED] in parti uguali; 1/6 per donazione dalla madre [REDACTED] nel 2009 (**punto 2**) insieme alla sorella; 1/2 in seguito alle divisioni con la sorella [REDACTED] nel 2009 (**punto 3**). Nonostante lunghe ed approfondite ricerche presso la Conservatoria dei Registri immobiliari e l'Archivio di Stato di Perugia, sez. Foligno, non è stato possibile per lo scrivente ricostruire come il sig. [REDACTED] sia venuto in possesso di detti immobili.

Di seguito la sintesi degli atti suddetti:

1. Denuncia di Successione registrata a Foligno il 09/06/2006 al n. 77/585, trascritta a Spoleto il 29/08/2006 al n. 2996 di formalità.

A favore: [REDACTED]

[REDACTED], ciascuna per la quota di 1/3 della piena proprietà dell'unità negoziale 1, e per la quota di 1/6 dell'unità negoziale 2 oltre ad altre quote su altre unità negoziali.

Contro: [REDACTED], per la quota di 1/1 dell'u.n. 1 e la quota di 1/2 dell'u.n. 2, oltre altre quote su altre u.n..

Oggetto: **unità negoziale 1:** oltre maggiore consistenza, Ente urbano e Magazzino in Trevi censito al C.F. foglio 58 **part. 263 sub. 1, 2 e 3** (che poi genera il **sub. 4**).

2. Donazione accettata del 05/02/2009 trascritta a Spoleto il 09/03/2009 al n. 755 di formalità, a rogito notaio Marco PIRONE di Spoleto rep. 72263/15537.

A favore: [REDACTED], entrambe coniugate in regime di separazione dei beni (*), ciascuna per la quota di 1/2 della Nuda proprietà dell'unità negoziale 2, per la quota di 1/2 dell'u.n. 1, per la quota di 1/6 dell'u.n. 3, oltre ad altre quote su altre unità negoziali.

Contro: [REDACTED] per la quota di 1/1 dell'u.n. 1, per la quota di 1/1 della nuda proprietà dell'u.n. 2, conservando per sé l'usufrutto, per la quota di 1/3 dell'u.n. 3, oltre ad altre quote su altre unità negoziali.

Oggetto: oltre maggiore consistenza, **unità negoziale 1:** oltre maggiore consistenza, **Negoziio e Magazzino** siti in Trevi, loc. Pigge, distinti al C.F. foglio 58 **particelle 2 sub. 10 e sub. 12**.

Unità negoziale 3 oltre maggiore consistenza: Abitazione e Magazzino (**) in Trevi censiti al C.F. foglio 58 **part. 263 sub. 1, 4 e 2**.

Unità negoziale 2: oltre maggiore consistenza, **Abitazione e Autorimessa** siti in Trevi, loc. Pigge, Via Chiesa Tonda, e distinte al C.F. foglio 58 **particelle 2 sub. 11 e 9**

3. Divisione del 05/02/2009 trascritta a Spoleto il 09/03/2009 al n. 756 di formalità, a rogito notaio Marco PIRONE di Spoleto rep. 72263/15537.



A favore e Contro: [REDACTED], entrambe coniugate in regime di separazione dei beni, ciascuna per la quota di 1/2 di varie unità negoziali, tra cui l'u.n. 2 per la sola nuda proprietà.

Oggetto: Alla sig.ra [REDACTED] si assegna l'intera Nuda proprietà della unità negoziale 2: **Abitazione e Autorimessa** siti in Trevi, loc. Pigge, Via Chiesa Tonda, e distinte al C.F. foglio 58 **particelle 2 sub. 11 e sub. 9**; l'intera proprietà della unità negoziale 1 che comprende, oltre maggiore consistenza: **Negozi e Magazzino** siti in Trevi, loc. Pigge, distinti al C.F. foglio 58 **particelle 2 sub. 10 e sub. 12**. Ente urbano, Abitazione e Magazzino **(**)** in Trevi censiti al C.F. foglio 58 **part. 263 sub. 1, 4 e 2**.

4. Compravendita del 06/09/1968 trascritto a Spoleto il 16/09/1968 al n. 5026 di R.P. a rogito Notaio Olinto CALORE.

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Immobili: Area di risulta da demolizione di preesistente fabbricato distrutto a causa di eventi bellici, sita in Trevi fraz. Pigge, loc. Chiesa Tonda, segnata in Catasto col il mappale 2/b del foglio 58 (*soppressa insieme alle part. 3 e 2/c, ex 264, generando la attuale part. 2*), di mq 180 confinante con vecchia strada comunale, venditore su due lati.

5. Compravendita del 17/05/1971 trascritto a Spoleto il 11/06/1971 al n. 3455 di R.P. a rogito Notaio Carlo ANGELINI ROTA di Trevi reg. a Foligno al n. 1339 il 01/06/1971.

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Immobili: terreno inedificabile sito in Trevi loc. Pigge, di mq 220 con adiacente area di risulta di fabbricato demolito da eventi bellici, della sup. di mq 150, il tutto confinante con strada comunale per tre lati e acquirente. Distinto in Catasto alla pag. 2978, foglio 58 mappale **n. 3** e **n. 2/c** (*soppressi insieme alla part. 2/b, generando la attuale part. 2*).

(*) Dal 2016 l'esecutata [REDACTED] è coniugata con l'altro esecutato [REDACTED] ma all'epoca della donazione la signora era coniugata con un altro soggetto, comunque il bene è personale.

()** L'immobile censito al C.F. foglio 58 part. 263 sub. 4 è una abitazione, e non una laboratorio come erroneamente riportato nella nota di trascrizione dell'atto.

7.13) Altre informazioni utili (stato civile)

Come risulta dall'estratto per riassunto ricevuto dal Comune di Trevi (**all. 10**), l'esecutata [REDACTED] è coniugata in regime di separazione dei beni con [REDACTED] (anch'egli esecutato) dal [REDACTED], quindi successivamente all'acquisizione dei beni oggetto del presente fascicolo.

All'epoca dell'acquisizione dei beni la signora [REDACTED] era coniugata con un altro soggetto, ma trattandosi di beni acquisiti per donazione dalla madre, gli stessi sono comunque personali.

7.14) Immobile occupato da coniuge separato

Il caso non si pone per la presente perizia.



7.15) Impianti

Part. 2 sub. 9, 10, 11 e 12.

IMPIANTO ELETTRICO:

Realizzato a vista nel garage e a sottotraccia nell'abitazione, appare conforme alla normativa vigente al momento della sua realizzazione.

IMPIANTO TERMICO:

Assente nel garage e nella cantina. Realizzato mediante stufa a pellet al piano terra. Realizzato sottotraccia con radiatori di ghisa e alimentato a gasolio per l'abitazione, la cui caldaia si trova in un altro immobile: centrale termica nel piano seminterrato (sub. 12, v. capitolo 8). Appare conforme alla normativa vigente al momento della sua realizzazione.

IMPIANTO IDRICO SANITARIO:

Assente nel garage e nella cantina. Realizzato sotto traccia nell'abitazione ed allacciato alla fognatura comunale. Appare conforme alla normativa vigente al momento della sua realizzazione.

Si prevede un costo complessivo per la redazione dei Certificati di Rispondenza pari ad **€ 1.500,00 per abitazione e magazzino e € 500,00 per il negozio.**

Part. 263 sub. 2 e 4

IMPIANTO ELETTRICO:

Realizzato a vista nel magazzino e a sottotraccia nell'abitazione, appare conforme alla normativa vigente al momento della sua realizzazione.

IMPIANTO TERMICO:

Assente nel magazzino. Realizzato sottotraccia con radiatori di alluminio e alimentato a gpl per l'abitazione, la caldaia si trova nel bagno, il bombolone interrato all'esterno nella part. 2 sub. 8 . Appare conforme alla normativa vigente al momento della sua realizzazione.

IMPIANTO IDRICO SANITARIO:

Assente nel magazzino. Realizzato sotto traccia nell'abitazione ed allacciato alla fognatura comunale. Appare conforme alla normativa vigente al momento della sua realizzazione.

Si prevede un costo complessivo per la redazione dei Certificati di Rispondenza pari ad **€ 1.000,00 per abitazione e magazzino.**

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

Si premette innanzi tutto che, come già esposto al par. 11, per l'intero stabile part. 2 (sub. 10, 11 e 12) lo scrivente non è in grado di garantire la conformità edilizia ed urbanistica. Pertanto di seguito si rimette la stima dei beni suddetti, subordinando la vendita alle disposizioni in merito dal parte del G.E.

Poiché la part. 2 sub. 9 (autorimessa) risulta allo scrivente totalmente abusiva, la stesso non viene inserito nei lotti di vendita come fabbricato ma per la sola area di sedime che occupa.

In considerazione delle caratteristiche degli immobili, della loro destinazione d'uso e dell'accessibilità, si ritiene opportuno costituire TRE LOTTI DI VENDITA COSI' COMPOSTI:

LOTTO 6: Diritti di 1/1 della PIENA proprietà su Abitazione, Cantina e Magazzino siti in Trevi, fraz. Pigge, Via Chiesa Tonda snc., oltre ai diritti spettanti sulle parti comuni.

Immobili censiti al C.F. al foglio 58 part. 2 sub. 11 e 12

LOTTO 7: Diritti di 1/1 della PIENA proprietà su Negozio sito in Trevi, fraz. Pigge, Via Chiesa Tonda



snc., oltre ai diritti spettanti sulle parti comuni. Immobile censito al C.F. al foglio 58 part. 2 sub. 10.
Area di sedime su cui sorge l'attigua autorimessa censita al sub. 9 (abusiva).

LOTTO 8: Diritti di 1/1 della piena proprietà su Abitazione con Magazzino e Corte, siti in Trevi, fraz. Pigge, loc. Chiesa Tonda, censiti al C.T. foglio 58 part. 263 sub. 1, 2 e 4.

Si precisa che per il lotto 8 non è stato possibile ricostruire con certezza la continuità delle trascrizioni (cfr. par. 7.12) precedentemente all'anno 2006.

7.17)- Stima dei lotti

Dopo aver acquisito tutta la documentazione ed aver visionato i beni, si passa alla valutazione del più probabile valore di mercato dei lotti immobiliari 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 Trevi, le fonti di informazione sono state di tipo indiretto, desunte sia dalle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare dell'Umbria per i relativi centri di rilevazione che da fonti ufficiose (*Agenzie Immobiliari*) ed infine tenendo in debito conto anche i valori unitari di riferimento relativi a compravendite di immobili con destinazioni d'uso similari.

I valori rilevati sono stati successivamente perequati dallo scrivente in relazione alle caratteristiche 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 (paragrafo 7.4).

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

7.17.1 Determinazione dei valori unitari

In base agli studi condotti per reperire informazioni dell'attuale andamento di mercato si è tenuto conto, tra le altre: della posizione, delle caratteristiche, della destinazione d'uso e del livello di finitura e di completamento del compendio pignorato.

In particolare per il lotto 7 (part. 263) poiché risulta occupato in base a titolo regolarmente registrato con scadenza nel medio termine (settembre 2021), con un canone d'affitto che lo scrivente ritiene congruo, non si rileva la necessità di apportare decurtazioni al valore unitario in ragione dello stato di occupazione.

Part. 2 Abitazione sub. 11 e Magazzino sub. 12 Vu: €/mq 750,00

Part. 2 sub. 10 Negozio Vu: €/mq 1.000,00

Part. 2 sub. 9 Area di sedime Autorimessa Vu: €/mq 5,00

Part. 263 sub. 2 e 4 Magazzino e Abitazione Vu: €/mq 1.000,00



7.17.2 Determinazione del valore di mercato del LOTTO 6

S.C.V. : mq (4,75 + 31,5 + 10,5 + 224 + 6,1) = mq 277

Valore di Mercato LOTTO 6: € (750,00 x 277) = € 207.750,00

(euro duecentosettemilasettecentocinquanta/00)

Sul valore DI MERCATO così calcolato occorrerà applicare una riduzione, stimata del 15% (*pari ad € 31.162,50*), riferita all'abbattimento forfetario per assenza di garanzia per vizi e differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, attestando l'importo della piena proprietà in € 176.5875,50 che arrotondato è pari a:

Valore a base d'asta LOTTO 6 = € 177.000,00

(euro centosettantasettemila/00)

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

- Costo vivo per la cancellazione delle formalità = **€ 4.566,93**
- Costo per perfezionamento domanda di Sanatoria = **€ 5.000,00 (*)**
- Costo Attestazione di Agibilità = **€ 1.030,00**
- Costo per Dichiarazioni di Rispondenza degli impianti = **€ 1.500,00**
- Costo per chiusura porta di comunicazione con il Negozio attiguo sub. 10 = **€ 600,00**
- Costo per aggiornamenti catastali = **€ 1.000,00**

PER UN TOTALE DI SPESE PREVENTIVATE PARI AD € 13.696,93

(euro tredicimilaseicentonovantasei/93)

() Oltre alle sanzioni amministrative che saranno imposte dagli uffici competenti. In mancanza di una tabella di ripartizione millesimale, e nell'incertezza sulla vendita di entrambi i lotti, la spesa viene imputata per intero.*

7.17.3 Determinazione del valore di mercato del LOTTO 7

S.C.V. : mq 64 Negozio + mq 47 area di sedime Autorimessa

Valore di Mercato LOTTO 7: € (1.000,00 x 64) + (5,00 x 47) = € 64.235,00

(euro sessantaquattromiladuecentotrentacinque/00)

Sul valore DI MERCATO così calcolato occorrerà applicare una riduzione, stimata del 15% (*pari ad € 9.635,25*), riferita all'abbattimento forfetario per assenza di garanzia per vizi e differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, attestando l'importo della piena proprietà in € 54.364,75 che arrotondato è pari a:

Valore a base d'asta LOTTO 7 = € 54.000,00

(euro cinquantaquattromila/00)



