

# TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SPOLETO

*Esecuzione Immobiliare rubricata al numero di R.G.E. 51-2007*

*promossa da:*

*...omissis...*

*(Creditore procedente)*

*contro:*

*...omissis... (in fallimento)*

*(Debitore/Esecutato)*

*Creditori intervenuti:*

-----

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE: dott. Simone SALCERINI**

(già dott. Carmine PINELLI, già dott. Roberto LAUDENZI)

**- CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO -**

Tecnico incaricato in qualità di esperto: geom Marco PROIETTI

Procuratori Legali delle parti:

*Avv. Federica LUPPARELLI, con studio in Spoleto, c.a.p. 06049, Via del Mercato,17*

*-PEC: [federica.lupparelli@avvocatispoleto.legalmail.it](mailto:federica.lupparelli@avvocatispoleto.legalmail.it)*

*(Procuratore legale del Creditore Procedente)*

*Dott.ssa Paola NANNUCCI, con studio in Spoleto, c.a.p. 06049, Via San Carlo,3*

*-PEC: [paola\\_nannucci@odcecperugia.legalmail.it](mailto:paola_nannucci@odcecperugia.legalmail.it)*

*(Curatore Fallimentare nominato dal Giudice Delegato per il fallimento)*

**DATE:**

***Nomina: 7 Maggio 2008***

***Stesura definitiva C.T.U. e invio per deposito: Lunedì 27 Giugno 2016 (\*)***

***Prossima Udiienza fissata dal G.E.: 30 Giugno 2016***

(\*) si vedano le varie sospensioni prima del richiamo per il completamento della CTU.

## **INDICE**

PUNTO	TITOLI	PAGINA
A	<i>PREMESSE</i>	3
///	Introduzione, attività svolte, verifiche preliminari	3
B	<i>QUESITI</i>	6
1	Verifica completezza della documentazione ex art.567 c.p.c.	6
2	Integrazione della documentazione mancante	7
3	Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile	7
4	Vincoli o oneri condominiali e spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (art.63 co.2°c.c.)	10
5	Esistenza di diritti demaniali (di superficie o di servitù pubbliche), o usi civici, con evidenziazione degli oneri di affrancazione o riscatto	10
6	Sintesi delle Formalità, vincoli e oneri da cancellare o che comunque opponibili all'acquirente.	10
7	Descrizione immobile oggetto di pignoramento	10
7.1	Dati ubicativi generali dei beni immobili pignorati	11
7.2	Individuazione catastale, attuale, dei singoli beni	11
7.3	Storia catastale	11
7.4	Caratteristiche generali dei beni	12
7.5	Caratteristiche dei singoli beni	12
7.6	Determinazione della superficie commerciale	14
8	Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento immobiliare	15
9	Aggiornamenti catastali	15
10	Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale	16
11	Conformità urbanistica del compendio immobiliare pignorato	16
11.1	Accesso agli atti detenuti dall'ente comunale	16
11.2	Rispondenza ai titoli abilitativi rilasciati o eventuale descrizione degli abusi rilevati	16
11.3	Costi di sanatoria o ripristino dello status quo-ante, per renderlo agibile	16
12	Stato di possesso	17
13	Altre informazioni utili (stato civile, ecc.)	19
14	Immobile occupato/non occupato da coniuge separato	20
15	Caratteristiche degli impianti (e eventuali costi di adeguamento)	20
16	Divisibilità dei beni immobiliari e individuazione dei lotti di vendita	20
17	Stima dei lotti	20
17.1	Determinazione del valore unitario	21
17.2	Determinazione del valore di mercato	21
18	Caso di immobile pignorato in solo pro-quota	22
19	Caso di immobile pignorato per la sola nuda proprietà o per il solo diritto di usufrutto (o immobile gravato dal diritto di abitazione)	22
20	Caso di immobili abusivi e non sanabili	22
21	Elenco degli allegati alla Consulenza Tecnica d'ufficio	23
-	LOTTO UNICO DI VENDITA (Fascicolo n.1)	24-26

## **PREMESSE**

### **Introduzione, attività svolte, verifiche preliminari**

Con ordinanza del G.E. Dott. Carmine PINELLI, il sottoscritto in data 7/05/2008 veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di cui all'oggetto, ed all'udienza del 22/05/2008 prestava giuramento di rito sottoscrivendo il Verbale di Giuramento dell'Esperto; nella stessa udienza venivano consegnati al sottoscritto i relativi fascicoli processuali consistenti nella documentazione ipocatastale ai sensi dell'art.567 C.p.c. e copia dell'atto di pignoramento.

Dopo aver effettuato un'attenta disamina dei fascicoli suddetti, ai sensi del secondo comma dell'art.567 C.p.c. veniva accertata dallo stesso, la incompletezza della documentazione, in particolare ,il titolo di provenienza nel ventennio degli immobili.

Con Istanza del 26/05/2008, oltre ad altre richieste di autorizzazione, veniva informato il G.E. di quanto riscontrato, chiedendo indicazioni per il reperimento di tali informazioni. Il G.E. in data 27/05/2008, disponeva che l'esperto procedesse al reperimento di tali informazioni.

Lo scrivente provvedeva alle verifiche presso la Conservatoria dei RR.II. di Spoleto, che si protraevano fino alla data del 12/06/2008; successivamente alle stesse con Raccomandata A/R in data 17/06/2008 comunicava alle parti la data del sopralluogo fissata per il giorno 30 Luglio 200 alle ore 10,00. Il giorno ed all'ora stabilita il sottoscritto, coadiuvato da un collaboratore, si recava in Trevi, Fraz. Cannaiola Via Nuova e grazie alle mappe catastali riusciva ad individuare gli immobili oggetto di esecuzione, ma veniva impossibilitato l'accesso agli immobili a causa dell'assenza della parte esecutata.

Contemporaneamente alla presenza sui luoghi il CTU veniva contattato telefonicamente dal legale rappresentante della società esecutata il sig. ...*omissis*... il quale, scusandosi per l'impossibilità di partecipare alle operazioni per impegni sopravvenuti, chiedeva di fissare un nuovo sopralluogo.

In accordo anche con la parte procedente (...*omissis*...) rappresentata dall'Avv. ...*omissis*... di Foligno, il CTU comunicava in data 01/07/2008 per mezzo Raccomandata A/R il nuovo sopralluogo fissato per il giorno 10/07/2008 alle ore 09,30, precisando nella stessa comunicazione che se in tale data non si potesse effettuare l'accesso agli immobili saranno sospese le operazioni, informando il G.E. di quanto avvenuto al fine della nomina di Custode Giudiziario.

Alla data ed all'ora stabiliti lo scrivente coadiuvato dal suo collaboratore si recava nuovamente sui luoghi oggetto di esecuzione.

Sul posto era presente il Sig. ...*omissis*... legale rappresentante della società esecutata.

Venivano eseguite le operazioni peritali consistenti nel Rilievo Fotografico esterno ed interno degli immobili e vista l'assenza delle planimetrie catastali presso l'ufficio tecnico erariale di Perugia -Sezione distaccata di Spoleto- veniva effettuato il rilievo celerimetrico dei fabbricati

presenti sui luoghi, che saranno verificate poi con la documentazione da ricercare presso l'ufficio tecnico erariale di Perugia -sede di Perugia- e dalle richieste che saranno effettuate presso l'ufficio urbanistico del Comune di Trevi, dove peraltro in quest'ultimo il sottoscritto, si recava al termine delle operazioni di sopralluogo al fine di poter acquisire la modulistica per la richiesta di acquisizione della documentazione urbanistica.

