Geom. Rotar Gabriele
Via Campo di Fiori,72 - 06049 SPOLETO (PG)
Tel/fax 0743-44798; cell. 339-8890197
C.F. = RTR GRL 81L20 I921O
P.IVA = 03025450549
e-mail: gabriele.rotar1981@libero.it
pec: gabriele.rotar@geopec.it

TRIBUNALE DI SPOLETO

OGGETTO: Procedura esecutiva n. 267/2014 R.G.E.

Promossa da: RIENZA SPV S.R.L. – (Avv.to Margherita Domenegotti)

CONTRO

* * * * * * *

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Alberto CAPPELLINI

Procuratori Legali: Avv.to Margherita Domenegotti (Attore)

Consulenti Tecnici: Geom. Gabriele ROTAR

Udienza di comparizione: 08/05/2025

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

"Relazione di stima lotto n. 1 e bando di vendita"



Il C.T.U.
(Geom. Gabriele ROTAR)

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO n.1

– *ELENCAZIONE E INDIVIDUAZIONE DEI BENI*

Il lotto è composto da un appartamento e da un garage, con diritto di utilizzo degli accessori comuni, tra cui la rampa di accesso e il corsetto per i garage (beni comuni non censibili). L'immobile fa parte di una porzione di edificio residenziale, sita nel Comune di Trevi – fraz.ne Matigge, via Narni.

L'abitazione è identificata con la lettera **"A"** nella planimetria di cui all'**All. n. 21** della relazione generale e nell'elaborato planimetrico di cui all' **All. n. 4/d**; il garage, invece, è contraddistinto con la lettera **"B"** nella planimetria di cui all'**All. n. 25** e nell'elaborato planimetrico di cui all' **All. n. 4/d** della relazione generale.

L'abitazione è registrata al **Catasto Fabbricati**, Foglio 10, particella 2283 sub 1 graffata con la particella 2286, ed è classificata come Categoria **A/2** (abitazioni di tipo civile), **classe 1**, con **7 vani** e una rendita catastale di **€ 379,60**. L'intera proprietà dell'U.I. è ascritta integralmente omissis Il garage, invece, è registrato al **Catasto Fabbricati**, Foglio 10, particella 2283 sub 9, classificato come categoria **C/6** (autorimesse), **classe 1**, con una superficie di **mq 31** e una di **€ 32,02**, anch'esso intestato alla suddetta Società con diritti di piena proprietà (1/1).

Le unità immobiliari descritte costituiscono il lotto n.1, che risulta unico e indipendente.

– *DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA*

Il complesso immobiliare è situato nella frazione di **Matigge**, Comune di Trevi, in **via Narni**, in un'area classificata come **zona CP*** (zone di espansione residenziali soggette a disciplina pregressa) secondo il vigente Piano Regolatore Generale (P.R.G.). La zona è inserita nel sistema insediativo di trasformazione (zone omogenee C), come confermato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Trevi.

L'immobile è ubicato in una posizione strategica, adiacente a **via della Torre** e **via Popoli**, e dista qualche centinaio di metri dalla **Strada Statale SS3 (Flaminia)**. Si trova a circa **3 km** in linea d'aria dal centro storico di Trevi. La zona, pur non essendo dotata di servizi essenziali nelle immediate vicinanze (scuole, ufficio postale, farmacia, ospedale, banca, stazione degli autobus, ecc.), è di rilevante interesse geografico grazie alla sua equidistanza da **Foligno** e alla prossimità a un'importante area commerciale.

Il lotto è composto da unità immobiliari distribuite sul **piano interrato, piano terra e piano primo**, così articolate:

- **Appartamento** (C.E.U. Foglio 10, particella 2283 sub 1 graffata con particella 2286):
  - **Piano interrato**: cucina rustica, fondo, bagno, vano scala.
  - **Piano terra**: soggiorno/cucina, disimpegno, bagno, vano scala, due portici e corte esterna esclusiva.
  - **Piano primo**: due camere da letto, bagno, disimpegno con vano scala.
- **Garage** (Foglio 10, particella 2283 sub 9):
  - **Piano interrato**: cantina e garage.

