

## TRIBUNALE DI SPOLETO

Relazione di consulenza tecnica d'Ufficio nella controversia promossa dal

**BANCA POPOLARE DI SPOLETO S. p. a.**

- contro -

- R.G.E. N. 32/98 -

### PREMESSE

Con ordinanza del Sig. Giudice del Tribunale di Spoleto Dott. Giovanni Borsini in data 14/12/1999, il sottoscritto venne nominato consulente tecnico d'Ufficio nel giudizio sulla controversia promossa dalla Banca Popolare di Spoleto S.p.A. e

Lo scrivente accettava il mandato anzidetto e nell'udienza del 14/12/1999 prestava il giuramento di rito, prendeva visione dei quesiti posti dal Sig. Giudice che stabiliva il termine di gg.90 per il deposito della relazione scritta e disponeva per il giorno 04/01/2000 l'inizio delle operazioni peritali nei luoghi per cui è causa.

In evasione all'incarico ricevuto ed in risposta al primo quesito, il C.T.U. esaminava i fascicoli d'Ufficio ed in data **28/12/1999**, verificava l'**incompletezza** della documentazione ai sensi dell'art. 567 C.p.c. come modificato dalla Legge 03.08.98 n. 302, **depositava la relazione** al primo quesito e sospendeva le operazioni peritali in attesa dell'integrazione dei fascicoli di causa.

In data **19/4/2001** con plico a mano inviato dal legale della parte attrice, lo scrivente riceveva la documentazione di cui sopra e con successivo biglietto di cancelleria ricevuto il **2/5/2001**, il Sig. Giudice dell'esecuzione Dr. Giovanni Borsini invitava lo scrivente a presentare la C.T.U. entro e non oltre 30 giorni dal ricevimento dello stesso.

In pari data 2/5/2001, con raccomandata A.R., tornata successivamente al mittente per trascorsa giacenza, lo scrivente inviava comunicazione alla parte eseguita, invitandola a rendere agibili gli immobili oggetto di causa per il giorno 09/05/2001 al fine di esperire i sopralluoghi ed i rilievi necessari alla redazione della consulenza tecnica d'Ufficio.

Il giorno 09/05/2001 lo scrivente C.T.U. si recava presso gli immobili oggetto dell'esecuzione e dava inizio alle operazioni peritali sui luoghi oggetto di causa, eseguiva le ricognizioni necessarie ad individuare gli immobili soggetti a pignoramento ed appurava lo stato e la consistenza dei beni.

Successivamente, per il notevole impegno necessario alla direzione di opere di riparazione, conseguenti al sisma del 97, il C.T.U. richiedeva una proroga di giorni sei per la consegna della perizia di consulenza tecnica.

Sono state inoltre eseguite ricerche all'U.T.E. di Perugia, allo Sportello Catasto di Spoleto, alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Spoleto, al comune di Spoleto per verificare l'ubicazione, lo stato, la consistenza e la conformità degli immobili e se gli stessi siano di piena ed esclusiva proprietà del debitore.

## ACCERTAMENTI

### QUESITO N. 2

Gli immobili eseguiti sono ubicati in Spoleto Loc. S. Giovanni di Baiano via Curiel n.66, vi si accede agevolmente mediante dalla strada pubblica, denominata via Curiel nel tratto prospiciente gli immobili, con la quale parte dei suddetti beni confinano.

Gli immobili soggetti a pignoramento consistono in un appartamento di civile abitazione, annessa autorimessa di pertinenza e magazzino posti in un edificio plurifamiliare di vecchia costruzione, e ripostiglio con annessa corte, strada di accesso e corte comune, il tutto ubicato come anzidetto in Spoleto Loc. S. Giovanni di Baiano via Curiel n. 66.

Detti immobili, censiti al Catasto Fabbricati al foglio n. 173 con le particelle nn. **36 - 37** sub 9 - **37** sub **10 - 37** sub **12 - 1005 - 501 - 502** sono indicati al Catasto Terreni al foglio n. 173 con le particelle **36 - 37 - 1002 - 1005 - 501 - 502**, come si evince dall'allegato stralcio planimetrico catastale.