In data 11/07/2008 veniva consegnata a mano (come da documentazione allegata) presso il Comune di Trevi la richiesta in bollo relativa al Rilascio documentazione urbanistica, riferita agli immobili pignorati, comprendente:

Certificato di Destinazione Urbanistica;

Copie Conformi delle Pratiche Edilizie.

In sede del sopralluogo del 11/07/2008 il CTU veniva informato dall'esecutato che sull'area oggetto di pignoramento era pendente un sequestro giudiziario relativo alla presenza di rifiuti pericolosi.

Lo scrivente, preso atto di quanto detto, si riservava di produrre una nuova istanza al G.E. (prodotta in data 17/07/2008) di autorizzazione a poter visionare i fascicoli inerenti le cause pendenti iscritte presso il Tribunale di Spoleto.

In data 23/07/2008 (come dalla richiesta allegata) il sottoscritto CTU si recava presso l'ufficio Tecnico Erariale di Perugia -sede di Perugia- al fine di ricercare le planimetrie catastali cartacee riferite agli immobili in oggetto, una volta ritrovate, richiedeva la rasterizzazione d'ufficio delle stesse e il rilascio di una copia da inserire agli atti della CTU.

Come già accertato in sede di sopralluogo con l'ausilio della mappa catastale, anche per le planimetrie catastali si evincevano incongruenze nell'accatastamento (prima di disporre un'istanza al G.E. di autorizzazione all'aggiornamento della situazione catastale, si verificherà, una volta rilasciata la documentazione dal Comune di Trevi, la rispondenza Urbanistica dei fabbricati presenti).

In data 24/07/2008 lo scrivente si recava presso il Tribunale di Spoleto per il ritiro dell'istanza presentata in data 17/07/2008, il G.E. in risposta autorizzava il sottoscritto alla presa in visione delle cause pendenti alla ditta esecutata, contestualmente venivano effettuate le verifiche presso la Cancelleria Civile, con rilascio di copia dei procedimenti contro la ditta esecutata e si depositava presso la Procura della Repubblica del Tribunale di Spoleto (per la Sezione Penale) istanza per autorizzazione di quanto sopra detto

Il reperimento delle informazioni richieste veniva ulteriormente autorizzato dal Sostituto Procuratore della Repubblica.

Nel pomeriggio del 24/07/2008, previo appuntamento telefonico, il sottoscritto si recava presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Trevi al fine di completare la ricerca urbanistica, dall'ufficio stesso effettuata, ed individuare la documentazione necessaria al fine del rilascio delle copie attinenti gli immobili pignorati.

In data 25/07/2008 il CTU si recava presso la segreteria della Procura della Repubblica del Tribunale di Spoleto per ritirare l'esito dell'istanza prodotta il giorno antecedente; vista la presenza di cause penali pendenti e la necessità di verificare se, come indicato dalla parte esecutata, insisteva sull'area un sequestro giudiziario relativo a rifiuti, il sottoscritto riteneva necessario richiedere informazioni presso il Comune di Trevi della pratica in oggetto al fine di individuare anche se la presenza della discarica ricadeva sull'area oggetto di pignoramento.

In data 28/07/2008 lo scrivente si recava presso il Comune di Trevi per il ritiro della documentazione richiesta del 11/07/2008, conseguenzialmente veniva rilasciata presso lo Sportello Unico del Comune di Trevi ulteriore richiesta di visione delle copie relative alla bonifica dell'area soggetta a discarica di rifiuti pericolosi e se, tale area, fosse quella soggetta ad esecuzione. Inoltre si produceva in data 29/07/2008 Istanza di rinvio al G.E. del Tribunale di Spoleto con richiesta di indicazioni in merito in riferimento a lavoro fin qui svolto.

Il 05/08/2008, previo accordo telefonico, lo scrivente si recava nuovamente all'ufficio urbanistica del Comune di Trevi per visionare gli atti riguardanti la discarica abusiva. Dopo una lunga ed attenta visione si richiedevano delle copie riferite all'autorizzazione a procedere per la bonifica del sito da parte del Tribunale di Spoleto, nonché della Deliberazione di C.C. n.43 del 19/09/2006 relativa all' – approvazione progetto preliminare per la caratterizzazione ed esecuzione delle misure di prevenzione per il sito Ecoverde in Cannaiola di Trevi- e la Determinazione Urbanistica n. 3 del 24/01/2007 relativa -all'approvazione progetto esecutivo per l'esecuzione delle misure di prevenzione e bonifica delle aree inquinate del sito “ECOVERDE” in loc. Cannaiola-. Al termine delle operazioni si rimaneva in accordo con il responsabile del procedimento per il giorno di ritiro della documentazione attestante l'individuazione attestante l'area soggetta a sequestro giudiziario e quindi oggetto di bonifica. Nel contempo si procedeva in data 06/08/2008 al ritiro dell'istanza (presentata al G.E. in data 29/07/2008) ed alla richiesta al Comune di Trevi, per raccomandata A/R, di reperimento notizie in merito alla C.E. in Sanatoria approvata dallo stesso in data 16/01/1999 n. 1382.

Il giorno 07/08/2008 si provvedeva a presentare una richiesta di visione ed accertamento presso la Procura della Repubblica del Tribunale di Spoleto per quanto riguardava la probabile presenza sull'area di un Sequestro da parte dell'Autorità Giudiziaria; inoltre si provvedeva ad inviare alle parti le Raccomandate A/R relative alla proroga concessa dal G.E.

Alla data del 29 Agosto 2008 perveniva per raccomandata a/r risposta (incompleta rispetto ai punti richiesti) da parte del Comune di Trevi.

Successivamente il Comune di Trevi inviava al C.T.U. ulteriore documentazione inerente l'individuazione dell'area oggetto delle opere di bonifica.

Il giorno 1° Settembre 2008 si procedeva al ritiro della copia conforme dell'istanza presentata presso la Procura della Repubblica in data 07/08/2008, alla quale dava risposta la Cancelleria Penale del Tribunale di Spoleto attestando che l'area in oggetto risultava ancora sotto

sequestro giudiziario; lo stesso giorno si provvedeva a richiedere presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Spoleto- l'accesso alla documentazione amministrativa (ai sensi della L.241/1990) al fine della verifica riguardante la presenza di eventuali contratti di affitto o locazione gravanti sui lotti oggetto di esecuzione.

A seguito della presenza delle problematiche evidenziate al G.E. con relative istanze, lo scrivente veniva "temporaneamente" sollevato dall'onere del deposito della C.T.U. fino a risoluzione delle problematiche sopravvenute, fino alla data in cui, sostituito prima il dott. PINELLI con il dott. LAUDENZI e poi con il dott. SALCERINI, quest'ultimo con Ordinanza del \_\_\_\_\_ non provvedeva a richiamare lo scrivente con ordine di definizione e deposito della CTU stessa.

Svolte tutte le opportune verifiche del caso, consistite nell'aggiornamento ipo-catastale e ai nuovi accessi presso i pubblici uffici, si procedeva al completamento della C.T.U. e al deposito prima della nuova udienza fissata per il giorno 30 Giugno 2016.

### **QUESITI**

La presente Esecuzione Immobiliare risale all'Anno 2007, le operazioni tecniche sono quasi tutte, state svolte due volte (all'epoca dell'incarico e fino alla sospensiva e oggi per aggiornamento).

