

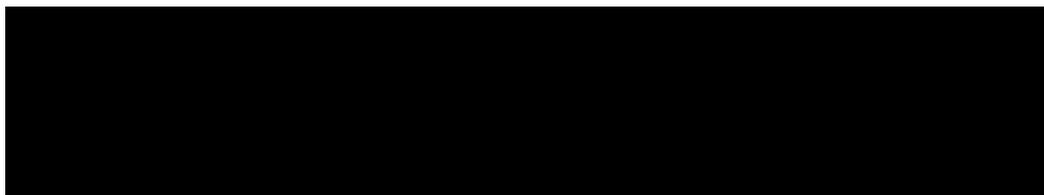
**TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 78/2021**

PROMOSSA DA

**- CREDITO FONDIARIO S.p.A. (PER RIVIERA NPL S.r.l.)**, con sede legale in Roma, Via Piemonte n. 38, 00187  
(Avv.to Silvestri)

CONTRO



**“RELAZIONE DEL CONSULENTE  
TECNICO D’UFFICIO”**

**G.E. – Dott. ssa Lignani Giulia Maria**

Assisi, li 10 Gennaio 2022

Il C.T.U.

*Dr.ssa Agr. Laura Rosati*

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

Relazione del C.T.U. nella Esecuzione Immobiliare n. **78/2021** R.G.

PROMOSSA DA

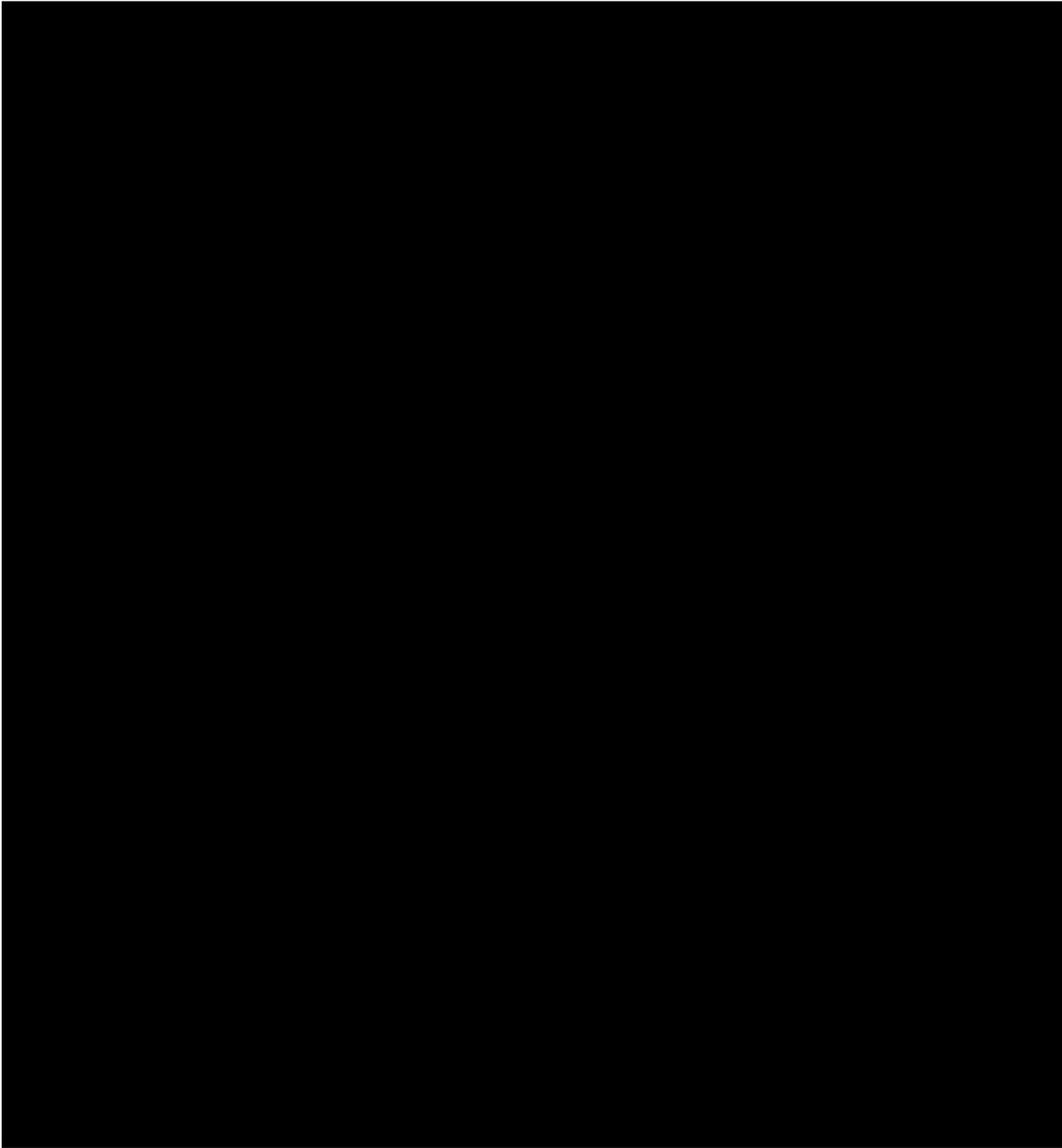
- **CREDITO FONDIARIO S.P.A. (PER RIVIERA NPL S.R.L.)**, banca costituita ed operante con la forma giuridica di società per azioni, con sede legale in Roma, Via Piemonte n. 38, numero di iscrizione al Registro delle imprese di Roma n. **00395320583**, partita IVA n. **00878511005**, iscritta all'Albo delle Banche tenuto presso la Banca d'Italia ai sensi dell'articolo 13 del Testo Unico Bancario, n. 10312.7, iscritto al n. 20050 dei Gruppi Bancari, aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi, rappresentata e difesa, giusta mandato in calce al ricorso per decreto ingiuntivo, dall'Avv. Marco Silvestri del Foro di Genova del Foro di Genova, ed ai fini del presente procedimento elettivamente domiciliata presso e nel di lui studio in Genova, Via Garibaldi 3,

**CONTRO**

Ill.ma Dott.ssa **LIGNANI GIULIA MARIA**, G.I. dell'Esecuzione,

PREMESSO CHE

- La sottoscritta Dott.ssa Agr. Laura Rosati, residente in Assisi, Frazione Costa di Trex n. 13, con studio in Via Todi, n. 34, Bastia Umbra (PG), in data **04/10/2021** è stata nominata Consulente Tecnico di Ufficio/**Esperto stimatore** nel presente procedimento, notificato alla PEC in data **04/10/2021**;
- In data **09/10/2021** la scrivente trasmetteva con la modalità telematica l'atto di



***1. ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI***

I beni immobili oggetto di esecuzione immobiliare indicati nell'**Atto di Pignoramento Immobiliare** trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Perugia ai nn. 15452/**11388** del 09/06/2021 **a favore di RIVIERA NPL S.R.L.** con sede in Conegliano (TV), Via V. Alfieri n. 1, codice fiscale 04972800264, **contro**

[Redacted]  
[Redacted] **per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà,**

sono **censiti** al **Catasto Fabbricati** di:

- Comune di Assisi (PG), Frazione Tordibetto civico n. 6, Foglio n. 69, Part. n. 152, Sub 4, graffato con la Part. n. 153, Sub 1, piano T-1-2-3, Categoria A/3 (Abitazioni di tipo economico), Classe 3, Consistenza 6 vani, Dati di superficie: Totale: 136 mq, Totale escluse aree scoperte: 134 mq, Rendita: Euro 480,30;

- Comune di Assisi (PG), Frazione Tordibetto, Foglio n. 69, Part. n. 152, Sub 3, Categoria A/4 (Abitazioni di tipo popolare), Classe 1, Consistenza 4 vani, Dati di superficie: Totale: 71 mq, Totale escluse aree scoperte: 70 mq, Rendita: Euro 159,90,

il tutto con i relativi accessori, pertinenze e frutti.

Al **Catasto Fabbricati** risultano individuati con i seguenti identificativi:

<b>Diritto di: proprietà per 1000/1000</b>								
<b>Catasto Fabbricati del Comune di Assisi (PG)</b>								
Rif.	Foglio	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Consist.	Sup. Catast.	Rendita
A	69	152	4	A/3	3	6 vani	Totale: 136 mq Totale escluse aree scoperte: 134 mq	Euro 480,30
	69	153	1					
Indirizzo: Abitazione in Fraz. Tordibetto n. 6, Piano: T-1-2-3;								
<b>Diritto di: proprietà per 1000/1000</b>								
<b>Catasto Fabbricati del Comune di Assisi (PG)</b>								
Rif.	Foglio	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Consist.	Sup. Catast.	Rendita
B	69	152	3	A/4	1	4 vani	Totale: 71 mq Totale escluse aree scoperte: 70 mq	Euro 159,90
Indirizzo: Abitazione in Fraz. Tordibetto, Piano: 1-2-3;								

I suddetti beni immobili, come sopra identificati, sono **censiti**, rispettivamente al:

- **Catasto Terreni** del Comune di Assisi (PG) al Foglio n. 69, Part. n. 152,

Qualità Classe: ENTE URBANO, **Superficie: 19 mq (Aree di enti urbani e**

**promiscui).**

Catasto Terreni del Comune di Assisi (PG)								
Rif.	Foglio	Part.	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie (mq)	Reddito	
							Dominicale	Agrario
	69	152	-	-	ENTE URBANO	19		
Aree di enti urbani e promiscui; Unità immobiliari corrispondenti al Catasto Fabbricati Comune di Assisi, Foglio n. 69, Particella n. 152								

- **Catasto Terreni** del Comune di Assisi (PG) al Foglio n. 69, Part. n. 153,

Qualità Classe: ENTE URBANO, **Superficie: 69 mq (Aree di enti urbani e**

**promiscui).**

Catasto Terreni del Comune di Assisi (PG)								
Rif.	Foglio	Part.	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie (mq)	Reddito	
							Dominicale	Agrario
	69	153	-	-	ENTE URBANO	69		
Aree di enti urbani e promiscui; Unità immobiliari corrispondenti al Catasto Fabbricati Comune di Assisi, Foglio n. 69, Particella n. 153								

**Vedasi Allegati:** Comune di Assisi, Catasto Fabbricati, Estratto di mappa, Foglio n. 69, Part. n. 152, Allegato n. 2/a; Comune di Assisi, Catasto Fabbricati, Estratto di mappa, Foglio n. 69, Part. n. 153, Allegato n. 2/b; Comune di Assisi, Catasto Fabbricati, visura storica per immobile, Foglio n. 69, Part. n. 152, Sub 4 graffato con la Part. n. 153, Sub 1, abitazione di tipo economico, Allegato n. 2/c; Comune di Assisi, Catasto Fabbricati, visura storica per immobile, Foglio n. 69, Part. n. 153, Sub 1 graffato con la Part. n. 152, Sub 4, abitazione di tipo economico, Allegato n. 2/d; Comune di Assisi, Catasto Fabbricati, visura storica per immobile, Foglio n. 69, Part. n. 152, Sub 3, abitazione di tipo popolare, Allegato n. 2/e; Comune di Assisi, Catasto Fabbricati, visura attuale per immobile, Foglio n. 69, Part. n. 152, Sub 4 graffato con la Part. n. 153, Sub 1, Allegato n. 2/f; Comune di Assisi, Catasto

Fabbricati, visura attuale per immobile, Foglio n. 69, Part. n. 153, Sub 1 graffato con la Part. n. 152, Sub 4, Allegato n. 2/g; Comune di Assisi, Catasto Fabbricati, visura attuale per immobile, Foglio n. 69, Part. n. 152, Sub 3, Allegato n. 2/h; Comune di Assisi, Catasto Terreni, visura attuale per immobile, Foglio n. 69, Part. n. 153, Allegato n. 2/i; Comune di Assisi, Catasto Terreni, visura attuale per immobile, Foglio n. 69, Part. n. 152, Allegato n. 2/l; Comune di Assisi, Catasto Fabbricati, Foglio n. 69, Part. n. 152, Sub 4, graffato con la Part. n. 153, Sub 1, Planimetria (data di presentazione 07/01/2013), Allegato n. 2/m; Comune di Assisi, Catasto Fabbricati, Foglio n. 69, Part. n. 152, Sub 3, Planimetria (data di presentazione 11/11/2005), Allegato n. 2/n.