Dall'esame comparativo degli atti di pignoramento e dei certificati catastali prodotti è stata verificata l'esatta corrispondenza dei beni in esecuzione, tuttavia è stata riscontrata sulla formalità di cui sopra una **divergenza**, relativa alla **qualifica** della particella **1005**, allo stato attuale non più corte ma fabbricato ad uso ripostiglio ed annessa corte

Lo scrivente C.T.U., ritiene quindi opportuno integrare la descrizione dei beni immobili pignorati trascrivendo di seguito quanto desunto dall'esame dei certificati catastali, dalle risultanze dei sopralluoghi effettuati sul posto e da quanto rilevato in Catasto Fabbricati.



### Descrizione dei beni immobili soggetti a pignoramento:

1 - Appartamento di civile abitazione sito in Spoleto Loc. S. Giovanni di Baiano via Curiel n. 66, piano primo e secondo, distinto in Catasto Fabbricati ex partita n. **1011741**, foglio **173**, particella n. **37 sub 10**, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 5,0, rendita lire 525.000 (euro 271,14), con diritti pari ad 2/10 di proprietà su strada e corti comuni distinte al foglio 173 p.lle 501 – 502 e 36;

2 - Autorimessa sita in Spoleto Loc. S. Giovanni di Baiano via Curiel n. 66, piano terra, distinta in Catasto Fabbricati ex partita n. **1011741**, foglio **173**, particella n. **37 sub 12**, categoria C/6, classe 3, consistenza mq.18, rendita lire 63.000 (euro 32,54), con diritti pari ad 2/10 di proprietà su strada e corte comune distinte al foglio 173 p.lle 501 – 502 e 36;

3 - Magazzino sito in Spoleto Loc. S. Giovanni di Baiano via Curiel n. 66, piano terra, distinto in Catasto Fabbricati ex partita n. **1011741**, foglio **173**, particella n. **37 sub 9**, categoria C/2, classe 1, consistenza mq.20, rendita lire 50.000 (euro 25,82), con diritti pari ad 2/10 di proprietà su strada e corte comune distinte al foglio 173 p.lle 501 – 502 e 36;

4 - Ripostiglio o locale di deposito ed annessa corte esclusiva siti in Spoleto Loc. S. Giovanni di Baiano via Curiel, piano terra, distinto in Catasto Fabbricati ex partita n. **1011741**, foglio **173**, particella n. **1005**, categoria C/2, classe 1, consistenza mq. 27, rendita lire 67.500 (euro 34,86), con diritti pari ad 2/10 di proprietà su strada e corti comuni distinte al foglio 173 p.lle 501 – 502 e 36;

### QUESITO N. 3

Per meglio chiarire il criterio di stima viene fatta una breve descrizione degli immobili così che risultino evidenti le caratteristiche peculiari che ne determinano il valore.

Come anzi detto gli immobili ubicati in Spoleto Loc. S.Giovanni di Baiano via Curiel n.66, oggetto di pignoramento, sono costituiti da un appartamento di civile abitazione ed annessa autorimessa posta al piano terra, da un magazzino posto nello stesso edificio e da un ripostiglio o locale di deposito posto nei pressi dei beni di cui sopra, com'è facilmente desumibile dagli elaborati grafici e dalla planimetria catastale allegati alla presente.

In relazione al Piano Regolatore Generale vigente del comune di Spoleto, gli immobili di cui sopra sono ubicati in zona "B3 - zona residenziale di completamento dei nuclei abitati esistenti di tipo semintensivo" di cui si riporta di seguito una breve descrizione desunta dalle norme tecniche di attuazione del vigente P.R.G. del comune di Spoleto.