Lo schema che lo scrivente intende eseguire è quello oggi concordato con l'attuale G.E. e già di conoscenza degli Avvocati (ove costituiti) delle parti, il quale varia solo nella forma rappresentativa (non più una relazione discorsiva ma puntuale) e non nella sostanza (poiché valuta tutti i punti richiesti al verbale di giuramento esperto dell'epoca).

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

Con Istanza del 26 Maggio 2008 si rappresentava, all'allora G.E. dott. PINELLI, la **NON** completezza della documentazione ipo-catastale ai sensi dell'art. 567 c.p.c. circa il ventennio dalla data di pignoramento immobiliare del 15/10/2007.

Agli stessi lo scrivente ha trovato rimedio a seguito dell'ultima Ordinanza G.E. di stesura e deposito della C.T.U. cercando di integrare, negli appositi paragrafi, le notizie mancanti e dallo scrivente acquisite.

In particolare con la citata Istanza si portava a conoscenza della mancanza delle seguenti certificazioni:

1. PER LA PARTICELLA N. ...omissis..., pignorata: mancanza del titolo di provenienza nel ventennio degli immobili, essendo gli ultimi titoli di provenienza allegati alla stessa in data 7 Maggio 1990:

2. PER LA PARTICELLA N. ...omissis..., pignorata: mancanza del titolo di

provenienza nel ventennio degli immobili, essendo gli ultimi titoli di provenienza allegati alla stessa in data 22/12/1993.

## **2)- Integrazione della documentazione mancante.**

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

- quella catastale
- quella ipotecaria
- quella urbanistica
- accesso agli atti per l'esistenza o meno di contratti locativi

- la ricerca presso il Comune di Trevi e la procura della repubblica presso il Tribunale di Spoleto dell'esistenza di un sequestro giudiziario.

## **3)- Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile.**

*Ai fini di una miglior comprensione, trattandosi di due distinte provenienze, si rappresenta la seguente suddivisione:*

**SUB. A):** Porzione di fabbricato ad uso laboratorio artigianale della consistenza di mq.150 al piano terra, con annessa corte esclusiva pertinenziale della superficie complessiva, tra coperto e scoperto, di mq.3.495, il tutto censito nel N.C.E.U. del Comune di Trevi, al foglio ...*omissis*... particella ...*omissis*..., categoria C/3, classe U, mq.150, Rendita Catastale Euro 317,62 (il laboratorio artigianale);

**SUB. B):** Porzione di fabbricato ad uso magazzino della consistenza di mq.84 al piano terra, con annessa corte esclusiva pertinenziale della superficie complessiva, tra coperto e scoperto, di mq.390, il tutto censito nel N.C.E.U. del Comune di Trevi, al foglio ...*omissis*... particella n. ...*omissis*..., categoria C/2, classe 1, mq.84, Rendita Catastale Euro 78,09.

*Al ventennio (ovvero i venti anni anteriori alla data del pignoramento immobiliare) alla CC.RR.II. di Spoleto sono presenti le seguenti formalità pregiudizievoli (iscritte e trascritte) gravanti i beni immobili di cui sopra:*

### **1. Ipoteca convenzionale, iscritta il 24 luglio 1995 al n. ...*omissis*... di formalità.**

Concessione a garanzia di mutuo a rogito dott. ...*omissis*..., Notaio in Trevi (PG) del 19/07/1995 rep. ...*omissis*..., per la somma complessiva di Lire 400.000.000 di cui Lire 200.000.000 per capitale.

**a favore:** ...*omissis*..., con sede in Spoleto (cod. fisc: ...*omissis*...)

**Contro:** ...*omissis*..., con sede in Trevi (cod. fisc: ...*omissis*...)

**Immobili:** N.C.E.U. Comune di Trevi (PG), **Fgl.** ...*omissis*..., **partt.** ...*omissis*... **e** ...*omissis*... per la piena proprietà

**2. Ipoteca giudiziale, iscritta il 3 marzo 2001 al n. ...*omissis*... di formalità.**

Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Firenze in data 27/02/2001 rep.1011/2001, per la somma di Euro 50.000,00 di cui Euro 27.239,347 per capitale Euro 21.563,053 per interessi e Euro 1.197,600 per spese.

**a favore:** ...*omissis*...”, con sede in Firenze (cod. fisc. ...*omissis*...)

**Contro:** ...*omissis*..., con sede in Trevi, (cod. fisc: ...*omissis*...)

**Immobili:** infra maggior consistenza immobili censiti al N.C.E.U. Comune di Trevi (PG), **Fgl.** ...*omissis*..., **partt.** ...*omissis*... **e** ...*omissis*... per la piena proprietà

**3. Ipoteca giudiziale, iscritta il 19 giugno 2001 al n. ...*omissis*... di formalità.**

Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Spoleto in data 14/06/2001 rep.156/1, per la somma di Lire 100.000.000 di cui Lire 56.859.584 per capitale Lire 43.140.416 per spese.

**a favore:** ...*omissis*..., con sede in Ancona (cod. fisc: ...*omissis*...)

**Contro:** ...*omissis*..., con sede in Trevi (cod. fisc: ...*omissis*...)

**Immobili:** infra maggior consistenza immobili censiti al N.C.E.U. Comune di Trevi (PG), **Fgl.** ...*omissis*..., **partt.** ...*omissis*... **e** ...*omissis*... per la piena proprietà

**4. Ipoteca giudiziale, iscritta il 3 ottobre 2001 al n. ...*omissis*... di formalità.**

Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Spoleto in data 26/09/2001 rep.399/1, per la somma di Lire 140.000.000 di cui Lire 70.510.729 per capitale e Lire 69.489.271 per spese.

**a favore:** ...*omissis*...”, con sede in Spoleto, (cod. fisc. ...*omissis*...)

**Contro:** ...*omissis*... ", con sede in Trevi (cod. fisc: ...*omissis*...)

**Immobili:** infra maggior consistenza immobili censiti al N.C.E.U. Comune di Trevi (PG), **Fgl.** ...*omissis*..., **partt.** ...*omissis*... **e** ...*omissis*... e al N.C.T. Comune di Trevi (PG) **Fgl.** ...*omissis*... **partt.** ...*omissis*..., tutti per la piena proprietà

**5. Ipoteca giudiziale, iscritta il 19 dicembre 2001 al n. ...*omissis*... di formalità.**

Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Perugia, sezione distaccata di Foligno in data

30/11/2001 rep. ...*omissis*..., per la somma di Lire 100.000.000 di cui Lire 98.756.715 per capitale.

**a favore:** ...*omissis*..., con sede in Firenze, (cod. fisc: ...*omissis*...)

**Contro:** ...*omissis*..., con sede in Trevi (cod. fisc: ...*omissis*...)

**Immobili:** infra maggior consistenza immobili censiti al N.C.E.U. Comune di Trevi (PG), **Fgl.** ...*omissis*..., **partt.** ...*omissis*... **e** ...*omissis*... e al N.C.T. Comune di Trevi (PG) **Fgl.** ...*omissis*... **part.** ...*omissis*..., tutti per la piena proprietà

**6. Ipoteca legale, iscritta il 29 novembre 2002 al n. ...*omissis*... di formalità.**

...*omissis*... ai sensi del D.Lgs.46/99 art.77 per Euro 25.052,48 di cui Euro 12.526,24 per capitale.