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

- Costo vivo per la cancellazione delle formalità = **€ 4.566,93**
- Costo per perfezionamento domanda di Sanatoria = **€ 5.000,00 ***
- Costo per Agibilità= **€ 515,00**
- Costo per la demolizione dell'autorimessa = **€ 4.500,00 ****
- Costo spese tecniche per direzione lavori e sicurezza = **€ 1.500,00**
- Costo per aggiornamenti catastali= **€ 250,00**
- Costo per chiusura porta di comunicazione con l'abitazione attigua sub. 11 = **€ 600,00**
- Costo per Dichiarazioni di Rispondenza degli impianti = **€ 500,00**

PER UN TOTALE DI SPESE PREVENTIVATE PARI AD € 17.431,93

(euro diciasettemilaquattrocentotrentuno/93)

() In mancanza di una tabella di ripartizione millesimale, e nell'incertezza sulla vendita di entrambi i lotti, la spesa viene imputata per intero.*

*(**) Sono escluse eventuali sanzioni amministrative che il Comune di Trevi e/o la Soprintendenza riterrà di irrogare.*

7.17.4 Determinazione del valore di mercato del LOTTO 8

S.C.V. : mq 70 Abitazione + mq 17,5 Magazzino = mq 88

Valore di Mercato LOTTO 8: € (1.000,00 x 88) = € 88.000,00 *(euro ottantottomila/00)*

Sul valore DI MERCATO così calcolato occorrerà applicare una riduzione, stimata del 15% *(pari ad € 13.200,00)*, riferita all'abbattimento forfetario per assenza di garanzia per vizi e differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, attestando l'importo della piena proprietà in € 74.800,00 che arrotondato è pari a:

Valore a base d'asta LOTTO 8 = € 75.000,00

(euro settantacinquemila/00)

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

- Costo vivo per la cancellazione delle formalità = **€ 4.566,93**
- Costo per Agibilità= **€ 2.030,00**
- Costo per aggiornamenti catastali= **€ 1.200,00**
- Costo per Dichiarazioni di Rispondenza degli impianti = **€ 1.000,00**

PER UN TOTALE DI SPESE PREVENTIVATE PARI AD € 8.796,93

(euro ottomilasettecentonovantasei/93)



7.18)- Caso di immobile pignorato solo pro-quota

Il caso non si pone per il presente fascicolo

7.19)- 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 il presente fascicolo

7.20)- Caso di immobili abusivi e non sanabili

Il caso si pone per l'Autorimessa (part. 2 sub. 9) per la quale viene stimata solo l'area di sedime.

Per gli altri immobili (part. 2 sub. 10, 11 e 12) lo scrivente pur non potendo garantire la sanabilità degli abusi, procede comunque alla stima dei beni rimettendo al G.E. la decisione sulla vendibilità dei beni.

7.21)- Elenco degli allegati al fascicolo 3 della Consulenza Tecnica d'Ufficio

Allegato n. 7.4 – Titolo di provenienza

Allegato n. 7.5 – Documentazione catastale lotti 6 e 7;

Allegato n. 7.6 – Documentazione catastale lotto 8;

Allegato n. 7.8 – Documentazione Urbanistica lotti 6 e 7

Allegato n. 7.8.8 – Documentazione Urbanistica lotto 8

Allegato n. 7.9 - Documentazione fotografica Lotto 6

Allegato n. 7.10 - Documentazione fotografica Lotto 7

Allegato n. 7.11 - Documentazione fotografica Lotto 8



CAPITOLO 8 – LOTTI 9 e 10

Diritti di 1/1 della piena proprietà su IMMOBILI siti in Trevi, Fraz. Pigge
censiti al C.F. al foglio 58 part. 8 e 9 graffate, e part. 668
al C.T. part. 3, 14, 25, 594, 604, 668 e 670.

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

Si è verificata la completezza della documentazione agli atti ed in particolare la Certificazione ipocatastale ex art. 567 c.p.c. datata 9 gennaio 2014.

8.2)- Integrazione della documentazione mancante.

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

- Ufficio del Territorio e Agenzia delle Entrate: acquisendo l'Attestazione relativa all'assenza di eventuali contratti di locazione esistenti sui beni immobili pignorati e, per l'integrazione della documentazione catastale, copia delle planimetrie.
- Ufficio della CC.RR.II. di Spoleto: per l'aggiornamento ipotecario.
- Uffici tecnici del Comune di Trevi: per l'acquisizione dei certificati di destinazione urbanistica e dei titoli abilitativi per la verifica di legittimità urbanistico-edilizia delle unità immobiliari pignorate.

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

Al ventennio le seguenti formalità (cfr. all. 3.6):

1. Ipoteca Giudiziale iscritta a Spoleto il 30/11/2012 al n. 542 di formalità, per decreto ingiuntivo del Tribunale di Spoleto del 27/11/2012 rep. 472/2012. *Capitale € 835.786,57 Totale € 1.200.000,00*

A favore: BANCA POPOLARE DI SPOLETO s.p.a., s.g., per la quota di 1/1 della Nuda proprietà dell'unità negoziale 7, oltre altre quote su altre u.n.

Contro: [REDACTED] per la quota di 1/1 della NUDA proprietà dell'unità negoziale 8, oltre altre quote per altre unità negoziali; [REDACTED], per quote su altre unità negoziali.

Immobili: oltre maggiore consistenza, **Unità Negoziale 7:** oltre maggiore consistenza, **Terreni** siti in Trevi, censiti al C.T. foglio 58 **part. 25** (1.877 mq), **part. 594** (1.884), **part. 604** (185).

Unità negoziale 9: Abitazione in Fraz. Pigge, censita al C.F. foglio 58 **part. 8 e 9** graffate; Terreno censito al C.T. foglio 58 **part. 14** (mq 1.580); Terreno censito al C.T. foglio 58 **part. 3** (*soppressa, generando la part. 2*) di mq 220; Terreno censito al C.T. foglio 58 **part. 670** (mq610).

Unità Negoziale 10 (*): Ente Urbano in fraz. Pigge censito al C.T. foglio 58 **part. 668** e C.F. foglio 58 **part. 668**.

2. Atto di Pignoramento Immobiliare trascritto a Spoleto il 19/07/2013 al n. 2178 di formalità, emesso in virtù di Atto Giudiziario dell'U.N.E.P. presso il Tribunale di Spoleto in data 05/07/2013 rep. 461.

A favore: BANCA POPOLARE DI SPOLETO SPA, con sede in Spoleto e c.f. 01959720549, per la quota di 1/1 dell'unità negoziale 8, oltre altre quote su altre u.n..

Contro: [REDACTED] per quote su altre proprietà; [REDACTED] per la quota di 1/1 dell'unità negoziale 8, oltre altre quote su altre u.n..



Immobili: oltre maggiore consistenza, Abitazione in Fraz. Pigge, censita al C.F. foglio 58 **part. 8 e 9** graffate; Ente Urbano in fraz. Pigge censito al C.T. foglio 58 **part. 668** e C.F. foglio 58 **part. 668**; Terreno censito al C.T. foglio 58 **part. 14** (mq 1.580); Terreno censito al C.T. foglio 58 **part. 3** (*soppressa, generando la part. 2*) di mq 220; Terreno censito al C.T. foglio 58 **part. 670** (mq610); Terreni siti in Trevi, censiti al C.T. foglio 58 **part. 25** (1.877 mq), **part. 594** (1.884), **part. 604** (185).

(*) *L'unità negoziale 10 (immobili censiti sia al C.T. che al C.F. al foglio 58 part. 668) è di proprietà dell'esecutata [REDACTED] per l'intero, e non per la quota di 4/6 come indicato nella nota di trascrizione dell'ipoteca.*

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

Da quanto verificato in sede di sopralluogo e dichiarato dell'esecutato [REDACTED] non risulta l'esistenza di una struttura condominiale e quindi non risultano allo scrivente vincoli o oneri condominiali insoluti.

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

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

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

Ipoteca Giudiziale iscritta a Spoleto il 30/11/2012 al n. 542. Capitale € 835.786,57
€ 35,00 per tassa fissa ipotecaria, € 59,00 per bolli, € 4.178,93 per imposta (0,5% del Capitale)

Atto di Pignoramento Immobiliare trascritto a Spoleto il 19/07/2013 al n. 2178
€ 35,00 per tassa fissa ipotecaria, € 59,00 per bolli, € 200,00 per imposta Fissa

Totale costi di Cancellazione Gruppo B € 4.566,93

8.7)- Descrizione immobili oggetto di pignoramento.

8.7.1 DATI UBICATIVI GENERALI DEI BENI

Particella	Prov.	Comune	Località/via	Civ.	Piano	Scala	Int.
8 e 9	Perugia	Trevi	Fraz. Pigge, loc. la Chiesa	snc	S1 – T - 1	-	-
3, 14, 25, 594, 604, 668, 670	Perugia	Trevi	Fraz. Pigge, loc. la Chiesa	snc	T		

8.7.2 INDIVIDUAZIONE CATASTALE, ATTUALE, DEI BENI (cfr. All. 3.5) **Catasto Fabbricati** del Comune di Trevi

Fgl.	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Consistenza	Superficie Catastale mq	Rendita
58	8 9	-	A/3	2	7 vani	Totale 167 mq Totale escluse le aree scoperte mq 149	€ 354,29
58	668	-	Area urbana		190 mq	-	-

Tutti gli immobili sono catastalmente intestati a [REDACTED] per l'intero.



Catasto Terreni del Comune di TREVI (Provincia di PERUGIA)

Fgl.	Particella	Sub.	Qualità	cl.	Superficie	Deduz.	R.D.	R.A.
58	14	//	Seminativo Arborato	1	1.580 mq	A52	€ 13,32	€ 6,53
58	25	//	Seminativo	2	1.877 mq	A17; A52	€ 10,47	€ 9,69
58	594	//	Seminativo Arborato	2	1.884 mq		€ 11,68	€ 9,24
58	604	//	Seminativo Arborato	2	185 mq	A17; A52	€ 1,03	€ 0,91
58	668	//	Ente Urbano	//	190 mq		//	//
58	670	//	Seminativo Irriguo	1	610 mq	A52	€ 6,20	€ 3,47

8.7.3 CARATTERISTICHE DEI BENI (cfr. doc. fotografica All. 8.9 e 8.10)

POSIZIONE: i beni pignorati si trovano in loc. Pigge presso la cosiddetta “Chiesa Tonda”. Si tratta di un'area a sud del territorio comunale e a valle del centro storico di Trevi, compresa tra la vecchia Strada Statale Flaminia e il torrente Clitunno. Il centro abitato, sviluppato lungo la direttrice della Via Flaminia, ha il suo nucleo più antico proprio presso la chiesa, in cui si trovano anche alcuni esercizi commerciali. La località dista circa 4 km dallo svincolo della superstrada circa 5 km dal centro storico di Trevi.

In particolare **lo stabile** si trova proprio a valle dell'abside della Chiesa e si affaccia sul torrente Clitunno.

I **terreni** si trovano tutti a sud del torrente Clitunno, come di seguito meglio specificato.

CARATTERISTICHE GENERALI dei fabbricati: trattasi di una serie di unità immobiliari facenti parte dello stesso isolato: un casggiato stretto e lungo disposto su tre piani (terra, primo e secondo) e composto da garage, cantine, fondi e appartamenti. La struttura portante del fabbricato è in muratura (di laterizi, pietrame e mista). I solai sono in legno, in ferro e laterizi a volticine e in laterocemento; il tetto è a due falde (ad eccezione della torretta) e presenta manto di copertura in coppi e sottocoppi. Il paramento murario è intonacato, con alcune porzioni lasciate in pietra a facciavista e con alcuni dettagli in laterizio, quali stipiti e fasce attorno alle finestre. Gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo con avvolgibili in plastica. I terrazzi presentano parapetti in ringhiera metallica.

AREA URBANA – C.F. PART. 668. Piccola corte compresa tra l'isolato e il torrente Clitunno, recintata con rete metallica su paletti e lasciata a prato. Accessibile da Via Chiesa Tonda tramite la part. 10 (non pignorata) o dalla corte della part. 9. Superficie catastale mq 190.

ABITAZIONE – C.F. foglio 58 part. 8-9 Posta al piano rialzato rispetto alla Via Chiesa Tonda, è accessibile mediante una piccola scala esterna con pianerottolo che funge anche da copertura all'accesso al piano seminterrato. Il pianerottolo e la scala, pavimentati in cotto, sono protetti da ringhiera metallica con pilastri in laterizio.

Sul retro della casa si trova la **corte**, costituita da un piccolo appezzamento di terreno a forma di “L”, compreso tra la casa e il torrente Clitunno, recintato con rete metallica su paletti e lasciata a prato. Superficie mq 93 circa.

L'**abitazione** è così composta: al piano rialzato con altezza m. 3,60 ingresso e scale (mq 13), cucina (mq 13),



camera (mq 12,8), soggiorno (mq 15,6), bagno (mq 4,9), camera (mq 15,7), camera (mq 16,4) oltre al terrazzo (mq 13,6) e all'accesso esterno (mq 17,9); al piano primo ripostiglio (mq 15,9).

Superficie calpestabile abitazione mq 107,3. Superficie lorda mq 135 (di cui mq 21 la torretta) oltre a mq31 di spazi esterni.

Al piano seminterrato si trovano i **fondi** così composti: ingresso (mq 6,7 con altezza m. 1,90), 2 fondi (mq 20,6 e mq 21 con altezza m. 2,85), magazzino (mq 49,4 con altezza m. 2,90) e ripostiglio (mq 9,6).

Superficie calpestabile fondi mq 100,6. Superficie lorda mq 124 oltre a mq 8 con altezza inferiore a m. 2.

L'abitazione presenta pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, infissi di finestre e portefinestre in legno naturale con vetri termici e persiane in legno naturale. Il terrazzo è pavimentato in cotto e protetto da ringhiera in ferro battuto. La scala di accesso al piano primo è stretta e ripida, con struttura in ferro a vista e gradini in legno.

I fondi in parte sono lasciati al grezzo (privi di intonaco e di pavimento) in parte rifiniti in modo rustico (pavimenti in cotto, intonaco grezzo), i solai sono a vista, le finestre sono prive di infisso ma con le inferriate, i portoni di accesso sono in legno.

