



REVISORE LEGALE

Geometra Giacomo Pietrantonì

Codice Fiscale PTR GCM 53S14 D653R - P. I.V.A. 005Q1780548

Viale Trento e Trieste, 5 - 06049 Spoleto (PG) - tel: 0743 49595 - E-mail: [giacomo.pietrantonì@geometra.it](mailto:giacomo.pietrantonì@geometra.it)

# TRIBUNALE DI SPOLETO

Esecuzioni Immobiliari

## PROCEDIMENTO ESECUTIVO N. 47/2013 R.G.E.

promosso da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

**LOTTO N. 1**

## IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

### LOTTO N. 1

Il lotto in questione è costituito da un appartamento che rappresenta esattamente l'attuale stato di consistenza del piano terreno e da un vano fondo posto al piano sottostrada, di un fabbricato formato da due piani' oltre il sottotetto/soffitta, situato in Comune di Spoleto Loc. Pontebari, 96, meglio individuato, nell'allegato estratto di mappa, con colore giallo (Cfr.Doc.1).

L'immobile è situato nella parte periferica della città, in una zona in continua trasformazione per l'addensarsi di costruzioni residenziali e commerciali con caratteristiche medio economiche individuata, nel P.R.G. approvato con delibera di C.C. n. 105 del 17.10.2008 pubblicato sul B.U.R. in data 30.12.2008, come zona urbanistica "B3" (*zona residenziale di completamento dei nuclei abitativi esistenti di tipo semintensivo*).

Tale zona, che si espande lungo la strada Spoleto/Morgnano, asse viario particolarmente trafficato, è servita da regolare linea di autobus ed è provvista di impianto fognario, gas metano, acquedotto, di linea elettrica e telefonica.

L'abitazione, posta al piano terreno, contraddistinta nell'occasione con la lettera "A" e l'annesso vano fondo al piano sottostrada contraddistinto con la lettera "A1", è riportata al Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto al Foglio 87, particella 277, sub.5, al p.S1-T., qualificata Cat. A/2, Cl. 3, di vani 7,5, con una Rendita di € 658,48, [REDACTED]

L'identificazione come peraltro l'intestazione catastale dell'immobile di che trattasi, risponde esattamente, così come si evince nella visura catastale attuale (Cfr.Doc.2), con i dati specificati nell'atto di pignoramento.

Dall'esame della planimetria catastale, rilevata presso l'Agenzia del Territorio - Catasto Fabbricati - Ufficio Provinciale di Perugia, compilata dal geom. [REDACTED]

██████████ con protocollo n. PG0275715 del 29.07.2009 (Cfr.Doc.3), si rileva una trascurabile divergenza dovuta ad un parziale diverso posizionamento della porta di accesso al vano cucina.

Segnala, comunque, l'esistenza di beni accessori peraltro estranei al pignoramento, costituiti da una corte circostante al fabbricato individuata, al catasto fabbricati, con la particella n. 386 del Foglio 87 (*bene comune non censibile*) ed il "sottotetto/soffitta", non censito in quanto ignorato in occasione dell'aggiornamento catastale di cui sopra, ma risultato parzialmente praticabile con accesso dall'esterno del fabbricato tramite una scala a pioli, ove peraltro è risultata collocata la caldaia per la produzione di acqua calda e di riscaldamento.

Sotto il profilo urbanistico si è accertato che la costruzione del fabbricato, di cui il bene in questione è parte, è risalente all'anno 1963 e che in data 23.11.1994 con il n. 13406 veniva rilasciata, da parte del Comune di Spoleto, la Concessione edilizia in Sanatoria di cui alla Legge 47/85, per la realizzazione di opere abusive e in difformità dall'originaria Concessione Edilizia.

Successivamente, relativamente all'appartamento di che trattasi, veniva presentata Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) con Prot. n. 787 del 10.12.2005 con cui si prevedevano opere riferite ad una diversa distribuzione degli spazi interni, la variazione di alcune aperture esterne e la realizzazione di opere di manutenzione straordinaria in genere.

