

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SPOLETO

Esecuzione Immobiliare rubricata al numero di R.G.E. 98-2017

promossa da

(Creditore Procedente)

contro

(Debitrice/Esecutata)

Creditori intervenuti:

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: dott. Simone SALCERINI

- CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO -

Tecnico incaricato in qualità di esperto: geom. Marco PROIETTI

“La presente relazione è sostitutiva della precedente redatta in data 12/11/2018 e viene re-inviata per la sola correzione di alcune precisazioni, di tipo materiale, che sono stati comunque riportate nel testo di seguito con colorazione in ROSSO e riguardano esclusivamente i paragrafi relativi ai lotti 1, 2, 3 e .4”

(Procuratore legale del Creditore procedente)

DATE:

Giuramento: 08/03/2018

Stesura definitiva della relazione di stima: 12 Novembre 2018

Udienza di comparizione delle parti: 04 aprile 2019

Revisione della relazione di stima per correzioni alla stessa: 28 Novembre 2019

PREMESSE

Introduzione, attività svolte, verifiche preliminari

Con Ordinanza del 31/01/2018 il Giudice dell'Esecuzione dott. Simone SALCERINI nominava quale Esperto per l'Esecuzione Immobiliare rubricata al n. 98-2017 di R.G.E. il sottoscritto geom. Marco PROIETTI, iscritto al collegio dei geometri e geometri laureati della provincia di Perugia col numero 4825 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

contro

per i beni immobili ubicati nel Comune di **Massa Martana (PG)**, Via Cavour snc e meglio censiti al C.F. foglio 22 particella 1795 sub. Da 2, 3, 5, 6, 7, 8, 10, 12, 13, 14, 16, 17, 18, 20, 21, 22 (in piena proprietà)

Prestando il rituale giuramento in data 08/03/2018, il sottoscritto si impegnava a rispondere a diversi quesiti, così come articolati dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione nel Verbale di Giuramento dell'Esperto

. Dopo aver effettuato una attenta disamina della documentazione detta, ai sensi dell'art. 567 c.p.c., il giorno 15/05/2018 veniva effettuata la comunicazione di rito alle parti, fissando per la data del 07/06/18 l'inizio delle operazioni tecniche e contestuale accesso ai beni pignorati . Il giorno del sopralluogo non è stato possibile visionare i 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, 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 effettuare i rilievi (metrici e fotografici) dello stato dei luoghi, e dichiarare chiuse le operazioni di rilievo in data 03/10/2018 . 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.

Nota aggiuntiva al 28 Novembre 2019:

La presente relazione è sostitutiva della precedente redatta in data 12/11/2018 e viene re-inviata per la sola correzione di alcune precisazioni, di tipo materiale, che sono stati comunque riportate nel testo di seguito con colorazione in ROSSO e riguardano esclusivamente i paragrafi relativi ai lotti 1, 2, 3 e 4".

Spoleto lì, 28 Novembre 2019

L'ESPERTO geom. Marco PROIETTI

- LOTTO DI VENDITA 1-

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SPOLETO

Procedura Esecutiva Immobiliare rubricata al numero di R.G.E. 98/2017

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

Porzioni di un fabbricato sito in Massa Martana, Via Cavour snc, così composte: locali a destinazione commerciale siti al piano terra e interrato, ancora allo stato grezzo e privi di impianti e di scala interna di collegamento, con porzione di corte esclusiva e spazi esterni da destinarsi a parcheggio, oltre ai diritti spettanti sulle parti comuni, *seppur non pignorati ma come tali inscindibili dagli immobili facenti parte del presente lotto di vendita.*

LOCALI AL PIANO TERRA – Grande spazio indiviso in cui è stato ricavato un locale destinato a vano scala per l'accesso diretto al piano interrato, bagno e antibagno, e un altro locale destinato a bagno. Sono compresi anche alcuni spazi esterni: due portici sul fronte principale ed una porzione di corte sul retro. I lavori di realizzazione dei locali non sono terminati: mancano molti tramezzi, gli infissi interni ed esterni, il massetto, i pavimenti, gli impianti. Altezza interna m. 3,50 (in assenza di massetto e pavimento).
Sup. calpestabile totale mq 196 circa. Sup. lorda mq 212 circa. Portici mq 25 e corte mq 88.

CANTINA: locale al piano interrato, attualmente inaccessibile in quanto la scala interna non è stata ancora realizzata. Da quanto verificabile dovrebbe trattarsi di un locale rettangolare provvisto di finestra a bocca di lupo. Altezza interna m. 2,80.
Superficie calpestabile, desunta dalla documentazione di progetto, mq 20 circa. Superficie lorda mq 24.

CANTINA: locale al piano interrato con finetre, accessibile dalla corsia dei garage, di forma irregolare e con pilastri. I lavori di realizzazione non sono terminati: mancano il pavimento, la porta di ingresso, l'intonaco sul soffitto e la colletta alle pareti, parte dell'impianto elettrico. Altezza interna m. 2,88.
Superficie calpestabile mq 37 circa. Superficie lorda mq 47.

SPAZI ESTERNI: porzioni di corte antistanti l'ingresso, destinata secondo il progetto a parcheggio pubblico, come da atto d'obbligo unilaterale sottoscritto dall'esecutato.
Superficie catastale mq 57.

Superficie Commerciale Vendibile Totale del LOTTO 1 mq 251 (compresi spazi esterni)

VALORE LOTTO 1 € 300.000,00

(euro trecentomila/00)

**SPESE A CARICO DELLA PROCEDURA* (ovvero dell'assegnatario)
da intendersi come obblighi di fare: € 1.358,89* (euro milletrecentocinquantotto/89)**

** E' escluso il costo per la regolarizzazione delle difformità urbanistiche (modifiche ai prospetti e irregolarità della scala condominiale) che si stima ammonti a € 26.000,00 per la pratica edilizia e i lavori da eseguire, oltre alla sanzione che il dirigente del Comune di Massa Martana vorrà disporre in ragione dell'entità dell'abuso e che sarà calcolata al momento della presentazione del titolo i accertamento di conformità.*

E' escluso altresì il costo per l'aggiornamento catastale dell'elaborato planimetrico e il frazionamento della corte per individuare lo spazio di carico/scarico in ottemperanza all'atto d'obbligo.

Questi costi, infatti, andranno ripartiti fra tutte le unità immobiliari dello stabile, incluse quelle non pignorate, in base alle quote millesimali di ciascuna unità.

7)- Descrizione immobili oggetto di pignoramento.

7.1 DATI UBICATIVI GENERALI DEI BENI

Provincia	Comune	Località/via	Civ.	Piano	Scala	Int.
Perugia	Massa Martana	Via Cavour	-	S1-T-1	-	-

7.2 INDIVIDUAZIONE CATASTALE, ATTUALE, DEL SINGOLO BENE

I beni sono catastalmente intestati a _____ per l'intero.

Catasto Fabbricati del Comune di Massa Martana (Provincia di PERUGIA) Via Cavour snc

Fgl.	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Consistenza	Superficie Catastale mq	Piano	Rendita	
22	1795	2	EU	-	23 mq	-	T	-	
22	1795	3	EU	-	34 mq	-	T	-	
22	1795	5	In corso di costruzione	-	-	-	S1-T	-	
22	1795	6	In corso di costruzione	-	-	-	T	-	
22	1795	7	In corso di costruzione	-	-	-	T	-	
22	1795	8	In corso di costruzione	-	-	-	T	-	
22	1795	10	In corso di costruzione	-	-	-	S1	-	
22	1795	12	In corso di costruzione	-	-	-	S1	-	
22	1795	13	In corso di costruzione	-	-	-	S1	-	
22	1795	14	In corso di costruzione	-	-	-	S1	-	
22	1795	16	In corso di costruzione	-	-	-	S1	-	
22	1795	18	In corso di costruzione	-	-	-	S1	-	
22	1795	20	In corso di costruzione	-	-	-	1	-	
22	1795	21	In corso di costruzione	-	-	-	1	-	
22	1795	22	In corso di costruzione	-	-	-	1	-	
22	1795	1(*)	Bene comune non censibile, CORTE comune a tutti i subalterni					T	-
22	1795	4(*)	Bene comune non censibile, INGRESSO E VANO SCALE comune ai sub. 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20, 21, 22, 23					S1-T-1	-
22	1795	9(*)	Bene comune non censibile, CENTRALE TERMICA comune ai sub. 20, 21, 22 e 23					S1	-
22	1795	19(*)	Bene comune non censibile, RAMPA CARRABILE comune ai sub. 10, 15, 16, 17 e 18					S1-T	-

(*) I subalterni n.1, 4, 9 e 19 non risultano oggetto di pignoramento ma essendo beni comuni non

censibili, come tali si intendono inscindibili, per la quota millesimale spettante, rispetto ai beni immobili principali, pignorati.