Precisazioni sulla situazione urbanistica e sismica:

1. Nel **2010** è stata presentata al Comune di Trevi una domanda di **Permesso a Costruire in variante** (n. 946/2010). Le tavole progettuali corrispondevano alla configurazione attuale dell'immobile, ma la variante non è stata approvata a causa di integrazioni documentali mai presentate.
2. L'**agibilità** del fabbricato non è stata ancora rilasciata dal Comune di Trevi.
3. **Situazione presso il Genio Civile:** Il 19 giugno 2009 è stata depositata un'autorizzazione sismica, protocollata al numero **346797**. In seguito, il 29 marzo 2012, è stata presentata una **variante strutturale** (prot. n. **148419**) al Genio Civile della Regione Umbria. Tale variante rispecchia lo stato attuale dell'edificio.

   Il procedimento sismico si è concluso con la **fine lavori**, protocollata al numero **336456** in data 3 agosto 2012. Nella stessa data, è stata presentata la **relazione a strutture ultimate** (ai sensi dell'art. 65 del D.P.R. 380/2001), protocollata al numero **336468**.

Infine, il 19 dicembre 2012, è stato depositato il **certificato di collaudo statico**, protocollato al numero **546309**.

La situazione dal punto di vista strutturale risulta legittima in quanto rinvenuta tutta la documentazione necessaria.

– ***STATO DI POSSESSO***

Gli immobili che compongono il Lotto n. 1 sono di proprietà della con diritti di piena proprietà pari a 1/1. Il terreno edificabile è stato acquisito mediante atto di compravendita rogato dal Notaio Dott. in data 30/12/2008 (rep. 20479) e successivo atto del 05/04/2012 (rep. 27463). È stata inoltre stipulata una convenzione edilizia relativa a un comparto residenziale, trascritta a Perugia il 27/11/2003 al n. 5692/3844 del registro particolare.

– ***VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI***

<u>Vincoli a carico dell'acquirente</u>

Allo stato attuale, non sono presenti vincoli specifici.

<u>Domande Giudiziali</u>

Non risultano domande giudiziali pendenti, ad eccezione del pignoramento immobiliare oggetto della presente stima.

<u>Vincoli ed oneri giuridici cancellati o regolarizzati dalla procedura</u>

Di seguito vengono elencati i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sui beni in questione, che dovranno essere cancellati in toto o parzialmente per poi essere regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura e precisamente:

a) ISCRIZIONE relativa a ipoteca iscritta alla Conservatoria dei R.R.I.I. di Perugia il 23/02/2010 al n. 189 del registro particolare, per complessivi € 1.100.000,00 di cui € 550.000,00 per capitale;

L'ipoteca è stata iscritta:

– *a favore di*: Banca delle Marche S.p.a. società per azioni con sede in Pesaro (PU);

– *contro*: omissis..per la quota pari a 1/1 di piena proprietà sugli immobili di seguito descritti e siti in Comune di Trevi, via Narni, e distinti nel Catasto Fabbricati, Foglio 10, con le particelle 2283 sub 7, 2283 sub 9, 2283 sub 1 (graffata con la particella 2286), 2283 sub 8 e 2283 sub 2 (graffata con la particella 2285);

b) TRASCRIZIONE CONTRO – Atto esecutivo o cautelare, Verbale di Pignoramento Immobili relativo ad atto giudiziario del 27/01/2020 rep. 69 - Ufficiale Giudiziario UNEP presso Tribunale di Spoleto - trascritto alla Conservatoria dei R.R.I.I. di Perugia il 08 aprile 2020 al n. 7746/5492 del registro particolare;

Il pignoramento è stato effettuato:

– *a favore di*: [redacted]) il 02/07/1977, residente in [redacted]

