

TRIBUNALE DI SPOLETO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Agr. Trippetta Luigi, nell'Esecuzione Immobiliare 48/2019 del R.G.E.
promossa da

UNIPOL BANCA SPA

Codice fiscale: 03719580379

VIA DELLA COSTITUZIONE 2

BOLOGNA (BO)

contro

[REDACTED]

Codice fiscale: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Nato a [REDACTED]



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	5
Confini.....	5
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	8
Precisazioni	9
Patti.....	9
Stato conservativo	9
Parti Comuni	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli	12
Normativa urbanistica	13
Regolarità edilizia	14
Vincoli od oneri condominiali.....	16
Stima / Formazione lotti.....	16
Riserve e particolarità da segnalare	22
Riepilogo bando d'asta.....	25
Lotto Unico	25
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 48/2019 del R.G.E.....	27
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 15.855,00	27
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	28



INCARICO

All'udienza del 23/05/2025, il sottoscritto Dott. Agr. Trippetta Luigi, con studio in Via Porta Molini, 2/A - 06031 - Bevagna (PG), email luigitrippetta@libero.it, PEC l.trippetta@epap.conafpec.it, Tel. 338 6248503, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/05/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Spoleto (PG) - CASAL DELLA VALLE, piano T-1-2

DESCRIZIONE

Le unità immobiliari oggetto di stima costituiscono una porzione di fabbricato ad uso civile abitazione al piano terra, primo e secondo posta in Spoleto, Località Casal della Valle n° 2 e n° 3, composta, al momento dell'accertamento e classamento catastale eseguito in data 23/09/1943, da un locale ad uso stalla ed una cucina al piano terra, da due camere da letto al piano primo e da un locale ad uso cucina al piano secondo collegati fra di loro da una scala interna.

Viene precisato che, come verrà successivamente riportato nella sezione "completezza documentazione ex art 567" le planimetrie catastali non risultano depositate presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia, per cui le destinazioni d'uso sono state desunte dalle tavole grafiche dello stato attuale allegate al deposito sismico relativo alla Concessione Edilizia n° 1052/1996 per ristrutturazione e parziale cambio di destinazione d'uso rilasciata dal Comune di Spoleto al [REDACTED] nato [REDACTED].

Viene inoltre precisato che catastalmente le due unità immobiliari sono state censite separatamente, ma formalmente formano un'unità immobiliare autonoma, i piani del fabbricato sono sfalsati rispetto a quanto riportato nelle schede catastali in quanto seguono l'andamento su piani graduati del terreno circostante; in particolare il locale ad uso cucina, catastalmente riportato al piano primo, si trova al piano secondo.

La zona in cui si trova il fabbricato di cui fa parte la porzione immobiliare in oggetto è posto nella località Casal della Valle del Comune di Spoleto; si tratta di una zona collinare ad un'altitudine di circa 300 metri s.l.m., caratteristica da un punto di vista paesaggistico e ambientale con coni visuali particolari dai quali si possono scorgere soprattutto terreni boschivi, e fabbricati rurali ad uso abitativo realizzati fra la fine del 1800 e gli inizi del 1900 ed in parte ristrutturati a seguito degli eventi sismici avvenuti fra gli anni 80, 1997 e 2016.

Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto, fa parte di un corpo di fabbrica di maggiori dimensioni che rappresenta la struttura principale della località che si trova equidistante fra Spoleto e Terni, cittadine ove si possono trovare tutti i principali servizi (centri commerciali, centri bancari ed assicurativi, strutture socio educative, scuole di istruzione primaria e secondaria, servizi sanitari, uffici comunali, etc); la zona è posta in prossimità della strada statale Flaminia (S.S.3) che collega Spoleto a Terni; dalla stessa al Bivio Molinaccio si segue la strada vicinale della Valle per circa 2 Km fino a raggiungere il fabbricato oggetto di stima. La strada stretta, impervia e ricca di curve, attraversa terreni boschivi e abbandonati e presenta un manto stradale notevolmente compromesso per la presenza di avvallamenti, dossi e buche e quindi di difficile percorrenza. (Vedasi All. N: documentazione fotografica: foto aerea e foto n° 1)



La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Spoleto (PG) - CASAL DELLA VALLE, piano T-1-2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Viene preliminarmente precisato che il sottoscritto Dott. Agr. Luigi Trippetta con studio tecnico posto in Bevagna Via Porta Molini n° 2/a è stato nominato C.T.U. di tale esecuzione immobiliare del Tribunale di Spoleto in data 23/05/2025 e la relativa nomina è stata depositata nel fascicolo telematico nella stessa data; il giuramento è stato trasmesso al Tribunale di Spoleto in data 26/05/2025. (Vedasi All A: nomina e giuramento)

La certificazione ipocatastale, è stata presentata mediante certificazione notarile dello Studio Notarile associato dei notai Antonio e Marcello Porfiri con sede in Cesena Via Albertini n° 12, in data 29/05/2019 e depositata nel fascicolo telematico del Tribunale di Spoleto in data 30/05/2019, ed è risultata completa.

Nei giorni successivi al giuramento ho completato la documentazione ex art. 567 C.p.c relativamente alle unità immobiliari da stimare, acquisendo la documentazione mancante effettuando telematicamente presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia le ricerche ipotecarie, la mappa catastale del C.T. in scala 1:2.000 allegata alla presente sotto la lettera G (ove il fabbricato di cui fanno parte le porzioni immobiliari in oggetto è bordato con il colore rosso, le particelle n° 65 e n° 243 rappresentanti gli spazi dai quali si accede alle unità immobiliari in oggetto, evidenziate con il colore celeste), l'unico elaborato planimetrico in scala 1:500 interessante la particella n° 71 del foglio n° 303 del C.F. di Spoleto (relativa alla sola particella n° 71/9) presentato all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 23/11/2012 al n° PG0341101 allegato alla presente sotto la lettera G e le visure storico catastali delle unità immobiliari in oggetto e dell'area di sedime del fabbricato insistente sulla particella n° 71 del foglio n° 303 del C.T., allegate alla presente sotto la lettera I.

Viene precisato che agli atti catastali, alla data del 23/05/2025 non erano presenti le schede grafiche indentificanti le planimetrie catastali delle unità immobiliari in oggetto.

Per tale motivazione il C.T.U. con istanza presentata all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 27/05/2025 protocollata nella stessa data al n° 105184 del registro ufficiale, ha richiesto l'acquisizione agli atti informatizzati di tali planimetrie catastali. In risposta, in data 30/05/2025, l'Agenzia delle Entrate rispondeva che non era stato possibile digitalizzare le planimetrie in quanto non presenti negli archivi cartacei e invitava il CTU alla presentazione delle stesse mediante procedura DOCFA.

In data 18/06/2025, con protocollo n° 121917 del 20/06/2025, il CTU ha anche effettuato all'Agenzia delle Entrate di Perugia richiesta di accesso agli atti per la verifica dei Modelli 1 e 5 presenti all'interno delle buste (MOD 58) contenente i dati catastali con i quali sono state accertate e classate le unità immobiliari in oggetto, al fine di procedere alla presentazione delle planimetrie catastali; in data 01/07/2025 è stato effettuato l'accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia con ritiro dei Mod 5 relativi alle unità immobiliari in oggetto (



Vedasi All. B: istanza per acquisizione immagine planimetrica, risposta da parte dell'Agenzia delle Entrate, richiesta di accesso agli atti, verbale di accesso, e copia Mod 5)

La presentazione delle planimetrie mancanti è stata effettuata con procedura DOCFA in data 29/08/2025 con protocollo n° PG0170770. (Vedasi All.H: pratica Docfa e planimetrie catastali - unità immobiliare n° 71/1 bordata con il colore verde e unità immobiliare n° 71/2 bordata con il colore arancio e visure catastali aggiornate).

In data 28/05/2025 tramite pec, raccomandata A/R e mail ordinaria, ho inviato rispettivamente al creditore procedente, al creditore intervenuto, all'IVG dell'Umbria ed alla parte esecutata la conferma di inizio operazioni peritali. Viene precisato che presso lo studio del CTU non è ritornata la Ricevuta di Ritorno della raccomandata n° 14604642155-0 del 28/05/2025 spedita alla parte esecutata. (Vedasi All. F: comunicazioni conferma inizio operazioni peritali)

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- [REDACTED]
Codice fiscale: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Nato a [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Dalla ricerca svolta presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Terni con richiesta effettuata in data 26/05/2025 risulta che il Signor [REDACTED], nato a [REDACTED] è residente a [REDACTED] n° [REDACTED] ed è coniugato con [REDACTED] nata a [REDACTED], con matrimonio contratto a [REDACTED] [REDACTED]. Con atto a rogito notaio Dott. Alcini Angelo in data [REDACTED] gli sposi hanno stipulato una convenzione matrimoniale nella quale hanno scelto il regime della separazione dei beni annotata nell'estratto dell'atto di matrimonio. (Vedasi All. D: richiesta del certificato di residenza e dell'estratto dell'atto di matrimonio in data 26/05/2025, certificato di residenza rilasciato dal Comune di [REDACTED] in data [REDACTED] ed estratto per riassunto dell'Atto di Matrimonio rilasciato dal Comune di [REDACTED] in data [REDACTED])

CONFINI

Le unità immobiliari oggetto di stima confinano catastalmente: a nord con spazi di accesso al fabbricato (C.T. fg 303 part 243), a sud/ovest con spazi di accesso al fabbricato (C.T. fg 303 part 65) ad Est con proprietà [REDACTED] nato a [REDACTED] e [REDACTED] nata ad [REDACTED] il [REDACTED].F. fg 303 part 71/8), salvo se altri.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	95,00 mq	133,00 mq	1	133,00 mq	2,70 m	T-1-2
Totale superficie convenzionale:				133,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				133,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Trattasi di due unità immobiliari destinate ad uso civile abitazione al piano terra, primo e secondo poste in Spoleto, località Casal della Valle n° 2 e n° 3, composte da un locale ex stalla ed un locale ad uso cucina al piano terra, da due locali ad uso camera da letto al piano primo e da un locale ad uso cucina al piano secondo.