Si precisa che i fabbricati cui appartengono i beni oggetto della presente Procedura di Esecuzione Immobiliare sono correttamente introdotti in mappa al Catasto Terreni ed accatastati al Catasto Fabbricati.

## **2. SOMMARIA ELENCAZIONE E DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI**

I beni oggetto di pignoramento sono rappresentati da un compendio immobiliare costituito da:

**A) Una porzione di fabbricato ad uso abitazione di tipo economico**, da terra a tetto su quattro piani: piano terra, piano primo, secondo e terzo;

**B) Una porzione fabbricato ad uso abitazione di tipo popolare**, distinta su tre piani: piano primo, secondo e terzo.

Il tutto posto in Comune di Assisi (PG), Frazione Tordibetto.

Entrambi i fabbricati appartengono al complesso immobiliare denominato “*Castello di Tordibetto*”, di remota edificazione, il quale insieme ai Castelli di Palazzo, Petrignano, Rocca Sant’Angelo, Beviglie, Sterpeto, San Gregorio e Torchiagina fa parte della zona dei Castelli di Assisi.

È possibile raggiungere il Castello di Tordibetto da Perugia tramite la SS 75, dalla cui uscita di Ospedalicchio Sud dista 6,5 km e successivamente tramite la SR 147 e la SP 248; da Foligno, mediante la SS 75, dalla cui uscita di S. Maria degli Angeli Sud dista circa 8 km e successivamente tramite la SR 147 dir e la SP 248.

La Frazione di Tordibetto è ubicata a circa 255 m s.l.m., dista quattro chilometri dal centro storico di Assisi, diciannove chilometri da Perugia ed è caratterizzata da media densità abitativa.

La Località di Tordibetto è formata dal centro storico abitato (Castello) e dall'edilizia residenziale circostante, costituita da abitazioni per lo più indipendenti e prevalentemente realizzate in muratura; non sono presenti attività commerciali e produttive nella zona del centro storico e aree limitrofe.

I servizi e le attività commerciali più vicini distano circa 1 km dal Castello di Tordibetto in corrispondenza della Frazione Palazzo di Assisi, raggiungibile tramite la SP 248.

Per quanto concerne i trasporti, le stazioni ferroviarie più vicine sono quella del Comune di Bastia Umbra, a circa 3,5 km e quella della Frazione S. Maria degli Angeli di Assisi, che dista circa 6 km da Tordibetto.

La Frazione è servita da una serie di autobus che la collegano sia ad Assisi che a Perugia.

La zona circostante il Castello di Tordibetto è caratterizzata da campi coltivati, prevalentemente seminativi, per quanto concerne il territorio pianeggiante a valle della Frazione, compreso nel Comune di Assisi e di Bastia Umbra, dalla presenza prevalente di oliveti per quanto concerne il territorio a Nord-Est del Castello, a confine con Beviglie, località compresa nella Frazione di Tordibetto.

Numerose sono le attività ricettive, in prevalenza agriturismi, che caratterizzano la

zona in oggetto, data la vocazione prettamente turistica della Località.

I beni immobili pignorati appartengono al più ampio complesso immobiliare denominato “*Castello di Tordibetto*”.

Quest’ultimo è uno dei castelli meglio conservati dell’intero territorio comunale, uno dei pochi pervenuti fino ad oggi che ha mantenuto pressoché intatta la conformazione architettonica originaria.

Dall’analisi dell’impianto urbano del Castello, risultano individuabili cinque fasi di sviluppo dello stesso nel corso del tempo.

Il primo nucleo doveva essere stato originariamente un mulino, intorno al quale si affiancarono successivamente magazzini per il ricovero e la lavorazione delle granaglie.

La seconda fase di sviluppo fu caratterizzata dall’evoluzione della funzione principale del Castello da produttiva e di stoccaggio delle materie prime agricole a funzione militare con la realizzazione di una torre a pianta quadrata.

Successivamente l’insediamento fu esteso ad ovest in direzione della vallata circostante e dei luoghi di produzione, così da formare un vero e proprio borgo e quindi un centro abitato (fine XIV secolo) con la porta principale di accesso collocata a sud-ovest.

Successivamente (XV secolo) poiché gli abitanti del Castello chiedevano un ampliamento per la realizzazione di nuove residenze, il Castello ha assunto l’attuale conformazione a pianta quadrangolare chiusa, con quattro torrioni angolari e porta di accesso principale a sud-ovest.

Fino a tutto il secolo XV il Castello è stato alle dipendenze di quello di Beviglie, Località a 295 m s.l.m., inglobata oggi nella Frazione di Tordibetto.

Attualmente il Castello si presenta quale un unico complesso immobiliare a pianta

quadrangolare con quattro torrioni angolari e porta di accesso principale orientata a sud-ovest. La struttura, nel suo insieme, è costituita da più porzioni di fabbricato tra loro indipendenti con struttura portante verticale costituita da muratura in pietra e in mattoni.

Le strutture orizzontali sono realizzate con travi e travicelli in legno, a vista.

In alcuni casi i solai sono in laterizio e c.a. a seguito di successive ristrutturazioni eseguite a causa soprattutto di eventi sismici che si sono verificati nel corso del tempo.

Si accede ad uno dei due immobili eseguiti, indipendenti e confinanti tra di loro tramite muro verticale e tramite parte del solaio del primo piano, dalla Via pubblica circostante il Castello; mentre si accede al secondo immobile pignorato direttamente dall'interno del Castello, tramite la porta di accesso principale del medesimo, esposta a sud-ovest.

Di fatto, sul posto, i due immobili, aventi ingressi indipendenti tra loro, sono contraddistinti da due diversi numeri civici: n. 6 per quanto concerne l'abitazione cielo-terra con ingresso principale dalla strada pubblica, mediante rampa di scala esterna, e n. 16, come indicato sul posto, per quanto concerne la porzione di fabbricato eseguita con ingresso possibile dall'interno del Castello, tramite vicolo chiuso; tuttavia tale ultimo immobile è catastalmente individuato con: Frazione Tordibetto senza numero civico.

Le **unità immobiliari** oggetto di pignoramento sono rappresentate catastalmente da:

**A) Abitazione di tipo economico**, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Assisi, Foglio n. 69, Part. n. 152, Sub 4, graffata con la Part. n. 153, Sub 1;

**Classamento:** Rendita € 480,30 Zona Censuaria 2, Categoria A/3, Classe 3,

Consistenza **6 vani**;

**Indirizzo:** Frazione Tordibetto n. 6, Piano: T-1-2-3

**Dati di superficie:** Totale: **136 mq**, Totale escluse aree scoperte: **134 mq**.

L'abitazione si sviluppa su quattro piani, piano terra, piano primo, con ingresso principale all'abitazione tramite scala esterna, piano secondo e piano terzo.

I piani primo, secondo e terzo sono tra loro collegati tramite scala interna costituita da tre rampe.

Esposizione prevalente del fabbricato pignorato: sud, sud-est, con vista sulla valle circostante (sud, sud-ovest) e sulla adiacente chiesa di San Bernardino da Siena (sud-est).

Si tratta di una porzione di fabbricato di remota costruzione che fa parte del lato sud-est del Castello e che comprende parte del torrione esposto a sud-est (solo il piano primo ed il secondo del medesimo).

La struttura verticale è in muratura portante in pietra, frammista a mattoni pieni.

Le strutture portanti orizzontali sono rappresentate da travi in legno, a vista e solai in legno.

La copertura è costituita da manto in coppi antichi.

Il piano terra cui si accede direttamente dalla strada pubblica tramite portone di ingresso, è caratterizzato dalla presenza di due cantine, bagno e ripostiglio sotto la scala esterna che conduce al piano primo e che permette l'ingresso all'abitazione.

Il piano primo cui si accede tramite una rampa di scala con terrazza, è formato da un soggiorno-sala da pranzo, una cucina, un bagno e, all'interno del piano primo del torrione, da una camera da letto.

Il piano secondo, cui si accede tramite una rampa di scala, è costituito da due camere da letto e, in corrispondenza del secondo piano del torrione, da un vano

sgombero (come anche riportato nella Planimetria allegata, Vds. Allegato n. 2/m).

Il piano terzo, cui si accede tramite una rampa di scala, è rappresentato dalla soffitta, caratterizzata da diverse altezze, data la presenza di copertura con tetto a leggio. Manto di copertura in coppi antichi.

Canali di gronda (privi di discendenti) in lamiera zincata.

**B) Abitazione di tipo popolare**, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Assisi, Foglio n. 69, Part. n. 152, Sub 3;

**Classamento:** Rendita € **159,90**, Zona Censuaria **2**, Categoria **A/4**, Classe **1**, Consistenza **4 vani**;

**Indirizzo:** Frazione Tordibetto, Piano: 1-2-3

**Dati di superficie:** Totale: **71 mq**, Totale escluse aree scoperte: **70 mq**.

L'abitazione, il cui accesso è possibile solo dall'ingresso principale della struttura fortificata del Castello, si sviluppa su tre piani, piano primo, piano secondo e piano terzo.

Si accede alla porzione di fabbricato cielo-terra mediante una rampa di scala esterna costituita da otto gradini, che permette l'ingresso direttamente al piano primo dell'abitazione.

I piani primo, secondo e terzo sono tra loro collegati tramite scala interna, collocata all'interno del pozzetto di scala esposto a nord, nord-ovest, a chiocciola, prefabbricata, realizzata in ferro.

Esposizione prevalente del fabbricato pignorato: sud-est, con vista dalla breve distanza sul lato maggiore della chiesa di San Bernardino da Siena. Di fatto si tratta dell'unico affaccio possibile per l'edificio esecutato in oggetto, in quanto gli altri due lati confinano con altra proprietà, a nord, e con stessa proprietà a sud (

abitazione cielo-terra indicata nella presente Relazione di stima con

la lettera A, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Assisi, Foglio n. 69, Part. n. 152, Sub 4 graffato con la Part. n. 153, Sub 1).

Per quanto concerne il lato di ingresso all'abitazione (nord-ovest), non sono presenti finestre, fatto salvo una piccola apertura in corrispondenza del piano secondo del vano scala.

Il fabbricato presenta struttura portante verticale in muratura in pietra e mattoni.

Le strutture portanti orizzontali sono costituite da solai in laterizio e c.a., eseguite alla fine degli anni '80, in sostituzione dei vecchi solai in legno, a seguito dell'evento sismico del 1984.

La copertura è costituita da manto in coppi antichi. Canali di gronda e discendenti in metallo zincato.

Il piano primo è caratterizzato dalla zona giorno ed è composto da una cucina dotata di camino. Tramite scala interna a chiocciola in ferro si accede al piano secondo, caratterizzato da una camera da letto e da un piccolo bagno, senza finestra. Sempre tramite scala a chiocciola si accede al piano terzo, costituito da una camera da letto e da un bagno più grande di quello presente al piano secondo, privo anche esso di finestra.

Il tutto esposto a sud-est con ingresso da nord-ovest e dotato di una finestra per ogni vano principale appartenente a ciascuno dei tre piani dell'edificio esecutato.

### **3. TITOLO DI PROPRIETÀ**

La consistenza immobiliare descritta al Capitolo 1 (*“Esatta individuazione dei beni”*), oggetto di Esecuzione Immobiliare, risulta di **piena ed esclusiva proprietà per la quota di 1/1 di:**

la piena proprietà dei diritti per la quota di 1/1 sugli immobili:

**Unità negoziale n. 1:**

*Immobile n. 1*

Comune: Assisi, Catasto: Fabbricati, Foglio n. 69, Particella n. 152 Sub 4 graffato con la Particella n. 153 Sub 1, Categoria A/3 (abitazione di tipo economico), Classe 3, Consistenza: 6 vani, Superficie catastale totale: 136 mq, totale escluse aree scoperte: 134 mq, R.C. €480,30, Indirizzo: Frazione Tordibetto civico n. 6, Piano: T-1-2-3;

*Immobile n. 2*

Comune: Assisi, Catasto: Fabbricati, Foglio n. 69, Particella n. 152 Sub 3, Categoria A/4 (abitazione di tipo popolare), Classe 1, Consistenza: 4 vani, Superficie catastale totale: 71 mq, totale escluse aree scoperte: 70 mq, R.C. € 159,90, Indirizzo: Frazione Tordibetto, Piano: 1-2-3,

 ha acquistato la piena proprietà **per la quota di 1/1** del bene *Immobile n. 1* (indicato nella presente Relazione di stima con la lettera **A**) attualmente identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Assisi al Foglio n. 69,

*DOTT.SSA LAURA ROSATI  
VIA TODI, 34 - 06083 BASTIA UMBRA (PG)  
TEL. E FAX 075 8012906 – CELL. 3934530718  
E-MAIL: studiorosati@hotmail.it  
PEC: L.ROSATI@EPAP.CONAFPEC.IT*

#### **4. STATO DI POSSESSO**

Il compendio immobiliare oggetto della presente Procedura di Esecuzione Immobiliare, costituito da n. 2 porzioni di fabbricato indipendenti, da cielo a terra, ad uso abitativo, allo stato attuale, non risulta occupato da alcuno.

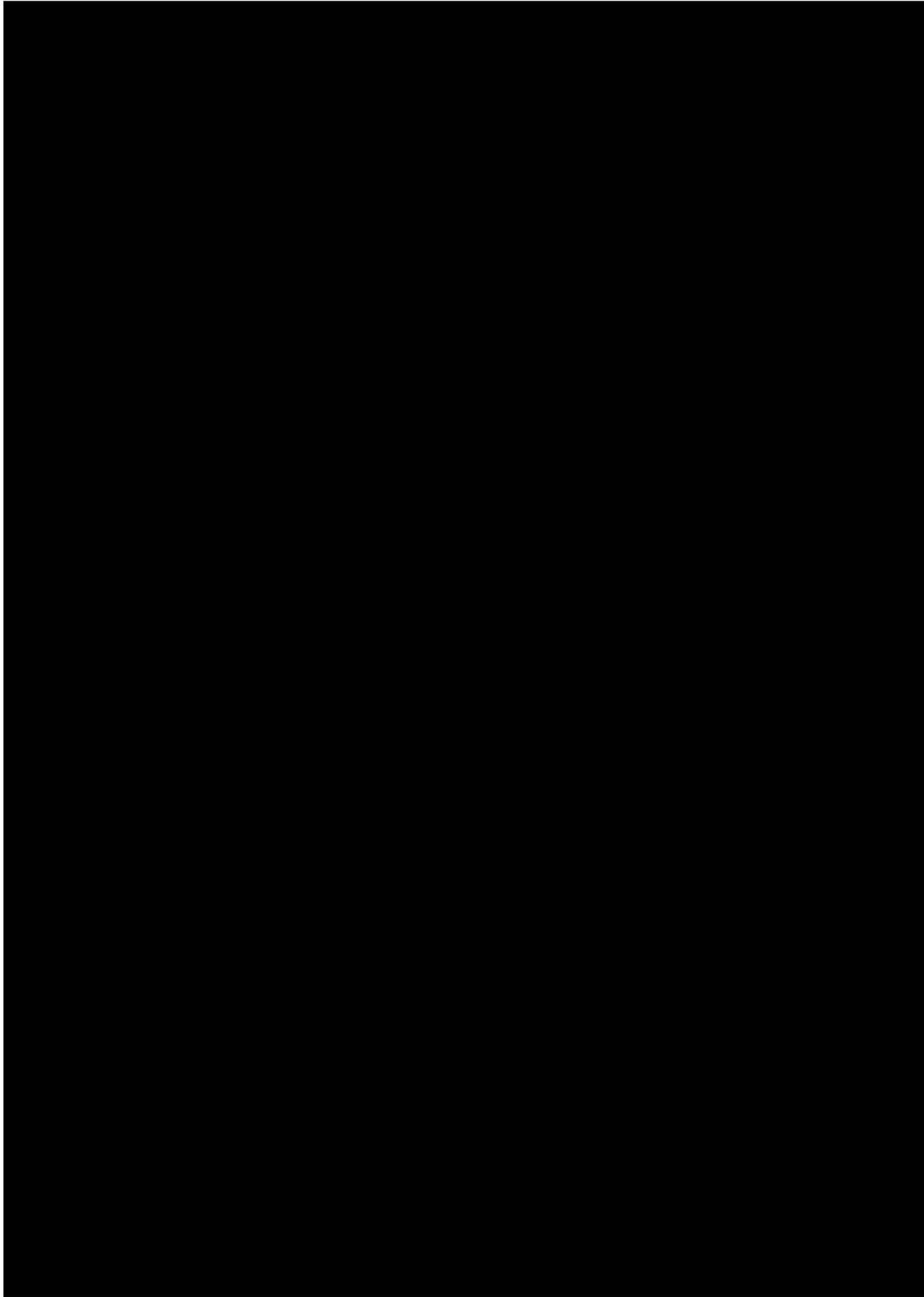
#### **5. FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI**

Dalla documentazione agli atti del Fascicolo della Procedura di Es. Imm. n. 78/2021, Certificazione Notarile ipotecaria e catastale ai sensi dell'Art. 567 comma II, c.p.c. a cura del Dottor Fabio Cosenza, Notaio in Sasso Marconi (BO), iscritto presso il Collegio Notarile di Bologna (BO), validata al 19/07/2021 e sulla base della successiva consultazione dei Registri dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Perugia – Territorio – Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare, risultano le seguenti **formalità**:

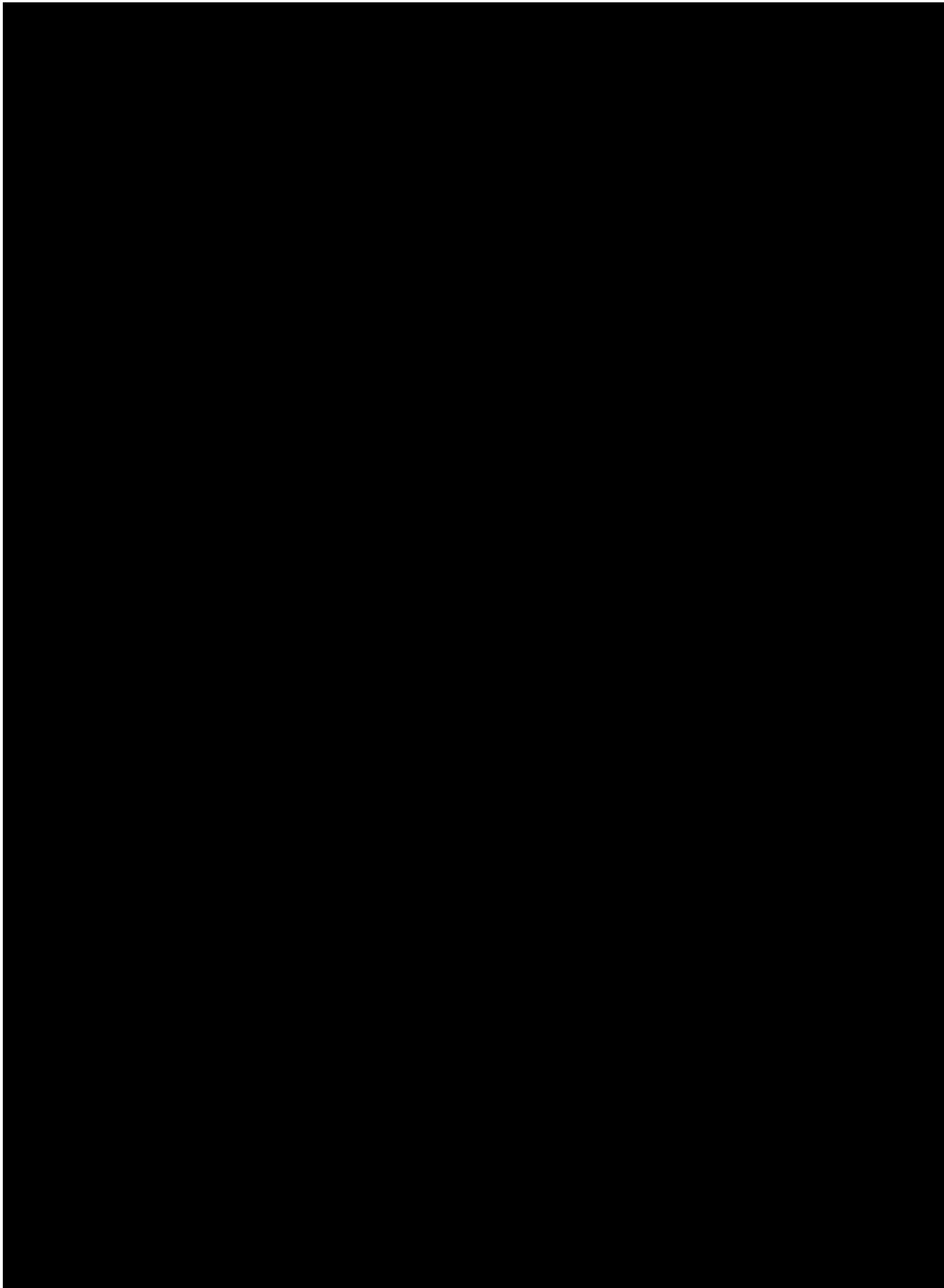
#### **Trascrizioni**

*DOTT.SSA LAURA ROSATI  
VIA TODI, 34 - 06083 BASTIA UMBRA (PG)  
TEL. E FAX 075 8012906 – CELL. 3934530718  
E-MAIL: studiorosati@hotmail.it  
PEC: L.ROSATI@EPAP.CONAFPEC.IT*

*DOTT.SSA LAURA ROSATI  
VIA TODI, 34 - 06083 BASTIA UMBRA (PG)  
TEL. E FAX 075 8012906 – CELL. 3934530718  
E-MAIL: studiorosati@hotmail.it  
PEC: L.ROSATI@EPAP.CONAFPEC.IT*



*DOTT.SSA LAURA ROSATI  
VIA TODI, 34 - 06083 BASTIA UMBRA (PG)  
TEL. E FAX 075 8012906 – CELL. 3934530718  
E-MAIL: studiorosati@hotmail.it  
PEC: L.ROSATI@EPAP.CONAFPEC.IT*



*Grava:* i beni immobili così identificati

**Unità negoziale n. 1:**

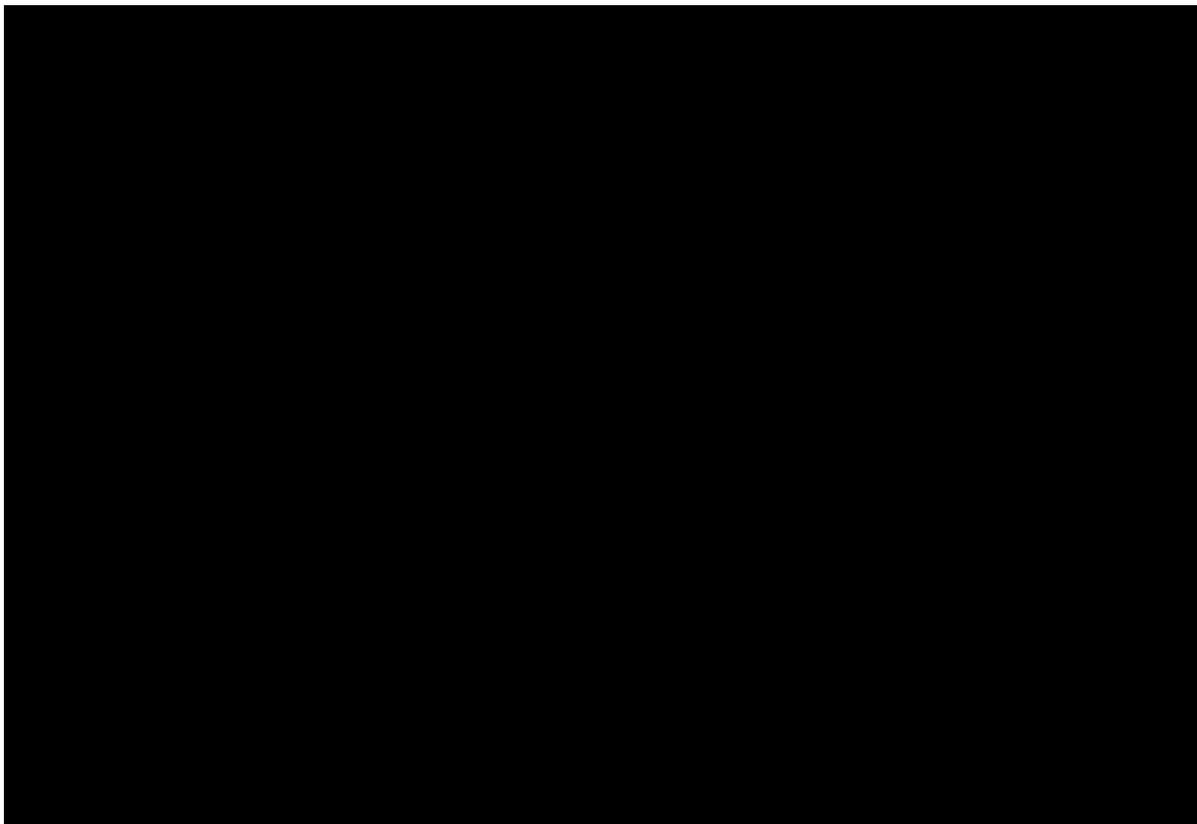
*Immobile n. 1*

Comune di Assisi, Catasto Fabbricato, Foglio n. 69, Part. n. 152, Sub 4, graffato con la Part. n. 153, Sub 1, Categoria A/3 – Abitazione di tipo economico, Consistenza 6 vani, Indirizzo: Frazione Tordibetto n. civico 6

*Immobile n. 2*

Comune di Assisi, Catasto Fabbricato, Foglio n. 69, Part. n. 152, Sub 3, Categoria A/4 – Abitazione di tipo popolare, Consistenza 4 vani, Indirizzo: Frazione Tordibetto n. civico /, Piano 1-2-3.

**Iscrizioni**



*Grava:* i beni immobili

**Unità negoziale n. 1:**

*Immobile n. 1*

Comune di Assisi, Catasto Fabbricato, Foglio n. 69, Part. n. 152, Sub 4, graffato con la Part. n. 153, Sub 1, Categoria A/3 – Abitazione di tipo economico, Consistenza 6 vani, Indirizzo: Frazione Tordibetto n. civico 6

*Immobile n. 2*

Comune di Assisi, Catasto Fabbricato, Foglio n. 69, Part. n. 152, Sub 3, Categoria A/4 – Abitazione di tipo popolare, Consistenza 4 vani, Indirizzo: Frazione Tordibetto n. civico /, Piano 1-2-3.

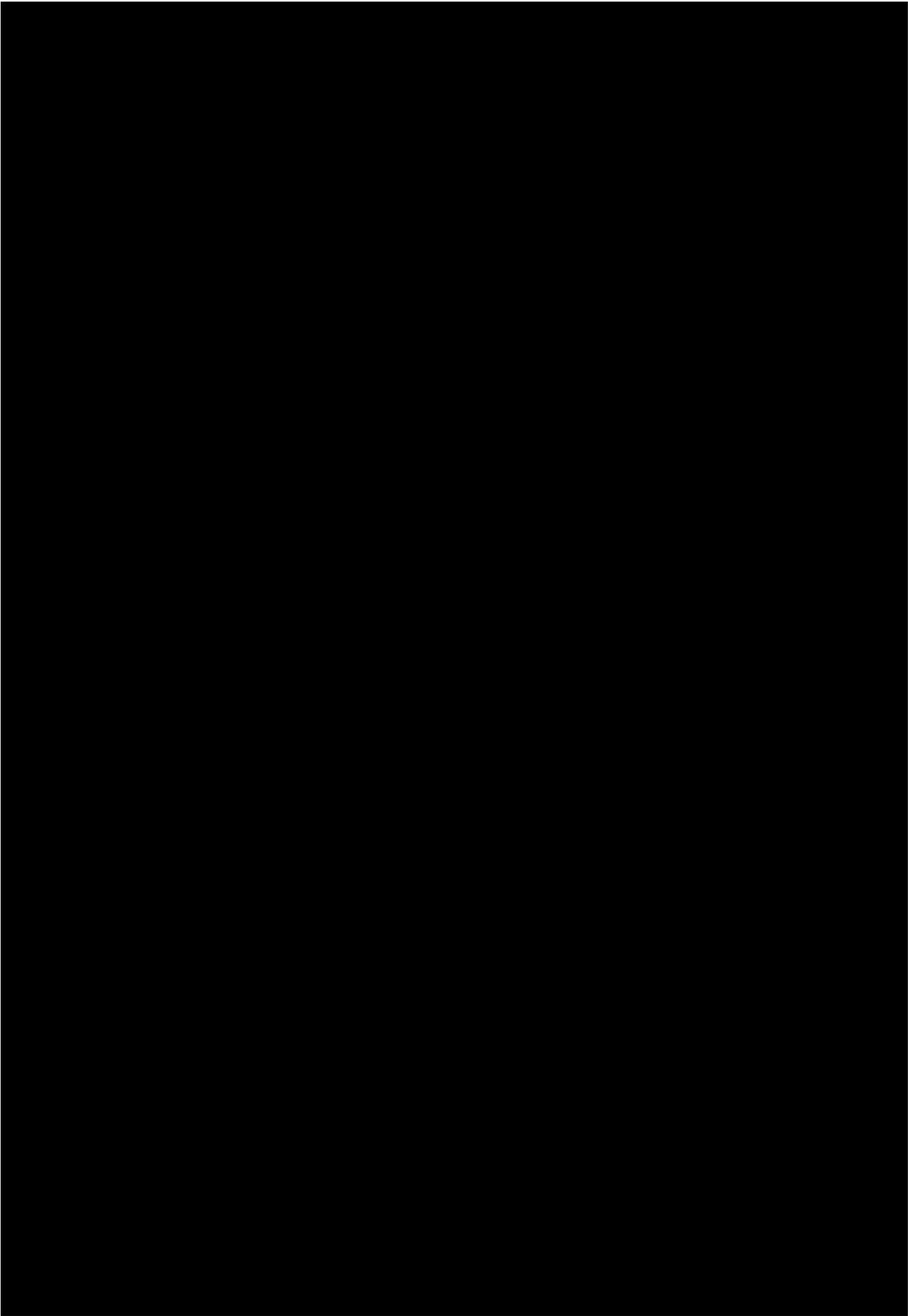
Dalle Ispezioni Ipotecarie eseguite dal CTU in data 30/12/2021 si evince che fino al 29/12/2021 non risultano formalità successive a quelle riportate nella Certificazione Notarile agli atti, datata 21/07/2021 (Vds. Allegati n. 4/a, n. 4/b, n. 4/c, n. 4/d).

**6. ALTRE INFORMAZIONI IN MERITO A SPESE CONDOMINIALI,  
EVENTUALI CAUSE IN CORSO**

Gli immobili eseguiti non costituiscono Condominio.

**7. PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO**

*DOTT.SSA LAURA ROSATI  
VIA TODI, 34 - 06083 BASTIA UMBRA (PG)  
TEL. E FAX 075 8012906 – CELL. 3934530718  
E-MAIL: studiorosati@hotmail.it  
PEC: L.ROSATI@EPAP.CONAFPEC.IT*



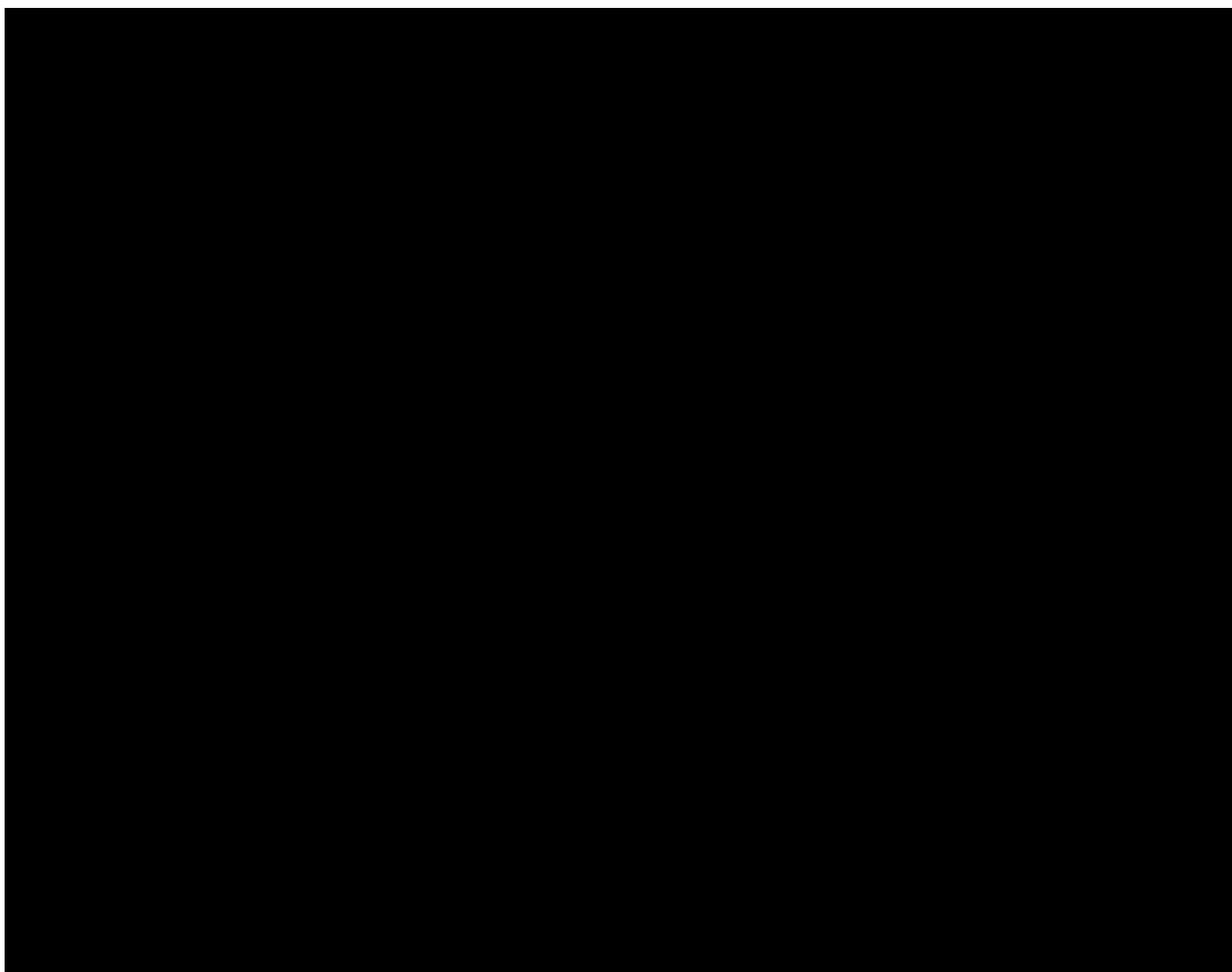
## **8. REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA, AGIBILITÀ**

In merito alla regolarità edilizia ed urbanistica dei beni oggetto della presente Esecuzione Immobiliare ed alla relativa presenza di Agibilità degli stessi, il CTU in data 07/12/2021 ha prodotto, mediante PEC, un'istanza presso lo Sportello Unico, SUAPE del Comune di Assisi, Ufficio Accesso Atti – Edilizia (Prot. di ricevimento del Comune n. 58189 del 07/12/2021) e successivamente, dopo avere visionato e studiato la documentazione prodotta dall'Ufficio Urbanistica ed Edilizia privata in data 16/12/2021, un'ulteriore PEC in data 16/12/2021 quale istanza di integrazione della precedente PEC inviata (Prot. Comune di Assisi n. 60037 del 17/12/2021), al fine di prendere visione di ulteriori titoli abilitativi emersi nel corso delle ricerche del CTU presso il Comune di Assisi, Ufficio Edilizia privata.

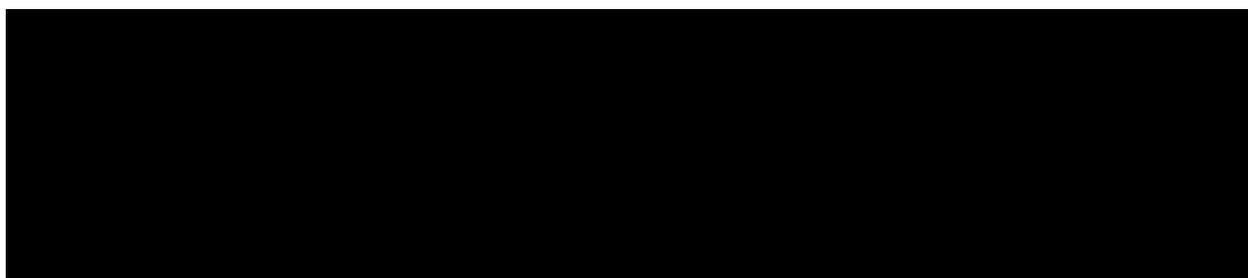
In data 30/12/2021, la sottoscritta riceveva mediante PEC dall'Ufficio Accesso Atti del Comune di Assisi copie scannerizzate della documentazione richiesta.

Sulla base di quanto potuto visionare ed analizzare, anche con l'aiuto del Tecnico preposto al servizio presso l'Ufficio Tecnico-Urbanistico del Comune di Assisi, gli immobili oggetto di pignoramento, ambedue edificati in epoca remota e anteriore al 1967, sono stati nel tempo, e comunque dopo il 1967, oggetto dei seguenti interventi edilizi per i quali esistono e sono stati reperiti presso l'Ufficio Tecnico, Edilizia privata ed Urbanistica, i **titoli autorizzativi** di seguito descritti:

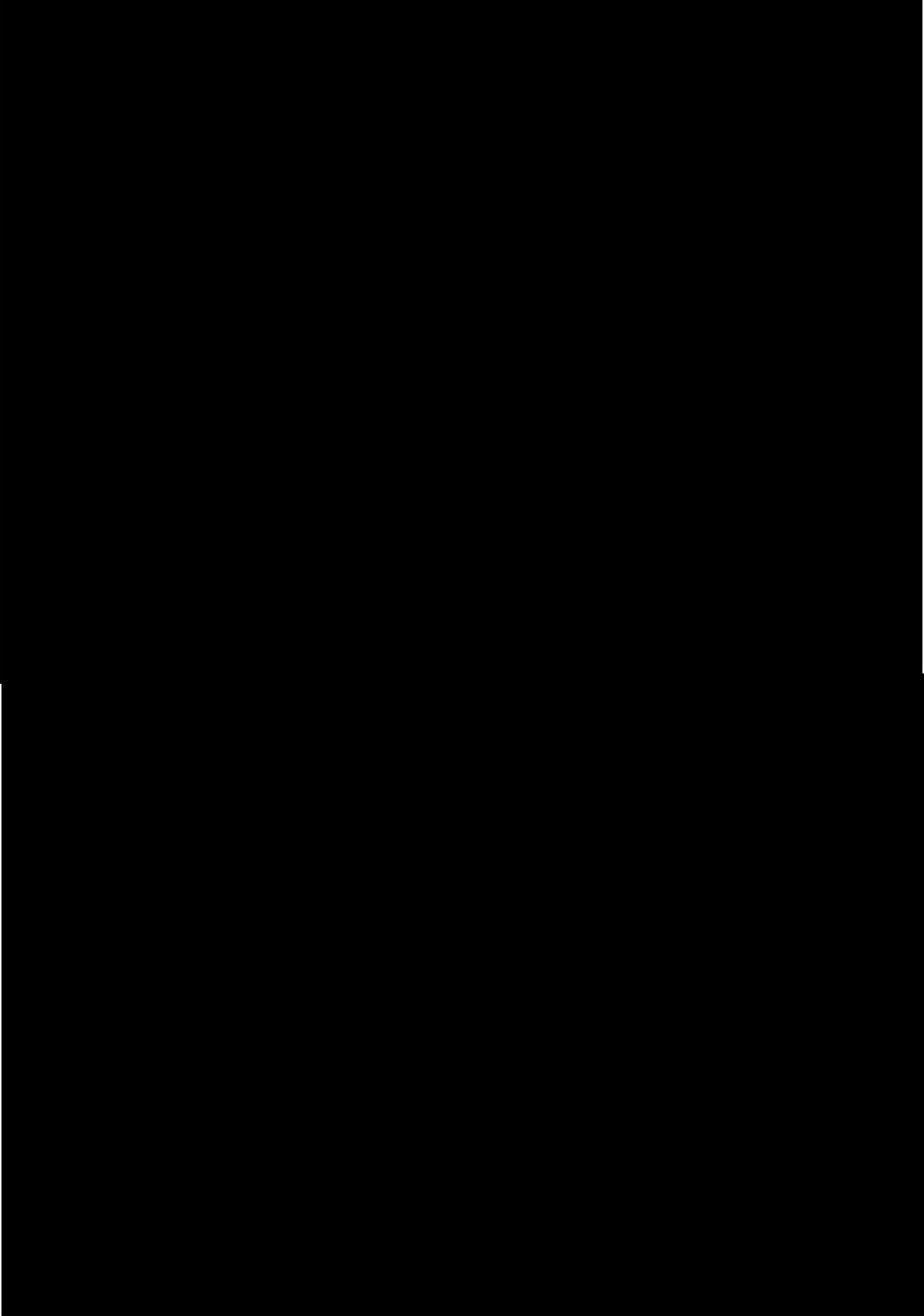
- **Riferimento Immobile A)**



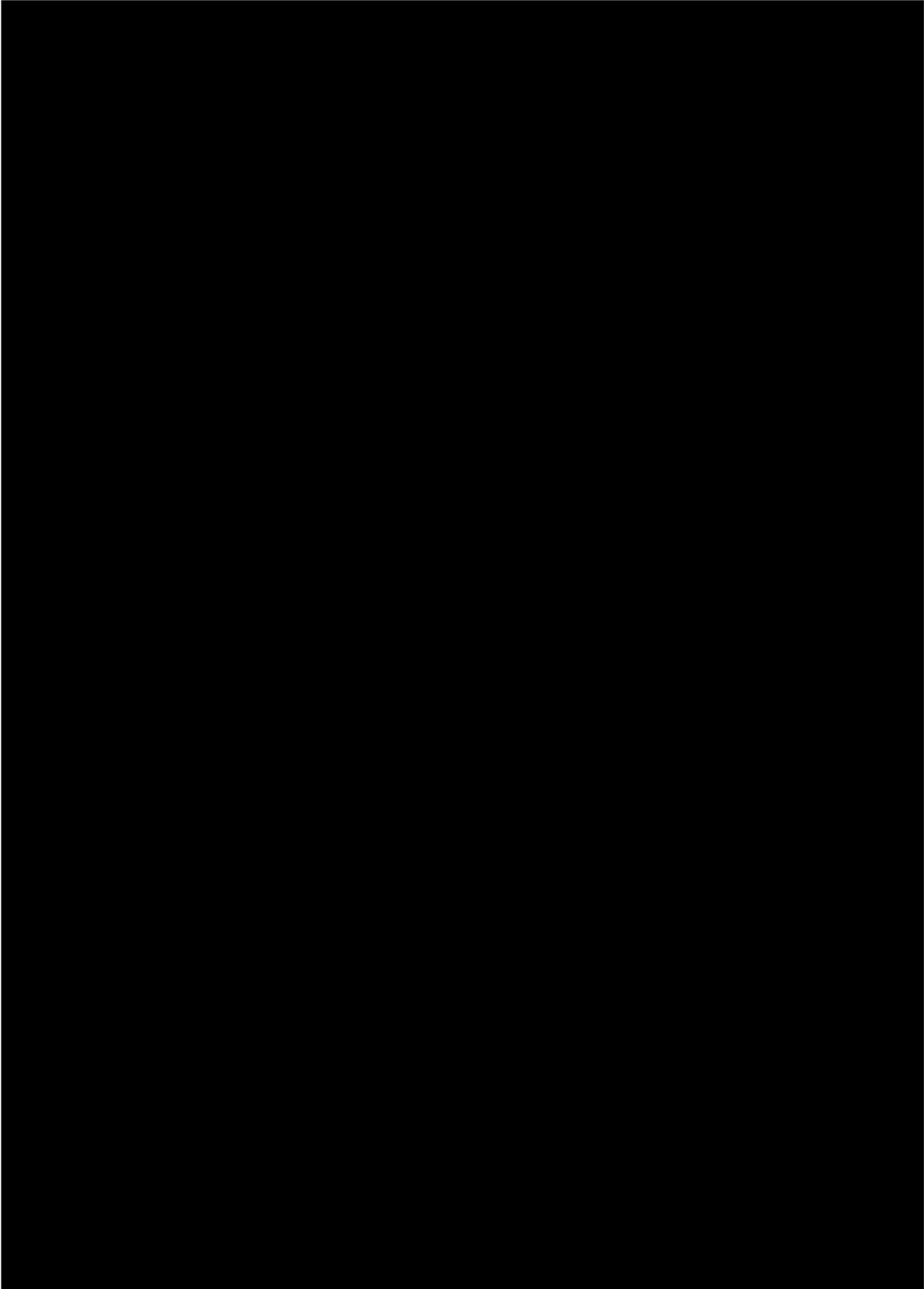
- **Riferimento Immobile B)**



*DOTT.SSA LAURA ROSATI  
VIA TODI, 34 - 06083 BASTIA UMBRA (PG)  
TEL. E FAX 075 8012906 – CELL. 3934530718  
E-MAIL: studiorosati@hotmail.it  
PEC: L.ROSATI@EPAP.CONAFPEC.IT*



*DOTT.SSA LAURA ROSATI  
VIA TODI, 34 - 06083 BASTIA UMBRA (PG)  
TEL. E FAX 075 8012906 – CELL. 3934530718  
E-MAIL: studiorosati@hotmail.it  
PEC: L.ROSATI@EPAP.CONAFPEC.IT*



richiesti dall'attuale proprietario per i diritti di 1/1 dei beni immobili eseguiti i Certificati di Agibilità delle unità immobiliari oggetto di pignoramento. Non sono stati rinvenuti inoltre, presso il medesimo Comune, Certificati di Agibilità relativi ai suddetti immobili, richiesti dai precedenti proprietari.

Dalla consultazione del vigente P.R.G. del Comune di Assisi, Piano Regolatore Generale – Parte Strutturale, gli immobili oggetto della presente Procedura di Esecuzione Immobiliare, individuati nell'elaborato descrittivo “*Carta di sintesi del sistema paesaggistico*”, ep.03.a, quadrante nord-ovest, sono sottoposti a **vincolo Paesaggistico** (ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004, art. 136 c. 1 lett. c e lett. d), come del resto l'intero territorio comunale; tali unità immobiliari appartengono ai *Centri e nuclei storici-ambiti della città storica*;

dalla consultazione del medesimo elaborato cartografico si evince che il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è sottoposto a **vincolo Idrogeologico**;

infine dalla consultazione dell'elaborato descrittivo “*Carta delle risorse storico-architettoniche*”, ed.02.a, parte nord, si evince che gli immobili eseguiti appartengono agli Insediamenti dell'Edificato **Storico**, An: *Nuclei abitati, Borghi, Castelli* (D. Lgs. 22/01/2004 n. 42 e s. m. ed i. *Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio*, art. 10).

## **9. FORMAZIONE DEI LOTTI E CONFINI**

In considerazione del fatto che i beni oggetto di stima sono composti da due porzioni di fabbricato ad uso abitativo, da cielo a terra, con ingressi indipendenti, l'immobile **A** con accesso principale dall'esterno del Castello di Tordibetto, confinante con la via pubblica, l'immobile **B** con ingresso dall'interno del Castello di Tordibetto, tramite vicolo chiuso;

Considerato inoltre che tali beni sono stati a loro volta acquistati dall'esecutato

quali beni indipendenti, appartenenti a differenti proprietari e sempre nel corso del tempo mantenuti distinti quali unità immobiliari separate;

Considerato infine che si ipotizza di spuntare, a seguito di vendita dei beni eseguiti in lotti distinti, un prezzo maggiore che con la formazione di un unico lotto;

Tutto ciò considerato il CTU prevede la vendita in **due lotti**, così formati:

### LOTTO N. 1

**DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ per 1/1**

**su una porzione di fabbricato ad uso abitativo, il tutto così distinto:**

**Catasto Fabbricati del Comune di Assisi (PG)**

Rif.	Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Consist.	Sup. Catast.	Rendita
A	69	152	4	A/3	3	6 vani	Totale: 136 mq Totale escluse aree scoperte: 134 mq	Euro 480,30
	69	153	1					

Indirizzo: Frazione Tordibetto, n. 6, Piano: T-1-2-3

Particelle corrispondenti al Catasto Terreni

Comune di Assisi (PG), Foglio n. 69, Part. n. 153

**Mappale terreno correlato all'immobile eseguito sopra indicato,**

**Riferimento immobile indicato con la lettera A:**

**Catasto Terreni del Comune di Assisi (PG)**

**Aree di enti urbani e promiscui**

Foglio	Part.	Qualità Classe	Superficie mq
69	153	ENTE URBANO	69

**CONFINI:**

Il tutto in Fraz. Tordibetto, Comune di Assisi (PG).

## LOTTO N. 2

### DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ per 1/1

su una porzione di fabbricato ad uso abitativo, il tutto così distinto:

#### Catasto Fabbricati del Comune di Assisi (PG)

Rif.	Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Consist.	Sup. Catast.	Rendita
B	69	152	3	A/4	1	4 vani	Totale: 71 mq Totale escluse aree scoperte: 70 mq	Euro 159,90

Indirizzo: Frazione Tordibetto, Piano: 1-2-3  
Particelle corrispondenti al Catasto Terreni  
Comune di Assisi (PG), Foglio n. 69, Part. n. 152

**Mappale terreno correlato all'immobile esecutato sopra indicato,**

**Riferimento immobile indicato con la lettera B:**

#### Catasto Terreni del Comune di Assisi (PG)

##### Aree di enti urbani e promiscui

Foglio	Part.	Qualità Classe	Superficie mq
69	152	ENTE URBANO	19

**CONFINI:**

Il tutto in Fraz. Tordibetto, Comune di Assisi (PG).

### 10. DESCRIZIONE ANALITICA

Gli immobili oggetto di pignoramento sono costituiti da:

**A) Unità immobiliare ad uso abitazione, distinta al Comune di Assisi, Foglio n. 69, Part. n. 152, Sub 4, Categ. A/3, Classe 3, Consistenza 6 vani, Superficie catastale Totale 136 mq, Totale escluse aree scoperte 134 mq, Rendita 480,30 €  
Porzione di fabbricato da cielo a terra posta al piano: Terra, Primo, Secondo e Terzo, Indirizzo: Frazione Tordibetto, n. 6.**

**B) Unità immobiliare ad uso abitazione, distinta al Comune di Assisi, Foglio n.**

**69, Part. n. 152, Sub 3, Categ. A/4, Classe 1, Consistenza 4 vani, Superficie catastale Totale 71 mq, Totale escluse aree scoperte 70 mq, Rendita 159,90 €.**

**Porzione di fabbricato posta al piano: Primo, Secondo e Terzo,**

**Indirizzo: Frazione Tordibetto.**

### **DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI COMPRESI NEL LOTTO N. 1**

#### **RIFERIMENTO IMMOBILE A):**

La porzione di fabbricato oggetto della presente Procedura di Esecuzione Immobiliare appartiene al complesso edificato denominato “*Castello di Tordibetto e Chiesa di San bernardino da Siena*” situato ad un’altezza s.l.m. pari a 255 m con una posizione dominante e panoramica sulla vallata assisiata.

Si accede al complesso edificato provenendo da Perugia o da Assisi tramite la SP 248 e successivamente mediante la Via Betto di Menico, indicata in mappa catastale come Strada Comunale di Tor di Menico.

Il fabbricato, che come è stato meglio specificato e motivato al punto n. 9 della Relazione di stima costituisce il **Lotto n. 1** e che nel corso della presente Perizia sarà denominato **Immobilabile A**, è costituito da quattro piani posti da terra a cielo con struttura portante in muratura in pietra, frammista a mattoni.

Il Piano terra è adibito a cantine, ripostiglio nel sottoscala esterno all’abitazione e bagno.

Il Piano Primo è adibito a zona giorno, dotato di una camera da letto (in planimetria catastale indicata come locale ripostiglio) e di un bagno comunicante con la sala da pranzo/soggiorno.

Il Piano secondo è adibito a zona notte, dotato di due camere da letto e di un

ulteriore vano, in corrispondenza del piano secondo del Torrione, indicato in Planimetria catastale come vano Sgombero;

Il Piano Terzo è rappresentato dalla soffitta.

L'ingresso all'abitazione è possibile tramite una rampa di scala in cattivo stato di conservazione che si diparte dal piano terra, delimitato dalla via pubblica, e che conduce al piano primo il cui accesso è possibile mediante porta in legno e vetro, munita di scuri interni in legno verniciato.

Il pianerottolo/area di sosta della scala costituisce e si sviluppa di fatto in una terrazza che si appoggia su un lato del Torrione sud-est del Castello, il cui piano primo e secondo fanno parte dell'immobile pignorato in oggetto.

### **Piano Terra**

Si accede al piano terra della porzione di fabbricato eseguita mediante porta in legno, in cattivo stato di conservazione.

Il piano terra è costituito da due cantine e in corrispondenza del Torrione da un locale con destinazione d'uso bagno, in mediocre stato di conservazione.

I pavimenti del piano terra sono in massetto di cemento, solaio in legno con travi a vista in legno nella prima cantina. Pareti parzialmente intonacate, non tinteggiate.

La prima cantina è dotata di una apertura sul lato Sud-est del fabbricato, visibile dall'esterno dell'edificio.

Tramite un'apertura si accede al secondo vano sempre con destinazione d'uso cantina; i pavimenti della medesima sono in massetto di cemento, le pareti sono intonacate, non tinteggiate. Il soffitto è intonacato.

La seconda cantina è dotata di due aperture, la prima si affaccia sul lato sud-est dell'edificio, visibile dall'esterno del fabbricato; la seconda apertura, opposta alla

prima, ha esposizione nord-ovest e si affaccia pertanto sulla corte interna del Castello.

Il piano terra è dotato inoltre di un bagno, ricavato nell'ambito di un fabbricato sottostante alla terrazza al piano primo con struttura verticale portante in muratura prevalentemente in pietra e in minore parte in mattoni. Si accede a tale locale direttamente dall'esterno dell'edificio tramite una porta in legno, in cattivo stato di manutenzione. Il solaio è dotato di travi in ferro, le pareti interne sono intonacate, pavimento in massetto di cemento, presenza tra i sanitari della sola tazza. Non sono presenti finestre, fatto salvo per due piccolissime aperture di forma quadrata ricavate nella muratura in pietra.

Altezza dei vani del piano terra:

-altezza prima cantina: 2,30 m.

-altezza seconda cantina: 2,05 m.

Stato di conservazione del piano terra, considerata la destinazione d'uso e la vetustà dell'edificio: sufficiente, fatta eccezione per il locale bagno.

### **Piano primo**

Si accede al primo piano mediante scala esterna, con rampa in cemento dotata di scalini aventi alzata e pedata in graniglia e struttura portante in cemento. La scala appoggia su un lato al muro esterno portante in pietra del fabbricato pignorato, sull'altro lato appoggia parzialmente su un muro costituito da mattoni in pietra presenti solo parzialmente sul lato parallelo alla direzione della rampa.

Il sottoscala, che in Planimetria catastale è identificato come ripostiglio, non è pavimentato ed è munito di apertura tramite porta, di fatto sul posto presente, ma scardinata.

Il tutto in mediocre stato di conservazione.

Dalla scala esterna tramite porta in legno massello dotata nella parte superiore di serramento in vetro e relativi scuri interni in legno, si accede al piccolo disimpegno del piano primo.

Il primo piano che in base alla Planimetria catastale ultima allegata datata 07/01/2013 è costituita da una cucina, da una camera da letto, da un vano ripostiglio e da un bagno, di fatto, sul posto è adibita a vano cucina, locale soggiorno/sala da pranzo, e in corrispondenza del piano primo del torrione, da una camera da letto, che in Planimetria catastale è definito invece quale locale ripostiglio.

Il primo piano è diviso in due zone dalla ripida rampa di scala interna con scalini in graniglia che conduce al piano secondo: a destra della rampa di scala vi è la cucina e a sinistra il vano soggiorno, che è separato dalla camera da letto e dal locale bagno mediante rispettive porte in legno.

La cucina è dotata di un'apertura che si affaccia sul lato sud-est dell'edificio.

La camera da letto situata all'interno del piano primo del torrione si affaccia mediante una finestra sul lato sud, con vista sulla vallata assisana.

Il bagno, di piccole dimensioni, è dotato di finestra ed è esposto a sud-ovest; è munito di sanitari quali lavabo, tazza e doccia.

Il soggiorno, cui si accede dal disimpegno del primo piano, catastalmente è identificato come camera.

Salendo uno scalino si accede dal soggiorno, tramite una porta-finestra con serramenti in vetro e legno, munita di persiane in legno, all'unica terrazza del fabbricato esecutato.

I pavimenti dei vari locali del piano primo sono costituiti da differenti materiali.

Il soggiorno e la cucina abitabile in cui è presente un vetusto caminetto sulla parte nord-ovest del fabbricato, sono caratterizzati da cotto e mattonelle campigiane.

La camera da letto è dotata di pavimento in graniglia.

Il pavimento del bagno è in mattonelle di ceramica, privo di rivestimenti delle pareti interne.

I solai sono caratterizzati da travi principali e di collegamento in legno a vista in tutti i locali, fatta eccezione per il bagno.

Tutte le pareti interne dei locali sono intonacate e tinteggiate.

Le aperture sono caratterizzate da architravi in legno, infissi in legno, serramenti in legno e vetro, persiane in legno e scuri in legno verniciato. Vetri singoli su tutte le finestre dei locali. Davanzali in pietra di travertino.

La terrazza, esposta a sud-est ha pavimento in massetto di cemento. La relativa ringhiera è in metallo come del resto il corrimano della rampa di scala di accesso al piano primo.

Assenza di battiscopa in tutti i locali.

Altezza dei vani del piano primo: 2,70 m.

Stato di conservazione del piano primo, considerata anche la vetustà dell'edificio, sufficiente.

### **Piano secondo**

Si accede dal piano primo al piano secondo tramite rampa di scala con scalini in graniglia.

Il piano secondo è costituito da due camere e da un vano definito in Planimetria catastale come locale sgombero. Le camere da letto sono separate tra loro dal pianerottolo della rampa di scala.

Vi si accede tramite porta in legno verniciata.

La camera da letto a destra della rampa di scala ha affaccio sulla strada pubblica con esposizione sud-est.

Il pavimento è in mattonelle campigiane, solaio con travi a vista in legno verniciato.

Muri interni intonacati e tinteggiati.

La finestra è dotata di vetro singolo in cattivo stato di manutenzione, infissi in legno, persiana in legno.

La camera da letto più grande, posta a sinistra della scala, è caratterizzata da pavimento in cotto, solaio spiovente intonacato, come anche i muri interni, munita di due finestre, una con esposizione sud-est, l'altra con esposizione sud-ovest con affaccio sulla vallata assisiata.

Le finestre sono munite di infissi in legno e persiane in legno, dotate di vetri singoli.

Mediante porta in legno verniciata si accede al locale sgombero, distinto al piano secondo del torrione.

Tale vano, come anche i vani al piano primo ed al piano terra (di altra proprietà e non oggetto della presente Procedura di Esecuzione Immobiliare) posti in corrispondenza dello stesso, fa parte di una delle quattro antiche torri del Castello di Tordibetto.

Il locale, a pianta circolare, con spessore delle mura esterne in pietra inferiore rispetto a quello delle mura del corrispondente locale al piano primo, è caratterizzato da pavimento in mattoni di cotto, struttura del solaio realizzata tramite capriata con catena in legno, puntoni/travi in legno verniciato disposti a raggiera, monaco che appoggia direttamente alla trave principale in legno (catena),

pianelle e manto di copertura in coppi.

Dotato di finestra esposta a sud, munita di infissi in legno, persiane in legno e vetri singoli.

Il vano in oggetto è intonacato, anche se in alcune parti si è deteriorato, come ad esempio in corrispondenza della finestra e della base delle pareti interne.

Tale vano si trova in stato di manutenzione e conservazione appena sufficiente.

Assenza di battiscopa in tutti i locali del piano secondo.

Altezza dei vani del piano secondo:

-altezza prima camera da letto: 2,45 m.

-altezza seconda camera da letto: 3,10 m.

-altezza vano sgombero: 2,70 m.

Stato di conservazione del piano secondo, considerata anche la vetustà dell'edificio, sufficiente.

### **Piano terzo**

Tramite rampa di scala con gradini in mattoni vecchi in cotto, si accede al terzo piano rappresentato dalla soffitta.

Quest'ultima, allo stato grezzo, ha copertura a leggio; è caratterizzata da solaio con diverse altezze, altezza minima pari a 0,80 m, altezza massima 1,60 m.

La struttura orizzontale è in travi di legno a vista, pianelle in mattoni.

Il pavimento del locale è in mattoni vecchi di cotto.

Non è intonaca, né tinteggiata.

Altezza media della soffitta (considerata l'altezza massima e minima): 1,30 m.

Stato di conservazione del piano terzo: sufficiente.

La porzione di fabbricato eseguita nel suo complesso è dotata di impianto

elettrico, assai vetusto, con traccia a vista, è dotato di impianto idrico-sanitario.

Non è presente l'impianto termico, assenza di radiatori in tutti i locali, non vi è linea telefonica.

I locali sono dotati di aperture con vetri singoli, infissi in legno, serramenti in legno, architravi in legno.

**Il tutto in stato di manutenzione e conservazione**, considerata anche la vetustà dell'edificio e la destinazione d'uso dei vari locali, nel complesso, **sufficiente**.

**Superficie commerciale del fabbricato pari a 136 mq.**

**DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI COMPRESI NEL LOTTO N. 2  
RIFERIMENTO IMMOBILE B):**

La porzione di fabbricato oggetto della presente Procedura di Esecuzione Immobiliare appartiene al complesso edificato denominato “*Castello di Tordibetto e Chiesa di San bernardino da Siena*” situato ad un'altezza s.l.m. pari a 255 m con una posizione dominante e panoramica sulla vallata assisiata.

Si accede al complesso edificato provenendo da Perugia o da Assisi tramite la SP 248 e successivamente mediante la Via Betto di Menico, indicata in mappa catastale come Strada Comunale di Tor di Menico.

Il fabbricato, che come è stato meglio specificato e motivato al punto n. 9 della Relazione di stima costituisce il **Lotto n. 2** e che nel corso della presente Perizia sarà denominato Immobile **B**, è costituito da tre piani con struttura portante verticale costituita essenzialmente da muratura di pietrame e mattoni, struttura portante orizzontale caratterizzata da solai in laterizio e c.a. (la cui realizzazione al posto dei precedenti solai in legno con travi e travicelli in legno risale alla fine degli anni '80), copertura con travetti precompressi e pignatte, tetto a capanna con manto

in coppi. Canali di gronda e pluviali in lamiera zincata.

Si accede alla porzione di fabbricato oggetto della presente Procedura di Esecuzione Immobiliare dall'interno del Castello. L'abitazione è individuata sul posto con il civico n. 16, che tuttavia non si evince dai documenti catastali, nei quali il bene immobile è identificato all'indirizzo Frazione Tordibetto, senza numero civico.

L'immobile si sviluppa su tre piani, piano primo, secondo e terzo.

Va evidenziato che tale fabbricato ha subito delle ristrutturazioni nella seconda metà degli anni '80 a seguito del sisma del 29 aprile 1984 come meglio si evince dalla documentazione tecnica allegata, relativa alla regolarità urbanistica-edilizia e catastale e come si evince dal punto n. 8 della presente Relazione di Stima (*REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA, AGIBILITÀ*)

### **Piano primo**

L'ingresso all'immobile pignorato è possibile dall'esterno (piano terra) mediante scala in travertino formata da otto gradini con ringhiera in ferro.

Tramite portone in legno e successivamente un piccolo disimpegno, si accede alla zona giorno del fabbricato, costituita da una cucina abitabile.

Il vano è intonacato, tinteggiato a tempera, provvisto di pavimento in mattonelle di gres ceramica, con battiscopa in legno.

Sono presenti, installati sul lato nord-est del fabbricato parzialmente rivestito di piastrelle in ceramica, gli allacci idrici. Sono inoltre presenti tutti gli allacci per il gas, ma non è stata installata la caldaia. Radiatori in ghisa.

Il locale è dotato, sul lato sud-est dell'edificio, di un camino in muratura in laterizi e parzialmente intonacato. L'unica finestra presente nel vano, con affaccio sud-est, è

caratterizzata da infissi in legno, vetri singoli, dotata di scuri in legno laccato.

La porta di ingresso alla cucina è in legno tamburato, laccato, provvista nella parte superiore di vetro smerigliato, dotata di infissi in legno.

Va evidenziato che il solaio del piano primo della porzione di fabbricato in oggetto a destinazione d'uso abitativo, è **comune** a quello del vano posto al piano terra del fabbricato identificato alla lettera **A** della presente Relazione di Stima, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Assisi, Foglio n. 69, Part. n. 152, Sub 4 graffato con la Part. n. 153, Sub 1, la cui destinazione d'uso è cantina.

Altezza dei vani del piano primo: 2,50 m.

Stato di conservazione e manutenzione del piano primo, considerata l'ultima ristrutturazione effettuata alla fine degli anni '80, sufficiente.

### **Piano secondo**

Tramite scala a chiocciola con struttura portante in ferro prefabbricata, ubicata nel vano scala, si accede al secondo piano che insieme al terzo piano costituisce la zona notte del bene immobile esecutato.

Vi si accede tramite piccolo disimpegno e porta di ingresso in legno tamburato, verniciato.

Il piano secondo è costituito da una camera da letto e da un w.c.

La camera da letto è intonacata, tinteggiata, stesso pavimento in mattonelle di gres ceramica del piano primo, battiscopa in legno.

Provvista di apertura con infissi in legno, vetri singoli, non è dotata di scuri interni, né di persiane esterne. Radiatore sottostante alla finestra, in ghisa.

Il w.c. cui si accede dalla camera da letto tramite una porta a soffietto in pvc è pavimentato con le stesse mattonelle utilizzate in tutti i vani del fabbricato

esecutato.

È dotato di un lavabo e di tazza. È privo di finestre.

Altezza dei vani del piano primo: 2,62 m.

Stato di conservazione e manutenzione del piano secondo, considerata l'ultima ristrutturazione effettuata alla fine degli anni '80, sufficiente.

### **Piano terzo**

Tramite scala a chiocciola con struttura portante in ferro prefabbricata, ubicata nel vano scala, si accede al terzo ed ultimo piano del fabbricato esecutato.

Vi si accede tramite piccolo disimpegno.

Il piano terzo è costituito da una camera da letto e da un bagno.

La camera da letto ha pareti interne intonacate, tinteggiate, è provvista dello stesso pavimento in mattonelle di gres ceramica del piano primo e secondo, battiscopa in legno. Radiatori in ghisa.

Presenza di infiltrazioni di acqua meteorica e presenza muffa in vari punti del locale.

Provvista di apertura con infissi in legno, vetro singolo, persiane in legno in stato di degrado. Radiatore sottostante alla finestra, in ghisa, in cattivo stato di manutenzione.

Il bagno cui si accede dalla camera da letto tramite una porta a soffietto in pvc è pavimentato con le stesse mattonelle utilizzate in tutti i vani del fabbricato esecutato. Rivestimenti parziali delle pareti interne del locale in piastrelle di ceramica.

È dotato di un lavabo, tazza, bidet e doccia. È privo di finestre.

Altezze dei vani del piano terzo:

- altezza minima camera da letto: 1,97 m

-altezza massima camera da letto: 2,55 m.

- altezza minima bagno: 2,06 m.

- altezza massima bagno: 2,30 m.

Stato di conservazione e manutenzione del piano terzo, considerata l'ultima ristrutturazione effettuata alla fine degli anni '80, appena sufficiente.

### **Vano scale**

Il vano scale interno alla porzione di fabbricato eseguita che si diparte dal piano primo fino a raggiungere il terzo e ultimo piano dell'edificio, è caratterizzato dalla presenza di una scala a chiocciola con struttura portante in ferro.

Tale vano è dotato di una piccola apertura, munita di serramento in vetro in cattivo stato di conservazione in corrispondenza del secondo piano dell'edificio, che si affaccia sulla corte interna del castello, esposta a nord-ovest.

Tale vano rappresenta la parte dell'edificio più degradata, in quanto la scala in ferro risulta in uno stato di manutenzione appena sufficiente. I muri interni del vano scala sono solo parzialmente intonacati e vi è presenza di muffa su una vasta superficie delle pareti interne.

È presente allaccio elettrico, idrico, termico. Sono presenti radiatori in ghisa in tutti i locali, non è stata installata la caldaia a gas metano.

**Il tutto in stato di manutenzione e conservazione sufficiente.**

**Superficie commerciale del fabbricato pari a 71 mq.**

(Vedasi Documentazione Fotografica, Allegato n. 7).

## ***11. ALTRE VERIFICE (CENSO, LIVELLO, USO CIVICO)***

L'immobile non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

### ***12. SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI***

Il compendio immobiliare esecutato non costituisce Condominio, pertanto non vi sono spese condominiali non pagate negli ultimi due anni.

### ***13. VALORE DI MERCATO E PREZZO BASE D'ASTA***

Per la stima degli immobili il Tecnico ha applicato il metodo sintetico comparativo, determinando il valore unitario per confronto diretto con i prezzi realizzati nella zona considerata, per beni simili, svolte le indagini relative al mercato attuale di immobili simili o similmente ubicati ed assumendo opportune informazioni presso le agenzie immobiliari che esercitano nella zona. Si è fatto inoltre riferimento alla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate 1° semestre 2021 e al Listino immobiliare della Camera di Commercio.

Nella determinazione di tali valori unitari si è tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni esecutati descritti in precedenza. In particolare si è tenuto conto della consistenza complessiva, del grado di finitura, dello stato di conservazione e di manutenzione, dell'età e della stabilità delle costruzioni, del pregio architettonico, della dotazione di servizi, dell'ubicazione, della conformità alle normative edilizie, dei vincoli urbanistici, della disponibilità, della destinazione d'uso, dell'assenza di garanzia per vizi occulti a tutela dell'acquirente.

Si precisa che il prezzo unitario del fabbricato è riferito alla superficie commerciale, cioè a lordo delle mura di proprietà interne e perimetrali esterne (fino a 50 cm); la superficie degli elementi di collegamento verticale (scale) interni all'unità immobiliare è calcolata in misura pari alla relativa proiezione orizzontale indipendentemente dal numero di piani collegati.

La stima viene eseguita senza beni mobili.

Di seguito si riporta la Tabella riepilogativa dei beni, valori unitari, diritti di proprietà, valore dei Lotti, quale base d'asta:

### LOTTO N. 1

<b>A) DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1</b>								
<b>su porzione di fabbricato ad uso abitativo, facente parte del complesso immobiliare denominato "Castello di Tordibetto", il tutto così distinto:</b>								
<b>Catasto Fabbricati del Comune di Assisi (PG)</b>								
Rif.	Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Consist.	Sup. Catast.	Rendita
A	69	152	4	A/3	3	6 vani	Totale: 136 mq Totale escluse aree scoperte: 134 mq	Euro 480,30
	69	153	1					
Indirizzo: Frazione Tordibetto, n. 6, Piano: T-1-2-3								
<b>A) Porzione di fabbricato ad uso abitativo di tipo economico, Piano: T-1-2-3; Foglio n. 69, Part. n. 152, Sub 4, graffiato con la Part. n. 153, Sub 1</b>	€mq	600,00	x	mq	136	=	€	<b>81.600</b>
<b>VALORE DI MERCATO LOTTO N. 1</b>							€	<b>81.600</b>
<b>Valore LOTTO N. 1</b> <b>(Euro ottantunomilaseicento//00)</b>								<b>€ 81.600</b>

Nei valori sono compresi tutti i diritti sui frutti, accessori e pertinenze dei beni pignorati.

### LOTTO N. 2

**B) DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1**

su porzione di fabbricato ad uso abitativo, facente parte del complesso immobiliare denominato “Castello di Tordibetto”,  
 il tutto così distinto:

Catasto Fabbricati del Comune di Assisi (PG)

Rif.	Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Consist.	Sup. Catast.	Rendita
B	69	152	3	A/3	3	4 vani	Totale: 71 mq Totale escluse aree scoperte: 70 mq	Euro 159,90

Indirizzo: Frazione Tordibetto, n. 6, Piano: T-1-2-3

<b>B) Porzione di fabbricato ad uso abitativo di tipo popolare, Piano: 1-2-3; Foglio n. 69, Part. n. 152, Sub 3</b>	€mq	500,00	x	mq	71	=	€	<b>35.500</b>
<b>VALORE DI MERCATO LOTTO N. 2</b>							€	<b>35.500</b>
<b>Valore LOTTO N. 2</b> <b>(Euro trentacinquemilacinquecento//00)</b>							<b>€ 35.500</b>	

Nei valori sono compresi tutti i diritti sui frutti, accessori e pertinenze dei beni pignorati.

**14. INDIVIDUAZIONE DEI COMPROPRIETARI E COMODA DIVISIBILITÀ**

Il **pignoramento** degli immobili oggetto della presente Relazione di stima (immobili identificati con le lettere A e B) grava sui **diritti di piena proprietà per la quota di 1/1**

**15. ALLEGATI**