

**TRIBUNALE CIVILE DI SPOLETO**  
**Esecuzione Immobiliare R.G.E. n° 54/2018**

promossa da  
**INTESA SAN PAOLO S. p. A.**  
e per essa  
**PENELOPE SPV s.r.l.**  
*(Creditore Procedente)*

**contro**

**Giudice dell'Esecuzione: Dott. Simone SALCERINI**



**- CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO -**  
Tecnico incaricato: arch. Lorenza ZUCCARI

Procuratore Legale del creditore procedente:  
Avv. **Roberto ROMANI** con studio in Piazza Europa, 5 – 05100 TERNI  
PEC: [roberto.romani@ordineavvocatiterni.it](mailto:roberto.romani@ordineavvocatiterni.it)

**DATA:**  
*Spoletto, 12 ottobre 2018*

## INDICE

**PREMESSA pag. 3**

**RISPOSTE AI QUESITI pag. 3**

1. Verifica della completezza della documentazione	pag. 3
2. Acquisizione documentazione (planimetrie, titolo di provenienza)	pag. 3
2.1 – Planimetrie Catastali	pag. 3
2.2 – Planimetrie allegate ai titoli abilitativi	pag. 4
2.3 – Titolo di provenienza	pag. 5
3. Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	pag. 5
4. Vincoli e/o spese di natura condominiale	pag. 8
5. Diritti demaniali o usi civici	pag. 8
6. Formalità, vincoli o oneri da cancellare o non opponibili	pag. 8
7. Descrizione dei beni pignorati	pag. 9
8. Conformità tra stato attuale e descrizione nel pignoramento	pag. 13
9. Eventuale aggiornamento catastale	pag. 13
10. Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico	pag. 15
11. Conformità urbanistica	pag. 15
12. Stato di possesso del bene	pag. 17
13. Stato civile ed eventuali convenzioni matrimoniali	pag. 18
14. Provvedimenti di assegnazione al coniuge	pag. 18
15. Caratteristiche degli impianti	pag. 18
16. Formazione dei lotti	pag. 20
17. Valutazione dei lotti	pag. 21
18. Pignoramento pro quota	pag. 25
19. Valore del diritto pignorato	pag. 25
20. Valore del solo terreno	pag. 25

**ALLEGATI pag. 25**

**Fascicolo 1 pag. 26**

**Fascicolo 2 pag. 28**

**Fascicolo 3 pag. 30**

**Fascicolo 4 pag. 32**

## **PREMESSA**

Con Ordinanza del Giudice dell'Esecuzione dott. Simone SALCERINI, datata 8 giugno 2018, la sottoscritta arch. Lorenza Zuccari, iscritta all'Ordine degli Architetti e P.P.C. della Provincia di Perugia al n. 864, e nell'elenco dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Spoleto, è stata nominata Esperta per la stesura di una relazione tecnico-estimativa sui beni immobili oggetto di esecuzione forzata, rubricata al numero di R.G.E. 54/2017, promossa dalla **INTESA SAN PAOLO S.P.A.** e per essa **PENELOPE SPV s.r.l.** (*creditore procedente*) contro il sig. ....(Debitore/Esecutato).

L'immobile oggetto di esecuzione è un fabbricato promiscuo sito nel Comune di MONTEFALCO (PG), Via Ugo Foscolo, censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 28 particella 624 sub. 2 e 3.

In data 14 giugno 2018, prestando il rituale giuramento, la sottoscritta si è impegnata a rispondere ai quesiti così come articolati dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione.

In data 23/06/2018 è stata effettuata la comunicazione di rito alle parti per l'inizio operazioni, fissato per il giorno 09/07/2018 alle ore 8,30 presso lo studio della scrivente (**all. 1** comunicazioni). In quella data, in assenza delle parti, si è dato inizio alle operazioni tecniche (**all. 2** verbali).

Quindi si è dato avvio alle ricerche delle documentazioni urbanistico-edilizie e catastali, rispettivamente presso il Comune di Montefalco, l'Agenzia delle Entrate, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Spoleto, l'Archivio Notarile di Terni, al fine dell'accertamento delle rispettive legittimità richieste.

In data 10/08/2018 è stata comunicata alle parti la data del sopralluogo, fissato per il 28/08/2018 alle ore 16,00 presso i beni immobili pignorati. In quella data, la sottoscritta si è recata presso i beni oggetto di pignoramento immobiliare ove, con la scorta della documentazione acquisita e l'ausilio di un collaboratore, è stato possibile eseguire il rilievo metrico e fotografico dei beni.

Avendo acquisito tutta la documentazione disponibile, nei paragrafi sottostanti si rimettono le conclusioni in risposta ai quesiti impartiti dal Giudice.

## **RIPOSTE AI QUESITI DEL G.E.**

### **1. VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE (ex. Art. 567 c.p.c.)**

In seguito alla visione di tutta la documentazione agli atti, e in particolare del certificato notarile a firma del Notaio Eliodoro GIORDANO di Campobasso, datato 10/05/2018, è stata accertata la completezza della documentazione.

### **2. ACQUISIZIONE DOCUMENTAZIONE**

La sottoscritta ha acquisito la seguente documentazione, conservata presso l'archivio dell'ufficio tecnico del Comune di Montefalco, l'Archivio Notarile di Terni e presso l'Agenzia delle Entrate.

#### **2.1. PLANIMETRIE CATASTALI (all. 4)**

**Si premette che l'attuale individuazione catastale del compendio pignorato è: al Catasto Fabbricati foglio 28 part. 624 sub. 4, 5, 6, 7, 8, 9 e 10**, come già rilevato nella documentazione agli atti (certificazione notarile e nota di trascrizione del pignoramento) e meglio specificato ai successivi paragrafi 7 e 8 della presente relazione.

Le planimetrie catastali sono tutte datate 22/12/1998 e rappresentano i beni pignorati come segue:

- **sub. 4:** piano terra. Un locale di forma pseudo-rettangolare con i lati corti curvilinei; altezza m. 3, con scala interna ed ascensore, oltre ad una passerella di collegamento con un'altra proprietà. Destinazione: sala mostra;
- **sub. 5:** piano terra. Un grande locale di forma rettangolare con alcuni pilastri interni, oltre a un disimpegno e tre vani più piccoli e un ascensore; altezza m. 3. Destinazione: attività commerciale;
- **sub. 6:** piano terra. Un locale di forma rettangolare con pilastri interni e con una sporgenza curvilinea a sud, altezza m. 3. Destinazione: sala mostra;
- **sub. 7:** piano 1° sotto strada. Un locale di forma a T con un lato curvilineo, alto m. 3, con scala interna, disimpegno ed ascensore. Altezza m. 3. Destinazione: mostra;
- **sub. 8:** piano 2° sotto strada. Un locale di forma a “L” con un lato curvilineo, con pilastri interni, altezza m. 3, con scala interna ed ascensore. Un altro locale molto grande a forma di “L”, con pilastri interni, altezza m. 5. Destinazione: magazzini;
- **sub. 9:** piano 2° sotto strada. Un locale rettangolare, oltre a due bagni con antibagni, altezza m. 5. Destinazione: magazzino;
- **sub. 10:** piano 2° sotto strada. Un locale rettangolare con pilastri, oltre ad una sporgenza curvilinea a sud con bagno e antibagno, altezza m. 5. Destinazione: magazzino;
- *Il sub. 11, bene comune non censibile, non è stato graficizzato e non esiste elaborato planimetrico, quindi non è possibile individuare l'effettiva entità ed ubicazione degli spazi comuni.*

## **2.2. PLANIMETRIE ALLEGATE AI TITOLI ABILITATIVI (allegato 3)**

In seguito alla richiesta di accesso agli atti presentata all'Ufficio Tecnico del Comune di Montefalco, è stato possibile visionare i seguenti titoli abilitativi inerenti i beni pignorati:

- Concessione Edilizia n. 67 del 25/09/1996 (prat. n. 63/95) per la costruzione del compendio pignorato;
- Concessione Edilizia in VARIANTE n. 22 del 21/04/1998 (prat. n. 58/98)
- Autorizzazione di Abitabilità/Agibilità parziale prot. n. 5235 del 27/04/1998 (relativa ai sub. 5 e 9)
- Concessione Edilizia in VARIANTE n. 68 del 09/12/1998 (prat. n. 153/98)
- Autorizzazione di Abitabilità/Agibilità parziale prot. n. 14100 del 16/12/98 (relativa ai sub. 6 e 10)
- Concessione Edilizia in SANATORIA n. 112 del 07/09/2001 (prat. n. 198/2000)
- Certificato di Agibilità prot. n. 8.809 del 07/07/05 (relativa al sub. 4)

- S.C.I.A. n. 15180/A del 07/12/2012

Di seguito si descrivono le planimetrie allegare agli ultimi titoli abilitativi relative a ciascun subalterno:

- **sub. 4 - S.C.I.A. n. 15180/A del 07/12/2012:** (piano terra) Un locale di forma pseudo-rettangolare con i lati corti curvilinei, con scala interna che scende al piano inferiore, bagno con antibagno e ripostiglio. Accessibile dal parcheggio lungo Via Foscolo e dalla passerella di collegamento con altro edificio limitrofo sul lato nord. Destinazione: “superficie vendita”;
- **sub. 5 – C.E. in VARIANTE n. 68 del 09/12/1998:** (piano terra) Un grande locale di forma rettangolare con alcuni pilastri interni, oltre a due disimpegni, due vani più piccoli e un ascensore/montacarichi. Il locale è accessibile dal portico affacciato sul parcheggio lungo Via Foscolo tramite 5 ingressi. Destinazione: attività commerciale;
- **sub. 6 – C.E. in SANATORIA n. 112 del 07/09/2001:** (piano terra) Un locale di forma rettangolare con una sporgenza trapezoidale/curvilinea a sud, con ingresso formato con bussola a vetri interna, accessibile dal portico affacciato sul parcheggio lungo Via Foscolo, tramite scale esterne e rampa per disabili. Altezza interna m. 3. Destinazione: “negozio di abbigliamento”;
- **sub. 7- S.C.I.A. n. 15180/A del 07/12/2012:** (piano 1° sotto strada) Un locale di forma a T con un lato curvilineo, con 2 bagni e antibagno. Accessibile da una scala sul lato nord proveniente dal piano terra, e da un'altra scala, esterna, proveniente dal piazzale sul retro e diretta ad altra proprietà. Destinazione: superficie a servizio dell'attività commerciale;
- **sub. 8 – C.E. in VARIANTE n. 68 del 09/12/1998:** (piano 2° sotto strada) Un locale di forma a L con un lato curvilineo, con pilastri, con scala interna ed ascensore esterno, accessibile dal piazzale sul retro tramite due accessi pedonali e uno carrabile. Un altro locale molto grande con pilastri interni, accessibile tramite tre ingressi carrabili dal piazzale sul retro. Destinazione: “magazzini”;
- **sub. 9 – C.E. in VARIANTE n. 68 del 09/12/1998:** (piano 2° sotto strada) Un locale rettangolare, oltre a due bagni con antibagni, accessibile da porta carrabile sul piazzale. Destinazione: non indicata;
- **sub. 10 – C.E. in SANATORIA n. 112 del 07/09/2001:** (piano 2° sotto strada) Due locali rettangolari, quello a sud presenta una sporgenza curvilinea con bagno e antibagno. Entrambi i locali sono accessibili da porte carrabili verso il piazzale sul retro e non sono comunicanti fra loro. Sono alti m. 5,0. Destinazione: magazzino;

### **2.3. TITOLO DI PROVENIENZA (all. 5)**

L'esecutato ..... ha acquisito la proprietà del terreno ove poi è stato costruito il fabbricato nel 1966, in virtù dell'atto di seguito sintetizzato ed allegato alla presente (**all. 5**).

**Atto di compravendita del 21/09/1966**, rep. 6637/168, a rogito del Notaio Diodato IMBELLONE di Spoleto, trascritto a Spoleto il 01/10/1966 al n. R.P. 4972.

**Contro:** ..... (.....) e ..... (.....), ciascuna per i suoi diritti e congiuntamente per la piena proprietà dell'intero.

**A favore:** ..... (.....), per la piena proprietà dell'intero.

**Oggetto:** un appezzamento di terreno seminativo in Comune di Montefalco, loc. Scorsinaia, della superficie di mq 9.550. Confini: ....., ....., ..... Rappresentato in Catasto al foglio 28 part. 69.

### 3. ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Di seguito si riportano in sintesi i dati relativi alle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli esistenti sui beni pignorati (all. 6).

#### 1. Convenzione Edilizia trascritta a Spoleto il 21/05/1986 al n. di R.P. 1428.

**A favore:** Comune di Motefalco, c.f. 82001610540.

**Contro:** ..... (s.g.) oltre a numerosi altri soggetti, non coinvolti nel presente pignoramento.

**Oggetto:** oltre maggiore consistenza, terreno sito in Montefalco, Viale Marconi, e censito al C.T. al foglio 28 part. 69 (*che poi genera la part. 624*). ..... e gli altri soggetti intervengono quali proprietari lottizzanti, i quali hanno predisposto un progetto (approvato con Del C.C. 53 del 27/03/1985) con le prescrizioni del vigente Programma di Fabbricazione. I lottizzanti si obbligano a realizzare le opere di urbanizzazione primaria e i relativi allacci (fognatura, acqua potabile con prese antincendio, reti di distribuzione elettrica, telefonica, pubblica illuminazione, verde pubblico), a mantenerle e poi a cederle alla pubblica amministrazione. La convenzione decade con il completamento e la cessione di tutte le opere.