Viene precisato che attualmente le due unità immobiliari si trovano allo stato grezzo e quindi le destinazioni d'uso sono state desunte dalle tavole grafiche dell'esistente allegate al deposito sismico relativo alla Concessione Edilizia n° 1052/1996 per ristrutturazione e parziale cambio di destinazione d'uso rilasciata dal Comune di Spoleto al Signor [REDACTED] nato [REDACTED] mentre la disposizione e ripartizione interna è stata rilevata con opportuno rilievo grafico allegato alla presente sotto la lettera M.

La superficie lorda risulta di circa mq 133,00, la superficie utile risulta di circa mq 95,00 per un'altezza media di circa m 2,70, come riportato nel seguente prospetto desunto dalle planimetrie in scala 1:100 allegate alla presente sotto la lettera M e bordate, l'unità immobiliare n° 71/1 con il colore verde e l'unità immobiliare n° 71/2, con il colore arancio:

CALCOLO SUPERFICIE LORDA:

PIANO TERRA:

EX STALLA: $[(m\ 8,00 \times m\ 4,40) : 2 + (m\ 8,00 \times m\ 3,00) : 2] =$ mq 29,60
 CUCINA: $[(m\ 5,70 \times m\ 2,50) : 2 + (m\ 5,70 \times m\ 2,80) : 2] + [(m\ 4,50 + m\ 4,00) \times m\ 3,60] : 2 =$ mq 30,40
 TOTALE SUPERFICIE LORDA PIANO TERRA: mq 60,00

PIANO PRIMO:

CAMERA DA LETTO 1: $[(m\ 4,80 + m\ 3,60) \times m\ 7,00] : 2 =$ mq 29,40
 CAMERA DA LETTO 2: $[(m\ 5,70 \times m\ 2,60) : 2 + (m\ 5,70 \times m\ 2,20) : 2] =$ mq 13,68
 TOTALE SUPERFICIE LORDA PIANO PRIMO: mq 43,08

PIANO SECONDO:

CUCINA: $[(m\ 4,80 + m\ 3,70) \times m\ 7,10] : 2 =$ mq 30,17
 TOTALE SUPERFICIE LORDA PIANO TERRA/PRIMO/SECONDO: mq 133,25 (arr. a mq 133,00)

CALCOLO SUPERFICIE UTILE

PIANO TERRA:

EX STALLA: $[(m\ 6,80 \times m\ 3,40) : 2 + (m\ 6,80 \times m\ 2,40) : 2] =$ mq 19,72 H:m.2,70
 CUCINA: $[(m\ 4,80 \times m\ 2,40) : 2 + (m\ 4,80 \times m\ 2,30) : 2] + [(m\ 3,70 + m\ 3,00) \times m\ 3,20] : 2 =$ mq 22,00



H:m.2,60

TOTALE SUPERFICIE UTILE PIANO TERRA:mq 41,72

PIANO PRIMO:

LETTO 1 = [(m 4,00 + m 3,00) x m 6,40] :2=mq 22,40 H:m.2,60

LETTO 2:[(m 4,60 x m 1,80): 2 + (m 4,60 x m 2,00): 2] =mq 8,74 Hm:m.3,40

TOTALE SUPERFICIE UTILE PIANO PRIMO:mq 31,14

PIANO SECONDO:

CUCINA:[(m 4,00 + m 3,00) x m 6,40]:2 =mq 22,40 Hm:m.2,70

TOTALE SUPERFICIE UTILE PIANO TERRA/PRIMO/SECONDO:mq 95,26 (arr. a mq 95,00)

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/12/1995 al 14/06/2000	##[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 303, Part. 71, Sub. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. VANI N° 1 Rendita € 54,53 Piano 2
Dal 12/12/1995 al 14/06/2000	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 303, Part. 71, Sub. 1 Categoria A6 Cl.3, Cons. VANI 3 Rendita € 128,60 Piano T-1
Dal 18/05/2000 al 17/04/2001	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 303, Part. 71, Sub. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. VANI N° 1 Rendita € 54,23 Piano 2
Dal 18/05/2000 al 17/04/2001	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 303, Part. 71, Sub. 1 Categoria A6 Cl.3, Cons. VANI 3 Rendita € 128,60 Piano T-1
Dal 02/04/2001 al 27/01/2003	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 303, Part. 71, Sub. 1 Categoria A6 Cl.3, Cons. VANI 3 Rendita € 128,60 Piano T-1
Dal 02/04/2001 al 23/05/2025	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 303, Part. 71, Sub. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. VANI N° 1 Rendita € 54,23 Piano 2



Dal 27/01/2003 al 23/05/2025		Catasto Fabbricati Fg. 303, Part. 71, Sub. 1 Categoria A4 Cl.1, Cons. VANI 3 Rendita € 102,26 Piano T-1
------------------------------	-------------	---

Come precedentemente riportato nella sezione " Completezza documentazione ex art 567", le planimetrie delle unità immobiliari oggetto di stima, alla data del 23/05/2025, non erano presenti agli atti catastali. La presentazione delle planimetrie mancanti è stata effettuata con procedura DOCFA in data 29/08/2025 con protocollo n° PG0170770. Dalla visura storico catastale allegata alla presente sotto la lettera I, l'unità immobiliare n° 71/1 risulta interessata dalla Denuncia di Variazione del classamento ai sensi della Circ 5/1992 (pratica n° 25728 del 27/01/2003).

Il titolare catastale di tali unità immobiliari Signor ato risulta anche titolare reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	303	71	1		A4	1	VANI 3	mq	102,26 €	T-1	
	303	71	2		A3	3	VANI 1		54,23 €	2	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Viene precisato che agli atti catastali, alla data del 23/05/2025 non erano presenti le schede grafiche indenticanti le planimetrie catastali delle unità immobiliari in oggetto.

Per tale motivazione il C.T.U. con istanza presentata all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 27/05/2025 protocollata nella stessa data al n° 105184 del registro ufficiale, ha richiesto l'acquisizione agli atti informatizzati di tali planimetrie catastali. In risposta, in data 30/05/2025, l'Agenzia delle Entrate rispondeva che non era sto possibile digitalizzare la planimetria in quanto non presente negli archivi cartacei e invitava il CTU alla presentazione delle stesse mediante procedura DOCFA. La presentazione delle planimetrie mancanti è stata effettuata con procedura DOCFA in data 29/08/2025 con protocollo n° PG0170770. (Vedasi All.H: pratica Docfa e planimetrie catastali - unità immobiliare n° 71/1 bordata con il colore verde e unità immobiliare n° 71/2 bordata con il colore arancio - e visure catastali attuali).



PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art 567 secondo comma c.p.c.

Vi è perfetta congruenza, al momento del pignoramento, tra l'esecutato ed il soggetto titolare dei diritti reali oggetto di pignoramento.

PATTI

Non esistono contratti di locazione in essere, nè servitù, censo, livello, usi civici trascritti.

STATO CONSERVATIVO

Dal sopralluogo effettuato in data 17/06/2025, del quale è stato redatto apposito verbale di inizio operazioni peritali allegato alla presente sotto la lettera L, risulta che il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto si trova ancora allo stato grezzo mancando tutte le finiture interne, gli infissi interni ed esterni e tutti gli impianti.

I solai interni e quello di copertura si trovano invece in discrete condizioni di conservazione e manutenzione, ad eccezione di una piccola porzione di copertura che dovrà essere completata; ad un esame visivo relativo alle sole parti strutturali, il fabbricato non sembra essere stato interessato da lesioni determinate dagli eventi sismici del agosto/ottobre 2016 e seguenti.

