

TRIBUNALE DI SPOLETO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Fabi Paolo, nell'Esecuzione Immobiliare 13/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®
**** *Omissis* ****
contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Garage ubicato a Foligno (PG) - Via Adriatica Fraz. Colfiorito	5
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Foligno (PG) - Via Adriatica Fraz. Colfiorito	5
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Foligno (PG) - Via Adriatica Fraz. Colfiorito	6
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Foligno (PG) - Via Adriatica Fraz. Colfiorito	6
Lotto 1.....	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini.....	7
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	8
Precisazioni	8
Patti.....	8
Stato conservativo	8
Parti Comuni	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Lotto 2.....	11
Completezza documentazione ex art. 567.....	11
Titolarità	11
Confini	12
Consistenza	12
Cronistoria Dati Catastali.....	12
Dati Catastali	12
Precisazioni.....	13
Patti	13
Stato conservativo	13



Parti Comuni.....	13
Servitù, censo, livello, usi civici.....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Stato di occupazione.....	14
Provenienze Ventennali.....	14
Formalità pregiudizievoli.....	14
Normativa urbanistica.....	15
Regolarità edilizia.....	15
Vincoli od oneri condominiali.....	16
Lotto 3.....	16
Completezza documentazione ex art. 567.....	16
Titolarità.....	16
Confini.....	16
Consistenza.....	17
Cronistoria Dati Catastali.....	17
Dati Catastali.....	17
Precisazioni.....	18
Patti.....	18
Stato conservativo.....	18
Parti Comuni.....	18
Servitù, censo, livello, usi civici.....	18
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	18
Stato di occupazione.....	18
Provenienze Ventennali.....	19
Formalità pregiudizievoli.....	19
Normativa urbanistica.....	20
Regolarità edilizia.....	20
Vincoli od oneri condominiali.....	20
Lotto 4.....	21
Completezza documentazione ex art. 567.....	21
Titolarità.....	21
Confini.....	21
Consistenza.....	21
Cronistoria Dati Catastali.....	22
Dati Catastali.....	22
Precisazioni.....	22
Patti.....	22
Stato conservativo.....	22



Parti Comuni.....	23
Servitù, censo, livello, usi civici.....	23
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	23
Stato di occupazione.....	23
Provenienze Ventennali.....	23
Formalità pregiudizievoli.....	24
Normativa urbanistica.....	24
Regolarità edilizia.....	25
Vincoli od oneri condominiali.....	25
Stima / Formazione lotti.....	25
Lotto 1	26
Lotto 2	26
Lotto 3	27
Lotto 4	27
Riepilogo bando d'asta.....	30
Lotto 1	30
Lotto 2	30
Lotto 3	30
Lotto 4	30
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 13/2025 del R.G.E.....	32
Lotto 1	32
Lotto 2	32
Lotto 3	33
Lotto 4	33



All'udienza del 15/05/2025, il sottoscritto Geom. Fabi Paolo, con studio in Via Guglielmo Marconi, 206 - 06049 - Spoleto (PG), email info@geometrapaolofabi.it, PEC paolo.fabi@geopec.it, Tel. 3494930344, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/06/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Foligno (PG) - Via Adriatica Fraz. Colfiorito
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Foligno (PG) - Via Adriatica Fraz. Colfiorito
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Foligno (PG) - Via Adriatica Fraz. Colfiorito
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Foligno (PG) - Via Adriatica Fraz. Colfiorito

DESCRIZIONE

ASTE
GIUDIZIARIE®
BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A FOLIGNO (PG) - VIA ADRIATICA FRAZ. COLFIORITO

OMISSIS

ASTE
GIUDIZIARIE®
BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FOLIGNO (PG) - VIA ADRIATICA FRAZ. COLFIORITO

1)Immobile sviluppato al piano terra sito nel Comune di Foligno Fraz. Colfiorito e censito al C.F. di detto Comune Foglio 21 particella 185 sub 2 graffata con la particella 1186 sub 12 e particella 512 cat A/2 classe 2 vani 6 rendita euro 340,86;

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e

finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FOLIGNO (PG) - VIA ADRIATICA FRAZ. COLFIORITO

1)Immobile sviluppato al piano primo sito nel Comune di Foligno Fraz. Colfiorito censito al C.F. di detto Comune Foglio 21 particella 185 sub 3 graffata con la particella 1186 sub 13 cat A/2 classe 2 vani 6 rendita euro 340,86;