**a favore:** ...*omissis*..., con sede in Foligno, (cod. fisc. ...*omissis*...)

**Contro:** ...*omissis*..., con sede in Trevi, (cod. fisc: ...*omissis*...)

**Immobili:** infra maggior consistenza immobili censiti al N.C.E.U. Comune di Trevi (PG), **Fgl.** ...*omissis*..., **partt.** ...*omissis*... **e** ...*omissis*... e al N.C.T. Comune di Trevi (PG) **Fgl.** ...*omissis*... **part.** ...*omissis*..., tutti per la piena proprietà

**7. Ipoteca legale, iscritta in data 11 maggio 2004 al n. ...*omissis*... di formalità.**

...*omissis*... ai sensi dell'art.77 DPR 602/73 e D.Lgs. 46/99, per Euro 3.216,00 di cui Euro 1.608,00 per capitale.

**a favore:** ...*omissis*..., con sede in Foligno, (cod. fisc. ...*omissis*...)

**Contro:** ...*omissis*... ", con sede in Trevi (cod. fisc: ...*omissis*...)

**Immobili:** infra maggior consistenza immobili censiti al N.C.E.U. Comune di Trevi (PG), **Fgl.** ...*omissis*..., **partt.** ...*omissis*... **e** ...*omissis*... e al N.C.T. Comune di Trevi (PG) **Fgl.** ...*omissis*... **part.** ...*omissis*..., tutti per la piena proprietà

**8. Ipoteca legale, iscritta il 2 dicembre 2005 al n. ...*omissis*... di formalità.**

...*omissis*... per Euro 238.012,66 di cui Euro 119.006,33 per capitale.

**a favore:** ...*omissis*..., con sede in Foligno, (cod. fisc. ...*omissis*...)

**Contro:** ...*omissis*..., con sede in Trevi, (cod. fisc. ...*omissis*...)

**Immobili:** infra maggior consistenza immobili censiti al N.C.E.U. Comune di Trevi (PG), **Fgl.** ...*omissis*..., **partt.** ...*omissis*... **e** ...*omissis*... e al N.C.T. Comune di Trevi (PG) **Fgl.** ...*omissis*... **part.** ...*omissis*..., tutti per la piena proprietà

**9. Pignoramento immobiliare, trascritto il 5 novembre 2007 al n. ...omissis... di formalità.**

Atto emesso dal Tribunale di Spoleto in data 19/10/2007 rep. ...omissis....

**a favore:** ...omissis..., con sede in Spoleto (cod. fisc: ...omissis...)

**Contro:** ...omissis..., con sede in Trevi (cod. fisc. ...omissis...)

**Immobili:** infra maggior consistenza immobili censiti al N.C.E.U. Comune di Trevi (PG), **Fgl.** ...omissis..., **partt.** ...omissis... **e** ...omissis... tutti per la piena proprietà

**10. Sentenza di fallimento, trascritta il 14 aprile 2008 al n. ...omissis... di formalità.**

Atto emesso dal Tribunale di Spoleto in data 19/03/2008 rep. ...omissis..., Sentenza dichiarativa di fallimento ai sensi dell'art.88 Legge Fallimentare.

**a favore:** Massa dei Creditori del fallimento di ...omissis... CON SEDE IN TREVI E DEL SOCIO ACCOMANDATARIO ...omissis...,

**Contro:** ...omissis..., con sede in Trevi, (cod. fisc. ...omissis...)

*Osservazioni: si segnala che per le varie iscrizioni/trascrizioni, pregiudizievoli, la diversa denominazione riguardante l'identificativo della ditta I.C.P. a cui però corrisponde sempre lo stesso codice fiscale n. 01520840545.*

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

Non sono stati riscontrati vincoli trascritti ad eccezione di una servitù pubblica, riportata al paragrafo successivo.

Non sono stati riscontrati oneri di natura condominiale.

Non risultano spese condominiali insolute nell'ultimo biennio.

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

Si riporta la seguente servitù pubblica trascritta:

**1. Atto Amministrativo, Servitù di Acquedotto, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Spoleto il 15 maggio 1998 al N. 1401 di formalità,**

**a favore:** REGIONE DELL'UMBRIA, con sede in Perugia, (cod. fisc.: 80000130544)

**Contro:** ...*omissis*..., con sede in Trevi, (cod. fisc: ...*omissis*...)

**Immobili:** N.C.T. Comune di Trevi (PG), **Fgl.** ...*omissis*..., **part.** ...*omissis*...

**6)- Sintesi delle Formalità, vincoli e oneri da cancellare o che comunque opponibili all'acquirente.**

**1. Ipoteca convenzionale, iscritta il 24 luglio 1995 al n. ...*omissis*... di formalità.**

**2. Ipoteca giudiziale, iscritta il 3 marzo 2001 al n. ...*omissis*... di formalità.**

**3. Ipoteca giudiziale, iscritta il 19 giugno 2001 al n. ...*omissis*... di formalità.**

**4. Ipoteca giudiziale, iscritta il 3 ottobre 2001 al n. ...*omissis*... di formalità.**

**5. Ipoteca giudiziale, iscritta il 19 dicembre 2001 al n. ...*omissis*... di formalità.**

**6. Ipoteca legale, iscritta il 29 novembre 2002 al n. ...*omissis*... di formalità.**

**7. Ipoteca legale, iscritta in data 11 maggio 2004 al n. ...*omissis*... di formalità.**

**8. Ipoteca legale, iscritta il 2 dicembre 2005 al n. ...*omissis*... di formalità.**

**9. Pignoramento immobiliare, trascritto il 5 novembre 2007 al n. ...*omissis*... di formalità.**

**10. Sentenza di fallimento, trascritta il 14 aprile 2008 al n. ...*omissis*... di formalità.**

**7)- Descrizione immobile oggetto di pignoramento.**

**7.1 DATI UBICATIVI GENERALI DEI BENI**

Provincia	Comune	Località/via	Civ.	Piano	Scala	Interno
Perugia	Trevi	Fraz. Cannaiola, Via Nuova	sn	T	///	///

### **7.2 INDIVIDUAZIONE CATASTALE, ATTUALE, DEI SINGOLI BENI**

Catasto Fabbricati del Comune di TREVI (Provincia di PERUGIA)

Fgl.	Particella	Sub.	Categ.	Cl.	Consistenza	Rendita
...omissis...	...omissis...	///	C/3	U	150 mq	€ 317,62
...omissis...	...omissis...	///	C/2	1^	84 mq	€ 78,09

### **7.3 STORIA CATASTALE**

Originariamente e fino al 1989 la particella n. ...omissis... era censita al solo N.C.T. come seminativo di 1^ classe con una superficie dichiarata (la stessa dell'attuale) di 390 mq.

Originariamente e fino al 1989 anche la particella n. ...omissis... era censita al solo N.C.T. come seminativo di 1^ classe con una superficie dichiarata (la stessa dell'attuale) di 3495 mq.

In data 18/10/1989 con mappali aventi protocolli rispettivamente n,ri ...omissis... e ...omissis... le suddette particelle venivano trasferite al N.C.E.U. come ente urbano di eguale superficie.

Contestualmente veniva predisposto l'aggiornamento planimetrico dei manufatti esistenti su tali superfici (consegna delle denuncie di variazioni catastali in data 28/11/1989, costituiti il 4/06/1991).