#### 2. Convenzione Edilizia trascritta a Spoleto il 03/07/1996 al n. di R.P. 2483, in virtù di atto del Notaio Marcello GRIFI di Foligno del 22/06/1996 rep. 48889.

**A favore:** Comune di Motefalco.

**Contro:** ..... (s.g.) in qualità di parte attuatrice dell'intervento di recupero ad uso commerciale della zona produttiva con attività commerciale esistente.

**Oggetto:** terreno sito in Montefalco e censito al C.T. al foglio 28 part. 69/a (*che poi genera la part. 624*) e 337/a. .... ha predisposto un progetto (approvato con atto C.C. n. 15 del 22/02/1995) di riqualificazione, ampliamento, costruzione di un complesso per il ricovero e l'esposizione di prodotti per l'edilizia e opere di urbanizzazione primaria. Oggetto della convenzione è l'individuazione delle aree e delle opere di urbanizzazione concernenti l'area circostante e di accesso da Via Foscolo, nonché l'assunzione a carico di ..... degli obblighi e oneri relativi alla realizzazione, alla manutenzione ordinaria e alla successiva cessione alla pubblica amministrazione di aree ed impianti (fognatura, acqua potabile e per uso industriale, reti di distribuzione elettrica, telefonica, pubblica illuminazione, verde pubblico, viabilità pedonale, parcheggi). L'area da cedere per i parcheggi è pari a mq 941. La Convenzione decade al completamento delle opere.

#### 3. Costituzione di Vincolo di destinazione trascritta a Spoleto il 09/03/2002 al n. di R.P. 981, in virtù di scrittura privata del Notaio Marcello GRIFI di Foligno del 02/03/2002 rep. 55292.

**A favore:** Comune di Motefalco.

**Contro:** ..... (s.g.).

**Oggetto:** immobili siti in Montefalco, Via Ugo Foscolo, e censiti al C.T. al foglio 28 part. 69 (*che poi genera la part. 624*) e 337. ...., avendo presentato istanza di Variante per cambio di destinazione d'uso per il fabbricato in corso di costruzione, si obbliga irrevocabilmente e definitivamente a non mutare la destinazione d'uso della porzione immobiliare individuata come "magazzini" al piano quota 0,00 (*piano del piazzale sul retro, immobili oggi individuati al C.F. al foglio 28 part. 624 sub. 8, 9 e 10*).

#### 4. Convenzione Edilizia trascritta a Spoleto il 22/07/2005 al n. di R.P. 2356, in virtù di atto del Notaio Marcello GRIFI di Foligno del 13/07/2005 rep. 57970.

**A favore:** Comune di Motefalco.

**Contro:** ..... (s.g.) in qualità di proprietario e soggetto attuatore del comparto oggetto di

convenzione.

**Oggetto:** oltre maggiore consistenza, unità immobiliari site in Montefalco e censite al C.T. al foglio 28 part. 624 e al C.F. al foglio 28 partt. 624 e 625.

..... è proprietario di un'area con sovrastante edificio ricadenti in Zona D2, per la cui utilizzazione edificatoria ha stipulato una convenzione (*cf. punto 2*) secondo la disciplina del precedente Programma di Fabbricazione. Ora occorre aggiornare la convenzione al nuovo P. di F., in particolare all'art. 13 della N.T.A.. Si modificano quindi gli articoli della convenzione n. 4 (la superficie a parcheggio da cedere all'Amministrazione va calcolata in base alla L.R. 31/97 e alla L.R. 27/2000), n. 13 (non è consentito l'insediamento di esercizi commerciali di vicinato, le superfici di vendita possono essere individuate solo al piano stradale di Via Foscolo, i magazzini a qualsiasi piano, le destinazioni devono essere compatibili con il piano commerciale vigente al momento della richiesta). Le disposizioni relative alla destinazione d'uso e alla modalità di attuazione del Piano Attuativo conservano efficacia fino alla modifica della strumentazione urbanistica.

Si precisa che ..... non ha ancora completato la globale cessione delle opere e degli impianti nei termini e modalità previste dall'art. 13 delle N.T.A. pertanto con la presente convenzione si assume l'impegno di produrre in 180 gg. Il frazionamento che individua le aree da cedere gratuitamente al comune e quelle da destinare ad uso pubblico, il certificato di collaudo delle opere non ancora cedute. La cessione deve essere completata entro il 21/06/2006, data di scadenza del Piano Attuativo.

**5. Ipoteca volontaria iscritta a Spoleto il 14/10/2006 Reg. Part. 1343** derivante da concessione a garanzia di finanziamento per atto Notaio Marcello GRIFI di Foligno rep. 58880 del 13/10/2006,  
*Capitale € 1.300.000,00 Totale € 1.950.000,00*

**A favore:** CASSA DI RISPARMIO DI FOLIGNO SPA, con sede in Foligno c.f. 00152110540, per il diritto di piena proprietà dell'intero.

**Contro:** ..... (s.g.) per il diritto di piena proprietà dell'intero.

**Immobili:** immobili siti in Montefalco, censiti al C.F. al foglio 28 particella 624 sub. 2 e 3 (*che poi generano le part. 624 sub. 4, 5, 6, 7, 8, 9 e 10*).

Annotazioni: in virtù di atto notaio GRIFI del 09/07/2012 rep. 61640, trasc. A Spoleto il 11/07/2012 al n. di R.P. 224 viene allungato il piano di ammortamento.

**6. Ipoteca volontaria iscritta a Spoleto il 17/04/2009 Reg. Part. 413** derivante da concessione a garanzia di finanziamento per atto Notaio Marcello GRIFI di Foligno rep. 60197 del 15/04/2009.  
*Capitale € 250.000,00 Totale € 500.000,00*

**A favore:** CASSA DI RISPARMIO DI FABRIANO E CUPRAMONTANA SPA, con sede in Fabriano c.f. 00077790426, per il diritto di piena proprietà dell'intero.

**Contro:** ..... (s.g.) per il diritto di piena proprietà dell'intero, e .....  
(.....) in qualità di terzo datore di ipoteca per altri beni, non oggetto del presente pignoramento.

**Immobili:** oltre maggiore consistenza, immobili siti in Montefalco, censiti al C.F. al foglio 28 particella 624 sub. 4 (cat. C/1 mq 167), sub. 5 (cat. C/1 mq 463), sub.6 (cat. C/1 mq 255), sub. 7 (cat. C/1 mq 220), sub. 8 (cat. C/2 mq 778), sub. 9 (cat. C/2 mq 95) e sub. 10 (cat. C/2 mq 270).

**7. Ipoteca volontaria iscritta a Spoleto il 23/06/2009 Reg. Part. 687** derivante da concessione a garanzia di finanziamento per atto Notaio Marcello GRIFI di Foligno rep. 60292 del 22/06/2009.

Capitale € 750.000,00 Totale € 1.125.000,00

**A favore:** CASSA DI RISPARMIO DI FOLIGNO SPA, s.g., per il diritto di piena proprietà dell'intero.

**Contro:** ..... (s.g.) in qualità di terzo datore di ipoteca, e ..... (s.g.) per il diritto di piena proprietà dell'intero di altri beni, non oggetto del presente pignoramento..

**Immobili:** oltre maggiore consistenza, immobili siti in Montefalco, censiti al C.F. al foglio 28 particella 624 sub. 4 (cat. C/1 mq 167), sub. 5 (cat. C/1 mq 463), sub.6 (cat. C/1 mq 255), sub. 7 (cat. C/1 mq 220), sub. 8 (cat. C/2 mq 778), sub. 9 (cat. C/2 mq 95) e sub. 10 (cat. C/2 mq 270).

**8. Ipoteca da Concessione Amministrativa/Riscossione iscritta a Spoleto il 21/12/2015 Reg. Part. 611**

derivante da ipoteca della riscossione per atto Equitalia Centro SPA rep. 1625/8015 del 15/12/2015.

Capitale € 227.671,35

**A favore:** EQUITALIA CENTRO SPA, con sede in Firenze e c.f. 03078981200, per il diritto di piena proprietà dell'intero dell'u.n. 1.

**Contro:** ..... (s.g.) per il diritto di piena proprietà dell'intero

**Immobili:** oltre maggiore consistenza, unità negoziale 1: immobili siti in Montefalco, censiti al C.F. al foglio 28 particella 624 sub. 4 (cat. C/1 mq 167), sub. 5 (cat. C/1 mq 463), sub.6 (cat. C/1 mq 255), sub. 7 (cat. C/1 mq 220), sub. 8 (cat. C/2 mq 778), sub. 9 (cat. C/2 mq 95) e sub. 10 (cat. C/2 mq 270).

**9. Ipoteca da Concessione Amministrativa/Riscossione iscritta a Spoleto il 12/04/2016 Reg. Part. 170**

derivante da ipoteca della riscossione per atto Equitalia Centro SPA rep. 1764/8016 del 08/04/2016.

Capitale € 55.507,70

**A favore:** EQUITALIA CENTRO SPA, s.g., per il diritto di piena proprietà dell'intero dell'u.n. 1.

**Contro:** ..... (s.g.) per il diritto di piena proprietà dell'intero

**Immobili:** oltre maggiore consistenza, unità negoziale 1: immobili siti in Montefalco, censiti al C.F. al foglio 28 particella 624 sub. 4 (cat. C/1 mq 167), sub. 5 (cat. C/1 mq 463), sub.6 (cat. C/1 mq 255), sub. 7 (cat. C/1 mq 220), sub. 8 (cat. C/2 mq 778), sub. 9 (cat. C/2 mq 95) e sub. 10 (cat. C/2 mq 270).

**10. Atto esecutivo Cautelare, Verbale di Pignoramento immobili del 19/02/2018** rep. 191, trascritto a Spoleto il 20/03/2018 al n. di R.P. 1037.

**Contro:** INTESA SAN PAOLO S.P.A., con sede in Torino c.f. 00799960158, per la piena proprietà di 1/1.

**A favore:** ..... (s.g.) per il diritto di piena proprietà dell'intero

**Oggetto:** immobili siti in Montefalco, censiti al C.F. al foglio 28 particella 624 sub. 2 e 3 (che poi generano le part. 624 sub. 4, 5, 6, 7, 8, 9 e 10).

**4. VINCOLI E/O SPESE DI NATURA CONDOMINIALE**

Non è stata rilevata l'esistenza di una struttura condominiale, come anche confermato dal sig. .... in sede di sopralluogo, pertanto non risultano alla scrivente spese condominiali insolute né vincoli condominiali.

**5. DIRITTI DEMANIALI O USI CIVICI**

Non sono stati rinvenuti diritti demaniali o usi civici trascritti.

**6. FORMALITA', VINCOLI O ONERI DA CANCELLARE O RESTRINGERE**



## O NON OPPONIBILI

**5. Ipoteca volontaria iscritta a Spoleto il 14/10/2006 Reg. Part. 1343** derivante da concessione a garanzia di finanziamento per atto Notaio Marcello GRIFI di Foligno rep. 58880 del 13/10/2006,

*Spese per la cancellazione: € 200,00 per imposte, € 59,00 per bolli, € 35,00 per tassa ipotecaria.*

**6. Ipoteca volontaria iscritta a Spoleto il 17/04/2009 Reg. Part. 413** derivante da concessione a garanzia di finanziamento per atto Notaio Marcello GRIFI di Foligno rep. 60197 del 15/04/2009.

*Spese per la restrizione: € 200,00 per imposte, € 59,00 per bolli, € 35,00 per tassa ipotecaria.*

**7. Ipoteca volontaria iscritta a Spoleto il 23/06/2009 Reg. Part. 687** derivante da concessione a garanzia di finanziamento per atto Notaio Marcello GRIFI di Foligno rep. 60292 del 22/06/2009.

*Spese per la restrizione: € 200,00 per imposte, € 59,00 per bolli, € 35,00 per tassa ipotecaria.*

**8. Ipoteca da Concessione Amministrativa/Riscossione iscritta a Spoleto il 21/12/2015 Reg. Part. 611** derivante da ipoteca della riscossione per atto Equitalia Centro SPA rep. 1625/8015 del 15/12/2015.

*Capitale € 227.671,35*

*Spese per la restrizione: € 1.138,36 (0,5% del capitale), € 59,00 per bolli, € 35,00 per tassa ipotecaria.*

**9. Ipoteca da Concessione Amministrativa/Riscossione iscritta a Spoleto il 12/04/2016 Reg. Part. 170** derivante da ipoteca della riscossione per atto Equitalia Centro SPA rep. 1764/8016 del 08/04/2016.

*Capitale € 55.507,70*

*Spese per la restrizione: € 277,53 (0,5% del capitale), € 59,00 per bolli, € 35,00 per tassa ipotecaria.*

**10. Atto esecutivo Cautelare, Verbale di Pignoramento immobili del 19/02/2018** rep. 191, trascritto a Spoleto il 20/03/2018 al n. di R.P. 1037.