Si precisa che le planimetrie catastali non sono state ancora redatte.

Catasto Terreni del Comune di Massa Martana (Provincia di PERUGIA)

Partita	Fgl.	Particella	Sub.	Qualità	Cl.	Superficie	R.D.	R.A.
1	22(**)	1795	//	Ente Urbano	//	930 mq	///	///

() la particella, seppur non pignorata identifica l'intera area di sedime al N.C.T., dei beni immobili pignorati e di quelli non pignorati che per correttezza viene qui identificata.**

7.3 CARATTERISTICHE DEI BENI (cfr. doc. fotografica **All. A.9**)

POSIZIONE: l'edificio di cui fanno parte le unità immobiliari pignorate si trova lungo Via Flaminia Vecchia, cioè la principale via d'accesso alla città da sud, all'incrocio con Via Cavour (SP 455) che conduce alla vicina loc. Piemonte. L'edificio dista circa un km dal centro abitato di Massa Martana. Lungo via Flaminia si trovano diversi esercizi commerciali e comunque il centro storico dista solo 200 metri dall'edificio.

CARATTERISTICHE GENERALI del compendio: trattasi di un lotto quadrangolare posto giusto all'incrocio fra le due vie, sul quale è stata edificata una palazzina disposta su 4 piani: primo sotto strada, terra, primo e secondo. Il piano interrato è raggiungibile da una rampa carrabile posta a fianco dell'edificio, che sugli altri tre lati è circondato dalla corte.

La corte non è recintata ed è accessibile da entrambe le vie che la costeggiano, si compone di una parte privata (sul retro, facente parte dei sub. 7 e 8), da una parte comune (sub. 1 e sub. 4) e da spazi destinati a parcheggio pubblico (sub. 2 e 3). Nella corte dovrà inoltre essere individuata una piccola zona destinata al carico e scarico delle merci, indicata da progetto lungo Via Flaminia, ma non ancora frazionata a livello catastale né delimitata sul posto.

Tali suddivisioni non sono state ancora evidenziate, infatti la corte appare come un unico spazio indiviso trattato a breccino e a prato e delimitato solo rispetto alla strada mediante una catena su paletti o tramite un dislivello, protetto da muretto in cemento armato.

L'edificio è quadrangolare con la scala condominiale posta al centro ed illuminata da finestre sul fronte, priva di ascensore.

Si precisa che l'edificio non è stato ancora completato, infatti risulta finita ed agibile solo l'abitazione posta all'ultimo piano, con i relativi spazi accessori al piano interrato, mentre il resto degli immobili è parzialmente privo delle finiture e, al piano terra, anche di tramezzature e infissi esterni.

La struttura portante è in travi e pilastri di cemento armato, i solai di piano e copertura sono in laterocemento, le tamponature sono in laterizio intonacato, con alcune porzioni a facciavista, il manto di copertura è in coppi anticati e sottocoppi, con canali di gronda integrati nel solaio e discendenti in rame, per ulteriori indicazioni si vedano le descrizioni dei singoli immobili.

Non si riporta il rilievo grafico degli immobili effettuato, in quanto sostanzialmente coincidenti con il progetto allegato all'ultimo titolo abilitativo, salvo alcune differenze nelle nicchie delle caldaie sui terrazzi, che comunque non incidono sulle superfici calpestabili.

ENTE URBANO – SUB. 2: porzione della corte antistante l'ingresso, attualmente priva di pavimentazione e delimitazione. Destinata secondo il progetto a parcheggio pubblico, come da atto d'obbligo unilaterale sottoscritto dall'esecutato Superficie catastale mq 23.

ENTE URBANO – SUB. 3: porzione della corte antistante l'ingresso, attualmente priva di pavimentazione e delimitazione. Destinata secondo il progetto a parcheggio pubblico, come da atto d'obbligo unilaterale sottoscritto dall'esecutato Superficie catastale mq 34.

LOCALI AL PIANO TERRA – (corrispondenti con i sub. 5, 6, 7 e 8, non ancora identificabili perché mancano le tramezzature interne): il piano terra dell'edificio non è stato ancora completato, ad eccezione dell'androne dell'edificio e del corpo scala. Tutto il resto è tuttora privo di infissi esterni e di parte dei tramezzi interni, per cui si tratta di un grande spazio aperto (mq 189 circa), in cui è stato ricavato un locale (mq 5 circa) che da progetto dovrebbe essere destinato a vano scala per l'accesso diretto al piano interrato, bagno e antibagno, in cui manca ancora la scala, e un altro locale destinato a bagno dal lato opposto della scala (mq 1,4). Non è stato realizzato il massetto né i pavimenti né gli impianti. Sono visibili gli scarichi provenienti dalle abitazioni soprastanti. Il piano terra si completa con alcuni spazi esterni: due portici sul fronte principale (mq 15 e 10) ed una porzione di corte sul retro (mq 88), ricavata al di sopra del solaio di copertura della corsia dei garage. Superficie calpestabile totale mq 196 circa. Superficie lorda mq 212 circa. Portici mq 25 e corte esclusiva mq 88.

CANTINA – SUB. 5: locale sito al piano interrato, attualmente accessibile solo dal vano al piano terra in cui non è stata ancora realizzata la scala, quindi di fatto INACCESSIBILE. Dalla documentazione di progetto e da quanto verificabile sul posto dovrebbe trattarsi di un locale rettangolare provvisto di finestra a bocca di lupo. Altezza interna m. 2,80.

Superficie calpestabile, desunta dalla documentazione di progetto, mq 20 circa. Superficie lorda mq 24.

GARAGE – SUB. 10: locale sito al piano interrato, accessibile solo dalla corsia di manovra dei garage, di forma irregolare e con pilastri all'interno (mq 37), illuminato da una finestra a bocca di lupo e da una finestra alta affacciata sulla rampa dei garage. E' privo di pavimento, della porta di ingresso, dell'intonaco sul soffitto, mentre alle pareti manca la colletta di finitura dell'intonaco. Si segnala che sul soffitto scorre una tubatura di scarico proveniente dai piani superiori. Altezza interna m. 2,88.

Superficie calpestabile mq 37 circa. Superficie lorda mq 47.

CANTINA – SUB. 12: locale rettangolare privo di finestre, sito al piano interrato, accessibile dal corridoio condominiale. Il locale è intonacato e tinteggiato e provvisto di pavimentazione in lastre di gres porcellanato. La porta di accesso è in tamburato liscio con finitura legno naturale. Altezza interna m. 2,80.

Superficie calpestabile mq 4,5 circa. Superficie lorda mq 5.

CANTINA – SUB. 13: locale di forma a “L” privo di finestre, sito al piano interrato, ricavato sotto la scala condominiale, accessibile dal corridoio condominiale. Il locale è intonacato e tinteggiato e provvisto di pavimentazione in lastre di gres porcellanato. La porta di accesso è in tamburato liscio con finitura legno naturale. Altezza interna m. 1,25/2,30.

Superficie calpestabile mq 4,5 circa. Superficie lorda mq 5.

CANTINA – SUB. 14: locale rettangolare privo di finestre, sito al piano interrato, accessibile dal corridoio condominiale. Il locale è intonacato e tinteggiato e provvisto di pavimentazione in lastre di gres porcellanato. La porta di accesso è in tamburato liscio con finitura legno naturale. Altezza interna m. 2,80.

Superficie calpestabile mq 5,1 circa. Superficie lorda mq 5,6.

GARAGE – SUB. 16: locale rettangolare sito al piano interrato, accessibile dal corridoio condominiale E DAL PORTONE CARRABILE SULLA CORSIA DI MANOVRA. Il locale è intonacato e tinteggiato, con pavimentazione in cemento. La porta di accesso è in tamburato liscio con finitura legno naturale, il portone carrabile è basculante, in lamiera ondulata e verniciata. Altezza interna m. 2,88.

Superficie calpestabile mq 18 circa. Superficie lorda mq 20 circa.