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A FOLIGNO (PG) - VIA ADRIATICA FRAZ. COLFIORITO

1)Immobile sviluppato al piano secondo sito nel Comune di Foligno Fraz. Colfiorito e censito al C.F. di detto Comune Foglio 21 particella 185 sub 4 graffata con la particella 1186 sub 14 cat A/2 classe 2 vani 5,5 rendita euro 312,46;

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

LOTTO 1

OMISSIS



LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Foligno (PG) - Via Adriatica Fraz. Colfiorito

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Particella 1186/15 bcnc

Particella 1186/17 **** Omissis ****

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	75,80 mq	90,00 mq	1	90,00 mq	2,70 m	T
LASTRICATO	21,00 mq	21,00 mq	0,25	5,25 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				95,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				95,25 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/11/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 1186, Sub. 12, Zc. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 340,86 Piano T Graffato 185 sub 2 e 512

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)



Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	185	2	2	A2	2	6 vani		340,86 €	T	1186 sub 12 e 512

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

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

PATTI

Visti i dati risultanti da interrogazione al Sistema Informativo dell'Anagrafe Tributaria non risultano registrati atti di locazione dalla nominata in oggetto indicato,

STATO CONSERVATIVO

L' appartamento in base al sopralluogo effettuato sembra che non sia stato mai utilizzato successivamente alla ristrutturazione effettuata nel 2007.

Lo stato di conservazione del bene è sufficiente e l'unità immobiliare non può ritenersi utilizzabile senza aver effettuato opere di controllo impiantistico.

PARTI COMUNI

L' immobile pignorato è accessibile dal bcnc vano scala censito al n. 1186 sub. 15 che collega i quattro livelli del fabbricato condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità è censita al C.F. del Comune di Foligno al foglio 21 part. 185 sub. 2 graffata con la part.1186 sub. 12 e 512 e la stessa è sita al piano terra del fabbricato residenziale condominiale composta da ingresso soggiorno, cucina, tre camere da letto, w.c e bagno oltre a piccolo lastricato esterno. All'unità vi si accede dalla scala interna comune ad altre unità immobiliari. La struttura portante è realizzata in cemento armato ed i solai di piano sono realizzati in latero cemento.

Le pavimentazioni dell'abitazione sono realizzate in gres porcellanato e le pareti del bagno sono rivestite in piastrelle mentre quelle degli altri locali sono intonacate e tinteggiate. Il portone di ingresso, le finestre, gli infissi e le persiane sono realizzate in legno. Quest ultime dovranno esser oggetto di revisione. Nell'unità immobiliare è presente l'impianto termico autonomo e la caldaia dello stesso è stata installata internamente al locale cucina. I servizi di fornitura elettrica e relativi all'impianto termico sono ambedue disattivati.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

OMISSIS

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
OMISSIS
Quota: 1/1
Importo: € 90.000,00
Capitale: € 87.415,63
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
OMISSIS
Quota: 1/1
Importo: € 50.000,00

- **Pignoramento Immobiliare**
OMISSIS Quota: 1/1

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato è stato oggetto di ripristino e miglioramento sismico dell' edificio danneggiato a causa degli eventi sismici del 1997 autorizzato con concessione edilizia n. 28 del 13/01/2001 e successiva variante del 21/08/2007 prot. 47833. La fine dei lavori è stata dichiarata in data 28/02/2011 ed il Comune di Foligno con ordinanza 10081 del 23/03/2011 ha revocato l' inagibilità. Per il fabbricato oggetto di ristrutturazione non è stata dichiarata l' Agibilità ed la stessa dovrà esser oggetto di definizione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Il fabbricato è stato oggetto di ripristino e miglioramento sismico dell' edificio danneggiato a causa degli eventi sismici del 1997 autorizzato con concessione edilizia n. 28 del 13/01/2001 e successiva variante del 21/08/2007 prot. 47833. La fine dei lavori è stata dichiarata in data 28/02/2011 ed il Comune di Foligno con ordinanza 10081 del 23/03/2011 ha revocato l' inagibilità. Per il fabbricato oggetto di ristrutturazione non è stata dichiarata l' Agibilità ed la stessa dovrà esser oggetto di definizione.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.



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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Foligno (PG) - Via Adriatica Fraz. Colfiorito

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Particella 1186/15 bcnc

Particella 1186/18 **** Omissis ****



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	75,80 mq	90,00 mq	1	90,00 mq	2,70 m	1
TERRAZZO	5,00 mq	5,00 mq	0,25	1,25 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				91,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				91,25 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/11/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 1186, Sub. 13, Zc. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 340,86 Piano 1 Graffato 185 sub 3

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	185	3	2	A2	2	6 vani		340,86 €	1	1186 sub 13

Corrispondenza catastale

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



PRECISAZIONI

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

PATTI

Visti i dati risultanti da interrogazione al Sistema Informativo dell'Anagrafe Tributaria non risultano registrati atti di locazione dalla nominata in oggetto indicato,

STATO CONSERVATIVO

L' appartamento in base al sopralluogo effettuato sembra che non sia stato mai utilizzato successivamente alla ristrutturazione effettuata nel 2007.