*Spese per la cancellazione: € 200,00 per imposte, € 59,00 per bolli, € 35,00 per tassa ipotecaria.*

*Il totale delle spese per la cancellazione delle suddette formalità è pari ad € 2.779,89*

### 7. DESCRIZIONE DEL BENI PIGNORATI

cfr. **all. 3** Documentazione urbanistica; **all. 4** Planimetrie catastali;  
**all. 7.1, 7.2, 7.3 e 7.4** Documentazione fotografica

**POSIZIONE:** Le unità immobiliari oggetto di pignoramento si trovano lungo Via Ugo Foscolo, una importante arteria di accesso a Montefalco proveniente da sud, circondata da edifici prevalentemente residenziali. Il compendio si trova alle porte della città, in prossimità del centro storico, e dispone di una zona di parcheggio dedicata.

**INDIVIDUAZIONE CATASTALE:** gli immobili sono catastalmente intestati ....., sopra generalizzato, per l'intero della piena proprietà.

#### **Catasto Fabbricati Foglio 28:**

- **particella 624 sub. 4:** cat. C/1, classe 3°, consistenza mq 167, Sup. catastale totale mq 198, Rendita € 1.983,71, Via U. Foscolo piano T.
- **particella 624 sub. 5:** cat. C/1, classe 2°, consistenza mq 463, Sup. catastale totale mq 496, Rendita € 4.710,65, Via U. Foscolo piano T.

- **particella 624 sub. 6:** cat. C/1, classe 3°, consistenza mq 255, Sup. catastale totale mq 287, Rendita € 3.029,02, Via U. Foscolo piano T.
- **particella 624 sub. 7:** cat. C/1, classe 3°, consistenza mq 220, Sup. catastale totale mq 268, Rendita € 2.613,27, Via U. Foscolo piano S1.
- **particella 624 sub. 8:** cat. C/2, classe 2°, consistenza mq 778, Sup. catastale totale mq 828, Rendita € 1.250,41, Via U. Foscolo piano S2.
- **particella 624 sub. 9:** cat. C/2, classe 2°, consistenza mq 95, Sup. Catastale totale mq 111, Rendita € 147,19, Via U. Foscolo piano S2.
- **particella 624 sub. 10:** cat. C/2, classe 2°, consistenza mq 270, Sup. Catastale totale mq 301, Rendita € 418,33, Via U. Foscolo piano S2.
- **particella 624 sub. 11:** bene comune non censibile, Via U. Foscolo piano T-S1-S2. Si precisa che non esiste un elaborato planimetrico né una planimetria catastale da cui si evinca la consistenza e l'articolazione del sub. 11.

#### **Catasto Terreni Foglio 28:**

- **part. 624** Ente Urbano mq 1.268

**DESCRIZIONE:** gli immobili pignorati sono tutte porzioni di un medesimo fabbricato a destinazione promiscua, sito in una zona piuttosto acclive compresa tra Via Foscolo e Via Carducci. Lo stabile è costituito da un grande corpo di fabbrica a sagoma rettangolare disposto su tre piani, costruito a partire dal 1996 per ospitare attività commerciali di vario genere e magazzini.

L'edificio è accessibile da vari ingressi pedonali sul piazzale adibito a parcheggio lungo Via Foscolo (in parte protetti da un ampio portico e dotati di rampa per disabili) e da vari ingressi carrabili sul grande piazzale asfaltato a valle dell'edificio. Il piazzale su Via Foscolo è sempre aperto ed accessibile, mentre quello sul retro è recintato e chiuso da un cancello. I due piazzali e il portico sono collegati tra loro da due scale aperte, comuni. Si precisa che i due piazzali da cui si accede ai beni non fanno parte del compendio pignorato, in particolare il piazzale su Via Foscolo (catastalmente ancora intestato all'Esecutato .....) fa parte delle aree da cedere gratuitamente al Comune di Montefalco in base alle convenzioni sopra riportate.

La struttura portante dell'edificio è in cemento armato, composta da pilastri e setti e da travi. I solai sono in laterocemento e in pannelli prefabbricati, la copertura è composta da tre padiglioni e da una porzione piana. Le tamponature esterne sono in laterizio a facciavista, con alcune porzioni intonacate e tinteggiate. Gli infissi delle finestre sono in alluminio verniciato con doppi vetri, in parte protette da inferriate. Per le altre caratteristiche si veda di seguito la descrizione dei singoli immobili.

*Si precisa che con “piano terra” si intende il piano alla quota di Via Foscolo, mentre con “piano secondo sotto strada” si intende quello alla quota del piazzale sul retro; il “piano primo sotto strada” è quello intermedio fra i due, in cui si trova soltanto l'immobile individuato col subalterno 7.*

Nello specifico i beni sono così composti:

#### **Sub. 4 - bar tabacchi al piano terra.**

Locale di forma pseudo-rettangolare con i lati corti curvilinei, composto da: locale bar e zona tabaccheria (mq 120), bagno con antibagno (mq 6,3), sala giochi (mq 24), ripostiglio (mq 2,7). Il locale è accessibile dal parcheggio lungo Via Foscolo e dalla passerella nord di collegamento con

altra proprietà limitrofa.

Il locale è caratterizzato da grandi superfici vetrate, è luminoso e ampio; mediante l'arredamento è stato diviso in due zone: quella di somministrazione e consumo di alimenti e bevande e quella della rivendita di tabacchi. Mediante la realizzazione di un tramezzo, accoppiato con inferriate, è stata ricavata una sala giochi separata, affacciata sul piazzale retrostante.

Tramite una scala chiusa e coperta (mq 14) si accede ai locali sottostanti (part. 624 sub. 7), facenti parte della stessa attività commerciale.

I pavimenti sono in lastre di gres porcellanato, i rivestimenti e pavimenti dei bagni sono in piastrelle di ceramica. Le porte e le finestre sono provviste di inferriate metalliche (ad eccezione della grande vetrata curvilinea affacciata sul parcheggio). Le pareti sono intonacate e tinteggiate e i soffitti parzialmente controsoffittati con velette sagomate di cartongesso.

L'altezza interna dei locali, ove non ribassati da controsoffitti, è di m. 2,95. La superficie calpestabile è pari a mq 164 circa. La superficie lorda è pari a mq 184 circa.

Doc fotografica **all. 7.1.**

### **Sub. 5 – supermercato al piano terra.**

Trattasi di un grande locale utilizzato come supermercato, accessibile dal piazzale/parcheggio di Via Foscolo, tramite tre porte a vetri (ingresso principale per i clienti, ingresso di servizio vicino alla zona macelleria e uscita di sicurezza) poste sotto un ampio portico, raggiungibile mediante scala esterna e rampa per disabili. Il locale principale di esposizione e vendita (mq 400) presenta 4 pilastri interni ed è illuminato da numerose finestre; tramite un disimpegno (mq 7) si accede a due locali di servizio (mq 14 e 16,2); tramite un altro disimpegno (mq 14,3) si raggiunge il montacarichi collegato con il sottostante magazzino (part. 624 sub. 9).

I pavimenti sono in piastrelle di gres, gli infissi sono in alluminio verniciato con vetri termici, le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati e parzialmente controsoffittati con elementi modulari in cartongesso.

L'altezza interna dei locali, ove non ribassati da controsoffitti, è di m. 3,0. La superficie calpestabile complessiva è pari a mq 452 circa. La superficie lorda è pari a mq 485 circa.

Doc fotografica **all. 7.2.**

### **Sub. 6 – Negozio di generi vari al piano terra**

Un locale di forma rettangolare con una sporgenza trapezoidale/curvilinea a sud, accessibile da porta a vetri sotto una tettoia affacciata sul parcheggio di Via Foscolo. Il locale principale di esposizione e vendita (mq 179), con tre pilastri interni, è illuminato da numerose finestre, in parte protette da inferriate. Al suo interno sono stati ricavati degli spazi di servizio: un magazzino (mq 22,5), un ripostiglio/camerino (mq 3,8), due bagni con antibagno (rispettivamente mq 4, mq 3,3 e mq 5,5). E' inoltre presente un vano ascensore/montacarichi per raggiungere il piano inferiore (part. 624 sub. 10), attualmente chiuso e in disuso (mq 4,4).

I pavimenti sono in laminato, le pareti sono intonacate e tinteggiate, i soffitti presentano controsoffitti in elementi modulari di cartongesso integrati con l'impianto di riscaldamento/raffrescamento e di illuminazione. Le finestre e le porte-finestre sono in alluminio verniciato con vetri termici, le porte

sono in tamburato liscio, verniciato.

L'altezza interna dei locali è di m. 2,7 nel negozio e nel magazzino e m. 2,4 nei bagni. La superficie calpestabile complessiva è pari a mq 221 circa. La superficie lorda è pari a mq 244 circa.

Doc fotografica **all. 7.3**.

#### **Sub. 7 – locali annessi al bar, piano 1° sotto strada.**

Trattasi di tre ambienti più accessori: una sala biliardo (mq 95) con bagno (mq 2,7) e due ripostigli alti m. 1,85 (mq 30), una sala tv (mq 63) con due bagni e antibagno (mq 8,7), una sala ristoro (mq 55). I locali sono accessibili da una scala chiusa e coperta sul lato nord proveniente dal piano terra e da una seconda scala, solo parzialmente coperta, proveniente da un'altra proprietà adiacente, che scende fino al piazzale sul retro.

I pavimenti sono in lastre di gres porcellanato, i rivestimenti e pavimenti dei bagni sono in piastrelle di ceramica. Le porte e parte delle finestre sono provviste di inferriate metalliche. Le pareti sono intonacate e tinteggiate e i soffitti parzialmente controsoffittati con elementi modulari in cartongesso. L'altezza interna dei locali, ove non ribassati da controsoffitti, è di m. 2,85. La superficie calpestabile è pari a mq 224 circa (oltre ai ripostigli alti meno di m. 2,40). La superficie lorda è pari a mq 250 circa (oltre ai ripostigli alti meno di m. 2,40).

Doc fotografica **all. 7.1**.

#### **Sub. 8 – Magazzini al piano 2° sotto strada.**

L'unità immobiliare è formata da due grandi locali adibiti a magazzino, collegati tra loro da una porta. Il locale sul lato nord è a forma di L con un lato curvilineo verso il piazzale (mq 200), presenta internamente dei pilastri e vi è stato creato un locale più piccolo, lungo e stretto, sul lato nord (mq 13) illuminato da una finestra. Nel lato nord è stata realizzata una parete in blocchi che chiude e separa una porzione del magazzino rispetto al resto (mq 51). Il locale, ad eccezione di quest'ultima porzione, è accessibile dal piazzale sul retro (non pignorato) tramite un portone carrabile e uno pedonale. Le pareti e i soffitti non sono intonacati né tinteggiati, il pavimento è in calcestruzzo industriale. Il portone carrabile è in alluminio con 5 ante pieghevoli a soffietto, con oblò. Attualmente è utilizzato come magazzino di materiale vario e legna da ardere.

Il secondo locale, molto grande (mq 528, con pilastri interni) è stato unito con una porzione dell'adiacente part. 624 sub. 10, la quale è divisa in due tramite una parete in blocchi di cemento. Attualmente quindi il locale è accessibile tramite 4 ingressi carrabili dal piazzale sul retro (non pignorato), di cui uno sulla part. 624 sub. 10. Il locale è privo di intonaco e tinteggiatura, col pavimento in cemento industriale. Viene utilizzato come magazzino di materiale vario e legna da ardere, oltre che per automezzi di vario genere e per una bombola di carburante per gli automezzi (posta nello spazio accatastato come sub. 10).

L'altezza interna dei locali è di m. 5 nel locale sud e m. 3 nei locali a nord. La superficie calpestabile è pari a mq 800 circa. La superficie lorda è pari a mq 840 circa (di cui mq 554 occupati dai locali alti m 5).

Doc fotografica **all. 7.4**.

### **Sub. 9 – magazzino annesso al supermercato, piano 2° sotto strada.**

Un locale rettangolare (mq 81), oltre a due bagni con antibagni (mq 11,5), accessibile da porta carrabile sul piazzale sul retro (non pignorato). All'interno del locale principale sono stati inseriti dei macchinari degli impianti di refrigerazione e un montacarichi, a servizio del soprastante supermercato (part. 624 sub. 5).

Le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati, il pavimento è in cemento industriale. Nei bagni pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica. La porta di accesso, carrabile, è a due ante, in alluminio con piccoli oblò. È stata inoltre ricavata una porta di accesso dall'esterno ai macchinari suddetti.

L'altezza interna è di m. 5, tranne nei bagni e antibagni in cui è di m. 2,5. La superficie calpestabile è pari a mq 92 circa (comprensiva del montacarichi e dei macchinari degli impianti). La superficie lorda è pari a mq 107 circa.

Doc fotografica **all. 7.2.**

### **Sub. 10 – magazzino al piano 2° sotto strada.**

Trattasi di due locali rettangolari, entrambi destinati a magazzino e non comunicanti fra loro.

Il locale a sud è un vano rettangolare con una nicchia sulla destra (mq 144), illuminato da piccole finestre alte. Presenta una sporgenza curvilinea a sud in cui sono stati ricavati un bagno con antibagno (mq 5,8 e 5,4), privi di finestra. Il locale è accessibile dal piazzale sul retro (non pignorato) tramite un portone carrabile in alluminio con oblò; all'interno è presente un ascensore per accedere al sub. 6, attualmente chiuso e in disuso. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, il pavimento è in calcestruzzo industriale; nel bagno e antibagno il pavimento e il rivestimento è in piastrelle di ceramica, le porte sono in legno tamburato, lisce. Viene utilizzato come magazzino di legna da ardere.