*Zona B3: E' oggetto di intervento edilizio diretto secondo L'Art. 28 delle presenti norme. E' ammesso anche l'intervento urbanistico preventivo.*

*In ogni caso devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:*

- *l'indice di fabbricabilità fondiaria non deve essere superiore a 3 mc./mq.;*
- *l'altezza massima deve essere pari a mt. 10.*

L'edificio di abitazione di che trattasi, nel quale sono posti gli immobili oggetto della presente è di vecchia costruzione, poiché esistente per la parte posta sul lato strada al 28/12/1939 ed ultimato nella sua conformazione attuale nell'anno 1960, possiede pianta regolare e struttura in muratura, le finiture sono di qualità media e risalenti all'epoca di costruzione, salvo sporadiche opere di manutenzione straordinaria che hanno riguardato alcuni fondelli, infissi ed il servizio igienico.

L'appartamento, ubicato ove sopra meglio specificato e posto al piano secondo rispetto al cortile interno ed al piano primo rispetto al piano stradale, si trova in stato di media conservazione, lo stesso è composto da una cucina, una sala e due stanze da letto, nonché da una scala di accesso, un corridoio disimpegno, il bagno ed un ripostiglio e da due modesti balconi.

Le finiture dell'appartamento sono costituite da pavimenti in graniglia di media qualità, parte coevi alla costruzione dello stabile, le pareti sono rifinite con intonaco del tipo civile, gli infissi esterni sono in alluminio con persiane ad ante.

L'autorimessa, ubicata al piano terra sul lato ovest dello stabile, possiede pavimento in cemento, infissi in legno di vecchia fattura e porta ad ante in lamiera così come il locale magazzino sul quale vi si accede dall'autorimessa.

Lo stato complessivo dell'edificio appare generalmente di mediocre conservazione e manutenzione.

Il piccolo edificio ad uso ripostiglio o locale di deposito, individuato con la particella n. 1005 del foglio 173, appare poi degradato ed in scadente stato di conservazione, lo stesso possiede murature in tufo prive di intonaco, infissi e pavimentazione sono inesistenti, la copertura è in vecchie tegole marsigliesi.

Complessivamente ad un primo giudizio è possibile affermare che il valore di detto stabile non eccede il costo necessario alla demolizione ed al successivo trasporto alla discarica del materiale di risulta.

Nonostante ciò l'area su cui sorge il piccolo stabile è potenzialmente la seconda in ordine alla capacità edificatoria nel rapporto superficie terreno/volume edificabile del territorio spoletino, tuttavia l'ubicazione della suddetta area e le dimensioni attuali ne limitano qualsiasi intervento autonomo.

Un utilizzo economicamente retributivo della suddetta area può scaturire solo dall'alienazione ad unico proprietario dell'area di che trattasi, soggetta a pignoramento e di quelle limitrofe o dall'intervento in comunione dei proprietari confinanti.

Complessivamente i beni in oggetto possiedono una limitata valenza nel mercato immobiliare della zona, nonostante la facilità di collegamento con i mezzi pubblici e i numerosi servizi presenti nella località, in quanto gli stessi sono ubicati a ridosso della strada pubblica e non possiedono alcun pregio architettonico.

Sono altresì parametri negativi concorrenti alla formulazione del giudizio di stima dell'immobile ad uso abitazione, l'eccessiva vicinanza alla strada pubblica fonte di inquinamento acustico ed atmosferico.

Fatta questa premessa, necessaria per meglio valutare le caratteristiche degli immobili soggetti a pignoramento si procede alla stima del valore di mercato dei cespiti in trattazione ed alla formazione dei lotti suddivisi in **tre unità**.

Si ritiene opportuno inoltre **alienare in unica soluzione** i locali ad uso garage e magazzino poiché strettamente correlati e complementari e per i quali si consiglia di procedere ad una successiva fusione mediante variazione catastale, poiché il magazzino non possiede caratteristiche tali da essere considerato unità immobiliare a sé stante, con ulteriore danno economico per il futuro aggiudicatario, costretto al pagamento di maggiori imposte non dovute.

La risoluzione del quesito estimativo viene espletata mediante l'applicazione dei procedimenti sintetico ed analitico, con il criterio di stima del più probabile valore di mercato, in seguito attraverso la comparazione dei valori risultanti viene verificata la fondatezza dei due procedimenti.