Seppur l'edificio risulta già esistente alla data del 01.03.1985 e l'accertamento della destinazione d'uso, ai sensi del comma 2 dell'art. 33 della L.R. n. 1/2004, né convalida l'uso, fermo restando eventuali obblighi di adeguamento alle normative di sicurezza degli impianti necessari e funzionali all'edificio, rimane comunque privo della dichiarazione di agibilità.

Nel complesso l'edificio, di cui la porzione oggetto della presente è parte, risulta costruito strutturalmente con pareti in muratura mista e ordinaria, con fondazioni continue, solai d'interpiano e di copertura in latero cemento.

Esternamente, come meglio si visualizza nell'allegata documentazione fotografica (Cfr.Doc.4), si presenta di forma regolare, tetto a capanna con manto di copertura in tegole, prospetti intonacati con ultimo strato a colletta privo di tinteggiatura, infissi esterni in legno con persiane in alluminio anodizzato di colore verde, gronde e pluviali in lamiera zincata, tettoia a parziale copertura del balcone in struttura leggera metallica con sovrastante lastre mono strato ondulate.

L'immobile in questione risulta di piena proprietà del debitore



Al momento, sul bene in questione, oltre al pignoramento di che trattasi, riportato di seguito, non sono risultate altre formalità, vincoli o eventuali oneri giuridici gravanti sullo stesso.

1. TRASCRIZIONE N. 2087 R.P. del 10.07.2013 - Verbale di Pignoramento Immobili

[REDACTED]

[REDACTED]

Per quanto sopra, i costi per la cancellazione o la regolarizzazione, al momento della vendita a cura e spese dalla procedura (formalità pregiudizievoli), ammonteranno ad € 294,00 (costo fisso di € 200,00 oltre *tassa ipotecaria di € 35,00 e bolli per € 59,00*).

*DESCRIZIONE ANALITICA DELL'ABITAZIONE AL P. TERRENO "A"*

L'appartamento in questione, residenza dell'esecutato, ha accesso indipendente tramite alcuni gradini esterni ad un terrazzo a livello attiguo alla strada pubblica posta sul fronte del fabbricato.

L'alloggio, già oggetto di recente ristrutturazione, come meglio si visualizza nell'allegata documentazione fotografica (Cfr.Doc.5 e Doc.6), appare in ottimo stato di conservazione, salvo localizzata infiltrazione di acqua meteorica dal soffitto del soggiorno, è dotato di buone rifiniture, le tramezzature sono costituite da mattoni forati intonacati rifiniti a colletta e tinteggiate, come peraltro i soffitti, i pavimenti sono in listoni di legno iroko (parquet) di cm. 7x42 con battiscopa in legno, nel bagno e nel w.c. sono in piastrelle in gres ceramico come pure il rivestimento delle pareti; le porte interne sono in legno, il portoncino d'ingresso è del tipo blindato, gli infissi di finestre e porte finestre sono in legno.

L'appartamento è di dimensioni più che sufficienti, la disposizione interna dei vani è razionale, è composto da un ampio soggiorno con camino, cucina, disimpegno, due camere di cui una corredata di cabina armadio e bagno, studio, bagno, un balcone posto sul lato nord/ovest ed un terrazzo a livello posto sul fronte con ringhiera in ferro verniciato, pavimentati in mosaico formato da frammenti di lastre di marmo e pietra naturale e soglie in travertino.

E' provvisto, altresì, di impianto idrico sanitario completo di apparecchiature ed accessori "Ideal standard" e "Dolomite", elettrico, TV, tutti sotto traccia

all'apparenza rispondenti alle vigenti normative, di impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda con caldaia autonoma a gas metano "Ferrolì".

Di seguito in formato tabellare si evince la superficie netta di ciascun locale e dell'intero immobile nonché l'applicazione dei coefficienti correttivi (*destinazione ed utilizzazione*) ai fini della determinazione della relativa superficie commerciale.