TERRENO – C.T. foglio 58 part. 14 Appezamento di terreno di forma trapezoidale, compreso tra il torrente Clitunno e un fosso, accessibile da una strada bianca che costeggia il fosso tramite un piccolo ponte in ferro. Il terreno, privo di recinzioni, è incolto e punteggiato di alberature. *Superficie catastale mq 1.580.*

Confini: part. 13 (catastalmente intestata a [REDACTED]); part. 18 (intestata a [REDACTED]); part. 19 (intestata a [REDACTED]); fosso, Torrente Clitunno.

TERRENO – C.T. foglio 58 part. 25 Appezamento di terreno di forma trapezoidale, sito ad ovest del tracciato ferroviario, accessibile da Via Chiesa Tonda tramite la part. 604. Il terreno, privo di recinzioni, è incolto e privo di alberature. *Superficie catastale mq 1.877.*

Confini: part. 24 (catastalmente intestata a [REDACTED]); part. 18 (intestata a [REDACTED]); part. 600 (intestata a [REDACTED]), part. 604.

TERRENO – C.T. foglio 58 part. 594 appezzamento di terreno di forma trapezoidale, attestato su Via Chiesa Tonda poco più a sud delle part. 604 e 25. Il terreno, privo di recinzioni, è incolto e privo di alberature. *Superficie catastale mq 1.884.*

Confini: part. 597 e 595 (catastalmente intestate a [REDACTED]); part. 592 (intestata a [REDACTED]); strada vicinale.

TERRENO – C.T. foglio 58 part. 604 Piccolo appezzamento di terreno di forma triangolare, sito ad ovest del tracciato ferroviario, accessibile da Via Chiesa Tonda. Il terreno, privo di recinzioni, è incolto e privo di alberature. *Superficie catastale mq 1.85*

Confini: part. 24 (catastalmente intestata a [REDACTED]; part. 606 (intestata a [REDACTED]); part. 25.

TERRENO – C.T. foglio 58 part. 670 Appezamento di terreno di forma trapezoidale, compreso tra il torrente Clitunno e un fosso, accessibile da una strada bianca che costeggia il fosso tramite un piccolo ponte in ferro. Il terreno, privo di recinzioni, è incolto e punteggiato di alberature. *Superficie catastale mq 610.*

Confini: part. 13 (catastalmente intestata a [REDACTED]; part. 669 (intestata a [REDACTED]); fosso, Torrente Clitunno.



8.7.4 DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

La Superficie commerciale dei fabbricati è comprensiva delle murature perimetrali dei locali principali e accessori e comprende:

100% delle superfici utili calpestabili e delle superfici delle pareti divisorie interne;

50% delle superfici delle pareti confinanti, fino ad un massimo di 25 cm.

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

Ai locali accessori vengono applicate le seguenti decurtazioni:

- **75%** alla superficie dei magazzini (non direttamente comunicanti e non rifiniti): mq (125 x 25%) = **mq 31**

- **70%** alla superficie dei terrazzi: mq (31 x 30%) = **mq 9,3**

La Superficie Commerciale Vendibile dei terreni e dell'area urbana part. 668 coincide con la superficie catastale al netto di eventuali fabbricati.

La superficie della corte (part. 8) non viene conteggiata in quanto il suo valore è inglobato nel valore delle porzioni immobiliari graffate.

La superficie del ripostiglio al piano secondo (torretta) non viene conteggiata in quanto si ritiene illegittima e l'accesso deve essere chiuso (v. par. 8.11)

Tutto ciò premesso la Superficie Commerciale Vendibile dei beni risulta pari a:

ABITAZIONE – C.F. f. 58 part. 8-9 SCV mq (114 + 31 + 9,3) = mq 154,3 = SCV mq 154

AREA URBANA – C.F. e C.T. foglio 58 part. 668 SCV = Superficie Catastale mq 190

TERRENO – C.T. foglio 58 part. 14 SCV = Superficie catastale mq 1.580

TERRENO – C.T. foglio 58 part. 25 SCV = Superficie catastale mq 1.877

TERRENO – C.T. foglio 58 part. 594 SCV = Superficie catastale mq 1.884

TERRENO – C.T. foglio 58 part. 604 SCV = Superficie catastale mq 1.85

TERRENO – C.T. foglio 58 part. 670 SCV = Superficie catastale mq 610

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

La descrizione dei beni contenuta nel pignoramento corrisponde allo stato attuale degli stessi

8.9)- Aggiornamenti catastali

Catasto Fabbricati:

ABITAZIONE – C.F. foglio 58 part. 8-9 Nessun aggiornamento.

AREA URBANA – C.F. e C.T. foglio 58 part. 668 Nessun aggiornamento.

TERRENO – C.T. foglio 58 part. 14 Nessun aggiornamento.

TERRENO – C.T. foglio 58 part. 25 Nessun aggiornamento.

TERRENO – C.T. foglio 58 part. 594 Nessun aggiornamento.

TERRENO – C.T. foglio 58 part. 604 Nessun aggiornamento.

TERRENO – C.T. foglio 58 part. 670 Nessun aggiornamento.



8.10)- Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

In base al Certificato di Destinazione Urbanistica acquisito e datato 03/04/2019 (**all. 11**) e in base alle ulteriori ricerche effettuate dallo scrivente, risulta che tutto il compendio in oggetto ricade:

Abitazione Foglio 58 part. 20 e 22 part. 8-9 e Area urbana part. 668

PRG Parte Strutturale approvato: Zona RUr – Tessuto esistente di formazione recente prevalentemente residenziale, azioni di riqualificazione e consolidamento art. 13 e 14 NTA del PRG/ps; area in vincolo ambientale D.Lgs 42/04 con L. 431/85 (corsi d'acqua); area soggetta a esondazione Autorità di bacino del fiume Tevere D.P.C.M. 10/04/2013 fascia C.

PRG Variante n. 6: Zona B1 zone residenziali ammesse art. 15 punto c delle NTA del PRG.

PRG parte operativa adottato: Zona B1 art. 12-13-14 delle NTA del PRG/po.

TERRENI – C.T. foglio 58 part. 14 e 670

PRG Parte Strutturale approvato: Zona CRp – Aree agricole di pregio (ex zona agricola E3) art. 44 e 48 NTA del PRG/ps; area in vincolo ambientale D.Lgs 42/04 con L. 431/85 (corsi d'acqua); area soggetta a esondazione Autorità di bacino del fiume Tevere D.P.C.M. 10/04/2013 fascia C.

TERRENO – C.T. foglio 58 part. 25 e 604

PRG Parte Strutturale approvato: Zona CRp – Aree agricole di pregio (ex zona agricola E3) art. 44 e 48 NTA del PRG/ps; area in vincolo ambientale D.Lgs 42/04 con L. 431/85 (corsi d'acqua); area soggetta a esondazione Autorità di bacino del fiume Tevere D.P.C.M. 10/04/2013 fascia A.

TERRENO – C.T. foglio 58 part. 594

PRG Parte Strutturale approvato: Zona CRp – Aree agricole di pregio (ex zona agricola E3) art. 44 e 48 NTA del PRG/ps; parte tracciato nuova Flaminia e aree di rispetto; area in vincolo ambientale D.Lgs 42/04 con L. 431/85 (corsi d'acqua); area soggetta a esondazione Autorità di bacino del fiume Tevere D.P.C.M. 10/04/2013 fascia A.

8.11) - Conformità Urbanistica del compendio immobiliare pignorato

8.11.1 ACCESSO AGLI ATTI DETENUTI DALL'ENTE COMUNALE (ALL. 8.9)

Dalle ricerche esperite presso il Comune di Trevi è risultato che relativamente agli immobili pignorati censiti al Foglio 58 **part. 8 e 9 graffate e part. 668** sono state prodotte le seguenti pratiche edilizie:

n.	Tipo di autorizzazione	Pratica	Data	Oggetto/ rilasciata a:
1	Concessione Contributiva n. 54/108/1	-	05/05/00	Ordinanza 61 – Edificio 108 Rilasciata a [REDACTED]
2	Permesso di Costruire n. 435	239/2005	28/04/06	Ristrutturazione e restauro per l'ammodernamento di edificio destinata ad attività turistico ricettiva – appartamenti vacanze [REDACTED] Rilasciata a [REDACTED] (Parere Soprintendenza n. 2968 del 23/05/1967)

Non è stato fornito in visione il certificato di Agibilità degli immobili.

I terreni (part. 14, 25, 594, 604, 670) sono tutti inedificati.

8.11.2 RISPONDEZZA AI TITOLI ABILITATIVI RILASCIATI O EVENTUALE DESCRIZIONE DEGLI ABUSI RILEVATI

L'immobile censito al C.F. foglio 58 part 8 e 9 graffate risulta **difforme** rispetto ai titoli edilizi



visionati relativamente al locale al piano primo (torretta). Il volume della torretta è visibile nella documentazione fotografica ante opera, quando era dotato di finestre su tutti i lati, mentre è raffigurato nei prospetti di stato attuale e progetto, ma senza finestre. Nei progetti approvati (C.C. 54/00 e PdC 435/06) non è raffigurato in pianta, si presume quindi che non fosse interessato dagli interventi o che fosse un locale chiuso e inaccessibili, mentre di fatto è stato interessato dagli interventi e oggi costituisce un locale accessibile, dotato di finestre e abitabile. La difformità riguarda anche l'aspetto strutturale dell'immobile a causa della presenza della scala e del foro nel solaio interpiano necessario alla scala stessa, non rappresentato nei progetti.

8.11.3 SANABILITÀ DEGLI ABUSI E COSTI DI RIPRISTINO

Lo scrivente ritiene che questo tipo di intervento non sia sanabile e che vada quindi ripristinato lo stato autorizzato: locale chiuso e senza finestre. Quindi sarà possibile acquisire il Certificato di Agibilità dell'immobile. Si prevede un costo complessivo per spese tecniche di sanatoria pari ad € 6.000,00 oltre ai diritti di segreteria di € 210,00 e oltre alle sanzioni che i dirigenti della Soprintendenza e dell'ufficio tecnico del Comune stabiliranno di irrogare in ragione dell'entità dell'abuso. I costi per i lavori di ripristino si stimano in € 5.000,00.

8.12)- Stato di possesso

... Riguardo all'occupazione dei beni immobili pignorati

Da quanto verificato in sede di sopralluogo i terreni risultano liberi da cose e persone. I fabbricati invece risultano attualmente occupati da una famiglia con il consenso del proprietario ma senza titolo.

Lo scrivente ha comunque provveduto ad esperire una verifica presso l'Agenzia delle Entrate sull'esistenza o meno di contratti locativi pendenti sui beni: la nota dell'ufficio di Foligno (all. 7) non evidenziava la presenza di contratti locativi, d'affitto o di comodato registrati, a nome dei soggetti indicati nella richiesta.

... Riguardo alla provenienza dei beni immobili pignorati (all. 3.4)

Dall'esame della certificazione ipocatastale in atti e dopo aver effettuato ulteriori visure tendenti all'aggiornamento e alla verifica che nulla sia variato, e soprattutto dopo avere effettuato lunghe ed approfondite ricerche sia in Conservatoria dei Registri Immobiliari che presso l'Archivio di Stato di Perugia sez. Foligno, si riferisce che:

La proprietà dei beni di cui al presente fascicolo appartiene alla sig.ra [REDACTED] (ad eccezione dei terreni censiti al C.T. foglio 58 part. 25, 594 e 604) per esserle pervenuta come segue:

C.F. foglio 58 Part. 8 e 9 graffate – 1/3 per successione dal padre [REDACTED] nel 2006 (punto 1) insieme alla madre [REDACTED] e alla sorella [REDACTED] in parti uguali; 1/6 per donazione dalla madre [REDACTED] nel 2009 (punto 2) insieme alla sorella; 1/2 in seguito alle divisioni con la sorella [REDACTED] nel 2009 (punto 3). Il padre [REDACTED] aveva acquisito i beni ante ventennio per 5/9 tramite donazione dal padre [REDACTED] nel 1953 (punto 8) e per i restanti 4/9 per divisione con le sorelle nel 1960 (punto 10). A sua volta il padre



li aveva acquisiti in parte per divisione dal fratello nel 1922 (punto 6), in parte per compravendita nel 1924 dallo stesso (punto 7). Non è stato possibile risalire più indietro nel tempo nella ricerca.

C.F. e C.T. foglio 58 Part. 668 - 1/3 per successione dal padre nel 2006 (punto 1) insieme alla madre e alla sorella in parti uguali; **2/3** per compravendita dalla sorella e dalla madre nel 2009 (punto 5). Il padre aveva acquisito i beni ante ventennio per **5/9** tramite donazione dal padre nel 1953 (punto 6) e per i restanti **4/9** per divisione con le sorelle nel 1960 (punto 8). A sua volta il padre li aveva acquisiti in parte per divisione dal fratello nel 1922 (punto 6), in parte per compravendita nel 1924 dallo stesso (punto 7). Non è stato possibile risalire più indietro nella ricerca.

C.T. foglio 58 part. 670 - 1/6 per successione dal padre nel 2006 (punto 1) insieme alla madre e alla sorella in parti uguali; **1/3** per donazione dalla madre nel 2009 (punto 2) insieme alla sorella; **1/2** in seguito alle divisioni con la sorella nel 2009 (punto 3). aveva acquisito la proprietà del terreno per compravendita nel 1980 (punto 13).

C.T. foglio 58 part. 25 - 1/3 per successione dal padre nel 2006 (punto 1) insieme alla madre e alla sorella in parti uguali; **1/6** per donazione dalla madre nel 2009 (punto 2) insieme alla sorella; **1/2** in seguito alle divisioni con la sorella nel 2009 (punto 3). aveva acquisito la proprietà del terreno per compravendita nel 1958 (punto 10).

C.T. foglio 58 part. 594 - 1/3 per successione dal padre nel 2006 (punto 1) insieme alla madre e alla sorella in parti uguali; **1/6** per donazione dalla madre nel 2009 (punto 2) insieme alla sorella; **1/2** in seguito alle divisioni con la sorella nel 2009 (punto 3).