Il locale nord è attualmente annesso al magazzino sub. 8. Si tratta di uno spazio rettangolare (132 mq) accessibile dal piazzale sul retro tramite portone carrabile in alluminio con oblò. Le pareti e i soffitti non sono intonacati né tinteggiati, il pavimento è in calcestruzzo industriale. Viene utilizzato come magazzino di materiale vario e legna da ardere, oltre che per automezzi di vario genere e per una bombola di carburante per gli automezzi.

L'altezza interna è di m. 5, tranne nei bagni e antibagno in cui è di m. 2,8. La superficie calpestabile è pari a mq 280 circa (di cui mq 158 circa la parte sud, comprensiva dell'ascensore, e mq 122 circa la parte nord). La superficie lorda è pari a mq 306 (di cui mq 168 circa la parte sud e mq 138 circa la parte nord).

Doc fotografica **all. 7.3.**

**Si premette fin da ora che verranno formati quattro lotti di vendita: lotto 1 (sub. 4 + sub. 7); lotto 2 (sub. 5 + sub. 9) lotto 3 (sub. 6 + sub 10/parte); lotto 4 (sub. 8 + sub. 10/parte).**

## **8. CONFORMITA' TRA STATO ATTUALE E DESCRIZIONE NEL PIGNORAMENTO**

La descrizione dei beni pignorati riportata nell'atto di pignoramento è conforme con lo stato attuale dei luoghi, ad eccezione della individuazione catastale: i beni vengono descritti come sub. 2 e 3 della particella 624 del foglio 28, con relative categoria, consistenza e rendite. In realtà i beni sono oggi catastalmente individuati come descritto al par. 7 della presente relazione (cioè Foglio 28 part. 624 sub. 4, 5, 6, 7, 8, 9 e 10) e come già evidenziato nella nota di trascrizione del pignoramento e nella certificazione notarile, entrambe

agli atti.

**Questa incongruenza, già ampiamente descritta e chiarita nella documentazione agli atti, non impedisce la univoca individuazione dei beni.**

## **9. EVENTUALE AGGIORNAMENTO CATASTALE**

Si precisa innanzi tutto che **non esiste un elaborato planimetrico** da cui evincere la reale entità del bene comune non censibile identificato con la **part. 624 sub. 11**, il quale presumibilmente comprende le scale esterne e il portico di accesso ai sub. 4, 5 e 6. Occorre quindi definire gli spazi esterni comuni e rappresentarli graficamente, eventualmente eliminandoli dalle planimetrie catastali dei singoli beni nelle quali sono parzialmente rappresentati. Il costo per la predisposizione dell'elaborato planimetrico si stima pari ad **€ 600,00**, che potrebbe essere diviso in quattro quote uguali, una per per ciascun lotto, ma che nell'incertezza dei tempi delle vendite si pone a carico di ciascun lotto per intero.

**Sub. 4 - bar tabacchi al piano terra (lotto 1).** La planimetria catastale si differenzia dallo stato dei luoghi perché è stato creato un disimpegno di ingresso in cima alle scale che scendono al piano inferiore, mediante l'installazione di un infisso in alluminio allineato con la parete delle scale, di modo che queste ultime sono esterne al locale. Inoltre nella planimetria non sono rappresentati i tramezzi che formano il bagno con l'antibagno e la sala giochi; infine il vano ascensore raffigurato nell'angolo nord-ovest esterno all'edificio non esiste. Occorre quindi aggiornare la planimetria catastale, eventualmente escludendo la superficie del disimpegno e/o delle scale che scendono al sub. 7, ridefinendo la superficie e la consistenza. Si prevede un costo per tali aggiornamenti di **€ 950,00.**

**Sub. 5 – supermercato al piano terra (lotto 2).** Nessun aggiornamento catastale.

**Sub. 6 – Negozio di generi vari al piano terra (lotto 3).** La planimetria catastale si differenzia dallo stato dei luoghi in quanto sono stati creati dei locali di servizio non riportati in planimetria (deposito, ripostiglio, bagni con antibagno) oltre al vano ascensore, attualmente in disuso. Occorre quindi aggiornare la planimetria catastale e ridefinire la superficie e la consistenza. Si prevede un costo per tali aggiornamenti di **€ 950,00.**

**Sub. 7 – locali annessi al bar, piano 1° sotto strada (lotto 1).** La planimetria catastale si differenzia dallo stato dei luoghi perché sono stati realizzati dei tramezzi e ricavati diversi ambienti non riportati in planimetria (sala tv, ripostiglio, sala ristoro). Occorre quindi aggiornare la planimetria catastale, rappresentando in modo inequivocabile la scala che sale al sub. 4, e ridefinire la superficie e la consistenza. Si prevede un costo per tali aggiornamenti di **€ 950,00.**

**Sub. 8 – Magazzini al piano 2° sotto strada (lotto 4).** La planimetria catastale si differenzia dallo stato dei luoghi in quanto la scala e l'ascensore raffigurati sul lato nord non sono stati realizzati, la porzione più a nord è stata divisa dal resto con la creazione di un tramezzo, la parete sud che separa il sub. 8 dal sub. 10 non è stata realizzata. Occorre quindi aggiornare la planimetria catastale annettendo la porzione nord

dell'attuale sub. 10, quindi ridefinire la superficie e la consistenza dell'unità immobiliare. Si prevede un costo per tali aggiornamenti di € 1.100,00.

**Sub. 9 – magazzino annesso al supermercato, piano 2° sotto strada (lotto 2).** La planimetria coincide con lo stato dei luoghi salvo per la mancata rappresentazione dei macchinari e del montacarichi. Occorre quindi aggiornare la planimetria catastale. Si prevede un costo per tali aggiornamenti di € 950,00.

**Sub. 10 – magazzino al piano 2° sotto strada (lotto 3).** La planimetria catastale non coincide con lo stato dei luoghi per la mancata rappresentazione del vano ascensore e della parete che divide l'immobile in due locali separati e non comunicanti, inoltre la nicchia a destra è raffigurata più piccola che nella realtà. Occorre quindi frazionare il subalterno al C.F. e anettere la porzione nord al sub. 8, aggiornare la planimetria catastale e ridefinire la superficie e la consistenza. Si prevede un costo per tali aggiornamenti di € 1.100,00.

## 10. UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO

Il compendio pignorato è oggetto di un Piano di Recupero ad uso commerciale approvato con Atto del Consiglio Comunale di Montefalco n. 15 del 22/02/1995. Il Piano è attualmente decaduto, e comunque è stato completamente attuato, ad eccezione della cessione degli spazi pubblici destinati a parcheggio, che, in base a quanto riferito dall'Ufficio Tecnico Comunale, non è ancora stata completata.

## 11. CONFORMITA' URBANISTICA

In seguito alla richiesta di accesso agli atti presentata all'Ufficio Tecnico del Comune di Montefalco, è stato possibile visionare i seguenti titoli abilitativi inerenti i beni pignorati:

- **Concessione Edilizia n. 67 del 25/09/1996** (prat. n. 63/95) rilasciata a ..... per la “Costruzione di un edificio ad uso commerciale”.
- **Concessione Edilizia n. 22 del 21/04/1998** (prat. n. 58/98) rilasciata a ..... in VARIANTE alla C.E. 67/1996.
- **Autorizzazione di Abitabilità/Agibilità parziale prot. n. 5235 del 27/04/1998** (relativa ai sub. 5 e 9) in relazione alle C.E. 67/96
- **Concessione Edilizia n. 68 del 09/12/1998** (prat. n. 153/98) rilasciata a ..... in VARIANTE alla C.E. 22/1998
- **Autorizzazione di Abitabilità/Agibilità parziale prot. n. 14100 del 16/12/98** (relativa ai sub. 6 e 10) in relazione alle C.E. 67/96, 22/98 e 68/98.
- **Concessione Edilizia in SANATORIA n. 112 del 07/09/2001** (prat. n. 198/2000) rilasciata a ..... per “Cambio di destinazione d'uso di una porzione di edificio”.
- **Certificato di Agibilità prot. n. 8.809 del 07/07/05** (relativa al sub. 4) in relazione alla D.I.A. n. 30 del 18/05/2005.
- **S.C.I.A. n. 15180/A del 07/12/2012** presentata da ..... per “Adeguamento di una porzione di edificio commerciale”

**Di seguito si descrivono le difformità riscontrate rispetto agli ultimi titoli abilitativi, relativamente a ciascun subalterno.** Le spese da sostenere per acquisire la conformità urbanistica vengono raggruppate in base ai lotti formati (cfr. par. 16).

**Lotto 1- Sub. 4 (bar piano terra) - S.C.I.A. n. 15180/A del 07/12/2012 - Certificato di Agibilità prot. n. 8.809 del 07/07/05**

All'interno del locale è stato realizzato un tramezzo per creare la sala giochi; è stato creato un locale ingresso con un infisso in alluminio e vetro tra la scala e la sala bar; infine nei bagni sono state modificate le posizioni delle porte.

**Lotto 1 - Sub. 7 (locali annessi al bar piano 1° sotto strada) S.C.I.A. n. 15180/A del 07/12/2012:**

All'interno del locale sono stati realizzati dei tramezzi per creare tre ambienti separati più un ripostiglio, mentre le porte dei bagni sono state spostate.

Per questo immobile non è stato fornito dall'Ufficio tecnico comunale il Certificato di Agibilità.

*SANATORIA LOTTO 1 (sub. 4 e 7): Occorre presentare un titolo edilizio in Accertamento di Conformità, seguito da una attestazione di Agibilità. Si prevede di predisporre un'unica pratica edilizia per i sub. 4 e 7 con un costo per spese tecniche stimato in € 2.500,00 oltre al costo dei diritti di segreteria da versare al Comune di Montefalco e alle marche da bollo.*

*La stima di cui sopra è indicativa e dovrà essere ri-calcolata al momento della presentazione dell'istanza di titolo abilitativo in sanatoria, sentito il dirigente o responsabile del competente ufficio il quale stabilirà, in ragione dell'entità dell'abuso, l'oblazione.*

**Lotto 2 - Sub. 5 (Supermercato piano terra) C.E. in VARIANTE n. 68 del 09/12/1998 - Autorizzazione di Abitabilità/Agibilità parziale prot. n. 5235 del 27/04/1998**

La scrivente non ha potuto verificare l'esistenza e la validità del Certificato di Prevenzione incendi, necessario in quanto l'attività ivi svolta è soggetta alla normativa sulla prevenzione incendi (classificata n. 69 dal DPR 151/2011).

**Lotto 2 - Sub. 9 (magazzino al piano 2° sotto strada) C.E. in VARIANTE n. 68 del 09/12/1998 - Autorizzazione di Abitabilità/Agibilità parziale prot. n. 5235 del 27/04/1998:**

Il locale si differenzia dal progetto approvato per la presenza di alcuni macchinari degli impianti tecnologici del soprastante supermercato (sub. 5) che comunque non costituiscono una difformità dal punto di vista edilizio o urbanistico.

*IL LOTTO 2 NON NECESSITA DI SANATORIA.*

**Lotto 3 - Sub. 6 – (negozio di merce varia al piano terra) C.E. in SANATORIA n. 112 del 07/09/2001 - Autorizzazione di Abitabilità/Agibilità parziale prot. n. 14100 del 16/12/98:**

All'interno del locale sono stati realizzati dei tramezzi per creare un deposito, un ripostiglio e due bagni con antibagno; è stato modificato l'accesso al negozio eliminando la vetrina triangolare e portando l'infisso di accesso a filo con la parete perimetrale.

**Lotto 3 - Sub. 10 LOCALE SUD (Magazzino al piano 2° sotto strada) C.E. in SANATORIA n. 112 del 07/09/2001 - Autorizzazione di Abitabilità/Agibilità parziale prot. n. 14100 del 16/12/98:**

Il locale sud differisce dal titolo edilizio perché lo spazio sotto la scala esterna a sud è stato in parte annesso



al locale, sostituendo i setti previsti con due pilastri. Queste modifiche riguardano quindi anche l'aspetto strutturale dell'edificio e andranno verificate a cura di uno strutturista che ne garantisca l'idoneità dal punto di vista statico. Il locale viene utilizzato attualmente per lo stoccaggio della legna da ardere.