GARAGE – SUB. 17: locale rettangolare sito al piano interrato, accessibile dal corridoio condominiale E DAL PORTONE CARRABILE SULLA CORSIA DI MANOVRA. Il locale è intonacato e tinteggiato, con pavimentazione in cemento. La porta di accesso è in tamburato liscio con finitura legno naturale, il portone carrabile è basculante, in lamiera ondulata e verniciata, è presente una piccola finestra in alluminio verniciato affacciata sulla corsia di manovra. Altezza interna m. 2,88.

Superficie calpestabile mq 23,5 circa. Superficie lorda mq 26 circa.

GARAGE – SUB. 18: locale rettangolare sito al piano interrato, accessibile dal corridoio condominiale E DAL PORTONE CARRABILE SULLA CORSIA DI MANOVRA. Il locale è intonacato e tinteggiato, con pavimentazione in cemento. La porta di accesso è in tamburato liscio con finitura legno naturale, il portone carrabile è basculante, in lamiera ondulata e verniciata, è presente una piccola finestra in alluminio verniciato affacciata sulla corsia di manovra. Altezza interna m. 2,88.

Superficie calpestabile mq 39,5 circa. Superficie lorda mq 42,5 circa.

APPARTAMENTO – SUB. 20: porzione di fabbricato posta al piano primo, accessibile dalla scala condominiale senza ascensore, così composta: soggiorno con angolo cottura e predisposizione per camino (mq 29,3), disimpegno (mq 2,2) due camere (mq 13,5 e mq 11,3), bagno (mq 5,6) e due terrazzi coperti (mq 11,1 e 12,4). L'alloggio non è stato ancora completato: mancano i pavimenti (montati solo in soggiorno e in bagno), gli infissi di finestre, porte e portefinestre, parte degli impianti. Le persiane sono in ferro verniciato, i terrazzi sono protetti con ringhiera in ferro battuto e verniciato, il portoncino di ingresso è blindato con rostri, il rivestimento del bagno è in piastrelle di ceramica decorata. Altezza interna m. 2,75.

Superficie calpestabile mq 62 circa. Superficie lorda mq 73 circa, oltre a mq 23,5 di terrazzi.

APPARTAMENTO – SUB. 21: porzione di fabbricato posta al piano primo, accessibile dalla scala

condominiale senza ascensore, così composta: soggiorno con angolo cottura e predisposizione per camino (mq 26,6), disimpegno (mq 2,2) due camere (mq 8,4 e mq 13,2), bagno (mq 4,2) e un terrazzo coperto (mq 9,5). L'alloggio non è stato ancora completato: mancano i pavimenti (montati solo in soggiorno e in bagno), le porte, parte degli impianti. Le finestre e portefinestre sono in legno con vetri termici, le persiane sono in ferro verniciato, il terrazzo sono protetti con ringhiera in ferro battuto e verniciato, il portoncino di ingresso è blindato con rostri. Altezza interna m. 2,75.

Superficie calpestabile mq 54,6 circa. Superficie lorda mq 55 circa, oltre a mq 9,5 di terrazzo.

APPARTAMENTO – SUB. 22: porzione di fabbricato posta al piano primo, accessibile dalla scala condominiale senza ascensore, così composta: soggiorno con angolo cottura e predisposizione per stufa (mq 27,1), disimpegno (mq 2,3), camera (mq 13,3), bagno (mq 4,5) e due terrazzi coperti (mq 9,9 e 7,5). L'alloggio non è stato ancora completato: mancano i pavimenti (montati solo in soggiorno e in bagno), gli infissi di finestre, porte e portefinestre, parte degli impianti. Le persiane sono in ferro verniciato, i terrazzi sono protetti con ringhiera in ferro battuto e verniciato, il portoncino di ingresso è blindato con rostri. Altezza interna m. 2,75.

Superficie calpestabile mq 47,2 circa. Superficie lorda mq 56 circa, oltre a mq 16,4 di terrazzi.

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;

50% delle superfici dei garage (con le stesse specifiche quanto alle pareti);

30% delle superfici delle cantine (con le stesse specifiche quanto alle pareti);

25% delle superfici dei terrazzi.

5% della superficie degli spazi esterni da destinare a parcheggio pubblico

10% della superficie della corte esclusiva

Alla cantina sub. 13 non viene assegnato alcun valore in quanto presenta altezza massima inferiore a m. 2,30 e potrebbe essere soggetta ad ulteriori ridimensionamenti in seguito ai lavori di rifacimento della scala (v. par. 11).

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 **sub. 5, 6, 7 e 8** non sono ancora stati delimitati con le tramezzature, pertanto formano un unico grande vano al piano terra, privo di finestre o porte, oltre ad un locale al piano interrato, attualmente non accessibile perché sprovvisto di scala. Pertanto questi 4 immobili non sono attualmente singolarmente individuabili in modo univoco, per questa ragione verranno trattati dallo scrivente come un

unico immobile ed andranno a costituire un lotto di vendita unico, separato dagli altri di cui appresso.

Si segnala inoltre che i **sub. 5, 6, 7, 12, 13, 14, 16, 17, 18, 20, 21 e 22** nell'atto di pignoramento sono indicati con la categoria catastale C, categoria che in realtà non esiste, mentre nelle rispettive visure catastali sono indicati, alla voce categoria, con la definizione "in corso di costruzione". La corretta categoria catastale da applicare in questi casi sarebbe F/3, che infatti coincide con la definizione "in corso di costruzione". Questa anomalia nella definizione catastale degli immobili non ne impedisce tuttavia la corretta ed univoca individuazione.

Si segnala che la categoria catastale "in corso di costruzione / F3" è per sua stessa natura una categoria provvisoria, ed andrà aggiornata inserendo la categoria finale dell'immobile (C/2 o C/6 o A/x) non appena conclusi i lavori di completamento degli immobili.

Inoltre il **sub. 10** (come anche il **sub. 8**) nell'atto di pignoramento è indicato senza alcuna categoria catastale di appartenenza. Di fatto si rileva che questo bene è chiaramente individuabile ancorché non ultimato, quindi, come correttamente indicato nella visura catastale, è un immobile "in corso di costruzione" e la mancanza di riferimento ad una categoria catastale nell'atto di pignoramento, non ne impedisce l'univoca individuazione.

Si segnala infine che nell'atto di pignoramento non sono esplicitati i diritti spettanti sulle parti comuni, costituite da corte, scala condominiale, centrale termica e corsia garage - beni comuni non censibili - identificati dalle part. 1795 sub. 1, 4, 9 e 19.

9)- Aggiornamenti catastali

Si rende necessario un frazionamento della corte per individuare lo spazio da destinare a carico scarico delle merci, in ottemperanza all'atto d'obbligo sottoscritto per rilascio del Permesso di Costruire (par. 3 punto 1) per cui si prevede un costo di **€ 1.000,00**.

In seguito ai lavori di demolizione e rifacimento della scala sarà inoltre necessario aggiornare l'elaborato planimetrico, con possibile eliminazione del sub. 13 (cantina sottoscala). Si prevede un costo di **€ 1.000,00**.

10)- Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Secondo il Piano Regolatore Generale parte Operativa di Massa Martana la **part. 1795** ricade in parte in *Zona B1 – Sottozona a destinazione mista residenziale, direzionale, commerciale e turistico/ricettiva* e in parte in *Zona Viabilità*.

11)-Conformità Urbanistica del compendio immobiliare pignorato

11.1 ACCESSO AGLI ATTI DETENUTI DALL'ENTE COMUNALE

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

n.	Tipo di	Pratica	Data	Oggetto/ rilasciata a:
----	---------	---------	------	------------------------

	autorizzazione			
1	Permesso di Costruire n.	-	/2010	Realizzazione di un nuovo fabbricato residenziale e commerciale. Rilasciato a
2	D.I.A.	Prot.	/11	Variante al Permesso di Costruire Presentata da
3	Permesso di Costruire n.	-	/13	Variante al Permesso di Costruire Presentata da

La comunicazione di fine lavori non è stata ancora presentata, tuttavia una porzione dello stabile (non pignorata) è stata completata ed è dotata di certificato di Agibilità.

11.2 RISPONDEZA AI 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).

Si precisa innanzi tutto che i lavori non sono terminati, ma che l'ultimo Permesso di Costruire è già scaduto, occorre quindi presentare un nuovo Permesso per il completamento dei lavori non ultimati.

Inoltre sono state riscontrate alcune differenze fra il progetto approvato e il costruito, relative ai portici sul fronte dell'edificio (futuri sub. 5 e 6) e alle terrazze dei tre alloggi (sub. 20, 21 e 22), nei quali sono state ricavate delle nicchie per le caldaie con conseguenti modifiche ai prospetti dell'edificio. Pertanto il nuovo permesso dovrà contemplare l'accertamento e la regolarizzazione di queste non conformità.