Lo stato di conservazione del bene è sufficiente e l'unità immobiliare non può ritenersi utilizzabile senza aver effettuato opere di controllo impiantistico.

PARTI COMUNI

L' immobile pignorato è accessibile dal bcnc vano scala censito al n. 1186 sub. 15 che collega i quattro livelli del fabbricato condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L' unità è censita al C.F. del Comune di Foligno al foglio 21 part. 185 sub. 3 graffata con la part.1186 sub. 13 e la stessa è sita al piano primo del fabbricato residenziale condominiale composta da ingresso soggiorno, cucina, tre camere da letto, w.c e bagno oltre a piccolo terrazzo esterno. All' unità vi si accede dalla scala interna comune ad altre unità immobiliari. La struttura portante è realizzata in cemento armato ed i solai di piano sono realizzati in latero cemento.

Le pavimentazioni dell'abitazione sono realizzate in gres porcellanato e le pareti del bagno sono rivestite in piastrelle mentre quelle degli altri locali sono intonacate e tinteggiate. Il portone di ingresso, le finestre, gli infissi e le persiane sono realizzate in legno. Quest' ultime dovranno esser oggetto di revisione. Nell' unità immobiliare è presente l'impianto termico autonomo e la caldaia dello stesso è stata installata internamente al locale cucina. I servizi di fornitura elettrica e relativi all'impianto termico sono ambedue disattivati.

STATO DI OCCUPAZIONE

OMISSIS

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
OMISSIS
Quota: 1/1
Importo: € 90.000,00
Capitale: € 87.415,63
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
OMISSIS
Quota: 1/1
Importo: € 50.000,00



- **Pignoramento Immobiliare**
OMISSIS Quota: 1/1

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato è stato oggetto di ripristino e miglioramento sismico dell' edificio danneggiato a causa degli eventi sismici del 1997 autorizzato con concessione edilizia n. 28 del 13/01/2001 e successiva variante del 21/08/2007 prot. 47833. La fine dei lavori è stata dichiarata in data 28/02/2011 ed il Comune di Foligno con ordinanza 10081 del 23/03/2011 ha revocato l' inagibilità. Per il fabbricato oggetto di ristrutturazione non è stata dichiarata l' Agibilità ed la stessa dovrà esser oggetto di definizione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Il fabbricato è stato oggetto di ripristino e miglioramento sismico dell' edificio danneggiato a causa degli eventi sismici del 1997 autorizzato con concessione edilizia n. 28 del 13/01/2001 e successiva variante del 21/08/2007 prot. 47833. La fine dei lavori è stata dichiarata in data 28/02/2011 ed il Comune di Foligno con ordinanza 10081 del 23/03/2011 ha revocato l' inagibilità. Per il fabbricato oggetto di ristrutturazione non è stata dichiarata l' Agibilità ed la stessa dovrà esser oggetto di definizione.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Foligno (PG) - Via Adriatica Fraz. Colfiorito

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Particella 1186/15 bcnc
Particella 185/9 **** Omissis ****

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	64,34 mq	77,50 mq	1	77,50 mq	2,90 m	2
BALCONE	12,30 mq	12,30 mq	0,4	4,92 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				82,42 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

Superficie convenzionale complessiva:	82,42 mq
--	-----------------

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/11/2011 al 09/11/2015	*** Omissis ***	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 1186, Sub. 14, Zc. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 vani Rendita € 312,46 Piano 2 Graffato 185 sub 4

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	185	4	2	A2	2	5,5 vani		312,46 €	2	1186 sub 14

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

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

PATTI

Visti i dati risultanti da interrogazione al Sistema Informativo dell'Anagrafe Tributaria non risultano registrati atti di locazione dalla nominata in oggetto indicato,

STATO CONSERVATIVO

L' appartamento in base al sopralluogo effettuato sembra che non sia stato mai utilizzato successivamente alla ristrutturazione effettuata nel 2007.

Lo stato di conservazione del bene è sufficiente e l'unità immobiliare non può ritenersi utilizzabile senza aver effettuato opere di controllo impiantistico.

