

TRIBUNALE DI SPOLETO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Pietrantonì Giacomo, nell'Esecuzione Immobiliare 79/2025 del R.G.E.

promossa da



contro



SOMMARIO

Incarico.....	8
Premessa	8
Descrizione	8
Bene N° 1 - Posto auto ubicato a Spello (PG) - Via dei Mercanti, snc, piano S1	8
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Spello (PG) - Via dei Mercanti, snc, piano S1	9
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Spello (PG) - Via dei Mercanti, snc, piano S1	9
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Spello (PG) - I° Traversa di Via dell'Artigianato, snc, piano S1.....	9
Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Spello (PG) - I° Traversa di Via dell'Artigianato, snc, piano S1.....	9
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Spello (PG) - I° Traversa di Via dell'Artigianato, snc, piano S1.....	10
Bene N° 7 - Posto auto ubicato a Spello (PG) - I° Traversa di Via dell'Artigianato, snc, piano S1.....	10
Bene N° 8 - Posto auto ubicato a Spello (PG) - I° Traversa di Via dell'Artigianato, snc, piano S1.....	10
Bene N° 9 - Posto auto ubicato a Spello (PG) - Via dei Mercanti, snc, piano S1.....	11
Bene N° 10 - Posto auto ubicato a Spello (PG) - Via dei Mercanti, snc, piano S1.....	11
Lotto 1	11
Completezza documentazione ex art. 567.....	12
Titolarità	12
Consistenza	12
Dati Catastali	12
Stato conservativo	13
Parti Comuni.....	13
Servitù, censo, livello, usi civici	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Stato di occupazione	14
Provenienze Ventennali	14
Formalità pregiudizievoli	14
Normativa urbanistica	15
Regolarità edilizia	15
Vincoli od oneri condominiali.....	16
Lotto 2	16
Completezza documentazione ex art. 567.....	16
Titolarità	16
Consistenza	17
Dati Catastali	17
Stato conservativo	18
Parti Comuni.....	18
Servitù, censo, livello, usi civici	18



Caratteristiche costruttive prevalenti.....	18
Stato di occupazione	18
Provenienze Ventennali	18
Formalità pregiudizievoli	19
Normativa urbanistica	20
Regolarità edilizia	20
Vincoli od oneri condominiali.....	20
Lotto 3	21
Completezza documentazione ex art. 567.....	21
Titolarità	21
Consistenza	21
Dati Catastali	22
Stato conservativo	22
Parti Comuni.....	22
Servitù, censo, livello, usi civici	22
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	23
Stato di occupazione	23
Provenienze Ventennali	23
Formalità pregiudizievoli	23
Normativa urbanistica	24
Regolarità edilizia	25
Vincoli od oneri condominiali.....	25
Lotto 4	25
Completezza documentazione ex art. 567.....	25
Titolarità	26
Consistenza	26
Dati Catastali	26
Stato conservativo	27
Parti Comuni.....	27
Servitù, censo, livello, usi civici	27
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	27
Stato di occupazione	28
Provenienze Ventennali	28
Formalità pregiudizievoli	28
Normativa urbanistica	29
Regolarità edilizia	29
Vincoli od oneri condominiali.....	30
Lotto 5	30

Completezza documentazione ex art. 567	31
Titolarità	31
Consistenza	31
Dati Catastali	31
Stato conservativo	32
Parti Comuni.....	32
Servitù, censo, livello, usi civici	32
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	32
Stato di occupazione	33
Provenienze Ventennali	33
Formalità pregiudizievoli	33
Normativa urbanistica	34
Regolarità edilizia	34
Vincoli od oneri condominiali.....	35
Lotto 6	35
Completezza documentazione ex art. 567	35
Titolarità	36
Consistenza	36
Dati Catastali	36
Stato conservativo	37
Parti Comuni.....	37
Servitù, censo, livello, usi civici	37
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	37
Stato di occupazione	38
Provenienze Ventennali	38
Formalità pregiudizievoli	38
Normativa urbanistica	39
Regolarità edilizia	39
Vincoli od oneri condominiali.....	40
Lotto 7	40
Completezza documentazione ex art. 567.....	40
Titolarità	40
Consistenza	41
Dati Catastali	41
Stato conservativo	42
Parti Comuni.....	42
Servitù, censo, livello, usi civici	42
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	42



Stato di occupazione	42
Provenienze Ventennali	43
Formalità pregiudizievoli	43
Normativa urbanistica	44
Regolarità edilizia	44
Vincoli od oneri condominiali.....	45
Lotto 8	45
Completezza documentazione ex art. 567.....	45
Titolarità	45
Consistenza	46
Dati Catastali	46
Stato conservativo	46
Parti Comuni.....	47
Servitù, censo, livello, usi civici.....	47
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	47
Stato di occupazione	47
Provenienze Ventennali	47
Formalità pregiudizievoli	48
Normativa urbanistica	48
Regolarità edilizia	49
Vincoli od oneri condominiali.....	49
Lotto 9	50
Completezza documentazione ex art. 567.....	50
Titolarità	50
Consistenza	50
Dati Catastali	51
Stato conservativo	51
Parti Comuni.....	51
Servitù, censo, livello, usi civici.....	51
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	52
Stato di occupazione	52
Provenienze Ventennali	52
Formalità pregiudizievoli	52
Normativa urbanistica	53
Regolarità edilizia	54
Vincoli od oneri condominiali.....	54
Lotto 10	54
Completezza documentazione ex art. 567.....	54



Titolarità	55
Consistenza	55
Dati Catastali	55
Stato conservativo	56
Parti Comuni.....	56
Servitù, censo, livello, usi civici.....	56
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	56
Stato di occupazione	56
Provenienze Ventennali	57
Formalità pregiudizievoli	57
Normativa urbanistica	58
Regolarità edilizia	58
Vincoli od oneri condominiali.....	59
Stima / Formazione lotti.....	59
Lotto 1	59
Lotto 2	60
Lotto 3	61
Lotto 4	62
Lotto 5	63
Lotto 6	64
Lotto 7	65
Lotto 8	67
Lotto 9	68
Lotto 10	69
Riepilogo bando d'asta.....	71
Lotto 1	71
Lotto 2	71
Lotto 3	72
Lotto 4	72
Lotto 5	73
Lotto 6	73
Lotto 7	74
Lotto 8	74
Lotto 9	74
Lotto 10	75
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 79/2025 del R.G.E.	76
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 9.520,00	76
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 8.330,00	76



Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 9.817,50	76
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 18.041,00	77
Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 13.685,00	77
Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 16.065,00	78
Lotto 7 - Prezzo base d'asta: € 17.255,00	78
Lotto 8 - Prezzo base d'asta: € 5.057,50	78
Lotto 9 - Prezzo base d'asta: € 5.950,00	79
Lotto 10 - Prezzo base d'asta: € 6.545,00	79
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	81
Bene N° 1 - Posto auto ubicato a Spello (PG) - Via dei Mercanti, snc, piano S1	81
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Spello (PG) - Via dei Mercanti, snc, piano S1	81
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Spello (PG) - Via dei Mercanti, snc, piano S1	82
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Spello (PG) - I° Traversa di Via dell'Artigianato, snc, piano S1.....	82
Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Spello (PG) - I° Traversa di Via dell'Artigianato, snc, piano S1.....	83
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Spello (PG) - I° Traversa di Via dell'Artigianato, snc, piano S1.....	83
Bene N° 7 - Posto auto ubicato a Spello (PG) - I° Traversa di Via dell'Artigianato, snc , piano S1.....	84
Bene N° 8 - Posto auto ubicato a Spello (PG) - I° Traversa di Via dell'Artigianato, snc, piano S1.....	85
Bene N° 9 - Posto auto ubicato a Spello (PG) - Via dei Mercanti, snc, piano S1	85
Bene N° 10 - Posto auto ubicato a Spello (PG) - Via dei Mercanti, snc, piano S1.....	86



INCARICO

In data 26/09/2025, il sottoscritto Geom. Pietrantonì Giacomo, con studio in G. Polveri, 3 - 06049 - Spoleto (PG), email giacomo.pietrantonì@geometri.pg.it, PEC giacomo.pietrantonì@geopec.it, Tel. 347 5660110, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/10/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Posto auto ubicato a Spello (PG) - Via dei Mercanti, snc, piano S1
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Spello (PG) - Via dei Mercanti, snc, piano S1
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Spello (PG) - Via dei Mercanti, snc, piano S1
- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Spello (PG) - I° Traversa di Via dell'Artigianato, snc, piano S1
- **Bene N° 5** - Posto auto ubicato a Spello (PG) - I° Traversa di Via dell'Artigianato, snc, piano S1
- **Bene N° 6** - Posto auto ubicato a Spello (PG) - I° Traversa di Via dell'Artigianato, snc, piano S1
- **Bene N° 7** - Posto auto ubicato a Spello (PG) - I° Traversa di Via dell'Artigianato, snc, piano S1
- **Bene N° 8** - Posto auto ubicato a Spello (PG) - I° Traversa di Via dell'Artigianato, snc, piano S1
- **Bene N° 9** - Posto auto ubicato a Spello (PG) - Via dei Mercanti, snc, piano S1
- **Bene N° 10** - Posto auto ubicato a Spello (PG) - Via dei Mercanti, snc, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - POSTO AUTO UBICATO A SPELLO (PG) - VIA DEI MERCANTI, SNC, PIANO S1

Locale di forma rettangolare prolungata al piano S1, aperto sul lato comunicante con la comune corsia di passaggio e di manovra, da destinarsi a posto auto, facente parte del complesso edilizio per civile abitazione redatto sulla base del Piano di Lottizzazione per Insediamenti Residenziali (Comparto A1 - Loc. Gigliara/Spello).

La vendita del bene 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.



BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A SPELLO (PG) - VIA DEI MERCANTI, SNC, PIANO S1

Area coperta al piano S1 da destinarsi a posto auto facente parte del complesso edilizio per civile abitazione redatto sulla base del Piano di Lottizzazione per Insediamenti Residenziali (Comparto A1 - Loc. Gigliara/Spello).

La vendita del bene 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.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A SPELLO (PG) - VIA DEI MERCANTI, SNC, PIANO S1

Posto auto coperto al piano S1 facente parte del complesso edilizio per civile abitazione redatto sulla base del Piano di Lottizzazione per Insediamenti Residenziali (Comparto A1 - Loc. Gigliara/Spello).

La vendita del bene 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.

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A SPELLO (PG) - I° TRAVERSA DI VIA DELL'ARTIGIANATO, SNC, PIANO S1

Area coperta al piano S1 di forma trapezoidale da destinarsi a posto auto facente parte del complesso edilizio per civile abitazione redatto sulla base del Piano di Lottizzazione per Insediamenti Residenziali (Comparto A1 - Loc. Gigliara/Spello).

La vendita del bene 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.

BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A SPELLO (PG) - I° TRAVERSA DI VIA DELL'ARTIGIANATO, SNC, PIANO S1



Area coperta al piano S1 da destinarsi a posto auto facente parte del complesso edilizio per civile abitazione, redatto sulla base del Piano di Lottizzazione per Insediamenti Residenziali (Comparto A1 - Loc. Gigliara/Spello).

La vendita del bene 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.

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A SPELLO (PG) - 1° TRAVERSA DI VIA DELL'ARTIGIANATO, SNC, PIANO S1

Area coperta al piano S1 di forma trapezoidale da destinarsi a posto auto facente parte del complesso edilizio per civile abitazione, redatto sulla base del Piano di Lottizzazione per Insediamenti Residenziali (Comparto A1 - Loc. Gigliara/Spello).

La vendita del bene 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.

BENE N° 7 - POSTO AUTO UBICATO A SPELLO (PG) - 1° TRAVERSA DI VIA DELL'ARTIGIANATO, SNC , PIANO S1

Area coperta al piano S1 di forma trapezoidale da destinarsi a posto auto facente parte del complesso edilizio per civile abitazione, redatto sulla base del Piano di Lottizzazione per Insediamenti Residenziali (Comparto A1 - Loc. Gigliara/Spello).

La vendita del bene 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.

BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A SPELLO (PG) - 1° TRAVERSA DI VIA DELL'ARTIGIANATO, SNC, PIANO S1



AArea coperta al piano S1 da destinarsi a posto auto facente parte del complesso edilizio per civile abitazione, redatto sulla base del Piano di Lottizzazione per Insediamenti Residenziali (Comparto A1 - Loc. Gigliara/Spello).

La vendita del bene 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.

BENE N° 9 - POSTO AUTO UBICATO A SPELLO (PG) - VIA DEI MERCANTI, SNC, PIANO S1

Area coperta al piano S1 da destinarsi a posto auto facente parte del complesso edilizio per civile abitazione, redatto sulla base del Piano di Lottizzazione per Insediamenti Residenziali (Comparto A1 - Loc. Gigliara/Spello).

La vendita del bene 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.

BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A SPELLO (PG) - VIA DEI MERCANTI, SNC, PIANO S1

Posto auto coperto al piano S1 facente parte del complesso edilizio per civile abitazione, redatto sulla base del Piano di Lottizzazione per Insediamenti Residenziali (Comparto A1 - Loc. Gigliara/Spello).

La vendita del bene 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 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1 - Posto auto ubicato a Spello (PG) - Via dei Mercanti, snc, piano S1**

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione costituita dall'estratto catastale di mappa e dal certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari risulta integrale, si attesta pertanto che la documentazione di cui all'ex art. 567 c.p.c. risulta completa.

TITOLARITÀ

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

•

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

•

(Proprietà 1/1)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Posto auto coperto	28,00 mq	32,00 mq	1,00	32,00 mq	2,90 m	S1
Totale superficie convenzionale:				32,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				32,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categori	Classe	Consiste	Superfic ie	Rendita	Piano	Graffato



				Cens.	a		nza	catastal e			
	44	1029	9		F3					S1	

Corrispondenza catastale

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

La descrizione attuale dell'indirizzo del bene non corrisponde a quella contenuta nei dati catastali, tale difformità è dovuta unicamente dal mancato aggiornamento toponomastico ma consente tuttavia l'inividuazione del bene.

La non completezza dei dati di classamento è dovuta dall'omessa Denuncia di variazione per ultimazione di fabbricato urbano.