<b>ABITAZIONE AL PIANO TERRENO "A"</b>					
Locali	Altezza Utile Ml.	Superficie Utile Mq.	Coefficiente di Destinazione	Coefficiente di Utilizzazione	Superficie Commerciale Mq.
Soggiorno	2,98	27,78	1,00	1,00	27,78
Disimp./Rip.	2,98	3,98	1,00	0,80	3,18
Cucina	2,98	10,88	1,00	1,00	10,88
Studio	2,98	4,57	1,00	0,90	4,11
Bagno	2,98	5,85	1,00	0,90	5,26
- Letto	2,98	10,61	1,00	1,00	10,61
Bagno	2,98	2,37	1,00	1,15	2,73
Ripostiglio	2,98	3,17	1,00	0,80	2,54
Letto	2,98	16,48	1,00	1,00	16,48
Terrazzo		14,65	0,50	0,30	2,20
Terrazzo		47,07	0,50	0,30	7,06
<b>TOTALE</b>		<b>147,41</b>			<b>92,83</b>

**DESCRIZIONE ANALITICA DEL FONDO AL P. INTERRATO "AI"**

Trattasi di due vani comunicanti collocati al piano sottostrada corrispondenti per lunghezza al terrazzo a livello sovrastante che funge da copertura, aventi accesso carrabile e pedonale, forniti di impianto elettrico posato a vista con tubazioni rigide e scatole in pvc.

Complessivamente, come meglio si visualizza nell'allegata documentazione fotografica (Cfr.Doc.7), si presentano in un deteriorato stato di conservazione, si evidenziano infatti infiltrazioni di acqua piovana sia dal soffitto sia dalla parete contro terra lato strada, entrambi intonacati a grezzo, il pavimento è costituito parzialmente da battuto di cemento e da mattonelle di recupero.

L'ingresso carrabile, posto sul lato del fabbricato, è costituito da un'ampia apertura con cancello in ferro lavorato a due battenti mentre quello pedonale risulta in legno così come la finestra attigua che si affaccia sulla corte circostante entrambi in pessimo stato di conservazione.

Di seguito in formato tabellare si evince la superficie netta sia di ciascun locale che dell'intera porzione immobiliare nonché l'applicazione dei coefficienti correttivi (*destinazione ed utilizzazione*) ai fini della determinazione della relativa superficie commerciale.

VANO FONDO AL PIANO INTERRATO "A1"					
Locali	Altezza Utile Ml.	Superficie Utile Mq.	Coefficiente di Destinazione	Coefficiente di Utilizzazione	Superficie Commerciale Mq.
Fondo	2,12	27,00	0,50	0,80	10,80
Fondo	2,12	10,90	0,50	0,80	4,36
<b>TOTALE</b>		<b>37,90</b>			<b>15,16</b>

#### VALUTAZIONE DEL BENE

La valutazione complessiva dei beni sopra indicati è determinata, mediante il procedimento sintetico per elementi costruttivi, sulla conoscenza dei prezzi recenti di mercato ricavati dalle locali agenzie immobiliari per beni simili situati nella medesima zona. Di conseguenza i relativi costi unitari sono ottenuti dividendo il costo totale per le relative consistenze espresse in metro quadrato, incluso il proporzionale valore dell'area annessa e di sedime.

Il valore finale complessivo dei beni, invece è stato determinato in base all'indagine statistica ed alle condizioni in cui trovano i beni stessi, reputando opportuno apportare le seguenti percentuali di abbattimento sul valore di ogni singolo bene per adeguamenti e correzioni della stima.

- 15% forfetario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, a garanzia di vizi occulti, ecc.;
- 5% o 15% per stato d'uso e manutenzione;

Il tutto analiticamente indicato in forma tabellare come segue:

IMMOBILE	SUPERFICIE COMM.LE MQ.	COSTO AL MQ. €	VALORE COMPLESSIVO €	%	%	VALORE FINALE €
"A"	92,83	1.200,00	111.396,00	15	5	89.952,27
"AI"	15,16	1.200,00	18.192,00	15	15	13.143,72
<b>SOMMA</b>	<b>107,99</b>		<b>129.588,00</b>			<b>103.095,99</b>

La valutazione complessiva del bene sopra indicato ammonta ad € 129.588,00, mentre quella finale ad € 103.095,99.

**Il valore finale di detto bene potrà essere quantificato in € 103.000,00.**

In fede.

Spoletto, 17 Dicembre 2014