– *contro*: omissis , per la quota pari a 1/1 di piena proprietà sugli immobili di seguito descritti e siti in Comune di Foligno, via Monte Puranno, distinti nel Catasto Fabbricati al Foglio 29 con la particella 96, Foglio 280 con la particella 657 sub 5, 657 sub 6 graffata con la particella 659 e particella 669 nonché nel Comune di Trevi, via Narni, distinti nel Catasto Fabbricati al Foglio 10 con la particella 2283 sub 1 graffata con la particella 2286, 2283 sub 2 graffata con la particella 2285, 2283 sub 7, 2283 sub 8, 2283 sub 9, 2289 sub 2, e nel Catasto Terreni al Foglio 10 con la particella 2290, 2121, 2123 e 2124;

Di seguito vengono riportate punto per punto le azioni da intraprendere per la cancellazione delle iscrizioni giudiziali legali sopra descritte:

a) Per quanto riguarda l'iscrizione relativa all'ipoteca a garanzia della somma di € 1.100.000,00, gravante sugli immobili esecutati a omissis e costituenti il lotto n. 1, iscritta a favore di Banca delle Marche S.p.a. società per azioni con sede in Pesaro (PU) contro omissis il relativo costo dell'eventuale cancellazione comporterebbe la somma di € 5.594,00 (pari al 0,5% della somma iscritta, con un minimo di € 200,00, oltre € 59,00 per imposta di bollo e € 35,00 di tassa fissa. Nel caso specifico: € 1.100.000,00x0,5% = € 5.500,00+59,00+35,00 = totale € 5.594,00).

N.B. = In ordine ai suddetti costi di cancellazione si precisa che:

la cancellazione della trascrizione del pignoramento è soggetta alla tassa di € 200,00 per imposta ipotecaria, oltre a € 35,00 per tassa ipotecaria e € 59,00 per imposta

bolli, per un totale di € 294,00; il costo totale quindi per la cancellazione della trascrizione del pignoramento di cui al precedente punto a) è di € 294,00 (€ 200,00 imposta ipotecaria, € 35,00 tassa ipotecaria e € 59,00 imposta di bollo, per un totale di € 294,00); la cancellazione dell'iscrizione dipendente da ipoteca giudiziale oppure legale è soggetta alla tassa per imposta ipotecaria pari al 0,5% della somma iscritta, con un minimo di € 200,00, oltre € 59,00 per imposta di bollo e € 35,00 di tassa fissa.

– ***DIFFORMITA' URBANISTICHE E CATASTALI***

Difformità urbanistico-edilizie

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

1. Abitazione (C.E.U. Foglio 10, particella 2283 sub 1 graffata con la part. 2286):
    - Realizzazione di un bagno non previsto.
    - Apertura di due bocche di lupo sul lato ovest.
    - Modifica della geometria delle murature portanti al piano interrato.
    - Variazione delle dimensioni del portico di ingresso.
    - Realizzazione di un portico esterno sul lato sud.
    - Ridistribuzione degli spazi interni al piano terra e al piano primo.
2. Garage (C.E.U. Foglio 10, particella 2283 sub 9):
    - Spostamento e apertura di murature portanti.
    - Modifica della forma geometrica del vano.
    - Realizzazione di una fondellatura interna.

La situazione descritta riguarda difformità rilevanti rispetto alle norme urbanistiche e edilizie vigenti, riscontrate in tutto l'edificio. Tuttavia, tali difformità possono essere sanate ai sensi dell'articolo 154 della **Legge Regionale n. 1/2015 (accertamento di conformità)**. Questo articolo prevede la possibilità di regolarizzare interventi eseguiti in assenza di Permesso a Costruire o con variazioni essenziali in difformità dal titolo edilizio, purché l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, sia al momento della realizzazione che al momento della presentazione della domanda.