STATO CONSERVATIVO

Il bene in questione si presenta in buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI

La rampa carrabile di accesso e la relativa corsia di passaggio al piano S1 sono individuate catastalmente con la particella n. 1029 sub. 8 (bene comune non censibile a tutti i sub.).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

In generale la qualità e lo stato di manutenzione, vista anche la recente realizzazione, è da considerarsi più che buona. Le strutture portanti sono in generale formate da travi e pilastri in c.a.; il solaio di copertura del piano S1 è del tipo prefabbricato costituito da lastre in c.a. tralicciate completate con getto in opera; le pareti esterne, contro terra, in c.a. a vista mentre quelle interne da blocchi divisorii in cemento liscio privi di intonaco; la pavimentazione dell'intero piano S1 è in cemento liscio e continuo del tipo industriale additivata con prodotti specifici mentre quella della rampa carrabile è in conglomerato cementizio sagomato in opera in modo da formare scanalature oblique rispetto alla linea di pendenza.

Il locale in questione non è fornito di impianto di illuminazione diretta ma fruisce indirettamente



dell'illuminazione proveniente dall'attigua corsia di passaggio e di manovra comune del piano S1.
L'ingresso al piano S1 è munito di cancello in ferro a due battenti con apertura automatizzata.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Il bene di che trattasi è facilmente accessibile dai proprietari delle limitrofe autorimesse, allo stato attuale risulta parzialmente occupato da manufatti di vario genere.

PROVENIENZE VENTENNALI

L'atto di provenienza al debitore, avente ad oggetto l'originaria consistenza dei terreni su cui è stato realizzato il complesso edilizio per civile abitazione di cui è parte il bene pignorato, verrà inserito come allegato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PERUGIA aggiornate al 13/11/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ioteca Volontaria** derivante da Titolo

Iscritto a Perugia il

Reg. gen. - Reg. part.

Importo: € 1

A favore di

Contro l in liquidazione

Formalità a carico della procedura

Capitale: €

Rogante: l

Data: 1

N° repertorio: '

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Perugia il (

Reg. gen. - Reg. part.

A favore di

Contro in liquidazione

Formalità a carico della procedura



Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel pagamento complessivo di € 385,00 e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: N. 1 Ipoteca Volontaria e N. 1 Pignoramento.

Costo fisso di € 294,00 per ogni pignoramento o formalità pregiudizievole; Tassa ipotecaria di € 35,00 per ogni ipoteca volontaria ed € 56,00 per bolli.

NORMATIVA URBANISTICA

In base a quanto indicato dal P.R.G. del Comune di Spello, la zona territoriale in Loc. Gigliara, interessata dalla costruzione del complesso edilizio per civile abitazione di cui l'unità immobiliare in questione è parte, è individuata nel comparto "A1" (parte operativa) destinata ad area di trasformazione condizionata.

Ai sensi dell'art. 28 della Legge Urbanistica 17/06/1942 n. 1150, modificata dall'art. 8 della Legge 06/08/1967 n. 765 e Legge 28/01/1977 n. 10, in data 02/04/2007 prot. 3535 veniva presentata al Comune di Spello domanda intesa ad ottenere l'autorizzazione a lottizzare terreni per insediamenti residenziali con Piano attuativo per la costruzione di un numero massimo di sette edifici comprendenti anche schiere per un volume complessivo di mc. 10050.

In data 09/05/2007 la Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio esprimeva parere favorevole in merito alla proposta; con deliberazione dirigenziale dell'Area Ambiente e Territorio - Servizio PTCP della Provincia di Perugia n. 8831 del 13/09/2007 veniva espresso parere favorevole al piano attuativo con prescrizioni; con delibera n. 53 del 27/09/2007 il Consiglio Comunale approvava definitivamente la richiesta di lottizzazione.

In data 07/12/2007 avanti al notaio Dr. Antonio Fabi veniva stipulato atto formale di Convenzione tra le parti stesse con rispettivi oneri ed obblighi.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta agibile.

Da un esame effettuato presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Spello a seguito di richiesta inoltrata al comune stesso, sono emerse le seguenti autorizzazioni:

- Piano di Lottizzazione per Insediamenti Residenziali (Comparto A1 - Loc. Gigliara / Spello) approvato dalla Giunta del

Consiglio Comunale con delibera N. 53 del 27/09/2007;

- Permesso di Costruire N. 75 del 16/06/2008 (progetto per la realizzazione insediamenti residenziali);

- Denuncia di Inizio Attività n. 91 del 03/11/2008;

- Permesso di Costruire N. 151 del 22/12/2011 (variante in corso d'opera al PDC N. 75 del 16/06/2008 ed alla D.I.A. N. 91

del 03/11/2008);

- Permesso di Costruire N. 153 del 30/12/2011 (progetto per la realizzazione verde pubblico).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con la planimetria del progetto allegato all'ultima autorizzazione (Permesso di Costruire N. 151 del 22/12/2011), sono emerse marginali difformità dovute da contenute differenze delle dimensioni e suddivisioni degli spazi interni.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risulta essere stato costituito alcun condominio e pertanto non sussistono vincoli od oneri di natura condominiale

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Spello (PG) - Via dei Mercanti, snc, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione costituita dall'estratto catastale di mappa e dal certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari risulta integrale, si attesta pertanto che la documentazione di cui all'ex art. 567 c.p.c. risulta completa.

TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: (

Partita IVA:

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



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto	25,00 mq	28,00 mq	1,00	28,00 mq	2,40 m	S1
Totale superficie convenzionale:				28,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				28,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	44	1029	10		F3					S1	

Corrispondenza catastale

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

La descrizione attuale dell'indirizzo del bene non corrisponde a quella contenuta nei dati catastali, tale difformità è dovuta unicamente dal mancato aggiornamento toponomastico ma consente tuttavia l'inividuazione del bene.

La non completezza dei dati di classamento è dovuta dall'omessa Denuncia di variazione per ultimazione di fabbricato urbano.

STATO CONSERVATIVO

il bene in questione si presenta in buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI

La rampa carrabile di accesso e la relativa corsia di passaggio al piano S1 sono individuate catastalmente con la particella n. 1029 sub. 8 (bene comune non censibile a tutti i sub.).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

In generale la qualità e lo stato di manutenzione, vista anche la recente realizzazione, è da considerarsi più che buona. Le strutture portanti sono in generale formate da travi e pilastri in c.a.; il solaio di copertura del piano S1 è del tipo prefabbricato costituito da lastre in c.a. tralicciate completate con getto in opera; le pareti esterne, contro terra, in c.a. a vista mentre quelle interne da blocchi divisorii in cemento liscio privi di intonaco; la pavimentazione dell'intero piano S1 è in cemento liscio e continuo del tipo industriale additivata con prodotti specifici mentre quella della rampa carrabile è in conglomerato cementizio sagomato in opera in modo da formare scanalature oblique rispetto alla linea di pendenza.

L'impianto di illuminazione, posto nella corsia di passaggio e di manovra comune del piano S1 include anche l'area oggetto della presente in quanto completamente aperta e tutt'uno con la corsia stessa, si presenta a vista composto da linea elettrica di alimentazione su tubo rigido, punti luce e scatole di derivazione in PVC autostinguente, plafoniere con corpo e schermo in policarbonato autoestinguente con doppia lampada tubolare, il comando di accensione avviene attraverso apposito sensore di movimento, all'apparenza risulta rispondente alle vigenti normative.

L'ingresso al piano S1 è munito di cancello in ferro a due battenti con apertura automatizzata.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Trattasi di spazio aperto, non delimitato, contiguo con la comune corsia di passaggio e di manovra, facilmente accessibile dai proprietari delle limitrofe autorimesse e pertanto occupato saltuariamente o meno da quest'ultimi con propri motocicli e materiali di vario genere.

PROVENIENZE VENTENNALI



L'atto di provenienza al debitore, avente ad oggetto l'originaria consistenza dei terreni su cui è stato realizzato il complesso edilizio per civile abitazione di cui è parte il bene pignorato, verrà inserito come allegato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PERUGIA aggiornate al 13/11/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ioteca Volontaria** derivante da Titolo

Iscritto a Perugia il 1

Reg. gen. 1 - Reg. part.

Importo: 1

A favore di 1

Contro 1 in liquidazione

Formalità a carico della procedura

Capitale: 1

Rogante: Notaio Fabi Antonio

Data: 1

N° repertorio: 1

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Perugia il 1

Reg. gen. 1 - Reg. part.

A favore di 1

Contro 1 in liquidazione

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel pagamento complessivo di € 385,00 e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: N. 1 Ipoteca Volontaria e N. 1 Pignoramento.

Costo fisso di € 294,00 per ogni pignoramento o formalità pregiudizievole; Tassa ipotecaria di € 35,00 per ogni ipoteca volontaria ed € 56,00 per bolli.

NORMATIVA URBANISTICA

n base a quanto indicato dal P.R.G. del Comune di Spello, la zona territoriale posta in Loc. Gigliara, interessata dalla costruzione del complesso edilizio per civile abitazione di cui l'unità immobiliare in questione è parte, è individuata nel comparto "A1" (parte operativa) destinata ad area di trasformazione condizionata.

Ai sensi dell'art. 28 della Legge Urbanistica 17/06/1942 n. 1150, modificata dall'art. 8 della Legge 06/08/1967 n. 765 e Legge 28/01/1977 n. 10, in data 02/04/2007 prot. 3535 veniva presentata al Comune di Spello domanda intesa ad ottenere l'autorizzazione a lottizzare terreni per insediamenti residenziali con Piano attuativo per la costruzione di un numero massimo di sette edifici comprendenti anche schiere per un volume complessivo di mc. 10050.

In data 09/05/2007 la Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio esprimeva parere favorevole in merito alla proposta; con deliberazione dirigenziale dell'Area Ambiente e Territorio - Servizio PTCP della Provincia di Perugia n. 8831 del 13/09/2007 veniva espresso parere favorevole al piano attuativo con prescrizioni; con delibera n. 53 del 27/09/2007 il Consiglio Comunale approvava definitivamente la richiesta di lottizzazione.

In data 07/12/2007 avanti al notaio Dr. Antonio Fabi veniva stipulato atto formale di Convenzione tra le parti stesse con rispettivi oneri ed obblighi.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta agibile.

Da un esame effettuato presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Spello a seguito di richiesta inoltrata al comune stesso, sono emerse le seguenti autorizzazioni:

- Piano di Lottizzazione per Insediamenti Residenziali (Comparto A1 - Loc. Gigliara / Spello) approvato dalla Giunta del

Consiglio Comunale con delibera N. 53 del 27/09/2007;

- Permesso di Costruire N. 75 del 16/06/2008 (progetto per la realizzazione insediamenti residenziali);

- Denuncia di Inizio Attività n. 91 del 03/11/2008;

- Permesso di Costruire N. 151 del 22/12/2011 (variante in corso d'opera al PDC N. 75 del 16/06/2008 ed alla D.I.A. N. 91

del 03/11/2008);

- Permesso di Costruire N. 153 del 30/12/2011 (progetto per la realizzazione verde pubblico).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con la planimetria del progetto allegato all'ultima autorizzazione (Permesso di Costruire N. 151 del 22/12/2011), sono emerse marginali difformità dovute da contenute differenze delle dimensioni e suddivisioni degli spazi interni.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI



Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risulta essere stato costituito alcun condominio e pertanto non sussistono vincoli od oneri di natura condominiale

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Spello (PG) - Via dei Mercanti, snc, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione costituita dall'estratto catastale di mappa e dal certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari risulta integrale, si attesta pertanto che la documentazione di cui all'ex art. 567 c.p.c. risulta completa.

TITOLARITÀ

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

- _____ : (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: _____
Partita I _____
V: _____
I _____ Fi _____

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

- _____ : (Proprietà 1/1)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Posto auto	30,00 mq	33,00 mq	1,00	33,00 mq	2,40 m	S1



Totale superficie convenzionale:	33,00 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	33,00 mq	

I beni sono comodamente divisibili in natura.

L'area è praticamente segnalata sulla pavimentazione, nel suo interno si individuano tracciati n. 2 posti auto.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	44	1029	21		C6	2	30 mq.	33 mq	18,59 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

il bene in questione si presenta in buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI

La rampa carrabile di accesso e la relativa corsia di passaggio al piano S1 sono individuate catastalmente con la particella n. 1029 sub. 8 (bene comune non censibile a tutti i sub.).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

In generale la qualità e lo stato di manutenzione, vista anche la recente realizzazione, è da considerarsi più che buona. Le strutture portanti sono in generale formate da travi e pilastri in c.a.; il solaio di copertura del piano S1 è del tipo prefabbricato costituito da lastre in c.a. tralicciate completate con getto in opera; le pareti esterne, contro terra, in c.a. a vista mentre quelle interne da blocchi divisorii in cemento liscio privi di intonaco; la pavimentazione dell'intero piano S1 è in cemento liscio e continuo del tipo industriale additivata con prodotti specifici mentre quella della rampa carrabile è in conglomerato cementizio sagomato in opera in modo da formare scanalature oblique rispetto alla linea di pendenza.

L'impianto di illuminazione, posto nella corsia di passaggio e di manovra comune del piano S1 include anche l'area oggetto della presente in quanto completamente aperta e tutt'uno con la corsia stessa, si presenta a vista composto da linea elettrica di alimentazione su tubo rigido, punti luce e scatole di derivazione in PVC autostinguente, plafoniere con corpo e schermo in policarbonato autoestinguente con doppia lampada tubolare, il comando di accensione avviene attraverso apposito sensore di movimento, all'apparenza risulta rispondente alle vigenti normative.

L'ingresso al piano S1 è munito di cancello in ferro a due battenti con apertura automatizzata.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Trattasi di spazio aperto, non delimitato, contiguo con la comune corsia di passaggio e di manovra, facilmente accessibile dai proprietari delle attigue autorimesse e pertanto occupato saltuariamente da quest'ultimi con la propria auto.

PROVENIENZE VENTENNALI

L'atto di provenienza al debitore, avente ad oggetto l'originaria consistenza dei terreni su cui è stato realizzato il complesso edilizio per civile abitazione di cui è parte il bene pignorato, verrà inserito come allegato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PERUGIA aggiornate al 13/11/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ioteca Volontaria** derivante da Titolo
Iscritto a
Reg. gen. - Reg. part.
Importo: €
A favore di

Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: €
Rogante: Notaio Fabi Antonio
Data:
N° repertorio: "

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Perugia il ()
Reg. gen. : - Reg. part. :
A favore di .l.
Contro . in liquidazione
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel pagamento complessivo di € 385,00 e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: N. 1 Ipoteca Volontaria e N. 1 Pignoramento.