PARTI COMUNI

Le unità immobiliari in oggetto non hanno diritto a parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non esistono atti di costituzione di servitù, censo, livello, usi civici trascritti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le unità immobiliari in oggetto fanno parte di un fabbricato di tre piani fuori terra, originariamente edificato in data anteriore al 01/09/1967 e successivamente ristrutturato a seguito di Concessione Edilizia per ristrutturazione e parziale cambio di destinazione d'uso rilasciata al [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] al Comune di Spoleto in data 04/09/1996 al n° 1052 (della quale non è stato possibile verificare la documentazione in quanto la relativa pratica edilizia non è stata ritrovata negli archivi del Comune di Spoleto). Successivamente, a seguito degli eventi sismici del 26/09/1997 e seguenti è stata emessa l'Ordinanza di Inagibilità totale in data 24/12/1997 al n° 873, notificata in data 30/12/1997. Il fabbricato si



trova ancora allo stato grezzo e da quanto potuto verificare al momento del sopralluogo, risulta costituito da una struttura portante in muratura di pietra con stuccatura esterna a raso sasso e con murature portanti interne a pietra/mattone, non sono presenti fondellature interne. I solai di interpiano e quello di copertura sono parte in laterocemento e parte in legno con travature principali e secondarie e tavolato anch'esso in legno; il manto di copertura è stato realizzato in tegolcoppo. L'accesso ai vari piani avviene attraverso una scala in muratura che giunge solo fino al piano primo. Lo sporto di gronda è stato realizzato con filetti di legno ad interasse di pianelle; i canali di gronda ed i discendenti sono in rame in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione. Come precedentemente riportato nella sezione " stato conservativo " al fabbricato mancano tutte le finiture interne, gli infissi interni ed esterni e tutti gli impianti. L'accesso al fabbricato dal locale ad uso ex stalla e dal locale ad uso cucina al piano terra avviene attraverso uno spazio comune ad altre unità immobiliari censito al C.T. nel foglio n° 303 con le particelle n° 65 e n° 243 della superficie complessiva di mq 893; viene precisato che tale spazio originariamente risultava pavimentato con pietrame e ciottolame e disposto a gradini per favorire il passaggio delle persone che dovevano accedere alle varie unità immobiliari e che attualmente risulta accessibile con difficoltà per la presenza di specie erbacee, arbustive ed arboree infestanti che oltre ad essere ostacolo per il passaggio pedonale hanno quasi completamente ricoperto i prospetti del fabbricato stesso ed in parte si stanno estendendo anche nel suo interno attraverso le aperture.(Vedasi All. N: documentazione fotografica foto n° 3, n° 4, n° 5, n° 6, n° 7 e n° 8, n°9, n° 10, n° 11, n° 12, n° 13, n° 14)

L'accesso allo spazio comune avviene direttamente dalla strada vicinale che conduce alle varie unità immobiliari che compongono il fabbricato censito al C.T. nel foglio n° 303 con la particella n° 71. (Vedasi All.N : documentazione fotografica foto n° 1 e n° 2)

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Le unità immobiliari oggetto di stima sono libere.
Dalla richiesta effettuata all'Agenzia delle Entrate di Spoleto in data 26/05/2025, protocollata in data 27/05/2025 al n° 40235, a carico di tali unità immobiliari non risultano registrati contratti di affitto e/o comodati. (Vedasi All. E: richiesta Agenzia delle Entrate e risposta in data 10/06/2025)

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/12/1995 al 14/06/2000		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FULVIO SBROLLI	12/12/1995	88142	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI	22/12/1995	4830	3589



		SPOLETO			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/12/1995 al 14/06/2000		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FULVIO SBROLLI	12/12/1995	88142	11478
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI SPOLETO	22/12/1995	4829	3588
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/05/2000 al 17/04/2001		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PAOLO CIRILLI	18/05/2000	1319	498
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DELLE ENTRATE DI SPOLETO	14/06/2000	2376	1710
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/04/2001 al 23/05/2025		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FULVIO SBROLLI	02/04/2001	122356	19793
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DELLE ENTRATE DI SPOLETO	17/04/2001	1602	1197
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Dalla ricerca svolta presso l'Agenzia delle Entrate di Spoleto, non risultano trascritti atti successivi al pignoramento.

Quanto alle provenienze:

-l'unità immobiliare n° 71/1 del foglio n° 303 del C.F. di Spoleto è stata acquistata dal [REDACTED] nato a [REDACTED] dal Signor [REDACTED] nato [REDACTED] con atto di acquisto a rogito notaio Fulvio Sbrolli in data 02/04/2001 rep.122356/19793, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Spoleto in data 17/04/2001 al generale n° 1602 e particolare n° 1197.

Al Signor [REDACTED] nato [REDACTED] l'unità immobiliare in oggetto è pervenuta a seguito di acquisto dal [REDACTED] atto a rogito notaio Paolo Cirilli in data 18/05/2000 rep 1319/498, registrato all'Agenzia delle Entrate di Terni in data 01/06/2000 al n° 1365, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Spoleto in data 14/06/2000 al generale n° 2376 e particolare n°1710.

Al [REDACTED] l'unità immobiliare in oggetto è pervenuta a seguito di acquisto dai [REDACTED] (prop. per 1/4), [REDACTED] (prop. per 1/4), [REDACTED] (prop. per 1/4), [REDACTED] (prop. per 1/4) atto a rogito notaio Fulvio Sbrolli in data 12/12/1995 rep 88142/11478, registrato all'Agenzia delle Entrate di Terni in data 27/12/1995 al n° 2909, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Spoleto in data 22/12/1995 al generale 4829 e particolare 3588.

-l'unità immobiliare n° 71/2 del foglio n° 303 del C.F. di Spoleto è stata acquistata dal [REDACTED] dal Signor [REDACTED] con atto di acquisto a rogito notaio Fulvio Sbrolli in data 02/04/2001 rep.122356/19793, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Spoleto in data 17/04/2001 al generale n° 1602 e particolare n° 1197.

Al [REDACTED] n° [REDACTED] l'unità immobiliare in oggetto è pervenuta a seguito di acquisto dal [REDACTED] rogito notaio Paolo Cirilli in data 18/05/2000 rep 1319/498, registrato all'Agenzia delle Entrate di Terni in data 01/06/2000 al n° 1365, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Spoleto in data 14/06/2000 al generale n° 2376 e particolare n°1710.

Al [REDACTED] l'unità immobiliare in oggetto è pervenuta a seguito di acquisto [REDACTED] (prop. per 1/2) e [REDACTED] (prop. per 1/2), atto a rogito notaio Fulvio Sbrolli in data 12/12/1995 rep 88142/11478, registrato all'Agenzia delle Entrate di Terni in data 27/12/1995 al n° 2909, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Spoleto in data 22/12/1995 al generale 4830 e particolare 3589.

Vedasi All.O: titoli e note di trascrizione degli atti di provenienza.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PERUGIA aggiornate al 23/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni



- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE DI MUTUO
Iscritto a SPOLETO il 29/11/2007
Reg. gen. 6830 - Reg. part. 1703
Quota: 1/1
Importo: € 130.000,00
A favore di UNIPOL BANCA SPA
Contro [REDACTED]
Capitale: € 65.000,00
Percentuale interessi: 5,79 %
Rogante: CARLO FILIPPETTI
Data: 21/11/2007
N° repertorio: 46111
N° raccolta: 2735.3

Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a SPOLETO il 16/04/2019
Reg. gen. 1594 - Reg. part. 1235
Quota: 1/1
A favore di UNIPOL BANCA SPA
Contro [REDACTED]

Oneri di cancellazione

Per una migliore consultazione vedasi All. P: nota di iscrizione e di trascrizione delle formalità pregiudizievoli. Da informazioni ricevute presso l'Agenzia delle Entrate di Spoleto si è appurato che l'onere di cancellazione è a carico della procedura per un importo di € 329,00 per diritti e di € 400,00 circa per competenze.

NORMATIVA URBANISTICA

Dalla richiesta della certificazione sull'esistenza e qualità dei vincoli effettuata al Comune di Spoleto in data 26/05/2025 protocollata in data 27/05/2025 al n° 30087, rilasciata dal Comune di Spoleto in data 16/06/2025, risulta quanto segue:

- le aree ove si trovano gli immobili oggetto di stima, ai sensi della strumentazione urbanistica comunale sia vigente che adottata, il P.T.C.P. della Provincia di Perugia sia vigente, sia adottato le disposizioni del vigente Regolamento comunale per l'attività edilizia per quanto compatibili con le disposizioni regionali emanate in applicazione degli artt. 245, 248, 249 della L.R. 1/2015, le previsioni dei piani di settore che hanno rilevanza sull'attività edilizia, le disposizioni di legge e le norme che hanno incidenza sull'attività edilizia, sono interessate dai seguenti:

1 - VINCOLI E NORMATIVE DI CARATTERE AMBIENTALE:

centri storici indicati all'articolo 96, della L.R. 1/2025, nonché al titolo III, Capo II della stessa L.R. 1/2025 (carta n° 23 allegata alla L.R. 27/2000) perimetrati in termini fondiari dallo strumento urbanistico generale

2 - VINCOLI DI CARATTERE URBANISTICO:

nessuno



3 - VINCOLI DI CARATTERE IDRAULICO ED IDROGEOLOGICO:

gli immobili rientrano nelle disposizioni di cui:

al vincolo idrogeologico (R.D. 3267/23);

al Piano di bacino del Tevere - VI stralcio funzionale per l'assetto idrogeologico P.A.I. - primo aggiornamento approvato

con D.P.C.M. 10 aprile 2013 (G.U. n° 188 del 12/08/2013) e relative disposizioni regionali di cui alla Deliberazione Giunta Regionale n° 447/2008 e n° 707/2008,

frana P.A.I. strato inattivo pericolosità 1 e 2;

alla normativa sismica ai sensi della Parte II, Capi I e IV del D.P.R. 380/2001 e L.R. 1/2015, Titolo VI, capo VI

4 - VINCOLI DERIVANTI DAL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE:

nessuno

5 - INDICAZIONI DELLA NORMATIVA URBANISTICO EDILIZIA:

gli sono disciplinati:

- dal vigente P.R.G. parte strutturale e relative N.T.A. approvato con delibera C.C. n° 50 in data 14/05/2008 - P.R.G. parte operativa e relative N.T.A. approvato con delibera C.C. n° 105 in data 17/10/2008 e pubblicato sul B.U.R. in data 30/12/2008 - D.C.C. n° 10 del 10/04/2014 pubblicata sul B.U.R. della Regione Umbria n° 16 del 15/04/2014 - D.C.C. n° 9 del 04/02/2021 pubblicata sul B.U.R. della Regione Umbria n° 14 del 09/03/2021 di approvazione definitiva della Variante parziale al P.R.G. - P.S., ai sensi dell'art 32 della L.R. 1/2015, commi n° 3 e n°4, variante geomorfologica adottata con D.C.C. n° 8 del 20/02/2025 pubblicata sul B.U.R. della Regione Umbria n° 11 del 18/03/2025 ed interessano le zone omogenee.