*Osservazioni: sia sulla planimetria della part. ...omissis... che in quella della part. ...omissis... non veniva inserita la corte così come invece risulta graffata con il fabbricato nella planimetria al terreni. Si dovrà pertanto procedere a una nuova denuncia di variazione catastale all'urbano per entrambe le particelle.*

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

### **7.4 Caratteristiche Generali dei beni e 7.5 CARATTERISTICHE DEI SINGOLI BENI**

Le unità immobiliari oggetto della presente relazione tecnico-estimativa sono sostanzialmente rappresentabili come due corpi di fabbrica, ubicati nel Comune di Trevi, presso la

località di Cannaiola, lungo l'asse viario principale che collega lo svincolo della S.S.3 flaminia con il Comune di Castel Ritaldi, denominata Via Nuova, retrostante al civico 53 (tratto di strada denominato S.P.447).

Trattasi di un'area pianeggiante e circondata da terreni di natura prettamente agricola, in cui sorge la piccola località che comunque riporta i primari servizi essenziali.

Gli immobili in questione, non direttamente affacciati sulla S.P. E benché distinti, fanno parte di un più ampio complesso immobiliare in passato in capo ad un'unica proprietà.

L'accesso ai beni oggi è regolato dal necessario ed unico passaggio sulle particelle n.ri ...*omissis*..., ...*omissis*... e ...*omissis*... (di tutt'altra proprietà) per cui oggi non vi è una servitù trascritta, ma tacita a favore delle odierne particelle n.ri ...*omissis*... e ...*omissis*....

Detti immobili, così come l'area su cui ricadono, sono adibiti non a necessità residenziali ma lavorative di tipo artigiano.

In passato sono anche state oggetto di deposito di rifiuti (motivo per cui vi è stata presenza di un sequestro giudiziario e un procedimento penale).

Come detto sui terreni insistono due fabbricati:

**1.** quello più grande è costruito con struttura in acciaio con travi reticolari e copertura, a doppia falda, con pannelli in fibra cemento (*o eternit*) ed è adibito parte a deposito (magazzino) e parte a lavorazione (artigianale).

Eretto tra il 1967 e il 1977, come da dichiarazione agli atti urbanistici, ha una forma rettangolare con dimensioni lorde di 30,31 mt x 8,15 mt e un'altezza di 6 mt ca. nel punto più alto e 4,90 mt ca., in quello più basso.

Ha dei divisori realizzati in parte con pannelli coibentati e in parte con setti in c.a. Che dividono le due zone precedentemente descritte.

**FINITURE:** assenti.

**PAVIMENTO:** *in cls.*

**IMPIANTO ELETTRICO:** di tipo a vista con canaline in PVC e presenza di

**IMPIANTO ALLARME:** assente.

**IMPIANTO DI RISCALDAMENTO:** assente.

**IMPIANTO IDRICO-SANITARIO:** assente.

**IMPIANTO GAS:** assente.

**STATO DI CONSERVAZIONE:** sufficiente data la vetustà del fabbricato.

**2.** quello più piccolo invece è realizzato in muratura di laterizio sia per le pareti perimetrali che per quanto riguarda la copertura, a falda unica.

Realizzato come ufficio per la frontestante pesa a ponte interrata.

Eretto tra il 1977 e il 1983, come da dichiarazione agli atti urbanistici, di forma rettangolare, di dimensioni lorde 3,10 mt x 4,20 mt. e altezze comprese tra 2,14 a 2,77 mt., oggi è sgombero da tutto quanto ritenuto occorrente per la funzione per cui veniva eretto; è però presente all'esterno il piano in ferro della pesa.

**FINITURE:** intonacato e tinteggiato.

**INFISSI:** porta in ferro, finestra in ferro e vetrata singola.

**PAVIMENTO:** *in cls.*

**IMPIANTO ELETTRICO:** parte a vista, parte sottotraccia, non funzionante.

**IMPIANTO ALLARME:** assente.

**IMPIANTO DI RISCALDAMENTO:** assente.

**IMPIANTO IDRICO-SANITARIO:** assente.

**IMPIANTO GAS:** assente

**STATO DI CONSERVAZIONE:** sufficiente data la vetustà del fabbricato.

3. Adiacente al fabbricato principale, posto sul lato Nord, è presente un serbatoio gasolio esterno, in lamiera, con capacità di 8.000 Lt. (non autorizzato) con relativa pompa di rifornimento; a circa 23 mt., lato Sud, invece è presente un locale in lamiera (anch'esso non autorizzato) di dimensioni 3,15 x 2,15 e altezza media 2,25 mt, adibito a lavaggio pompa.

#### **7.6 DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE**

La Superficie commerciale è stata determinata tenuto conto delle superfici al lordo delle murature perimetrali dei locali principali e accessori.

Essa è stata determinata tenendo conto della Superficie Esterna Lorda (SEL) che tengono conto:

100% delle superfici utili calpestabili;

100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di 50 cm;

50% delle superfici delle pareti perimetrali (nel caso di superfici confinanti) sino ad uno spessore max. di 25 cm.

Per i vani accessori (fondi, magazzino, terrazzi, logge, ecc.), avuto riguardo degli stessi principi, si è ritenuto opportuno applicare i seguenti coefficienti correttivi in percentuale:

70% per la porzione del fabbricato principale adibito a magazzino rispetto a quella porzione adibita a lavorazione (la percentuale non particolarmente gravosa tiene conto del fatto che l'immobile è unico e ha simili caratteristiche costruttive ma varia solo per la destinazione d'uso (deposito anziché artigianale così come la restante parte, principale);

40% per il manufatto frontistante la pesa;  
1,50% per la corte esclusiva a servizio dell'intero compendio.

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

Porz. Unità immobiliare	Locali	SEL	Coefficiente di ponderazione	Superficie commerciale
A	principale (zona lavoro)	123,64	100%	123,64
B	Principale (deposito)	123,39	70%	86,37
C	manufatto in muratura	13,02	40%	5,21
D	corte esclusiva (part.18 e 197, escluse aree di sedime fabbricati)	3624,95	1,50%	54,37
<b>TOTALE (*)</b>				<b>269,59</b>

*(\*) Ove individuati si precisa che nel calcolo della superficie commerciale sono escluse le superfici relative ai beni comuni non censibili in quanto non valutabili singolarmente ma che, nel giudizio di stima, si intendono ricomprese nel valore unitario posto per la valutazione economica.*

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

La descrizione attuale del bene non corrisponde integralmente con quanto indicato nell'atto di pignoramento per problematiche comunque non imputabili a chi ha fatto pignoramento ma bensì ad un errata rappresentazione grafica presente agli atti catastali che non riporta la reale situazione dello stato dei luoghi.

Tale circostanza viene più specificatamente descritta ai paragrafi 9, 11 e 12. tenuto conto di quanto potuto accertare.

#### **9)- Aggiornamenti catastali**

Prima del trasferimento immobiliare si rendono necessari i seguenti aggiornamenti catastali:

##### al catasto terreni:

- inserimento in mappa del fabbricato in muratura e della frontistante vasca contenente la pesa.

##### al catasto fabbricati:

- soppressione e costituzione per esatta rappresentazione grafica delle u.i.u. Con integrazione delle corti esclusive così come graffate sulla mappa al N.C.T. e rettifica della

toponomastica;

- accatastamento del locale in muratura e della frontestante vasca contenente la pesa.

### ***10)- Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale***

Trattasi di immobili (fabbricati con corti annesse) censiti all'Urbano per i quali non necessita della richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica.

Tuttavia all'epoca veniva richiesto il C.D.U. Con il quale risultava che la zona su cui ricadono i beni in questione era individuata come "CAI" zone per il commercio, l'artigianato, la piccola industria- area soggetta ad esondazione (art.1 D.L. 180/98) . -Estratto C.D.U. Comune di Trevi n. ...omissis... del 23/07/2008-.