Per regolarizzare le difformità, è necessario presentare al **Comune di Trevi** una pratica edilizia denominata **P.D.C. (Permesso di Costruire) in sanatoria**. Questo procedimento consente di ottenere la conformità legale delle opere realizzate, pur in presenza di difformità rispetto al titolo edilizio originario. Poiché l'agibilità complessiva del fabbricato non è mai stata definita, è opportuno richiedere anche il **certificato di agibilità**. Questo documento attesta che l'immobile è conforme alle norme di sicurezza, igiene e salubrità, e rappresenta un requisito fondamentale per l'utilizzo legittimo dell'edificio. La regolarizzazione delle difformità attraverso il P.D.C. in sanatoria e l'ottenimento del certificato di agibilità sono passaggi essenziali per garantire la conformità legale dell'immobile e la sua fruibilità in sicurezza. A parere dello scrivente, le due pratiche (Permesso a Costruire in sanatoria e agibilità dell'intero fabbricato), devono essere presentate a livello condominiale, poiché coinvolgono tutte le unità immobiliari dell'edificio, comprese quelle non oggetto di esecuzione immobiliare.

I costi per queste procedure includono:

Sanzione pecuniaria: l'importo a titolo di oblazione è calcolato in misura doppia del contributo di costruzione.

- **Costo di costruzione di riferimento**: € 5.438,61 (come indicato nel Permesso a Costruire approvato, prot. n. 946 del 13/01/2010).
- **Calcolo della sanzione**: € 10.887,22 (2 x 5.438,61).

Spese per la presentazione del P.D.C. in sanatoria: Queste spese includono i costi amministrativi e tecnici per la preparazione della pratica di sanatoria. Tuttavia, data la complessità del caso, non è possibile quantificare con precisione i costi né gli onorari professionali richiesti per la pratica. Si ipotizza un onorario di circa € **5.000,00**.

Costi per il certificato di agibilità: Questi costi comprendono eventuali sopralluoghi, verifiche tecniche e accertamenti necessari per verificare la conformità dell'immobile, nonché le spese amministrative e tecniche per la preparazione della pratica. Anche in questo caso, vista la complessità del caso, non è possibile fornire una stima precisa dei costi o degli onorari. Si può ipotizzare un onorario di € **1.000.00**.

Difformità catastali

A seguito della regolarizzazione urbanistica, sarà necessario aggiornare il Catasto Urbano con l'accatastamento delle unità immobiliari. I costi stimati per la variazione catastale sono:

- **Diritti erariali** € 140,00
- **Presunto onorario** € 700,00

Altre informazioni per l'acquirente

L'accesso alle unità immobiliari avviene da **via Narni**, collegata a **via delle Torri** e **via Popoli**, con facile accesso alla **Strada Statale Flaminia SS3**. La posizione garantisce un'ottima viabilità e la prossimità a servizi di interesse commerciale e logistico.

DESCRIZIONE ANALATICA DELL'ABITAZIONE E CORTE "A-A1"

Il fabbricato in questione si sviluppa su tre livelli al piano interrato, terra e primo, facendo parte di un complesso immobiliare costituito da più unità immobiliari.
La superficie utile complessiva dell'abitazione è di **mq 116,47** "A" mentre quella della corte esclusiva è di **mq 117,65** "A1".
Per quanto concerne le altezze dei locali che la compongono si fa riferimento a quanto riportato nell'elaborato grafico (**All. n.21** della relazione generale).
Per il dettaglio analitico riguardante la tipologia, le superfici nette, le altezze interne, l'esposizione e lo stato di manutenzione degli ambienti si rimanda a quanto riportato **nell'All. "B"** e nella planimetria (**All. n.21** della relazione generale).
Per quel che concerne le caratteristiche costruttive interne ed esterne del fabbricato, di cui fa parte la U.I. in oggetto, si rileva quanto segue:

- La struttura portante in elevazione costituita in cemento armato e tamponature in blocchi di laterizio termico;
- La copertura a schiena d'asino è costituita da tre falde classiche con manto di copertura in tegol-coppo;
- Le pareti esterne del fabbricato risultano intonacate a civile e tinteggiate a calce con colorazione gialla;
- Le pareti interne e i soffitti sono intonacate e tinteggiate a tempera con metodi classici;
- I pavimenti interni sono costituiti da vari materiali; il piano interrato è costituito in ceramiche sia sulla cucina rustica che sul fondo e bagno; il piano terra, dove è situata la zona giorno, è costituito da un pavimento in parquet nel soggiorno/cucina e disimpegno e da gres porcellanato nel bagno. I due portici sono in monocottura; il piano primo è costituito da pavimentazione in parquet ad eccezione del bagno che risulta in gres porcellanato; la scala interna è rivestita in legno.
- Il solaio di copertura è in latero – cemento;
- Il bagno al piano interrato è composto da una tazza con la cassetta di scarico, un bidet, il lavabo e un piatto doccia. Le quattro pareti del bagno risultano rivestite con maioliche per un'altezza di circa ml 2,00; il bagno al piano terra è composto da una tazza con la cassetta di scarico, il bidet, il lavabo e un piatto doccia. Le

quattro pareti del bagno risultano rivestite con piastrelle in gres porcellanato per un'altezza di circa ml 2,00; il bagno al piano primo è composto da una tazza con la cassetta di scarico, il bidet, il lavabo una vasca da bagno e una fonte. Le quattro pareti del bagno risultano rivestite con piastrelle in gres porcellanato per un'altezza di circa ml 2,00;

- Gli infissi esterni sono in legno con vetro termico e le persiane in legno su tutti i piani dell'unità immobiliare; gli infissi interni sono costituiti in legno tamburato.

Il fabbricato è provvisto di tutti gli impianti tecnologici quali impianto elettrico, idrico e riscaldamento. L'impianto elettrico è sottotraccia ed è composto da un punto luce e da un punto di comando con prese di normale installazione sfilabile a norma. Anche l'impianto di riscaldamento è sottotraccia ed è alimentato a Metano ed è dotato di elementi scaldanti del tipo a termosifone. I termosifoni sono in alluminio. La caldaia, di tipo murale, è posta nel fondo al piano interrato.

L'impianto idro-sanitario, completo di ogni necessaria apparecchiatura, sembra collegato all'acquedotto comunale, mentre quello elettrico è allacciato alla rete elettrica. Gli scarichi delle acque nere sono convogliate presumibilmente nella fognatura comunale. Le acque bianche sono disperse nel terreno circostante di proprietà.

Gli impianti tecnologici sopra descritti risultano in ottimo stato di conservazione, vista anche la costruzione recente della palazzina.

L'esame attento delle strutture ha permesso di stabilire come esse siano stabili e prive di vizi apparenti.

DESCRIZIONE ANALITICA DEL GARAGE E CANTINA "B"

Il garage e la cantina si sviluppano su un unico livello al piano interrato.

La superficie utile complessiva del manufatto è di **mq 30,28**.

Per quanto concerne le altezze dei locali che la compongono si fa riferimento a quanto riportato nell'elaborato grafico (**All. n.25** della relazione generale).

Per il dettaglio analitico riguardante la tipologia, le superfici nette, le altezze interne, l'esposizione e lo stato di manutenzione degli ambienti si rimanda a quanto riportato **nell'All."B"** e nella planimetria (**All. n.25** della relazione generale).

Per quel che concerne le caratteristiche costruttive interne ed esterne del fabbricato, di cui fa parte la U.I. in oggetto, si hanno:

- La struttura portante dell'intero piano interrato è in cemento armato;
- Le pareti interne e i soffitti sono intonacate a grezzo;
- I pavimenti interni sono costituiti da gres porcellanato;
- Il portone d'ingresso del garage è di metallo del tipo a basculante;
- Gli infissi esterni sono in alluminio mentre quelli interni sono in legno tamburato;

Il garage inoltre è provvisto dell'impianto elettrico. L'impianto elettrico è sottotraccia ed è composto di vari punti luce e punti di comando con prese di normale installazione sfilabile a norma.