## SCELTA DEL CRITERIO E DEL PROCEDIMENTO DI STIMA

Il criterio di stima più rispondente alla risoluzione del quesito estimativo è il più probabile valore di mercato, risolto attraverso il procedimento analitico, che giunge alla formulazione del giudizio di stima tramite la capitalizzazione del reddito netto medio annuo continuativo considerando il bene in regime di libero mercato.

### VALUTAZIONE DEI LOTTI

#### Stima dell'appartamento - lotto n. 1

##### Procedimento analitico

Si procede alla stima per capitalizzazione del reddito derivante dal canone di affitto annuo percepibile dal proprietario in regime di libero mercato dall'abitazione.

Per la descrizione dell'immobile in esame si rimanda a quanto già citato in precedenza.

1 - Appartamento di civile abitazione sito in Spoleto Loc. S. Giovanni di Baiano via Curiel n. 66, piano primo e secondo, distinto in Catasto Fabbricati ex partita n. **1011741**, foglio **173**, particella n. **37 sub 10**, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 5,0, rendita lire 525.000 (euro 271,14), con diritti pari ad 2/10 di proprietà su strada e corti comuni distinte al foglio 173 p.lle 501 - 502 e 36;

##### Determinazione del Reddito netto

Il Reddito netto viene determinato sottraendo al Reddito padronale lordo le spese di produzione. :  $R_n = R_{pl} - ( Q + \text{Spese amm.} + \text{Sfitto e inesigibilità} + \text{Imp. e Sovr.} + I )$

##### A - Calcolo del Reddito padronale lordo (Rpl)

Canone equo mensile anticipato	L.	540.000
Canone annuo posticipato		
L. $540.000 \times ( 12 + 6.50 \times 0,08 ) =$	L.	6.760.800
Interessi sulla cauzione ( 3 mensilità )		
$3 \times 540.000 \times ( 0,08 - 0.05 ) =$	L.	48.600
$R_{pl} = 6.760.800 + 48.600 =$	L.	6.809.400



B -	Calcolo delle spese (S)		
-	Quote di manutenzione e assicurazione	10% Rpl	L. 680.940
-	Spese di amministrazione	4% Rpl	L. 272.376
-	Quote di affitto e inesigibilità	5% Rpl	L. 340.470
-	Imposte e sovrimposte	12% Rpl	L. 817.128
-	Interessi ( su spese medie annue considerate mediamente anticipate )	$2.110.914 \times 0,08 \times 0,5 =$	<u>L. 84.437</u>
-	Totale delle spese medie annue		L. 2.195.351

C - Calcolo del reddito netto (Rn)

Rpl L. 6.305.000 -

S L. 2.032.732

Rn L. 4.614.049

Determinazione del più probabile valore di mercato

L'analisi del mercato fondiario della zona ha permesso di stabilire come il rapporto delle sommatorie  $R_n / V_o$  individui, considerata l'incidenza di comodi e scomodi, condizioni intrinseche ed estrinseche, un saggio di capitalizzazione del 5%, per cui il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto sarà:

$$V_o = R_n / r = \frac{4.614.049}{0,05} = L. 92.280.980$$

Aggiunte e detrazioni

Al valore così ottenuto vanno aggiunti e detratti gli elementi economici che concorrono alla formazione del valore finale.

- Aggiunte:

- ubicazione zona urbanistica "B3"	<u>5%</u>
sommano	5%

AGGIUNTE 10% L. 4.614.049

- Detrazioni:

- inquinamento acustico limitrofa strada pubblica	3%
- inquinamento atmosferico limitrofa strada pubblica	<u>3%</u>
sommano	6%

DETRAZIONI 6% L. 5.536.839

Per cui il valore ottenuto, svolti gli opportuni conteggi e arrotondamenti sarà:

**Vo = L. 91.360.000**

Procedimento sintetico

Si giunge alla formulazione del giudizio di stima per analogia con altri immobili simili della zona o di frazioni assimilabili oggetto di recenti compravendite, per cui eseguite le necessarie proporzioni si realizza il valore medio in rapporto alla superficie.

destinazione	superficie	lire/mq.	lire
Abitazione S.u.	mq.83,57	1.100.000	91.927.000
Balcone S.n.r.	mq. 3,70	367.000	1.357.900
		<b>TOTALE</b>	<b>93.284.900</b>

Su = superficie utile

Snr = superficie non residenziale

Sul valore ottenuto andranno eseguite le aggiunte e detrazioni come indicato nel procedimento analitico quindi per arrotondamento della cifra sopra determinata si ottiene un valore di

**L. 92.350.000**

**Stima dell'autorimessa e magazzino - lotto n. 2**

Procedimento analitico

Si procede alla stima per capitalizzazione del reddito derivante dal canone di affitto annuo percepibile dal proprietario in regime di libero mercato dall'autorimessa.