### ***11)- Conformità Urbanistica del compendio immobiliare pignorato***

#### **11.1 ACCESSO AGLI ATTI DETENUTI DALL'ENTE COMUNALE**

A seguito degli accertamenti effettuati presso l'ufficio tecnico del Comune di Trevi e dalla documentazione prodotta dal medesimo è stato possibile accertare che:

i fabbricati oggetto di trattazione, insistenti sulle particelle n.ri ...omissis... e ...omissis... del foglio n. ...omissis... sono stati eretti negli anni 67-77 per il fabbricato principale e 77-83 per il fabbricato riguardante la pesa; tutti senza titolo abilitativo a cui, infra maggior consistenza, è seguita la procedura di condono edilizio ex L.47/85 (pratica n.1382 del 1/10/1986) la quale a poi determinano la sanatoria urbanistico-edilizia a seguito del rilascio da parte del Comune di Trevi di:

n.	Tipo di autorizzazione	Prot.	Data	Oggetto/ rilasciata a:
1	Concessione Edilizia in sanatoria (condono edilizio n. ...omissis...)	...omissis...	16/01/1999	Sanatoria di consistenze di edilizia residenziale con annessi di tipo agricolo e artigianale, rilasciata al sig. ...omissis...

(si veda il relativo allegato)

#### **11.2 RISPONDEZZA AI TITOLI ABILITATIVI RILASCIATI O EVENTUALE DESCRIZIONE DEGLI ABUSI RILEVATI**

L'immobile risulta conforme ai titoli abilitativi rilasciati ad eccezione di:

- manufatto precario in lamiera di dimensioni 2,15 x 3,15 presente a circa 23 mt dal fabbricato principale adibito a "lavaggio pompa";

– cisterna gasolio da 8.000 lt presente nella parte opposta del fabbricato principale, rispetto al manufatto in lamiera.

Tali manufatti/macchinari dovranno essere rimossi al fine dell'agibilità dei fabbricati.

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

I costi (stimati) per l'eliminazione degli abusi edilizi riguardanti le opere di cui al paragrafo 11.2 sono riportati nella Tabella delle detrazioni e abbattimenti alla stima insistente nel paragrafo 17.2.

#### ***12)- Stato di possesso***

Dall'esame della certificazione notarile in atti e dopo aver effettuato ulteriori visure tendenti all'accertamento che nulla sia variato, si riferisce che l'immobile sopra distinto è in piena proprietà della ditta:

*...omissis...*, con sede in Trevi (PG), codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle  
**Imprese di Perugia** *...omissis...*

in forza dei seguenti atti traslativi:

**Ante-Ventennio alla data di pignoramento immobiliare (dati integrati dallo scrivente in quanto mancante le dovute certificazioni):**

**1. Atto di compravendita immobiliare trascritto a Spoleto il 7 ottobre 1960 al n. *...omissis...* di formalità.**

Rogito dott. *...omissis...*, Notaio in Spoleto del 3 ottobre 1960, raccolta *...omissis...*

**a favore:** *...omissis...*, nato a *...omissis...* il *...omissis...*

**Contro:** *...omissis...*, nato a *...omissis...* il *...omissis...*, per la piena proprietà

**Immobili:** infra maggior consistenza, terreno censito al N.C.T. Comune di Trevi (PG), frazione Cannaiola, **Fgl.** *...omissis...*, **part.** *...omissis...*, per la piena proprietà

**2. Atto di compravendita immobiliare trascritto a Spoleto il 24 dicembre 1980 al n. *...omissis...* di formalità.**

Rogito dott. *...omissis...*, Notaio in Foligno del 2 dicembre 1980, rep. *...omissis...*

**a favore:** *...omissis...*, nato a *...omissis...* il *...omissis...*, per la piena proprietà di 1/2

*...omissis...*, nato a *...omissis...* il *...omissis...*, per la piena proprietà di 1/4

*...omissis...*, nata a *...omissis...* il *...omissis...*, per la piena proprietà di 1/4

**Contro:** ...*omissis*..., nato a ...*omissis*... il ...*omissis*...

**Immobili:** terreno censito al N.C.T. Comune di Trevi (PG), frazione Cannaiola, **Fgl.** ...*omissis*..., **part.** ...*omissis*... (di superficie 6.270 mq), per la piena proprietà

**Dalla certificazione agli atti e dopo aggiornamenti esperiti:**

**3. Atto di compravendita immobiliare trascritto a Spoleto il 30 maggio 1990 al n. ...*omissis*... di formalità.**

Rogito dott.ssa ...*omissis*..., Notaio in Foligno del 7 maggio 1990, rep. ...*omissis*....

**a favore:** ...*omissis*..., con sede in Trevi (cod. fisc. ...*omissis*...)

**Contro:** ...*omissis*..., nato a ...*omissis*... il ...*omissis*..., per la piena proprietà

**Immobili:** censiti al N.C.E.U. Comune di Trevi (PG), **Fgl.38, part.** ...*omissis*... e al N.C.T. Comune di Trevi (PG) **Fgl.** ...*omissis*... **part.** ...*omissis*... **(terreno ove insiste la porzione di fabbricato)**, tutti per la piena proprietà

**4. Atto di conferimento in società mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata da Notaio, trascritto a Spoleto il 10 marzo 1993 al n. ...*omissis*... di formalità.**

Rogito dott.ssa ...*omissis*..., Notaio in Foligno del 10 febbraio 1993, rep. ...*omissis*....

**a favore:** ...*omissis*..., con sede in Trevi (cod. fisc. ...*omissis*...)

**Contro:** ...*omissis*..., con sede in Trevi (cod. fisc. ...*omissis*...)

**Immobili:** censiti al N.C.E.U. Comune di Trevi (PG), **Fgl.** ...*omissis*..., **part.** ...*omissis*..., per la piena proprietà

**5. Atto di compravendita immobiliare trascritto a Spoleto il 22 dicembre 1993 al n. ...*omissis*... di formalità.**

Rogito dott. ...*omissis*..., Notaio in Foligno del 13 dicembre 1993, rep. ...*omissis*....

**a favore:** ...*omissis*..., con sede in Trevi (cod. fisc. ...*omissis*...)

**Contro:** ...*omissis*..., nato a ...*omissis*... il ...*omissis*..., per la piena proprietà di 1/2

...*omissis*..., nato a ...*omissis*... il ...*omissis*..., per la piena proprietà di 1/4

...*omissis*..., nata a ...*omissis*... il ...*omissis*..., per la piena proprietà di 1/4

**Immobili:** censiti al N.C.E.U. Comune di Trevi (PG), **Fgl.** ...*omissis*..., **part.** ...*omissis*... e

al N.C.T. Comune di Trevi (PG) **Fgl.** ...*omissis*... **part.** ...*omissis*..., tutti per la piena proprietà

**... Riguardo all'occupazione**

Per quanto potuto appurare, anche i esito a verifiche esperite presso l'Agenzia delle Entrate i beni pignorati sono detenuti dal legale rappresentante della ditta ...*omissis*....

Da verifiche che hanno portato lo scrivente ha visionare, previa autorizzazione in primo luogo della Procura della Repubblica presso il Tribunale di Spoleto, ed in secondo luogo della Corte di Appello di Perugia, si segnala che con nota del 29/08/2008 la procura della Repubblica, presso il Tribunale di Spoleto attestava che i terreni per cui vi era richiesta (quindi quelli oggetto di pignoramento) risultavano posti sotto sequestro giudiziario.

