

TRIBUNALE DI SPOLETO

Consulenza Tecnica d'Ufficio eseguita nella Esecuzione Immobiliare promossa
da
S.G.C. s.r.l. SOCIETA' GESTIONE CREDITI **AVV. COACCIOLPIZZI**

contro

Iscritta al n° 6/03 R.G.E.– Tribunale di Spoleto– prossima udienza rinviata al
20/05/2004.

Con notifica del 16/05/2003, (R.CTU 26/03), il G.E. Dott. G. Borsini del Tribunale di Spoleto nominava il sottoscritto Geometra SUCCHIELLI GIOVANNI quale C.T.U. nella esecuzione immobiliare intestata, invitandolo alla udienza del 28/10/2003 per la sottoposizione dei quesiti.

In tale udienza, previo giuramento di rito, mi veniva richiesto di provvedere a:

- 1- *verificare la completezza della documentazione ai sensi dell'art.567 C.p.c.come modificato dalla Legge 03.08.98 n.302;*
- 2- *Descrivere i beni immobili pignorati e le loro pertinenze ed accessioni, verificando la corrispondenza fra la descrizione riportata nell'atto di pignoramento e quella desumibile dai certificati catastali prodotti. In caso di divergenza riferire se la descrizione operata nell'atto di pignoramento possa comunque individuare adeguatamente i beni;*
- 3- *Stimare il valore di mercato dei beni immobili detti;*
- 4- *Indicare, su foglio separato, allegato alla relazione, foglio che sarà poi utilizzato nel bando di vendita, i lotti o l'unico lotto in cui ritiene opportuno mettere in vendita i beni degli esecutati pignorati;*
- 5- *Indicare, su foglio separato, per ciascun lotto, le formalità (ipoteche od altre iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli) da cancellare all'atto del trasferimento del lotto all'acquirente;*
- 6- *Verificare per ciascun bene, i certificati storici e dei RR.II. riferiti al ventennio, riferendo, nella relazione e nel foglio di cui al punto successivo, se la proprietà del bene sia degli esecutati, se vi sia continuità nelle trascrizioni e quanto altro di interesse;*
- 7- *Su separato foglio allegato alla relazione, formare uno schema comparato delle risultanze del certificato storico catastale e delle trascrizioni nei RR.II., secondo il*

TRIBUNALE DI SPOLETO

Depositato in cancelleria oggi

6 MAG 2004

fac-simile allegato alla presente nomina, indicando se in base alle risultanze dei documenti il bene risulti di proprietà dei soggetti eseguiti;

8- Dire se sui beni esistano diritti per somme o reali di godimento di terzi opponibili all'esecuzione;

9- Verificare la conformità degli immobili alle vigenti leggi urbanistiche e, in caso di difformità, riferire dettagliatamente su eventuali pratiche di sanatoria definite o in corso, ovvero riferire sulla loro praticabilità attuale e l'incidenza economica a carico di chi intenda usufruirne;

Al sottoscritto veniva concesso il termine di giorni 15 per rispondere al quesito sub.1 e di giorni 90 per il deposito della relazione scritta; nell'accettare l'incarico mi impegnavo ad iniziare le operazioni il giorno 10/11/2003 presso il mio studio sito in corso Garbaldi 23. L'udienza veniva rinviata al 24/02/2004.

Ritirati i fascicoli di causa verificavo la documentazione ai sensi dell'art. 567 c.p.c. come modificato dalla legge 3/8/98 n.302 ed, avendola trovata completa, comunicavo al Giudice tale situazione potendo continuare nelle operazioni. In data 14/11/03 facevo richiesta scritta al Comune di Castel Ritaldi ed al Comune di Spoleto per il rilascio di copie di eventuali Concessioni Edilizie anche in sanatoria per condono edilizio, relative agli immobili di cui all'esecuzione. In data 15/1/04 il Comune di Castel Ritaldi mi faceva ottenere copie di quanto, come precedentemente detto, richiesto. Dopo aver studiato la documentazione allegata al fascicolo e verificate le varie situazioni, in data 10/01/2004, dopovar preso accordi telefonici con il sig. [redacted] con raccomandate a.r. (All."1"), fissavo il giorno e l'ora per il sopralluogo: in data 14/01/04 avevo la conferma che due delle tre raccomandate spedite erano state ricevute, mentre mi tornava indietro successivamente, quella spedita al sig. [redacted] per compiuta giacenza. Il giorno 17/1/04, mi recavo alle ore 9,00 presso la zona industriale di Castel Ritaldi su uno dei posti di causa. Ad attendermi c'era il sig. [redacted] all'interno di un capannone per attività artigianale che è stato edificato sulle particelle 24750-256-257 e 258 del foglio 6 oggetto di pignoramento. Tale costruzione è stata autorizzata dal Comune di Castel Ritaldi con Concessione Edilizia n° 1789 del 30 novembre 1995 (All."2"); i lavori sono stati iniziati il 5/12/1995 (All."3") ma non sono ancora stati ultimati e pertanto l'immobile non risulta ancora censito in catasto. Mentre effettuavo il sopralluogo, si presentava anche il Geom. [redacted] tecnico di fiducia del sig. [redacted] che si rendeva disponibile per eventuali chiarimenti sulla proprietà [redacted] ad accompagnarmi nei futuri sopralluoghi che si sarebbero resi necessari. Verificavo quindi lo stato dei luoghi con i disegni allegati alla Concessione Edilizia e procedevo ad un rilievo fotografico