Costo fisso di € 294,00 per ogni pignoramento o formalità pregiudizievole; Tassa ipotecaria di € 35,00 per ogni ipoteca volontaria ed € 56,00 per bolli.

NORMATIVA URBANISTICA

In base a quanto indicato dal P.R.G. del Comune di Spello, la zona territoriale in Loc. Gigliara, interessata dalla costruzione del complesso edilizio per civile abitazione di cui l'unità immobiliare in questione è parte, è individuata nel comparto "A1" (parte operativa) destinata ad area di trasformazione condizionata.

Ai sensi dell'art. 28 della Legge Urbanistica 17/06/1942 n. 1150, modificata dall'art. 8 della Legge 06/08/1967 n. 765 e Legge 28/01/1977 n. 10, in data 02/04/2007 prot. 3535 veniva presentata al Comune di Spello domanda intesa ad ottenere l'autorizzazione a lottizzare terreni per insediamenti residenziali con Piano attuativo per la costruzione di un numero massimo di sette edifici comprendenti anche schiere per un volume complessivo di mc. 10050.

In data 09/05/2007 la Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio esprimeva parere favorevole in merito alla proposta; con deliberazione dirigenziale dell'Area Ambiente e Territorio - Servizio PTCP della Provincia di Perugia n. 8831 del 13/09/2007 veniva espresso parere favorevole al piano attuativo con prescrizioni; con delibera n. 53 del 27/09/2007 il Consiglio Comunale approvava definitivamente la richiesta di lottizzazione.

In data 07/12/2007 avanti al notaio Dr. Antonio Fabi veniva stipulato atto formale di Convenzione tra le parti stesse con rispettivi oneri ed obblighi.



REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta agibile.

Da un esame effettuato presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Spello a seguito di richiesta inoltrata al comune stesso, sono emerse le seguenti autorizzazioni:

- Piano di Lottizzazione per Insediamenti Residenziali (Comparto A1 - Loc. Gigliara / Spello) approvato dalla Giunta del Consiglio Comunale con delibera N. 53 del 27/09/2007;
- Permesso di Costruire N. 75 del 16/06/2008 (progetto per la realizzazione insediamenti residenziali);
- Denuncia di Inizio Attività n. 91 del 03/11/2008;
- Permesso di Costruire N. 151 del 22/12/2011 (variante in corso d'opera al PDC N. 75 del 16/06/2008 ed alla D.I.A. N. 91 del 03/11/2008);
- Permesso di Costruire N. 153 del 30/12/2011 (progetto per la realizzazione verde pubblico).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con la planimetria del progetto allegato all'ultima autorizzazione (Permesso di Costruire N. 151 del 22/12/2011), sono emerse marginali difformità dovute da contenute differenze delle dimensioni e suddivisioni degli spazi interni.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risulta essere stato costituito alcun condominio e pertanto non sussistono vincoli od oneri di natura condominiale

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Spello (PG) - 1° Traversa di Via dell'Artigianato, snc, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567



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

La documentazione costituita dall'estratto catastale di mappa e dal certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari risulta integrale, si attesta pertanto che la documentazione di cui all'ex art. 567 c.p.c. risulta completa.

TITOLARITÀ

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

- [Proprietà 1/1]
Codice fiscale: 0
Partita IVA: 0

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

- (Proprietà 1/1)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Posto auto	74,00 mq	78,00 mq	1,00	78,00 mq	2,40 m	S1
Totale superficie convenzionale:				78,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				78,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

L'area è praticamente segnalata sulla pavimentazione, nel suo interno si possono comprendere almeno n. 5 posti auto.

DATI CATASTALI



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	44	1030	8		F3					S1	

Corrispondenza catastale

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

La descrizione attuale dell'indirizzo del bene non corrisponde a quella contenuta nei dati catastali, tale difformità è dovuta unicamente dal mancato aggiornamento toponomastico ma consente tuttavia l'inividuazione del bene.

La non completezza dei dati di classamento è dovuta dall'omessa Denuncia di variazione per ultimazione di fabbricato urbano.

STATO CONSERVATIVO

il bene in questione si presenta in buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI

La rampa carrabile di accesso e la relativa corsia di passaggio al piano S1 sono individuate catastalmente con la particella n. 1030 sub. 19 (bene comune non censibile a tutti i sub.).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

In generale la qualità e lo stato di manutenzione, vista anche la recente realizzazione, è da considerarsi più che buona. Le strutture portanti sono in generale formate da travi e pilastri in c.a.; il solaio di copertura del piano S1 è del tipo prefabbricato costituito da lastre in c.a. tralicciate completate con getto in opera; le pareti esterne, contro terra, in c.a. a vista mentre quelle interne da blocchi divisorii in cemento liscio privi di intonaco; la pavimentazione dell'intero piano S1 è in cemento liscio e continuo del tipo industriale additivata con prodotti

L'impianto di illuminazione, posto nella corsia di passaggio e di manovra comune del piano S1 include anche l'area oggetto della presente in quanto completamente aperta e tutt'uno con la corsia stessa, si presenta a vista composto da linea elettrica di alimentazione su tubo rigido, punti luce, di comando e scatole di derivazione in PVC autostinguente, plafoniere con corpo e schermo in polycarbonato autoestinguente con doppia lampada tubolare, all'apparenza risulta rispondente alle vigenti normative.

STATO DI OCCUPAZIONE

Trattasi di spazio aperto, non delimitato, contiguo con la comune corsia di passaggio e di manovra, facilmente accessibile dai proprietari delle limitrofe autorimesse e pertanto occupato saltuariamente o meno da quest'ultimi con le proprie auto.

L'atto di provenienza al debitore, avente ad oggetto l'originaria consistenza dei terreni su cui è stato realizzato il complesso edilizio per civile abitazione di cui è parte il bene pignorato, verrà inserito come allegato.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PERUGIA aggiornate al 13/11/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ioteca Volontaria** derivante da Titolo

Iscritto a _____ il _____

Reg. gen.	Reg. part.
1	1
2	2
3	3
4	4
5	5
6	6
7	7
8	8
9	9
10	10
11	11
12	12
13	13
14	14
15	15
16	16
17	17
18	18
19	19
20	20
21	21
22	22
23	23
24	24
25	25
26	26
27	27
28	28
29	29
30	30
31	31
32	32
33	33
34	34
35	35
36	36
37	37
38	38
39	39
40	40
41	41
42	42
43	43
44	44
45	45
46	46
47	47
48	48
49	49
50	50
51	51
52	52
53	53
54	54
55	55
56	56
57	57
58	58
59	59
60	60
61	61
62	62
63	63
64	64
65	65
66	66
67	67
68	68
69	69
70	70
71	71
72	72
73	73
74	74
75	75
76	76
77	77
78	78
79	79
80	80
81	81
82	82
83	83
84	84
85	85
86	86
87	87
88	88
89	89
90	90
91	91
92	92
93	93
94	94
95	95
96	96
97	97
98	98
99	99
100	100

Importo: €

A favore di A

Contro : .. in liquidazione

Formalità a carico della procedura

Capitale: €

Rogante: Notaio Fabi Antonio

Data:

Nº repertorio:



Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a F

Reg. gen.

Reg. part.

A favore di

Contro ^r

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel pagamento complessivo di € 385,00 e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: N. 1 Ipoteca Volontaria e N. 1 Pignoramento.

Costo fisso di € 294,00 per ogni pignoramento o formalità pregiudizievole; Tassa ipotecaria di € 35,00 per ogni ipoteca volontaria ed € 56,00 per bolli.

NORMATIVA URBANISTICA

In base a quanto indicato dal P.R.G. del Comune di Spello, la zona territoriale in Loc. Gigliara, interessata dalla costruzione del complesso edilizio per civile abitazione di cui l'unità immobiliare in questione è parte, è individuata nel comparto "A1" (parte operativa) destinata ad area di trasformazione condizionata.

Ai sensi dell'art. 28 della Legge Urbanistica 17/06/1942 n. 1150, modificata dall'art. 8 della Legge 06/08/1967 n. 765 e Legge 28/01/1977 n. 10, in data 02/04/2007 prot. 3535 veniva presentata al Comune di Spello domanda intesa ad ottenere l'autorizzazione a lottizzare terreni per insediamenti residenziali con Piano attuativo per la costruzione di un numero massimo di sette edifici comprendenti anche schiere per un volume complessivo di mc. 10050.

In data 09/05/2007 la Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio esprimeva parere favorevole in merito alla proposta; con deliberazione dirigenziale dell'Area Ambiente e Territorio - Servizio PTCP della Provincia di Perugia n. 8831 del 13/09/2007 veniva espresso parere favorevole al piano attuativo con prescrizioni; con delibera n. 53 del 27/09/2007 il Consiglio Comunale approvava definitivamente la richiesta di lottizzazione.

In data 07/12/2007 avanti al notaio Dr. Antonio Fabi veniva stipulato atto formale di Convenzione tra le parti stesse con rispettivi oneri ed obblighi.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta agibile.

Da un esame effettuato presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Spello a seguito di richiesta inoltrata al comune stesso, sono emerse le seguenti autorizzazioni:

- Piano di Lottizzazione per Insediamenti Residenziali (Comparto A1 - Loc. Gigliara / Spello) approvato dalla Giunta del Consiglio Comunale con delibera N. 53 del 27/09/2007;
- Permesso di Costruire N. 75 del 16/06/2008 (progetto per la realizzazione insediamenti residenziali);
- Denuncia di Inizio Attività n. 91 del 03/11/2008;
- Permesso di Costruire N. 151 del 22/12/2011 (variante in corso d'opera al PDC N. 75 del 16/06/2008 ed alla D.I.A. N. 91 del 03/11/2008);
- Permesso di Costruire N. 153 del 30/12/2011 (progetto per la realizzazione verde pubblico).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con la planimetria del progetto allegato all'ultima autorizzazione (Permesso di Costruire N. 151 del 22/12/2011), relativamente all'area di che trattasi, si sono riscontrate difformità dovute da alterazioni marginali della sagoma e modifiche della superficie. Nello specifico, come evidenziato nell'allegata tavola di progetto, la parete perimetrale in c.a. contro terra non è più rientrante ma prosegue in senso retto lungo il limite del lotto ampliando di conseguenza la superficie utile interna mentre poi interrompersi anticipatamente e chiudersi verso l'interno comportando una sensibile riduzione dell'ingombro e quindi della corrispettiva superficie disponibile.

Trattandosi di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire, resta comunque possibile, in base al D.P.R. 380/01, Art. 36-bis, comma 5, lettera B (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia), aggiornato dalla Legge 105/2024 di conversione del D.L. 69/2024 (Decreto salva casa), richiedere, ove l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente, il rilascio del Permesso o SCIA in sanatoria subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo non superiore ad € 5.164,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risulta essere stato costituito alcun condominio e pertanto non sussistono vincoli od oneri di natura condominiale.

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Posto auto ubicato a Spello (PG) - I° Traversa di Via dell'Artigianato, snc, piano S1



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione costituita dall'estratto catastale di mappa e dal certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari risulta integrale, si attesta pertanto che la documentazione di cui all'ex art. 567 c.p.c. risulta completa.

TITOLARITÀ

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

- _____ : (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: _____
Partita IVA: _____

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

- _____ (Proprietà 1/1)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto	43,00 mq	46,00 mq	1,00	46,00 mq	2,40 m	S1
Totale superficie convenzionale:				46,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				46,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

L'area è praticamente segnalata sulla pavimentazione, nel suo interno si individuano tracciati n. 2 posti auto.

DATI CATASTALI



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	44	1030	10		F3					S1	

Corrispondenza catastale

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

La descrizione attuale dell'indirizzo del bene non corrisponde a quella contenuta nei dati catastali, tale difformità è dovuta unicamente dal mancato aggiornamento toponomastico ma consente tuttavia l'inividuazione del bene.

La non completezza dei dati di classamento è dovuta dall'omessa Denuncia di variazione per ultimazione di fabbricato urbano.

STATO CONSERVATIVO

il bene in questione si presenta in buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI

La rampa carrabile di accesso e la relativa corsia di passaggio al piano S1 sono individuate catastalmente con la particella n. 1030 sub. 19 (bene comune non censibile a tutti i sub.).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

In generale la qualità e lo stato di manutenzione, vista anche la recente realizzazione, è da considerarsi più che buona. Le strutture portanti sono in generale formate da travi e pilastri in c.a.; il solaio di copertura del piano S1 è del tipo prefabbricato costituito da lastre in c.a. tralicciate completate con getto in opera; le pareti esterne, contro terra, in c.a. a vista mentre quelle interne da blocchi divisorii in cemento liscio privi di intonaco; la pavimentazione dell'intero piano S1 è in cemento liscio e continuo del tipo industriale additivata con prodotti



specifici mentre quella della rampa carrabile è in conglomerato cementizio sagomato in opera in modo da formare scanalature oblique rispetto alla linea di pendenza.

L'impianto di illuminazione, posto nella corsia di passaggio e di manovra comune del piano S1 include anche l'area oggetto della presente in quanto completamente aperta e tutt'uno con la corsia stessa, si presenta a vista composto da linea elettrica di alimentazione su tubo rigido, punti luce, di comando e scatole di derivazione in PVC autostinguente, plafoniere con corpo e schermo in policarbonato autoestinguente con doppia lampada tubolare, all'apparenza risulta rispondente alle vigenti normative.

L'ingresso al piano S1 è munito di cancello in ferro a due battenti con apertura automatizzata.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Trattasi di spazio aperto, non delimitato, contiguo con la comune corsia di passaggio e di manovra, facilmente accessibile dai proprietari delle limitrofe autorimesse e pertanto occupato saltuariamente o meno da quest'ultimi con proprie auto e motocicli.

PROVENIENZE VENTENNALI

L'atto di provenienza al debitore, avente ad oggetto l'originaria consistenza dei terreni su cui è stato realizzato il complesso edilizio per civile abitazione di cui è parte il bene pignorato, verrà inserito come allegato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PERUGIA aggiornate al 13/11/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ioteca Volontaria** derivante da Titolo

Iscritto a

Reg. gen. 7 - Reg. part.