*SANATORIA LOTTO 3 (sub. 6 e 10/parte): Occorre presentare un titolo edilizio in Accertamento di Conformità, seguito da una attestazione di Agibilità. Si prevede di predisporre un'unica pratica edilizia per i sub. 6 e 10 con un costo per spese tecniche di € 2.500,00 oltre al costo dei diritti di segreteria da versare al Comune di Montefalco e alle marche da bollo.*

*La stima di cui sopra è indicativa e dovrà essere ri-calcolata al momento della presentazione dell'istanza di titolo abilitativo in sanatoria, sentito il dirigente o responsabile del competente ufficio il quale stabilirà, in ragione dell'entità dell'abuso, l'oblazione.*

*Si prevede inoltre il costo di € 1.000,00 per la verifica strutturale dell'immobile a seguito delle modifiche apportate al progetto. Sono escluse eventuali spese per l'adeguamento strutturale dell'edificio che lo strutturista incaricato dovesse raccomandare come necessarie.*

*Relativamente alla conformità antincendio, la scrivente ritiene più vantaggioso e rapido per la procedura ricondurre l'attività svolta nel sub. 10 a quella di semplice magazzino, eliminando la legna da ardere, in modo che l'immobile non sia soggetto alla normativa sulla prevenzione incendi.*

**Lotto 4 - Sub. 8 (magazzini al piano 2° sotto strada) C.E. in VARIANTE n. 68 del 09/12/1998:**

Il magazzino sul lato nord si differenzia dal progetto approvato in quanto non è stata realizzato l'ascensore esterno e la scala nord, al posto della quale è stato creato un ripostiglio; la porzione a nord è stata chiusa e separata dal resto del locale.

Il magazzino lato sud non presenta difformità se non per il fatto che è stato accorpato con parte del sub. 10.

Il locale viene attualmente utilizzato per lo stoccaggio di materiale vario, tra cui legna da ardere, e come rimessa per gli automezzi. Queste attività fanno sì che l'immobile sia soggetto alla normativa sulla prevenzione incendi (attività n. 36 e n. 75 secondo il D.P.R. 151 del 2011).

Per questo immobile non è stato fornito dall'Ufficio tecnico comunale il Certificato di Agibilità.

**Lotto 4 - Sub. 10 LOCALE NORD (Magazzino al piano 2° sotto strada) C.E. in SANATORIA n. 112 del 07/09/2001 - Autorizzazione di Abitabilità/Agibilità parziale prot. n. 14100 del 16/12/98:**

Il locale differisce dal progetto approvato in quanto è stato annesso al locale adiacente (sub. 8) e la parete di separazione tra i due non è stata realizzata. Il locale viene attualmente utilizzato per lo stoccaggio di materiale vario, tra cui legna da ardere, e vi è installato un serbatoio di carburante per gli automezzi. Queste attività fanno sì che l'immobile sia soggetto alla normativa sulla prevenzione incendi (attività n. 36 e n. 13a secondo il D.P.R. 151 del 2011).

*SANATORIA LOTTO 4: Come già esposto a proposito del lotto 3, a giudizio della scrivente occorre presentare un titolo edilizio in Accertamento di conformità con il quale l'unità immobiliare part. 624 sub. 8 verrà accorpata al locale nord dell'attuale part. 624 sub. 10. Occorre quindi attestare l'Agibilità degli immobili, previa acquisizione delle certificazioni/dichiarazioni di conformità degli impianti.*

*Si prevede un costo per spese tecniche di € 2.500,00 oltre al costo dei diritti di segreteria da versare al Comune di Montefalco e alle marche da bollo. La stima di cui sopra è indicativa e dovrà essere ri-calcolata al momento della presentazione dell'istanza di titolo abilitativo in sanatoria, sentito il*

*dirigente o responsabile del competente ufficio il quale stabilirà, in ragione dell'entità dell'abuso, l'oblazione e i diritti di segreteria.*

*Volendo mantenere le attività attualmente svolte di ricovero legnami, autorimessa e deposito di carburante, sarà necessario allegare all'istanza il parere preliminare del Comando provinciale dei Vigili del Fuoco, e apportare le modifiche strutturali e impiantistiche che si rendessero necessarie.*

*In alternativa si può rimuovere il serbatoio di carburante e il deposito di legnami, di modo che l'attività non sia più soggetta alla normativa antincendio e non necessiti di adeguamenti.*

*Sarà inoltre necessario acquisire il certificato di Agibilità degli immobili, eventualmente comprensivo del Certificato di Prevenzione Incendi per le attività ivi svolte.*

## **12. STATO DI POSSESSO DEL BENE**

La scrivente ha provveduto ad esperire una verifica presso l'Agenzia delle Entrate da cui è risultato che vi sono in essere tre contratti di locazione REGOLARMENTE REGISTRATI a nome di ....., esecutato e proprietario dei beni. **(all. 8)**. In sede di sopralluogo la scrivente ha riscontrato la presenza degli inquilini e l'effettiva occupazione dei beni, come di seguito specificata:

**Sub. 4 e 7 (lotto 1)** - (bar tabacchi al piano terra e locali annessi al piano 1° sotto strada). **LOCATO**  
Contratto di locazione stipulato in data 01/07/2015 con scadenza il 30/06/2021, a fronte di un canone annuo di € 25.572,00 (rate mensili da € 2.131,00) oltre IVA, aggiornato in relazione alle variazioni ISTAT fino al 75% del dato ISTAT.

Conduttore soc. TORDONI SERVICE S.N.C. Di TORDONI Lara e Lorenzo & C. con sede in Montefalco (PG) Viale Marconi, 47.

*Contratto registrato a Foligno il 17/07/2015 al n. 1646 serie 3T.*

**Sub. 5 e 9 (lotto 2)** - (supermercato al piano terra e magazzino al piano 2° sotto strada). **LOCATO**  
Contratto di locazione stipulato in data 28/04/1998 con la durata di anni 6 + 6 a far data dalla consegna dei locali (non oltre il 30/03/1998), a fronte di un canone annuo di Lire 55.200,00 oltre IVA, da aggiornare automaticamente sulla base del 75% delle variazioni ISTAT. Tale importo, convertito in Euro e aggiornato è oggi pari ad € 36.911,28 annui (pari a circa € 3.076,00 mensili).

Prossima scadenza marzo 2022.

Conduttore FORSONI MARKET di FORSONI Roberto e C. S.a.s. con sede in Trevi (PG) Fraz. Borgo Trevi, P.IVA 02159000542, subentrato il 12/09/2014 al precedente conduttore CENTRO ALIMENTARE SPORTELLA MARINI S.r.l. (C.A.S.M. S.r.l.).

*Contratto registrato a Perugia il 14/05/1998 al n. 6255 serie 3.*

**Sub. 6 (lotto 3)** – (negozio di generi vari al piano terra). **LOCATO**

Contratto di locazione stipulato in data 04/08/2017, a decorrere dal 01/10/2017 con la durata di anni 6 + 6 , a fronte di un canone annuo di € 26.400,00 (rate mensili da € 2.200,00) oltre IVA, aggiornato in relazione alle variazioni ISTAT fino al 75% del dato ISTAT. Prossima scadenza 30/09/2023.

Conduttore Fenbang DAI, nato in Cina il 17/02/1971, residente in Spoleto (PG) Via G. Reggiani, 4. c.f. DAIFGB71B17Z210L.

*Contratto registrato a Foligno il 11/08/2017 al n. 1340 serie 3T.*

**Sub. 10 (parte del lotto 3) e Sub. 8 (lotto 4)** – (magazzini al piano 2° sotto strada) **OCCUPATO**

Sono attualmente utilizzati ed occupati dall'esecutato come ricovero di legna da ardere, automezzi, carburante, sabbia e materiali vari, a servizio di altra attività commerciale da lui gestita.

### **13. STATO CIVILE ED EVENTUALI CONVENZIONI MATRIMONIALI**

Il caso non si pone per la presente perizia in quanto i beni, ossia il terreno su cui poi sono stati edificati, sono stati acquisiti dall'esecutato nel 1966, quando era già coniugato con ..... (**all. 9**) ma antecedentemente alla Legge sulla riforma del diritto di Famiglia, e senza che successivamente i coniugi abbiano stipulato alcuna convenzione, pertanto il compendio pignorato risulta suo **bene personale**.

### **14. PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE AL CONIUGE**

Il caso non si pone per la presente perizia.

### **15. CARATTERISTICHE DEGLI IMPIANTI**

**Si precisa che tutti gli impianti dei vari subalterni sono autonomi.**

**Sub. 4 - bar tabacchi al piano terra (lotto 1).** Per quanto visibili, tutti gli impianti appaiono adeguati alla normativa vigente all'epoca della ultimazione dei lavori.

IMPIANTO ELETTRICO: REALIZZATO IN PARTE SOTTOTRACCIA e in parte AL DI SOPRA DEL CONTROSOFFITTO.

IMPIANTO IDRICO SANITARIO: realizzato sottotraccia.

IMPIANTO TERMICO: REALIZZATO SOTTOTRACCIA O AL DI SOPRA DEL CONTROSOFFITTO. Sono presenti areatori a soffitto. Il raffrescamento è effettuato con due macchinari mobili posti in prossimità dell'ingresso.

IMPIANTO DI ALLARME: presente.

IMPIANTO ANTI INCENDIO: assente.

**Sub. 7 – locali annessi al bar, piano 1° sotto strada.** Per quanto visibili, tutti gli impianti appaiono adeguati alla normativa vigente all'epoca della realizzazione.

IMPIANTO ELETTRICO: REALIZZATO IN PARTE SOTTOTRACCIA e in parte AL DI SOPRA DEL CONTROSOFFITTO.

IMPIANTO IDRICO SANITARIO: realizzato sottotraccia.

IMPIANTO TERMICO: REALIZZATO SOTTOTRACCIA O AL DI SOPRA DEL CONTROSOFFITTO. Sono presenti areatori a soffitto.

IMPIANTO DI ALLARME: presente.

IMPIANTO ANTI INCENDIO: assente.

Si raccomanda una revisione generale di tutti gli impianti, anche ai fini delle dichiarazioni di conformità, necessarie per l'acquisizione del Certificato di Agibilità di cui al par. 11.

Si stima un costo complessivo MINIMO di € 3.000,00 per la revisione degli impianti e la redazione dei certificati.

**Sub. 5 – supermercato al piano terra (lotto 2).** Per quanto visibili, tutti gli impianti appaiono adeguati alla normativa vigente all'epoca della realizzazione.

IMPIANTO ELETTRICO: REALIZZATO IN PARTE SOTTOTRACCIA e in parte a vista.

IMPIANTO IDRICO SANITARIO: realizzato sottotraccia.

IMPIANTO TERMICO: REALIZZATO a vista. Sono presenti areatori a soffitto.

IMPIANTO DI ALLARME: presente.  
IMPIANTO ANTI INCENDIO: presente.

**Sub. 9 – magazzino annesso al supermercato, piano seminterrato (lotto 2).** Per quanto visibili, tutti gli impianti appaiono adeguati alla normativa vigente all'epoca della realizzazione.

IMPIANTO ELETTRICO: REALIZZATO a vista.  
IMPIANTO IDRICO SANITARIO: realizzato sottotraccia.  
IMPIANTO TERMICO: assente.  
IMPIANTO DI ALLARME: presente.  
IMPIANTO ANTI INCENDIO: assente.

Vista la complessità e la molteplicità degli impianti presenti, non è stato possibile per la scrivente verificarne la conformità e regolarità, verifica che avrebbe richiesto indagini più approfondite e competenze specifiche.

Si raccomanda per tutti gli impianti una revisione generale, per cui si stima un costo complessivo MINIMO di € 3.000,00.

**Sub. 6 – Negozio di generi vai al piano terra (lotto 3).** Per quanto visibili, tutti gli impianti appaiono adeguati alla normativa vigente all'epoca della realizzazione.

IMPIANTO ELETTRICO: REALIZZATO in parte sottotraccia e in parte al di sopra del controsoffitto, in elementi modulari di cartongesso.  
IMPIANTO IDRICO SANITARIO: realizzato sottotraccia.  
IMPIANTO TERMICO: realizzato sottotraccia, con areatori a soffitto. La caldaia si trova nel locale antibagno.  
IMPIANTO ANTI INCENDIO: assente.

**Sub. 10 (PARTE) – magazzino al piano 2° sotto strada (lotto 3).** Per quanto visibili, tutti gli impianti appaiono adeguati alla normativa vigente all'epoca della realizzazione.

IMPIANTO ELETTRICO: REALIZZATO a vista.  
IMPIANTO IDRICO SANITARIO: realizzato sottotraccia.  
IMPIANTO TERMICO: assente.  
IMPIANTO DI ALLARME: assente.  
IMPIANTO ANTI INCENDIO: assente.

Vista la complessità e la molteplicità degli impianti presenti, non è stato possibile per la scrivente verificarne la conformità e regolarità, verifica che avrebbe richiesto indagini più approfondite e competenze specifiche.

Si raccomanda per tutti gli impianti una revisione generale anche ai fini delle dichiarazioni di conformità, necessarie per l'acquisizione del Certificato di Agibilità di cui al par. 11.

Si stima un costo complessivo MINIMO di € 3.000,00 per la revisione e la redazione dei certificati.

**Sub. 8 – Magazzini al piano 2° sotto strada. (lotto 4).** Per quanto visibili, tutti gli impianti appaiono adeguati alla normativa vigente all'epoca della realizzazione.

IMPIANTO ELETTRICO: REALIZZATO a vista.  
IMPIANTO IDRICO SANITARIO: assente.  
IMPIANTO TERMICO: assente.  
IMPIANTO DI ALLARME: assente.  
IMPIANTO ANTI INCENDIO: idranti.

**Sub. 10 (PARTE) – magazzino al piano 2° sotto strada (lotto 4).** Per quanto visibili, tutti gli

impianti appaiono adeguati alla normativa vigente all'epoca della realizzazione.

IMPIANTO ELETTRICO: REALIZZATO a vista.