dell'immobile (All."4"); quindi redigevo il verbale di sopralluogo controfirmato dal sig. [redacted] (All."5"). Non potendo completare in giornata tutti i sopralluoghi necessari a visionare l'intera proprietà dei sigg. [redacted] e [redacted] posta ad esecuzione, programmavo in accordo con il sig. [redacted] ed il Tecnico di fiducia Geom. [redacted] incontri futuri in date da stabilirsi e facevo ritorno a casa. In data 5/2/04, a causa della complessità della perizia ed anche perché il Comune di Spoleto non mi aveva ancora rilasciata la documentazione richiesta sin dal 14/11/03, chiedevo al Giudice dell'esecuzione una proroga di giorni 60 per la consegna della relazione scritta. In questo periodo ho approfondito le ricerche sulle proprietà [redacted] recandomi anche all'Agenzia del Territorio di Perugia, ma non sono riuscito a programmare altri incontri sia per l'indisponibilità del sig. [redacted] sia per altri miei impegni di lavoro tra i quali le scadenze di altre Relazioni quale C.T.U. assegnatemi dal Tribunale di Spoleto. Solamente in data 3/4/04 sono riuscito a concordare un altro incontro con il sig. [redacted] e con il tecnico di fiducia Geom. [redacted] nell'occasione ho effettuato il sopralluogo nell'abitazione del sig. [redacted] individuata con il foglio 16 p.lla 12. Non essendo in possesso di alcun disegno, né di planimetrie catastali, ho proceduto ad un rilievo planimetrico (All."6") dell'immobile oltre a quello fotografico (All."7"). Successivamente ci siamo spostati sul fabbricato individuato con il foglio 16 particelle 3 e 5 che risulta essere inabitabile e parzialmente crollato: è visibile a contorno dei muri perimetrali un'impalcatura montata da parecchio tempo e mai utilizzata. Per detto fabbricato è stata presentata al Comune di Castel Ritaldi in data 2/12/99 la pratica n° 330 per intervento di ristrutturazione (All."8") con un progetto a firma dell'Architetto Maurizio Moretti (All."9"); il Comune di Castel Ritaldi in data 25/1/2000 rinviava la pratica ad un esame insieme ai progettisti (All."10") ma poi il progetto non ha avuto più seguito e pertanto non risulta essere stato rilasciato alcun permesso per eseguire i lavori. Essendo il luogo inaccessibile, ho proceduto al solo rilievo fotografico (All."11") verificando i lati esterni con i disegni allegati alla domanda di ristrutturazione. Ho proseguito il sopralluogo spostandomi in via Scigliano presso il fabbricato individuato con il foglio 17 particelle 48 sub 42 e 3. Anche in questo caso, essendo la struttura inabitabile e non utilizzata, ho proceduto alla verifica dello stato dei luoghi con le planimetrie catastali che avevo precedentemente procurato presso l'Agenzia del Territorio di Perugia (All."12") ed al rilievo fotografico dell'esterno (All."13"). Ho continuato il sopralluogo recandomi poi presso il fabbricato ubicato in via del Cantante 12 in Castel Ritaldi nell'abitazione dei sigg. [redacted] e [redacted]: per questo immobile risulta rilasciata la Concessione Edilizia n° 1501 del 15/9/91 (All."14") per ricostruzione immobile nel centro storico di Castel Ritaldi a nome dei

sigg. F. [redacted] su progetto dell'Architetto Roberto Santarelli che, successivamente, presentò anche una variante per la quale la Commissione Edilizia espresse parere favorevole in data 26/3/94 (All."15") completa di disegni (All."16"). La Concessione, comunque, non risulta essere stata rilasciata e quindi ritirata dai proprietari. Anche in questo caso ho verificato lo stato dei luoghi con i disegni rilasciati dal Comune di Castel Ritaldi ed eseguito il rilievo fotografico dell'esterno (All."17"). Per i lavori di cui al precedente fabbricato risulta anche essere stato presentato il relativo deposito sismico (All."18"). Proseguendo la visita, mi sono poi recato, insieme al sig. Salsi, in via f.lli Rosselli dove la proprietà di cui all'esecuzione, è rappresentata da un locale negozio con retro facente parte di un complesso abitativo di sei appartamenti ed un locale garage in aderenza a detto complesso. Per il detto complesso risulta esser stata rilasciata la Concessione Edilizia n.548 del 6/5/77, la Variante prot. 391 del 28/6/79, la Variante prot.4288 del 9/12/80 ed il relativo certificato di abitabilità (All."19"). Successivamente è stata anche rilasciata la Concessione Edilizia 1662 del 7/7/93 per il cambio di destinazione d'uso di una porzione del negozio a firma del Geom. Enrico Fu Biagio (All."20"); esiste anche il rilascio della Concessione in Sanatoria n.348 del 24/10/89 per la modifica della destinazione d'uso del laboratorio e del negozio a P.T. oltre a quella dell'appartamento al piano terzo e del relativo garage (All."21"). Anche per questa proprietà ho eseguito il controllo dello stato dei luoghi con le planimetrie catastali e con i disegni di progetto ed ho eseguito il rilievo fotografico esterno (All."22"). Ultimato il sopralluogo nel Comune di Castel Ritaldi, ho proseguito la visita ai terreni agricoli e nel ritorno, ho proceduto al rilievo fotografico del fabbricato ubicato in loc. Maiano (All."23"); non ho potuto accedere all'interno del fabbricato perché abbandonato ed in disuso. Per lo stesso è stata rilasciata dal Comune di Spoleto l'Autorizzazione Edilizia n.205 del 2/6/94 a nome del sig. [redacted] per la parziale demolizione del forno e relativa manutenzione straordinaria del fabbricato (All."24"). Ultimati i sopralluoghi facevo ritorno in ufficio ma, nei giorni successivi, non riuscendo a terminare però la relazione nel tempo assegnatomi, sia per altri impegni assunti precedentemente e sia per problemi fisici, in data 5/4/2004 ho ulteriormente richiesto al Giudice una proroga di giorni 30 per la consegna della Perizia.

Infine, completati tutti gli accertamenti e ritirata la documentazione fotografica, il sottoscritto, ormai in grado di rispondere ai quesiti proposti, redigeva la presente Consulenza Tecnica d'Ufficio..

RISPOSTA AL 1° QUESITO

Come anzidetto in premessa ho verificato la documentazione ai sensi dell'art.567 c.p.c. come modificato dalla legge 03.08.98 n. 302 ed avendola trovata completa, ho comunicato al Giudice tale situazione ed ho proseguito nelle operazioni.

RISPOSTA AL 2° QUESITO

La proprietà dei sigg. [redacted] sottoposta ad esecuzione, è costituita da:

(A) in Comune di Castel Ritaldi:

- 1-porzione di fabbricato sito in Castel Ritaldi via del Cantante 12 distinto al N.C.E.U. con il foglio 16 p.lla 303 sub 1, 304 sub 1 e 303 sub 2 senza consistenza ne rendita di proprietà di [redacted] per 1/2 e [redacted] per 1/2; p.lla 304 sub 2 categ.A/4 classe 2 vani 2,5 e Rendita Euro 99,42 di proprietà di [redacted] per 12/18, [redacted] per 2/18 e [redacted] per 2/18. Il fabbricato è distribuito su quattro livelli con piano scantinato ancora allo stato grezzo, piano terra con locali garage, fondi e w.c. non completamente ultimati, piano primo e secondo adibiti ad appartamenti costituiti da pranzo soggiorno, tre camere, bagno e w.c. La struttura è stata realizzata in c.a. con scala in granito: i pavimenti sono in cotto fiorentino e travertino, gli infissi delle porte in legno massello con finestre in legno e sportelloni esterni. L'impianto elettrico è a norma ad eccezione di quello del piano scantinato e del piano terra, mentre quello di riscaldamento è a gas metano con radiatori in ghisa.
- 2-porzione di fabbricato aduso garage sito in via Scigliano distinto al N.C.E.U. con il foglio 17 p.lla 48 sub 1 categ. C/6 classe 3 di mq. 29 Rendita Euro 55,42; porzione di fabbricato ad uso abitazione sito in via Scigliano distinto al N.C.E.U. del Comune di Castel Ritaldi con il foglio 17 p.lla 48 sub 2 categ. A/3 classe 1 di vani 10 e Rendita Euro 377,01 e p.lla 48 sub 3 categ. A/3 classe 2 di vani 3,5 e Rendita Euro 153,65 di proprietà di [redacted] per 132/792, [redacted] per 121/792 e di [redacted] per 220/792; tale struttura risulta abbandonata e non utilizzata. Sono necessari urgenti interventi di manutenzione sia per l'interno che per l'esterno che ne pregiudicano l'ottima posizione e la consistenza: sviluppata su due livelli, è costituita da quattro ampi vani ed altrettanti di più modeste dimensioni al piano terra e da nove vani al piano primo raggiungibili sa scala interna.
- 3-porzione di fabbricato ad uso garage sito in via F. Rosselli distinto al N.C.E.U. con il foglio 17 p.lla 286 sub 8 categ. C/6 classe 2 per mq2 e Rendita Euro 51,23 e porzione di fabbricato ad uso negozio distinto al N.C.E.U. con il foglio