Dal Partitario acquisito in catasto (non probatorio) risulta che la part. 231, originaria della part. 594, sia stata acquistata da nel 1958 unitamente ad altra consistenza, tuttavia nell'atto di acquisto citato nella voltura catastale la part. 231 non risulta tra quelle compravendute (punto 10). Nei passaggi successivi (punti 1, 2 e 3) avvenuti tra il 2005 e il 2009 la particella 594 è citata esplicitamente tra quelle ereditate, donate e divise.

Lo scrivente ritiene pertanto di non potersi pronunciare in modo definitivo sulla continuità delle trascrizioni di detta part. 594 e rimette al giudice la decisione se porla in vendita o meno.

C.T. foglio 58 part. 604 - 1/3 per successione dal padre nel 2006 (punto 1) insieme alla madre e alla sorella in parti uguali; **1/6** per donazione dalla madre nel 2009 (punto 2) insieme alla sorella; **1/2** in seguito alle divisioni con la sorella nel 2009 (punto 3). aveva acquisito la proprietà del terreno TRAMITE PERMUTA NEL 1983 (punto 14).

1. Denuncia di Successione registrata a Foligno il 09/06/2006 al n. 77/585, trascritta a Spoleto il 29/08/2006 al n. 2996 di formalità.

A favore: ciascuna per la quota di 1/3 della piena proprietà dell'unità negoziale 1, e per la quota di 1/6 dell'unità negoziale 2 oltre ad altre quote su altre unità negoziali.

Contro: per la quota di 1/1 dell'u.n. 1 e la quota di 1/2 dell'u.n. 2, oltre altre quote su altre u.n..

Oggetto: unità negoziale 1: oltre maggiore consistenza, Abitazioni site in Trevi e distinte al C.F. foglio 58



particelle **8 e 9** (che poi generano anche la part. **668**); Terreni censiti al C.T. foglio 58 **part. 14, 25, 594, 604**.
Unità negoziale 2: Terreno in Trevi censito al C.T. foglio 58 part. 12 (*che poi genera la part. 670*).

2. Donazione accettata del 05/02/2009 trascritta a Spoleto il 09/03/2009 al n. 755 di formalità, a rogito notaio Marco PIRONE di Spoleto rep. 72263/15537.

A favore: [REDACTED], entrambe coniugate in regime di separazione dei beni (*), ciascuna per la quota di 1/6 dell'u.n. 3 e la quota di 1/3 dell'u.n. 4, oltre ad altre quote su altre unità negoziali.

Contro: [REDACTED] per la quota di 1/3 dell'u.n. 3 e la quota di 2/3 dell'u.n. 4, oltre ad altre quote su altre unità negoziali.

Oggetto: oltre maggiore consistenza, **unità negoziale 3** oltre maggiore consistenza: Abitazione sita in Trevi e distinta al C.F. foglio 58 particelle **8 e 9 graffate**; Terreni censiti al C.T. foglio 58 **part. 14, 25, 594, 604**.

Unità negoziale 4 oltre maggiore consistenza: Terreno in Trevi censito al C.T. foglio 58 **part. 670**.

3. Divisione del 05/02/2009 trascritta a Spoleto il 09/03/2009 al n. 756 di formalità, a rogito notaio Marco PIRONE di Spoleto rep. 72263/15537.

A favore e Contro: [REDACTED], entrambe coniugate in regime di separazione dei beni (*), ciascuna per la quota di 1/2 di varie unità negoziali, tra cui l'u.n. 2 per la sola nuda proprietà.

Oggetto: Alla sig.ra [REDACTED] si assegna l'intera proprietà della unità negoziale 1 che comprende, oltre maggiore consistenza: Abitazione sita in Trevi e distinta al C.F. foglio 58 particelle **8 e 9 graffate**; Terreni censiti al C.T. foglio 58 **part. 14 e 670**.

Alla [REDACTED] si assegna, oltre maggiore consistenza, il terreni siti in Trevi e censiti al C.T. foglio 58 **part. 25, 594 e 604**.

4. Divisione del 03/08/2009 trascritta a Spoleto il 01/09/2009 al n. 2800 di formalità, a rogito notaio Marco PIRONE di Spoleto rep. 73183/15928.

A favore e Contro: [REDACTED] entrambe coniugate in regime di separazione dei beni (*), ciascuna per la quota di 1/2 di 2 unità negoziali.

Oggetto: Alla sig.ra [REDACTED] si assegna l'intera proprietà della unità negoziale 1 che comprende **terreni** siti in Trevi e censiti al C.T. foglio 58 **part. 25, 594 e 604 (***)**.

5. Compravendita del 03/08/2009 trascritta a Spoleto il 01/09/2009 al n. 2801 di formalità, a rogito notaio Marco PIRONE di Spoleto rep. 73183/15928.

A favore: [REDACTED] coniugata in regime di separazione dei beni (*), per la quota di 1/3.

Contro: [REDACTED] ciascuna per la quota di 1/3.

Oggetto: **terreno** sito in Trevi e censito al C.T. foglio 58 **part. 668** (precedentemente individuata col mappale 9/a) di mq 190.

6. Divisione del 19/10/1922 trascritto a Spoleto nel 1922 al n. 4190, a rogito notaio Vincenzo MISICI di Trevi.

A favore e Contro: [REDACTED] fratelli.

Oggetto: a [REDACTED] si assegna, oltre maggiore consistenza, rata di casa con orto in Voc. Chiesa



Tonda, distinta in mappa Pigge coi numeri 1098/r, 2/r, 1 e 1098 (soppresse generando le **part. 8 e 9 e 668**). Di piani 2 e vani 6, confinante con rata di casa e orto assegnati al fratello [REDACTED], strada e fiume Clitunno.

7. Compravendita del 11/03/1924 trascritta a Spoleto nel 1924 al numero 1482, a rogito notaio Vincenzo MISICI di Trevi.

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Oggetto: oltre maggiore consistenza, Casa di abitazione in contrada Chiesa Tonda composta di 2 vani al piano terra (cucina e saletta) e 2 vani corrispondenti al piano 1°, insieme ad una rata dell'orto che confina con nicchia (?) a partire dalla vecchio strada provinciale fino al fiume Clitunno. La casa confina con [REDACTED] E' distinta alla mappa Pigge coi numeri 1098/r e 2/r (soppresse generando le **part. 8 e 9 e 668**).

8. Successione del 08/11/1946 trascritta a Spoleto il 22/11/1946 al n. 3175.

A favore: [REDACTED] (eredi) e [REDACTED] (usufruttuario).

Contro: [REDACTED]

Oggetto: Oltre maggiore consistenza, terreni in Trevi, mappa Pigge, n. 55 e 55/r (soppressi, generando la **part. 14**).

9. Donazione del 23/11/1952 trascritta a Spoleto il 26/11/1952 al n. 4232 di R.P. a rogito del Notaio Francesco TORRE di Spoleto.

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Oggetto: quota indivisa di 5/9 di tutti gli immobili di proprietà del donante siti in Trevi, e più precisamente, oltre maggiore consistenza, terreni di varia natura con fabbricati rurali distinti al N.C.T. Foglio 58 part. 8, 9, 22, 102, 177.

10. Compravendita del 27/06/1958 trascritta a Spoleto il 28/06/1958 al n. 2391 di formalità, a rogito notaio ANTONELLI di Bevagna.

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Oggetto: immobili nel Comune di Trevi, loc. Pigge: oltre maggiore consistenza, Terreno seminativo in loc. Lianova, censito al C.T. foglio 58 **part. 25**.

11. Atto di Divisione e Compravendita del 13/07/1960 trascritto a Spoleto il 08/08/1960 al n. 3199 di R.P. A rogito del Notaio Luigi PETRUCCI di Foligno reg. a Foligno al n. 232 il 01/08/1960.

A favore e Contro: [REDACTED]

Oggetto: I suddetti signori possedevano in comune (2/9 le sorelle e 5/9 [REDACTED]) i seguenti immobili, oltre maggiore consistenza, pervenuti per donazione dal padre: terreni con fabbricati in Trevi loc. Pigge e Bovara, distinti in Catasto al rustico al foglio 44 numm. 20, 22, 253, al foglio 58 numm. 8, 9, 102, 177; e distinti al Catasto Urbano nella mappa Pigge ai numm. 2/rata, 1098/rata. Nel N.C.E.U. Il detto stabile è censito al foglio 58 part. 8 e 9.

I suddetti signori possedevano inoltre in comune in parti uguali i seguenti immobili, pervenuti per successione dalla madre: oltre maggiore consistenza, terreni in Trevi foglio 58 n. 14.



Il sig. [REDACTED] ha accettato quale sua giusta quota i seguenti beni, oltre maggiore consistenza: Casa di abitazione in Pigge voc. Chiesa Tonda, censita nel C.U. Partita 1712 mappa Pigge **n. 2/rata** e 1098, nel Catasto Terreni è indicata alla pag. 2220 foglio 58 n. 8 e 9/a (*che genera anche la part. 668*), nel N.C.E.U. Foglio 58 **n. 8 e 9. Terreno** foglio 58 **part. 14** e n. 158/c (*che poi genera la part. 391*)

12. Compravendita del 12/07/1962 trascritto a Spoleto il 25(?) /07/1962 al n. 3292 di R.P. a rogito Notaio Camillo PETRUCCI di Foligno reg. a Foligno al n. 115 il 23/07/1962.

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Immobili: oltre maggiore consistenza: fabbricato quasi per la totalità distrutto da eventi bellici, sito in Trevi voc. Chiesa Tonda, descritto alla partita 146 del N.C.E.U. Al foglio 58 part. 2 sub. 1, 2, 3, 4 e 5 (*soppresse, generando, tra gli altri, i sub. 9, 10, 11 e 12*), costituita da piano terreno e sottostrada, con consistenza mq 119.

13. Compravendita del 09/08/1980 trascritta a Spoleto il 21/08/1980 al n. 2228 di formalità, a rogito notaio Giuseppe BRUNELLI di Perugia rep. 340/243.

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED] ciascuno per i propri diritti e congiuntamente per l'intero.

Oggetto: oltre maggiore consistenza, **Appezamento di terreno** agricolo nel Comune di Trevi, fraz. Pigge, di mq 900 a confine con Fiume Clitunno su più lati, [REDACTED] censito al C.T. foglio 58 part. 12 (*che poi genera la part. 670*).

14. Permuta del 06/01/1983 trascritta a Spoleto il 05/02/1983 al n. 360 di formalità, a rogito notaio Fabio SACCHI rep. 32870/4843.

A favore e Contro: [REDACTED]

Oggetto: Al Sig. [REDACTED] si assegnano **Terreno** nel Comune di Trevi a confine con Strada, residua proprietà acquirente, [REDACTED], censito al N.C.T. foglio 58 part. 288 di mq 725 (*che poi genera la part. 604*).

(*) Dal 2016 l'esecutata [REDACTED] è coniugata con l'altro esecutato [REDACTED], ma all'epoca della donazione la signora era coniugata con un altro soggetto, il bene è comunque personale.

(**) In realtà i beni in questione erano già di proprietà PER L'INTERO della signora [REDACTED] in seguito alla precedente divisione (punto 3).

8.13) Altre informazioni utili (stato civile)

Come risulta dall'estratto per riassunto ricevuto dal Comune di Trevi (**all. 10**), l'esecutata [REDACTED] è coniugata in regime di separazione dei beni con [REDACTED] (anch'egli esecutato) dal [REDACTED], quindi successivamente all'acquisizione dei beni oggetto del presente fascicolo.

All'epoca dell'acquisizione dei beni di cui al presente fascicolo era coniugata, in regime di



separazione dei beni con un altro soggetto. Trattandosi di beni acquisiti per donazione dalla madre, gli stessi sono comunque personali.

8.14) Immobile occupato da coniuge separato

Il caso non si pone per la presente perizia.

8.15) Impianti

Abitazione e Fondi – Foglio 58 Part. 8 e 9 graffate.

IMPIANTO ELETTRICO: realizzato a vista nei fondi e sottotraccia nell'abitazione, per quanto visibile appare conforme alla normativa vigente al momento della sua realizzazione.

IMPIANTO TERMICO: assente nei fondi. Realizzato sottotraccia nell'abitazione, la caldaia è posta all'esterno ed alimentata a GPL, il bombolone è interrato ed è posto nella corte. Per quanto visibile appare conforme alla normativa vigente al momento della sua realizzazione.

IMPIANTO IDRICO SANITARIO: assente nei fondi. Realizzato sottotraccia nell'abitazione, allacciato alla fognatura comunale. Per quanto visibile appare conforme alla normativa vigente al momento della sua realizzazione.

Ai fini dell'acquisizione del Certificato di Agibilità sarà necessario produrre i Certificati di Rispondenza degli impianti, per i quali si prevede un costo complessivo di **€ 1.500,00**.

Terreni: Impianti assenti

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

In considerazione delle caratteristiche degli immobili, della loro destinazione d'uso, della posizione e dell'accessibilità, si ritiene opportuno costituire DUE LOTTI DI VENDITA COSI' COMPOSTI:

LOTTO 9: Diritti di 1/1 della piena proprietà su Abitazione con cantina sita e su corte adiacente, site in Trevi, fraz. Pigge, loc. Chiesa Tonda, censite al C.F. al foglio 58 part. 8 e 9 graffate e part 668, censita al C.T al foglio 58 part. 668.

LOTTO 10: Diritti di 1/1 della piena proprietà su Terreni siti in Trevi, fraz. Pigge, loc. Chiesa Tonda, censiti al C.T. foglio 58 part. 14, 670, 25, 604, 594 *.

(*) Si precisa che per la part. 594 non è stato possibile ricostruire con certezza la continuità delle trascrizioni (cfr. par. 8.12) precedentemente all'anno 2009, pertanto si rimette al G.E. la decisione se porla in vendita o meno.

8.17)- Stima dei lotti

Dopo aver acquisito tutta la documentazione ed aver visionato i beni, si passa alla valutazione del più probabile valore di mercato dei lotti immobiliari 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 Trevi, le fonti di



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

I valori rilevati sono stati successivamente perequati dallo scrivente in relazione alle caratteristiche 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 (paragrafo 8.7.4).