La particella n° 71 del foglio n° 303 del C.T. di Spoleto si trova in zona AB " residenziale - servizi - produttivo/attività non moleste e nocive. Gli interventi consentiti sono comunque subordinati alla preventiva classificazione dell'edificio da effettuare ai sensi della D.G.R. n° 420 del 19/03/2007 come modificata dalla D.G.R. n° 852 del 13/07/2015.

(Vedasi All. C: richiesta al Comune di Spoleto e risposta in data 16/06/2025)

Non è stato richiesto il C.D.U. in quanto gli immobili oggetto di stima sono censiti al C.F. del Comune di Spoleto.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Dalla richiesta di accesso agli atti urbanistici effettuata al Comune di Spoleto in data 27/05/2025 protocollata in data 27/05/2025 al n° 30287, a carico dell'unità immobiliare in oggetto, risulta quanto segue. (Vedasi All. Q: richiesta di accesso agli atti al Comune di Spoleto in data 27/05/2025)

Preliminarmente, il SUAPE del Comune di Spoleto, in riferimento alla richiesta di accesso atti di cui sopra risponde che la Concessione Edilizia n° 1052/1996 per ristrutturazione e cambio parziale di destinazione d'uso, intestata al [REDACTED] pur risultando in deposito presso gli archivi comunali non è stata trovata; nel caso successivamente il suddetto titolo edilizio fosse reperito, verrà prontamente comunicato per la visione agli atti". (Vedasi All. Q: risposta del SUAPE del Comune di Spoleto)

Dalla richiesta di accesso agli atti è stata invece reperita n° 873 del 24/12/1997, notificata in data 30/12/1997 di Inagibilità totale del fabbricato a seguito degli eventi sismici del 26/09/1997 e seguenti. (Vedasi All. Q: Ordinanza di Inagibilità totale n° 873 del 24/12/1997)

Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto è stato edificato in data anteriore al 01/09/1967, successivamente è stato interessato dalla Concessione Edilizia n° 1052/1996 [REDACTED]

[REDACTED] della quale però, come sopra precisato, non è stato possibile verificarne la documentazione. A seguito degli eventi sismici del 26/09/1997 e seguenti il fabbricato ha avuto degli evidenti danni e lesioni per cui è stata emessa l'Ordinanza di Inagibilità totale in data 24/12/1997 al n° 873 notificata in data 30/12/1997. Il fabbricato si trova ora allo stato grezzo come meglio riportato nella



sezione " caratteristiche costruttive prevalenti" e come precedentemente riportato nella sezione " stato conservativo " al fabbricato mancano tutte le finiture interne, la scala di accesso al piano secondo, gli infissi interni ed esterni e tutti gli impianti.

Proprio per l'impossibilità di verificare quanto contenuto nella pratica relativa alla C.E. n° 1052/1996 e quali opere edilizie siano state concesionate ed autorizzate, il C.T.U., in data 23/06/2025, ha effettuato anche una richiesta di accesso agli atti presso la sezione rischio sismico del Genio civile della Regione dell'Umbria, per la verifica della pratica prot. 10144 del 19/07/1996 relativa al deposito sismico della C.E. 1052/1996. (Vedasi alla R: richiesta di accesso agli atti presso il Genio Civile della Regione dell'Umbria). In data 01/07/2025 nell'accesso effettuato agli uffici della Regione Umbria è stata ritirata la documentazione presente agli atti. Il tutto al fine di comprendere, innanzitutto la consistenza dell'intero immobile almeno alla data di presentazione della pratica edilizia ed in secondo luogo per ipotizzare quali opere edili, soprattutto strutturali, siano state effettuate successivamente alla Ordinanza di Inagibilità totale, realizzate senza titolo abilitativo e da sanare attraverso presentazione al SUAPE del Comune di Spoleto di una SCIA in accertamento di conformità ai sensi dell'art 154 della L.R. 1/2015 che permetta di ottenere un titolo abilitativo in sanatoria sia per quanto riguarda l'aspetto urbanistico, sia per quanto riguarda l'aspetto sismico. Viene precisato che in data 11/02/1997 al n° 001610 è stata depositata la rinuncia alla continuazione della D.L. da parte del Geometra Schiaretta Vincenzo. (Vedasi All. R: documentazione relativa al deposito sismico n° 10144 del 19/07/1996). Dall'analisi della progettazione presentata ed in base allo stato attuale si può precisare quanto segue:

1 - relativamente al piano terra;

- locale ex stalla: è stata lievemente risagomata la muratura perimetrale a confine con il terrapieno e realizzata una scala in muratura di accesso al piano primo e due gradini di collegamento con il vano cucina (opere previste dalla C.E. n° 1052/1996), sono stati demoliti tutti gli intonaci interni preesistenti;

- cucina: è stato realizzato il solaio di interpiano in laterocemento, è stata aperta la finestra sul prospetto sud/ovest, è stata chiusa la nicchia sulla muratura interna e demolita la scala di accesso al piano primo (opere previste dalla C.E. n° 1052/1996), sono stati demoliti tutti gli intonaci interni preesistenti;

2 - relativamente al piano primo;

- camera da letto n° 1: è stato realizzato il solaio di interpiano in legno, chiusa la porta di accesso dall'esterno e demolita la scala di accesso dal piano terra, sono stati demoliti tutti gli intonaci interni preesistenti;

- camera da letto n° 2: è stato realizzato il solaio in laterocemento di copertura senza apposizione del manto di copertura in tegolcoppo, è stata demolita la scala di accesso al piano secondo, sono stati demoliti tutti gli intonaci interni preesistenti;

3 - relativamente al piano secondo, viene premesso che non è stato possibile effettuarne il sopralluogo per la mancanza della scala di accesso come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente sotto la lettera N, (foto n° 14), relativamente al vano cucina risulta quanto segue:

è stata lievemente risagomata la muratura perimetrale sulla parete nord/ovest è stato realizzato il solaio di copertura in legno con manto di copertura in tegolcoppo, è stata aperta la finestra del prospetto sud/ovest (opera prevista dalla C.E. n° 1052/1996), sono stati demoliti tutti gli intonaci interni preesistenti. Relativamente alle altre finiture esterne del fabbricato lo sporto di gronda è stato realizzato con zampini di legno ad interasse di pianelle, il canale di gronda ed i discendenti in rame. (Vedasi All M. planimetria dello stato attuale rilevata al sopralluogo in scala 1:100 con evidenziate in rosso le modifiche planimetriche e le aperture delle finestre)

Relativamente alle facciate esterne è stata effettuata la stuccatura raso sasso della muratura perimetrale, ad eccezione di una piccola superficie rimasta incompiuta a seguito degli eventi sismici del 16/09/1997 e seguenti.

In base al sopralluogo effettuato e sulla base degli elaborati grafici avuti a disposizione, il CTU, ritiene di non poter identificare e definire gli interventi effettuati in assenza di titolo abilitativo; a seguito dell'Ordinanza di Inagibilità totale in data 24/12/1997 al n° 873 notificata in data 30/12/1997, non seguita da un titolo abilitativo successivo, parte delle principali opere strutturali (solai di interpiano, solaio di copertura, etc) potrebbero rientrare fra quelli di cui si necessita la presentazione al SUAPE del Comune di Spoleto di una SCIA in accertamento di conformità ai sensi dell'art 154 della L.R. 1/2015 che permetta di ottenere un titolo abilitativo in sanatoria sia per quanto riguarda l'aspetto urbanistico, sia per quanto riguarda l'aspetto sismico.



Nessuna istanza di sanatoria (condono edilizio L. 47/85, L. 724/94, D.L. 269/2003 e L. R. 21/2004) è stata presentata dall'esecutato e/o dai loro danti causa.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Le unità immobiliari oggetto di stima non fanno parte di un immobile condominiale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il più probabile valore di mercato del fabbricato pignorato è stato determinato sulla base della situazione attuale di mercato e della domanda e dell'offerta di tali tipologie immobiliari, delle caratteristiche estrinseche, di quelle intrinseche e della situazione giuridica, come riportato nella sezione "STIMA" il calcolo del valore da considerare come base d'asta sono stati proposti due aspetti economici:

il PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO ed il PIU' PROBABILE VALORE DI COSTO DI RICOSTRUZIONE opportunamente corretti mediante aggiunte e/o detrazioni ai quali corrispondono i relativi valori di stima. Il valore complessivo dell'immobile è stato determinato dalla media aritmetica dei valori di stima ottenuti.