17 p.lla 286 sub 19 categ. C/1 mq. 168 e Rendita Euro 633,38 di proprietà di [redacted] per 12/18, [redacted] per 2/18 e [redacted] per 2/18; per quanto riguarda il garage, in realtà trattasi di una struttura con copertura precaria addossata al fabbricato principale adibita a locale di deposito senza infissi, mentre il negozio non risulta utilizzato ed è allo stato ~~sempre~~ grezzo con pavimenti in ceramica, soffitti costituiti da solai a lastre a vista, infisso di porta in metallo con serranda scorrevole, senza impianto di riscaldamento e con impianto elettrico non a norma con w.c. costituito da piccolo locale con vaso e lavabo. I locali retro sono tutti ~~da~~ stato grezzo e senza pavimenti.

- 4-porzione di fabbricato ad uso abitazione sito in via del Teatro del Comune di Castel Ritaldi distinto al N.C.E.U. con il foglio 16 p.lla 3 categ. A/5 classe 2 vani 3 Rendita Euro 77,47 e p.lla 5 categ. A/5 classe 3 vani 2 Rendita Euro 60,94 di proprietà di [redacted] per intero; trattasi di un complesso all'interno di Castel Ritaldi inutilizzato e parzialmente crollato.

- 5-porzione di fabbricato ad uso abitazione sito in via Castel Ritaldi via del Teatro distinto al N.C.E.U. con il foglio 16 p.lla 12 categ. A/5 classe 3 vani 3 Rendita Euro 91,41 di proprietà di [redacted] per la nuda proprietà e di [redacted] per l'usufrutto generale. Trattasi dell'abitazione del sig. [redacted] distribuita su tre livelli con un piano interrato costituito da cantina garage, w.c., cucina rustica e retro, piano terra con cucina e sala e piano primo con tre camere e bagno: i piani sono collegati da scala interna. I pavimenti sono in monocottura e marmo, le porte in legno tamburate e finestre in legno con persiane; l'impianto elettrico è a norma e quello di riscaldamento a gas metano con radiatori in ghisa ed alluminio.

- 6-terreno ad uso corte di mq. 90 distinto al N.C.T. con il foglio 16 p.lle 21,22 e 23 di proprietà di [redacted] $\frac{1}{2}$ e [redacted] $\frac{1}{2}$;

- 7-terreni seminativi ed uliveto di ha. 1.39.70 distinti al N.C.T. con il foglio 16 p.lle 195-196-424 R.D. Euro 44,60 e R.A. Euro 44,40 di proprietà di [redacted] per la nuda proprietà e di [redacted] tutto.

- 8-terreno seminativo arborato di mq. 1.805 distinto al N.C.T. con il foglio 21 p.lla 276 R.D. Euro 9,64 e R.A. Euro 8,86 di proprietà di [redacted] intero; in realtà tale terreno è stato venduto e non fa più parte dei beni sottoposti ad esecuzione.

- 9-terreni seminativi arborati di mq. 3.900 distinti al N.C.T. con il foglio 6 p.lle 247-250-256-257 e 258 R.D. Euro 19,37 e R.A. Euro 19,14 di proprietà di [redacted] per intero; sulle particelle 250-257 e 258 è in corso la costruzione di un capannone per attività artigianale i cui lavori non risultano ultimati; tale capannone è distribuito su due livelli con il piano terra adibito a

deposito materiali ed attrezzature edili e magazzino, mentre al piano primo sono ubicati gli uffici ed i servizi.

- 10-terreno seminativo arborato di mq. 320 distinto al N.C.T. con il foglio 21 p.lla 12 R.D. Euro 1,71 e R.A. Euro 1,57 di proprietà di [redacted] per intero; in realtà tale terreno è stato venduto e non fa più parte dei beni sottoposti ad esecuzione.
- 11-terreno qualità pascolo di mq. 965 distinto al N.C.T. con il foglio 21 p.lla 23 R.D. Euro 0,49 e R.A. Euro 0,26 e p.lla 231 R.D. Euro 0,04 e R.A. Euro 0,02 di proprietà di [redacted] per intero; trattasi di una striscia di terreno a confine con la strada ed il fosso Tatarena ricadente in zona V2 (verde privato) secondo il P.R.G. e zona E (agricola) secondo il P.di F.

B) in Comune di Spoleto

- 1-porzione di fabbricato per abitazione sito in loc. Malfondo distinto al N.C.E.U. con il foglio 87 p.lla 75 sub 7 categ. A/4 classe 1 vani 7,5 rendita Euro 255,65 e corte di mq. 520 distinta al C.T. del comune di Spoleto con il F. 87 p.lla 79 senza redditi di proprietà di [redacted] per intero; il fabbricato non è utilizzato e risulta abbandonato assalito da vegetazione infestante che ne pregiudica in parte l'accesso: è distribuito sui due livelli con piano primo sottostrada costituito da dodici vani e da piano terra con sei vani, il tutto da ristrutturare e consolidare.
- 2-terreni di qualità uliveto, pascolo arborato e semirivolo della superficie di mq. 10.930 distinti al N.C.T. con il foglio 19 p.lle 7577 e 78 R.D. Euro 35,10 e R.A. Euro 36,47 di proprietà di [redacted] per 3/9, [redacted] per 3/9 e [redacted] 3/9.

Il certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato in data 25/2/03 dal Comune di Spoleto, certifica che le particelle 7577 e 78 del foglio 19 ricadono parte in Area Boscata e parte Area di particolare interesse agricolo mentre la particella 79 del foglio 87 in zona A/2 (di importanza storica, artistica, monumentale ed ambientale), ma non parla della particella 75.