Si segnala che le dimensioni generali dell'edificio (m 17,80x13,05) eccedono leggermente le misure dichiarate nel progetto approvato, ma tale scostamento non supera il 2% pertanto non costituisce una difformità urbanistico edilizia.

Occorre precisare che nel progetto approvato viene esplicitamente dichiarato che gli spazi commerciali non saranno destinati alla vendita di alimentari.

Da ultimo si segnala che **il vano scala condominiale non è conforme** al progetto presentato in quanto il pianerottolo tra piano terra e piano primo presenta una altezza libera di m. 2,10 mentre nel progetto è riportata l'altezza di 2,20, quindi con uno scostamento di misura in percentuale pari al 4,5%. Inoltre si sottolinea che l'altezza di m. 2,20 riportata nel progetto approvato non sarebbe comunque conforme al Regolamento Edilizio Comunale che all'art. 73 comma 2 prescrive una altezza minima di m. 2,40 per gli spazi funzionali (con uno scostamento del realizzato rispetto a quanto previsto dalla norma del 12,5%).

Ciononostante uno degli alloggi dello stabile con relativi cantina e garage (quello non oggetto di pignoramento) è stato già certificato come agibile.

Questo costituisce una difformità urbanistico edilizia relativa a tutte le unità immobiliari, e può essere sanata, a giudizio dello scrivente, solo con la demolizione ed il rifacimento della scala condominiale nel rispetto innanzi tutto dell'altezza indicata nel progetto, e, salvo particolari deroghe di cui lo scrivente non è oggi a conoscenza, anche nel rispetto del Regolamento Edilizio Comunale. L'intervento di demolizione e

rifacimento della scala dovrà quindi essere inserito nel progetto allegato alla Richiesta di Permesso di Costruire in Accertamento di Conformità.

In seguito alla fine dei lavori e all'acquisizione di tutte le certificazioni/dichiarazioni di conformità degli impianti e all'accatastamento degli immobili, sarà possibile attestare l'agibilità degli stessi.

Per la pratica edilizia in Accertamento di Conformità, comprensiva del progetto strutturale per la demolizione ed il rifacimento della scala, si prevede un costo di € 6.000,00 oltre alle sanzioni che il dirigente del Comune di Massa Martana vorrà disporre in ragione dell'entità degli abusi, e oltre ai diritti di segreteria da versare al Comune per la presentazione della pratica.

Per la demolizione e rifacimento della scala si può solo stimare in via approssimativa, data l'assenza di un progetto definitivo e solo in base alla propria esperienza professionale, un costo di € 20.000,00 che andrà ripartito su tutti i proprietari degli immobili dello stabile (compresi i sub. 23, 11 e 15, di proprietà di _____, soggetti non eseguiti) in base ai millesimi di proprietà.

12)- Stato di possesso

... Riguardo all'occupazione dei beni immobili pignorati

Da quanto verificato in sede di sopralluogo tutti gli immobili pignorati risultano attualmente liberi da cose e 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 - 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

Dall'esame della certificazione notarile in atti e dopo aver effettuato ulteriori visure tendenti all'aggiornamento che nulla sia variato, si riferisce che le unità immobiliari distinte al C.F. al foglio 22 particella 1795 sub. 2, 3, 5, 6, 7, 8, 10, 12, 13,14,16,17,18,20,21 e 22 sono di proprietà della _____ sopra generalizzata, per l'intero. La _____ ha infatti acquisito il terreno su cui sorge l'edificio (già part. 467 al C.T.) tramite compravendita nel 2010 dai signori _____

Il signor _____ aveva acquisito la sua quota di ½ del terreno avendo acquistato l'intero pro-indiviso insieme alla signora _____ per compravendita nel 1971 dalla signora _____

La restante quota di ½ è stata acquisita dai _____, in comunione dei beni, per compravendita nel 1985 da _____

Di seguito la sintesi dei vari atti citati:

1. Compravendita del _____ /2010 trascritta a Perugia il _____ 2010 al n. _____ di formalità, a rogito notaio _____

A favore: _____ per _____

l'intero

Contro: per la quota di $\frac{3}{4}$, coniugato in regime di comunione dei beni con per la quota di $\frac{1}{4}$.

Oggetto: lotto di terreno in Massa Martana con ingresso da Via Cavour, sup. catastale mq 930 (di cui 900 in Zona residenziale B1 e la restante parte classificata come Viabilità), confini , Strada Provinciale su due lati, immobile censito al C.T. al foglio 22 part. 467 (R.A. € 4,08 e R.D. € 4,32).

2. Compravendita del /1971 trascritta a Perugia il /1971 al n. di formalità, a rogito notaio

A favore: per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno *pro indiviso*.

Contro: per $\frac{1}{1}$ della piena proprietà.

Oggetto: appezzamento di terreno in Massa Martana censito al C.T. al foglio 22 part. 467 (sup. ha 00.09.30, R.A. Lire 28,83 e R.D. Lire 15,81), a confine con Strada Massa-Stazione, Strada Comunale per Piemonte, e . Gli acquirenti dichiarano di essere a conoscenza che il terreno non fa parte di una lottizzazione autorizzata.

3. Atto di Cessione di diritti del /1985, trascritto a Perugia il /1985 al n. di R.P. a rogito del Notaio

Contro: per i diritti di $\frac{1}{2}$.

A favore: per i diritti di $\frac{1}{4}$ ciascuno *pro-indiviso*

Oggetto: appezzamento di terreno in Massa Martana censito al C.T. al foglio 22 part. 467 (sup. ha 00.09.30, R.A. Lire 28,83 e R.D. Lire 15,81), a confine con Strada su due lati, e Il terreno non fa parte di una lottizzazione autorizzata e ricade in zona B1.

13) Altre informazioni utili (stato civile)

Il caso non si pone per la presente perizia.

14) Immobile occupato da coniuge separato

Il caso non si pone per la presente perizia.

15) Impianti

Si precisa che lo scarico delle acque nere avviene nella fognatura pubblica e che l'acqua proviene dall'acquedotto pubblico.

ENTI URBANI – SUB. 2 e 3: Spazi esterni privi di impianti.

CANTINA – SUB. 5: inaccessibile

IMMOBILI AL PIANO TERRA – SUB. 5, 6, 7 e 8: privi di impianti. Sul soffitto passano tubi di scarico proveniente dai piani superiori. *Non è possibile, in assenza di una destinazione definitiva dei locali e di un*

progetto definitivo, quantificare il costo per completamento e/o realizzazione degli impianti mancanti.

CANTINA – SUB. 10: l'impianto elettrico è solo parzialmente infilato e non protetto. Altri impianti assenti. Sul soffitto passa un tubo di scarico proveniente dai piani superiori.

CANTINA – SUB. 12: l'impianto elettrico è solo parzialmente infilato e non protetto. Altri impianti assenti.

CANTINA – SUB. 13: l'impianto elettrico è solo parzialmente infilato e non protetto. Altri impianti assenti.

CANTINA – SUB. 15: l'impianto elettrico è solo parzialmente infilato e non protetto. Altri impianti assenti.

GARAGE - sub. 16: l'impianto elettrico, in parte realizzato a vista, è solo parzialmente infilato e non protetto. Altri impianti assenti.

GARAGE - sub. 17: l'impianto elettrico, in parte realizzato a vista, è solo parzialmente infilato e non protetto. Altri impianti assenti.

GARAGE - sub. 18: l'impianto elettrico, in parte realizzato a vista, è solo parzialmente infilato e non protetto. Altri impianti assenti.

APPARTAMENTO – sub. 20: è presente la predisposizione dell'impianto elettrico, solo parzialmente infilato. E' presente anche la predisposizione per l'impianto di allarme e per l'aria condizionata. L'impianto di riscaldamento è previsto a metano con termosifoni e la posizione della caldaia è prevista nel terrazzo.

APPARTAMENTO – sub. 21: è presente la predisposizione dell'impianto elettrico, solo parzialmente infilato. L'impianto di riscaldamento è previsto a metano con termosifoni e la posizione della caldaia è prevista nel terrazzo., l'impianto non è stato messo in pressione.

APPARTAMENTO – sub. 22: è presente la predisposizione dell'impianto elettrico, solo parzialmente infilato. L'impianto di riscaldamento è previsto a metano con termosifoni e la posizione della caldaia è prevista nel terrazzo.