**Tale sequestro non risulta a tutt'oggi trascritto.**

L'atto di sequestro del 23/05/2000 ad opera della Regione Carabinieri Umbria, Stazione di Trevi, individuava tra gli altri beni posti sotto sequestro penale "un'area di circa 10.000 mq (tra cui si ricomprendeva in base all'attestazione della procura i beni in oggetto di 3.885 mq) sita in Cannaiola di Trevi (PG) alla Via Nuova n.45 con ivi discaricato un notevole quantitativo di rifiuti prevalentemente allo stato di funghi e polveri".

Stante il fatto e essendo stato preventivamente autorizzato lo scrivente acquisiva l'Atto stesso e comunicava al G.E. la relativa istanza la quale comportava la sospensione delle operazioni tecniche.

**Ad oggi con la ripresa delle operazioni lo scrivente NON E' IN GRADO DI POTER STABILIRE SE IL SEQUESTRO E' ANCORA PENDENTE SU DETTE AREE (E IMMOBILI CHE SUSSISTONO) O SE LE STESSE SIANO STATE SUCCESSIVAMENTE DISSEQUESTRATE MEDIANTE APPOSITO ATTO.**

Stante comunque l'ordinanza di richiamo del G.E. per il completamento della CTU il sottoscritto rimanda al G.E. qualunque provvedimento a riguardo.

*Osservazioni: si segnala che per nelle varie trascrizioni la ditta ...omissis... Assume diverse denominazioni ma alla stessa corrisponde sempre il codice fiscale n. ...omissis....*

**13)- Altre informazioni utili**

- Dal sig. ...*omissis*..., prima, e dagli atti potuti visionare in seguito su autorizzazione

rispettivamente del G.E. PINELLI e del P.M. della Procura della Repubblica presso il Tribunale di Spoleto si è venuti a conoscenza che sui terreni oggetto di stima era pendente un sequestro giudiziario, penale (si veda allegato).

**Ad oggi, per mancanza di riferimenti, lo scrivente NON è in grado di stabilire se il sequestro è stato o meno revocato; tuttavia si precisa che lo stesso non risulta trascritto presso la CC.RR.II.**

– Altra notizia, riguarda l'attività di bonifica d'ufficio svolta dalla Regione Umbria e dal Comune di Trevi. Come si leggerà dalle carte allegate, il sequestro era relativo alla presenza di materiali inquinanti per i quali il Comune di Trevi con apposite delibere di Giunta, un fra tutte la Del.G.C. n.43 del 19/09/2006 e ss.ve, davano inizio alle operazioni di bonifica del sito inquinato. **Dalle difficoltà nel reperire informazioni attendibili e definitive, anche presso l'ufficio comunale, lo scrivente non è in grado neppure in questo caso di poter dire se le stesse opere sono state completate.**

***14)- Immobile occupato/non occupato da coniuge separato***

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

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

Per gli impianti si rimanda al punto 7, paragrafo 7.5.

Per quanto di competenza e conoscenza si è rilevata la necessità di adeguamenti degli impianti, e, conseguentemente la necessità di dotazione della Di.Ri. Per quanto riguarda l'impianto elettrico, stimando un costo complessivo di € 2.200,00, oltre I.V.A.

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

Date le caratteristiche degli immobili si ritiene opportuno formare **UN UNICO LOTTO DI VENDITA** motivandone la scelta dal fatto che lo stesso risulta, per caratteristiche tipologiche, non divisibile e più appetibile per l'acquisto.

Pertanto il lotto unico di vendita comprenderà le seguenti unità immobiliari pignorate:

Catasto Fabbricati del Comune di TREVÌ (Provincia di PERUGIA)

Fgl.	Particella	Sub.	Categ.	Classe
...omissi s...	...omissis...	///	C/3	U
...omissi s...	...omissis...	///	C/2	1^

### ***17)- Stima dei lotti***

Dopo aver acquisito tutta la documentazione ed aver visionato i beni, si passa alla valutazione del più probabile valore di mercato del lotto immobiliare oggetto di esecuzione.

In considerazione dell'aspetto economico e lo scopo pratico per cui è richiesta la valutazione dei beni in oggetto lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare come criterio di valutazione quello sintetico comparativo in quanto consente di formulare un giudizio di stima su basi attendibili ed oggettive.

Le indagini sono state rivolte al mercato immobiliare residenziale del Comune di Trevi, le fonti di informazione sono state di tipo indiretto, desunte sia dalle quotazioni della Quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare dell'Umbria per i relativi centri di rilevazione (*Trevi*) 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 (punto 7 paragrafo 7.5).

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

#### **17.1 Determinazione del valore unitario**

In base agli studi di mercato condotti per reperire informazioni dell'attuale andamento si è tenuto conto tra le altre: della posizione; delle caratteristiche del compendio; della vetustà del compendio pignorato.

Dallo studio emerge che il prezzo di vendita al mq, adottabile come valore unitario è: **€/mq 1.150,00.**

#### **17.2 Determinazione del valore di mercato**

Unità immobiliare	Superficie commerciale	Valore unitario (€/mq)	Quota di proprietà	Valore di Stima
A	123,64	€ 550,00	1/1	€ 68.002,00
B	123,39	€ 550,00	1/1	€ 67.864,50
C	5,21	€ 550,00	1/1	€ 2.865,50
D	54,37	€ 550,00	1/1	€ 29.903,50
<b>TOTALE</b>	<b>306,61</b>	<b>€ 550,00</b>	<b>1/1</b>	<b>€ 168.635,50</b>

*(\*) Si precisa che nel calcolo della superficie commerciale sono escluse le superfici relative ai beni comuni non censibili in quanto non valutabili singolarmente ma che, nel giudizio di stima, si intendono ricomprese nel valore unitario posto per la valutazione economica.*

### Detrazioni e abbattimenti alla stima:

**Valore di mercato del lotto unico di vendita, arrotondato all'intero**  
**€ 131.506,18 arrotondato per difetto ad € 131.500,00**  
**(diconsi euro Centotrentunomilacinquecento//00)**

VALORE INIZIALE DI STIMA		€ 168.635,50
Abbattimento forfetario per assenza di garanzia per vizi e differenza tra oneri tributari su base catastale e reale	15%	€ 25.295,33
Spese tecniche per regolarizzazione catastale	///	€ 2.500,00
Spese tecniche per redazione tabelle millesimali	///	non necessario per il trasferimento immobiliare)
I.V.A. su spese tecniche	22%	€ 550,00
Lavori per Dichiarazione di rispondenza impianti e adeguamenti impiantistici	///	€ 2.200,00
Costi per completamento opere edili ai fini dell'acquisizione del certificato di agibilità	///	€ 0,00
Costi per la rimozione delle opere abusivamente installate	///	€ 5.000,00
I.V.A. sui lavori	22%	€ 1.584,00
Oneri per regolarizzazione urbanistico-edilizia	///	€ 0,00
Oneri condominiali insoluti (ultimi 2 anni)	0%	€ 0,00
Contratto di locazione	0%	€ 0,00
<b>VALORE FINALE DI STIMA</b>		<b>€ 131.506,18</b>

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

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

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

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

**20)- caso di immobili abusivi e non sanabili**

si rimanda al paragrafo relativo alla conformità urbanistica e alla stima dei beni su cui è stata decurtata la somma per la rimozione degli abusi riscontrati.