Il certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato in data 18/2/03 dal Comune di Castel Ritaldi, certifica che nella tavola di P.R.G. le particelle 24250-256-257 e 258 del foglio 6 ricadono in zona D1 (aree produttive di artigianato e industria esistenti) le particelle 195196 e 424 del foglio 16 ricadono in zona E2, la particella 48 del foglio 17 in zona B (area di completamento), le particelle 123 e 231 in zona V2 (verde privato) e la particella 276 del foglio 21 in zona C mentre nella tavola del P.di F. le particelle 247250-256-257 e 258 del foglio 6 ricadono in zona D (produttiva ed artigianale), le particelle 195 e 196 del foglio 16 ricadono parte in zona E (agricola) e parte in zona di rispetto ai cimiteri mentre la particella

424 del foglio 16 ricade in parte in zona agricola, le particelle 23 e 231 del foglio 21 in zona E (agricola), la particella 48 del foglio 17 ricade in zona B (residenziale già parzialmente edificata), la particella 12 del foglio 21 ricade in zona da assoggettare a piano particolareggiato mentre la particella 276 del foglio 21 ricade parte in zona agricola ed in parte in zone residenziali di espansione non ancora edificate (C2) : dalle ricerche effettuate presso l'ufficio urbanistica del Comune di Castel Ritaldi, per i beni oggetto di esecuzione, oltre a risultare il rilascio delle Concessioni come sopra nominate, è risultata la presentazione di due domande di Condono Edilizio per quanto riguarda i fabbricati individuati con il foglio 16 p.lla 12 e foglio 16 p.lle 303 sub 1, 304 sub, 1 303 sub 2 e 304 sub 2: le pratiche risultano però incomplete e la Sanatoria non è stata ancora rilasciata. Alla luce di quanto sopra posso comunque affermare che gli atti individuano adeguatamente i beni sottoposti a pignoramento ad eccezione per quelli non più in proprietà degli esecutati.

RISPOSTA AL 3° QUESITO

Per determinare il più probabile valore di mercato delle porzioni immobiliari oggetto di esecuzione, ho tenuto conto della posizione e dello stato di manutenzione delle stesse, avvalendomi anche dei pareri di agenzie immobiliari operanti nella zona. Le superfici dei vari ambienti sono state ricavate dalle planimetrie catastali e dai disegni in mio possesso oltre ai rilievi effettuati per quelle prive di documentazione: queste sono state moltiplicate per l'importo unitario stabilito con i criteri di cui sopra.

PROPRIETA' IN COMUNE DI CASTEL RITALDI

A1 Foglio 16 p.lle 303/4304/1-303/2-304/2

PIANO SCANTINATO

Fondo	4,50x8,10 = mq.	36,45
Fondo	2,10x5,70 = mq.	11,97
Fondo	4,80x3,90 = mq.	13,26
Fondo	1,60x3,00 = mq.	4,80
Fondo	5,80x1,20 = mq.	6,96
Fondo	6,10x5,50 = mq.	33,55
Fondo	2,80x2,40 = mq.	6,72
Fondo	3,00x1,60 = mq.	4,80

Tot. = mq. 118,51

PIANO TERRA

Garage	4,50x8,10 = mq.	36,45
Cantina	2,10x5,70 = mq.	11,97
	1,20x1,70 = mq.	2,04
W.C.	3,00x1,60 = mq.	4,80
Garage	3,40x3,90 = mq.	13,26
	1,60x1,50 = mq.	2,40
W.C.	4,70x1,50 = mq.	7,05
Cantina	4,10x6,10 = mq.	25,01
	1,50x5,00 = mq.	7,5
	1,30x1,20 = mq.	1,56
Ingresso	2,80x2,30 = mq.	6,44
Vano scala	2,20x5,00 = mq.	11,00
C.T.	1,30x0,90 = mq.	1,17

Tot. = mq. 130,65

P.1°

Camera	4,30x4,20 = mq.	18,06
Camera	4,20x3,65 = mq.	15,33
Camera	4,20x2,70 = mq.	11,34
Corridoio	1,55x4,55 = mq.	7,05
Bagno	2,25x4,20 = mq.	9,45
W.C.	1,55x2,65 = mq.	4,11
Pranzo soggiorno	3,65x3,15 = mq.	11,50
	4,10x1,00 = mq.	4,10
	9,10x3,00 = mq.	27,30
	8,50x1,60 = mq.	13,60
Vano scala	2,20x5,00 = mq.	11,00

Tot. = mq. 132,84

P.2°

Camera	4,30x4,20 = mq.	18,06
Camera	4,20x3,65 = mq.	15,33
Camera	4,20x2,70 = mq.	11,34

Corridoio	1,55x4,55 = mq.	7,0
Bagno	2,25x4,20 = mq.	9,45
W.C.	1,55x2,65 = mq.	4,11
Pranzo soggiorno	3,65x3,15 = mq.	11,50
	4,10x1,00 = mq.	4,10
	9,10x3,00 = mq.	27,30
	8,50x1,60 = mq.	13,60
Vano scala	2,20x5,00 = mq.	11,00
		<hr/>
Tot. = mq.		132,84

A2 foglio 17 p.lle 48/448/2 e 48/3

P.T.

Garage	5,00x5,70 = mq.	28,50
Ex segheria	5,00x9,60 = mq.	48,00
Legnaia	5,00x3,50 = mq.	17,50
Ingresso	2,90x5,50 = mq.	15,66
Retro e scala	3,50x3,60 = mq.	12,60
Dispensa	3,00x2,90 = mq.	8,70
Rimessa attrezzi	4,00x5,30 = mq.	21,20
Ex stalla	7,40x5,00 = mq.	37,00
Pollaio	3,00x2,30 = mq.	6,90
Pollaio	2,30x2,30 = mq.	5,29
Pozzo	3,00x2,30 = mq.	6,90

P.1°

Camera	5,30x3,90 = mq.	20,67
Camera	5,20x3,90 = mq.	20,28
Camera	4,30x5,20 = mq.	22,36
Camera	4,30x5,20 = mq.	22,36
W.C.	1,40x1,20 = mq.	1,68
Corridoio	1,40x9,30 = mq.	13,02
Saletta	2,90x3,80 = mq.	11,02
Vano scala e w.c.	3,60x3,50 = mq.	12,60
Camera	4,10x4,00 = mq.	16,40
Vano 1	3,10x3,00 = mq.	9,30
Vano 2	3,90x4,00 = mq.	15,60
Vano 3	5,20x3,60 = mq.	18,72
Corridoio	3,90x1,20 = mq.	4,68

Corridoio	4,10x1,30 = mq.	5,33
Disimpegno	1,60x2,90 = mq.	4,64

Tot. = mq. 406,91

Corte mq. 2.190

A3 foglio 17 p.lle 286/8 e 286/19

Garage 4,00x7,70 = mq. 30,80

Negozi
4,90x4,00 = mq. 19,60
2,20x11,30 = mq. 24,86
6,60x7,00 = mq. 46,20
3,80x4,20 = mq. 15,96
w.c. 1,10x3,70 = mq. 4,07

Tot. = mq. 110,69

Retro
5,00x7,70 = mq. 38,50
4,20x3,30 = mq. 13,86
4,70x3,00 = mq. 14,10
7,60x6,00 = mq. 45,60
4,60x7,20 = mq. 33,12

Tot. = mq. 145,18

A4 foglio 16 p.lle 3 e 5

Primo livello
5,50x2,55 = mq. 14,02
4,90x3,75 = mq. 18,38
4,50x4,60 = mq. 20,70
Secondo livello
4,60x4,75 = mq. 21,85
4,97x4,20 = mq. 20,87
6,40x2,60 = mq. 16,64
Terzo livello
4,60x4,60 = mq. 21,16
4,00x4,90 = mq. 19,60
2,50x6,40 = mq. 16,00

Tot. = mq. 169,22

Corte circostante = mq. 130,00

A5 foglio 16 p.lla 12

P. 1°S.

Cantina garage	3,95x5,20 = mq.	20,54
C.T.	2,50x1,60 = mq.	4,00
Sgombere	2,10x1,20 = mq.	2,52
Vano scala	2,05x4,60 = mq.	9,43
Cucina rustica	4,20x4,40 = mq.	18,48
Retro	3,25x2,05 = mq.	6,66
W.C.	1,15x5,90 = mq.	6,78

Tot. = mq. 68,41

P.T.