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

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

In considerazione delle caratteristiche degli immobili, della loro destinazione d'uso, dell'accessibilità e dell'attuale stato di completamento dei lavori, si ritiene opportuno costituire N. 4 sub-LOTTE DI VENDITA.

In particolare tutti gli immobili del piano terra (sub. 5, 6, 7 e 8), poiché ancora indivisi e fusi insieme e ugualmente privi di impianti e finiture, saranno posti in vendita insieme formando un unico lotto, unitamente alla cantina al piano interrato, facente parte del sub. 5 e accessibile solo dal piano terra con scala esclusiva, ancora da costruire.

Si precisa che l'immobile distinto con il sub. 13 (piccola cantina sottoscala) viene inserito per la quota di 1/3 in ciascuno dei lotti 2, 3 e 4, ma non viene valutato da un punto di vista economico, in considerazione:

- della sua altezza ridotta (inferiore a m. 2,40 anche nel punto massimo, e pertanto non avente altezze utili dichiarabili abitabili/agibili);
- del fatto che potrebbe essere ulteriormente ridimensionato, o addirittura soppresso, in conseguenza del rifacimento della scala, per meglio sfruttare tutta l'altezza disponibile (esclusa ovviamente la parte già

venduta e non oggetto di pignoramento).

Detta ripartizione in quote uguali per ciascun lotto (se percorribile anche da un punto di vista giuridico, e nell'eventualità disposta dal G.E.) eviterebbe la vendita come lotto unico ovvero l'invendibilità del compendio pignorato.

LOTTO 1: Porzioni di un fabbricato sito in Massa Martana, Via Cavour snc, così composte: locali a destinazione commerciale siti al piano terra e interrato, ancora allo stato grezzo e privi di impianti e di scala interna di collegamento, attualmente censiti al C.F. al foglio 22 part. 1795 sub. 5, 6, 7, 8 e 10 (cat. "in corso di costruzione"), **con porzioni di corte esclusiva rappresentate dalle aree che dovranno essere adibite a parcheggio privato ad uso pubblico part. 1795 sub. 2 e 3 (ente urbano), e oltre ai diritti spettanti sulle parti comuni 1 e 19 (corte, rampa e corsia di manovra dei garage).**

LOTTO 2: Porzioni di un fabbricato sito in Massa Martana, Via Cavour snc, così composte: appartamento con cantina e garage, ancora non completati, attualmente censiti al C.F. al foglio 22 part. 1795 sub. 14, 18 e 20 (cat. "in corso di costruzione"), quota di 1/3 della cantina censita alla part. 1795 sub. 13, **oltre ai diritti spettanti sulle parti comuni sub. 1, 4, 9 e 19 (corte, corpo scala e spazi condominiali, centrale termica, rampa e corsia di manovra dei garage).**

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 Massa Martana, 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.

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 urbanistica e del livello di finitura e di completamento dei beni pignorati.

Appartamenti e spazi accessori Vu: €/mq 1.200,00 / 1.150,00

Spazi commerciali e accessori: Vu €/mq 1.400,00

Si precisa che la quota di 1/3 della cantina sub. 13 non viene valutata.

17.3 Determinazione del valore di mercato LOTTO 1

LOTTO 1 Sub. 2, 3, 5, 6, 7, 8 e 10	Superficie lorda mq	coefficiente di ponderazione	S. C. V. Mq	valore unitario	valore di mercato
LOCALI PIANO TERRA	212	100%	212	€ 1.400,00	€ 296.800,00
LOCALI PIANO INTERRATO	71	30%	21,3		€ 29.820,00
PORTICI	25	25%	6,25		€ 8.750,00
PARCHEGGI	57	5%	2,85		€ 3.990,00
CORTE ESCLUSIVA	88	10%	8,8		€ 12.320,00
TOTALI					€ 351.680,00

Sul valore di mercato così calcolato occorrerà applicare una riduzione, stimata del 15% (*pari ad € 52.752,00*), 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 € 298.928,00 che arrotondato è pari a:

Valore di mercato LOTTO 1 = € 300.000,00

(euro trecentomila/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 pari ad € 1.358,89 * (*euro milletrecentocinquantotto/89 Costo vivo per la cancellazione delle formalità*)

** E' escluso il costo per la regolarizzazione delle difformità urbanistiche (modifiche ai prospetti e irregolarità della scala condominiale) che si stima ammonti a € 6.000,00 per la pratica edilizia, oltre alla sanzione che il dirigente del Comune di Massa Martana vorrà disporre in ragione dell'entità dell'abuso e che sarà calcolata al momento della presentazione del titolo in accertamento di conformità.*

E' escluso altresì il costo per il frazionamento della corte per individuare lo spazio di carico/scarico in ottemperanza all'atto d'obbligo.

Questi costi, infatti, andranno ripartiti fra tutte le unità immobiliari dello stabile, incluse quelle non pignorate, in base alle quote millesimali di ciascuna unità.

17.4 Determinazione del valore di mercato LOTTO 2

	Superficie lorda mq	coefficiente di ponderazione	S. C. V. Mq	valore unitario	valore di mercato
APPARTAMENTO	73	100%	73	€ 1.200,00	€ 87.600,00
TERRAZZI	23,5	25%	5,875		€ 7.050,00
CANTINA	5,6	30%	1,68		€ 2.016,00
GARAGE	42,5	50%	21,25		€ 25.500,00
TOTALI					€ 122.166,00

Sul valore di mercato così calcolato occorrerà applicare una riduzione, stimata del 15% (*pari ad € 18.324,90*), 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 € 103.841,10 che arrotondato è pari a:

Valore di mercato LOTTO 2 = €104.000,00 (*euro centoquattromila/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 pari ad € 1.358,89 *** (*euro milletrecentocinquantotto/89 Costo vivo per la cancellazione delle formalità*)

** E' escluso il costo per la regolarizzazione delle difformità urbanistiche (modifiche ai prospetti e irregolarità della scala condominiale) che si stima ammonti a € 26.000,00 per la pratica edilizia e i lavori da eseguire, oltre alla sanzione che il dirigente del Comune di Massa Martana vorrà disporre in ragione dell'entità dell'abuso e che sarà calcolata al momento della presentazione del titolo in accertamento di conformità.*

E' escluso altresì il costo per l'aggiornamento catastale dell'elaborato planimetrico e il frazionamento della corte per individuare lo spazio di carico/scarico in ottemperanza all'atto d'obbligo.

Questi costi, infatti, andranno ripartiti fra tutte le unità immobiliari dello stabile, incluse quelle non pignorate, in base alle quote millesimali di ciascuna unità.

- LOTTO DI VENDITA 1-

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SPOLETO

Procedura Esecutiva Immobiliare rubricata al numero di R.G.E. 98/2017

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

Porzioni di un fabbricato sito in Massa Martana, Via Cavour snc, così composte: locali a destinazione commerciale siti al piano terra e interrato, ancora allo stato grezzo e privi di impianti e di scala interna di collegamento, con porzione di corte esclusiva e spazi esterni da destinarsi a parcheggio, oltre ai diritti spettanti sulle parti comuni, *seppur non pignorati ma come tali inscindibili dagli immobili facenti parte del presente lotto di vendita.*

LOCALI AL PIANO TERRA – Grande spazio indiviso in cui è stato ricavato un locale destinato a vano scala per l'accesso diretto al piano interrato, bagno e antibagno, e un altro locale destinato a bagno. Sono compresi anche alcuni spazi esterni: due portici sul fronte principale ed una porzione di corte sul retro. I lavori di realizzazione dei locali non sono terminati: mancano molti tramezzi, gli infissi interni ed esterni, il massetto, i pavimenti, gli impianti. Altezza interna m. 3,50 (in assenza di massetto e pavimento).
Sup. calpestabile totale mq 196 circa. Sup. lorda mq 212 circa. Portici mq 25 e corte mq 88.

CANTINA: locale al piano interrato, attualmente inaccessibile in quanto la scala interna non è stata ancora realizzata. Da quanto verificabile dovrebbe trattarsi di un locale rettangolare provvisto di finestra a bocca di lupo. Altezza interna m. 2,80.
Superficie calpestabile, desunta dalla documentazione di progetto, mq 20 circa. Superficie lorda mq 24.

CANTINA: locale al piano interrato con finestre, accessibile dalla corsia dei garage, di forma irregolare e con pilastri. I lavori di realizzazione non sono terminati: mancano il pavimento, la porta di ingresso, l'intonaco sul soffitto e la colletta alle pareti, parte dell'impianto elettrico. Altezza interna m. 2,88.
Superficie calpestabile mq 37 circa. Superficie lorda mq 47.