Per la descrizione dell'immobile in esame si rimanda a quanto già citato in precedenza.

2 - Autorimessa sita in Spoleto Loc. S. Giovanni di Baiano via Curiel n. 66, piano terra, distinta in Catasto Fabbricati ex partita n. **1011741**, foglio **173**, particella n. **37 sub 12**, categoria C/6, classe 3, consistenza mq.18, rendita lire 63.000 (euro 32,54), con diritti pari ad 2/10 di proprietà su strada e corte comune distinte al foglio 173 p.lle 501 – 502 e 36;

3 - Magazzino sito in Spoleto Loc. S. Giovanni di Baiano via Curiel n. 66, piano terra, distinto in Catasto Fabbricati ex partita n. **1011741**, foglio **173**, particella n. **37 sub 9**, categoria C/2, classe 1, consistenza mq.20, rendita lire 50.000 (euro 25,82), con diritti pari ad 2/10 di proprietà su strada e corte comune distinte al foglio 173 p.lle 501 – 502 e 36;

#### Determinazione del Reddito netto

Il Reddito netto viene determinato sottraendo al Reddito padronale lordo le spese di produzione.  $R_n = R_{pl} - (Q + \text{Spese amm.} + \text{Sfitto e inesigibilità} + \text{Imp. e Sovr.} + I)$

#### A - Calcolo del Reddito padronale lordo (Rpl)

Canone equo mensile anticipato L. 145.000

Canone annuo posticipato

L.  $145.000 \times (12 + 6.50 \times 0,08) =$  L. 1.815.400

Interessi sulla cauzione (3 mensilità)

$3 \times 145.000 \times (0,08 - 0,05) =$  L. 13.050

$R_{pl} = 1.815.400 + 13.050 =$  L. 1.828.450

#### B - Calcolo delle spese (S)

- Quote di manutenzione e assicurazione 10% Rpl L. 182.845

- Spese di amministrazione 4% Rpl L. 73.138

- Quote di sfitto e inesigibilità 5% Rpl L. 91.422

- Imposte e sovrimposte 12% Rpl L. 219.414

- Interessi (su spese medie annue considerate

mediamente anticipate)  $566.819 \times 0,08 \times 0,5 =$  L. 22.673

- Totale delle spese medie annue L. 589.492

#### C - Calcolo del reddito netto (Rn)

Rpl L. 1.828.450 -

S L. 589.492

Rn L. 1.238.958

#### Determinazione del più probabile valore di mercato

L'analisi del mercato fondiario della zona ha permesso di stabilire come il rapporto delle sommatorie  $R_n / V_o$  individui, considerata l'incidenza di comodi e scomodi, condizioni intrinseche ed estrinseche, un saggio di capitalizzazione del 5%, per cui il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto sarà:

Valore Netto =  $\frac{1.118.218 \times 1.21.779,16}{1,05}$

**Debiti e Passività**

Al valore così ottenuto si mass negativi i benefici e gli oneri fiscali e si sottraggono i debiti e passività del valore Netto:

- Impieghi

100

- Impieghi

1.000.000,00 (100) 1.000.000,00

**DETRAZIONI 105 (1.217.791,6)**

Per cui il valore netto si avvale di operazioni contabili e amministrative il cui:

Valore Netto 1.118.218

**Per il Bilancio d'Impieghi**

Si spiega che l'operazione del "prelievo" di liquidità per acquistare una parte di immobili e quelli delle zone di sviluppo, assai debite, vengono in massima parte emesse per cui vengono le necessarie responsabilità di trasferire il valore netto di capitale e di mercato.