Viste le dimensioni, la destinazione d'uso e le caratteristiche del fabbricato pignorato è stato individuato un lotto unico nel rispetto della funzionalità, accessibilità e gestione e della possibilità di avere un eventuale successivo riscontro economico (possibilità di affitto e/o successiva rivendita quando il fabbricato sarà completamente ristrutturato ed ultimato).

Il lotto non è soggetto ad IVA.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Spoleto (PG) - CASAL DELLA VALLE, piano T-1-2
Le unità immobiliari oggetto di stima costituiscono una porzione di fabbricato ad uso civile abitazione



al piano terra, primo e secondo posta in Spoleto, Località Casal della Valle n° 2 e n° 3, composta, al momento dell'accertamento e classamento catastale eseguito in data 23/09/1943, da un locale ad uso stalla ed una cucina al piano terra, da due camere da letto al piano primo e da un locale ad uso cucina al piano secondo collegati fra di loro da una scala interna. Viene precisato che, come verrà successivamente riportato nella sezione "completezza documentazione ex art 567" le planimetrie catastali non risultano depositate presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia, per cui le destinazioni d'uso sono state desunte dalle tavole grafiche dello stato attuale allegate al deposito sismico relativo alla Concessione Edilizia n° 1052/1996 per ristrutturazione e parziale cambio di destinazione d'uso rilasciata dal Comune di Spoleto al [REDACTED]. Viene inoltre precisato che catastalmente le due unità immobiliari sono state censite separatamente, ma formalmente formano un'unità immobiliare autonoma, i piani del fabbricato sono sfalsati rispetto a quanto riportato nelle schede catastali in quanto seguono l'andamento su piani graduati del terreno circostante; in particolare il locale ad uso cucina, catastalmente riportato al piano primo, si trova al piano secondo. La zona in cui si trova il fabbricato di cui fa parte la porzione immobiliare in oggetto è posta nella località Casal della Valle del Comune di Spoleto; si tratta di una zona collinare ad un'altitudine di circa 300 metri s.l.m., caratteristica da un punto di vista paesaggistico e ambientale con coni visuali particolari dai quali si possono scorgere soprattutto terreni boschivi, e fabbricati rurali ad uso abitativo realizzati fra la fine del 1800 e gli inizi del 1900 ed in parte ristrutturati a seguito degli eventi sismici avvenuti fra gli anni 80, 1997 e 2016. Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto, fa parte di un corpo di fabbrica di maggiori dimensioni che rappresenta la struttura principale della località che si trova equidistante fra Spoleto e Terni, cittadine ove si possono trovare tutti i principali servizi (centri commerciali, centri bancari ed assicurativi, strutture socio educative, scuole di istruzione primaria e secondaria, servizi sanitari, uffici comunali, etc); la zona è posta in prossimità della strada statale Flaminia (S.S.3) che collega Spoleto a Terni; dalla stessa al Bivio Molinaccio si segue la strada vicinale della Valle per circa 2 Km fino a raggiungere il fabbricato oggetto di stima. La strada stretta, impervia e ricca di curve, attraversa terreni boschivi e abbandonati e presenta un manto stradale notevolmente compromesso per la presenza di avvallamenti, dossi e buche e quindi di difficile percorrenza. (Vedasi All. N: documentazione fotografica: foto aerea e foto n° 1)

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 303, Part. 71, Sub. 1, Categoria A4 - Fg. 303, Part. 71, Sub. 2, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 15.855,00

Il C.T.U. preliminarmente intende precisare che la redazione della C.T.U. è stata particolarmente intensa e laboriosa, innanzitutto per la mancata verifica dell'ultimo titolo abilitativo assentito, parzialmente surrogato dalla documentazione ottenuta presso la Regione dell'Umbria ed in secondo luogo per la mancanza delle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia. E' stato quindi necessario effettuare un rilievo planimetrico dello stato attuale, sia per le motivazioni di cui sopra sia per l'elaborazione di un ipotetico stato di progetto utile ai fini del calcolo del più probabile valore di mercato.

La cartografia e la fotogrammetria della zona presente negli archivi regionali e comunali non sono stati di aiuto, in quanto non ne sono state rinvenute informazioni utili; inoltre, viene precisato che, ai fini di una completa indagine sull'immobile sarebbe stata anche necessaria una verifica strutturale del fabbricato a seguito delle nuove norme sulla realizzazione di fabbricati in zona sismica (D.M. 17/01/2018 " Aggiornamento delle Norme Tecniche per le costruzioni " pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale Serie Generale n° 42 del 20/02/2018 e successive integrazioni e modificazioni), un'indagine geologica del terreno su cui insiste il fabbricato mediante sopralluoghi ed analisi strumentali e documentali da parte di tecnici abilitati a tali verifiche (ingegnere, architetto, etc.) che avrebbero però comportato anche relevantissimi oneri professionali a carico della procedura e che comunque sono stati considerati presunti ed ipotizzati per le proprie competenze professionali e riportati nella voce detrazioni.

Viste le difficoltà riscontrate dal C.T.U. nelle varie fasi di stima, la presenza di un fabbricato allo stato



grezzo e quindi attualmente inutilizzabile se non attraverso un pesante intervento di ristrutturazione e la stessa difficoltà di determinare se le opere già realizzate rispettino i vincoli e le norme urbanistiche come ampiamente descritto e riportato nella sezione " regolarità edilizia ", vengono proposti due aspetti economici ai quali corrispondono i relativi valori di stima; il valore complessivo dell'immobile sarà determinato dalla media aritmetica dei valori di stima ottenuti.

A- Il primo aspetto economico scelto è il PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO che è "il più probabile prezzo che il fabbricato spunterebbe, alla data della stima, in una libera contrattazione di compravendita" mediante procedimento sintetico comparativo con fabbricati aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche e situazione giuridica simili a quello oggetto di stima, a partire da più probabili valori medi di mercato ordinari opportunamente corretti da appositi coefficienti, per ottenere così un più probabile valore di mercato ordinario riferito ad un immobile legittimo da un punto di vista urbanistico, sismico e catastale e quindi avente anche il relativo certificato di abitabilità.

Ai fini della stima, verrà infatti ipotizzato il fabbricato finito ed abitabile rispetto ad un ipotetico stato di progetto, le cui planimetrie vengono allegate alla presente sotto la lettera T, bordate con il colore celeste, al più probabile valore di mercato ordinario, verranno detratte le spese tecniche e gli oneri per la presentazione al SUAPE del Comune di Spoleto dell' accertamento di conformità ai sensi dell'art 154 della L.R. 1/2015 del 21/01/2015 al fine di sanare le eventuali opere abusive, le spese tecniche e gli oneri per la presentazione al SUAPE del Comune di Spoleto di una SCIA ai sensi della L.R. n° 1/2015 del 21/01/2015 e la relativa dichiarazione che tiene luogo dell'agibilità al fine di ottenere un titolo abilitativo per la realizzazione delle opere di finitura del fabbricato. L'importo delle opere che permetteranno di rendere abitabile il fabbricato verranno calcolate mediante computo metrico estimativo e riportate nella voce detrazioni evidenziate nell'All.S.; nello stesso allegato verranno riportate le spese presunte per la pulizia dello spazio di accesso al fabbricato.

Per il calcolo del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto è necessario preliminarmente acquisire:

1 - i valori di compravendita delle unità immobiliari che presentano caratteristiche simili a quelli da stimare;

2 - i rispettivi parametri tecnici o economici, misurabili e proporzionali al valore;

La principale criticità, anche per il particolare momento economico e sociale che stiamo vivendo, è stato quello di reperire atti di trasferimento, contratti preliminari, stime e valutazioni recenti, dati statistici rilevabili da siti internet, dall' Osservatorio del Mercato Immobiliare delle Agenzia delle Entrate, etc, dai quali risalire a valori relativi a unità immobiliari simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche e per situazione giuridica sui quali effettuare il confronto.

Per quanto concerne il parametro, invece, non vi sono state criticità nella scelta, in quanto è stato utilizzato il parametro tecnico della superficie utile espressa in mq.

Vista la difficoltà di reperimento di atti di trasferimento, stime e valutazioni recenti, etc., per la determinazione del più probabile valore di mercato, si è proceduto quindi come segue:

1 - Calcolo del più probabile valore medio di mercato ordinario unitario del fabbricato in oggetto mediante il calcolo della media fra i valori delle abitazioni di tipo civile riportati sulla banca data delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (anno 2024 secondo semestre) per il Comune di Spoleto, zona extraurbana, restante territorio comunale ed i valori riportati sul sito Immobiliare.it sempre per la medesima zona del Comune di Spoleto, riportati rispettivamente nella TABELLA A e nella TABELLA B allegate alla presente sotto la lettera S.

Al valore medio sopra calcolato relativo alle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate pari ad € 710,00 viene effettuato un incremento del 10% per ragguagliare il valore della superficie lorda alla superficie utile e rendere quindi il dato omogeneo a quello rilevato dal sito immobiliare.it, per cui

$$€ 710,00 \times 10\% = € 71,00$$

$$€ 710,00 + € 71,00 = € 781,00$$

Dalla TABELLA C si può evidenziare il più probabile valore medio ordinario di mercato unitario di un' unità immobiliare ad uso civile abitazione pari ad € 723,00.