Importo: €

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura

Capitale: €

Rogante: Notaio Fabi Antonio

Data:

N° repertorio:

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a

Reg. gen.

Reg. part. 1

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel pagamento complessivo di € 385,00 e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: N. 1 Ipoteca Volontaria e N. 1 Pignoramento.

Costo fisso di € 294,00 per ogni pignoramento o formalità pregiudizievole; Tassa ipotecaria di € 35,00 per ogni ipoteca volontaria ed € 56,00 per bolli.

NORMATIVA URBANISTICA

In base a quanto indicato dal P.R.G. del Comune di Spello, la zona territoriale in Loc. Gigliara, interessata dalla costruzione del complesso edilizio per civile abitazione di cui l'unità immobiliare in questione è parte, è individuata nel comparto "A1" (parte operativa) destinata ad area di trasformazione condizionata.

Ai sensi dell'art. 28 della Legge Urbanistica 17/06/1942 n. 1150, modificata dall'art. 8 della Legge 06/08/1967 n. 765 e Legge 28/01/1977 n. 10, in data 02/04/2007 prot. 3535 veniva presentata al Comune di Spello domanda intesa ad ottenere l'autorizzazione a lottizzare terreni per insediamenti residenziali con Piano attuativo per la costruzione di un numero massimo di sette edifici comprendenti anche schiere per un volume complessivo di mc. 10050.

In data 09/05/2007 la Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio esprimeva parere favorevole in merito alla proposta; con deliberazione dirigenziale dell'Area Ambiente e Territorio - Servizio PTCP della Provincia di Perugia n. 8831 del 13/09/2007 veniva espresso parere favorevole al piano attuativo con prescrizioni; con delibera n. 53 del 27/09/2007 il Consiglio Comunale approvava definitivamente la richiesta di lottizzazione.

In data 07/12/2007 avanti al notaio Dr. Antonio Fabi veniva stipulato atto formale di Convenzione tra le parti stesse con rispettivi oneri ed obblighi.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta agibile.

Da un esame effettuato presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Spello a seguito di richiesta inoltrata al comune stesso, sono emerse le seguenti autorizzazioni:



- Piano di Lottizzazione per Insediamenti Residenziali (Comparto A1 - Loc. Gigliara / Spello) approvato dalla Giunta del Consiglio Comunale con delibera N. 53 del 27/09/2007;
- Permesso di Costruire N. 75 del 16/06/2008 (progetto per la realizzazione insediamenti residenziali);
- Denuncia di Inizio Attività n. 91 del 03/11/2008;
- Permesso di Costruire N. 151 del 22/12/2011 (variante in corso d'opera al PDC N. 75 del 16/06/2008 ed alla D.I.A. N. 91 del 03/11/2008);
- Permesso di Costruire N. 153 del 30/12/2011 (progetto per la realizzazione verde pubblico).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con la planimetria del progetto allegato all'ultima autorizzazione (Permesso di Costruire N. 151 del 22/12/2011), sono emerse marginali difformità dovute da contenute differenze delle dimensioni e suddivisioni degli spazi interni.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risulta essere stato costituito alcun condominio e pertanto non sussistono vincoli od oneri di natura condominiale.

LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Posto auto ubicato a Spello (PG) - 1° Traversa di Via dell'Artigianato, snc, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione costituita dall'estratto catastale di mappa e dal certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari risulta integrale, si attesta pertanto che la documentazione di cui all'ex art. 567 c.p.c. risulta completa.

TITOLARITÀ

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

- E (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:
Partita IVA:
0

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

- (Proprietà 1/1)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Posto auto	50,00 mq	54,00 mq	1,00	54,00 mq	2,40 m	S1
Totale superficie convenzionale:				54,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				54,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'area è praticamente segnalata sulla pavimentazione, nel suo interno si possono comprendere almeno n. 2 posti auto.

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
	44	1030	12		F3					S1	



Corrispondenza catastale

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

La descrizione attuale dell'indirizzo del bene non corrisponde a quella contenuta nei dati catastali, tale difformità è dovuta unicamente dal mancato aggiornamento toponomastico ma consente tuttavia l'individuazione del bene.

La non completezza dei dati di classamento è dovuta dall'omessa Denuncia di variazione per ultimazione di fabbricato urbano.

STATO CONSERVATIVO

il bene in questione si presenta in buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI

La rampa carrabile di accesso e la relativa corsia di passaggio al piano S1 sono individuate catastalmente con la particella n. 1030 sub. 19 (bene comune non censibile a tutti i sub.).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

In generale la qualità e lo stato di manutenzione, vista anche la recente realizzazione, è da considerarsi più che buona. Le strutture portanti sono in generale formate da travi e pilastri in c.a.; il solaio di copertura del piano S1 è del tipo prefabbricato costituito da lastre in c.a. tralicciate completate con getto in opera; le pareti esterne, contro terra, in c.a. a vista mentre quelle interne da blocchi divisorii in cemento liscio privi di intonaco; la pavimentazione dell'intero piano S1 è in cemento liscio e continuo del tipo industriale additivata con prodotti specifici mentre quella della rampa carrabile è in conglomerato cementizio sagomato in opera in modo da formare scanalature oblique rispetto alla linea di pendenza.

L'impianto di illuminazione, posto nella corsia di passaggio e di manovra comune del piano S1 include anche l'area oggetto della presente in quanto completamente aperta e tutt'uno con la corsia stessa, si presenta a vista composto da linea elettrica di alimentazione su tubo rigido, punti luce, di comando e scatole di derivazione in PVC autostinguente, plafoniere con corpo e schermo in policarbonato autoestinguente con doppia lampada tubolare, all'apparenza risulta rispondente alle vigenti normative.

L'ingresso al piano S1 è munito di cancello in ferro a due battenti con apertura automatizzata.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Trattasi di spazio aperto, non delimitato, contiguo con la comune corsia di passaggio e di manovra, facilmente accessibile dai proprietari delle limitrofe autorimesse, allo stato attuale risulta parzialmente occupato da quest'ultimi con propri motocicli e materiali di vario genere.

PROVENIENZE VENTENNALI

L'atto di provenienza al debitore, avente ad oggetto l'originaria consistenza dei terreni su cui è stato realizzato il complesso edilizio per civile abitazione di cui è parte il bene pignorato, verrà inserito come allegato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PERUGIA aggiornate al 13/11/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ioteca Volontaria** derivante da Titolo

Iscritto a Perugia il 1

Reg. gen. - Reg. part.

Importo: €

A favore di

l

Contro ? i

Formalità a carico della procedura

Capitale: €

Rogante: Notaio Fabi Antonio

Data: :

N° repertorio: :

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Perugia il

Reg. gen. : - Reg. part.

A favore

Contro E

Formalità a carico della procedura



Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel pagamento complessivo di € 385,00 e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: N. 1 Ipoteca Volontaria e N. 1 Pignoramento.

Costo fisso di € 294,00 per ogni pignoramento o formalità pregiudizievole; Tassa ipotecaria di € 35,00 per ogni ipoteca volontaria ed € 56,00 per bolli.

NORMATIVA URBANISTICA

In base a quanto indicato dal P.R.G. del Comune di Spello, la zona territoriale in Loc. Gigliara, interessata dalla costruzione del complesso edilizio per civile abitazione di cui l'unità immobiliare in questione è parte, è individuata nel comparto "A1" (parte operativa) destinata ad area di trasformazione condizionata.

Ai sensi dell'art. 28 della Legge Urbanistica 17/06/1942 n. 1150, modificata dall'art. 8 della Legge 06/08/1967 n. 765 e Legge 28/01/1977 n. 10, in data 02/04/2007 prot. 3535 veniva presentata al Comune di Spello domanda intesa ad ottenere l'autorizzazione a lottizzare terreni per insediamenti residenziali con Piano attuativo per la costruzione di un numero massimo di sette edifici comprendenti anche schiere per un volume complessivo di mc. 10050.

In data 09/05/2007 la Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio esprimeva parere favorevole in merito alla proposta; con deliberazione dirigenziale dell'Area Ambiente e Territorio - Servizio PTCP della Provincia di Perugia n. 8831 del 13/09/2007 veniva espresso parere favorevole al piano attuativo con prescrizioni; con delibera n. 53 del 27/09/2007 il Consiglio Comunale approvava definitivamente la richiesta di lottizzazione.

In data 07/12/2007 avanti al notaio Dr. Antonio Fabi veniva stipulato atto formale di Convenzione tra le parti stesse con rispettivi oneri ed obblighi.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta agibile.

Da un esame effettuato presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Spello a seguito di richiesta inoltrata al comune stesso, sono emerse le seguenti autorizzazioni:

- Piano di Lottizzazione per Insediamenti Residenziali (Comparto A1 - Loc. Gigliara / Spello) approvato dalla Giunta del

Consiglio Comunale con delibera N. 53 del 27/09/2007;

- Permesso di Costruire N. 75 del 16/06/2008 (progetto per la realizzazione insediamenti residenziali);

- Denuncia di Inizio Attività n. 91 del 03/11/2008;

- Permesso di Costruire N. 151 del 22/12/2011 (variante in corso d'opera al PDC N. 75 del 16/06/2008 ed alla D.I.A. N. 91

del 03/11/2008);

- Permesso di Costruire N. 153 del 30/12/2011 (progetto per la realizzazione verde pubblico).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con la planimetria del progetto allegato all'ultima autorizzazione (Permesso di Costruire N. 151 del 22/12/2011), sono emerse marginali difformità dovute da contenute differenze delle dimensioni e suddivisioni degli spazi interni.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risulta essere stato costituito alcun condominio e pertanto non sussistono vincoli od oneri di natura condominiale.

LOTTO 7

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Posto auto ubicato a Spello (PG) - I° Traversa di Via dell'Artigianato, snc , piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione costituita dall'estratto catastale di mappa e dal certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari risulta integrale, si attesta pertanto che la documentazione di cui all'ex art. 567 c.p.c. risulta completa.

TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:
Partita IVA:



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

- e (Proprietà 1/1)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Posto auto	54,00 mq	58,00 mq	1,00	58,00 mq	2,40 m	S1
Totale superficie convenzionale:				58,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				58,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

L'area è praticamente segnalata sulla pavimentazione, nel suo interno si possono comprendere almeno n. 2 posti auto.

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
	44	1031	7		F3					S1	

Corrispondenza catastale

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

La descrizione attuale dell'indirizzo del bene non corrisponde a quella contenuta nei dati catastali, tale difformità è dovuta unicamente dal mancato aggiornamento toponomastico ma consente tuttavia

l'inividuazione del bene.

La non completezza dei dati di classamento è dovuta dall'omessa Denuncia di variazione per ultimazione di fabbricato urbano.

STATO CONSERVATIVO

il bene in questione si presenta in buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI

La rampa carrabile di accesso e la relativa corsia di passaggio al piano S1 sono individuate catastalmente con la particella n. 1031 sub. 10 (bene comune non censibile a tutti i sub.).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

In generale la qualità e lo stato di manutenzione, vista anche la recente realizzazione, è da considerarsi più che buona. Le strutture portanti sono in generale formate da travi e pilastri in c.a.; il solaio di copertura del piano S1 è del tipo prefabbricato costituito da lastre in c.a. tralicciate completate con getto in opera; le pareti esterne, contro terra, in c.a. a vista mentre quelle interne da blocchi divisorii in cemento liscio privi di intonaco; la pavimentazione dell'intero piano S1 è in cemento liscio e continuo del tipo industriale additivata con prodotti specifici mentre quella della rampa carrabile è in conglomerato cementizio sagomato in opera in modo da formare scanalature oblique rispetto alla linea di pendenza.

L'impianto di illuminazione, posto nella corsia di passaggio e di manovra comune del piano S1 include anche l'area oggetto della presente in quanto completamente aperta e tutt'uno con la corsia stessa, si presenta a vista composto da linea elettrica di alimentazione su tubo rigido, punti luce, di comando e scatole di derivazione in PVC autostinguente, plafoniere con corpo e schermo in polycarbonato autoestinguente con doppia lampada tubolare, all'apparenza risulta rispondente alle vigenti normative.

L'ingresso al piano S1 è munito di cancello in ferro a due battenti con apertura automatizzata.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.



Trattasi di spazio aperto, non delimitato, contiguo con la comune corsia di passaggio e di manovra, facilmente accessibile dai proprietari delle limitrofe autorimesse, allo stato attuale risulta parzialmente occupato da quest'ultimi con propri cicli, motocicli e materiali di vario genere.

PROVENIENZE VENTENNALI

L'atto di provenienza al debitore, avente ad oggetto l'originaria consistenza dei terreni su cui è stato realizzato il complesso edilizio per civile abitazione di cui è parte il bene pignorato, verrà inserito come allegato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PERUGIA aggiornate al 13/11/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ioteca Volontaria** derivante da Titolo

Iscritto a F

Reg. gen.

Reg. part.

Importo: €

A favore di /

Contro

Formalità a carico della procedura

Capitale: €

Rogante: Notaio Fabi Antonio

Data:

N° repertorio:

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a F

Reg. gen.

Reg. part.

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel pagamento complessivo di € 385,00 e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni



annotamento, attualmente risultano in essere: N. 1 Ipoteca Volontaria e N. 1 Pignoramento.

Costo fisso di € 294,00 per ogni pignoramento o formalità pregiudizievole; Tassa ipotecaria di € 35,00 per ogni ipoteca volontaria ed € 56,00 per bolli.

NORMATIVA URBANISTICA

In base a quanto indicato dal P.R.G. del Comune di Spello, la zona territoriale in Loc. Gigliara, interessata dalla costruzione del complesso edilizio per civile abitazione di cui l'unità immobiliare in questione è parte, è individuata nel comparto "A1" (parte operativa) destinata ad area di trasformazione condizionata.

Ai sensi dell'art. 28 della Legge Urbanistica 17/06/1942 n. 1150, modificata dall'art. 8 della Legge 06/08/1967 n. 765 e Legge 28/01/1977 n. 10, in data 02/04/2007 prot. 3535 veniva presentata al Comune di Spello domanda intesa ad ottenere l'autorizzazione a lottizzare terreni per insediamenti residenziali con Piano attuativo per la costruzione di un numero massimo di sette edifici comprendenti anche schiere per un volume complessivo di mc. 10050.