Attività	Attività	105 (100)	100
Attività passiva			
Impieghi (100)	100 (100)	1.000.000	1.000.000
Attività passiva			
Impieghi (100)	100 (100)	1.000.000	1.000.000
		<b>1.000.000</b>	<b>1.000.000</b>

Per il Bilancio di Impieghi e Passività

Per il valore netto, si dovranno togliere le operazioni e i benefici e i costi di bilancio nel paese dove si analizza gli investimenti e i risultati da esse derivanti, si ottiene un valore di:

**1.118.218,00**

**LOTTI NN. 1 - 2 - 3**

I) - Iscrizione n. **551** del **7/10/1995** - N. generale **3696**

Descrizione titolo : **Ipoteca a garanzia di mutuo fondiario**  
Data : **26/09/1995** Numero Repertorio **126285**  
Pubblico Ufficiale : **ANGELINI ROTA CARLO**  
Sede : **SPOLETO (PG)**  
Somma garantita : capitale L. **100.000.000**  
totale L. **200.000.000**  
Soggetti a favore : **BANCA COMMERCIALE ITALIANA S.P.A.**  
Sede : **MILANO (MI)**  
Codice fiscale : **01255270157**  
Quota : **1/1**  
Diritto : **PROPRIETÀ'**

**CONTRO**

nato a :  
Sede :  
Codice fiscale :  
Quota : **1/2**  
Diritto : **PROPRIETÀ'**

**E**

nata a :  
Sede :  
Codice fiscale :  
Quota : **1/2**  
Diritto : **PROPRIETÀ'**

**- TRASCRIZIONI CONTRO:**

**LOTTI NN. 1 - 2 - 3**

1) - Trascrizione n. **913** del **9/4/1998** - N. generale **1175**

Descrizione titolo : **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**  
Richiedente : **AVV. CARLA PIZZI**  
Indirizzo : **P.ZZA VITTORIA N. 35 - SPOLETO**  
Data : **03/04/1998** Numero Repertorio **256**  
Pubblico Ufficiale : **TRIBUNALE DI SPOLETO**  
Sede : **SPOLETO (PG)**  
Soggetti a favore : **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.**  
Sede : **SPOLETO (PG)**  
Codice fiscale : **019597200549**  
Quota : **1/1**  
Diritto : **PROPRIETÀ'**  
Somma dovuta : **L. 9.855.610 oltre interessi, spese e miglior conteggi**





**LOTTI NN. 1 - 2 - 3**

2) - Trascrizione n. 2602 del 10/08/1998 - N. generale 3290

Descrizione titolo: **ATTO DI INTERVENTO NELLA ESECUZIONE  
IMMOBILIARE A SEGUITO DI DECRETO  
INGIUNTIVO N.8/98 EMESSO DAL PRETORE DI  
TERNI IL 10/1/98, DIVENUTO ESECUTIVO IL  
19/2/98 PARTECIPAZIONE IN VIA  
CHIROGRAFARIA**

Richiedente : **AVV. ANTONIO COACCIOLI**

Indirizzo : **PERUGIA**

Data : **13/05/1998** Numero Repertorio

Pubblico Ufficiale :

Sede :

Soggetti a favore : **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.**

Sede : **ROMA**

Codice fiscale : **00651990582**

Quota :

Diritto :

Somma dovuta : L. 24.068.467 per quanto attiene a

Somma dovuta : L. 17.059.843 per quanto attiene a



1) - Trascrizione n. **2602** del **9/4/1998** - N. generale **3290**

Descrizione titolo : **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**  
Richiedente : **AVV. DI PAOLO GIORGIO**  
Indirizzo : **NARNI**  
Data : **02/06/1998** Numero Repertorio **507**  
Pubblico Ufficiale : **TRIBUNALE DI SPOLETO**  
Sede : **SPOLETO (PG)**  
Soggetti a favore :  
Sede :  
Codice fiscale :  
Quota :  
Diritto :



### QUESITO N. 9

Accertamenti effettuati presso il comune di Spoleto, volti ad appurare l'esistenza di eventuali pratiche di sanatoria relative agli immobili in oggetto hanno dato esito positivo.