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

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

*Allegato n. 2 - Comunicazioni inizio operazioni peritali e sopralluogo;*

*Allegato n. 3 - Verbali di inizio operazioni e di sopralluogo immobili;*

*Allegato n. 4 – Documentazione urbanistica;*

*Allegato n. 5 – Integrazione della documentazione catastale;*

*Allegato n. 6 – Copia dell'attestazione sull'esistenza del sequestro e verbale di sequestro;*

*Allegato n. 7 - Integrazione documentazione CC.RR.II.;*

*Allegato n. 8 – Integrazione Agenzia delle Entrate, esistenza contratti locativi.*

*Allegato n. 9 - Schede fotografiche.*

-----

Con la sottoscrizione della presente, il nominato Esperto ritiene di aver espletato l'incarico ricevuto, con rispetto della ritualità e delle norme del codice di procedura civile, avendo dato riscontro a tutti i quesiti posti, in fede, per obiettività e nel solo interesse di giustizia.

*Si ringrazia la S.V. ill.ma per la fiducia accordata rassegnando la presente relazione scritta costituita da: 23 pagine oltre a 9 allegati e n.1 predisposizione del bando di vendita (Lotto Unico di vendita) presente da pagina 24, con deposito della documentazione rilasciata in sede di conferimento di incarico.*

*Spoletto lì, 27 Giugno 2016*

*Geom. Marco PROIETTI*

*Fascicolo n.1*

**- LOTTO UNICO DI VENDITA -**

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SPOLETO**

**Procedura Esecutiva Immobiliare rubricata al numero di R.G.E.51/2007**

- **PIENA PROPRIETA' PER LA QUOTA DI 1/1** compendio immobiliare a destinazione artigianale, ubicato nel Comune di Trevi (Prov. di Perugia), Via Nuova, sn, con presenza di abusi edilizi da rimuovere e comunque da ri-accatastare, costituito da:

- **Fabbricato ad uso artigianale**, realizzato in travi e pilastri di ferro, costituito da due vani distinti tra deposito e area di lavoro, **Piccolo annesso** uso ufficio, pertinenziale alla pesa esterna realizzato in muratura, il tutto avente superficie commerciale complessiva pari a 252,24;
- **Area di corte, esclusiva dei due fabbricati**
- Gli abusi riguardano un piccolo locale in lamiera e un serbatoio gasolio con pompa.
- Accesso regolato tramite area di proprietà provincia di Perugia (part.lle ...*omissis*...,...*omissis*...), e terreni di altra proprietà (part.lle ...*omissis*... e ...*omissis*...), su cui però non risulta istituita servitù di passaggio.

**L'intero compendio immobiliare NON è in possesso del Certificato di agibilità.**

**VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO DI VENDITA ALLO STATO ATTUALE**

**€ 131.500,00**

*(diconsi euro Centotrentunocinquecento//00)*

**Confini:**

Stessa ditta, ...*omissis*..., ...*omissis*..., salvo altri.

**Estremi catastali:**

Catasto Fabbricati del Comune di TREVÌ (Provincia di PERUGIA)

Fgl.	Particella	Sub.	Categ.	Cl.	Consistenza	Rendita
... <i>omissis</i> s...	... <i>omissis</i> ...	///	C/3	U	150 mq	€ 317,62
... <i>omissis</i> s...	... <i>omissis</i> ...	///	C/2	1^	84 mq	€ 78,09

**Titoli abilitativi inerenti il compendio immobiliare pignorato:**

n.	Tipo di autorizzazione	Prot.	Data	Oggetto/ rilasciata a:
1	Concessione Edilizia in sanatoria (condono edilizio n. ... <i>omissis</i> ...)	884	16/01/1999	Sanatoria di consistenze di edilizia residenziale con annessi di tipo agricolo e artigianale, rilasciata al sig. ... <i>omissis</i> ...

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

**1. Ipoteca convenzionale, iscritta il 24 luglio 1995 al n. ...*omissis*... di formalità.**

Immobili: N.C.E.U. Comune di Trevi (PG), Fgl. ...*omissis*..., partt. ...*omissis*... e  
...*omissis*... per la piena proprietà

**2. Ipoteca giudiziale, iscritta il 3 marzo 2001 al n. ...*omissis*... di formalità.**

Immobili: infra maggior consistenza immobili censiti al N.C.E.U. Comune di Trevi (PG), Fgl.  
...*omissis*..., partt. ...*omissis*... e ...*omissis*... per la piena proprietà

**3. Ipoteca giudiziale, iscritta il 19 giugno 2001 al n. ...*omissis*... di formalità.**

Immobili: infra maggior consistenza immobili censiti al N.C.E.U. Comune di Trevi (PG), Fgl.  
...*omissis*..., partt. ...*omissis*... e ...*omissis*... per la piena proprietà

**4. Ipoteca giudiziale, iscritta il 3 ottobre 2001 al n. ...*omissis*... di formalità.**

Immobili: infra maggior consistenza immobili censiti al N.C.E.U. Comune di Trevi (PG), Fgl. ...*omissis*..., partt. ...*omissis*... e ...*omissis*... e al N.C.T. Comune di Trevi (PG) Fgl. ...*omissis*... part. ...*omissis*..., tutti per la piena proprietà

**5. Ipoteca giudiziale, iscritta il 19 dicembre 2001 al n. ...*omissis*... di formalità.**

Immobili: infra maggior consistenza immobili censiti al N.C.E.U. Comune di Trevi (PG), Fgl. ...*omissis*..., partt. ...*omissis*... e ...*omissis*... e al N.C.T. Comune di Trevi (PG) Fgl. ...*omissis*... part. ...*omissis*..., tutti per la piena proprietà

**6. Ipoteca legale, iscritta il 29 novembre 2002 al n. ...*omissis*... di formalità.**

Immobili: infra maggior consistenza immobili censiti al N.C.E.U. Comune di Trevi (PG), Fgl. ...*omissis*..., partt. ...*omissis*... e ...*omissis*... e al N.C.T. Comune di Trevi (PG) Fgl. ...*omissis*... part. ...*omissis*..., tutti per la piena proprietà

**7. Ipoteca legale, iscritta in data 11 maggio 2004 al n. ...*omissis*... di formalità.**

Immobili: infra maggior consistenza immobili censiti al N.C.E.U. Comune di Trevi (PG), Fgl. ...*omissis*..., partt. ...*omissis*... e ...*omissis*... e al N.C.T. Comune di Trevi (PG) Fgl. ...*omissis*... part. ...*omissis*..., tutti per la piena proprietà

**8. Ipoteca legale, iscritta il 2 dicembre 2005 al n. ...*omissis*... di formalità.**

Immobili: infra maggior consistenza immobili censiti al N.C.E.U. Comune di Trevi (PG), Fgl. ...*omissis*..., partt. ...*omissis*... e ...*omissis*... e al N.C.T. Comune di Trevi (PG) Fgl. ...*omissis*... part. ...*omissis*..., tutti per la piena proprietà

**9. Pignoramento immobiliare, trascritto il 5 novembre 2007 al n. ...*omissis*... di formalità.**

Immobili: infra maggior consistenza immobili censiti al N.C.E.U. Comune di Trevi (PG), Fgl. ...*omissis*..., partt. ...*omissis*... e ...*omissis*... tutti per la piena proprietà

**10. Sentenza di fallimento, trascritta il 14 aprile 2008 al n. ...*omissis*... di formalità.**

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

*Spoleto li, 27 Giugno 2016*

**L'ESPERTO**

*Geom. Marco PROIETTI*