Cucina	5,35x4,50 = mq.	24,07
Sala	4,25x4,70 = mq.	19,97
Vano scala	2,10x4,65 = mq.	9,76

P.1°

Camera	3,30x4,60 = mq.	15,18
Camera	2,05x4,60 = mq.	9,43
Camera	4,30x4,70 = mq.	20,21
Vano scala e w.c.	2,15x4,65 = mq.	10,00

Tot. = mq. 108,62

Terrazza 12,95x1,10 = mq. 14,24

A6 foglio 16 p.lle 2122-23

Terreno ad uso corte mq. 90

A7 foglio 16 p.lle 195196-424

Terreni agricoli mq. 13970

A9 foglio 6 p.lle 250257-258-247 con capannone

P.T.

Deposito materiali 35,30x19,00 = mq. 670,70

7,70 x 6,30 = mq. 48,51

Magazzino 7,70 x 9,30 = mq. 71,61

Tot. = mq. 120,12

P.1°

Uffici e servizi 7,40 x 19,00 = mq. 140,60

Corte mq. 3060

A11 foglio 21 p.lle 23 e 231

Terreno agricolo mq. 965

PROPRIETA' IN COMUNE DI SPOLETO

B1 foglio 87 p.lla 75/7

P1°S

Fondo 3,60x5,50 = mq. 19,80

Fondo 4,20x3,60 = mq. 15,12

Fondo 3,40x6,20 = mq. 21,08

Cantina 2,90x4,30 = mq. 12,97

Cantina 2,50x4,30 = mq. 10,75

Fondo 4,00x4,10 = mq. 16,40

Fondo 7,50x4,00 = mq. 30,00

Cantina 3,00x4,10 = mq. 12,30

Fondo 3,10x4,80 = mq. 14,88

Cantina 3,70x6,20 = mq. 22,94

Fondo 7,00x2,70 = mq. 18,90

Fondo 6,50x2,30 = mq. 14,95

P.T

Fondo 5,30x4,00 = mq. 21,20

Fondo 3,70x5,70 = mq. 21,09

Ingresso 1,90x3,70 = mq. 7,03

Locale 1 3,50x4,40 = mq. 15,40

Locale 2 4,20x4,00 = mq. 16,80

Locale 3 4,10x4,20 = mq. 17,22

Tot. = mq. 308,83

Corte mq. 520,00

B2 foglio 19 p.lle 75-77 e 78

Terreni agricoli

mq.10930

Attuale valore di mercato:

A1

PIANO SCANTINATO	mq. 118,51 x€.	500,00	€.	59.255,00	
PIANO TERRA	mq. 130,65 x€.	800,00	€.	104.520,00	
P.1°	mq. 132,84	€.	1.100,00	= €.	146.124,00
P.2°	mq. 132,84	€.	1.100,00	= €.	146.124,00

tot. €. **456.023,00**

A2

P.T e P.1	mq. 406,91	€.	400	€.	162.764,00
CORTE	mq. 2190	€.	40	= €	87.600,00

tot. € **250.364,00**

A3

Garage	mq. 30,80	€.	150	= €	4.620,00
Negozi	mq. 110,69	€.	800	€	88.552,00
Retro	mq. 145,18	€.	400	= €	58.072,00

tot. = € **151.244,00**

A4

Livelli 1-2-3	mq. 169,22	€.	350	= €	59.227,00
Corte circostante	mq. 130	x€.	50	€	6.500,00

tot. = € **65.727,00**

A5

P. 1°S	mq. 68,41	€.	470	= €	32.152,70
P.T e P.1°	mq. 108,62	€.	950	= €	103.189,00
Terrazza	mq. 14,24	€.	300	= €	4.272,00

tot. €= **139.613,70**

a detrarre il 16,5% per l'usufrutto di Rossi Rosa

€ **23.036,26**

			tot.	= €	116.577,44
A6					
Corte	mq.	90 x€ 50		= €	4.500,00
A7					
Terreni agricoli	mq.	13970 x€ 1,50		= €	20.955,00
A9					
P.T.	mq.	670,70 x€ 200		= €	134.140,00
P.T.	mq.	120,12 x€ 150		= €	18.018,00
P.1°	mq.	140,60 x€ 250		= €	35.150,00
Corte	mq.	3.060 x€ 20		= €	61.200,00
			tot.	= €	248.508,00
A11					
Terreno agricolo	mq.	965 x€ 2,00		= €	1.930,00
B1					
P.1°S e P.T.	mq.	308,83 x€ 400		= €	123.532,00
Corte	mq.	520 x€ 25		= €	13.000,00
			tot.	= €	136.532,00
B2					
Terreni agricoli	mq.	10930 x€ 1,50		= €	16.395,00

RISPOSTA AL 4° QUESITO

Le porzioni immobiliari di proprietà dei Sigg. [REDACTED] Antonio sottoposti ad esecuzione, sono costituiti da porzioni di fabbricati e terreni ubicati in Comune di Castel Ritaldi ed in Comune di Spoleto ampiamente descritti nei quesiti precedenti: trattandosi di unità immobiliari distinte e separate, ritengo sicuramente opportuno mettere in vendita i beni degli esecutati pignorati in dieci lotti, come indicato su foglio separato (All. "A") allegato alla relazione.

RISPOSTA AL 5° QUESITO

Esaminati i certificati ipocatastali in atti, posso confermare che gli immobili di proprietà dei Sigg. [redacted] [redacted] ciascuno per le proprie quote, sono gravati dalle trascrizioni pregiudizievoli dettagliatamente descritte su foglio separato (All."B"), da cancellare all'atto del trasferimento dei lotti ai futuri acquirenti.