2- Introduzione di coefficienti correttivi che andranno a correggere il dato medio sopra riportato allo



scopo di considerare nell'elaborazione della stima:

2/a- le caratteristiche estrinseche ed intrinseche effettive relative al fabbricato oggetto di stima ed alla zona nella quale essa è stato edificato rispetto alle caratteristiche medie delle zone a cui fanno riferimento i valori dei listini;

2/b- la situazione giuridica relativa al fabbricato in oggetto (vincoli che nascono dalla legge, da disposizioni amministrative, da titoli abilitativi urbanistici e da rapporti con terzi) rispetto a quella degli immobili a cui fanno riferimento i valori dei listini;

2/c – il livello di piano, per distinguere le porzioni di fabbricato rispetto al piano di accesso;

2/d – la destinazione d'uso degli ambienti di cui è costituito il fabbricato, per distinguere i vani principali e gli accessori diretti da eventuali pertinenze.

Per quanto riguarda le caratteristiche estrinseche queste hanno importanza per il fatto che la vivibilità delle persone è condizionata dall'ambiente esterno che concorre in modo rilevante a determinare la rispondenza di una struttura edilizia alle esigenze delle persone; quelle prese in considerazione sono le seguenti:

1 – FASCIA URBANA DI UBICAZIONE DEL FABBRICATO:

Nelle valutazioni delle persone sono diversamente apprezzati il centro storico, la zona compresa fra il centro storico e la periferia, la periferia stessa e la zona rurale.

2 – PRESENZA DI VERDE PRIVATO, STRUTTURE RICREATIVE, ETC:

La presenza del verde e di spazi esterni (giardino, spazi di accesso e manovra, etc) rende la struttura edilizia più facilmente accessibile, fruibile ed apprezzata per lo sfruttamento di tali spazi nella struttura stessa.

3 – AMENITA' E SALUBRITA' AMBIENTALE:

Vengono prese in considerazione le componenti naturali quali la bellezza del paesaggio, le condizioni microclimatiche e le componenti artificiali quali le opere realizzate dall'uomo, in senso positivo quelle realizzate a scopo ornamentale e ricreativo (viali alberati, giardini, parchi, boschi, attività agricola, etc), ed in senso negativo quelle risultanti dall'attività produttiva (scenari industriali sgradevoli alla vista, rumorosità, inquinamento atmosferico, etc).

4 – ACCESSIBILITA':

Viene presa in considerazione la diversa facilità con cui si può raggiungere la zona con mezzi pubblici o privati dipendenti sia dall'esistenza ed efficienza dei servizi di trasporto pubblico sia dall'esistenza di strade di comunicazione che possono facilmente collegare la struttura edilizia ai principali centri della Regione.

Per quanto riguarda le caratteristiche intrinseche si intendono le qualità proprie di una struttura edilizia; quelle prese in considerazione sono le seguenti:

5 – PROSPICIENZA/ORIENTAMENTO /LUMINOSITA':

Tali caratteristiche sono rapportate alle prospicienze sugli spazi pubblici e/o privati, all'orientamento rispetto ai punti cardinali che determina il grado di soleggiamento e di luminosità delle camere che sono particolarmente apprezzati dalle persone per il conforto che essi arrecano e per il risparmio di energia elettrica e termica che consente.

6– STRUTTURA:

Tale parametro è relativo alle caratteristiche costruttive della struttura edilizia e delle condizioni statiche della struttura portante.

7– GRANDEZZA E DISTRIBUZIONE DEGLI AMBIENTI/DESTINAZIONE D'USO:

La domanda di civili abitazione si manifesta con diversa intensità a seconda delle dimensioni dei singoli vani e della distribuzione interna degli stessi.

8– DOTAZIONE IMPIANTI E SERVIZI:

Le finiture interne vanno valutate con riguardo ai materiali di cui sono fatte ed allo stato di conservazione; gli impianti elettrico, idrico e di condizionamento e termico vanno valutati in relazione alla loro età, alla loro autonomia ed alla loro rispondenza alle norme di sicurezza; i fabbricati provvisti di ascensore sono più apprezzati rispetto a quelli che ne sono sprovvisti.

9– EPOCA DI COSTRUZIONE/RISTRUTTURAZIONE:



L'età della struttura edilizia ha incidenza su diverse caratteristiche: lo stile architettonico, i materiali più o meno pregiati usati per le rifiniture, le cure dei particolari, la qualità dei servizi igienici, etc. I fabbricati nuovi e quelli ristrutturati da poco tempo sono naturalmente i più ricercati; quelli realizzati da più anni hanno necessità di interventi di manutenzione e ristrutturazione.

Tali coefficienti correttivi delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche sono stati distinti in quattro livelli di merito come riportati nella TABELLA D.

Per quanto riguarda la situazione giuridica tra le condizioni che influiscono sul valore di una unità immobiliare vi sono i vincoli che nascono dalla legge, da disposizioni amministrative, dai titoli abilitativi urbanistici e da rapporti con terzi; le condizioni più importanti sono le seguenti:

10 – CONFORMITA' ALLE LEGGI URBANISTICHE ED ALLE DISPOSIZIONI EDILIZIE:

Tale condizione è relativa alla conformità edilizia ed urbanistica del fabbricato oggetto di stima rispetto ai titoli abilitativi presentati presso gli uffici preposti; le eventuali irregolarità e difformità devono essere sanate attraverso la presentazioni di apposite pratiche di condono; inoltre la struttura edilizia deve essere provvista del certificato di agibilità.

11 – SERVITU' PASSIVE E ATTIVE E PRESENZA DI DIRITTI REALI:

Tali condizioni rappresentano un peso gravante sulla piena proprietà quali servitù, diritto di usufrutto, uso e abitazione.

12– SITUAZIONE LOCATIZIA:

L'esistenza di un contratto di locazione e/o di comodato è causa di svalutazione dell'immobile in modo proporzionale rispetto alla durata del contratto stesso.

Tali coefficienti correttivi della situazione giuridica sono stati distinti in quattro livelli di merito come riportati nella TABELLA E.

I coefficienti di piano per distinguere la posizione dei vari piani rispetto al piano di accesso, vengono riportati nella TABELLA F.

I coefficienti di destinazione per distinguere i vani principali e i relativi accessori diretti da pertinenze quali terrazze, cantine, etc. vengono riportati nella TABELLA G.

3– Correzione del più probabile valore medio di mercato ordinario unitario con i coefficienti correttivi riportati nella TABELLA H.

4 – Calcolo del più probabile valore di mercato ordinario mediante moltiplicazione della superficie utile del fabbricato in oggetto per il più probabile valore di mercato ordinario unitario come da TABELLA I:

TOTALE PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO ORDINARIO: € 90.969,58

5- Calcolo di aggiunte e detrazioni al più probabile valore di mercato ordinario, al fine di rendere il dato ottenuto, prossimo al più probabile valore di mercato del fabbricato oggetto di stima: € 74.399,88 (Vedasi All.S):

Totale più probabile valore di mercato:

€ 90.969,58 - € 74.399,88 = € 16.569,70

B - Il secondo aspetto economico scelto è il PIU' PROBABILE VALORE DI COSTO DI RICOSTRUZIONE che rappresenta "la più probabile somma delle spese che dovrebbero essere sostenute, alla data della stima per il riprodurre il fabbricato in oggetto " ridotto di un coefficiente di deprezzamento che tenga in considerazione la sua vetustà ed obsolescenza.

Tale aspetto economico rappresenta un particolare caso di applicazione del più probabile valore di costo dato dalla seguente formula:

$$V_k = V_{ae} + K$$

dove: V_k = più probabile valore di ricostruzione; V_{ae} = più probabile valore di mercato dell'area in cui insiste il fabbricato; K = più probabile costo di ricostruzione del fabbricato deprezzato.



Nel caso specifico non verrà calcolato il più probabile valore di mercato dell'area su cui insiste il fabbricato (Vae), in quanto lo stesso fa parte di un agglomerato di fabbricati realizzati negli anni compresi fra il 1850 ed inizi anni 1900, anni in cui non erano ancora vigenti strumenti urbanistici e di pianificazione territoriale ed inoltre la zona in oggetto sarà, con molta probabilità stata, di tipo rurale. Il calcolo dell'area di sedime del fabbricato risulterebbe quindi un valore troppo ipotetico e lontano dalla realtà. Inoltre viene ulteriormente precisato che attualmente il fabbricato oggetto di stima si trova allo stato grezzo con la presenza della sola struttura muraria, dei solai di interpiano, del solaio di copertura e relativo manto di copertura in tegolcoppo così come meglio evidenziato nella sezione " regolarità edilizia". La formula di cui sopra verrà modificata con la seguente:

$$V_k = K - (K \times C.V).$$

dove: V_k = più probabile valore di ricostruzione; K = più probabile costo di ricostruzione del fabbricato e $C.V.$ = coefficiente di vetustà.