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

8.17.1 Determinazione del valore unitario

In base agli studi condotti per reperire informazioni dell'attuale andamento di mercato, per i TERRENI si è tenuto conto, tra le altre: della posizione, dell'esposizione, delle caratteristiche, DELLA GIACITURA, DELL'ACCESSIBILITÀ, DELLA LAVORABILITÀ, DELLO STATO DI MANUTENZIONE, della presenza di impianti di irrigazione.

Per i FABBRICATI e relative CORTI, si è tenuto conto, fra le altre, della posizione, esposizione, accessibilità, livello di finitura, destinazione d'uso. Lo stato di occupazione degli immobili non pregiudica il valore degli stessi, in quanto l'occupazione avviene senza titolo.

Abitazione e fondi Vu: €/mq 900,00

Corte Vu: €/mq 5,00

Terreni part. 14 e 670 Vu: €/ha 9.000,00 (€/mq mq 0,90)

Terreni part. 25, 604, 594 Vu: €/ha 17.000,00 (€/mq mq 1,70)

8.17.2 Determinazione del valore di mercato del LOTTO 9

Part.	DESCRIZIONE	SUP. Mq	V.U. €/mq	Valore di Mercato
668	Corte recintata, pianeggiante	190	5,00	€ 950,00
8-9	Abitazione e fondi, con corte	154	900,00	€ 138.600,00
TOTALE		159		€ 139.550,00

Sul valore DI MERCATO così calcolato occorrerà applicare una riduzione, stimata del 15% (*pari ad € 20.932,50*), riferita all'abbattimento forfetario per assenza di garanzia per vizi e differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, attestando l'importo della piena proprietà in € 118617,50 che arrotondato è pari a:

Valore a base d'asta LOTTO 9 = € 119.000,00

(euro centodiciannovemila/00)

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



- Costo vivo per la cancellazione delle formalità = **€ 4.566,93**
- Costo per lavori di ripristino = **€ 5.000,00**
- Costo Conformità Urbanistica e di Agibilità = **€ 6.210,00***
- Costo per Certificati di Rispondenza Impianti = **€ 1.500,00.**

PER UN TOTALE DI SPESE PREVENTIVATE PARI AD € 17.276,93

(euro diciassettemiladuecentosettantasei/93)

(*) Oltre alle sanzioni che i dirigenti della Soprintendenza e dell'ufficio tecnico del Comune stabiliranno di irrogare in ragione dell'entità dell'abuso.

8.17.3 Determinazione del valore di mercato del LOTTO 10

Part.	DESCRIZIONE	SUP. Mq	V.U. €/mq	Valore di Mercato
14	Incolto, arborato, scarsamente accessibile, irriguo.	1.580	0,90	€ 1.422,00
25	Seminativo, pianeggiante	1.877	1,70	€ 3.190,90
594	Seminativo, pianeggiante	1.884	1,70	€ 3.202,80
604	Seminativo, pianeggiante	4.210	1,70	€ 7.157,00
670	Incolto, arborato, scarsamente accessibile, irriguo.	55	0,90	€ 49,50
TOTALE		9.606		€ 15.022,20

Sul valore DI MERCATO così calcolato occorrerà applicare una riduzione, stimata del 15% (*pari ad € 2.253,33*), riferita all'abbattimento forfetario per assenza di garanzia per vizi e differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, attestando l'importo della piena proprietà in € 12.768,87 che arrotondato è pari a:

Valore a base d'asta LOTTO 10 = € 13.000,00

(euro tredicimila/00)

A tale Valore occorrerà applicare le ulteriori decurtazioni dovute a spese, da intendersi come obblighi di fare, a carico della procedura ovvero dell'assegnatario: costo vivo per la cancellazione delle formalità = **€ 4.566,93**

PER UN TOTALE DI SPESE PREVENTIVATE PARI AD € € 4.566,93

(euro quattromilacinquecentosessantasei/93)

8.18)- Caso di immobile pignorato solo pro-quota

Il caso non si pone per il presente fascicolo

8.19)- 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 il presente fascicolo

8.20)- Caso di immobili abusivi e non sanabili

Il caso si pone per il locale ripostiglio alò piano secondo dell'abitazione (part. 8 e 9 graffate, lotto 9) la cui superficie non vien conteggiata né inserita nel valore del lotto di vendita.



8.21)- Elenco degli allegati al Capitolo 8 della Consulenza Tecnica d'Ufficio

Allegato n. 8.5 – Documentazione catastale lotto 9;

Allegato n. 8.6 – Documentazione catastale lotto 10;

Allegato n. 8.8 – Documentazione Urbanistica lotto 9;

Allegato n. 8.9 - Documentazione fotografica Lotto 9;

Allegato n. 8.10 - Documentazione fotografica Lotto 10.



- LOTTO DI VENDITA 3-

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SPOLETO

Procedura Esecutiva Immobiliare rubricata al numero di R.G.E. 70/2013

IMMOBILI SITI IN TREVI, LOC. BORGO TREVI, VIA SANT'EGIDIO

PIENA PROPRIETA' PER LA QUOTA DI 1/6 SU:

CORTE sita a Trevi in Via Sant'Egidio, censita al C.F. al foglio 27 part. 1828. Area attestata su Via Sant'Egidio, vi insistono due edifici, accessibile da due varchi carrabili privi di cancelli direttamente dalla strada, delimitata sugli altri lati da recinzione o dagli edifici stessi. La corte sul fronte è utilizzata come parcheggio e spazio di manovra, sul retro come ricovero di materiali vari. Superficie catastale mq 1.577.

PIENA PROPRIETA' PER LA QUOTA DI 1/3 SU:

MAGAZZINO ivi locato, censito al C.F. al foglio 27 part. 187 sub. 18. Locale quadrangolare al piano seminterrato, accessibile dalla scala condominiale e da un disimpegno e ingresso al piano seminterrato. Altezza interna m. 2,35 utilizzato anche come locale contatori dell'intero edificio. Sup. lorda mq 10 circa.

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

NEGOZIO, ivi locato censito al C.F. al foglio 27 part. 187 sub. 14. Al piano terra il negozio con accesso diretto dalla corte, grande locale con piccolo disimpegno e wc, con tre vetrine sul fronte principale. Altezza interna m. 3,60. Superficie calpestabile mq 115. Superficie lorda mq 125 circa.

Al piano seminterrato piccola cantina priva di finestre, accessibile dalla scala condominiale e da un disimpegno e ingresso al piano seminterrato. Altezza interna m. 2,35. Superficie calpestabile mq 18,7 Superficie lorda mq 22 circa.

AUTORIMESSA, ivi locata censita al C.F. al foglio 27 part. 187 sub. 13. Locale rettangolare con finestre alte, accessibile da portone carrabile.

Altezza interna m. 2,35. Superficie calpestabile 75,2 mq. Superficie lorda mq 89 circa.

TERRENO – part. 269 - porzione di terreno rettangolare retrostante la part. 1829 e da essa accessibile, incolta con alberature, parzialmente recintata, attualmente è inutilizzata.

Superficie catastale mq 580.

TERRENO – part. 1829 - porzione di terreno retrostante la part. 1828, accessibile da quest'ultima, lasciata a breccino con alberature, recintata. Vi insistono alcune tettoie e un terrapieno con muro di contenimento. E' utilizzata come pollaio e come ricovero di materiali vari. Superficie catastale mq 853.

Valore a base d'asta LOTTO 3 = € 245.000,00 (euro duecentoquarantacinquemila/00)

SPESE A CARICO DELLA PROCEDURA (ovvero dell'assegnatario)

da intendersi come obblighi di fare: € 15.666,93 (*) (euro quindicimilaseicentosessantasei/93)

(*) Oltre alle spese tecniche per l'acquisizione dell'Agibilità, riguardo alla quale non è possibile con le informazioni disponibili fare una stima più precisa.

Oltre ad eventuali spese di carattere condominiale di cui lo scrivente non è a conoscenza.

Estremi catastali: Catasto Terreni del Comune di Trevi (PG)

Partita	Fgl.	Particella	Sub.	Qualità	Cl.	Superficie	R.D.	R.A.
//	27	269	//	Seminativo Irriguo	1	580 mq	€ 5,90	€ 3,29
//	27	1829	//	Seminativo Irriguo	1	853 mq	€ 9,03	€ 4,85



Catasto Fabbricati del Comune di Trevi (PG)

Fgl.	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Consistenza	Superficie Catastale mq	Rendita
27	187	10	Bene comune non censibile (vano scala e portico) comune ai sub. 12,13,14,15,16,17,18				
27	187	19	Bene comune non censibile (disimpegno) comune ai sub. 12,13,14,15,16,17,18				
27	187	13	C/6	4	76 mq	Totale: 92 mq	€ 129,53
27	187	14	C/1	3	114 mq	Totale: 128 mq	€ 1.159,86
27	187	18	C/2	2	8 mq	Totale: 10 mq	€ 8,68
27	1828	-	Area urbana		1.577 mq	-	-

Titoli abilitativi inerenti il compendio immobiliare pignorato:

n.	Tipo di autorizzazione	Pratica	Data	Oggetto/ rilasciata a:
1	Concessione in Sanatoria n. 1013	444	23/08/06	Cambiamento della destinazione d'uso e costruzione di una tettoia, una cucina e una dispensa a piano terra Rilasciata da [REDACTED]
2	D.I.A. n. 4462	Prat. 73/10	23/03/10	Diversa distribuzione interna locali non residenziali posti al piano primo sottostrada Presentata da [REDACTED]

Non è stato fornito in visione allo scrivente il Certificato di Agibilità degli immobili.

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

Ipoteca Giudiziale iscritta a Spoleto il 30/11/2012 al n. 542.

Atto di Pignoramento Immobiliare trascritto a Spoleto il 19/07/2013 al n. 2178

Altre informazioni utili:

Il magazzino (part. 187 sub. 18) è utilizzato da tutti i condomini come locale contatori.

La corte (part. 1828) è utilizzata come parcheggio e spazio di manovra a servizio dei due edifici che vi si affacciano

E' necessario effettuare un aggiornamento catastale per il negozio.

E' necessario demolire le tettoie che insistono sulla part. 1829, in quanto realizzate senza titolo e prive di valore.

E' necessario presentare un titolo edilizio in accertamento di conformità per il negozio (part. 187 sub. 14).

Gli immobili individuati con le part. 187 sub. 13, 14 e 18 e la part. 1829 sono occupati senza titolo da soggetti estranei alla procedura e con il consenso dei proprietari.

Per gli immobili confinanti con i terreni pignorati si veda il paragrafo 3.7.3 pag. 31 della relazione.

Il CDU allegato alla presente è datato 03/04/2019 e ha validità di 1 anno.

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

Spoleto lì, 03/04/2019

L'ESPERTO



geom. Diego MARCHI



- LOTTO DI VENDITA 4-**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SPOLETO****Procedura Esecutiva Immobiliare rubricata al numero di R.G.E. 70/2013****PIENA PROPRIETA' PER LA QUOTA DI 1/1 SU:****Abitazione sita in Trevi, Loc. Piaggia, Via dell'arco n. 2**

Porzione di un fabbricato antico sito nel centro storico, disposta su tre livelli, accessibile solo dal piano terra su Via dell'Arco. L'abitazione è così composta: al piano terra, con altezza variabile da m. 2,30 a m. 4, soggiorno e terrazzo; al piano soppalco, con altezza variabile da m. 1,57 a m. 2,05, un unico ambiente e un terrazzo a tasca; al piano seminterrato, alto m. 2,70, disimpegno, bagno, camera e cucina.

Superficie calpestabile totale mq 98 (di cui circa 15 mq del soppalco, con altezza inferiore a m. 2).

Superficie lorda mq 117 (oltre a circa 20 mq del soppalco), e mq 19 di terrazzi.

PIENA PROPRIETA' PER LA QUOTA DI 1/1 SU:**Terreni ulivati con sovrastanti 2 magazzini, siti in Trevi, Via Crocefisso**

Trattasi di un appezzamento di terreno di forma irregolare, posto in forte pendio e percorso da un ampio sentiero a tornanti, completamente recintato, accessibile a monte da un portone pedonale e a valle da un portone carrabile. L'area è trattata a uliveto e contiene due piccoli accessori.

MAGAZZINO - C.F. foglio 34 part. 1618 piccola costruzione in pietra a facciavista, disposta sul solo piano terra, realizzata contro-terra, composta da due ambienti non comunicanti, attualmente utilizzato come ricovero per i cani. Altezza interna media m. 2,4. Superficie lorda mq 7,5 circa.

MAGAZZINO CON CORTE ANNESSA - C.F. foglio 34 part. 1620: piccola costruzione in pietra a facciavista, disposta sul solo piano terra, realizzata controterra, composta da due corpi non comunicanti. Corte esclusiva, antistante l'edificio, superficie di circa mq 51, relativamente pianeggiante

Altezza interna media m. 2,8 circa e m. 2,0. Superficie lorda mq 36 circa, oltre a mq 45 di corte.

S.C.V. Lotto 4: mq 1.910 per i terreni, mq 48 per i magazzini e mq 127 per l'abitazione.

VALORE LOTTO 4 € 111.000,00 (euro centoundicimila/00)

SPESE A CARICO DELLA PROCEDURA (ovvero dell'assegnatario)

da intendersi come obblighi di fare: € 13.376,93 * (euro tredicimilatrecentosettantatre/93)

** Sono escluse le eventuali sanzioni che il Dirigente dell'Ufficio Tecnico del Comune di Trevi e il Dirigente della Soprintendenza dell'Umbria vorranno disporre in ragione dell'entità degli abusi.*

Sono altresì escluse eventuali spese per aggiornamenti catastali che dovessero rendersi necessarie a seguito di modifiche e/o ripristini degli immobili imposti dagli uffici tecnici suddetti.