PARTI COMUNI

L' immobile pignorato è accessibile dal bcnc vano scala censito al n. 1186 sub. 15 che collega i quattro livelli del fabbricato condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L' unità è censita al C.F. del Comune di Foligno al foglio 21 part. 185 sub. 4 graffata con la part.1186 sub. 14 e la stessa è sita al piano secondo del fabbricato residenziale condominiale composta da ingresso soggiorno, cucina, due camere da letto, w.c e bagno oltre al balcone esterno. All' unità vi si accede dalla scala interna comune ad altre unità immobiliari. La struttura portante è realizzata in cemento armato ed i solai di piano sono realizzati in latero cemento.

Le pavimentazioni dell'abitazione sono realizzate in gres porcellanato e le pareti del bagno sono rivestite in piastrelle mentre quelle degli altri locali sono intonacate e tinteggiate. Il portone di ingresso, le finestre, gli infissi e le persiane sono realizzate in legno. Quest' ultime dovranno esser oggetto di revisione. Nell' unità immobiliare è presente l'impianto termico autonomo e la caldaia dello stesso è stata installata internamente al locale cucina. I servizi di fornitura elettrica e relativi all'impianto termico sono ambedue disattivati.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

OMISSIS

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
OMISSIS
Quota: 1/1
Importo: € 90.000,00
Capitale: € 87.415,63
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
OMISSIS
Quota: 1/1
Importo: € 50.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
OMISSIS Quota: 1/1

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato è stato oggetto di ripristino e miglioramento sismico dell' edificio danneggiato a causa degli eventi sismici del 1997 autorizzato con concessione edilizia n. 28 del 13/01/2001 e successiva variante del 21/08/2007 prot. 47833. La fine dei lavori è stata dichiarata in data 28/02/2011 ed il Comune di Foligno con ordinanza 10081 del 23/03/2011 ha revocato l' inagibilità. Per il fabbricato oggetto di ristrutturazione non è



stata dichiarata l' Agibilità ed la stessa dovrà esser oggetto di definizione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Il fabbricato è stato oggetto di ripristino e miglioramento sismico dell' edificio danneggiato a causa degli eventi sismici del 1997 autorizzato con concessione edilizia n. 28 del 13/01/2001 e successiva variante del 21/08/2007 prot. 47833. La fine dei lavori è stata dichiarata in data 28/02/2011 ed il Comune di Foligno con ordinanza 10081 del 23/03/2011 ha revocato l' inagibilità. Per il fabbricato oggetto di ristrutturazione non è stata dichiarata l' Agibilità ed la stessa dovrà esser oggetto di definizione.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Nell' Atto di pignoramento i beni sottoposti all' esecuzione forzata sono:

- 1) Immobile sito nel Comune di Foligno e censito al NCEU di detto Comune Foglio 21 particella 185 sub 1 graffata con la particella 1186 sub 11 cat C/6 81 mq;
- 2) Immobile sito nel Comune di Foligno e censito al NCEU di detto Comune Foglio 21 particella 185 sub 2 graffata con la particella 512 e con la particella 1186 sub 12, cat A/2 6 vani ;
- 3) Immobile sito nel Comune di Foligno e censito al NCEU di detto Comune Foglio 21 particella 185 sub 3



graffata con la particella 1186 sub 13, cat A/2 6 vani ;

4)Immobile sito nel Comune di Foligno e censito al NCEU di detto Comune Foglio 21 particella 185 sub 4
graffata con la particella 1186 sub 14, cat A/2 5.5 vani;

Al fine di espletare l' incarico ricevuto i beni elencati saranno ricompresi in quattro lotti separati in quanto
trattasi di tre appartamenti accessibili dal vano scala condominiale ed un garage sito al piano seminterrato.
Quest' ultimo come verrà evidenziato anche nel fascicolo del lotto ha accesso esclusivamente dal magazzino
censito alla particella 1186 sub 20 di proprietà OMISSIS

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

ASTE
GIUDIZIARIE®
LOTTO 1 OMISSIS

ASTE
GIUDIZIARIE®
LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Foligno (PG) - Via Adriatica Fraz. Colfiorito
1)Immobile sviluppato al piano terra sito nel Comune di Foligno Fraz. Colfiorito e censito al C.F. di detto
Comune Foglio 21 particella 185 sub 2 graffata con la particella 1186 sub 12 e particella 512 cat A/2



classe 2 vani 6 rendita euro 340,86;

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 185, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A2, Graffato 1186 sub 12 e 512

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

Valore di stima del bene: € 64.770,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Foligno (PG) - Via Adriatica Fraz. Colfiorito	95,25 mq	680,00 €/mq	€ 64.770,00	100,00%	€ 64.770,00
Valore di stima:					€ 64.770,00