SPAZI ESTERNI: porzioni di corte antistanti l'ingresso, destinata secondo il progetto a parcheggio pubblico, come da atto d'obbligo unilaterale sottoscritto dall'esecutato.
Superficie catastale mq 57.

Superficie Commerciale Vendibile Totale del LOTTO 1 mq 251 (compresi spazi esterni)

VALORE LOTTO 1 € 300.000,00

(euro trecentomila/00)

**SPESE A CARICO DELLA PROCEDURA* (ovvero dell'assegnatario)
da intendersi come obblighi di fare: € 1.358,89* (euro milletrecentocinquantotto/89)**

** E' escluso il costo per la regolarizzazione delle difformità urbanistiche (modifiche ai prospetti e irregolarità della scala condominiale) che si stima ammonti a € 26.000,00 per la pratica edilizia e i lavori da eseguire, oltre alla sanzione che il dirigente del Comune di Massa Martana vorrà disporre in ragione dell'entità dell'abuso e che sarà calcolata al momento della presentazione del titolo i accertamento di conformità.*

E' escluso altresì il costo per l'aggiornamento catastale dell'elaborato planimetrico e il frazionamento della corte per individuare lo spazio di carico/scarico in ottemperanza all'atto d'obbligo.

Questi costi, infatti, andranno ripartiti fra tutte le unità immobiliari dello stabile, incluse quelle non pignorate, in base alle quote millesimali di ciascuna unità.

Estremi catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Massa Martana (PG) Via Cavour snc

Fgl.	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Consistenza	Sup, Cat. mq	Piano	Rendita	
22	1795	2	EU	-	23 mq	-	T	-	
22	1795	3	EU	-	34 mq	-	T	-	
22	1795	5	In corso di costruzione	-	-	-	S1-T	-	
22	1795	6	In corso di costruzione	-	-	-	T	-	
22	1795	7	In corso di costruzione	-	-	-	T	-	
22	1795	8	In corso di costruzione	-	-	-	T	-	
22	1795	10	In corso di costruzione	-	-	-	S1	-	
22	1795	1 (*)	Bene comune non censibile, CORTE comune a tutti i subalterni					T	
22	1795	19 (*)	Bene comune non censibile, RAMPA CARRABILE comune ai sub. 10, 15, 16, 17 e 18					S1-T	

(*) I subalterni n.1 e 2 non risultano oggetto di pignoramento ma essendo beni comuni non censibili, come tali si intendono inscindibili, per la quota millesimale spettante, rispetto ai beni immobili principali, pignorati.

Si precisa che le planimetrie catastali non sono state ancora redatte.

Catasto Terreni del Comune di Massa Martana (Provincia di PERUGIA)

Partita	Fgl.	Particella	Sub.	Qualità	Cl.	Superficie	R.D.	R.A.
1	22 (**)	1795	//	Ente Urbano	//	930 mq	///	///

(**) la particella, seppur non pignorata identifica l'intera area di sedime al N.C.T., dei beni immobili pignorati e di quelli non pignorati che per correttezza viene qui identificata.

Titoli abilitativi inerenti il compendio immobiliare pignorato:

n.	Tipo di autorizzazione	Pratica	Data	Oggetto/ rilasciata a:
1	Permesso di Costruire n.	-	25/05/2010	Realizzazione di un nuovo fabbricato residenziale e commerciale. Rilasciato a
2	D.I.A.	Prot.	10/08/11	Variante al Permesso di Costruire Presentata da
3	Permesso di Costruire n.	-	22/08/13	Variante al Permesso di Costruire Presentata da

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

Ipoteca giudiziale iscritta a Perugia il /2016 al n.
Ipoteca Volontaria iscritta a Perugia il /2010 al n.
Atto di Pignoramento Immobiliare trascritto a Perugia il /2017 al n.

**QUADRO RIASSUNTIVO DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI E DELLE ISCRIZIONI
che non è possibile cancellare AL MOMENTO DEL TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETA'
IMMOBILIARE:**

Atto d'obbligo edilizio unilaterale trascritto a Perugia il 27/05/2010 al n. di formalità
Oggetto: l'esecutato si è obbligato, per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo, per tutta la durata dell'esercizio commerciale del realizzando edificio o di parte di esso, a destinare a parcheggio pubblico e a zona per il carico e lo scarico tre porzioni della corte, mantenendole in perfetta efficienza.

Altre informazioni utili:

Gli immobili sono liberi da persone e cose.

Si segnala che i lavori non sono ultimati e che occorre presentare un Titolo edilizio in Accertamento di Conformità per completare i lavori e per regolarizzare alcune difformità dei prospetti e della scala condominiale, le relative spese andranno ripartite tra tutte le unità immobiliari dello stabile (anche quelle non pignorate) in base alle quote millesimali.

Si segnala inoltre che sul soffitto dei locali al piano terra e della cantina (sub. 10) scorrono tubature di scarico provenienti dai piani superiori.

[N.B.: SI VEDANO LE OSSERVAZIONI FINALI INSERITE NEI VARI PARAGRAFI.](#)

Spoletto lì, 28 Novembre 2019

L'ESPERTO geom. Marco PROIETTI

- LOTTO DI VENDITA 2-

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SPOLETO

Procedura Esecutiva Immobiliare rubricata al numero di R.G.E. 98/2017

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

Porzioni di un fabbricato sito in Massa Martana, Via Cavour snc, così composte: appartamento con cantina e garage, ancora non completati, oltre ai diritti spettanti sulle parti comuni, seppur non pignorati ma come tali inscindibili dagli immobili facenti parte del presente lotto di vendita.

APPARTAMENTO: porzione di fabbricato posta al piano primo, accessibile dalla scala condominiale senza ascensore, così composta: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, bagno e due terrazzi coperti. L'alloggio non è stato ancora completato: mancano parte dei pavimenti, gli infissi di finestre, porte e portefinestre, parte degli impianti. Altezza interna m. 2,75.

Superficie calpestabile mq 62 circa. Superficie lorda mq 73 circa, oltre a mq 23,5 di terrazzi.

CANTINA: locale sito al piano interrato, privo di finestre, accessibile dal corridoio condominiale. Impianto elettrico incompleto. Altezza interna m. 2,80.

Superficie calpestabile mq 5,1 circa. Superficie lorda mq 5,6.

GARAGE: locale sito al piano interrato con finestra, accessibile dal corridoio condominiale E DALLA CORSIA DI MANOVRA. Altezza interna m. 2,88.

Superficie calpestabile mq 39,5 circa. Superficie lorda mq 42,5 circa.

Superficie Commerciale Vendibile Totale del LOTTO 2 mq 102

Oltre alla PIENA PROPRIETA' PER LA QUOTA DI 1/3 SU: cantina ivi locata,

CANTINA: locale privo di finestre, sito al piano interrato, ricavato sotto la scala condominiale, accessibile dal corridoio condominiale. L'impianto elettrico non è stato completato. Altezza interna m. 1,25/2,30.

Superficie calpestabile mq 4,5 circa. Superficie lorda mq 5, esclusa dalla S.C.V. del lotto.

VALORE LOTTO 2 € 104.000,00

(euro centoquattromila/00)

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

da intendersi come obblighi di fare: € 1.358,89* *(euro milletrecentocinquantotto/89)*

** E' escluso il costo per la regolarizzazione delle difformità urbanistiche e i lavori da eseguire, oltre alla sanzione che il dirigente del Comune di Massa Martana vorrà disporre in ragione dell'entità dell'abuso e che sarà calcolata al momento della presentazione del titolo i accertamento di conformità.*

E' escluso altresì il costo per l'aggiornamento catastale dell'elaborato planimetrico e il frazionamento della corte per individuare lo spazio di carico/scarico in ottemperanza all'atto d'obbligo.

Questi costi, infatti, andranno ripartiti fra tutte le unità immobiliari dello stabile, incluse quelle non pignorate, in base alle quote millesimali di ciascuna unità.