Estremi catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Trevi (PG)

Fgl.	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Consistenza	Superficie Catastale mq	Rendita
34	237	6	A/2	2	5 vani	Totale: 124 mq Totale escl. Aree scoperte mq 124	€ 387,34
34	1618	-	C/2	4	5 mq	Totale: 9 mq	€ 7,75
34	1620	-	C/2	4	20 mq	Totale: 30 mq	€ 30,99



Catasto Terreni del Comune di Trevi (PG)

Partita	Fgl.	Particella	Qualità	Cl.	Superficie	R.D.	R.A.
//	34	1617	Uliveto	2	721 mq	€ 3,35	€ 1,49
//	34	1618	Ente urbano	-	9 mq	-	-
//	34	1619	Uliveto	2	1.189 mq	€ 5,53	€ 2,46
//	34	1620	Ente urbano	-	81 mq	-	-

Titoli abilitativi inerenti l'abitazione in Via dell'Arco:

n.	Tipo di autorizzazione	Pratica	Data	Oggetto/ rilasciata a:
1	Concessione Edilizia n. 3042	123/1994	15/11/96	Ristrutturazione fabbricato per la creazione di appartamenti vacanza (Autorizzazione Ambientale n. 552 del 15/11/1995) rilasciata a [REDACTED]

Titoli abilitativi inerenti i terreni e fabbricati in Via del Crocifisso:

Dalle ricerche esperite presso il Comune di Trevi è risultato che relativamente agli immobili pignorati è stato rilasciato solo il seguente titolo edilizio, relativo alla recinzione e agli spazi esterni:

n.	Tipo di autorizzazione	Pratica	Data	Oggetto/ rilasciata a:
1	Permesso di Costruire n. 547	288/2006	23/12/06	Restauro delle mura in pietra, con apertura di accesso carrabile superficie a verde e parcheggi da destinare a servizio della residenza [REDACTED] Rilasciata a [REDACTED]

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

Ipoteca Giudiziale iscritta a Spoleto il 30/11/2012 al n. 542.

Atto di Pignoramento Immobiliare trascritto a Spoleto il 19/07/2013 al n. 2178

Altre informazioni utili:

Tutti gli immobili sono attualmente liberi da persone.

L'abitazione deve essere regolarizzata dal punto di vista edilizio e urbanistico e deve esserne attestata l'agibilità.

I terrazzi dell'abitazione part. 237 sub. 6 sono stati inclusi nel conteggio della SCV e quindi nella valutazione economica, ma la loro sanabilità è soggetta al vaglio del Comune, al parere di un tecnico strutturista e anche al parere della Soprintendenza e sono quindi passibili di demolizione. Si rimette al G.E. la decisione sulla loro vendibilità.

Per i magazzini part. 1618 e 1620 lo scrivente non è in grado di garantire la conformità urbanistica, tuttavia, in base a tutte le informazioni assunte, si ipotizza che gli immobili siano legittimi e si rimette al G.E. la decisione sulla loro vendibilità.

Per gli immobili confinanti si veda par. 4.7.3. pag. 42 della relazione.

Il CDU allegato alla presente è datato 03/04/2019 e ha validità di 1 anno.

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



Spoleto li, 03/04/2019

l'ESPERTO geom. Diego MARCHI



- LOTTO DI VENDITA 5 -**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SPOLETO****Procedura Esecutiva Immobiliare rubricata al numero di R.G.E. 70/2013****PIENA PROPRIETA' PER LA QUOTA DI 1/1 SU:****Terreni e fabbricati siti in Trevi, Fraz. Pigge**

Trattasi di aree piuttosto acclivi, di natura boschiva e/o ulivata, incolte ed abbandonate da molto tempo, prive di recinzione o di delimitazione alcuna.

Non è stato possibile visionare i due piccoli fabbricati che vi insistono (part. 340 e 341) a causa delle cattive condizioni di accesso. S rileva la superficie riportata nelle mappe e nelle visure catastali:

part. 341: sup. fabbricato mq 38

part. 340: sup. fabbricato mq 24

Estremi catastali: Catasto Terreni del Comune di Trevi (Provincia di PERUGIA)

Partita	Fgl.	Particella	Qualità	Cl.	Superficie	R.D.	R.A.
//	44	17	Bosco misto	1	8.440 mq	€ 8,72	€ 2,62
//	44	20	Uliveto	4	2.630 mq	€ 5,43	€ 1,36
//	44	22	Uliveto	4	3.310 mq	€ 6,84	€ 1,71
//	44	27	Seminativo Arborato	4	4.210 mq	€ 15,22	€ 16,31
//	44	28	Corte (comune alle part. 340 e 341)	-	55 mq	-	-
//	44	282	Bosco misto	1	8.580 mq	€ 4,73	€ 1,42
//	44	339	Seminativo Arborato	4	4.520 mq	€ 16,34	€ 17,51
//	44	340	Fabbricato rurale	-	60 mq	-	-
//	44	341	Fabbricato rurale	-	105 mq	-	-
//	44	391	Uliveto	2	4.540 mq	€ 21,10	€ 9,38

VALORE LOTTO 5: € 22.000,00 (euro ventiduemila/00)

SPESE A CARICO DELLA PROCEDURA (ovvero dell'assegnatario)
da intendersi come obblighi di fare: € 6.056,93 (euro seimilacinquantasei/93)

Titoli abilitativi inerenti il compendio immobiliare pignorato:

Dalle ricerche esperite presso il Comune di Trevi è risultato che relativamente agli immobili pignorati NON sono state prodotte pratiche edilizie. Non è stato fornito in visione il certificato di Agibilità degli immobili.



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

Ipoteca Volontaria iscritta a Spoleto il 06/10/2004 al n. 1068
Ipoteca Volontaria iscritta a Spoleto il 15/06/2007 al n. 857
Ipoteca Giudiziale iscritta a Spoleto il 13/03/2012 al n. 115.
Ipoteca Giudiziale iscritta a Spoleto il 26/06/2012 al n. 276.
Ipoteca Giudiziale iscritta a Spoleto il 26/08/2012 al n. 277.
Ipoteca Giudiziale iscritta a Spoleto il 26/06/2012 al n. 278.
Ipoteca Giudiziale iscritta a Spoleto il 30/11/2012 al n. 542.
Ipoteca Giudiziale iscritta a Spoleto il 30/11/2012 al n. 543.
Ipoteca Giudiziale iscritta a Spoleto il 30/11/2012 al n. 544.
Atto di Pignoramento Immobiliare trascritto a Spoleto il 19/07/2013 al n. 2178

Altre informazioni utili:

Non è stato possibile visionare i fabbricati e parte dei terreni in quanto inaccessibili.

Occorre effettuare degli aggiornamenti catastali.

Gli immobili risultano liberi da cose e persone.

Il CDU allegato alla presente è datato 03/04/2019 e ha validità di 1 anno.

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

Spoleto lì, 03/04/2019

L'ESPERTO

geom. Diego MARCHI



- LOTTO DI VENDITA 6 -**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SPOLETO****Procedura Esecutiva Immobiliare rubricata al numero di R.G.E. 70/2013****PIENA PROPRIETA' PER LA QUOTA DI 1/1 SU:**

Abitazione, Cantina e Magazzino siti in Trevi, Fraz. Pigge, Via Chiesa Tonda s.n.c., oltre ai diritti spettanti sulle parti comuni (corte).

Abitazione – C.F. foglio 58 part. 2 sub. 11 - Disposta su tre livelli (seminterrato, terra e primo rispetto a Via Flaminia), il seminterrato accessibile solo dalla quota di Via Chiesa Tonda, gli altri due collegati internamente da una scala esclusiva. Nel seminterrato si trova un locale ad uso cantina, accessibile dalla corte comune direttamente sulla strada. Altezza interna m. 3,55. Superficie lorda mq 19.

L'abitazione è così composta: al piano terra con altezza m. 3,3 si trovano ingresso e vano scala, ingresso, dispensa e cucina rustica; al piano primo con altezza m. 2,90 si trovano pianerottolo, ingresso/corridoio, cucina/pranzo, soggiorno, bagno, camera, bagno, camera, studio, due balconi. Al di sopra si trova un terrazzo da cui si accede al sottotetto praticabile ma non abitabile.

Superficie calpestabile complessiva dell'abitazione pari a circa mq 193. Superficie lorda pari a mq 243 circa oltre a mq 35 di terrazzi e balconi e mq 122 di soffitta non abitabile.

MAGAZZINO - C.F. foglio 58 part. 2 sub. 12 - Grande locale con pilastro interno, accessibile dalla corte comune alla quota di Via Chiesa Tonda e dalla via stessa. All'interno del locale è ricavata una centrale termica che serve l'abitazione. Altezza interna di m. 3,30.

Superficie calpestabile mq 107,3. Superficie lorda mq 126 circa.

Superficie Commerciale vendibile totale mq 277

VALORE LOTTO 6 = € 177.000,00 (euro centosettantasettemila/00)

SPESE A CARICO DELLA PROCEDURA (ovvero dell'assegnatario)
da intendersi come obblighi di fare: € 13.696,93 * (euro tredicimilaseicentonovantasei/93)

(*) Oltre alle sanzioni amministrative che saranno imposte dagli uffici competenti.

Estremi catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Trevi (PG)

Fgl.	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Consistenza	Superficie Catastale mq	Rendita
58	2	8	Bene comune non censibile (corte) comune ai sub. 9, 10, 11 e 12				
58	2	12	C/2	3	110 mq	Totale 130 mq	€ 142,03
58	2	11	A/2	2	9,5 vani	Totale: 233 mq Totale escluse le aree scoperte mq 227	€ 313,29

Catasto Terreni del Comune di TREVI (Provincia di PERUGIA)

Partita	Fgl.	Particella	Sub.	Qualità	Cl.	Superficie	R.D.	R.A.
1	58	2	//	Ente Urbano	-	550 mq	-	-



Titoli abilitativi inerenti il compendio immobiliare pignorato

Relativamente agli immobili in oggetto è stata fornita in visione allo scrivente solo una domanda di Sanatoria edilizia presentata in data 30/09/1988 prot. 1366. La sanatoria non è stata ancora rilasciata.

Non è stato fornito in visione il certificato di Agibilità degli immobili.

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

Ipoteca Giudiziale iscritta a Spoleto il 30/11/2012 al n. 542.

Atto di Pignoramento Immobiliare trascritto a Spoleto il 19/07/2013 al n. 2178

Altre informazioni utili:

Gli immobili sono occupati dagli esecutati.

Sarà necessario chiudere la porta di Comunicazione tra il negozio e l'abitazione attigua.

Occorre effettuare aggiornamenti catastali.

Si precisa che nella corte comune (part. 2 sub. 8) si trova il bombolone interrato del GPL che alimenta la caldaia dell'abitazione part. 263 sub. 4.

Si precisa che (come esposto al par. 7.11) lo scrivente non è in grado di garantire la conformità edilizia ed urbanistica dei beni del presente lotto. Pertanto la vendita degli stessi è subordinata alle disposizioni in merito dal parte del G.E.

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

Spoleto lì, 03/04/2019

L'ESPERTO

geom. Diego MARCHI



- LOTTO DI VENDITA 7 -**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SPOLETO****Procedura Esecutiva Immobiliare rubricata al numero di R.G.E. 70/2013****PIENA PROPRIETA' PER LA QUOTA DI 1/1 SU:**

Negozi e Autorimessa siti in Trevi, Fraz. Pigge, Via Chiesa Tonda s.n.c., oltre ai diritti spettanti sulle parti comuni (corte).

NEGOZIO – C.F. foglio 58 part. 2 sub. 10 - Locale al piano terra con wc, accessibile dalla corte su Via Flaminia tramite una grande vetrina.

Altezza interna m. 3,30. Superficie calpestabile di mq 58 e Superficie lorda mq 64.

Area di sedime dell'AUTORIMESSA - C.F. foglio 58 part. 2 sub. 9: vano quadrangolare realizzato controterra. Superficie lorda mq 47 circa.

Superficie Commerciale Vendibile totale mq 64 + 47

VALORE LOTTO 7 € 54.000,00 (euro cinquantaquattromila/00)

SPESE A CARICO DELLA PROCEDURA (ovvero dell'assegnatario)
da intendersi come obblighi di fare: € 17.431,93 * (euro diciassettemilaquattrocentotrentuno/93)

(*) Sono escluse eventuali sanzioni amministrative che il Comune di Trevi e/o la Soprintendenza riterrà di irrogare.

Estremi catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Trevi (PG)

Fgl.	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Consistenza	Superficie Catastale mq	Rendita
58	2	8	Bene comune non censibile (corte) comune ai sub. 9, 10, 11 e 12				
58	2	10	C/1	4	55 mq	Totale: 70 mq	€ 653,32
58	2	9	C/6	3	41 mq	Totale: 48 mq	€ 59,29

Catasto Terreni del Comune di TREVİ (Provincia di PERUGIA)

Partita	Fgl.	Particella	Sub.	Qualità	Cl.	Superficie	R.D.	R.A.
1	58	2	//	Ente Urbano	-	550 mq	-	-

Titoli abilitativi inerenti il compendio immobiliare pignorato:

Relativamente al sub. 10 è stata fornita in visione allo scrivente solo una domanda di Sanatoria edilizia presentata in data 30/09/1988 prot. 1366. La sanatoria non è stata ancora rilasciata.

Relativamente al sub. 9 non è stato fornito in visione alcun titolo edilizio.

Non è stato fornito in visione il certificato di Agibilità degli immobili.



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

Ipoteca Giudiziale iscritta a Spoleto il 30/11/2012 al n. 542.

Atto di Pignoramento Immobiliare trascritto a Spoleto il 19/07/2013 al n. 2178

Altre informazioni utili:

L'autorimessa (sub. 9) è occupata dagli esecutati.

Il negozio (sub. 10) è attualmente occupato da una attività di sartoria, senza titolo regolarmente registrato.

Occorre effettuare aggiornamenti catastali.

Sarà necessario chiudere la porta di Comunicazione tra il negozio e l'abitazione attigua.

Si precisa che nella corte comune (part. 2 sub. 8) si trova il bombolone interrato del GPL che alimenta la caldaia dell'abitazione part. 263 sub. 4.

Si precisa che (come esposto al par. 7.11) lo scrivente non è in grado di garantire la conformità edilizia ed urbanistica del negozio (sub. 10). Pertanto la vendita dello stesso è subordinata alle disposizioni in merito dal parte del G.E.