RISPOSTA AL 6° QUESITO

Dopo aver verificato per il bene di cui trattasi, i certificati storici e dei RR. II. riferiti al ventennio, posso confermare che gli stessi sono di proprietà degli eseguiti Sigg. [redacted] nato a Spoleto il 27/5/67, [redacted] nato a Spoleto il 5/8/65 e [redacted] nato a Castel Ritaldi il 4/10/41, ciascuno per le proprie quote essendo ad essi pervenuti:

- le porzioni urbane 303 sub 1, 304 sub 1 e 303 sub 2 del foglio 16 e le corti p.lle 21-22 e 23 del Comune di Castel Ritaldi dal sig. [redacted] e ai sigg. [redacted] $\frac{1}{2}$ ciascuno con atto Notaio Angelini Rota rep.80707 reg. a Spoleto il 19/4/88 al n° 477;
- le porzioni urbane 48 sub 1, 48 sub 2 e 48 sub 3 del foglio 17 del Comune di Castel Ritaldi, dalla sig.ra Angelini Rota Laura al sig. [redacted] 11/88 al sig. [redacted] 22/88 in comunione legale per 22/88 ed al sig. [redacted] per 22/88 per atto notaio Pirone rep. 5243 reg. a Spoleto il 5/1/86 al n° 44 e per successione di [redacted] relativamente alla quota di 11/88;
- la porzione urbana 304 sub 2 del foglio 16 del Comune di Castel Ritaldi dalla sig.ra [redacted] al sig. [redacted] per la quota di $\frac{1}{2}$ per atto notaio Vinci rep. 93034 reg. a Spoleto il 4/3/70 al n° 153 e per successione di [redacted] relativamente alla quota di $\frac{1}{2}$ ai sigg. [redacted];
- le porzioni urbane 286 sub 8 e 286 sub 19 al sig. [redacted] la quota di $\frac{1}{2}$ per denuncia di nuova costruzione e per successione di [redacted] relativamente alla quota di $\frac{1}{2}$ ai sigg. [redacted];
- le porzioni urbane n° 3 e 5 del foglio 16 del Comune di Castel Ritaldi dal sig. [redacted] al sig. [redacted] per atto notaio Angelini Rota rep. 74658 reg. a Spoleto l'11/5/87 al n° 869;
- la porzione urbana n° 12 del foglio 16 del Comune di Castel Ritaldi dal sig. [redacted] donazione notaio Angelini Rota rep.27977 reg. a Foligno il 3/6/75 al n° 1041;

- la porzione urbana n° 75 sub 7 del foglio 87 ed il terreno p.lla 79 del foglio 87 del Comune di Spoleto dal sig. [redacted] sig. [redacted] atto notaio Angelini Rota rep.121593 reg. a Spoleto il 9/6/94 al n° 509;
- i terreni p.lle 7577 e 78 del foglio 19 del Comune di Spoleto per successione di [redacted] sig. [redacted] 3, [redacted] per 1/3 e [redacted] per 1/3;
- i terreni uliveto e seminativi p.lle 195196 e 424 del foglio 16 del Comune di Castel Ritaldi da [redacted] e da [redacted] notaio Angelini Rota rep.57707 reg. a Spoleto il 7/6/84 al n° 751;
- i terreni seminativi arborati p.lle 26-257 e 258 del foglio 6 del Comune di Castel Ritaldi dai sigg. [redacted] per atto notaio Angelini Rota rep.120612 del 22/3/94.

RISPOSTA AL 7° QUESITO

Come richiesto dal presente quesito, ho formato uno schema comparato delle risultanze dei certificati storici catastali e delle trascrizioni nei RR. II. (All."C"). Dallo stesso si rileva, in base alle risultanze dei documenti, che gli immobili oggetto della presente consulenza sono di proprietà degli esecutati sigg. [redacted] per le proprie quote: non essendo però stati prodotti tutti i certificati della Conservatoria relativamente alle trascrizioni a favore, non mi è stato possibile verificare completamente la continuità.

RISPOSTA AL 8° QUESITO

Sulla scorta di quanto è emerso dalla consultazione degli atti ipocatastali presentati, risultano le seguenti note di trascrizioni contro:

- n° 1578 R.P. del 21/5/01 per verbale di pignoramento immobili del 17/5/01 Rep. 45/2001 sull'unità negoziale 1 costituita da porzione di fabbricato ad uso garage sito in Comune di Castel Ritaldi distinto al C.E.U. con il foglio 17 p.lla 286 sub 8 a favore della sig.ra [redacted]
- n° 353 R.P. del 24/1/2003 per verbale di pignoramento immobili del 20/12/02 sull'unità negoziale n° 1 che comprende le p.lle 303/303/2 e 304/1 del foglio 16 C.E.U. e p.lle 21-22 e 23 del foglio 16 C.T. del Comune di Castel Ritaldi, sull'unità negoziale n° 2 che comprende le p.lle 48/448/2 e 48/3 del foglio 17 C.E.U. e p.lla 48 del foglio 17 C.T. del Comune di Castel Ritaldi, sull'unità negoziale n° 3 che comprende la p.lla 304/2 del foglio 16 e le p.lle 286/8 e

286/19 C.E.U. del Comune di Castel Ritaldi, sull'unità negoziale n° 4 che comprende le p.lle 7577 e 78 del foglio 19 C.T. del Comune di Spoleto, sull'unità negoziale n° 5 che comprende le p.lle 3 e 5 del foglio 16 C.E.U. del Comune di Castel Ritaldi, le p.lle 195196 e 424 del foglio 16, la p.lla 276 del foglio 21, le p.lle 250257-258-247-256 del foglio 6, le p.lle 1223 e 231 del foglio 21 C.T. del Comune di Castel Ritaldi, la p.lla 75/7 del foglio 87 C.E.U. del Comune di Spoleto e la p.lla 79 del foglio 87 C.T. del Comune di Spoleto, sull'unità negoziale n° 6 che comprende la p.lla 12 del foglio 16 C.E.U. del Comune di Castel Ritaldi a favore della ARES FINANCE s.r.l. e contro [redacted] ciascuno per le proprie quote.

Esiste altresì al n° 673 R.P. una nota di trascrizione di sentenza civile del 7/3/89 a favore di [redacted] e contro [redacted] della sentenza del Pretore di Spoleto del 18/4/88.

Sempre dalla consultazione degli atti ipocatastali sono altresì risultate le seguenti iscrizioni contro:

- n° 443 R.P. del 23/8/97 per ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso il 22/4/97 rep. 286 sulle particelle 4286-347 del foglio 17 C.T. del Comune di Castel Ritaldi, particelle 286/35-6-7-8-9-11-12-14 e 48/1-2-3 del foglio 17 C.E.U. del Comune di Castel Ritaldi e 304/2 del foglio 16 C.E.U. del Comune di Castel Ritaldi a favore della Cassa di Risparmio di Spoleto e contro [redacted] e debitore non datore di ipoteca [redacted]
- n° 488 R.P. del 16/9/97 per ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso l'11/9/97 sulle particelle 247250-256-257-258 del foglio 6, particelle 12-23-137-231 del foglio 21 e particelle 195196 e 424 del foglio 16 e particella 276 del foglio 21 C.T. del Comune di Castel Ritaldi e particella 341 sub 15 e sub 8 del foglio 17 e particelle 35 e 12 del foglio 16 C.E.U. del Comune di Castel Ritaldi a favore del Banco di Napoli s.p.a. e contro [redacted]
- n° 517 R.P. del 22/9/97 per ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia altr'obbligazione sulla particella 12 del foglio 16 C.E.U. del Comune di Castel Ritaldi a favore della Banca Popolare di Spoleto s.p.a. e contro [redacted] la quota di 1/2 e [redacted] per la quota di 1/2.
- n° 599 R.P. del 6/11/97 per ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 4/11/97 sulle particelle 3- 5 - 12 - 304 sub- 303 sub 1- 304 sub 1- 303 sub 2 del foglio 16, particelle 48 sub 1- 48 sub 2 - 48 sub 3 del foglio 17 C.E.U. del Comune di Castel Ritaldi, particelle 1223-276 del foglio 21, particelle 195-196-424-21-22 e 23 del foglio 16, particelle 250257-258-247-256 del foglio 6 C.T. del Comune di Castel Ritaldi, particella 79 del foglio 87,

Per il capannone industriale di cui al lotto n°9 è stata rilasciata regolare Concessione Edilizia (All."2") che però risulta scaduta nel 1998: poiché i lavori non sono stati ancora ultimati, occorre presentare domanda per un nuovo permesso di costruire, ultimare i lavori e procedere all'accatastamento dell'immobile per un'incidenza economica di circa Euro 3.000.