In data 09/05/2007 la Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio esprimeva parere favorevole in merito alla proposta; con deliberazione dirigenziale dell'Area Ambiente e Territorio - Servizio PTCP della Provincia di Perugia n. 8831 del 13/09/2007 veniva espresso parere favorevole al piano attuativo con prescrizioni; con delibera n. 53 del 27/09/2007 il Consiglio Comunale approvava definitivamente la richiesta di lottizzazione.

In data 07/12/2007 avanti al notaio Dr. Antonio Fabi veniva stipulato atto formale di Convenzione tra le parti stesse con rispettivi oneri ed obblighi.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta agibile.

Da un esame effettuato presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Spello a seguito di richiesta inoltrata al comune stesso, sono emerse le seguenti autorizzazioni:

- Piano di Lottizzazione per Insediamenti Residenziali (Comparto A1 - Loc. Gigliara / Spello) approvato dalla Giunta del

Consiglio Comunale con delibera N. 53 del 27/09/2007;

- Permesso di Costruire N. 75 del 16/06/2008 (progetto per la realizzazione insediamenti residenziali);

- Denuncia di Inizio Attività n. 91 del 03/11/2008;

- Permesso di Costruire N. 151 del 22/12/2011 (variante in corso d'opera al PDC N. 75 del 16/06/2008 ed alla D.I.A. N. 91

del 03/11/2008);

- Permesso di Costruire N. 153 del 30/12/2011 (progetto per la realizzazione verde pubblico).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.



In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con la planimetria del progetto allegato all'ultima autorizzazione (Permesso di Costruire N. 151 del 22/12/2011), sono emerse marginali difformità dovute da contenute differenze delle dimensioni e suddivisioni degli spazi interni.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risulta essere stato costituito alcun condominio e pertanto non sussistono vincoli od oneri di natura condominiale.

LOTTO 8

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Posto auto ubicato a Spello (PG) - 1° Traversa di Via dell'Artigianato, snc, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione costituita dall'estratto catastale di mappa e dal certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari risulta integrale, si attesta pertanto che la documentazione di cui all'ex art. 567 c.p.c. risulta completa.

TITOLARITÀ

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

- _____ (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: (_____
Partita IVA: _____

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

- _____ prietà 1/1)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto	15,00 mq	17,00 mq	1,00	17,00 mq	2,40 m	S1
Totale superficie convenzionale:				17,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				17,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	44	1031	9		F3					S1	

Corrispondenza catastale

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

La descrizione attuale dell'indirizzo del bene non corrisponde a quella contenuta nei dati catastali, tale difformità è dovuta unicamente dal mancato aggiornamento toponomastico ma consente tuttavia l'individuazione del bene.

La non completezza dei dati di classamento è dovuta dall'omessa Denuncia di variazione per ultimazione di fabbricato urbano.

STATO CONSERVATIVO



il bene in questione si presenta in buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI

La rampa carrabile di accesso e la relativa corsia di passaggio al piano S1 sono individuate catastalmente con la particella n. 1031 sub. 10 (bene comune non censibile a tutti i sub.).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

In generale la qualità e lo stato di manutenzione, vista anche la recente realizzazione, è da considerarsi più che buona. Le strutture portanti sono in generale formate da travi e pilastri in c.a.; il solaio di copertura del piano S1 è del tipo prefabbricato costituito da lastre in c.a. tralicciate completate con getto in opera; le pareti esterne, contro terra, in c.a. a vista mentre quelle interne da blocchi divisorii in cemento liscio privi di intonaco; la pavimentazione dell'intero piano S1 è in cemento liscio e continuo del tipo industriale additivata con prodotti specifici mentre quella della rampa carrabile è in conglomerato cementizio sagomato in opera in modo da formare scanalature oblique rispetto alla linea di pendenza.

L'impianto di illuminazione, posto nella corsia di passaggio e di manovra comune del piano S1 include anche l'area oggetto della presente in quanto completamente aperta e tutt'uno con la corsia stessa, si presenta a vista composto da linea elettrica di alimentazione su tubo rigido, punti luce, di comando e scatole di derivazione in PVC autostinguente, plafoniere con corpo e schermo in policarbonato autoestinguente con doppia lampada tubolare, all'apparenza risulta rispondente alle vigenti normative.

L'ingresso al piano S1 è munito di cancello in ferro a due battenti con apertura automatizzata.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Trattasi di spazio aperto, non delimitato, contiguo con la comune corsia di passaggio e di manovra, facilmente accessibile dai proprietari delle limitrofe autorimesse, allo stato attuale risulta occupato saltuariamente da quest'ultimi con proprie auto.

PROVENIENZE VENTENNALI

L'atto di provenienza al debitore, avente ad oggetto l'originaria consistenza dei terreni su cui è stato realizzato il complesso edilizio per civile abitazione di cui è parte il bene pignorato, verrà inserito come allegato.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PERUGIA aggiornate al 13/11/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Titolo

Iscritto a

Reg. gen. - Reg. part. (

Importo: €

A favore di

]

Contro

Formalità a carico della procedura

Capitale: €

Rogante: Notaio Fabi Antonio

Data: 1

N° repertorio:

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a

Reg. gen. } - Reg. part.

A favore di

Contro E

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel pagamento complessivo di € 385,00 e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: N. 1 Ipoteca Volontaria e N. 1 Pignoramento.

Costo fisso di € 294,00 per ogni pignoramento o formalità pregiudizievole; Tassa ipotecaria di € 35,00 per ogni ipoteca volontaria ed € 56,00 per bolli.

NORMATIVA URBANISTICA

In base a quanto indicato dal P.R.G. del Comune di Spello, la zona territoriale in Loc. Gigliara, interessata dalla costruzione del complesso edilizio per civile abitazione di cui l'unità immobiliare in questione è parte, è



individuata nel comparto "A1" (parte operativa) destinata ad area di trasformazione condizionata.

Ai sensi dell'art. 28 della Legge Urbanistica 17/06/1942 n. 1150, modificata dall'art. 8 della Legge 06/08/1967 n. 765 e Legge 28/01/1977 n. 10, in data 02/04/2007 prot. 3535 veniva presentata al Comune di Spello domanda intesa ad ottenere l'autorizzazione a lottizzare terreni per insediamenti residenziali con Piano attuativo per la costruzione di un numero massimo di sette edifici comprendenti anche schiere per un volume complessivo di mc. 10050.

In data 09/05/2007 la Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio esprimeva parere favorevole in merito alla proposta; con deliberazione dirigenziale dell'Area Ambiente e Territorio - Servizio PTCP della Provincia di Perugia n. 8831 del 13/09/2007 veniva espresso parere favorevole al piano attuativo con prescrizioni; con delibera n. 53 del 27/09/2007 il Consiglio Comunale approvava definitivamente la richiesta di lottizzazione.

In data 07/12/2007 avanti al notaio Dr. Antonio Fabi veniva stipulato atto formale di Convenzione tra le parti stesse con rispettivi oneri ed obblighi.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta agibile.

Da un esame effettuato presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Spello a seguito di richiesta inoltrata al comune stesso, sono emerse le seguenti autorizzazioni:

- Piano di Lottizzazione per Insediamenti Residenziali (Comparto A1 - Loc. Gigliara / Spello) approvato dalla Giunta del

Consiglio Comunale con delibera N. 53 del 27/09/2007;

- Permesso di Costruire N. 75 del 16/06/2008 (progetto per la realizzazione insediamenti residenziali);

- Denuncia di Inizio Attività n. 91 del 03/11/2008;

- Permesso di Costruire N. 151 del 22/12/2011 (variante in corso d'opera al PDC N. 75 del 16/06/2008 ed alla D.I.A. N. 91

del 03/11/2008);

- Permesso di Costruire N. 153 del 30/12/2011 (progetto per la realizzazione verde pubblico).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con la planimetria del progetto allegato all'ultima autorizzazione (Permesso di Costruire N. 151 del 22/12/2011), sono emerse marginali difformità dovute da contenute differenze delle dimensioni e suddivisioni degli spazi interni.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Non risulta essere stato costituito alcun condominio e pertanto non sussistono vincoli od oneri di natura condominiale.

LOTTO 9)

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Posto auto ubicato a Spello (PG) - Via dei Mercanti, snc, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione costituita dall'estratto catastale di mappa e dal certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari risulta integrale, si attesta pertanto che la documentazione di cui all'ex art. 567 c.p.c. risulta completa.

TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: _____
Partita IVA: _____

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

- (Proprietà 1/1)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Posto auto	18,00 mq	20,00 mq	1,00	20,00 mq	2,90 m	S1
Totale superficie convenzionale:				20,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				20,00 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	44	1032	8		F3					S1	

Corrispondenza catastale

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

La descrizione attuale dell'indirizzo del bene non corrisponde a quella contenuta nei dati catastali, tale difformità è dovuta unicamente dal mancato aggiornamento toponomastico ma consente tuttavia l'individuazione del bene.

La non completezza dei dati di classamento è dovuta dall'omessa Denuncia di variazione per ultimazione di fabbricato urbano.

STATO CONSERVATIVO

il bene in questione si presenta in buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI

La rampa carrabile di accesso e la relativa corsia di passaggio al piano S1 sono individuate catastalmente con la particella n. 1032 sub. 9 (bene comune non censibile a tutti i sub.) come altresì l'ingresso e la scala di accesso al piano S1 sono individuate catastalmente con la particella n. 1032 sub. 5 (bene comune non censibile a tutti i sub. della particella 1032).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI



Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

In generale la qualità e lo stato di manutenzione, vista anche la recente realizzazione, è da considerarsi più che buona. Le strutture portanti sono in generale formate da travi e pilastri in c.a.; il solaio di copertura del piano S1 è del tipo prefabbricato costituito da lastre in c.a. tralicciate completate con getto in opera; le pareti esterne, contro terra, in c.a. a vista mentre quelle interne da blocchi divisorii in cemento liscio privi di intonaco; la pavimentazione dell'intero piano S1 è in cemento liscio e continuo del tipo industriale additivata con prodotti specifici mentre quella della rampa carrabile è in conglomerato cementizio sagomato in opera in modo da formare scanalature oblique rispetto alla linea di pendenza.

L'impianto di illuminazione, posto nella corsia di passaggio e di manovra comune del piano S1 include anche l'area oggetto della presente in quanto completamente aperta e tutt'uno con la corsia stessa, si presenta a vista composto da linea elettrica di alimentazione su tubo rigido, punti luce, di comando e scatole di derivazione in PVC autostinguente, plafoniere con corpo e schermo in policarbonato autoestinguente con doppia lampada tubolare, all'apparenza risulta rispondente alle vigenti normative.

L'ingresso al piano S1 è munito di cancello in ferro a due battenti con apertura automatizzata.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Trattasi di spazio aperto, non delimitato, contiguo con la comune corsia di passaggio e di manovra, facilmente accessibile dai proprietari delle limitrofe autorimesse, allo stato attuale non risulta occupato.

PROVENIENZE VENTENNALI

L'atto di provenienza al debitore, avente ad oggetto l'originaria consistenza dei terreni su cui è stato realizzato il complesso edilizio per civile abitazione di cui è parte il bene pignorato, verrà inserito come allegato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PERUGIA aggiornate al 13/11/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ioteca Volontaria** derivante da Titolo

Iscritto a _____

Reg. gen. _____

Importo: € _____

A favore di _____



Contro l' _____
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 7 _____
Rogante: Notaio Fabi Antonio
Data: _____
N° repertorio: _____

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a

Reg. gen. _____ - Reg. nart. _____

A favore di _____

Contro _____

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel pagamento complessivo di € 385,00 e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: N. 1 Ipoteca Volontaria e N. 1 Pignoramento.

Costo fisso di € 294,00 per ogni pignoramento o formalità pregiudizievole; Tassa ipotecaria di € 35,00 per ogni ipoteca volontaria ed € 56,00 per bolli.

NORMATIVA URBANISTICA

In base a quanto indicato dal P.R.G. del Comune di Spello, la zona territoriale in Loc. Gigliara, interessata dalla costruzione del complesso edilizio per civile abitazione di cui l'unità immobiliare in questione è parte, è individuata nel comparto "A1" (parte operativa) destinata ad area di trasformazione condizionata.

Ai sensi dell'art. 28 della Legge Urbanistica 17/06/1942 n. 1150, modificata dall'art. 8 della Legge 06/08/1967 n. 765 e Legge 28/01/1977 n. 10, in data 02/04/2007 prot. 3535 veniva presentata al Comune di Spello domanda intesa ad ottenere l'autorizzazione a lottizzare terreni per insediamenti residenziali con Piano attuativo per la costruzione di un numero massimo di sette edifici comprendenti anche schiere per un volume complessivo di mc. 10050.

In data 09/05/2007 la Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio esprimeva parere favorevole in merito alla proposta; con deliberazione dirigenziale dell'Area Ambiente e Territorio - Servizio PTCP della Provincia di Perugia n. 8831 del 13/09/2007 veniva espresso parere favorevole al piano attuativo con prescrizioni; con delibera n. 53 del 27/09/2007 il Consiglio Comunale approvava definitivamente la richiesta di lottizzazione.

In data 07/12/2007 avanti al notaio Dr. Antonio Fabi veniva stipulato atto formale di Convenzione tra le parti stesse con rispettivi oneri ed obblighi.



REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta agibile.

Da un esame effettuato presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Spello a seguito di richiesta inoltrata al comune stesso, sono emerse le seguenti autorizzazioni:

- Piano di Lottizzazione per Insediamenti Residenziali (Comparto A1 - Loc. Gigliara / Spello) approvato dalla Giunta del Consiglio Comunale con delibera N. 53 del 27/09/2007;
- Permesso di Costruire N. 75 del 16/06/2008 (progetto per la realizzazione insediamenti residenziali);
- Denuncia di Inizio Attività n. 91 del 03/11/2008;
- Permesso di Costruire N. 151 del 22/12/2011 (variante in corso d'opera al PDC N. 75 del 16/06/2008 ed alla D.I.A. N. 91 del 03/11/2008);
- Permesso di Costruire N. 153 del 30/12/2011 (progetto per la realizzazione verde pubblico).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con la planimetria del progetto allegato all'ultima autorizzazione (Permesso di Costruire N. 151 del 22/12/2011), sono emerse marginali difformità dovute da contenute differenze delle dimensioni e suddivisioni degli spazi interni.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risulta essere stato costituito alcun condominio e pertanto non sussistono vincoli od oneri di natura condominiale.