Poiché il sub. 9 (autorimessa) risulta allo scrivente totalmente abusivo lo stesso non viene inserito nel lotto di vendita come fabbricato ma per la sola area di sedime che occupa.

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

Spoleto lì, 03/04/2019

L'ESPERTO

geom. Diego MARCHI



- LOTTO DI VENDITA 8 -

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SPOLETO

Procedura Esecutiva Immobiliare rubricata al numero di R.G.E. 70/2013

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

Abitazione e Magazzino siti in Trevi, Fraz. Pigge, Via Chiesa Tonda s.n.c., oltre ai diritti spettanti sulle parti comuni (corte).

CORTE : Corte di sagoma a L che costeggia l'edificio su due lati: di fronte all'ingresso dell'abitazione, piazzale asfaltato, e a nord una scala in selciato che costituisce il passaggio verso la via sottostante
Superficie Catastale mq 140, che detratti dell'ingombro dell'edificio si riducono a mq 70

MAGAZZINO: grande locale al piano seminterrato con pilastri interni e una finestra, accessibile mediante portone carrabile da Via Chiesa Tonda. Altezza interna m. 3,55.
Superficie calpestabile mq 56. Superficie lorda mq 70.

ABITAZIONE: Disposta sul solo piano terra rispetto a Via Flaminia, da cui è accessibile, così composta: ingresso/cucina/pranzo, disimpegno, bagno, soggiorno, 2 camere. Altezza interna m.3,10.
Superficie calpestabile mq 56,6. Superficie lorda mq 70.

Superficie Commerciale Vendibile totale mq 88

VALORE LOTTO 8 € 75.000,00 (euro settantacinquemila/00)

SPESE A CARICO DELLA PROCEDURA (ovvero dell'assegnatario)
da intendersi come obblighi di fare: € 8.796,93 (euro ottomilasettecentonovantasei/93)

Estremi catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Trevi (PG)

Catasto Fabbricati del Comune di Trevi (Provincia di PERUGIA)

Fgl.	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Consistenza	Superficie Catastale mq	Rendita
58	263	1	Bene comune non censibile (corte) comune ai sub. 2 e 4				
58	263	2	C/2	3	55 mq	Totale 77 mq	€ 71,01
58	263	4	A/2	3	4,5 vani	Totale 76 mq Totale escluse le aree scoperte mq 76	€ 244,03

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

Ipoteca Giudiziale iscritta a Spoleto il 30/11/2012 al n. 542.

Atto di Pignoramento Immobiliare trascritto a Spoleto il 19/07/2013 al n. 2178



Titoli abilitativi inerenti il compendio immobiliare pignorato

dalle ricerche esperite presso il Comune di Trevi risulta che sono state prodotte le seguenti pratiche edilizie:

n.	Tipo di autorizzazione	Pratica	Data	Oggetto/ rilasciata a:
1	D.I.A. n. 411	411/2006	27/12/06	Cambio di destinazione d'uso di locali da laboratorio artigianale a residenza Presentata da [REDACTED]
2	Concessione Contributiva n. 52/23/1121	130/2001	27/05/06	Ricostruzione Ordinanza 61 – Edificio 1121

Non è stato fornito in visione il certificato di Agibilità degli immobili.

Altre informazioni utili:

L'immobile **part. 263 sub. 4** è occupato in base a contratto di locazione regolarmente registrato. Il locale al piano seminterrato (**part. 263 sub. 2**) non è citato nel contratto di affitto, tuttavia viene utilizzato dallo stesso locatore con il consenso del proprietario.

Occorre effettuare aggiornamenti catastali.

Occorre acquisire il Certificato di Agibilità.

Il bombolone GPL che alimenta l'impianto di riscaldamento si trova nella vicina part. 2 sub. 8 (corte comune ai beni dei lotti 6 e 7)

Si precisa che per il lotto 8 non è stato possibile ricostruire con certezza la continuità delle trascrizioni precedentemente all'anno 2006 (cfr. par. 7.12 pag.71 della presente relazione).

Il CDU allegato alla presente è datato 03/04/2019 e ha validità di 1 anno.

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

Spoletto lì, 03/04/2019

L'ESPERTO

geom. Diego MARCHI



- LOTTO DI VENDITA 9 -

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SPOLETO

Procedura Esecutiva Immobiliare rubricata al numero di R.G.E. 70/2013

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

Abitazione con fondi e corte adiacente, site in Trevi, fraz. Pigge, loc. Chiesa Tonda.

AREA URBANA – C.F. PART. 668. Piccola corte affacciata sul torrente Clitunno, accessibile da Via Chiesa Tonda tramite la part. 10 (non pignorata) o dalla corte della part. 9. Superficie catastale mq 190.

ABITAZIONE – C.F. foglio 58 part. 8-9 Posta al piano rialzato, accessibile da Via Chiesa Tonda, provvista di piccola corte affacciata sul Clitunno (mq 93 circa). L'**abitazione** è così composta: al piano rialzato ingresso e scale, cucina, 3 camere, soggiorno, oltre al terrazzo e pianerottolo di accesso esterno; al piano primo torretta adibita a ripostiglio. Al piano seminterrato si trovano i **fondi** rustici così composti: ingresso (con altezza m. 1,90), 2 fondi, magazzino e ripostiglio.

Superficie calpestabile abitazione mq 107,3. Superficie lorda mq 135 (di cui mq 21 la torretta) oltre a mq31 di spazi esterni.

Superficie calpestabile fondi mq 100,6. Superficie lorda mq 124 oltre a mq 8 con altezza inferiore a m. 2.

Superficie Commerciale Vendibile mq 154 + mq 190 corte (part. 668)

VALORE LOTTO 9 € 119.000,00 (euro centodiciannovemila/00)

SPESE A CARICO DELLA PROCEDURA (ovvero dell'assegnatario)

da intendersi come obblighi di fare: € 17.276,93 * (euro diciassettemiladuecentosettantasei/93)

() Oltre alle sanzioni che i dirigenti della Soprintendenza e dell'ufficio tecnico del Comune stabiliranno di irrogare in ragione dell'entità dell'abuso.*

Estremi catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Trevi (PG)

Fgl.	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Consistenza	Superficie Catastale mq	Rendita
58	8 9	-	A/3	2	7 vani	Totale 167 mq Totale escluse le aree scoperte mq 149	€ 354,29
58	668	-	Area urbana		190 mq	-	-

Catasto Terreni del Comune di TREVI (Provincia di PERUGIA)

Partita	Fgl.	Particella	Sub.	Qualità	Cl.	Superficie	R.D.	R.A.
-	58	668	//	Ente Urbano	-	190 mq	-	-



Titoli abilitativi inerenti il compendio immobiliare pignorato:

n.	Tipo di autorizzazione	Pratica	Data	Oggetto/ rilasciata a:
1	Concessione Contributiva n. 54	-	05/05/00	Ordinanza 61 – Edificio 108 Rilasciata a [REDACTED]
2	Permesso di Costruire n. 435	239/2005	28/04/06	Ristrutturazione e restauro per l'ammodernamento di edificio destinata ad attività turistico ricettiva – appartamenti vacanze [REDACTED] Rilasciata a [REDACTED] (Parere Soprintendenza n. 2968 del 23/05/1967)

Non è stato fornito in visione il certificato di agibilità dei fabbricati.

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

Ipoteca Giudiziale iscritta a Spoleto il 30/11/2012 al n. 542.

Atto di Pignoramento Immobiliare trascritto a Spoleto il 19/07/2013 al n. 2178

Altre informazioni utili:

Gli immobili sono occupati senza titolo regolarmente registrato da soggetti estranei alla procedura, con il consenso degli esecutati.

Gli immobili sono privi del Certificato di Agibilità e presentano delle difformità edilizie ed urbanistiche che occorre sanare mediante la presentazione di titoli edilizi in accertamento di Conformità.

Occorre effettuare degli aggiornamenti catastali.

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

Spoleto lì, 03/04/2019

L'ESPERTO

geom. Diego MARCHI



- LOTTO DI VENDITA 10 -

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SPOLETO

Procedura Esecutiva Immobiliare rubricata al numero di R.G.E. 70/2013

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

Terreni siti in Trevi, Fraz. Pigge, loc. Chiesa Tonda.

TERRENO – C.T. foglio 58 part. 14 Appezamento di terreno di forma trapezoidale, compreso tra il torrente Clitunno e un fosso, accessibile da una strada bianca che costeggia il fosso tramite un piccolo ponte in ferro. Il terreno, privo di recinzioni, è incolto e punteggiato di alberature. Superficie catastale mq 1.580

Confini: part. 13 (catastalmente intestata a [REDACTED]); part. 18 (intestata a [REDACTED]); part. 19 (intestata a [REDACTED]); fosso, Torrente Clitunno.

TERRENO – C.T. foglio 58 part. 25 Appezamento di terreno di forma trapezoidale, sito ad ovest del tracciato ferroviario, accessibile da Via Chiesa Tonda tramite la part. 604. Il terreno, privo di recinzioni, è incolto e privo di alberature. Superficie catastale mq 1.877

Confini: part. 24 (catastalmente intestata a [REDACTED]); part. 18 (intestata a [REDACTED]); part. 600 (intestata a [REDACTED]), part. 604.

TERRENO – C.T. foglio 58 part. 594 appezzamento di terreno di forma trapezoidale, attestato su Via Chiesa Tonda poco più a sud delle part. 604 e 25. Il terreno, privo di recinzioni, è incolto e privo di alberature. Superficie catastale mq 1.884

Confini: part. 597 e 595 (catastalmente intestate a [REDACTED]); part. 592 (intestata a [REDACTED]); strada vicinale.

TERRENO – C.T. foglio 58 part. 604 Piccolo appezzamento di terreno di forma triangolare, sito ad ovest del tracciato ferroviario, accessibile da Via Chiesa Tonda. Il terreno, privo di recinzioni, è incolto e privo di alberature. Superficie catastale mq 1.85

Confini: part. 24 (catastalmente intestata a [REDACTED]); part. 606 (intestata a [REDACTED]); part. 25.

TERRENO – C.T. foglio 58 part. 670 Appezamento di terreno di forma trapezoidale, compreso tra il torrente Clitunno e un fosso, accessibile da una strada bianca che costeggia il fosso tramite un piccolo ponte in ferro. Il terreno, privo di recinzioni, è incolto e punteggiato di alberature. Superficie catastale mq 610

Confini: part. 13 (catastalmente intestata a [REDACTED]); part. 669 (intestata a [REDACTED]); fosso, Torrente Clitunno.

Superficie Commerciale Vendibile totale mq 6.136

VALORE LOTTO 10 € 13.000,00 (euro tredicimila/00)

**SPESE A CARICO DELLA PROCEDURA (ovvero dell'assegnatario)
da intendersi come obblighi di fare: € 4.566,93 (euro quattromilacinquecentosessantasei/93)**



Estremi catastali: Catasto Terreni del Comune di TREVI (Provincia di PERUGIA)

Fgl.	Particella	Sub.	Qualità	Cl.	Superficie	Riduzione	R.D.	R.A.
58	14	//	Seminativo Arborato	1	1.580 mq	A52	€ 13,32	€ 6,53
58	25	//	Seminativo	2	1.877 mq	A17; A52	€ 10,47	€ 9,69
58	594	//	Seminativo Arborato	2	1.884 mq		€ 11,68	€ 9,24
58	604	//	Seminativo Arborato	2	185 mq	A17; A52	€ 1,03	€ 0,91
58	668	//	Ente Urbano	//	190 mq		//	//
58	670	//	Seminativo Irriguo	1	610 mq	A52	€ 6,20	€ 3,47

Titoli abilitativi inerenti il compendio immobiliare pignorato:

Trattasi di terreni inedificati. Non risultano titoli abilitativi.

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

Ipoteca Giudiziale iscritta a Spoleto il 30/11/2012 al n. 542.

Atto di Pignoramento Immobiliare trascritto a Spoleto il 19/07/2013 al n. 2178

Altre informazioni utili:

I terreni risultano liberi da cose e persone.

Il CDU allegato alla presente è datato 03/04/2019 e ha validità di 1 anno.

I fabbricati part. 340 e 341 sono censiti come beni culturali sparsi.

Si precisa che per la part. 594 non è stato possibile ricostruire con certezza la continuità delle trascrizioni (cfr. par. 8.12) precedentemente all'anno 2009, pertanto si rimette al G.E. la decisione se porla in vendita o meno.