Per quanto riguarda il più probabile costo di ricostruzione (K), questo comprende due tipi di spesa: il costo di cantiere e le spese generali;

a – il costo di cantiere comprende le spese necessarie per realizzare il fabbricato che attualmente si trova allo stato grezzo; tale costo può essere determinato analiticamente, attraverso computo metrico estimativo in funzione delle caratteristiche tipologiche e costruttive del fabbricato, della zona, ed in relazione ai vari vincoli presenti, oppure sinteticamente attraverso dei dati statistici desunti da computi metrici utilizzati per fabbricati simili, dati riportati su pubblicazioni specializzate a cura di ordini professionali, su manuali, su testi specifici, da siti informatici e dati ottenuti da imprenditori edili e studi tecnici operanti nella zona o in zone limitrofe dello stesso comune di Spoleto, che di recente abbiano edificato e progettato fabbricati analoghi per dimensioni e tipologia, a quello da stimare.

Nel caso specifico, il calcolo del costo di cantiere per la realizzazione del fabbricato finito calcolato sinteticamente e desunto da documentazione e dati ottenuti da imprenditori edili e studi tecnici, rispetto a fabbricati analoghi per dimensioni, tipologia e difficoltà di accesso e trasporto dei materiali, rispetto a quello da stimare è stato di € 1.500,00/mq. Siccome il fabbricato in oggetto si trova attualmente allo stato grezzo dal valore unitario di € 1.500,00/mq è stato detratto il costo complessivo unitario per la realizzazione delle opere di finitura che renderebbero abitabile lo stesso fabbricato.

Dal computo metrico già utilizzato per la stima del più probabile valore di mercato allegato alla presente sotto la lettera U tale importo risulta di € 54.899,88 che diviso per la superficie utile di circa 95,00 mq determina un costo unitario di € 577,89/mq che si arrotonda ad € 580,00/mq

Il costo unitario di cantiere per realizzare il fabbricato attualmente allo stato grezzo quindi sarà:

$$€ 1.500,00 - € 580,00/mq = € 920,00/mq$$

$$€ 920,00/mq \times 95,00 mq = € 87.400,00$$

b – le spese generali sono invece distinte nelle seguenti:

b/1 – spese per progettazione e direzione dei lavori;

b/2 – spese relative al rilascio del titolo abilitativo che comprendono tutte quelle spese necessarie al ritiro del titolo abilitativo (Permesso di Costruire, SCIA, certificato di agibilità, etc.) all'eventuale pagamento al Comune di un contributo commisurato al costo di costruzione determinato secondo i criteri della Legge n° 10 del 28/01/1977 (Legge Bucalossi) e successive modificazioni e all'eventuale pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sulla base di tabelle parametriche elaborate ed approvate dai singoli Comuni; per i fabbricati rurali sono previste delle agevolazioni su tali voci di spesa in base alle disposizioni dei Comuni stessi.

Tali voci di spesa sono state calcolate sinteticamente facendo riferimento a dati riportati su pubblicazioni specializzate a cura di ordini professionali, su manuali, su testi specifici, da siti informatici, etc.

b/1 – spese per progettazione e direzione dei lavori calcolate sinteticamente facendo riferimento a dati riportati su pubblicazioni specializzate a cura di ordini professionali, su manuali, su testi specifici, da siti informatici, etc.: 15% del costo di cantiere

$$€ 87.400,00 \times 15\% = € 13.110,00$$

b/2 – spese relative al rilascio del titolo abilitativo calcolate sinteticamente facendo riferimento a dati



riportati su pubblicazioni specializzate a cura di ordini professionali, su manuali, su testi specifici, da siti informatici, etc.: 7% del costo di cantiere

€ 87.400,00 x 7% = € 6.118,00

Più probabile costo di ricostruzione del fabbricato allo stato grezzo (K):

€ 87.400,00 + € 13.110,00 + € 6.118,00 = € 106.628,00

Per quanto riguarda il coefficiente di vetustà (C.V.) che considera il deprezzamento per vetusta ed obsolescenza che il fabbricato ha subito nel tempo, questo viene calcolato applicando la tabella riportata nell' All.V. considerando l'epoca di costruzione del fabbricato compresa fra il 1850 ed il 1900 e considerando, inoltre la parziale ristrutturazione con rifacimento dei solai intermedi e di quello di copertura effettuata a partire dal 1996 e pari al 85,80%; quindi € 106.628,00 x 85,80% = € 91.486,82 per cui:

il più probabile valore di costo di ricostruzione del fabbricato allo stato grezzo (V_k), sarà:

€ 106.628,00 - € 91.486,82 = € 15.141,18

PIU' PROBABILE VALORE DI STIMA DA ATTRIBUIRE AL FABBRICATO SARA' € 16.569,70 + € 15.141,18 = € 31.710,88: 2 = € 15.855,44 (arrotondato ad € 15.855,00)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Spoleto (PG) - CASAL DELLA VALLE, piano T-1-2	133,00 mq	119,00 €/mq	€ 15.855,00	100,00%	€ 15.855,00
				Valore di stima:	€ 15.855,00

Valore di stima: € 15.855,00

Valore finale di stima: € 15.855,00

Nella sezione " STIMA " vengono riportati gli aspetti economici, i criteri di stima ed il procedimento di stima. Al più probabile valore ordinario sono state applicate eventuali aggiunte e/o detrazioni per giungere al più probabile valore del fabbricato oggetto di stima; le tabelle di calcolo sono state riportate nell'allegato S.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna riserva o particolarità da segnalare.



Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Bevagna, li 03/09/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Dott. Agr. Trippetta Luigi

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO A - NOMINA E GIURAMENTO (Aggiornamento al 03/09/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO B - ISTANZA AG ENTRATE PER ACQUISIZIONE PLANIMETRIA CATASTALE (Aggiornamento al 03/09/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO C - RICHIESTA CERT. VINCOLI URBANISTICI (Aggiornamento al 03/09/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO D - RICHIESTA CERTIFICATI ANAGRAFICI (Aggiornamento al 03/09/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO E - RICHIESTA CONTRATTI DI AFFITTO E COMODATO (Aggiornamento al 03/09/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO F - COMUNICAZIONE CONFERMA OPERAZIONI PERITALI (Aggiornamento al 03/09/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO G - PLANIMETRIA DEL C.T. ED ELABORATO (Aggiornamento al 03/09/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO H - DOCFA PER INSERIMENTO PLANIMETRIE MANCANTI E VIS. CATASTALI (Aggiornamento al 03/09/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO I - VISURE STORICO CATASTALI (Aggiornamento al 03/09/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO L - VERBALE INIZIO OPERAZIONI PERITALI (Aggiornamento al 03/09/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO M - PLANIMETRIA STATO DI FATTO (Aggiornamento al 03/09/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO N - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (Aggiornamento al 03/09/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO O - NOTE DI TRASCRIZIONI E TITOLI DI PROVENIENZA (Aggiornamento al 03/09/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO P - TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI (Aggiornamento al 03/09/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO Q - RICHIESTA ACCESSO ATTI URBANISTICI (Aggiornamento al 03/09/2025)



- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO R - RICHIESTA ACCESSO GENIO CIVILE DI PG (Aggiornamento al 03/09/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO S - PROSPETTO PER STIMA (Aggiornamento al 03/09/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO T - PLANIMETRIA DI PROGETTO PER STIMA (Aggiornamento al 03/09/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO U - COMPUTO METRICO ESTIMATIVO (Aggiornamento al 03/09/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO V - TABELLA COEFFICIENTI DI DEPREZZAMENTO E VETUSTA' (Aggiornamento al 03/09/2025)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Spoleto (PG) - CASAL DELLA VALLE, piano T-1-2

Le unità immobiliari oggetto di stima costituiscono una porzione di fabbricato ad uso civile abitazione al piano terra, primo e secondo posta in Spoleto, Località Casal della Valle n° 2 e n° 3, composta, al momento dell'accertamento e classamento catastale eseguito in data 23/09/1943, da un locale ad uso stalla ed una cucina al piano terra, da due camere da letto al piano primo e da un locale ad uso cucina al piano secondo collegati fra di loro da una scala interna. Viene precisato che, come verrà successivamente riportato nella sezione "completezza documentazione ex art 567" le planimetrie catastali non risultano depositate presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia, per cui le destinazioni d'uso sono state desunte dalle tavole grafiche dello stato attuale allegate al deposito sismico relativo alla Concessione Edilizia n° 1052/1996 per ristrutturazione e parziale cambio di destinazione d'uso rilasciata dal Comune di Spoleto al [REDACTED]. Viene inoltre precisato che catastalmente le due unità immobiliari sono state censite separatamente, ma formalmente formano un'unità immobiliare autonoma, i piani del fabbricato sono sfalsati rispetto a quanto riportato nelle schede catastali in quanto seguono l'andamento su piani graduati del terreno circostante; in particolare il locale ad uso cucina, catastalmente riportato al piano primo, si trova al piano secondo. La zona in cui si trova il fabbricato di cui fa parte la porzione immobiliare in oggetto è posta nella località Casal della Valle del Comune di Spoleto; si tratta di una zona collinare ad un'altitudine di circa 300 metri s.l.m., caratteristica da un punto di vista paesaggistico e ambientale con con visuali particolari dai quali si possono scorgere soprattutto terreni boschivi, e fabbricati rurali ad uso abitativo realizzati fra la fine del 1800 e gli inizi del 1900 ed in parte ristrutturati a seguito degli eventi sismici avvenuti fra gli anni 80, 1997 e 2016. Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto, fa parte di un corpo di fabbrica di maggiori dimensioni che rappresenta la struttura principale della località che si trova equidistante fra Spoleto e Terni, cittadine ove si possono trovare tutti i principali servizi (centri commerciali, centri bancari ed assicurativi, strutture socio educative, scuole di istruzione primaria e secondaria, servizi sanitari, uffici comunali, etc); la zona è posta in prossimità della strada statale Flaminia (S.S.3) che collega Spoleto a Terni; dalla stessa al Bivio Molinaccio si segue la strada vicinale della Valle per circa 2 Km fino a raggiungere il fabbricato oggetto di stima. La strada stretta, impervia e ricca di curve, attraversa terreni boschivi e abbandonati e presenta un manto stradale notevolmente compromesso per la presenza di avvallamenti, dossi e buche e quindi di difficile percorrenza. (Vedasi All. N: documentazione fotografica: foto aerea e foto n° 1)