LOTTO 10

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 10** - Posto auto ubicato a Spello (PG) - Via dei Mercanti, snc, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567



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

La documentazione costituita dall'estratto catastale di mappa e dal certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari risulta integrale, si attesta pertanto che la documentazione di cui all'ex art. 567 c.p.c. risulta completa.

TITOLARITÀ

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

- **F** e (Proprietà 1/1)

Codice fiscale:)

1

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

- (Proprietà 1/1)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Posto auto	20,00 mq	22,00 mq	1,00	22,00 mq	3,10 m	S1
Totale superficie convenzionale:				22,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				22,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastal	Rendita	Piano	Graffato



							e			
	44	1032	18		C6	2	20 mq	22 mq	12,4 €	S1

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

il bene in questione si presenta in buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI

La rampa carrabile di accesso e la relativa corsia di passaggio al piano S1 sono individuate catastalmente con la particella n. 1032 sub. 9 (bene comune non censibile a tutti i sub.) come altresì l'ingresso e la scala di accesso al piano S1 sono individuate catastalmente con la particella n. 1032 sub. 5 (bene comune non censibile a tutti i sub. della particella 1032).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

In generale la qualità e lo stato di manutenzione, vista anche la recente realizzazione, è da considerarsi più che buona. Le strutture portanti sono in generale formate da travi e pilastri in c.a.; il solaio di copertura del piano S1 è del tipo prefabbricato costituito da lastre in c.a. tralicciate completate con getto in opera; le pareti esterne, contro terra, in c.a. a vista mentre quelle interne da blocchi divisor: in cemento liscio privi di intonaco; la pavimentazione dell'intero piano S1 è in cemento liscio e continuo del tipo industriale additivata con prodotti specifici mentre quella della rampa carrabile è in conglomerato cementizio sagomato in opera in modo da formare scanalature oblique rispetto alla linea di pendenza.

L'impianto di illuminazione, posto nella corsia di passaggio e di manovra comune del piano S1 include anche l'area oggetto della presente in quanto completamente aperta e tutt'uno con la corsia stessa, si presenta a vista composto da linea elettrica di alimentazione su tubo rigido, punti luce, di comando e scatole di derivazione in PVC autostinguente, plafoniere con corpo e schermo in policarbonato autoestinguente con doppia lampada tubolare, all'apparenza risulta rispondente alle vigenti normative.

L'ingresso al piano S1 è munito di cancello in ferro a due battenti con apertura automatizzata.

STATO DI OCCUPAZIONE



L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Trattasi di spazio aperto, non delimitato, contiguo con la comune corsia di passaggio e di manovra nonché con altro posto auto di uso esclusivo, facilmente e comodamente accessibile dal proprietario dello spazio attiguo e pertanto occupato saltuariamente da quest'ultimo con la propria auto.

PROVENIENZE VENTENNALI

L'atto di provenienza al debitore, avente ad oggetto l'originaria consistenza dei terreni su cui è stato realizzato il complesso edilizio per civile abitazione di cui è parte il bene pignorato, verrà inserito come allegato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PERUGIA aggiornate al 13/11/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ioteca Volontaria** derivante da Titolo

Iscritto a)

Reg. gen. eg. part

Importo: €

A favore di

I A.

Contro E

Formalità a carico della procedura

Capitale: €

Rogante: Notaio Fabi Antonio

Data:

N° repertorio:

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a

Reg. gen. } - Reg. part.

A favore di

Contro L.

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione



Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel pagamento complessivo di € 385,00 e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: N. 1 Ipoteca Volontaria e N. 1 Pignoramento.

Costo fisso di € 294,00 per ogni pignoramento o formalità pregiudizievole; Tassa ipotecaria di € 35,00 per ogni ipoteca volontaria ed € 56,00 per bolli.

NORMATIVA URBANISTICA

In base a quanto indicato dal P.R.G. del Comune di Spello, la zona territoriale in Loc. Gigliara, interessata dalla costruzione del complesso edilizio per civile abitazione di cui l'unità immobiliare in questione è parte, è individuata nel comparto "A1" (parte operativa) destinata ad area di trasformazione condizionata.

Ai sensi dell'art. 28 della Legge Urbanistica 17/06/1942 n. 1150, modificata dall'art. 8 della Legge 06/08/1967 n. 765 e Legge 28/01/1977 n. 10, in data 02/04/2007 prot. 3535 veniva presentata al Comune di Spello domanda intesa ad ottenere l'autorizzazione a lottizzare terreni per insediamenti residenziali con Piano attuativo per la costruzione di un numero massimo di sette edifici comprendenti anche schiere per un volume complessivo di mc. 10050.

In data 09/05/2007 la Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio esprimeva parere favorevole in merito alla proposta; con deliberazione dirigenziale dell'Area Ambiente e Territorio - Servizio PTCP della Provincia di Perugia n. 8831 del 13/09/2007 veniva espresso parere favorevole al piano attuativo con prescrizioni; con delibera n. 53 del 27/09/2007 il Consiglio Comunale approvava definitivamente la richiesta di lottizzazione.

In data 07/12/2007 avanti al notaio Dr. Antonio Fabi veniva stipulato atto formale di Convenzione tra le parti stesse con rispettivi oneri ed obblighi.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta agibile.

Da un esame effettuato presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Spello a seguito di richiesta inoltrata al comune stesso, sono emerse le seguenti autorizzazioni:

- Piano di Lottizzazione per Insediamenti Residenziali (Comparto A1 - Loc. Gigliara / Spello) approvato dalla Giunta del Consiglio Comunale con delibera N. 53 del 27/09/2007;
- Permesso di Costruire N. 75 del 16/06/2008 (progetto per la realizzazione insediamenti residenziali);
- Denuncia di Inizio Attività n. 91 del 03/11/2008;
- Permesso di Costruire N. 151 del 22/12/2011 (variante in corso d'opera al PDC N. 75 del 16/06/2008 ed alla D.I.A. N. 91 del 03/11/2008);
- Permesso di Costruire N. 153 del 30/12/2011 (progetto per la realizzazione verde pubblico).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità



- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con la planimetria del progetto allegato all'ultima autorizzazione (Permesso di Costruire N. 151 del 22/12/2011), sono emerse marginali difformità dovute da contenute differenze delle dimensioni e suddivisioni degli spazi interni.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risulta essere stato costituito alcun condominio e pertanto non sussistono vincoli od oneri di natura condominiale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

I motivi per i quali è stato necessario procedere alla formazione di n. 10 Lotti si ravvisano nella più ragionevole e conveniente probabile vendita degli stessi, nel rispetto della loro naturale formazione ed individuazione catastale nonché della relativa destinazione d'uso, tipologia e consistenza.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Posto auto ubicato a Spello (PG) - Via dei Mercanti, snc, piano S1
Locale di forma rettangolare prolungata al piano S1, aperto sul lato comunicante con la comune corsia di passaggio e di manovra, da destinarsi a posto auto, facente parte del complesso edilizio per civile abitazione redatto sulla base del Piano di Lottizzazione per Insediamenti Residenziali (Comparto A1 - Loc. Gigliara/Spello).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 1029, Sub. 9, Categoria F3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 11.200,00
Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Posto auto Spello (PG) - Via dei Mercanti, snc, piano S1	32,00 mq	350,00 €/mq	€ 11.200,00	100,00%	€ 11.200,00
				Valore di stima:	€ 11.200,00

Valore di stima: € 11.200,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	15,00	%

Valore finale di stima: € 9.520,00

Il valore unitario si è ottenuto dividendo il valore complessivo per le relative consistenze espresse in metro quadrato, incluso il valore dell'area di sedime.

Il valore finale di stima è determinato apportando un abbattimento forfettario del 15% sul valore precedentemente determinato in considerazione della assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive.

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Spello (PG) - Via dei Mercanti, snc, piano S1
 Area coperta al piano S1 da destinarsi a posto auto facente parte del complesso edilizio per civile abitazione redatto sulla base del Piano di Lottizzazione per Insediamenti Residenziali (Comparto A1 - Loc. Gigliara/Spello).
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 1029, Sub. 10, Categoria F3
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 9.800,00
 Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a



determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Posto auto Spello (PG) - Via dei Mercanti, snc, piano S1	28,00 mq	350,00 €/mq	€ 9.800,00	100,00%	€ 9.800,00
Valore di stima:					€ 9.800,00

Valore di stima: € 9.800,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	15,00	%

Valore finale di stima: € 8.330,00

Il valore unitario si è ottenuto dividendo il valore complessivo per le relative consistenze espresse in metro quadrato, incluso il valore dell'area di sedime.

Il valore finale di stima è determinato apportando un abbattimento forfettario del 15% sul valore precedentemente determinato in considerazione della assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive.

LOTTO 3

- Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Spello (PG) - Via dei Mercanti, snc, piano S1**
Posto auto coperto al piano S1 facente parte del complesso edilizio per civile abitazione redatto sulla base del Piano di Lottizzazione per Insediamenti Residenziali (Comparto A1 - Loc. Gigliara/Spello).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 1029, Sub. 21, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 11.550,00
Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore

complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Posto auto Spello (PG) - Via dei Mercanti, snc, piano S1	33,00 mq	350,00 €/mq	€ 11.550,00	100,00%	€ 11.550,00
Valore di stima:					€ 11.550,00

Valore di stima: € 11.550,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	15,00	%

Valore finale di stima: € 9.817,50

Il valore unitario si è ottenuto dividendo il valore complessivo per le relative consistenze espresse in metro quadrato, incluso il valore dell'area di sedime.

Il valore finale di stima è determinato apportando un abbattimento forfettario del 15% sul valore precedentemente determinato in considerazione della assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive.

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Spello (PG) - I° Traversa di Via dell'Artigianato, snc, piano S1
Area coperta al piano S1 di forma trapezoidale da destinarsi a posto auto facente parte del complesso edilizio per civile abitazione redatto sulla base del Piano di Lottizzazione per Insediamenti Residenziali (Comparto A1 - Loc. Gigliara/Spello).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 1030, Sub. 8, Categoria F3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 27.300,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza



all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobili oggetto della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Posto auto Spello (PG) - I° Traversa di Via dell'Artigianato, snc, piano S1	78,00 mq	350,00 €/mq	€ 27.300,00	100,00%	€ 27.300,00
Valore di stima:					€ 27.300,00

Valore di stima: € 27.300,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	15,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5.164,00	€

Valore finale di stima: € 18.041,00

Il valore unitario si è ottenuto dividendo il valore complessivo per le relative consistenze espresse in metro quadrato, incluso il valore dell'area di sedime.

Il valore finale di stima è determinato apportando sia un abbattimento forfettario del 15% sul valore precedentemente determinato in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive sia la detrazione dell'importo dovuto, a titolo di oblazione, per l'eventuale ottenimento del rilascio del Permesso in sanatoria.

LOTTO 5

- Bene N° 5** - Posto auto ubicato a Spello (PG) - I° Traversa di Via dell'Artigianato, snc, piano S1
 Area coperta al piano S1 da destinarsi a posto auto facente parte del complesso edilizio per civile abitazione, redatto sulla base del Piano di Lottizzazione per Insediamenti Residenziali (Comparto A1 - Loc. Gigliara/Spello).
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 1030, Sub. 10, Categoria F3
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 16.100,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobili oggetto della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Posto auto Spello (PG) - I° Traversa di Via dell'Artigianato, snc, piano S1	46,00 mq	350,00 €/mq	€ 16.100,00	100,00%	€ 16.100,00
Valore di stima:					€ 16.100,00

Valore di stima: € 16.100,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	15,00	%

Valore finale di stima: € 13.685,00

Il valore unitario si è ottenuto dividendo il valore complessivo per le relative consistenze espresse in metro quadrato, incluso il valore dell'area di sedime.

Il valore finale di stima è determinato apportando un abbattimento forfettario del 15% sul valore precedentemente determinato in considerazione della assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive.

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Posto auto ubicato a Spello (PG) - I° Traversa di Via dell'Artigianato, snc, piano S1
Area coperta al piano S1 di forma trapezoidale da destinarsi a posto auto facente parte del complesso edilizio per civile abitazione, redatto sulla base del Piano di Lottizzazione per Insediamenti Residenziali (Comparto A1 - Loc. Gigliara/Spello).



Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 1030, Sub. 12, Categoria F3

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

Valore di stima del bene: € 18.900,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Posto auto Spello (PG) - I° Traversa di Via dell'Artigianato, snc, piano S1	54,00 mq	350,00 €/mq	€ 18.900,00	100,00%	€ 18.900,00
				Valore di stima:	€ 18.900,00

Valore di stima: € 18.900,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	15,00	%

Valore finale di stima: € 16.065,00

Il valore unitario si è ottenuto dividendo il valore complessivo per le relative consistenze espresse in metro quadrato, incluso il valore dell'area di sedime.

Il valore finale di stima è determinato apportando un abbattimento forfettario del 15% sul valore precedentemente determinato in considerazione della assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive.

LOTTO 7

- **Bene N° 7** - Posto auto ubicato a Spello (PG) - I° Traversa di Via dell'Artigianato, snc , piano S1
Area coperta al piano S1 di forma trapezoidale da destinarsi a posto auto facente parte del complesso edilizio per civile abitazione, redatto sulla base del Piano di Lottizzazione per Insediamenti Residenziali (Comparto A1 - Loc. Gigliara/Spello).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 1031, Sub. 7, Categoria F3

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

Valore di stima del bene: € 20.300,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobili oggetto della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Posto auto Spello (PG) - I° Traversa di Via dell'Artigianato, snc , piano S1	58,00 mq	350,00 €/mq	€ 20.300,00	100,00%	€ 20.300,00
Valore di stima:					€ 20.300,00

Valore di stima: € 20.300,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	15,00	%

Valore finale di stima: € 17.255,00

Il valore unitario si è ottenuto dividendo il valore complessivo per le relative consistenze espresse in metro quadrato, incluso il valore dell'area di sedime.

Il valore finale di stima è determinato apportando un abbattimento forfettario del 15% sul valore precedentemente determinato in considerazione della assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive.