Da informazioni assunte presso l'Ufficio preposto del comune di Spoleto risulta **rilasciata** Concessione Edilizia in Sanatoria N. 5170 del 6/10/2000 a nome dell'avente Causa per il fabbricato ad uso ripostiglio o deposito (foglio 173 particella n. 1005), per la realizzazione di un fabbricato accessorio in Loc. S. Giovanni di Baiano via Curiel.

Per quanto concerne l'edificio di abitazione, dai rilievi ed accertamenti eseguiti in Catasto, risulta che lo stesso è stato edificato in due epoche successive e precisamente prima del 28/12/1939, scheda Prot. 2676(69), per quanto attiene i vani posti al piano secondo a sud est dell'edificio ad uso sala, letto e scala; e prima del 10/11/1953, scheda Prot. 813, per quanto attiene la restante parte del fabbricato.

Accertamenti successivi, volti ad appurare l'esistenza di eventuali domande di sanatoria per gli immobili in esecuzione ad uso abitazione, garage e magazzino da parte dei Sigg.ri \_\_\_\_\_ o degli esecutati \_\_\_\_\_ c \_\_\_\_\_ o da altri \_\_\_\_\_

soggetti interessati hanno dato esito negativo né è stata accertata, per tali immobili, l'esistenza di idoneo titolo autorizzativo, risalente all'epoca di costruzione degli immobili in oggetto.

Pertanto sarà necessario procedere alla sanatoria di parte degli immobili pignorati e precisamente per i lotti n. 1 e n. 2, come previsto dalla Legge 21 giugno 1985 n. 298 e successive modifiche e integrazioni, come meglio risulta specificato negli elaborati grafici allegati.

L'incidenza economica a carico del futuro aggiudicatario ammonta a circa lire 5.800.000 per il lotto n. 1 ed a lire 3.500.000 per il lotto n. 2.

Per quanto concerne la dichiarazione INVIM, si evidenzia che l'ultimo passaggio intervenuto è successivo al 31/12/1992 e quindi gli immobili sono stati già interamente gravati della suddetta imposta ora soppressa, pertanto si omette la predisposizione della suddetta dichiarazione che verrà comunque integrata se successivamente richiesta.

#### CONCLUSIONI:

Dall'esame della documentazione allegata ai fascicoli di causa nonché dalle ricerche e visure effettuate si ritiene opportuno approfondire l'esistenza di eventuali titoli autorizzativi relativi al fabbricato di abitazione, appare inoltre evidente la necessità di procedere all'esecuzione della denuncia di variazione in Catasto Urbano con aggiornamento della reale consistenza delle Unità Immobiliari relative all'autorimessa e magazzino distinte al Foglio n. 173 particelle nn. 37 sub 12 e 37 sub 9 per la sistemazione delle incongruenze riscontrate in relazione alla capacità di generare rendita singolarmente e quindi procedere alla fusione delle due unità.

Dovrà inoltre essere verificato quanto descritto nel corso della presente che possa avere in qualche modo interesse per il proseguimento dell'esecuzione.

Si allegano alla presente:

- Visure effettuate alla Conservatoria dei RR.II. di Spoleto;
- Visure effettuate allo sportello Catasto di Spoleto;
- Copia della concessione in sanatoria rilasciata dal Comune di Spoleto per l'immobile ad uso ripostiglio;
- Copia dell'ultimo atto di compravendita dei beni eseguiti
- N. 1 stralcio planimetrico catastale in scala 1:500;
- N. 3 planimetrie in scala 1:100 degli immobili pignorati allo stato attuale;
- Estratto planimetrico del P.R.G. del Comune di Spoleto;
- Documentazione fotografica degli immobili in esecuzione;
- Copia quesiti posti dal Sig. Giudice dell'esecuzione.

Quanto sopra in evasione all'incarico ricevuto.

IL C.T. D'UFFICIO

(Geom. Natalizi Francesco)

Spoleto, 09/07/2001