Estremi catastali: Catasto Terreni del Comune di Massa Martana (Provincia di PERUGIA)

Partita	Fgl.	Particella	Sub.	Qualità	Cl.	Superficie	R.D.	R.A.
---------	------	------------	------	---------	-----	------------	------	------

1	22	1795 (**)	//	Ente Urbano	//	930 mq	///	///
---	----	-----------	----	-------------	----	--------	-----	-----

() la particella, seppur non pignorata identifica l'intera area di sedime al N.C.T., dei beni immobili pignorati e di quelli non pignorati che per correttezza viene qui identificata.**

Catasto Fabbricati del Comune di Massa Martana (PG) Via Cavour snc

Fgl.	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Consistenza	Superficie Catastale mq	Piano	Rendita
22	1795	13	In corso di costruzione	-	-	-	S1	-
22	1795	14	In corso di costruzione	-	-	-	S1	-
22	1795	18	In corso di costruzione	-	-	-	S1	-
22	1795	20	In corso di costruzione	-	-	-	1	-
22	1795	1(*)	Bene comune non censibile, CORTE comune a tutti i subalterni				T	-
22	1795	4(*)	Bene comune non censibile, INGRESSO E VANO SCALE comune ai sub. 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20, 21, 22, 23				S1-T-1	-
22	1795	9(*)	Bene comune non censibile, CENTRALE TERMICA comune ai sub. 20, 21, 22 e 23				S1	-
22	1795	19(*)	Bene comune non censibile, RAMPA CARRABILE comune ai sub. 10, 15, 16, 17 e 18				S1-T	-

(*) I subalterni n.1, 4, 9 e 19 non risultano oggetto di pignoramento ma essendo beni comuni non censibili, come tali si intendono inscindibili, per la quota millesimale spettante, rispetto ai beni immobili principali, pignorati.

Si precisa che le planimetrie catastali non sono state ancora redatte.

Titoli abilitativi inerenti il compendio immobiliare pignorato:

n.	Tipo di autorizzazione	Pratica	Data	Oggetto/ rilasciata a:
1	Permesso di Costruire n.	-	/2010	Realizzazione di un nuovo fabbricato residenziale e commerciale. Rilasciato a
2	D.I.A.	Prot.	/11	Variante al Permesso di Costruire Presentata da
3	Permesso di Costruire n.	-	/13	Variante al Permesso di Costruire Presentata da

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

Ipoteca giudiziale iscritta a Perugia il /2016 al n.
Ipoteca Volontaria iscritta a Perugia il /2010 al n.

Atto di Pignoramento Immobiliare trascritto a Perugia il /2017 al n.

**QUADRO RIASSUNTIVO DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI E DELLE ISCRIZIONI
che non è possibile cancellare AL MOMENTO DEL TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETA'
IMMOBILIARE:**

Atto d'obbligo edilizio unilaterale trascritto a Perugia il 27/05/2010 al n. di formalità

Oggetto: l'esecutato si è obbligato, per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo, per tutta la durata dell'esercizio commerciale del realizzando edificio o di parte di esso, a destinare a parcheggio pubblico e a zona per il carico e lo scarico tre porzioni della corte, mantenendole in perfetta efficienza.

Altre informazioni utili:

Gli immobili sono liberi da persone e cose.

In seguito ai lavori necessari per regolarizzare la scala, la cantina (sub. 13) potrebbe subire un ridimensionamento, pertanto la stessa non è stata computata nel calcolo della Superficie Commerciale Vendibile del Lotto e non è stata valutata.

Si segnala che i lavori non sono ultimati e che occorre presentare un Titolo edilizio in Accertamento di Conformità per completare i lavori e per regolarizzare alcune difformità dei prospetti e della scala condominiale, le relative spese andranno ripartite tra tutte le unità immobiliari dello stabile (anche quelle non pignorate) in base alle quote millesimali.

Si segnala inoltre sul terrazzo scorre una tubatura di scarico proveniente dal piano superiore.

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

Spoleto lì, 28 Novembre 2019

L'ESPERTO geom. Marco PROIETTI

N=27900

E=34000

Direzione Provinciale di Perugia Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore MARINA ANGELLI

Vis. tel. (0.90 euro)



1 Particella: 1202

Comune: GUALDO CATTANEO
Foglio: 75

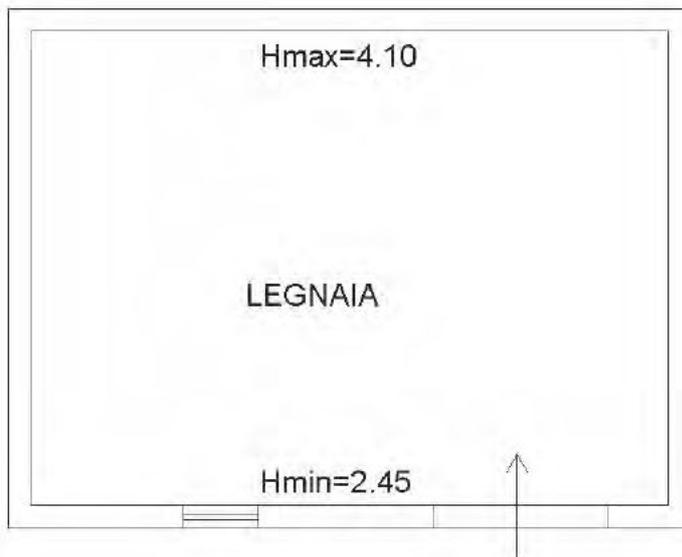
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

5-Mag-2018 8:34:39
Prot. n. T23719/2018

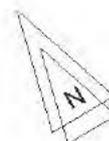
**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Perugia**

Dichiarazione protocollo n. del 18/08/2006	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Gualdo Cattaneo	
Localita' Grutti	civ.
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Iscritto all'albo:
Foglio: 75	Dottori Agronomi E Forestali
Particella: 1202	Prov. Perugia N.
Subalterno:	

Scheda n. 1 Scala 1:100



PIANO TERRA



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/05/2018 - Comune di GUALDO CATTANEO (E229) - < Foglio: 75 - Particella: 1202 - Subalterno: 0 >
VIA TORINO piano: T;

Ultima planimetria in atti

Data: 15/05/2018 - n. - Richiedente:

Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Perugia**

Dichiarazione protocollo n.

del 18/08/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Gualdo Cattaneo

Localita' Grutti

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 75
Particella: 1202
Subalterno:

Compilata da:

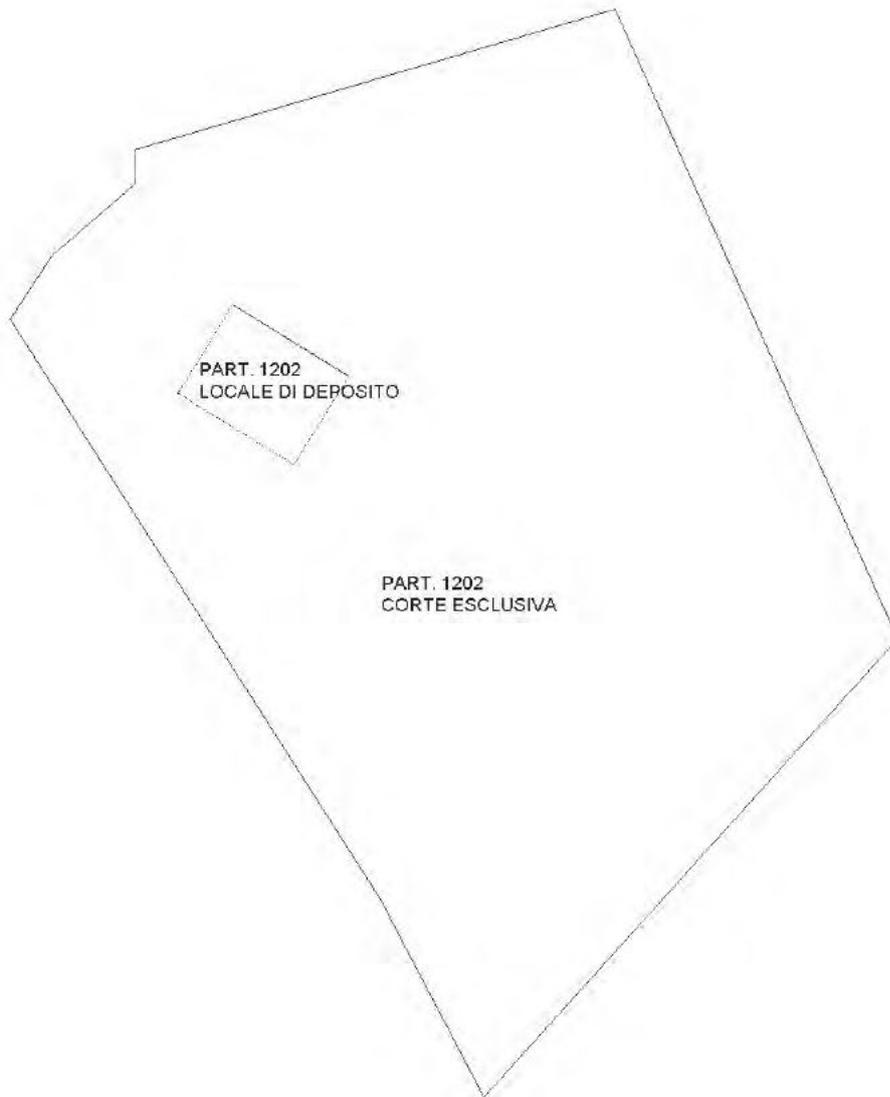
Iscritto all'albo:
Dottori Agronomi E Forestali

Prov. Perugia

N.