IMPIANTO IDRICO SANITARIO: assente.

IMPIANTO TERMICO: assente.

IMPIANTO DI ALLARME: assente.

IMPIANTO ANTI INCENDIO: idranti.

Vista la complessità e la molteplicità degli impianti presenti, non è stato possibile per la scrivente verificarne la conformità e regolarità, verifica che avrebbe richiesto indagini più approfondite e competenze specifiche.

Si raccomanda per tutti gli impianti una revisione generale anche ai fini delle dichiarazioni di conformità, necessarie per l'acquisizione del Certificato di Agibilità di cui al par. 11.

Si stima un costo complessivo MINIMO di € 3.000,00 per la revisione e la redazione dei certificati.

## 16. FORMAZIONE DEI LOTTI (DIVISIBILITA' IN PIU' LOTTI)

**Vista la natura e le caratteristiche dei beni pignorati, la loro consistenza e conformazione, considerati la destinazione d'uso attuale, i contratti di locazione in essere e i collegamenti verticali esistenti, si prevede la formazione di 4 LOTTI DI VENDITA.**

La scrivente ritiene infatti che porre in vendita l'intero compendio come unico lotto ridurrebbe sensibilmente la commerciabilità dello stesso, in ragione delle grandi dimensioni e quindi del prezzo di vendita sicuramente molto alto e meno appetibile. D'altro canto, anche nell'ipotesi di un unico lotto, l'assegnatario si troverebbe comunque in una situazione di "condominio" ed interferenza con altri soggetti, dovuta al fatto che l'accesso a tutti i beni del piano 2° sotto strada avviene da un'altra proprietà, estranea al compendio posto in vendita. I 4 lotti sono così composti:

**LOTTO 1:** Bar con locali annessi, siti in Montefalco, Via U. Foscolo snc, censiti al C.F. al foglio 28 part. 624 sub. 4 (bar al piano terra) e sub. 7 (locali annessi al piano primo sotto strada), compresi i diritti spettanti sulle parti comuni (part. 624 sub. 11).

**LOTTO 2:** Negozio e magazzino, siti in Montefalco, Via U. Foscolo snc, censiti al C.F. al foglio 28 part. 624 sub. 5 (negoziato al piano terra) e sub. 9 (magazzino al piano secondo sotto strada), compresi i diritti spettanti sulle parti comuni (part. 624 sub. 11).

**LOTTO 3:** Negozio e magazzino, siti in Montefalco, Via U. Foscolo snc, censiti al C.F. al foglio 28 part. 624 sub. 6 (negoziato al piano terra) e sub. 10/parte (magazzino al piano secondo sotto strada), compresi i diritti spettanti sulle parti comuni (part. 624 sub. 11).

**LOTTO 4:** Magazzini siti in Montefalco, Via U. Foscolo snc, censiti al C.F. al foglio 28 part. 624 sub. 8 e sub. 10/parte (magazzini al piano secondo sotto strada), compresi i diritti spettanti sulle parti comuni (part. 624 sub. 11).

## 17. VALUTAZIONE DEI LOTTI

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

Si ritiene appropriato adottare il procedimento di valutazione sintetico comparativo per valori tipici, utilizzando parametri attendibili ed oggettivi da fonti d'informazione quali: Borsino Immobiliare dell'Umbria, banca dati della Agenzia delle Entrate, dati di agenzie immobiliari della zona, osservatori di mercato ed esperienze professionali in merito.

Il Valore di Mercato Vm scaturisce dal prodotto tra la *Superficie Commerciale Vendibile (o superficie Convenzionale) S.C.V.* rilevata ed il *Valore Unitario V.U.*

La Superficie convenzionale (o commerciale) viene così determinata:

- 100% delle superfici utili calpestabili;
- 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore max. di 50 cm;
- 100% delle superfici delle pareti confinanti fino ad un massimo di 25 cm di spessore.

A questi valori sono inoltre state applicate delle decurtazioni, in ragione dei locali e della loro accessibilità.

- 20% alle superfici dei locali al piano 2° sotto strada con altezza inferiore a 5 metri
- 20% alle superfici dei locali al piano 1° sotto strada
- 100% alle superfici con altezza inferiore a m. 2,40 (ripostigli nel sub. 7)

Il Valore Unitario V.U. al metro quadrato, assegnato paragonando il compendio pignorato a beni simili presenti nel territorio e riferiti allo stesso momento e nella stessa condizione, tiene conto: della destinazione d'uso dell'immobile, della sua buona posizione, della accessibilità e facilità di parcheggio, della conformità/difformità urbanistica e impiantistica, delle caratteristiche costruttive, della razionale distribuzione degli spazi e della funzionalità generale della struttura, del livello di finitura degli interni, dell'effettiva fruibilità e del buono stato di manutenzione. Relativamente ai magazzini tiene conto inoltre: dell'altezza dei locali, della loro accessibilità e del rapporto di accessibilità rispetto al piano principale (terra). Si ricorda infatti che i magazzini al piano 2° sotto strada sono accessibili solo attraversando il piazzale (part. 337) di altra proprietà e non pignorato.

**Nella determinazione dei valori unitari si è tenuto conto anche dell'attuale legittima occupazione degli immobili: gli immobili locati (sub. 4, 5, 6, 7 e 9) sono soggetti a contratti di locazione in linea con il mercato attuale locale, con orizzonti di durata residua relativamente brevi (3/4/5 anni). Si precisa che tali contratti sono tutti antecedenti alla data del pignoramento e che non sono stati trascritti.**

**Non si ritiene necessario decurtare il valore dei beni in ragione dell'esistenza dei contratti di locazione, che la scrivente valuta comunque redditizi e vantaggiosi per un eventuale aggiudicatario degli immobili, in quanto producono per i lotti 1 e 2 un rendimento pari a circa il 6% del valore stimato per i beni stessi.**

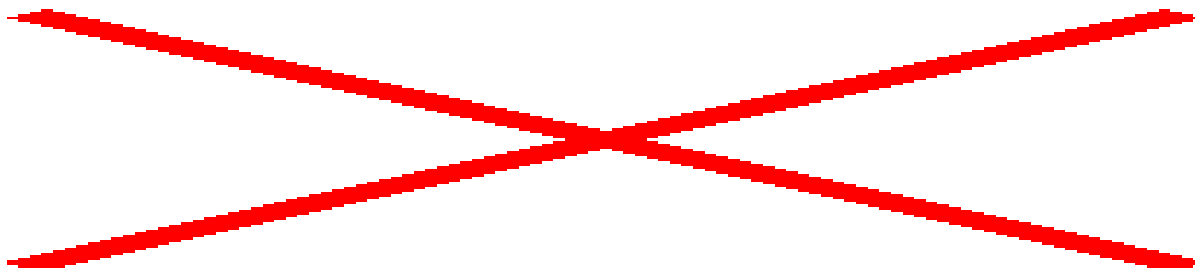
**Nel caso del lotto 3 il rendimento del solo negozio supera il 7,5% del valore stimato per l'intero lotto, ma trattandosi di un contratto più recente, con un conduttore straniero e un termine più lontano, tale rendimento più alto si ritiene comunque adeguato, ad ulteriore conferma dei valori unitari applicati.**

Tutto ciò premesso si ritiene di applicare i seguenti valori unitari:

**Valore Unitario BAR e NEGOZI €/mq 1.100,00**

**Valore Unitario MAGAZZINI €/mq 600,00**

### LOTTO 1



Al valore così determinato si ritiene di applicare la **riduzione del 15% del valore stimato per abbattimento forfetario** in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e dalle differenze fra libero mercato e vendite coattive, pari ad € 65.208,00. Il valore del lotto scende quindi a € 369.512,00 che ARROTONDATO è pari a:

**Valore di Mercato del LOTTO 1 € 370.000,00** (euro trecentosettantamila/00)

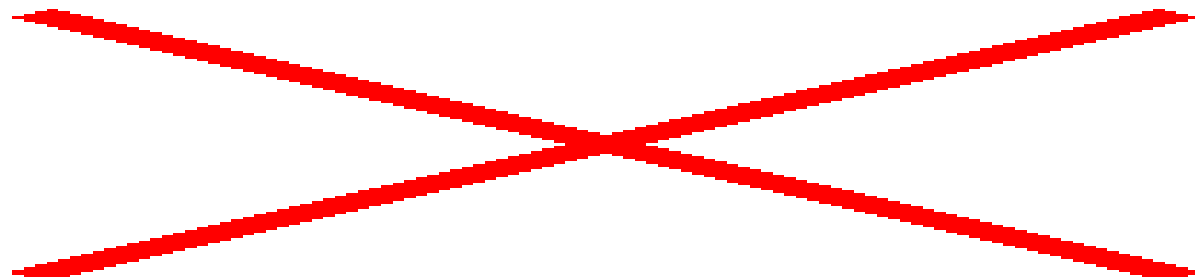
A tale Valore occorrerà applicare le ulteriori decurtazioni dovute a spese, da intendersi come obblighi di fare, a carico della procedura ovvero dell'assegnatario:

- Costo vivo per la cancellazione o restrizione delle formalità = **€ 2.779,89** (v. par. 6 pag. 7)
- Costo per l'aggiornamento catastale = **€ 2.400,00** (v. par. 9 pag. 13)
- Spese tecniche per la conformità urbanistica = **€ 2.500,00 \*** (v. par. 11 pag. 15)
- Costo presunto per la revisione degli impianti e l'acquisizione dei certificati di conformità = **€ 3.000,00** (par. 15 pag. 18)

**Per un totale di spese preventivate di € 10.779,89** (diecimilasettecentosettantanove/89)\*

\* Sono escluse le sanzioni che il dirigente del Comune di Montefalco vorrà disporre in base all'entità dell'abuso e i diritti di segreteria relativi alla presentazione delle pratiche edilizie.

### LOTTO 2



Al valore così determinato si ritiene di applicare la **riduzione del 15% del valore stimato per abbattimento forfetario** in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e dalle differenze fra libero mercato e vendite coattive, pari ad € 89.655,00. Il valore

del lotto scende quindi a € 508.045,00 che ARROTONDATO è pari a:

**Valore di Mercato del LOTTO 2 € 508.000,00 (euro cinquecentoottomila/00)**

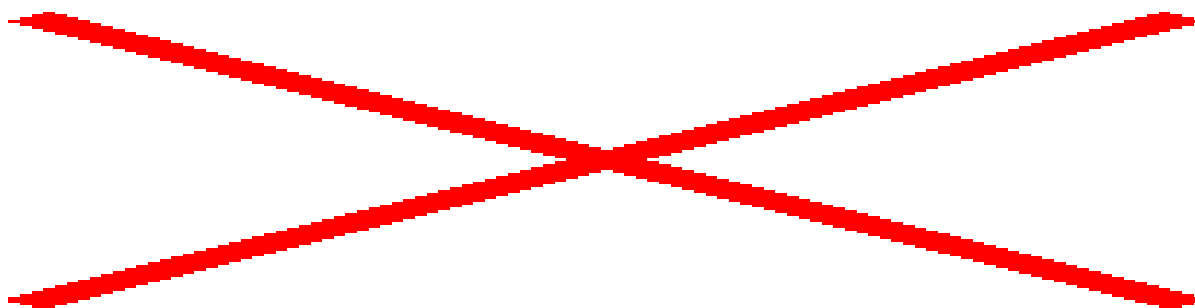
A tale Valore occorrerà applicare le ulteriori decurtazioni dovute a spese, da intendersi come obblighi di fare, a carico della procedura ovvero dell'assegnatario:

- Costo vivo per la cancellazione o restrizione delle formalità = **€ 2.779,89** (v. par. 6 pag. 7)
- Costo per l'aggiornamento catastale = **€ 1.450,00** (v. par. 9 pag. 14)
- Costo presunto per la revisione degli impianti e l'acquisizione dei certificati di conformità = **€ 3.000,00** (par. 15 pag. 18)

**Per un totale di spese preventivate di € 7.329,89 (settemilatrecentoventinove/89)\***

*\* Sono escluse eventuali spese per l'acquisizione o il rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi, e anche eventuali spese per l'adeguamento delle dotazioni relative.*

### **LOTTO 3**



Al valore così determinato si ritiene di applicare la **riduzione del 15% del valore stimato per abbattimento forfetario** in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e dalle differenze fra libero mercato e vendite coattive, pari ad € 52.410,00. Il valore del lotto scende quindi a € 296.990,00 che ARROTONDATO è pari a:

**Valore di Mercato del LOTTO 3 € 297.000,00 (euro duecentonovantasettemila/00)**

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

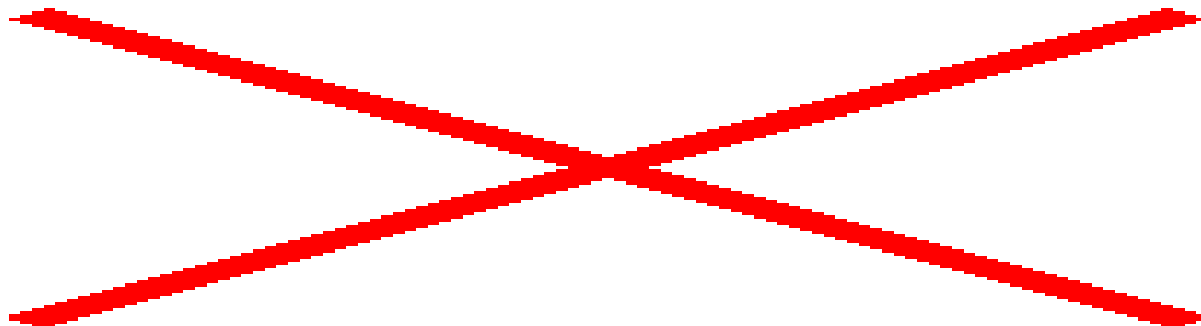
- Costo vivo per la cancellazione o restrizione delle formalità = **€ 2.779,89** (v. par. 6 pag. 7)
- Costo per l'aggiornamento catastale = **€ 2.400,00** (v. par. 9 pag. 14)
- Spese tecniche per la conformità urbanistica = **€ 3.500,00\*** (v. par. 11 pag. 16)
- Costo presunto per la revisione degli impianti e l'acquisizione dei certificati di conformità = **€ 3.000,00** (par. 15 pag. 19)

**Per un totale di spese preventivate di € 11.779,89 (undicimilasettecentosettantanove/89)\***

*\* Sono escluse: le sanzioni che il dirigente del Comune di Montefalco vorrà disporre in base all'entità dell'abuso e i diritti di segreteria relativi alla presentazione delle pratiche edilizie; eventuali costi per adeguamenti strutturali che lo strutturista incaricato dovesse ritenere necessarie per l'adeguamento statico dell'edificio.*



## LOTTO 4



Al valore così determinato si ritiene di applicare la **riduzione del 15% del valore stimato per abbattimento forfetario** in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e dalle differenze fra libero mercato e vendite coattive, pari ad € 62.280,00. Il valore del lotto scende quindi a € 352.920,00 che ARROTONDATO è pari a:

**Valore di Mercato del LOTTO 4 € 353.000,00** (*euro trecentocinquantatremila/00*)

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

- Costo vivo per la cancellazione o restrizione delle formalità = **€ 2.779,89** (v. par. 6 pag. 7)
- Costo per l'aggiornamento catastale = **€ 1.600,00** (v. par. 9 pag. 14)
- Spese tecniche per la conformità urbanistica = **€ 2.500,00 \*** (v. par. 11 pag. 16)
- Costo presunto per la revisione degli impianti e l'acquisizione dei certificati di conformità = **€ 3.000,00** (par. 15 pag. 19)

**Per un totale di spese preventivate di € 9.979,89 (novemilanovecentosettantanove/89)\***

*\* Sono escluse: le sanzioni che il dirigente del Comune di Montefalco vorrà disporre in base all'entità dell'abuso e i diritti di segreteria relativi alla presentazione delle pratiche edilizie.*

### **18. PIGNORAMENTO PRO QUOTA:**

Gli immobili vengono pignorati per intero.

### **19. VALORE DEL DIRITTO PIGNORATO:**

Si pignora la piena proprietà.

### **20. VALUTAZIONE DEL SOLO TERRENO:**

Il caso non si pone.

### **ELENCO ALLEGATI**

- all. 1 - Comunicazioni inizio operazioni peritali e sopralluoghi;

- all. 2 - Verbali;
- all. 3 – Documentazione urbanistica;
- all. 4 - Documentazione catastale;
- all. 5 - Copia del titolo di provenienza;
- all. 6 – Integrazione Documentazione ipo-catastale
- all. 7.1 - Documentazione fotografica Lotto 1;
- all. 7.2 - Documentazione fotografica Lotto 2;
- all. 7.3 - Documentazione fotografica Lotto 3;
- all. 7.4 - Documentazione fotografica Lotto 4;
- all. 8 - Attestazione Agenzia delle Entrate
- All. 9 – Estratto atto di matrimonio

Con la sottoscrizione della presente, la nominata esperta 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 di Consulenza Tecnica d'Ufficio, costituita da **25 pagine oltre a 12 allegati e a 4 fascicoli di vendita.**

**Spoleto, 12 Ottobre 2018**

**l'Esperta  
arch. Lorenza ZUCCARI**

**RIEPILOGO****TRIBUNALE DI SPOLETO****Esecuzione Immobiliare iscritta al numero di R.G.E. 54/2018****LOTTO DI VENDITA 1****Piena Proprietà su:**

**Bar con locali e servizi annessi, siti in Montefalco, Via U. Foscolo snc, compresi i diritti spettanti sulle parti comuni.**

Porzione di fabbricato a destinazione commerciale, sita nella primissima periferia della città, con parcheggio ad uso pubblico. Accessibile al piano terra dal parcheggio stesso e da una passerella che collega l'edificio ad una proprietà limitrofa, esclusa dal lotto di vendita, e al piano inferiore tramite scala interna e tramite una scala esterna, proveniente da altra proprietà. Sono esclusi dal lotto anche gli spazi esterni, scoperti e coperti.

La porzione immobiliare è disposta su due piani, collegati tramite scala interna, e così composta:

- piano terra: ingresso/disimpegno, sala bar/tabaccheria, sala giochi, bagno, antibagno, ripostiglio.

Altezza interna m. 2,95, sup. calpestabile mq 164 circa, sup. lorda mq 184 circa;

- piano 1° sottostrada: pianerottolo e scale, sala biliardo, bagno, due ripostigli (alti m. 1,85), sala tiv, due bagni e antibagno, sala ristoro. Altezza interna variabile da un minimo di m. 2,85; sup. calpestabile mq 224 circa, sup. lorda mq 250 circa (oltre a mq 30 circa di ripostigli alti m. 1,85);

La superficie calpestabile rilevata TOTALE è pari a mq 388 circa, oltre a mq 30 di ripostigli alti m. 1,85

La superficie lorda complessiva del fabbricato è pari a mq 434 circa.

La Superficie Commerciale Vendibile è pari a mq 395 circa.

**Estremi catastali:**

**Catasto Fabbricati: Comune di Montefalco, Foglio 28:**

- **particella 624 sub. 4**: cat. C/1, classe 3°, consistenza mq 167, Sup. catastale totale mq 198, Rendita € 1.983,71, Via U. Foscolo piano T.
- **particella 624 sub. 7**: cat. C/1, classe 3°, consistenza mq 220, Sup. catastale totale mq 268, Rendita € 2.613,27, Via U. Foscolo piano S1.
- Parti comuni: particella 624 sub. 11, bene comune non censibile, Via U. Foscolo piano T-S1-S2.

**Valore complessivo del Lotto 1, allo stato attuale:**

**Valore di Mercato del LOTTO 1 € 370.000,00 (euro trecentosettantamila/00)**

**Spese, da intendersi come obblighi di fare, a carico della procedura o dell'assegnatario: € 10.779,89 (diecimilasettecentosettantanove/89)\***

\* Sono escluse le sanzioni che il dirigente del Comune di Montefalco vorrà disporre in base all'entità dell'abuso e i diritti di segreteria relativi alla presentazione delle pratiche edilizie.

**Titoli abilitativi legittimanti l'opera:**

- Concessione Edilizia n. 67 del 25/09/1996 (prat. n. 63/95)
- Concessione Edilizia in VARIANTE n. 22 del 21/04/1998 (prat. n. 58/98)
- Concessione Edilizia in VARIANTE n. 68 del 09/12/1998 (prat. n. 153/98)
- Certificato di Agibilità prot. n. 8.809 del 07/07/05
- S.C.I.A. n. 15180/A del 07/12/2012

**Quadro riassuntivo delle trascrizioni pregiudizievoli e delle iscrizioni da cancellare (o restringere) al momento del trasferimento della proprietà immobiliare**

Ipoteca volontaria iscritta a Spoleto il 14/10/2006 R. P. 1343

Ipoteca volontaria iscritta a Spoleto il 17/04/2009 R. P. 413

Ipoteca volontaria iscritta a Spoleto il 23/06/2009 R. P. 687

Ipoteca da Concessione Amministrativa/Riscossione iscritta a Spoleto il 21/12/2015 R. P. 611

Ipoteca da Concessione Amministrativa/Riscossione iscritta a Spoleto il 12/04/2016 R. P. 170

Atto esecutivo Cautelare, Verbale di Pignoramento immobili trasc. a Spoleto il 20/03/2018 al n. di R.P. 1037.

**QUADRO RIASSUNTIVO DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI E DELLE ISCRIZIONI CHE NON POSSONO ESSERE CANCELLATE DALLA PROCEDURA:**

Convenzione Edilizia trascritta a Spoleto il 21/05/1986 al n. di R.P. 1428.

Convenzione Edilizia trascritta a Spoleto il 03/07/1996 al n. di R.P. 2483

Convenzione Edilizia trascritta a Spoleto il 22/07/2005 al n. di R.P. 2356

**Occupazione:**

LOCATO con contratto registrato.

**Altre informazioni utili:**

Il sub. 7 (piano inferiore, locali annessi al bar) è privo del Certificato di Agibilità.

Per entrambi gli immobili occorre **presentare un titolo edilizio in Accertamento di Conformità** in quanto presentano delle difformità rispetto all'ultimo titolo abilitativo presentato.

Occorre effettuare degli **aggiornamenti catastali** e la revisione degli impianti.

Si precisa che gli spazi esterni sono esclusi dal lotto di vendita.

Spoleto, 12 ottobre 2018

**L'esperta**

Arch. Lorenza Zuccari

## RIEPILOGO

## TRIBUNALE DI SPOLETO

Esecuzione Immobiliare iscritta al numero di R.G.E. 54/2017

**LOTTO DI VENDITA 2****Piena Proprietà su:**

**Negozi e magazzino, siti in Montefalco, Via U. Foscolo snc, compresi i diritti spettanti sulle parti comuni.**

Porzione di fabbricato a destinazione commerciale e magazzino, sita nella primissima periferia della città, con parcheggio antistante ad uso pubblico, composta da locali al piano terra e al piano 2° sotto strada. Accessibile al piano terra dal parcheggio stesso, tramite scale esterne e rampa disabili, e al piano inferiore con ingresso carrabile e pedonale da piazzale recintato, affacciato sulla pubblica via, non facente parte del lotto. I due piani sono collegati solo tramite montacarichi. Sono esclusi dal lotto tutti gli spazi esterni, scoperti e coperti.

La porzione immobiliare è così composta:

- **Piano terra:** grande locale utilizzato come esposizione e vendita (mq 400), due locali di servizio, disimpegno e montacarichi di collegamento con il sottostante magazzino (sub. 9).

Altezza interna dei locali m. 3,0. Superficie calpestabile complessiva mq 452 circa. Superficie lorda mq 485 circa.

- **Piano 2° sottostrada:** magazzino, due bagni con antibagni. All'interno del locale principale sono stati inseriti dei macchinari degli impianti di refrigerazione e un montacarichi, a servizio del soprastante supermercato (sub. 5).

Altezza interna è di m. 5, nei bagni e antibagni m. 2,5. Superficie calpestabile mq 92 circa (comprensiva del montacarichi e dei macchinari degli impianti). Superficie lorda mq 107 circa.

La superficie calpestabile rilevata TOTALE è pari a mq 544 circa.

La superficie lorda complessiva del fabbricato, coincidente con la Superficie Commerciale Vendibile, è pari a mq 592 circa.

**Estremi catastali:****Catasto Fabbricati: Comune di Montefalco, Foglio 28:**

- **particella 624 sub. 5:** cat. C/1, classe 2°, consistenza mq 463, Sup. catastale totale mq 496, Rendita € 4.710,65, Via U. Foscolo piano T.
- **particella 624 sub. 9:** cat. C/2, classe 2°, consistenza mq 95, Sup. Catastale totale mq 111, Rendita € 147,19, Via U. Foscolo piano S2.
- Parti comuni: particella 624 sub. 11, bene comune non censibile, Via U. Foscolo piano T-S1-S

**Valore complessivo del Lotto 2, allo stato attuale:**

**Valore di Mercato del LOTTO 2 € 508.000,00 (euro cinquecentoottomila/00)**

*Spese, da intendersi come obblighi di fare, a carico della procedura o dell'assegnatario:*

**€ 7.329,89 (settemilatrecentoventinove/89)\***

*Sono escluse eventuali spese per l'acquisizione o il rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi, e anche eventuali spese per l'adeguamento delle dotazioni relative.*

**Titoli abilitativi legittimanti l'opera:**

- Concessione Edilizia n. 67 del 25/09/1996 (prat. n. 63/95) relativa a tutto il compendio pignorato;
- Concessione Edilizia in VARIANTE n. 22 del 21/04/1998 (prat. n. 58/98)
- Autorizzazione di Abitabilità/Agibilità parziale prot. n. 5235 del 27/04/1998 (relativa ai sub. 5 e 9)
- Concessione Edilizia in VARIANTE n. 68 del 09/12/1998 (prat. n. 153/98)
- Concessione Edilizia in SANATORIA n. 112 del 07/09/2001 (prat. n. 198/2000)

**Quadro riassuntivo delle trascrizioni pregiudizievoli e delle iscrizioni da cancellare (o restringere) al momento del trasferimento della proprietà immobiliare**

Ipoteca volontaria iscritta a Spoleto il 14/10/2006 R. P. 1343

Ipoteca volontaria iscritta a Spoleto il 17/04/2009 R. P. 413

Ipoteca volontaria iscritta a Spoleto il 23/06/2009 R. P. 687

Ipoteca da Concessione Amministrativa/Riscossione iscritta a Spoleto il 21/12/2015 R. P. 611

Ipoteca da Concessione Amministrativa/Riscossione iscritta a Spoleto il 12/04/2016 R. P. 170

Atto esecutivo Cautelare, Verbale di Pignoramento immobili trasc. a Spoleto il 20/03/2018 al n. di R.P. 1037.