Relativamente al fabbricato di cui al lotto 10 (foglio 87 p.la 75/7 del Comune di Spoleto) è stata accertata la conformità urbanistica trattandosi di vecchio fabbricato oggetto di regolare Autorizzazione Edilizia (All."24").

Tanto dovevo ad evasione dell'incarico affidatomi.

Spoleto, 5/5/2004.

Il Tecnico
Geom. Succhielli Giovanni



Si allegano:

- Copia raccomandate per comunicazioni sopralluogo (All. "1");
- Copia Concessione Edilizia con relativo progetto (All. "2");
- Copia comunicazione inizio lavori (All. "3");
- Documentazione fotografica (All. "4").
- Verbale di sopralluogo (All. "5")
- Rilievo planimetrico (All. "6")
- Documentazione fotografica (All. "7")
- Copia richiesta di Concessione Edilizia (All. "8")
- Copia progetto di ristrutturazione (All. "9")
- Copia parere ufficio urbanistica Comune di Castel Ritaldi (All. "10")
- Documentazione fotografica (All. "11")
- Copia planimetrie catastali (All. "12")
- Documentazione fotografica (All. "13")
- Copia Concessione Edilizia (All. "14")
- Copia parere commissione edilizia Comune di Castel Ritaldi (All. "15")
- Copia disegni di variante (All. "16")
- Documentazione fotografica (All. "17")
- Copia deposito sismico (All. "18")
- Copie Concessione Edilizia, di variante ed abitabilità (All. "19")
- Copia Concessione Edilizia e relativi disegni (All. "20")

-Copia Concessione in Sanatoria (All."21")

-Documentazione fotografica (All."22")

-Documentazione fotografica (All."23")

-Copia Autorizzazione Edilizia e disegni Comuni di Spoleto (All."24")

TRIBUNALE DI SPOLETO

Procedura immobiliare promossa da S.G.C. s.r.l. Soc. Gestione Crediti
contro

Risposta alle osservazioni formulate all'udienza del 20/5/2004

All'udienza del 20 maggio 2004, relativamente alla procedura R.E. n° 6/03 per la procedente S.G.C. s.r.l., è stato richiesto il richiamo del sottoscritto C.T.U. per fornire i necessari chiarimenti a fronte di rilevate erroneità commesse nella stesura della Relazione scritta redatta in data 5/5/2004 e poi depositata.

Dopo aver ripreso in esame la documentazione, effettuato un nuovo sopralluogo ed eseguite le necessarie verifiche, il sottoscritto è in grado di riferire quanto segue.

Per quanto riguarda il punto primo, relativamente ai beni avuti in donazione e poi acquistati per quota da parte del sig. [redacted] viene prodotta la copia originale del rogito Dott. Carlo Angelini Rota rep. 57707 del 18/5/84 con il quale il sig. [redacted] donava ai figli [redacted] i terreni agricoli distinti al C.T. del Comune di Castel Ritaldi con il foglio 16 p.lle 195 - 196 - 424.

Alla quarta pagina è stato evidenziato come il donante si sia riservato l'usufrutto di anzidetti beni per tutta la durata della sua vita: poiché il sig. [redacted] attualmente vivente ed il sig. [redacted] o con lo stesso rogito ha acquistato poi dal fratello [redacted] la propria quota dei terreni avuta in donazione dal padre, il sig. [redacted] non può essere che titolare della sola nuda proprietà delle particelle sopra descritte.

Per quanto riguarda invece il punto secondo, relativamente alle particelle 276 e 12 del foglio 21, devo ammettere di avere erroneamente indicato come venduti detti terreni avendoli confusi con altri non più di proprietà del sig. [redacted] deve pertanto intendersi che detti beni debbano essere aggiunti a quelli del lotto n° 7 inizialmente formato.

A modifica di quanto indicato ai punti A-8 ed A-10 della Relazione scritta deve invece intendersi:

- A-8 terreno seminativo arborato di mq. 1.805 distinto al N.C.T. con il foglio 21 p.lla 276 R.D. Euro 9,64 e R.A. Euro 8,86 di proprietà di [redacted] o per intero; trattasi di un lotto di terreno inserito nel P.R.G. quale zona C (espansione - limite degli strumenti attuativi di progetto delle zone residenziali) e nel P.d.F. parte zona C2 (zone residenziali di espansione non ancora edificate) e parte zona E (zona agricola). Il terreno, insieme ad altri limitrofi, è stato oggetto nei tempi passati di studio per la realizzazione di una lottizzazione che però non ha mai raggiunto gli

TRIBUNALE DI SPOLETO

Depositato in cancelleria oggi

30.09.2004

Carli

accordi necessari tra i proprietari e quindi non ha avuto seguito, tant'è che è rimasto intercluso e privo di accesso; risulta attualmente incolto ed abbandonato.

- A-10 terreno seminativo arborato di mq. 320 distinto al N.C.T. con il foglio 21 p.lla 12 R.D. Euro 1,71 e R.A. Euro 1,57 di proprietà di _____ per intero; trattasi di un appezzamento di terreno inserito nel P.R.G. quale zona V2 (verde privato) e nel P.d.F. quale zona da assoggettare a piano particolareggiato; è un terreno a confine con il fosso Tatarena e la pubblica via.

VALORE DI MERCATO

Per determinare il valore di mercato dei due appezzamenti, per la p.lla 276 si è tenuto conto della sua parziale edificabilità ma anche della situazione reale con i problemi ad essa connessi, mentre per la p.lla 12 si è tenuto conto della valutazione già espressa per le p.lle 23 e 231 facenti parte del lotto n° 7

P.lla 276	mq. 1805 x € 40,00 = €	72.200,00
P.lla 12	mq. 320 x € 1,50 = €	480,00

Totale = € 72.680,00

Tale valore va sommato a quello già precedentemente determinato di € 1.930,00 per un importo complessivo del lotto n° 7 di € 74.610,00.