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 303, Part. 71, Sub. 1, Categoria A4 - Fg. 303, Part. 71, Sub. 2, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Dalla richiesta della certificazione sull'esistenza e qualità dei vincoli effettuata al Comune di Spoleto in data 26/05/2025 protocollata in data 27/05/2025 al n° 30087, rilasciata dal Comune di Spoleto in data 16/06/2025, risulta quanto segue: - le aree ove si trovano gli immobili oggetto di stima, ai sensi della strumentazione urbanistica comunale sia vigente che adottata, il P.T.C.P. della Provincia di Perugia sia vigente, sia adottato le disposizioni del vigente Regolamento comunale per l'attività edilizia per quanto compatibili con le disposizioni regionali emanate in applicazione degli artt. 245, 248, 249 della L.R. 1/2015, le previsioni dei piani di settore che hanno rilevanza sull'attività edilizia, le disposizioni di legge e le norme che hanno incidenza sull'attività edilizia, sono interessate dai seguenti: 1 - VINCOLI E NORMATIVE DI CARATTERE AMBIENTALE: centri storici indicati all'articolo 96, della L.R. 1/2025, nonché al titolo III, Capo II della stessa L.R. 1/2025 (carta n° 23 allegata alla L.R. 27/2000) perimetrati in termini fondiari dallo strumento urbanistico generale 2 - VINCOLI DI CARATTERE URBANISTICO: nessuno 3 - VINCOLI DI CARATTERE IDRAULICO ED IDROGEOLOGICO: gli immobili rientrano nelle disposizioni di cui: al vincolo idrogeologico (R.D.



3267/23); al Piano di bacino del Tevere - VI stralcio funzionale per l'assetto idrogeologico P.A.I. - primo aggiornamento approvato con D.P.C.M. 10 aprile 2013 (G.U. n° 188 del 12/08/2013) e relative disposizioni regionali di cui alla Deliberazione Giunta Regionale n° 447/2008 e n° 707/2008, frana P.A.I. strato inattivo pericolosità 1 e 2; alla normativa sismica ai sensi della Parte II, Capi I e IV del D.P.R. 380/2001 e L.R. 1/2015, Titolo VI, capo VI 4 - VINCOLI DERIVANTI DAL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE: nessuno 5 - INDICAZIONI DELLA NORMATIVA URBANISTICO EDILIZIA: gli sono disciplinati: - dal vigente P.R.G. parte strutturale e relative N.T.A. approvato con delibera C.C. n° 50 in data 14/05/2008 - P.R.G. parte operativa e relative N.T.A. approvato con delibera C.C. n° 105 in data 17/10/2008 e pubblicato sul B.U.R. in data 30/12/2008 - D.C.C. n° 10 del 10/04/2014 pubblicata sul B.U.R. della Regione Umbria n° 16 del 15/04/2014 - D.C.C. n° 9 del 04/02/2021 pubblicata sul B.U.R. della Regione Umbria n° 14 del 09/03/2021 di approvazione definitiva della Variante parziale al P.R.G. - P.S., ai sensi dell'art 32 della L.R. 1/2015, commi n° 3 e n°4, variante geomorfologica adottata con D.C.C. n° 8 del 20/02/2025 pubblicata sul B.U.R. della Regione Umbria n° 11 del 18/03/2025 ed interessano le zone omogenee. La particella n° 71 del foglio n° 303 del C.T. di Spoleto si trova in zona AB " residenziale - servizi - produttivo/attività non moleste e nocive. Gli interventi consentiti sono comunque subordinati alla preventiva classificazione dell'edificio da effettuare ai sensi della D.G.R. n° 420 del 19/03/2007 come modificata dalla D.G.R. n° 852 del 13/07/2015. (Vedasi All. C: richiesta al Comune di Spoleto e risposta in data 16/06/2025) Non è stato richiesto il C.D.U. in quanto gli immobili oggetto di stima sono censiti al C.F. del Comune di Spoleto.

Prezzo base d'asta: € 15.855,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 48/2019 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 15.855,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Spoleto (PG) - CASAL DELLA VALLE, piano T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 303, Part. 71, Sub. 1, Categoria A4 - Fg. 303, Part. 71, Sub. 2, Categoria A3	Superficie	133,00 mq
Stato conservativo:	Dal sopralluogo effettuato in data 17/06/2025, del quale è stato redatto apposito verbale di inizio operazioni peritali allegato alla presente sotto la lettera L, risulta che il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto si trova ancora allo stato grezzo mancando tutte le finiture interne, gli infissi interni ed esterni e tutti gli impianti. I solai interni e quello di copertura si trovano invece in discrete condizioni di conservazione e manutenzione, ad eccezione di una piccola porzione di copertura che dovrà essere completata; ad un esame visivo relativo alle sole parti strutturali, il fabbricato non sembra essere stato interessato da lesioni determinate dagli eventi sismici del agosto/ottobre 2016 e seguenti.		
Descrizione:	Le unità immobiliari oggetto di stima costituiscono una porzione di fabbricato ad uso civile abitazione al piano terra, primo e secondo posta in Spoleto, Località Casal della Valle n° 2 e n° 3, composta, al momento dell'accertamento e classamento catastale eseguito in data 23/09/1943, da un locale ad uso stalla ed una cucina al piano terra, da due camere da letto al piano primo e da un locale ad uso cucina al piano secondo collegati fra di loro da una scala interna. Viene precisato che, come verrà successivamente riportato nella sezione" completezza documentazione ex art 567" le planimetrie catastali non risultano depositate presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia, per cui le destinazioni d'uso sono state desunte dalle tavole grafiche dello stato attuale allegate al deposito sismico relativo alla Concessione Edilizia n° 1052/1996 per ristrutturazione e parziale cambio di destinazione d'uso rilasciata dal Comune di Spoleto a [REDACTED]. Viene inoltre precisato che catastalmente le due unità immobiliari sono state censite separatamente, ma formalmente formano un'unità immobiliare autonoma, i piani del fabbricato sono sfalsati rispetto a quanto riportato nelle schede catastali in quanto seguono l'andamento su piani graduati del terreno circostante; in particolare il locale ad uso cucina, catastalmente riportato al piano primo, si trova al piano secondo. La zona in cui si trova il fabbricato di cui fa parte la porzione immobiliare in oggetto è posta nella località Casal della Valle del Comune di Spoleto; si tratta di una zona collinare ad un'altitudine di circa 300 metri s.l.m., caratteristica da un punto di vista paesaggistico e ambientale con con visuali particolari dai quali si possono scorgere soprattutto terreni boschivi, e fabbricati rurali ad uso abitativo realizzati fra la fine del 1800 e gli inizi del 1900 ed in parte ristrutturati a seguito degli eventi sismici avvenuti fra gli anni 80, 1997 e 2016. Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto, fa parte di un corpo di fabbrica di maggiori dimensioni che rappresenta la struttura principale della località che si trova equidistante fra Spoleto e Terni, cittadine ove si possono trovare tutti i principali servizi (centri commerciali, centri bancari ed assicurativi, strutture socio educative, scuole di istruzione primaria e secondaria, servizi sanitari, uffici comunali, etc); la zona è posta in prossimità della strada statale Flaminia (S.S.3) che collega Spoleto a Terni; dalla stessa al Bivio Molinaccio si segue la strada vicinale della Valle per circa 2 Km fino a raggiungere il fabbricato oggetto di stima. La strada stretta, impervia e ricca di curve, attraversa terreni boschivi e abbandonati e presenta un manto stradale notevolmente compromesso per la presenza di avvallamenti, dossi e buche e quindi di difficile percorrenza. (Vedasi All. N: documentazione fotografica: foto aerea e foto n° 1)		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE DI MUTUO

Iscritto a SPOLETO il 29/11/2007

Reg. gen. 6830 - Reg. part. 1703

Quota: 1/1

Importo: € 130.000,00

A favore di UNIPOL BANCA SPA

Contro [REDACTED]

Capitale: € 65.000,00

Percentuale interessi: 5,79 %

Rogante: CARLO FILIPPETTI

Data: 21/11/2007

N° repertorio: 46111

N° raccolta: 2735.3

Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a SPOLETO il 16/04/2019

Reg. gen. 1594 - Reg. part. 1235

Quota: 1/1

A favore di UNIPOL BANCA SPA

Contr [REDACTED]