**QUADRO RIASSUNTIVO DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI E DELLE ISCRIZIONI CHE NON POSSONO ESSERE CANCELLATE DALLA PROCEDURA:**

Convenzione Edilizia trascritta a Spoleto il 21/05/1986 al n. di R.P. 1428.

Convenzione Edilizia trascritta a Spoleto il 03/07/1996 al n. di R.P. 2483

Costituzione di Vincolo di destinazione trascritta a Spoleto il 09/03/2002 al n. di R.P. 981

Convenzione Edilizia trascritta a Spoleto il 22/07/2005 al n. di R.P. 2356

**Occupazione:**

LOCATO con contratto registrato.

**Altre informazioni utili:**

Occorre verificare la validità del **Certificato di Prevenzione Incendi**.

Occorre effettuare degli **aggiornamenti catastali** e si consiglia la revisione degli impianti.

Si precisa che gli spazi esterni sono esclusi dal lotto di vendita.

Si precisa inoltre che l'immobile al piano 2° sotto strada (sub. 9) è soggetto a **vincolo di destinazione** e dovrà rimanere "magazzino"

Spoleto, 12 ottobre 2018

**L'esperta**

Arch. Lorenza Zuccari

## RIEPILOGO

## TRIBUNALE DI SPOLETO

Esecuzione Immobiliare iscritta al numero di R.G.E. 249/2017

**LOTTO DI VENDITA 3****Piena Proprietà su:**

**Negozi e magazzino, siti in Montefalco, Via U. Foscolo snc, compresi i diritti spettanti sulle parti comuni.**

Porzione di fabbricato a destinazione commerciale e magazzino, sita nella primissima periferia della città, con parcheggio antistante ad uso pubblico, composta da locali al piano terra e al piano 2° sotto strada. Accessibile al piano terra dal parcheggio stesso, tramite scale esterne e rampa disabili, e al piano inferiore con ingresso carrabile e pedonale da piazzale recintato, affacciato sulla pubblica via, non facente parte del lotto. I due piani sono collegati solo tramite montacarichi. Sono esclusi dal lotto tutti gli spazi esterni, scoperti e coperti.

La porzione immobiliare è così composta:

- **Piano terra:** locale di esposizione e vendita (mq 179), magazzino, ripostiglio/camerino, due bagni con antibagno, vano ascensore, attualmente chiuso.

Altezza interna m. 2,7 (m. 2,4 nei bagni). Superficie calpestabile mq 221 circa. Superficie lorda mq 244 circa.

- **Piano 2° sottostrada:** locale rettangolare destinato a magazzino, illuminato da piccole finestre alte, con ascensore per accedere al soprastante negozio, attualmente in disuso, con bagno e antibagno, privi di finestra.

Altezza interna m. 5 (nel bagno e antibagno m. 2,8, sotto le scale h variabile). Superficie calpestabile mq 158. Superficie lorda mq 168 (di cui mq 33 di altezza inferiore a m. 5).

La superficie calpestabile rilevata TOTALE è pari a mq 379 circa.

La superficie lorda complessiva del fabbricato è pari a mq 412 circa.

La Superficie Commerciale Vendibile è pari a mq 379 circa.

**Estremi catastali:****Catasto Fabbricati: Comune di Montefalco, Foglio 28:**

- **particella 624 sub. 6:** cat. C/1, classe 3°, consistenza mq 255, Sup. catastale totale mq 287, Rendita € 3.029,02, Via U. Foscolo piano T.
- **particella 624 sub. 10:** cat. C/2, classe 2°, consistenza mq 270, Sup. Catastale totale mq 301, Rendita € 418,33, Via U. Foscolo piano S2 (**da frazionare**)
- Parti comuni: particella 624 sub. 11, bene comune non censibile, Via U. Foscolo piano T-S1-S

**Valore complessivo del Lotto 3, allo stato attuale:**

**Valore di Mercato del LOTTO 4 € 297.000,00 (euro duecentonovantasettemila/00)**

**Spese, da intendersi come obblighi di fare, a carico della procedura o dell'assegnatario:**

**€ 11.779,89 (undicimilasettecentosettantanove/89)\***

\* Sono escluse: le sanzioni che il dirigente del Comune di Montefalco vorrà disporre in base all'entità dell'abuso e i diritti di segreteria relativi alla presentazione delle pratiche edilizie; eventuali costi per

adeguamenti strutturali che lo strutturista incaricato dovesse ritenere necessarie per l'adeguamento statico dell'edificio.

**Titoli abilitativi legittimanti l'opera:**

- Concessione Edilizia n. 67 del 25/09/1996 (prat. n. 63/95) relativa a tutto il compendio pignorato;
- Concessione Edilizia in VARIANTE n. 22 del 21/04/1998 (prat. n. 58/98)
- Concessione Edilizia in VARIANTE n. 68 del 09/12/1998 (prat. n. 153/98)
- Autorizzazione di Abitabilità/Agibilità parziale prot. n. 14100 del 16/12/98 (relativa ai sub. 6 e 10)
- Concessione Edilizia in SANATORIA n. 112 del 07/09/2001 (prat. n. 198/2000)

**Quadro riassuntivo delle trascrizioni pregiudizievoli e delle iscrizioni da cancellare (o restringere) al momento del trasferimento della proprietà immobiliare**

Ipoteca volontaria iscritta a Spoleto il 14/10/2006 R. P. 1343

Ipoteca volontaria iscritta a Spoleto il 17/04/2009 R. P. 413

Ipoteca volontaria iscritta a Spoleto il 23/06/2009 R. P. 687

Ipoteca da Concessione Amministrativa/Riscossione iscritta a Spoleto il 21/12/2015 R. P. 611

Ipoteca da Concessione Amministrativa/Riscossione iscritta a Spoleto il 12/04/2016 R. P. 170

Atto esecutivo Cautelare, Verbale di Pignoramento immobili trasc. a Spoleto il 20/03/2018 al n. di R.P. 1037.

**QUADRO RIASSUNTIVO DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI E DELLE ISCRIZIONI CHE NON POSSONO ESSERE CANCELLATE DALLA PROCEDURA:**

Convenzione Edilizia trascritta a Spoleto il 21/05/1986 al n. di R.P. 1428.

Convenzione Edilizia trascritta a Spoleto il 03/07/1996 al n. di R.P. 2483

Costituzione di Vincolo di destinazione trascritta a Spoleto il 09/03/2002 al n. di R.P. 981

Convenzione Edilizia trascritta a Spoleto il 22/07/2005 al n. di R.P. 2356

**Occupazione:**

Negozi piano terra: LOCATO con contratto registrato.

Magazzino piano 2S: OCCUPATO DALL'ESECUTATO

**Altre informazioni utili:**

Occorre effettuare degli **aggiornamenti catastali**, compreso il frazionamento al C.F. del sub. 10, parte del quale va accorpato al sub. 8 (lotto 4).

Si consiglia la **revisione degli impianti**.

Per entrambi gli immobili (sub. 6 e sub. 10) **occorre presentare un titolo edilizio in Accertamento di Conformità** in quanto presentano delle difformità rispetto all'ultimo titolo abilitativo presentato.

Si precisa che gli spazi esterni sono esclusi dal lotto di vendita.

Si precisa inoltre che l'immobile al piano 2° sotto strada (sub. 10) è soggetto a **vincolo di destinazione** e dovrà rimanere "magazzino"

Spoleto, 12 ottobre 2018

**L'esperta**

Arch. Lorenza Zuccari



## RIEPILOGO

## TRIBUNALE DI SPOLETO

Esecuzione Immobiliare iscritta al numero di R.G.E. 249/2017

**LOTTO DI VENDITA 4****Piena Proprietà su:****Magazzini siti in Montefalco, Via U. Foscolo snc, compresi i diritti spettanti sulle parti comuni.**

Porzione di fabbricato a destinazione magazzino, sita nella primissima periferia della città, composta da locali seminterrati, accessibili mediante ingressi carrabili e pedonali da piazzale recintato, affacciato sulla pubblica via, non facente parte del lotto.

La porzione immobiliare è così composta:

- **Sub. 8** due grandi locali adibiti a magazzino, collegati tra loro da una porta, con pilastri interni, oltre a due locali più piccoli, sul lato nord.

Altezza interna dei locali è di m. 3 o 5. Superficie calpestabile mq 800 circa. Superficie lorda mq 840 circa (di cui mq 554 i locali alti m 5).

- **Sub. 10 (parte):** spazio rettangolare privo di pilastri.

Altezza interna m. 5. Superficie calpestabile mq 122. Superficie lorda mq 138.

La superficie calpestabile rilevata totale è pari a mq 922 circa.

La superficie lorda complessiva del lotto è pari a mq 978 circa.

La Superficie Commerciale Vendibile è pari a mq 920 circa.

**Estremi catastali:****Catasto Fabbricati: Comune di Montefalco, Foglio 28:**

- **particella 624 sub. 8:** cat. C/2, classe 2°, consistenza mq 778, Sup. catastale totale mq 828, Rendita € 1.250,41, Via U. Foscolo piano S2.
- **particella 624 sub. 10:** cat. C/2, classe 2°, consistenza mq 270, Sup. Catastale totale mq 301, Rendita € 418,33, Via U. Foscolo piano S2 (**da frazionare**)
- Parti comuni: particella 624 sub. 11, bene comune non censibile, Via U. Foscolo piano T-S1-S

**Valore complessivo del Lotto 3, allo stato attuale:**

**Valore di Mercato del LOTTO 4 € 353.000,00 (euro trecentocinquantatremila/00)**

**Spese, da intendersi come obblighi di fare, a carico della procedura o dell'assegnatario:**

**€ 9.979,89 (novemilanovecentosettantanove/89)\***

\* Sono escluse: le sanzioni che il dirigente del Comune di Montefalco vorrà disporre in base all'entità dell'abuso e i diritti di segreteria relativi alla presentazione delle pratiche edilizie.

**Titoli abilitativi legittimanti l'opera:**

- Concessione Edilizia n. 67 del 25/09/1996 (prat. n. 63/95) relativa a tutto il compendio pignorato;
- Concessione Edilizia in VARIANTE n. 22 del 21/04/1998 (prat. n. 58/98)

- Concessione Edilizia in VARIANTE n. 68 del 09/12/1998 (prat. n. 153/98)
- Autorizzazione di Abitabilità/Agibilità parziale prot. n. 14100 del 16/12/98 (relativa ai sub. 6 e 10)
- Concessione Edilizia in SANATORIA n. 112 del 07/09/2001 (prat. n. 198/2000)

**Quadro riassuntivo delle trascrizioni pregiudizievoli e delle iscrizioni da cancellare (o restringere) al momento del trasferimento della proprietà immobiliare**

Ipoteca volontaria iscritta a Spoleto il 14/10/2006 R. P. 1343

Ipoteca volontaria iscritta a Spoleto il 17/04/2009 R. P. 413

Ipoteca volontaria iscritta a Spoleto il 23/06/2009 R. P. 687

Ipoteca da Concessione Amministrativa/Riscossione iscritta a Spoleto il 21/12/2015 R. P. 611

Ipoteca da Concessione Amministrativa/Riscossione iscritta a Spoleto il 12/04/2016 R. P. 170

Atto esecutivo Cautelare, Verbale di Pignoramento immobili trasc. a Spoleto il 20/03/2018 al n. di R.P. 1037.

**QUADRO RIASSUNTIVO DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI E DELLE ISCRIZIONI CHE NON POSSONO ESSERE CANCELLATE DALLA PROCEDURA:**

Convenzione Edilizia trascritta a Spoleto il 21/05/1986 al n. di R.P. 1428.

Convenzione Edilizia trascritta a Spoleto il 03/07/1996 al n. di R.P. 2483

Costituzione di Vincolo di destinazione trascritta a Spoleto il 09/03/2002 al n. di R.P. 981

Convenzione Edilizia trascritta a Spoleto il 22/07/2005 al n. di R.P. 2356

**Occupazione:**

OCCUPATO DALL'ESECUTATO

**Altre informazioni utili:**

Occorre effettuare degli **aggiornamenti catastali**, compreso il frazionamento al C.F. del sub. 10, parte del quale va accorpato al sub. 8 mentre il resto farà parte del lotto 3.

Per entrambi gli immobili (sub. 8 e sub. 10) occorre **presentare un titolo edilizio in Accertamento di Conformità** in quanto presentano delle difformità rispetto all'ultimo titolo abilitativo presentato.

Immobili privi del Certificato di Agibilità.

Si precisa che gli spazi esterni sono esclusi dal lotto di vendita.

Si precisa inoltre che gli immobili sono soggetti a vincolo di destinazione e dovranno rimanere “magazzini”

Si consiglia la revisione degli impianti.

Spoleto, 12 ottobre 2018

**L'esperta**

Arch. Lorenza Zuccari