CONCLUSIONI

Il lotto n° 7 già precedentemente indicato nella Relazione scritta deve essere modificato come segue:

7° - terreni di varia qualità ubicati in Comune di Castel Ritaldi e distinti al C.T. dello stesso Comune con il foglio 21 p.lle 12 - 23 - 231 e 276 della superficie di mq. 3.090 con R.D. pari ad Euro 12,24 e R.A. pari ad Euro 10,71. Confinanti: strada, Torrente Tatarena, Gelmetti, Porcu, Mattioli

Valore pari ad **Euro 74.610,00**

(Euro millenovecentotrenta/00) determinato con i criteri esposti nella risposta al 3° quesito

Spoletto, 29 novembre 2004

Il C.T.U.
(Geom. Succhielli Giovanni)



Allegati: copia rogito notarile

ALLEGATO "A" (risposta al quesito n°4)

DIECI LOTTI costituiti da:

1° - porzione di fabbricato per civile abitazione sito in Comune di Castel Ritaldi via del Cantante 12, distinto al C.E.U. del Comune di Castel Ritaldi con il foglio 16 p.lle 303/1 graffato con il 304/1 senza consistenza e rendita, 303/2 senza consistenza e rendita e 304/2 categ. A/4 classe 2 vani 2,5 Rendita pari ad Euro 99,42. Confinanti: strada per più lati

Il valore dell'immobile è pari ad **Euro 456.023,00**

(Euro quattrocentocinquantaseimilaventitre/00) determinato con i criteri esposti nella risposta al 3° Quesito.

2° - fabbricato per civile abitazione in stato di abbandono costituito da due appartamenti ed un garage ubicati in via Scigliano del Comune di Castel Ritaldi e distinti al C.E.U. dello stesso comune con il foglio 17 p.lle 48/1 (il garage) categ. C/6 classe 3 mq. 29 e rendita pari ad Euro 55,42, 48/2 (appartamento) categ. A/3 classe 1 vani 10 rendita pari ad Euro 377,01 e 48/3 (appartamento) categ. A/3 classe 2 vani 3,5 rendita pari ad Euro 153,65. Confinanti: strada, Sileni, Tardioli

Il valore dell'immobile è pari ad **Euro 250.364,00**

(Euro duecentocinquantamilatrecentosessantaquattro/00) determinato con i criteri esposti nella risposta al 3° Quesito.

3° - porzione di fabbricato ubicato in via strada comunale per Castel Ritaldi e via f.lli Rosselli del Comune di Castel Ritaldi costituito da garage e da negozio distinto al C.E.U. dello stesso comune con il foglio 17 p.lle 286/8 (il garage) categ. C/6 classe 2 mq. 32 rendita Euro 51,23 e 286/19 (il negozio) categ. C/1 classe 2 mq. 168 rendita Euro 633,38. Confini: strada, Comune di Castel Ritaldi per più lati.

Il valore dell'immobile è pari ad **Euro 151.244,00**

(Euro duemilasettecento/00) determinato con i criteri esposti nella risposta al 3° quesito.

4° - porzioni di fabbricati per abitazione parzialmente crollati ubicati in via del Teatro in comune di Castel Ritaldi costituiti da un appartamento di tre vani e da uno di due vani distinti al C.E.U. dello stesso comune con il foglio 16 p.la 3 categ. A/5 classe 2 vani tre rendita Euro 77,47 e p.la 5 categ. A/5 classe 3 vani 2 rendita Euro 6094. Confini: strada, Morodei, Ciliani

Il valore dell'immobile è pari ad **Euro 65.727,00**

(Euro sessantacinquemilasettecentoventisette/00) determinato con i criteri esposti nella risposta al 3° quesito.

5° - porzione di fabbricato per abitazione con annessa corti, ubicato in via del Teatro in comune di Castel Ritaldi costituito da un appartamento di tre vani distinto al C.E.U. dello stesso Comune con il foglio 16 p.la 12 (l'appartamento) categ. A/5 classe 3 vani 3 rendita Euro 91,41 ad al C.T. con il foglio 6 p.lle 21-22 e 23 (le corti) della superficie di mq. 90 R.D. pari ad Euro 0,34 e R.A. pari ad Euro 0,41. Confinanti: strada per più lati

Il valore dell'immobile è pari ad **Euro 121.077,44**

(Euro centoventunomilasettantasette/44) determinato con i criteri esposti nella risposta al 3° quesito.

6° - terreni di qualità uliveto e seminativi ubicati in Comune di Castel Ritaldi e distinti al C.T. dello stesso Comune con il foglio 16 p.lle 19596 e 424 della superficie complessiva di ha 1.39.70 con R.D. pari ad Euro 44,60 e R.A. pari ad Euro 44,40. Confinanti: strada, Montini, Comune di Castel Ritaldi.

Valore pari ad **Euro 20.955,00**

(Euro ventimilanovecentocinquantacinque/00) determinato con i criteri esposti nella risposta al 3° quesito.

7° - terreno di qualità pascolo ubicato in Comune di Castel Ritaldi e distinto al C.T. dello stesso Comune con il foglio 21 p.lle 23 e 231 della superficie di mq. 965 con R.D. pari ad Euro 0,89 e R.A. pari ad Euro 0,28. Confinanti: strada, Torrente Tatarena, Gelmetti.

Valore pari ad **Euro 1.930,00**

(Euro millenovecentotrenta/00) determinato con i criteri esposti nella risposta al 3° quesito

8° - terreni di qualità seminativo arborato con soprastante capannone non ancora accatastato ubicati nella zona industriale di Castel Ritaldi distinti al C.T. dello stesso Comune con il foglio 6 p.lle 25057-258-247 e 256 della superficie di mq. 3900 con R.D. pari ad Euro 19,73 e R.A. pari ad Euro 19,14. Confinanti: Comignoli, strada di lottizzazione, De Filippis, Scarcali.

Valore dell'immobile pari ad **Euro 248.508,00**

(Euro duecentoquarantottomilacinquecentootto/00) determinato con i criteri esposti nella risposta al 3° quesito

9° - fabbricato per abitazione ubicato in loc. Malfondo del Comune di Spoleto con terreno circostante, su due livelli distinto al C.E.U. dello stesso Comune con il foglio 87 p.lla 75/7 categ. A/4 classe 1 di vani 7,50 e rendita pari ad Euro 255,65; il terreno è distinto al C.T. con il foglio 87 p.lla 79 di mq. 520 senza redditi. Confinanti: Strada, Canale dei Molini Gobbi.

Valore dell'immobile pari ad Euro **136.532,00**

(Euro centotrentaseimilacinquecentotrentadue) determinato con i criteri esposti nella risposta al 3° quesito

10° - terreni di varie qualità ubicati in comune di Spoleto e distinti al C.T. dello stesso Comune con il foglio 19 p.lle 75/77 e 78 della superficie di ha 1.09.30 con R.D. pari ad Euro 35,10 e R.A. pari ad Euro 36,47. Confinanti: fosso, Cappuccini, Terenzi.

Valore pari ad Euro **16.395,00**

(Euro sedicimilatrecentonovantacinque/00) determinato con i criteri esposti nella risposta al 3° quesito