LOTTO 8

- **Bene N° 8** - Posto auto ubicato a Spello (PG) - I° Traversa di Via dell'Artigianato, snc, piano S1
AArea coperta al piano S1 da destinarsi a posto auto facente parte del complesso edilizio per civile abitazione, redatto sulla base del Piano di Lottizzazione per Insediamenti Residenziali (Comparto A1 - Loc. Gigliara/Spello).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 1031, Sub. 9, Categoria F3

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

Valore di stima del bene: € 5.950,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobili oggetto della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 8 - Posto auto Spello (PG) - I° Traversa di Via dell'Artigianato, snc, piano S1	17,00 mq	350,00 €/mq	€ 5.950,00	100,00%	€ 5.950,00
Valore di stima:					€ 5.950,00

Valore di stima: € 5.950,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	15,00	%

Valore finale di stima: € 5.057,50

Il valore unitario si è ottenuto dividendo il valore complessivo per le relative consistenze espresse in metro quadrato, incluso il valore dell'area di sedime.

Il valore finale di stima è determinato apportando un abbattimento forfettario del 15% sul valore precedentemente determinato in considerazione della assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero

mercato e vendite coattive.

LOTTO 9

- **Bene N° 9** - Posto auto ubicato a Spello (PG) - Via dei Mercanti, snc, piano S1

Area coperta al piano S1 da destinarsi a posto auto facente parte del complesso edilizio per civile abitazione, redatto sulla base del Piano di Lottizzazione per Insediamenti Residenziali (Comparto A1 - Loc. Gigliara/Spello).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 1032, Sub. 8, Categoria F3

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

Valore di stima del bene: € 7.000,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 9 - Posto auto Spello (PG) - Via dei Mercanti, snc, piano S1	20,00 mq	350,00 €/mq	€ 7.000,00	100,00%	€ 7.000,00
Valore di stima:					€ 7.000,00

Valore di stima: € 7.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	15,00	%

Valore finale di stima: € 5.950,00

Il valore unitario si è ottenuto dividendo il valore complessivo per le relative consistenze espresse in metro quadrato, incluso il valore dell'area di sedime.

Il valore finale di stima è determinato apportando un abbattimento forfettario del 15% sul valore



precedentemente determinato in considerazione della assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive.

LOTTO 10

- **Bene N° 10** - Posto auto ubicato a Spello (PG) - Via dei Mercanti, snc, piano S1

Posto auto coperto al piano S1 facente parte del complesso edilizio per civile abitazione, redatto sulla base del Piano di Lottizzazione per Insediamenti Residenziali (Comparto A1 - Loc. Gigliara/Spello).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 1032, Sub. 18, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 7.700,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobili oggetto della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 10 - Posto auto Spello (PG) - Via dei Mercanti, snc, piano S1	22,00 mq	350,00 €/mq	€ 7.700,00	100,00%	€ 7.700,00
Valore di stima:					€ 7.700,00

Valore di stima: € 7.700,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	15,00	%

Valore finale di stima: € 6.545,00

Il valore unitario si è ottenuto dividendo il valore complessivo per le relative consistenze espresse in metro quadrato, incluso il valore dell'area di sedime.

Il valore finale di stima è determinato apportando un abbattimento forfettario del 15% sul valore precedentemente determinato in considerazione della assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive.

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.

Spoletto, li 30/03/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Pietrantonì Giacomo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - COMPRAVENDITA NOTAIO DR. ANTONIO FABI
- ✓ N° 2 Concessione edilizia - PERMESSO DI COSTRUIRE N. 151 DEL 22/12/2011 e N. 153 DEL 30/12/2011
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - FOGLIO 44 N. 1029-1030-1031-1032 (Aggiornamento al 07/08/2025)
- ✓ N° 4 Foto - VISTE ESTERNE ED INTERNE
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - PART. N. 1029 SUB. 21 e PART. N. 1032 SUB. 18
- ✓ N° 6 Tavola del progetto - PLANIMETRIE P.S1 ALLEGATE AL PROGETTO APPROVATO
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali - VISURA ATTUALE SINTETICA PER SOGGETTO (Aggiornamento al 03/11/2025)
- ✓ N° 8 Altri allegati - ELABORATO PLANIMETRICO FOGLIO 44 N. 1029-1030-1031.1031
- ✓ N° 9 Altri allegati - ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI
- ✓ N° 10 Altri allegati - ATTO DI CONVENZIONE NOTAIO DR. ANTONIO FABI



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Posto auto ubicato a Spello (PG) - Via dei Mercanti, snc, piano S1

Locale di forma rettangolare prolungata al piano S1, aperto sul lato comunicante con la comune corsia di passaggio e di manovra, da destinarsi a posto auto, facente parte del complesso edilizio per civile abitazione redatto sulla base del Piano di Lottizzazione per Insediamenti Residenziali (Comparto A1 - Loc. Gigliara/Spello).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 1029, Sub. 9, Categoria F3

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

Destinazione urbanistica: In base a quanto indicato dal P.R.G. del Comune di Spello, la zona territoriale in Loc. Gigliara, interessata dalla costruzione del complesso edilizio per civile abitazione di cui l'unità immobiliare in questione è parte, è individuata nel comparto "A1" (parte operativa) destinata ad area di trasformazione condizionata. Ai sensi dell'art. 28 della Legge Urbanistica 17/06/1942 n. 1150, modificata dall'art. 8 della Legge 06/08/1967 n. 765 e Legge 28/01/1977 n. 10, in data 02/04/2007 prot. 3535 veniva presentata al Comune di Spello domanda intesa ad ottenere l'autorizzazione a lottizzare terreni per insediamenti residenziali con Piano attuativo per la costruzione di un numero massimo di sette edifici comprendenti anche schiere per un volume complessivo di mc. 10050. In data 09/05/2007 la Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio esprimeva parere favorevole in merito alla proposta; con deliberazione dirigenziale dell'Area Ambiente e Territorio - Servizio PTCP della Provincia di Perugia n. 8831 del 13/09/2007 veniva espresso parere favorevole al piano attuativo con prescrizioni; con delibera n. 53 del 27/09/2007 il Consiglio Comunale approvava definitivamente la richiesta di lottizzazione. In data 07/12/2007 avanti al notaio Dr. Antonio Fabi veniva stipulato atto formale di Convenzione tra le parti stesse con rispettivi oneri ed obblighi.

Prezzo base d'asta: € 9.520,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Spello (PG) - Via dei Mercanti, snc, piano S1

Area coperta al piano S1 da destinarsi a posto auto facente parte del complesso edilizio per civile abitazione redatto sulla base del Piano di Lottizzazione per Insediamenti Residenziali (Comparto A1 - Loc. Gigliara/Spello).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 1029, Sub. 10, Categoria F3

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

Destinazione urbanistica: in base a quanto indicato dal P.R.G. del Comune di Spello, la zona territoriale posta in Loc. Gigliara, interessata dalla costruzione del complesso edilizio per civile abitazione di cui l'unità immobiliare in questione è parte, è individuata nel comparto "A1" (parte operativa) destinata ad area di trasformazione condizionata. Ai sensi dell'art. 28 della Legge Urbanistica 17/06/1942 n. 1150, modificata dall'art. 8 della Legge 06/08/1967 n. 765 e Legge 28/01/1977 n. 10, in data 02/04/2007 prot. 3535 veniva presentata al Comune di Spello domanda intesa ad ottenere l'autorizzazione a lottizzare terreni per insediamenti residenziali con Piano attuativo per la costruzione di un numero massimo di sette edifici comprendenti anche schiere per un volume complessivo di mc. 10050. In data 09/05/2007 la Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio esprimeva parere favorevole in merito alla proposta; con deliberazione dirigenziale dell'Area Ambiente e Territorio - Servizio PTCP della Provincia di Perugia n. 8831 del 13/09/2007 veniva espresso parere favorevole al piano attuativo con prescrizioni; con delibera n. 53 del 27/09/2007 il Consiglio Comunale

approvava definitivamente la richiesta di lottizzazione. In data 07/12/2007 avanti al notaio Dr. Antonio Fabi veniva stipulato atto formale di Convenzione tra le parti stesse con rispettivi oneri ed obblighi.

Prezzo base d'asta: € 8.330,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Spello (PG) - Via dei Mercanti, snc, piano S1
Posto auto coperto al piano S1 facente parte del complesso edilizio per civile abitazione redatto sulla base del Piano di Lottizzazione per Insediamenti Residenziali (Comparto A1 - Loc. Gigliara/Spello).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 1029, Sub. 21, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: In base a quanto indicato dal P.R.G. del Comune di Spello, la zona territoriale in Loc. Gigliara, interessata dalla costruzione del complesso edilizio per civile abitazione di cui l'unità immobiliare in questione è parte, è individuata nel comparto "A1" (parte operativa) destinata ad area di trasformazione condizionata. Ai sensi dell'art. 28 della Legge Urbanistica 17/06/1942 n. 1150, modificata dall'art. 8 della Legge 06/08/1967 n. 765 e Legge 28/01/1977 n. 10, in data 02/04/2007 prot. 3535 veniva presentata al Comune di Spello domanda intesa ad ottenere l'autorizzazione a lottizzare terreni per insediamenti residenziali con Piano attuativo per la costruzione di un numero massimo di sette edifici comprendenti anche schiere per un volume complessivo di mc. 10050. In data 09/05/2007 la Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio esprimeva parere favorevole in merito alla proposta; con deliberazione dirigenziale dell'Area Ambiente e Territorio - Servizio PTCP della Provincia di Perugia n. 8831 del 13/09/2007 veniva espresso parere favorevole al piano attuativo con prescrizioni; con delibera n. 53 del 27/09/2007 il Consiglio Comunale approvava definitivamente la richiesta di lottizzazione. In data 07/12/2007 avanti al notaio Dr. Antonio Fabi veniva stipulato atto formale di Convenzione tra le parti stesse con rispettivi oneri ed obblighi.

Prezzo base d'asta: € 9.817,50

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Spello (PG) - I° Traversa di Via dell'Artigianato, snc, piano S1
Area coperta al piano S1 di forma trapezoidale da destinarsi a posto auto facente parte del complesso edilizio per civile abitazione redatto sulla base del Piano di Lottizzazione per Insediamenti Residenziali (Comparto A1 - Loc. Gigliara/Spello).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 1030, Sub. 8, Categoria F3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: In base a quanto indicato dal P.R.G. del Comune di Spello, la zona territoriale in Loc. Gigliara, interessata dalla costruzione del complesso edilizio per civile abitazione di cui l'unità immobiliare in questione è parte, è individuata nel comparto "A1" (parte operativa) destinata ad area di trasformazione condizionata. Ai sensi dell'art. 28 della Legge Urbanistica 17/06/1942 n. 1150, modificata dall'art. 8 della Legge 06/08/1967 n. 765 e Legge 28/01/1977 n. 10, in data 02/04/2007 prot. 3535 veniva presentata al Comune di Spello domanda intesa ad ottenere l'autorizzazione a lottizzare terreni per insediamenti residenziali con Piano attuativo per la costruzione di un numero massimo di sette edifici comprendenti anche schiere per un volume complessivo di mc. 10050. In data 09/05/2007 la Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio esprimeva parere favorevole in merito alla proposta; con deliberazione dirigenziale dell'Area Ambiente e Territorio - Servizio PTCP della Provincia di Perugia n. 8831 del 13/09/2007 veniva espresso parere favorevole al piano attuativo con prescrizioni; con delibera n. 53 del 27/09/2007 il Consiglio Comunale approvava definitivamente la richiesta di lottizzazione. In data 07/12/2007 avanti al notaio Dr. Antonio Fabi veniva stipulato atto formale di Convenzione tra le parti stesse con rispettivi oneri ed obblighi.



Prezzo base d'asta: € 18.041,00

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Posto auto ubicato a Spello (PG) - I° Traversa di Via dell'Artigianato, snc, piano S1
Area coperta al piano S1 da destinarsi a posto auto facente parte del complesso edilizio per civile abitazione, redatto sulla base del Piano di Lottizzazione per Insediamenti Residenziali (Comparto A1 - Loc. Gigliara/Spello).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 1030, Sub. 10, Categoria F3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: In base a quanto indicato dal P.R.G. del Comune di Spello, la zona territoriale in Loc. Gigliara, interessata dalla costruzione del complesso edilizio per civile abitazione di cui l'unità immobiliare in questione è parte, è individuata nel comparto "A1" (parte operativa) destinata ad area di trasformazione condizionata. Ai sensi dell'art. 28 della Legge Urbanistica 17/06/1942 n. 1150, modificata dall'art. 8 della Legge 06/08/1967 n. 765 e Legge 28/01/1977 n. 10, in data 02/04/2007 prot. 3535 veniva presentata al Comune di Spello domanda intesa ad ottenere l'autorizzazione a lottizzare terreni per insediamenti residenziali con Piano attuativo per la costruzione di un numero massimo di sette edifici comprendenti anche schiere per un volume complessivo di mc. 10050. In data 09/05/2007 la Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio esprimeva parere favorevole in merito alla proposta; con deliberazione dirigenziale dell'Area Ambiente e Territorio - Servizio PTCP della Provincia di Perugia n. 8831 del 13/09/2007 veniva espresso parere favorevole al piano attuativo con prescrizioni; con delibera n. 53 del 27/09/2007 il Consiglio Comunale approvava definitivamente la richiesta di lottizzazione. In data 07/12/2007 avanti al notaio Dr. Antonio Fabi veniva stipulato atto formale di Convenzione tra le parti stesse con rispettivi oneri ed obblighi.