Scheda n. 2

Scala 1:500



PIANO TERRA



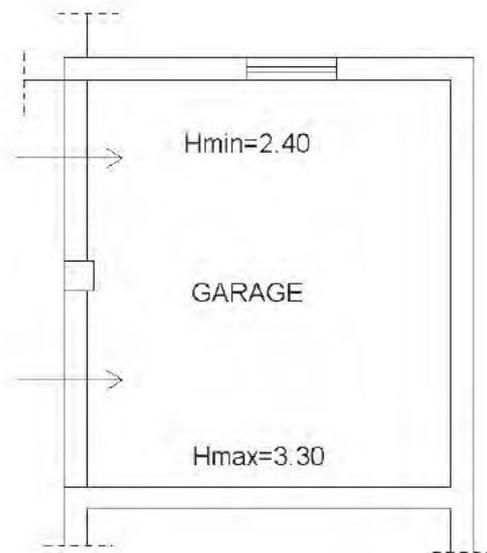
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/05/2018 - Comune di GUALDO CATTANEO (E229) - < Foglio: 75 - Particella: 1202 - Subalterno: 0 >
VIA TORINO piano: T;

Ultima planimetria in atti

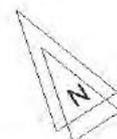
**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Perugia**

Dichiarazione protocollo n. del 18/08/2006	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Gualdo Cattaneo	
Localita' Grutti	civ.
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Iscritto all'albo:
Foglio: 75	Dottori Agronomi E Forestali
Particella: 1203	Prov. Perugia
Subalterno: 2	N.

Scheda n. 1 Scala 1:100



PIANO TERRA



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/05/2018 - Comune di GUALDO CATTANEO (E229) - < Foglio: 75 - Particella: 1203 - Subalterno: 2 >
VIA TORINO piano: T;

Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Perugia**

Dichiarazione protocollo n. del 18/08/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Gualdo Cattaneo

Localita' Grutti

civ.

Identificativi Catastali:

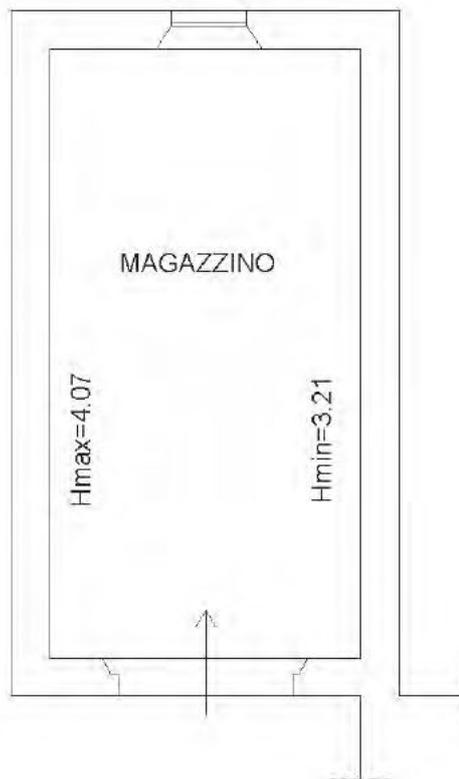
Sezione:
Foglio: 75
Particella: 1203
Subalterno: 3

Compilata da:

Iscritto all'albo:
Dottori Agronomi E Forestali
Prov. Perugia N.

Scheda n. 1

Scala 1:100



PIANO TERRA



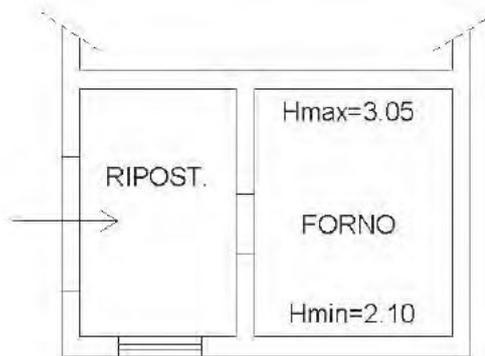
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/05/2018 - Comune di GUALDO CATTANEO (E229) - < Foglio: 75 - Particella: 1203 - Subalterno: 3 >
VIA TORINO piano: T;

Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Perugia**

Dichiarazione protocollo n. del 18/08/2006	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Gualdo Cattaneo	
Localita' Grutti	civ.
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Iscritto all'albo:
Foglio: 75	Dottori Agronomi E Forestali
Particella: 1203	Prov. Perugia
Subalterno: 3	N.

Scheda n. 2 Scala 1:100



PIANO TERRA



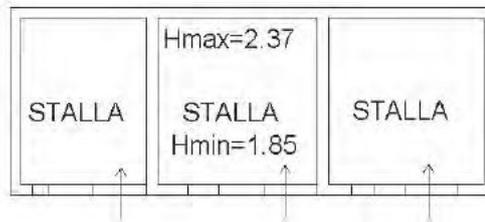
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/05/2018 - Comune di GUALDO CATTANEO (E229) - < Foglio: 75 - Particella: 1203 - Subalterno: 3 >
 VIA TORINO piano: T;

Ultima planimetria in atti

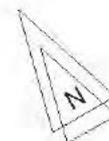
**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Perugia**

Dichiarazione protocollo n. del 18/08/2006	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Gualdo Cattaneo	
Localita' Grutti	civ.
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Iscritto all'albo:
Foglio: 75	Dottori Agronomi E Forestali
Particella: 1203	Prov. Perugia
Subalterno: 4	N.

Scheda n. 1 Scala 1:100



PIANO TERRA



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/05/2018 - Comune di GUALDO CATTANEO (E229) - < Foglio: 75 - Particella: 1203 - Subalterno: 4 >
 VIA TORINO piano: T;

Ultima planimetria in atti



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Perugia

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Perugia

N.

Comune di Massa Martana

Sezione: Foglio: 22

Particella: 1795

Protocollo n.

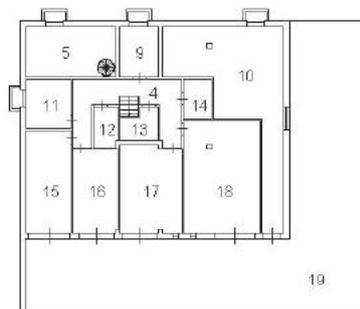
del 27/10/2014

Tipo Mappale n. 248825

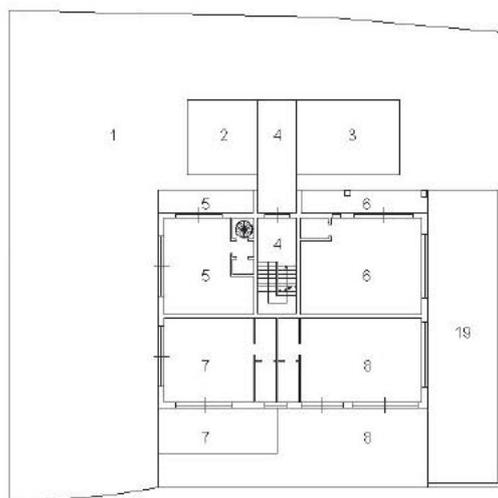
del 30/09/2014

Dimostrazione grafica dei subalterni

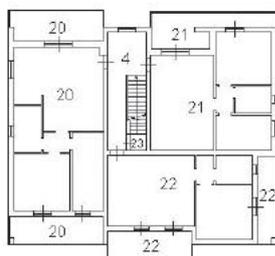
Scala 1 : 500



PIANTA P1 SOTTOSTRADA



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO SECONDO

Nord



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/05/2018 - Comune di MASSA MARTANA (F024) - < Foglio: 22 - Particella: 1795 - Elaborato planimetrico >

Ultima planimetria in atti