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

Spoleto lì, 03/06/2019

L'ESPERTO

geom. Diego MARCHI



INDICE

PREMESSE	pag. 2
CAPITOLO 1 (lotto 1)	pag. 4
1.1. Verifica Completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c.	pag. 4
1.2. Integrazione della documentazione mancante	pag. 4
1.3. Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile	pag. 4
1.4. Vincoli o oneri condominiali e spese condominiali insolute	pag. 6
1.5. Diritti demaniali o usi civici	pag. 6
1.6. Formalità, vincoli e oneri da cancellare e relativi costi	pag. 6
1.7. Descrizione immobili oggetto di pignoramento	
1.7.1. Dati ubicativi generali	pag. 7
1.7.2. Individuazione catastale dei beni	pag. 7
1.7.3. Caratteristiche dei beni	pag. 7
1.7.4. Determinazione superficie commerciale	pag. 9
1.8. Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella nel pignoramento	pag. 10
1.9. Aggiornamenti catastali	pag. 10
1.10. Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico	pag. 10
1.11. Conformità urbanistica del compendio pignorato	
1.11.1 Accesso agli atti detenuti dall'ente comunale	pag. 10
1.11.2. Rispondenza ai titoli abilitativi, descrizione abusi e costi sanatoria	pag. 11
1.12. Stato di possesso	pag. 12
1.13. Altre informazioni utili (stato civile)	pag. 12
1.14. Immobile occupato da coniuge separato	pag. 13
1.15. Impianti	pag. 13
1.16. Divisibilità dei beni individuazione dei lotti di vendita	pag. 13
1.17. Stima del lotto	pag. 13
1.17.1. Determinazione Valore Unitario	pag. 14
1.17.2. Determinazione Valore di Mercato	pag. 14
1.18. Caso di immobile pignorato solo pro quota	pag. 14
1.19. Caso di immobile pignorato solo per la nuda proprietà o usufrutto	pag. 14
1.20. Caso di immobili abusivi e non sanabili	pag. 14
1.21. Elenco allegati	pag. 15
CAPITOLO 2 (lotto 2)	pag. 16
2.1 Verifica Completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c.	Pag. 16
2.2 Integrazione della documentazione mancante	pag. 16
2.3 Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile	pag. 16
2.4 Vincoli o oneri condominiali e spese condominiali insolute	pag. 18
2.5 Diritti demaniali o usi civici	pag. 18
2.6 Formalità, vincoli e oneri da cancellare e relativi costi	pag. 18
2.7 Descrizione immobili oggetto di pignoramento	
2.7.1. Dati ubicativi generali	pag. 19
2.7.2. Individuazione catastale dei beni	pag. 19
2.7.3. Caratteristiche dei beni	pag. 19
2.7.4. Determinazione superficie commerciale	pag. 20
2.8 Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella nel pignoramento	pag. 21
2.9 Aggiornamenti catastali	pag. 21
2.10 Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico	pag. 21
2.11 Conformità urbanistica del compendio pignorato	
2.11.1 Accesso agli atti detenuti dall'ente comunale	pag. 21
2.11.2. Rispondenza ai titoli abilitativi, descrizione abusi e costi sanatoria	pag. 22
2.12 Stato di possesso	pag. 23



2.13	Altre informazioni utili (stato civile)	pag. 24
2.14	Immobile occupato da coniuge separato	pag. 24
2.15	Impianti	pag. 25
2.16	Divisibilità dei beni individuazione dei lotti di vendita	pag. 25
2.17	Stima del lotto	pag. 25
	2.17.1. Determinazione Valore Unitario	pag. 26
	2.17.2. Determinazione Valore di Mercato	pag. 26
2.18	Caso di immobile pignorato solo pro quota	pag. 26
2.19	Caso di immobile pignorato solo per la nuda proprietà o usufrutto	pag. 26
2.20	Caso di immobili abusivi e non sanabili	pag. 27
2.21	Elenco allegati	pag. 27

CAPITOLO 3 (lotto 3) pag. 28

3.1	Verifica Completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c.	Pag. 28
3.2	Integrazione della documentazione mancante	pag. 28
3.3	Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile	pag. 28
3.4	Vincoli o oneri condominiali e spese condominiali insolute	pag. 29
3.5	Diritti demaniali o usi civici	pag. 29
3.6	Formalità, vincoli e oneri da cancellare e relativi costi	pag. 29
3.7	Descrizione immobili oggetto di pignoramento	
	3.7.1. Dati ubicativi generali	pag. 29
	3.7.2. Individuazione catastale dei beni	pag. 29
	3.7.3. Caratteristiche dei beni	pag. 30
	3.7.4. Determinazione superficie commerciale	pag. 32
3.8	Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella nel pignoramento	pag. 32
3.9	Aggiornamenti Catastali	pag. 32
3.10	Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico	pag. 33
3.11	Conformità urbanistica del compendio pignorato	pag. 33
3.11.1	Accesso agli atti detenuti dall'ente comunale	pag. 33
	3.11.2. Rispondenza ai titoli abilitativi, descrizione abusi e costi sanatoria	pag. 33
	3.11.3 Sanabilità e costi sanatoria	pag. 34
3.12	Stato di possesso	pag. 34
3.13	Altre informazioni utili (stato civile)	pag. 36
3.14	Immobile occupato da coniuge separato	pag. 36
3.15	Impianti	pag. 36
3.16	Divisibilità dei beni individuazione dei lotti di vendita	pag. 36
3.17	Stima del lotto	pag. 37
	3.17.1. Determinazione Valore Unitario	pag. 38
	3.17.2. Determinazione Valore di Mercato	pag. 38
3.18	Caso di immobile pignorato solo pro quota	pag. 38
3.19	Caso di immobile pignorato solo per la nuda proprietà o usufrutto	pag. 39
3.20	Caso di immobili abusivi e non sanabili	pag. 39
3.21	Elenco allegati	pag. 39

CAPITOLO 4 (lotto 4) pag. 40

4.1	Verifica Completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c.	Pag. 40
4.2	Integrazione della documentazione mancante	pag. 40
4.3	Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile	pag. 40
4.4	Vincoli o oneri condominiali e spese condominiali insolute	pag. 40
4.5	Diritti demaniali o usi civici	pag. 41
4.6	Formalità, vincoli e oneri da cancellare e relativi costi	pag. 41
4.7	Descrizione immobili oggetto di pignoramento	
	4.7.1. Dati ubicativi generali	pag. 41
	4.7.2. Individuazione catastale dei beni	pag. 41
	4.7.3. Caratteristiche dei beni	pag. 42



4.7.4. Determinazione superficie commerciale	pag. 43
4.8 Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella nel pignoramento	pag. 43
4.9 Aggiornamenti Catastali	pag. 43
4.10 Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico	pag. 44
4.11 Conformità urbanistica del compendio pignorato	pag. 44
4.11.1 Accesso agli atti detenuti dall'ente comunale	pag. 44
4.11.2. Rispondenza ai titoli abilitativi, descrizione abusi e costi sanatoria	pag. 44
4.12 Stato di possesso	pag. 44
4.13 Altre informazioni utili (stato civile)	pag. 45
4.14 Immobile occupato da coniuge separato	pag. 45
4.15 Impianti	pag. 46
4.16 Divisibilità dei beni individuazione dei lotti di vendita	pag. 46
4.17 Stima del lotto	pag. 46
4.18 Caso di immobile pignorato solo pro quota	pag. 46
4.19 Caso di immobile pignorato solo per la nuda proprietà o usufrutto	pag. 46
4.20 Caso di immobili abusivi e non sanabili	pag. 46
4.21 Elenco allegati	pag. 46

CAPITOLO 5 (lotto 4) pag. 47

5.1 Verifica Completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c.	Pag. 47
5.2 Integrazione della documentazione mancante	pag. 47
5.3 Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile	pag. 47
5.4 Vincoli o oneri condominiali e spese condominiali insolute	pag. 47
5.5 Diritti demaniali o usi civici	pag. 48
5.6 Formalità, vincoli e oneri da cancellare e relativi costi	pag. 48
5.7 Descrizione immobili oggetto di pignoramento	
5.7.1. Dati ubicativi generali	pag. 48
5.7.2. Individuazione catastale dei beni	pag. 48
5.7.3. Caratteristiche dei beni	pag. 48
5.7.4. Determinazione superficie commerciale	pag. 49
5.8 Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella nel pignoramento	pag. 49
5.9 Aggiornamenti Catastali	pag. 49
5.10 Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico	pag. 50
5.11 Conformità urbanistica del compendio pignorato	pag. 50
5.11.1 Accesso agli atti detenuti dall'ente comunale	pag. 50
5.11.2. Rispondenza ai titoli abilitativi, descrizione abusi e costi sanatoria	pag. 50
5.12 Stato di possesso	pag. 51
5.13 Altre informazioni utili (stato civile)	pag. 52
5.14 Immobile occupato da coniuge separato	pag. 52
5.15 Impianti	pag. 52
5.16 Divisibilità dei beni individuazione dei lotti di vendita	pag. 52
5.17 Stima del lotto	pag. 53
5.17.1. Determinazione Valore Unitario	pag. 53
5.17.2. Determinazione Valore di Mercato	pag. 53
5.18 Caso di immobile pignorato solo pro quota	pag. 54
5.19 Caso di immobile pignorato solo per la nuda proprietà o usufrutto	pag. 54
5.20 Caso di immobili abusivi e non sanabili	pag. 54
5.21 Elenco allegati	pag. 54

CAPITOLO 6 (lotto 5) pag. 55

6.1 Verifica Completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c.	Pag. 55
6.2 Integrazione della documentazione mancante	pag. 55
6.3 Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile	pag. 55
6.4 Vincoli o oneri condominiali e spese condominiali insolute	pag. 56
6.5 Diritti demaniali o usi civici	pag. 56
6.6 Formalità, vincoli e oneri da cancellare e relativi costi	pag. 56



6.7 Descrizione immobili oggetto di pignoramento	
6.7.1. Dati ubicativi generali	pag. 56
6.7.2. Individuazione catastale dei beni	pag. 56
6.7.3. Caratteristiche dei beni	pag. 57
6.7.4. Determinazione superficie commerciale	pag. 57
6.8 Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella nel pignoramento	pag. 57
6.9 Aggiornamenti Catastali	pag. 57
6.10 Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico	pag. 58
6.11 Conformità urbanistica del compendio pignorato	
6.11.1 Accesso agli atti detenuti dall'ente comunale	pag. 58
6.11.2. Rispondenza ai titoli abilitativi, descrizione abusi e costi sanatoria	pag. 58
6.12 Stato di possesso	pag. 61
6.13 Altre informazioni utili (stato civile)	pag. 61
6.14 Immobile occupato da coniuge separato	pag. 61
6.15 Impianti	pag. 61
6.16 Divisibilità dei beni individuazione dei lotti di vendita	pag. 61
6.17 Stima del lotto	pag. 61
6.17.1. Determinazione Valore di Mercato	pag. 62
6.18 Caso di immobile pignorato solo pro quota	pag. 63
6.19 Caso di immobile pignorato solo per la nuda proprietà o usufrutto	pag. 63
6.20 Caso di immobili abusivi e non sanabili	pag. 63
6.21 Elenco allegati	pag. 63

CAPITOLO 7 (lotti 6, 7 e 8) pag. 64

7.1 Verifica Completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c.	Pag. 64
7.2 Integrazione della documentazione mancante	pag. 64
7.3 Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile	pag. 64
7.4 Vincoli o oneri condominiali e spese condominiali insolute	pag. 65
7.5 Diritti demaniali o usi civici	pag. 65
7.6 Formalità, vincoli e oneri da cancellare e relativi costi	pag. 65
7.7 Descrizione immobili oggetto di pignoramento	
7.7.1. Dati ubicativi generali	pag. 65
7.7.2. Individuazione catastale dei beni	pag. 65
7.7.3. Caratteristiche dei beni	pag. 66
7.7.4. Determinazione superficie commerciale	pag. 68
7.8 Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella nel pignoramento	pag. 69
7.9 Aggiornamenti Catastali	pag. 69
7.10 Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico	pag. 69
7.11 Conformità urbanistica del compendio pignorato	
7.11.1 Accesso agli atti detenuti dall'ente comunale	pag. 70
7.11.2. Rispondenza ai titoli abilitativi, descrizione abusi e costi sanatoria	pag. 70
7.12 Stato di possesso	pag. 71
7.13 Altre informazioni utili (stato civile)	pag. 73
7.14 Immobile occupato da coniuge separato	pag. 73
7.15 Impianti	pag. 74
7.16 Divisibilità dei beni individuazione dei lotti di vendita	pag. 74
7.17 Stima del lotto	pag. 75
7.17.1. Determinazione Valore Unitario	pag. 75
7.17.2. Determinazione Valore di Mercato Lotto 6	pag. 76
7.17.3. Determinazione Valore di Mercato Lotto 7	pag. 76
7.17.4. Determinazione Valore di Mercato Lotto 8	pag. 77
7.18 Caso di immobile pignorato solo pro quota	pag. 78
7.19 Caso di immobile pignorato solo per la nuda proprietà o usufrutto	pag. 78
7.20 Caso di immobili abusivi e non sanabili	pag. 78
7.21 Elenco allegati	pag. 78



8.1 Verifica Completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c.	Pag. 79
8.2 Integrazione della documentazione mancante	pag. 79
8.3 Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile	pag. 79
8.4 Vincoli o oneri condominiali e spese condominiali insolute	pag. 80
8.5 Diritti demaniali o usi civici	pag. 80
8.6 Formalità, vincoli e oneri da cancellare e relativi costi	pag. 80
8.7 Descrizione immobili oggetto di pignoramento	
8.7.1. Dati ubicativi generali	pag. 80
8.7.2. Individuazione catastale dei beni	pag. 80
8.7.3. Caratteristiche dei beni	pag. 81
8.7.4. Determinazione superficie commerciale	pag. 83
8.8 Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella nel pignoramento	pag. 83
8.9 Aggiornamenti Catastali	pag. 83
8.10 Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico	pag. 84
8.11 Conformità urbanistica del compendio pignorato	
8.11.1 Accesso agli atti detenuti dall'ente comunale	pag. 84
8.11.2. Rispondenza ai titoli abilitativi, descrizione abusi	pag. 85
8.11.3. Sanabilità e costi sanatoria	pag. 85
8.12 Stato di possesso	pag. 85
8.13 Altre informazioni utili (stato civile)	pag. 89
8.14 Immobile occupato da coniuge separato	pag. 90
8.15 Impianti	pag. 90
8.16 Divisibilità dei beni individuazione dei lotti di vendita	pag. 90
8.17 Stima del lotto	pag. 90
8.17.1. Determinazione Valore Unitario	pag. 91
8.17.2. Determinazione Valore di Mercato Lotto 9	pag. 91
8.17.3. Determinazione Valore di Mercato Lotto 10	pag. 92
8.18 Caso di immobile pignorato solo pro quota	pag. 92
8.19 Caso di immobile pignorato solo per la nuda proprietà o usufrutto	pag. 92
8.20 Caso di immobili abusivi e non sanabili	pag. 92
8.21 Elenco allegati	pag. 92

FASCICOLO LOTTO 1	pag. 94
FASCICOLO LOTTO 2	pag. 96
FASCICOLO LOTTO 3	pag. 98
FASCICOLO LOTTO 4	pag. 100
FASCICOLO LOTTO 5	pag. 102
FASCICOLO LOTTO 6	pag. 104
FASCICOLO LOTTO 7	pag. 106
FASCICOLO LOTTO 8	pag. 108
FASCICOLO LOTTO 9	pag. 110
FASCICOLO LOTTO 10	pag. 112
INDICE	pag. 114