Prezzo base d'asta: € 13.685,00

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Posto auto ubicato a Spello (PG) - I° Traversa di Via dell'Artigianato, snc, piano S1
Area coperta al piano S1 di forma trapezoidale da destinarsi a posto auto facente parte del complesso edilizio per civile abitazione, redatto sulla base del Piano di Lottizzazione per Insediamenti Residenziali (Comparto A1 - Loc. Gigliara/Spello).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 1030, Sub. 12, Categoria F3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: In base a quanto indicato dal P.R.G. del Comune di Spello, la zona territoriale in Loc. Gigliara, interessata dalla costruzione del complesso edilizio per civile abitazione di cui l'unità immobiliare in questione è parte, è individuata nel comparto "A1" (parte operativa) destinata ad area di trasformazione condizionata. Ai sensi dell'art. 28 della Legge Urbanistica 17/06/1942 n. 1150, modificata dall'art. 8 della Legge 06/08/1967 n. 765 e Legge 28/01/1977 n. 10, in data 02/04/2007 prot. 3535 veniva presentata al Comune di Spello domanda intesa ad ottenere l'autorizzazione a lottizzare terreni per insediamenti residenziali con Piano attuativo per la costruzione di un numero massimo di sette edifici comprendenti anche schiere per un volume complessivo di mc. 10050. In data 09/05/2007 la Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio esprimeva parere favorevole in merito alla proposta; con deliberazione dirigenziale dell'Area Ambiente e Territorio - Servizio PTCP della Provincia di Perugia n. 8831 del 13/09/2007 veniva espresso parere favorevole al piano attuativo con prescrizioni; con delibera n. 53 del 27/09/2007 il Consiglio Comunale approvava definitivamente la richiesta di lottizzazione. In data 07/12/2007 avanti al notaio Dr. Antonio Fabi veniva stipulato atto formale di Convenzione tra le parti stesse con rispettivi oneri ed obblighi.

Prezzo base d'asta: € 16.065,00



LOTTO 7

- **Bene N° 7** - Posto auto ubicato a Spello (PG) - I° Traversa di Via dell'Artigianato, snc, piano S1
Area coperta al piano S1 di forma trapezoidale da destinarsi a posto auto facente parte del complesso edilizio per civile abitazione, redatto sulla base del Piano di Lottizzazione per Insediamenti Residenziali (Comparto A1 - Loc. Gigliara/Spello).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 1031, Sub. 7, Categoria F3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: In base a quanto indicato dal P.R.G. del Comune di Spello, la zona territoriale in Loc. Gigliara, interessata dalla costruzione del complesso edilizio per civile abitazione di cui l'unità immobiliare in questione è parte, è individuata nel comparto "A1" (parte operativa) destinata ad area di trasformazione condizionata. Ai sensi dell'art. 28 della Legge Urbanistica 17/06/1942 n. 1150, modificata dall'art. 8 della Legge 06/08/1967 n. 765 e Legge 28/01/1977 n. 10, in data 02/04/2007 prot. 3535 veniva presentata al Comune di Spello domanda intesa ad ottenere l'autorizzazione a lottizzare terreni per insediamenti residenziali con Piano attuativo per la costruzione di un numero massimo di sette edifici comprendenti anche schiere per un volume complessivo di mc. 10050. In data 09/05/2007 la Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio esprimeva parere favorevole in merito alla proposta; con deliberazione dirigenziale dell'Area Ambiente e Territorio - Servizio PTCP della Provincia di Perugia n. 8831 del 13/09/2007 veniva espresso parere favorevole al piano attuativo con prescrizioni; con delibera n. 53 del 27/09/2007 il Consiglio Comunale approvava definitivamente la richiesta di lottizzazione. In data 07/12/2007 avanti al notaio Dr. Antonio Fabi veniva stipulato atto formale di Convenzione tra le parti stesse con rispettivi oneri ed obblighi.

Prezzo base d'asta: € 17.255,00

LOTTO 8

- **Bene N° 8** - Posto auto ubicato a Spello (PG) - I° Traversa di Via dell'Artigianato, snc, piano S1
Area coperta al piano S1 da destinarsi a posto auto facente parte del complesso edilizio per civile abitazione, redatto sulla base del Piano di Lottizzazione per Insediamenti Residenziali (Comparto A1 - Loc. Gigliara/Spello).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 1031, Sub. 9, Categoria F3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: In base a quanto indicato dal P.R.G. del Comune di Spello, la zona territoriale in Loc. Gigliara, interessata dalla costruzione del complesso edilizio per civile abitazione di cui l'unità immobiliare in questione è parte, è individuata nel comparto "A1" (parte operativa) destinata ad area di trasformazione condizionata. Ai sensi dell'art. 28 della Legge Urbanistica 17/06/1942 n. 1150, modificata dall'art. 8 della Legge 06/08/1967 n. 765 e Legge 28/01/1977 n. 10, in data 02/04/2007 prot. 3535 veniva presentata al Comune di Spello domanda intesa ad ottenere l'autorizzazione a lottizzare terreni per insediamenti residenziali con Piano attuativo per la costruzione di un numero massimo di sette edifici comprendenti anche schiere per un volume complessivo di mc. 10050. In data 09/05/2007 la Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio esprimeva parere favorevole in merito alla proposta; con deliberazione dirigenziale dell'Area Ambiente e Territorio - Servizio PTCP della Provincia di Perugia n. 8831 del 13/09/2007 veniva espresso parere favorevole al piano attuativo con prescrizioni; con delibera n. 53 del 27/09/2007 il Consiglio Comunale approvava definitivamente la richiesta di lottizzazione. In data 07/12/2007 avanti al notaio Dr. Antonio Fabi veniva stipulato atto formale di Convenzione tra le parti stesse con rispettivi oneri ed obblighi.

Prezzo base d'asta: € 5.057,50

LOTTO 9

- **Bene N° 9** - Posto auto ubicato a Spello (PG) - Via dei Mercanti, snc, piano S1
Area coperta al piano S1 da destinarsi a posto auto facente parte del complesso edilizio per civile abitazione, redatto sulla base del Piano di Lottizzazione per Insediamenti Residenziali (Comparto A1 - Loc. Gigliara/Spello).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 1032, Sub. 8, Categoria F3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: In base a quanto indicato dal P.R.G. del Comune di Spello, la zona territoriale in Loc. Gigliara, interessata dalla costruzione del complesso edilizio per civile abitazione di cui l'unità immobiliare in questione è parte, è individuata nel comparto "A1" (parte operativa) destinata ad area di trasformazione condizionata. Ai sensi dell'art. 28 della Legge Urbanistica 17/06/1942 n. 1150, modificata dall'art. 8 della Legge 06/08/1967 n. 765 e Legge 28/01/1977 n. 10, in data 02/04/2007 prot. 3535 veniva presentata al Comune di Spello domanda intesa ad ottenere l'autorizzazione a lottizzare terreni per insediamenti residenziali con Piano attuativo per la costruzione di un numero massimo di sette edifici comprendenti anche schiere per un volume complessivo di mc. 10050. In data 09/05/2007 la Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio esprimeva parere favorevole in merito alla proposta; con deliberazione dirigenziale dell'Area Ambiente e Territorio - Servizio PTCP della Provincia di Perugia n. 8831 del 13/09/2007 veniva espresso parere favorevole al piano attuativo con prescrizioni; con delibera n. 53 del 27/09/2007 il Consiglio Comunale approvava definitivamente la richiesta di lottizzazione. In data 07/12/2007 avanti al notaio Dr. Antonio Fabi veniva stipulato atto formale di Convenzione tra le parti stesse con rispettivi oneri ed obblighi.

Prezzo base d'asta: € 5.950,00

LOTTO 10

- **Bene N° 10** - Posto auto ubicato a Spello (PG) - Via dei Mercanti, snc, piano S1
Posto auto coperto al piano S1 facente parte del complesso edilizio per civile abitazione, redatto sulla base del Piano di Lottizzazione per Insediamenti Residenziali (Comparto A1 - Loc. Gigliara/Spello).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 1032, Sub. 18, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: In base a quanto indicato dal P.R.G. del Comune di Spello, la zona territoriale in Loc. Gigliara, interessata dalla costruzione del complesso edilizio per civile abitazione di cui l'unità immobiliare in questione è parte, è individuata nel comparto "A1" (parte operativa) destinata ad area di trasformazione condizionata. Ai sensi dell'art. 28 della Legge Urbanistica 17/06/1942 n. 1150, modificata dall'art. 8 della Legge 06/08/1967 n. 765 e Legge 28/01/1977 n. 10, in data 02/04/2007 prot. 3535 veniva presentata al Comune di Spello domanda intesa ad ottenere l'autorizzazione a lottizzare terreni per insediamenti residenziali con Piano attuativo per la costruzione di un numero massimo di sette edifici comprendenti anche schiere per un volume complessivo di mc. 10050. In data 09/05/2007 la Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio esprimeva parere favorevole in merito alla proposta; con deliberazione dirigenziale dell'Area Ambiente e Territorio - Servizio PTCP della Provincia di Perugia n. 8831 del 13/09/2007 veniva espresso parere favorevole al piano attuativo con prescrizioni; con delibera n. 53 del 27/09/2007 il Consiglio Comunale approvava definitivamente la richiesta di lottizzazione. In data 07/12/2007 avanti al notaio Dr. Antonio Fabi veniva stipulato atto formale di Convenzione tra le parti stesse con rispettivi oneri ed obblighi.

Prezzo base d'asta: € 6.545,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 79/2025 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 9.520,00

Bene N° 1 - Posto auto			
Ubicazione:	Spello (PG) - Via dei Mercanti, snc, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 1029, Sub. 9, Categoria F3	Superficie	32,00 mq
Stato conservativo:	Il bene in questione si presenta in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Locale di forma rettangolare prolungata al piano S1, aperto sul lato comunicante con la comune corsia di passaggio e di manovra, da destinarsi a posto auto, facente parte del complesso edilizio per civile abitazione redatto sulla base del Piano di Lottizzazione per Insediamenti Residenziali (Comparto A1 - Loc. Gigliara/Spello).		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 8.330,00

Bene N° 2 - Posto auto			
Ubicazione:	Spello (PG) - Via dei Mercanti, snc, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 1029, Sub. 10, Categoria F3	Superficie	28,00 mq
Stato conservativo:	il bene in questione si presenta in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Area coperta al piano S1 da destinarsi a posto auto facente parte del complesso edilizio per civile abitazione redatto sulla base del Piano di Lottizzazione per Insediamenti Residenziali (Comparto A1 - Loc. Gigliara/Spello).		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 9.817,50

Bene N° 3 - Posto auto

Ubicazione:	Spello (PG) - Via dei Mercanti, snc, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 1029, Sub. 21, Categoria C6	Superficie	33,00 mq
Stato conservativo:	il bene in questione si presenta in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Posto auto coperto al piano S1 facente parte del complesso edilizio per civile abitazione redatto sulla base del Piano di Lottizzazione per Insediamenti Residenziali (Comparto A1 - Loc. Gigliara/Spello).		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 18.041,00

Bene N° 4 - Posto auto			
Ubicazione:	Spello (PG) - I° Traversa di Via dell'Artigianato, snc, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 1030, Sub. 8, Categoria F3	Superficie	78,00 mq
Stato conservativo:	il bene in questione si presenta in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Area coperta al piano S1 di forma trapezoidale da destinarsi a posto auto facente parte del complesso edilizio per civile abitazione redatto sulla base del Piano di Lottizzazione per Insediamenti Residenziali (Comparto A1 - Loc. Gigliara/Spello).		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 13.685,00

Bene N° 5 - Posto auto			
Ubicazione:	Spello (PG) - I° Traversa di Via dell'Artigianato, snc, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 1030, Sub. 10, Categoria F3	Superficie	46,00 mq
Stato conservativo:	il bene in questione si presenta in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Area coperta al piano S1 da destinarsi a posto auto facente parte del complesso edilizio per civile abitazione, redatto sulla base del Piano di Lottizzazione per Insediamenti Residenziali (Comparto A1 - Loc.		

	Gigliara/Spello).
Vendita soggetta a IVA:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo

LOTTO 6 - PREZZO BASE D'ASTA: € 16.065,00

Bene N° 6 - Posto auto			
Ubicazione:	Spello (PG) - I° Traversa di Via dell'Artigianato, snc, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 1030, Sub. 12, Categoria F3	Superficie	54,00 mq
Stato conservativo:	il bene in questione si presenta in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Area coperta al piano S1 di forma trapezoidale da destinarsi a posto auto facente parte del complesso edilizio per civile abitazione, redatto sulla base del Piano di Lottizzazione per Insediamenti Residenziali (Comparto A1 - Loc. Gigliara/Spello).		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 7 - PREZZO BASE D'ASTA: € 17.255,00

Bene N° 7 - Posto auto			
Ubicazione:	Spello (PG) - I° Traversa di Via dell'Artigianato, snc , piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 1031, Sub. 7, Categoria F3	Superficie	58,00 mq
Stato conservativo:	il bene in questione si presenta in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Area coperta al piano S1 di forma trapezoidale da destinarsi a posto auto facente parte del complesso edilizio per civile abitazione, redatto sulla base del Piano di Lottizzazione per Insediamenti Residenziali (Comparto A1 - Loc. Gigliara/Spello).		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 8 - PREZZO BASE D'ASTA: € 5.057,50

Bene N° 8 - Posto auto



Ubicazione:	Spello (PG) - 1° Traversa di Via dell'Artigianato, snc, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 1031, Sub. 9, Categoria F3	Superficie	17,00 mq
Stato conservativo:	il bene in questione si presenta in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	AArea coperta al piano S1 da destinarsi a posto auto facente parte del complesso edilizio per civile abitazione, redatto sulla base del Piano di Lottizzazione per Insediamenti Residenziali (Comparto A1 - Loc. Gigliara/Spello).		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 9 - PREZZO BASE D'ASTA: € 5.950,00

Bene N° 9 - Posto auto			
Ubicazione:	Spello (PG) - Via dei Mercanti, snc, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 1032, Sub. 8, Categoria F3	Superficie	20,00 mq
Stato conservativo:	il bene in questione si presenta in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Area coperta al piano S1 da destinarsi a posto auto facente parte del complesso edilizio per civile abitazione, redatto sulla base del Piano di Lottizzazione per Insediamenti Residenziali (Comparto A1 - Loc. Gigliara/Spello).		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 10 - PREZZO BASE D'ASTA: € 6.545,00

Bene N° 10 - Posto auto			
Ubicazione:	Spello (PG) - Via dei Mercanti, snc, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 1032, Sub. 18, Categoria C6	Superficie	22,00 mq
Stato conservativo:	il bene in questione si presenta in buono stato di conservazione.		

Descrizione:	Posto auto coperto al piano S1 facente parte del complesso edilizio per civile abitazione, redatto sulla base del Piano di Lottizzazione per Insediamenti Residenziali (Comparto A1 - Loc. Gigliara/Spello).
Vendita soggetta a IVA:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo

