

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SPOLETO
Esecuzione Immobiliare rubricata al numero di R.G.E. 59-2023
riunita con la procedura R.G.E. 126/2020

promossa da

BPER BANCA S.p.A.
(Creditore Procedente)

contro

(Debitori/Esecutati)

Creditori intervenuti:
AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: dott. Alberto CAPPELLINI

- CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO -

Tecnico incaricato in qualità di esperto: geom. Marco PROIETTI

Parti:

Avv. Giuseppe GRILLO, con studio in Via Giulio Cesare n. 2 – Roma

PEC: giuseppe.grillo@avvocatirc.legalmail.it

(Procuratore legale del Creditore procedente)

Sig. Claudio TOCCACELI, domiciliato a Perugia, Strada delle Fratte n. 2/i

PEC: umb.procedure.cautelari.immob.conc@pec.agenziariscossione.gov.it

(creditore intervenuto)

Istituto Vendite Giudiziarie dell'Umbria

PEC: ivgumbriaimmobiliare@pec.it

(Custode Giudiziario)

(Debitore/esecutato)

(Debitore/esecutato)

Parti della Procedura RGE 126/2020 riunita con la 59/2023:

ORMA Officina Riparazioni Macchine Agricole di Luzi Gianni

(Creditore Procedente)

c/o e p.c. Gent.mo Avv. Quinto DE SANTIS

PEC: quinto.desantis@avvocatiperugiapec.it

Avv. Manuela PRUDANI

(Delegato alle vendite)

pec: manuela.prudani@avvocatispoleto.legalmail.it

OUBI BANCA S.P.A. già Banca Popolare di Ancona

(Creditore iscritto non intervenuto)

PEC: ubibanca.pec@pecgruppoubi.it

DATE:

Nomina : 26/01/2024 - Giuramento: 30/01/2024

Termine per il deposito della relazione di stima: 30/04/2025

Stesura definitiva della relazione di stima: 27/04/2025 con conseguente invio mediante P.S.T.

Udienza di comparizione delle parti: 12/06/2025

INDICE

PUNTO	TITOLI	PAGINA
	<i>PREMESSE</i>	4
	<i>QUESITI</i>	
1	Verifica completezza della documentazione ex art.567 c.p.c.	5
2	Integrazione della documentazione mancante	5
3	Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile	5
4	Vincoli o oneri condominiali e spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (art.63 co.2°c.c.)	6
5	Esistenza di diritti demaniali (di superficie o di servitù pubbliche), o usi civici, con evidenziazione degli oneri di affrancazione o riscatto	6
6	Formalità, vincoli e oneri da cancellare o che comunque opponibili all'acquirente, con indicazione dei costi	6
7	Descrizione immobile oggetto di pignoramento	6
7.1	Dati ubicativi generali dei beni immobili pignorati	7
7.2	Individuazione catastale dei singoli beni	7
7.3	Caratteristiche delle porzioni di fabbricato	8
7.4	Confini del lotto 2	9
7.5	Determinazione della superficie commerciale	11
8	Libera accessibilità dei beni	11
9	Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento immobiliare	12
10	Aggiornamenti catastali	13
11	Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale	13
12	Conformità urbanistica del compendio immobiliare pignorato	13
12.1	Accesso agli atti detenuti dall'ente comunale	13
12.2	Rispondenza ai titoli abilitativi rilasciati o eventuale descrizione degli abusi rilevati	14
12.3	Costi della sanatoria	14
13	Stato di possesso	14
14	Altre informazioni utili (stato civile, ecc.)	16
15	Immobile occupato/non occupato da coniuge separato	16
16	Caratteristiche degli impianti (e eventuali costi di adeguamento)	16
17	Divisibilità dei beni immobiliari e individuazione dei lotti di vendita	17
18	Stima dei lotti	17
18.1	Determinazione del valore unitario	17
18.2	Determinazione del valore di mercato	18
19	Caso di immobile pignorato in solo pro-quota	18
20	Caso di immobile pignorato per la sola nuda proprietà o per il solo diritto di usufrutto (o immobile gravato dal diritto di abitazione)	18
21	Caso di immobili abusivi e non sanabili	19
22	Elenco degli allegati alla Consulenza Tecnica d'ufficio	19
-	Fascicolo riepilogativo Lotto 1	20-21
-	Fascicolo riepilogativo Lotto 2	22-23

PREMESSE**Introduzione, attività svolte, verifiche preliminari**

Con Ordinanza del 26/01/2024 il Giudice dell'Esecuzione dott. Alberto CAPPELLINI nominava quale Esperto per l'Esecuzione Immobiliare rubricata al n. 59-2023 di R.G.E. il sottoscritto geom. Marco PROIETTI, iscritto al collegio dei geometri e geometri laureati della provincia di Perugia col numero 4825 e nell'elenco dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Spoleto, con l'incarico di redigere una relazione tecnica ed estimativa di beni immobiliari da porre ad asta giudiziaria, relativi alla procedura predetta, promossa dal **BPER BANCA S.p.A.**, contro la

signore e per quanto di rispettiva spettanza sugli **immobili ubicati nei Comuni di Foligno e Spello (PG).**

Prestando il rituale giuramento in via telematica in data 30/01/2024, il sottoscritto si impegnava a rispondere a diversi quesiti, così come articolati dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione nel decreto di nomina dell'Esperto (**all. 1**, Nomina, quesiti e verbale di giuramento).

Il giorno 04/03/2024 alle ore 8,30 venivano aperte le operazioni peritali presso lo studio dello scrivente, come precedentemente indicato nel verbale di giuramento. Alla sola presenza del sottoscritto si effettuava una attenta disamina della documentazione agli atti, ai sensi dell'art. 567 c.p.c., da cui emergeva che per una parte dei beni immobili sussisteva già un precedente Pignoramento immobiliare, avanti al Tribunale di Spoleto, trascritto a Spoleto il 13/11/2020 al n. 17378 di R.P. contro la

.. Lo scrivente chieda al G.E. istruzioni in merito al proseguimento dell'incarico. Il G.E. con ordinanza del 13/06/2024 indicava di procedere alla stima dei soli immobili non colpiti dal precedente pignoramento, pertanto **saranno oggetto della presente solo i terreni siti a Foligno, loc. Roviglieto, censiti al NCT foglio 220 partt. 271, 276, 279, 343, 376, 500, 514, 517, 564, 565 e al foglio 245 part. 49 e 56; e l'abitazione ivi posta e censita al NCEU foglio 286 part. 32 sub. 1 graffata con la part. 269 e al NCT foglio 241 partt. 32 e 269 oltre i diritti spettanti sulle parti comuni (part. 595 e 268 del foglio 241).**

Lo scrivente procedeva alle necessarie verifiche tecniche e all'acquisizione di tutta la documentazione richiesta, ma a causa del ritardo nel fornire la documentazione urbanistica da parte dell'ufficio tecnico del Comune di Foligno si rendeva necessario chiedere una proroga sui termini di deposito della perizia.

In data 31/07/2024 veniva comunicata alle parti la data del sopralluogo preso i beni pignorati, fissato per il 27/08/24 (all. 2, comunicazioni sopralluogo). Il giorno del sopralluogo, alla presenza di un collaboratore e con la scorta della documentazione reperita, è stato possibile effettuare i rilievi (metrici e fotografici) dello stato dei luoghi, riscontrando l'incongruenza tra la descrizione riportata nel pignoramento e l'effettivo stato dei luoghi. Nello specifico si riscontrava che l'abitazione si completa con due corti e non una, come riportato nell'atto di pignoramento, ma la seconda corte non è oggetto del pignoramento ancorché funzionalmente connessa con

l'abitazione pignorata. Pertanto lo scrivente faceva di nuovo istanza al G.E. per istruzioni in merito al proseguimento dell'incarico, ed il G.E. con ordinanza 03/09/2024 sospendeva l'attività dello scrivente CTU invitando il creditore procedente a interloquire sul punto. Con la successiva ordinanza del 12/12/2024 il G.E. impartiva istruzioni di riprendere le operazioni peritali escludendo la corte suddetta.

Nelle more della stesura finale della relazione tecnica si eseguivano tutti gli accertamenti e verifiche del caso presso i vari uffici. Completate tutte le operazioni, si procedeva alla stesura definitiva della Relazione Tecnica e di Stima.

1)- Verifica completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c.

Si è verificata la completezza della documentazione ipo-catastale ed in particolare la Certificazione notarile ex art. 567 c.p.c. datata 14 aprile 2023 a firma della dott. Carmelo CANDORE di Arcisate (VA).

2)- Integrazione della documentazione mancante.

Nel corso delle operazioni si è provveduto ad integrare la documentazione mancante presso gli uffici competenti; in particolare:

- Ufficio del Territorio e Agenzia delle Entrate: acquisendo l'Attestazione relativa all'esistenza di contratti di locazione sui beni immobili pignorati (**All. 6**) e, per l'integrazione della documentazione catastale, copia delle planimetrie, nonché per l'espletamento del necessario aggiornamento catastale (**All. 5.1 e 5.2**).

- Ufficio della CC.RR.II. di Perugia: per l'aggiornamento ipotecario (**All. 7**).

- Uffici tecnici del Comune di Foligno: per l'acquisizione dei titoli abilitativi per la verifica di legittimità urbanistico-edilizia delle unità immobiliari pignorate (**All. 8**).

3)- Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile (All. 6)

1. Ipoteca Volontaria trascritta a Perugia il 16/12/2009 al n. 8066 di R.P., derivante da concessione a garanzia di mutuo per Atto notaio Andrea SARTORE di Foligno del 10/12/2009 rep. 12979/3534.
Capitale € 100.000,00 Totale € 200.000,00

A favore: BANCA POPOLARE DI ANCONA S.p.A., con sede in Jesi c.f. 00078240421, per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Contro:

02788020549, quale terzo datore di ipoteca;

con sede in Foligno e C.F.

ipotecario per la quota di 1/1 della piena proprietà dell'u.n. 1;

, quale debitore

quale debitore ipotecario, per la quota di 1/1 della piena proprietà dell'u.n. 2.

quale debitore non datore di ipoteca.

Immobili: oltre maggiore consistenza, unità negoziale 1: terreni siti in Foligno, loc. Cancelli, Cupoli, Vallupo, censiti al NCT foglio 220 partt. 271, 276, 279, 343, 376, 500, 514, 517, 564, 565 e al foglio 245 part. 49 e 56. Unità negoziale 2: l'abitazione ivi posta e censita al NCEU foglio 286 part. 32 sub. 1 graffata con la part. 269 e al NCT foglio 241 partt. 32 e 269.

2. Atto di Pignoramento Immobiliare trascritto a Perugia il 29/03/2023 al n. 6158 di R.P., emesso in virtù di Atto Giudiziario dell'U.N.E.P. presso il Tribunale di Spoleto in data 06/03/2023 rep. 330.

A favore: **BPER BANCA S.p.A.**, con sede a Modena c.f. 01153230360, per la quota di 1/1 della piena proprietà delle unità negoziali 1, 2 e 3.

Contro: (sopra generalizzata), per la quota di 1/1 della piena proprietà dell'u.n. 1; , per la quota di 1/1 della piena proprietà dell'u.n. 2.; quale debitore ipotecario, per la quota di 1/1 della piena proprietà dell'u.n. 3.

Immobili: oltre maggiore consistenza, unità negoziale 2: terreni siti in Foligno, loc. Cancelli, Cupoli, Vallupo, censiti al NCT foglio 220 partt. 271, 276, 279, 343, 376, 500, 514, 517, 564, 565 e al foglio 245 part. 49 e 56. Unità negoziale 3: l'abitazione ivi posta e censita al NCEU foglio 286 part. 32 sub. 1 graffata con la part. 269 e al NCT foglio 241 partt. 32 e 269.

4)- Vincoli o oneri condominiali e spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (art.63 comma 2° c.c.).

Non si rileva la presenza di una struttura condominiale.

5)- Esistenza di diritti demaniali (di superficie o di servitù pubbliche), o usi civici, con evidenziazione degli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

Non è stata rilevata l'esistenza di diritti demaniali o di uso civico trascritti.

6)- Formalità, vincoli e oneri da cancellare o che comunque opponibili all'acquirente, con indicazione dei relativi costi.

Ipoteca Volontaria trascritta a Perugia il 16/12/2009 al n. 8066 di R.P.

€ 35,00 per tassa fissa ipotecaria, € 59,00 per bolli, € 200,00 per imposta Fissa

Atto di Pignoramento Immobiliare trascritto a Perugia il 29/03/2023 al n. 6158 di R.P.

€ 35,00 per tassa fissa ipotecaria, € 59,00 per bolli, € 200,00 per imposta Fissa

Totale costi di Cancellazione € 588,00

7)- Descrizione immobili oggetto di pignoramento.

Fin da ora si individuano due lotti di vendita, di cui il Lotto 1 relativo alla porzione di fabbricato e il Lotto 2 ai soli terreni.

7.1 DATI UBICATIVI GENERALI DEI BENI

	Provincia	Comune	Località/via	Civ.	Piano	Scala	Int.
LOTTO 1	Perugia	Foligno	Loc. Roviglieto	17	T	-	-
LOTTO 2	Perugia	Foligno	Loc. Roviglieto	-	-	-	-

7.2 INDIVIDUAZIONE CATASTALE, ATTUALE, DEL SINGOLO BENE (cfr. All. 5.1 e 5.2)

LOTTO 1

Catasto Fabbricati del Comune di Foligno (Provincia di PERUGIA)

Fgl.	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Consistenza	Superficie Catastale mq	Rendita
286	269 32	1	A/3	4	5 vani	Totale: mq 72 Escluse le aree scoperte mq 72	€ 253,06

I beni sono catastalmente intestati a _____ per il diritto di proprietà di 1/1 e sono altresì censiti al Catasto Terreni come segue.

Al Catasto Terreni del Comune di Foligno (Provincia di PERUGIA) :

Fgl.	Part.	qualità-classe	Superficie	Reddito Dominicale	Rendita Agrario
241	32	Ente urbano	Mq 89	-	-
241	269	Ente urbano	Mq 58	-	-

LOTTO 2

Al Catasto Terreni del Comune di Foligno (Provincia di PERUGIA) :

Fgl.	Part.	qualità-classe	Superficie	Reddito Dominicale	Rendita Agrario
220	271	Bosco ceduo - 3	Mq 1320	€ 0,48	€ 0,14
220	276	Bosco ceduo - 4	Mq 1270	€ 0,33	€ 0,07
220	279	Bosco ceduo - 3	Mq 2810	€ 1,02	€ 0,29
220	343	Bosco ceduo - 4	Mq 2790	€ 0,72	€ 0,14
220	376	Bosco misto - 4	Mq 2480	€ 1,28	€ 0,13
220	500	Bosco ceduo - 3	Mq 2010	€ 0,73	€ 0,21
220	514	Bosco ceduo - 4	Mq 630	€ 0,16	€ 0,03
220	517	Bosco misto - 3	Mq 11910	€ 6,15	€ 0,62
220	564	Bosco ceduo - 3	Mq 1340	€ 0,48	€ 0,14
220	565	Bosco ceduo - 3	Mq 3640	€ 1,32	€ 0,38
245	49	Bosco ceduo - 4	Mq 2030	€ 0,52	€ 0,10
245	56	Seminativo - 5	Mq 1260	€ 0,65	€ 0,52

I beni sono catastalmente intestati a _____ per il diritto di proprietà di 1/1.

7.3 CARATTERISTICHE DEI BENI (cfr. doc. fotografica All. 9.1 e 9.2)

LOTTO 1

POSIZIONE: la frazione di Roviglieto dista circa 9 km dal capoluogo Foligno, in direzione sud est.

La zona è collinare, molto verde, soleggiata e gradevole.

In particolare l'edificio si trova nel centro abitato, un agglomerato prettamente residenziale caratterizzato da vecchi edifici a uno o due piani, con piccole corti.

DESCRIZIONE: l'immobile pignorato è una abitazione, disposta sul solo piano terra, accessibile da una corte esclusiva (part. 269 al Catasto Terreni). La corte presenta una sagoma triangolare, ma non è recintata e di fatto è posta in continuità con la pubblica via. La corte ha una superficie di circa mq 15 ed è tutta pavimentata in cotto.

L'abitazione è inoltre accessibile tramite un'altra corte (part. 554), retrostante l'immobile, che costituisce il giardino dell'abitazione pignorata e ospita il serbatoio gpl interrato a servizio dell'abitazione. La corte part. 554 è a sua volta accessibile solo tramite una ulteriore corte (part. 556, di altra proprietà ed estranea al pignoramento), tramite un cancelletto pedonale e una scala, realizzati appositamente per l'alimentazione e la manutenzione del serbatoio gpl.

In aderenza all'abitazione sul lato nord, al di sotto della part. 556, è stata realizzata una intercapedine accessibile dalla part. 554, a servizio dell'abitazione, coperta e chiusa da una porta. Tale intercapedine, come pure la corte part. 554, non sono gravate dal pignoramento e non fanno quindi parte del lotto di vendita 1.

L'abitazione internamente è così composta: ingresso (sup calpestabile mq 4,2), soggiorno (mq 13), cucina (mq 4,2), studio (mq 7,1), disimpegno (mq 3), bagno (mq 4,6) e camera (mq 14).

Non si riporta il rilievo metrico dell'abitazione in quanto sostanzialmente coincidente con la planimetria catastale e con i grafici allegati all'ultimo titolo abilitativo.

L'edificio presenta struttura portante in muratura a sacco, con paramento esterno a facciavista sul fronte principale e intonacato sul retro. Il solaio di copertura è in laterocemento, sotto al solaio nella parte alta è stato ricavato un ripostiglio sottotetto accessibile mediante una scala retrattile. I tramezzi interni sono in muratura di laterizio intonacato, i pavimenti sono in gres porcellanato, tranne nel bagno che presenta pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica. Gli infissi di finestre e portefinestre sono in legno con vetri termici, in parte protetti esternamente da persiane in legno a finitura naturale e zanzariere. Il portoncino di accesso è in legno a doghe orizzontali. Il bagno è completo di tutti i sanitari e dotato di box doccia.

Sul prospetto retro dell'edificio sono state realizzate due tettoie aggettanti, aventi profondità di ml 0,9 e ml 1,6 e di lunghezza rispettiva di ml 2,40 e 3,40.

Superficie utile mq 50.

Altezza utile dei locali ml 2,65/2,75.

Superficie Lorda mq 73, oltre a mq 15 di corte esclusiva (part. 269).

Come meglio specificato al paragrafo 8 della presente relazione, la corte retrostante l'edificio e l'intercapedine non sono pignorate e non fanno parte del lotto 1

LOTTO 2

POSIZIONE: Terreni censiti al foglio 220 part. 271, 276, 279, 343, 376, 500, 514, 517, 564 e 565, e al foglio 245 part. 49 e 56, siti in loc. Roviglieto, posti a circa 14 km dal capoluogo Foligno, in direzione sud est.

DESCRIZIONE: La zona è collinare, boschiva, soleggiata e gradevole. I terreni non sono accessibili né a piedi né con un normale veicolo, in quanto le strade e i sentieri sono impervi e invasi dalla vegetazione.

La superficie catastale complessiva dei terreni ammonta a mq 33.490.

CONFINI:

foglio 220 part. 271: part. 274 (catastalmente intestata all'esecutata
oggetto del pignoramento ma non della presente relazione), part. 275 (catastalmente
intestata a e), part. 267, 268 e 272 (catastalmente intestate a

foglio 220 part. 276: part. 274 (catastalmente intestata all'esecutata Società Agricola il Giardiniere di Salvati
Francesco e Luca s.a.s, oggetto del pignoramento ma non della presente relazione), 273 (catastalmente
intestata a , 62 (catastalmente intestata a e , part. 277
(catastalmente intestata a).

foglio 220 part. 279: part. 277 (catastalmente intestata a , part. 280 (catastalmente
intestata a e), strada vicinale, part. 274 (catastalmente intestata
all'esecutata , oggetto del pignoramento ma
non della pre

foglio 220 part. 343: part. 341 (catastalmente intestata a , , e),
part. 584 e 585 (catastalmente intestate a), part. 344 (catastalmente intestata a
, part. 291 e 409 (catastalmente intestate a , ,
e), part. 340 (catastalmente intestata a e
).

foglio 220 part. 376: strada, part. 375 (catastalmente intestata all'esecutat
di , oggetto del pignoramento ma non della presente relazione), part 374
(catastalmente intestata a), part. 378, 428 e 377 (catastalmente intestate a
).

foglio 220 part. 500: part. 493 (catastalmente intestata a e), 490
(catastalmente intestate , , , 494 (catastalmente
intestata a e), 413 (catastalmente intestata a).

foglio 220 part. 514: 513 (catastalmente intestata a e

fu), 458 (catastalmente intestata a fu , di ,
fu ,
fu , 515 (catastalmente
intestata all'esecutata di e s.a.s, oggetto del
pignoramento ma non della presente relazione) e strada.

foglio 220 part. 517: part. 44 e 45 del foglio 245 (catastalmente intestata a di
Foligno e), 516 (catastalmente intestata all'esecutata
e oggetto del pignoramento ma non della presente relazione),
518 (catastalmente intestata a e), 528 (catastalmente
intestata a di , 529 (catastalmente intestata a fu ,
di , fu ,
fu ,
), 515 (catastalmente intestata all'esecutata
di , oggetto del pignoramento ma non della presente relazione), strada.

foglio 220 part. 564: 557 (catastalmente intestati a , ,
), 558 (catastalmente intestata a , ,
), 559 (catastalmente intestata a e), 560
(catastalmente intestata a e), 565 (catastalmente intestata
all'esecutata , oggetto del pignoramento ma non della presente relazione), 563
(catastalmente intestata , e).

foglio 220 part. 565: strada, 571 (catastalmente intestata a , ,
), 563 (catastalmente intestata
e), 564 (catastalmente intestata all'esecutata
, oggetto del pignoramento ma non della presente relazione), 560 (catastalmente intestata a
e).

foglio 245 part. 49: part. 48 (catastalmente intestata a , ,
), 28 e 29 (catastalmente intestate a
, part. 27 (catastalmente intestata a fu ,
di , fu ,
fu ,
), part. 50 (catastalmente intestata all'esecutata
e , oggetto del pignoramento ma non della presente relazione), part. 47 (catastalmente
intestata a e).

foglio 245 part. 56: part. 55 (catastalmente intestata a , ,
, part. 28 e 29 (catastalmente
intestate a), part. 59 (catastalmente intestata a , part. 57
(catastalmente , , ,

), part. 51 (catastalmente intestata a).

7.4 DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

La Superficie Commerciale Vendibile del **LOTTO 1** è comprensiva di:

100% delle superfici utili calpestabili e delle superfici delle pareti divisorie interne;

50% delle superfici delle pareti confinanti, fino ad un massimo di 25 cm;

100% delle superfici delle pareti perimetrali sino ad uno spessore max di 50 cm;

10% della superficie della corte esclusiva

LOTTO 1 : mq 73x100% + 15x10% = mq 74,5 = S.C.V. mq 75

La Superficie Commerciale Vendibile del LOTTO 2 è pari alla somma delle superfici catastali dei terreni:

LOTTO 2 : S.C.V. mq 33.490

8)- Libera accessibilità dei beni

L'abitazione di cui al lotto 1 è liberamente accessibile dalla pubblica via e anche tramite altre unità immobiliari non oggetto di pignoramento.

Si precisa che tutte le particelle di cui al Lotto 2 sono difficilmente accessibili con i normali mezzi di trasporto e anche a piedi, a causa della mancanza di strade che vi conducano e del carattere impervio della zona. I terreni sono eventualmente raggiungibili come segue:

foglio 220 part. 271: non accessibile dalla pubblica via, ma tramite le attigue particelle 275 o 274, di altra proprietà e non oggetto di pignoramento (part. 274 catastalmente intestata all'esecutata

di e , part. 275 catastalmente intestata a e).

foglio 220 part. 276: non accessibile dalla pubblica via, ma tramite l'attigua particella 274, catastalmente intestata all'esecutata di e oggetto del pignoramento ma non della presente relazione.

foglio 220 part. 279: accessibile dalla pubblica via.

foglio 220 part. 343: non accessibile dalla pubblica via, ma tramite le attigue particelle 341 e 342 (catastalmente intestate a , e), non oggetto di pignoramento.

foglio 220 part. 376: accessibile dalla pubblica via.

foglio 220 part. 500: non accessibile dalla pubblica via, ma tramite le attigue particelle 413, 553 e 554, catastalmente intestate a , non oggetto di pignoramento.

foglio 220 part. 514: accessibile dalla pubblica via.

foglio 220 part. 517: accessibile dalla pubblica via.

foglio 220 part. 564: accessibile dalla pubblica via tramite l'attigua part. 565, di proprietà di oggetto di pignoramento e inclusa nel Lotto 2.

foglio 220 part. 565: accessibile dalla pubblica via.

foglio 245 part. 49: non accessibile dalla pubblica via, ma tramite l'attigua particella 50, proprietà di _____, oggetto di pignoramento ma non della presente relazione, a seguito di ordinanza del G.E. del 13/06/2024 che ha sollevato il sottoscritto dall'incarico di stimare parte dei beni pignorati.

foglio 245 part. 56: non accessibile dalla pubblica via, ma tramite l'attigua particella 51, catastalmente intestata a _____ e non oggetto di pignoramento.

9)- Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento immobiliare

Lotto 1: La descrizione dei beni del contenuta nel pignoramento NON corrisponde allo stato attuale degli stessi relativamente alla superficie della corte esterna: nella descrizione i beni di proprietà della signora _____ sono identificati come "Appartamento al piano terra con annessa pertinenziale corte esclusiva di mq 147. Il tutto è censito al NCEU al foglio 286 part. 32 sub. 1 e part. 269 sub. 1 graffata, e al NCT al foglio 241 part. 32 (Ente urbano) e 269 (Ente urbano)" (si precisa che al comune di Foligno non c'è corrispondenza tra i fogli del catasto terreni e quelli dell'urbano, nella zona il fgl. 241 del terreni corrisponde al fgl. 286 dell'urbano). Ma **la corte part. 269 presenta in realtà una superficie di soli mq 15.**

In occasione del sopralluogo presso i beni pignorati si è riscontrato che l'abitazione pignorata si completa in effetti con due rate di corte esclusiva:

- una rata di corte è antistante l'ingresso dell'abitazione ed è catastalmente identificata come part. 269 del foglio 241 e presenta una superficie di circa 15 mq.
- l'altra rata si trova sul retro dell'edificio ed è catastalmente identificata al N.C.T. al fgl.241 part. 554 seminativo di superficie catastale mq 134.
- la somma delle due superfici di corte ammonta a mq 149 e corrisponderebbe (seppur per un lieve difetto di superficie di circa 2 mq) a quella indicata nella descrizione della corte riportata nell'atto di pignoramento.
- l'immobile N.C.T. Fgl.241 part. 554 è di fatto un'area di corte con accesso diretto dall'abitazione dove è altresì presente un serbatoio GPL interrato a servizio dell'appartamento pignorato. Detta particella risulta essere anch'essa di proprietà della signora _____.

Sul posto risulta quindi evidente che la particella n.554 per provenienza, posizione e funzione, sia anch'essa una porzione della corte esclusiva descritta nell'atto di pignoramento (identificata nel complesso in 147 mq)

ma che nello stesso tempo, numericamente non risulta identificata nell'Atto stesso.

Lo scrivente ha quindi posto una istanza specifica al G.E. per avere istruzioni se periziare anche al corte part. 554 oppure no, e il G.E. ha dato indicazioni di non includerla nella perizia.

Lotto 2: La descrizione dei beni contenuta nel pignoramento corrisponde alla descrizione attuale dei beni, ad eccezione della superficie complessiva delle particelle che è in effetti pari a mq 33.490 e non mq 30.150 come riportato nell'atto di pignoramento. Tale incongruenza non impedisce l'univoca identificazione dei beni in quanto le singole superfici di ciascuna particelle sono riportate correttamente nel pignoramento, e la

somma non corretta deriva da un mero errore materiale di calcolo.

10)- Aggiornamenti catastali

Non sono necessari aggiornamenti catastali.

11)- Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Lotto 1 (foglio 241 part. 32) L'area su cui sorge l'immobile ricade, in base al PRG vigente, nella Zona UC/CAA, facente parte delle zone omogenee B ai sensi del DM 1444/68. Si tratta dei *Tessuti consolidati o in via di consolidamento a prevalente conservazione: Aggregati antichi costituiti da edilizia antica di interesse documentale che peraltro non presenta carattere di compiutezza*. In questa area l'esecuzione di interventi che comportano l'alterazione dello stato dei luoghi e dell'aspetto esteriore degli edifici è subordinata al parere della Commissione Comunale per la qualità architettonica.

Lotto 2 (foglio 220 part. 271, 276, 279, 343, 376, 500, 514, 517, 564, 565 – foglio 245 part. 49 e 56) i terreni ricadono in area agricola E/B, sono assoggettati a tutela paesaggistica ai sensi del D.lgs 42/1004 art. 142, fanno parte delle *aree di particolare interesse naturalistico ambientale* e delle *aree boscate*, rientrano nelle disposizioni di cui alla *classificazione acustica*, sono soggette al *vincolo idrogeologico* (R.D. 3267/23) e alla normativa sismica

Inoltre le part. 500 e 565 sono ricomprese tra le *servitù viarie*.

Inoltre le part. 271, 276, 279, 343, 376, 500, 514, 517, 564, 565, 49 sono individuate dal PRG come *Aree protette comunali: Parco dell'Arte (V/PART)*.

Il tutto come meglio specificato nel Certificato di Destinazione Urbanistica, emesso in data 29/07/2024, e nella Certificazione preventiva sull'esistenza e qualità dei vincoli, emessa in data 09/08/2024 (**all. 10**).

12) - Conformità Urbanistica del compendio immobiliare pignorato

12.1 ACCESSO AGLI ATTI DETENUTI DALL'ENTE COMUNALE

LOTTO 2: i terreni risultano inedificati e il Comune di Foligno non ha fornito in visione allo scrivente alcun titolo edilizio.

LOTTO 1: Dalle ricerche esperite presso il Comune di Foligno è risultato che il fabbricato è stato edificato prima del 1942, come risulta da una dichiarazione firmata dall'esecutata in data 05/09/1984, allegata alla C.E. del 1988. Relativamente agli immobili pignorati sono state fornite in visione allo scrivente le seguenti pratiche edilizie:

n.	Titolo	Pratica	Data	Oggetto/ rilasciata a:
1	Concessione Edilizia n. 001	406/1987 prot. 16943/87	04/01/1988	Rilasciata a Ristrutturazione edificio di civile abitazione con cambio destinazione d'uso piano terra, sito in Roviglieto

2	Concessione Edilizia n. 551	-	02/11/1995	Rilasciata a per accertamento di conformità ai sensi dell'art. 13 L. 47/85 per opere abusive come da elaborati allegati.
3	Certificato di Abitabilità totale n. 14	406/1987 prot. 14169	27/01/1997	Autorizzazione ad abitare l'appartamento rilasciata a

12.2 RISPONDENZA AI TITOLI ABILITATIVI RILASCIATI O EVENTUALE DESCRIZIONE DEGLI ABUSI

RILEVATI

L'abitazione è conforme agli elaborati grafici allegati alla C.E. 551/1995 e al Certificato di Abitabilità 14/1997 con le sole seguenti eccezioni:

- la parete che divide la cucina dallo studio è stata in parte spostata, di modo che la cucina è stata un poco ampliata a scapito dello studio;
- sul retro-prospetto affacciato sulla corte part. 554 sono state realizzate due tettoie aggettanti aventi profondità di circa m 0,90 e m 1,60. Si precisa che la tettoia non rispetta la distanza minima dal confine con l'attigua particella 556 prevista dalla normativa vigente, ma il mancato rispetto del distacco minimo dal confine è concordato tra i confinanti con scrittura privata del 18/10/1995 (**All. 8**).

Relativamente ai terreni di cui al Lotto 2, non è stato possibile accedervi per verificare l'esistenza di manufatti edilizi. In base a quanto visibile, a quanto verificabile dalle foto aeree, non risultano costruzioni che insistano su detti terreni.

12.3 COSTI DELLA SANATORIA

In conseguenza di quanto riportato nel paragrafo precedente, per regolarizzare le tettoie e lo spostamento del tramezzo tra cucina e studio, risulta necessario procedere in primo luogo alla Valutazione della Sicurezza in ambito sismico ai sensi delle NTC 2018 e ss.mm.ii., e in secondo luogo alla presentazione di un titolo edilizio in accertamento di conformità, previo il parere favorevole e vincolante della Commissione Comunale per la qualità Architettonica e il paesaggio relativamente alle tettoie.

Una volta chiusa positivamente la pratica edilizia, occorre presentare una dichiarazione che tiene luogo dell'agibilità, corredata dai necessari allegati, il cui costo è computato a parte nei rispettivi paragrafi.

Il costo delle spese tecniche per la presentazione del titolo edilizio e la dichiarazione di Agibilità si stimano in € 2.500,00, oltre al costo di € 3.000,00 per la Valutazione della Sicurezza, e oltre al costo per eventuali interventi strutturali che si rendessero necessari in esito alla valutazione, e oltre infine alla sanzione che il dirigente dell'Ufficio Tecnico vorrà disporre in ragione dell'entità dell'abuso.

13)- Stato di possesso

Riguardo all'occupazione dei beni immobili pignorati

LOTTO 1: Da quanto verificato in sede di sopralluogo e dichiarato dall'esecutata sig.ra _____, l'abitazione e la corte pignorate sono occupate dall'esecutata, come pure la corte part. 554 e l'intercapedine, entrambe non oggetto del presente pignoramento, ma funzionalmente legate all'abitazione.

LOTTO 2: Da quanto dichiarato dall'esecutato sig. _____, i terreni sono occupati dalla conduttrice _____, in base a contratto di locazione stipulato in data 04/02/2005 e regolarmente registrato il 14/02/2005 (**all. 6**). Il contratto aveva durata di anni 15, quindi con scadenza al 04/02/2020, e si intendeva tacitamente rinnovato salvo disdetta da una delle parti, pertanto è tuttora in essere, come dichiarato dal sig. _____ in occasione del sopralluogo. Il canone è di € 929,62 annui e la prossima scadenza sarà il 04/02/2035.

Riguardo alla provenienza dei beni immobili pignorati (all. 4)

Dall'esame della certificazione notarile in atti e dopo aver effettuato ulteriori visure tendenti all'aggiornamento che nulla sia variato, si riferisce quanto segue:

Lotto 1) i beni siti in Foligno loc. Roviglieto, censiti al NCEU foglio 286 part. **32 sub. 1 graffata con la part. 269** (censiti anche al NCT al foglio 241 part. 32 e 269), sono di proprietà della signora _____ per averli acquisiti ante ventennio con atto di donazione dai genitori _____ e contestuale divisione del 1983 (**punto 1**) e successive riunioni di usufrutto in morte degli usufruttuari.

Lotto 2) i beni siti in Foligno loc. Roviglieto, censiti al NCT foglio 220 part. **271, 276, 279, 343, 376, 500, 514, 517, 564, 565** e al foglio 245 partt. **49 e 56**, sono di proprietà della signora _____ per averli acquisiti ante ventennio con atto di compravendita del 1995 (**punto 2**).

Di seguito la sintesi degli atti suddetti:

1. Atto di donazione e divisione del 18/05/1982 trascritto a Perugia il 15/06/1983 al n. 8014 di formalità, a rogito notaio Fabio SACCHI di Foligno rep. 37122/5446.

A favore: _____ in nome e per conto di _____ (_____);
(_____); _____ (_____);
(s.g.); _____ (_____) ciascuna per la quota di

1/9 di nuda proprietà; _____ (_____) per la quota di 4/9 di nuda proprietà.

Contro: _____ (_____), _____ (_____) per la ciascuno per la quota di 1/2 di nuda proprietà, riservandosene l'usufrutto (*).

Oggetto: Oltre maggiore consistenza, terreno agricolo con annessi fabbricati ed accessori rurali siti in Foligno e censiti al NCT foglio 241 partt. **32 sub. 1.**

Con la divisione alla signora _____ si assegna: rata di fabbricato rurale composta da due vani al piano terreno con annesse due rate di corte, censite al NCT foglio 241 part. 269 (ex 30/f), 32 sub. 1., oltre maggiore consistenza.

Resta in comune tra i dividendi in parti uguali: il forno censito al NCT foglio 241 part. 265 (ex 30/b, oggi soppressa generando l'attuale part. 595) di mq 18; piccola rata di terreno da adibire a stradone distinta al NCT al foglio 241 part. 254 (ex 6/b).

Resta in comune fra le sorelle _____, _____ e _____ lo stradone di accesso al

fabbricato distinto al NCT foglio 241 part. 268 (ex 30/e)

La parte venditrice garantisce la piena proprietà degli immobili e la libertà da pregiudizievoli.

(*) il sig. _____ è deceduto il _____ e la signora _____ è deceduta il _____.

2. Atto di compravendita del 28/12/1995 trascritto a Perugia il 04/01/1996 al n. 230 di formalità, a rogito notaio Maria Luigia FINO di Foligno rep. 152741.

A favore: _____ (s.g.), coniugata con _____ (_____), per l'intero diritto di piena proprietà, quale bene personale escluso dalla comunione dei beni, come confermato dal sig. _____ che presta il suo consenso.

Contro: _____ di Foligno, con sede in Foligno, _____, rappresentato da _____ (_____) nella sua qualità di presidente, per l'intero diritto di piena proprietà.

Oggetto: Oltre maggiore consistenza, terreni siti in Foligno e censiti al NCT foglio 220 partt. **271** (mq 1320), **276** (mq 1270), **279** (mq 2810), **343** (mq 2790), **376** (mq 2480), **500** (mq 2010), **514** (mq 630), **517** (mq 11910), **564** (mq 1340), **565** (mq 3640); al NCT foglio 245 part, **49** (mq 2030) e **50** (mq 970).

La parte venditrice garantisce la piena proprietà degli immobili e la libertà da pregiudizievoli.

14) Altre informazioni utili (stato civile)

I beni di cui al lotto 1 sono stati acquisiti per divisione dai fratelli quindi non sono interessati da eventuale comunione coniugale dei beni.

I beni di cui al lotto 2 sono stati acquisiti per compravendita come bene personale con l'assenso del coniuge che ha preso parte all'atto di compravendita.

15) Immobile occupato da coniuge separato

Il caso non si pone per la presente perizia.

16) Impianti

LOTTO 1:

IMPIANTO ELETTRICO: realizzato sottotraccia con i punti luce e punti presa di normale installazione, per quanto visibile appare a norma rispetto all'epoca di realizzazione. L'impianto è provvisto di Dichiarazione di conformità datata 09/03/1996.

IMPIANTO IDRICO SANITARIO: realizzato sottotraccia, con scarico in pubblica fognatura con l'ausilio di una pompa. Per quanto visibile appare a norma rispetto all'epoca di realizzazione. Il produttore di acqua calda sanitaria è alimentato a gpl con bombolone posizionato nella corte part. 554 non pignorata. L'impianto è provvisto di Dichiarazione di conformità datata 20/06/1996.

IMPIANTO TERMICO: realizzato sottotraccia, con elementi radianti in alluminio, coadiuvato da un caminetto a legna posto nel soggiorno. Per quanto visibile appare a norma rispetto all'epoca di realizzazione. Il generatore di calore è alimentato a gpl con bombolone posizionato nella corte part. 554 non pignorata. L'impianto è provvisto di Dichiarazione di conformità datata 20/06/1996.

Si precisa che il bombolone gpl non può essere spostato in altro luogo, pertanto se si rendesse necessario

smantellarlo, l'impianto di riscaldamento e di produzione dell'acqua calda sanitaria andrebbero alimentati con un altro sistema.

LOTTO 2: Gli impianti non sono presenti.

17)- Divisibilità dei beni immobiliari e individuazione dei lotti di vendita

In considerazione della localizzazione, della natura, delle caratteristiche degli immobili, della loro destinazione d'uso e della provenienza, si ritiene opportuno costituire **DUE LOTTI DI VENDITA:**

LOTTO 1: Diritti di piena proprietà sull'Abitazione con corte sita in Foligno loc. Roviglieto, censita al NCEU al foglio 286 part. 32 sub. 1 graffata con part. 269.

LOTTO 2: diritti di piena proprietà sui terreni siti in Foligno loc. Roviglieto, censiti al NCT al foglio 220 part. 271, 276, 279, 343, 376, 500, 514, 517, 564, 565 – foglio 245 part. 49 e 56.

18)- Stima dei lotti

Dopo aver acquisito tutta la documentazione ed aver visionato i beni, si passa alla valutazione del più probabile valore di mercato dei lotti immobiliari oggetto di esecuzione.

In considerazione dell'aspetto economico e lo scopo pratico per cui è richiesta la valutazione dei beni in oggetto, lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare come criterio di valutazione quello sintetico comparativo in quanto consente di formulare un giudizio di stima su basi attendibili ed oggettive.

Le indagini sono state rivolte al mercato immobiliare residenziale ed agricolo del Comune di Foligno, le fonti di informazione sono state: Agenzia delle Entrate, Camera di Commercio, dati di agenzie immobiliari della zona, osservatori di mercato ed esperienze professionali in merito, infine tenendo in debito conto anche i valori unitari di riferimento relativi a compravendite di immobili con destinazioni d'uso similari.

I valori rilevati sono stati successivamente perequati dallo scrivente in relazione alle caratteristiche degli immobili ed ai comodi e scomodi di cui godono.

Il parametro tecnico di riferimento utilizzato per la stima è stato definito nella superficie commerciale vendibile (paragrafo 7.4).

Nella determinazione del valore di mercato dei lotti si è tenuto conto delle aggiunte e detrazioni (caratteristiche di straordinarietà) a correzione della stima.

18.1 Determinazione del valore unitario

LOTTO 1

I valori della Borsa Immobiliare dell'Umbria emessi dalla Camera di Commercio per il 2° trim. 2024 per le abitazioni *abitabili* in zona agricola oscillano tra €/mq 450,00 e € 700,00 mentre per le abitazioni *ristrutturate* oscillano tra €/mq 700 e € 1.100,00.

I valori dell'Agenzia delle Entrate nella zona censita al 2° sem. 2024 per le abitazioni civili in stato conservativo normale oscillano tra €/mq 640,00 e € 950,00.

In base agli studi condotti per reperire informazioni dell'attuale andamento di mercato si è tenuto

conto, tra le altre: della posizione, delle caratteristiche, del contesto e del livello di finitura del compendio pignorato: **Vu: €/mq 900,00**

Per i terreni di cui al lotto 2 si utilizza il Valore Agricolo Medio espresso dalla Regione Umbria per l'anno 2024: **LOTTO 2 Vu: €/mq 0,18 (euro 0/18)**

18.2 Determinazione del valore di mercato

LOTTO 1 Valore di Mercato = mq 75 x €/mq 900,00 = € 67.500,00 (euro sessantasettemilacinquecento/00)

Sul valore di mercato così calcolato occorrerà applicare una riduzione, stimata del 15%, riferita all'abbattimento forfetario per assenza di garanzia per vizi e differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, pari a € 10.125,00, attestando l'importo della piena proprietà in € 57.375,00, che arrotondato è pari a:

Valore a base d'asta (ridotto del 15%) = € 57.500,00 (euro cinquantasettemilacinquecento/00)

A tale Valore occorrerà applicare le ulteriori decurtazioni dovute a spese, **da intendersi come obblighi di fare, a carico della procedura ovvero dell'assegnatario:**

- Costo vivo per la cancellazione delle formalità = € 588,00
- Costi per sanatoria = € 5.500,00

Totale spese valutabili: € 6.088,00 (seimilaottantotto/00).

LOTTO 2 Valore di Mercato = mq 33.490 x €/mq 0,18 = € 6.028,20 (euro seimilaventotto/20)

Sul valore di mercato così calcolato occorrerà applicare una riduzione, stimata del 15%, riferita all'abbattimento forfetario per assenza di garanzia per vizi e differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, pari a € 904,23, attestando l'importo della piena proprietà in € 5.123,97, che arrotondato è pari a:

Valore a base d'asta (ridotto del 15%) = € 5.100,00 (euro cinquemilacentotto/00)

A tale Valore occorrerà applicare le ulteriori decurtazioni dovute a spese, **da intendersi come obblighi di fare, a carico della procedura ovvero dell'assegnatario:**

- Costo vivo per la cancellazione delle formalità = € 588,00

19)- Caso di immobile pignorato solo pro-quota

Il caso non si pone per la presente perizia.

20)- Caso di immobile pignorato per la sola nuda proprietà o per il solo diritto di usufrutto (o immobile gravato dal diritto di abitazione)

Il caso non si pone per la presente perizia.

21)- Caso di immobili abusivi e non sanabili

Il caso non si pone per la presente perizia.

22)- Elenco degli allegati al fascicolo A della Consulenza Tecnica d'Ufficio

Allegato n. 1 – Nomina e quesiti posti dal G.E.;

Allegato n. 2 – Comunicazioni;

Allegato n. 3 – Verbali;

Allegato n. 4 – Titoli di provenienza

Allegato n. 5.1 – Documentazione catastale Lotto 1;

Allegato n. 5.2 – Documentazione catastale Lotto 2;

Allegato n. 6 – Contratto di locazione;

Allegato n. 7 – Integrazione Ipocatastale;

Allegato n. 8 – Documentazione Urbanistica;

Allegato n. 9.1 - Documentazione fotografica lotto 1;

Allegato n. 9.2 - Documentazione fotografica lotto 2;

Allegato n. 10 – C.D.U. e Certificazione Vincoli;

Allegato n. 11 – Comunicazione di trasmissione della relazione alle parti.

Con la sottoscrizione della presente, il nominato esperto ritiene di aver espletato l'incarico ricevuto, con rispetto della ritualità e delle norme del codice di procedura civile; avendo dato riscontro a tutti i quesiti posti in fede, per obiettività e nel solo interesse di giustizia.

Si ringrazia la S.V. ill.ma per la fiducia accordata rassegnando la presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio, costituita da **18 pagine oltre a 11 allegati e 2 fascicoli di vendita.**

Spoletto lì, 27 aprile 2025

L'ESPERTO

geom. Marco PROIETTI

- LOTTO DI VENDITA 1 -

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SPOLETO

**Procedura Esecutiva Immobiliare rubricata al numero di R.G.E. 59/2023
riunita con R.G.E. 126/2020**

PIENA PROPRIETÀ' DI 1/1 su:

Porzione di fabbricato costituita da abitazione con corte esclusiva, sita in Foligno loc.tà Roviglieto, posta al piano terra e costituita da: ingresso, cucina, soggiorno, due camere, bagno, piccola corte esterna.
Corte esclusiva: area pianeggiante, non recintata, pavimentata.

Superficie utile mq 50.

Altezza utile dei locali ml 2,65/2,75.

Superficie Lorda mq 73, oltre a mq 15 di corte esclusiva (part. 269).

Superficie Commerciale Vendibile COMPLESSIVA del lotto S.C.V. Mq 75

Valore di Mercato = € 67.500,00 (euro sessantasettemilacinquecento/00)

Valore a base d'asta (abb. del 15% e arrotondato) = € 57.500,00 (euro cinquantasettemilacinquecento/00)

**SPESE A CARICO DELLA PROCEDURA (ovvero dell'assegnatario)
da intendersi come obblighi di fare: € 6.088,00 (euro seimlaottantotto/00)**

INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEI BENI

Catasto Fabbricati del Comune di Foligno (Provincia di PERUGIA)

Fgl.	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Consistenza	Superficie Catastale mq	Rendita
286	269 32	1	A/3	4	5 vani	Totale: mq 72 Escluse le aree scoperte mq 72	€ 253,06

I beni sono altresì censiti al Catasto Terreni come segue.

Al Catasto Terreni del Comune di Foligno (Provincia di PERUGIA) :

Fgl.	Part.	qualità-classe	Superficie	Reddito Dominicale	Rendita Agrario
241	32	Ente urbano	Mq 89	-	-
241	269	Ente urbano	Mq 58	-	-

**QUADRO RIASSUNTIVO DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI E DELLE ISCRIZIONI
DA CANCELLARE (O RESTRINGERE) AL MOMENTO DEL TRASFERIMENTO DELLA
PROPRIETÀ' IMMOBILIARE:**

Ipoteca Volontaria trascritta a Perugia il 16/12/2009 al n. 8066 di R.P.

Atto di Pignoramento Immobiliare trascritto a Perugia il 29/03/2023 al n. 6158 di R.P.

QUADRO RIASSUNTIVO DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI E DELLE ISCRIZIONI CHE NON POSSONO ESSERE CANCELLATE DALLA PROCEDURA:

Nessuna

Titoli abilitativi inerenti il compendio immobiliare pignorato:

n.	Titolo	Pratica	Data	Oggetto:
1	Concessione Edilizia n. 001	406/1987 prot. 16943/87	04/01/1988	Ristrutturazione edificio di civile abitazione con cambio destinazione d'uso piano terra, sito in Roviglieto
2	Concessione Edilizia n. 551	-	02/11/1995	per accertamento di conformità ai sensi dell'art. 13 L. 47/85 per opere abusive come da elaborati allegati.
3	Certificato di Abitabilità totale n. 14	406/1987 prot. 14169	27/01/1997	Autorizzazione ad abitare l'appartamento

Osservazioni:

- I beni risultano occupati dall'esecutata.
- La corte posta sul retro dell'edificio e l'intercapedine coperta adiacente allo stesso non fanno parte del lotto di vendita. Si precisa che il bombolone gpl - che alimenta il generatore di calore e di acqua calda sanitaria - si trova sulla corte non pignorata.

N.B.: SI VEDANO LE OSSERVAZIONI FINALI INSERITE NEI VARI PARAGRAFI.

Spoletto lì, 27 aprile 2025

L'ESPERTO
geom. Marco PROIETTI

- LOTTO DI VENDITA 2 -

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SPOLETO

Procedura Esecutiva Immobiliare rubricata al numero di R.G.E. 59/2023

riunita con R.G.E. 126/2020

PIENA PROPRIETÀ' DI 1/1 su:

Terreni boschivi siti in Foligno loc.à Roviglieto. La zona è collinare, boschiva, soleggiata e gradevole. I terreni non sono accessibili né a piedi né con un normale veicolo, in quanto le strade e i sentieri sono impervi e invasi dalla vegetazione.

Superficie Commerciale Vendibile COMPLESSIVA del lotto S.C.V. Mq 33.490

Valore di Mercato = € 6.028,00 (euro seimilaventotto/00)

Valore a base d'asta (abb. del 15% e arrotondato) = € 5.100,00 (euro cinquaemilacento/00)

**SPESE A CARICO DELLA PROCEDURA (ovvero dell'assegnatario)
da intendersi come obblighi di fare: € 588,00 (euro cinquecento ottantotto/00)**

INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEI BENI

Al Catasto Terreni del Comune di Foligno (Provincia di PERUGIA) :

Fgl.	Part.	qualità-classe	Superficie	Reddito Dominicale	Rendita Agrario
220	271	Bosco ceduo - 3	Mq 1320	€ 0,48	€ 0,14
220	276	Bosco ceduo - 4	Mq 1270	€ 0,33	€ 0,07
220	279	Bosco ceduo - 3	Mq 2810	€ 1,02	€ 0,29
220	343	Bosco ceduo - 4	Mq 2790	€ 0,72	€ 0,14
220	376	Bosco misto - 4	Mq 2480	€ 1,28	€ 0,13
220	500	Bosco ceduo - 3	Mq 2010	€ 0,73	€ 0,21
220	514	Bosco ceduo - 4	Mq 630	€ 0,16	€ 0,03
220	517	Bosco misto - 3	Mq 11910	€ 6,15	€ 0,62
220	564	Bosco ceduo - 3	Mq 1340	€ 0,48	€ 0,14
220	565	Bosco ceduo - 3	Mq 3640	€ 1,32	€ 0,38
245	49	Bosco ceduo - 4	Mq 2030	€ 0,52	€ 0,10
245	56	Seminativo - 5	Mq 1260	€ 0,65	€ 0,52

**QUADRO RIASSUNTIVO DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI E DELLE ISCRIZIONI
DA CANCELLARE (O RESTRINGERE) AL MOMENTO DEL TRASFERIMENTO DELLA
PROPRIETÀ' IMMOBILIARE:**

Ipoteca Volontaria trascritta a Perugia il 16/12/2009 al n. 8066 di R.P.

Atto di Pignoramento Immobiliare trascritto a Perugia il 29/03/2023 al n. 6158 di R.P.

QUADRO RIASSUNTIVO DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI E DELLE ISCRIZIONI CHE NON POSSONO ESSERE CANCELLATE DALLA PROCEDURA:

Nessuna

Titoli abilitativi inerenti il compendio immobiliare pignorato:

Nessuna

Osservazioni:

- I beni risultano affittati in base a contratto regolarmente registrato con prossima scadenza al 04/02/2035.
- I terreni sono difficilmente accessibili con i normali mezzi di trasporto e anche a piedi, a causa della mancanza di strade che vi conducano e del carattere impervio della zona.
- Le particelle **271, 343 e 500** del foglio 241 e la part. **56** del foglio 245 non sono accessibili dalla pubblica via, ma tramite attigue particelle di altra proprietà e non oggetto di pignoramento e non ricomprese nel lotto di vendita.
- Le particelle **50** del foglio 245 e **276** del foglio 241 non sono accessibili dalla pubblica via, ma tramite attigue particelle oggetto del pignoramento ma non ricomprese nel lotto di vendita.

N.B.: SI VEDANO LE OSSERVAZIONI FINALI INSERITE NEI VARI PARAGRAFI.

Spoletto lì, 27 aprile 2025

*L'ESPERTO
geom. Marco PROIETTI*