Gli impianti tecnologici sopra descritti risultano in ottimo stato di conservazione, vista anche la costruzione recente della palazzina.

L'esame attento delle strutture ha permesso di stabilire come esse siano stabili e prive di vizi apparenti.

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

In considerazione di quanto sopra esposto, tenuto conto dell'ubicazione, esposizione, consistenza, utilizzazione e destinazione degli immobili, della loro caratteristica costruttiva e di finitura attualmente presenti, dell'attuale stato di uso, manutenzione e conservazione, tenuto altresì conto dei prezzi medi di mercato praticati in zona per beni similari riferiti al metro quadrato di superficie utile e da quanto pubblicato nel listino immobiliare della Camera di Commercio di Perugia e dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, il tutto mediato dalla mia esperienza professionale, si è proceduto alla valutazione complessiva, come dettagliatamente riportato **nell'All. "B"**, comprese le dovute e previste detrazioni, e come si evince anche dalla documentazione fotografica (**All. n. 21 e 25** della relazione generale).

Da quanto su esposto si ricava che il valore complessivo delle U.I. di cui trattasi ed utile ai fini della presente perizia, risulta essere il seguente:

- Valore complessivo stimato dei beni componenti il lotto n.1, per la complessiva piena proprietà sulle quote corrispondenti, pari ad **€ 110.003,72** (diconsì euro centodiecimilatre/72) arrotondato ad **€ 110.000,00** (diconsì euro centodiecimila/00);

In fede.

Spoleto, lì 19 febbraio 2025

ELENCO ALLEGATI:

- All. “A”: descrizione analitica;
- All. “B”: valutazione dei beni;

Il C.T.U.

(Geom. Gabriele RO-TAR)



BANDO DI VENDITA

LOTTO n.1

DESCRIZIONE SINTETICA E INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Il lotto è composto da un appartamento e da un garage, con diritto di utilizzo degli accessori comuni, tra cui la rampa di accesso e il corsetto per i garage (beni comuni non censibili). L’immobile fa parte di una porzione di edificio residenziale, sita nel Comune di Trevi – fraz.ne Matigge, via Narni.

L’abitazione è identificata con la lettera **“A”** nella planimetria di cui all’**All. n. 21** della relazione generale e nell’elaborato planimetrico di cui all’ **All. n. 4/d**; il garage, invece, è contraddistinto con la lettera **“B”** nella planimetria di cui all’**All. n. 25** e nell’elaborato planimetrico di cui all’ **All. n. 4/d** della relazione generale.

L'abitazione è registrata al **Catasto Fabbricati**, Foglio 10, particella 2283 sub 1 graffata con la particella 2286, ed è classificata come Categoria **A/2** (abitazioni di tipo civile), **classe 1**, con **7 vani** e una rendita catastale di **€ 379,60**. I diritti di proprietà sono integrali. Il garage, invece, è registrato al Catasto Fabbricati, Foglio 10, particella 2283 sub 9, classificato come categoria **C/6** (autorimesse), **classe 1**, con una superficie di **mq 31** e una di **€ 32,02**, anch'esso con diritti di piena proprietà (1/1).

Le unità immobiliari descritte costituiscono il lotto n.1 che risulta unico e indipendente.

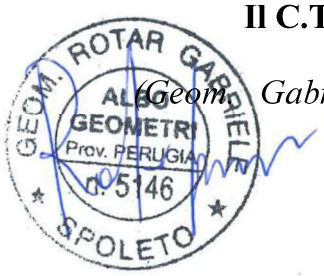
Per i fabbricati sopra descritti sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

– Permesso a Costruire prot. n. 946 del 13/01/2010, pratica n. 63/2009;

Valore del LOTTO n.1 € 110.000,00 (euro centodiecimila/00).

Spoleto, lì 19 febbraio 2025

Il C.T.U.



(Geom. Gabriele ROTAR)