LOTTO 3

- Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Foligno (PG) - Via Adriatica Fraz. Colfiorito**
 1) Immobile sviluppato al piano primo sito nel Comune di Foligno Fraz. Colfiorito censito al C.F. di detto Comune Foglio 21 particella 185 sub 3 graffata con la particella 1186 sub 13 cat A/2 classe 2 vani 6 rendita euro 340,86;
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 185, Sub. 3, Zc. 2, Categoria A2, Graffato 1186 sub 13
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 66.612,50

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Foligno (PG) - Via Adriatica Fraz. Colfiorito	91,25 mq	730,00 €/mq	€ 66.612,50	100,00%	€ 66.612,50
Valore di stima:					€ 66.612,50

LOTTO 4

- Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Foligno (PG) - Via Adriatica Fraz. Colfiorito**
 1) Immobile sviluppato al piano secondo sito nel Comune di Foligno Fraz. Colfiorito e censito al C.F. di detto Comune Foglio 21 particella 185 sub 4 graffata con la particella 1186 sub 14 cat A/2 classe 2 vani 5,5 rendita euro 312,46;



Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 185, Sub. 4, Zc. 2, Categoria A2, Graffato 1186 sub 14
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 56.045,60

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Appartamento Foligno (PG) - Via Adriatica Fraz. Colfiorito	82,42 mq	680,00 €/mq	€ 56.045,60	100,00%	€ 56.045,60
				Valore di stima:	€ 56.045,60

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

Spoletto, li 17/11/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Fabi Paolo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - 1_LOTTO 1_DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 1 Foto - 2_LOTTO 2_DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 1 Foto - 3_LOTTO 3_DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 1 Foto - 4_LOTTO 4_DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - 5_LOTTO 1_Visure - Estratto di Mappa - Planimetrie
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - 6_LOTTO 2_Visure - Estratto di Mappa - Planimetrie
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - 7_LOTTO 3_Visure - Estratto di Mappa - Planimetrie
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - 8_LOTTO 4_Visure - Estratto di Mappa - Planimetrie
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - 9_Atto di Provenienza - Note di Trascrizione



- ✓ N° 1 Concessione edilizia - 10_Titoli Abilitativi Edilizi
- ✓ N° 1 Altri allegati - 11_Richiesta Contratti di Affitto
- ✓ N° 1 Altri allegati - 12_Comunicazione di Inizio Operazioni Peritali
- ✓ N° 1 Altri allegati - 13_Verbale di Inizio Operazioni;



LOTTO 1

OMISSIS

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Foligno (PG) - Via Adriatica Fraz. Colfiorito
1) Immobile sviluppato al piano terra sito nel Comune di Foligno Fraz. Colfiorito e censito al C.F. di detto Comune Foglio 21 particella 185 sub 2 graffata con la particella 1186 sub 12 e particella 512 cat A/2 classe 2 vani 6 rendita euro 340,86;
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 185, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A2, Graffato 1186 sub 12 e 512
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato è stato oggetto di ripristino e miglioramento sismico dell'edificio danneggiato a causa degli eventi sismici del 1997 autorizzato con concessione edilizia n. 28 del 13/01/2001 e successiva variante del 21/08/2007 prot. 47833. La fine dei lavori è stata dichiarata in data 28/02/2011 ed il Comune di Foligno con ordinanza 10081 del 23/03/2011 ha revocato l'inagibilità. Per il fabbricato oggetto di ristrutturazione non è stata dichiarata l'Agibilità ed la stessa dovrà esser oggetto di definizione.

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Foligno (PG) - Via Adriatica Fraz. Colfiorito
1) Immobile sviluppato al piano primo sito nel Comune di Foligno Fraz. Colfiorito censito al C.F. di detto Comune Foglio 21 particella 185 sub 3 graffata con la particella 1186 sub 13 cat A/2 classe 2 vani 6 rendita euro 340,86;
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 185, Sub. 3, Zc. 2, Categoria A2, Graffato 1186 sub 13
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato è stato oggetto di ripristino e miglioramento sismico dell'edificio danneggiato a causa degli eventi sismici del 1997 autorizzato con concessione edilizia n. 28 del 13/01/2001 e successiva variante del 21/08/2007 prot. 47833. La fine dei lavori è stata dichiarata in data 28/02/2011 ed il Comune di Foligno con ordinanza 10081 del 23/03/2011 ha revocato l'inagibilità. Per il fabbricato oggetto di ristrutturazione non è stata dichiarata l'Agibilità ed la stessa dovrà esser oggetto di definizione.

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Foligno (PG) - Via Adriatica Fraz. Colfiorito

1) Immobile sviluppato al piano secondo sito nel Comune di Foligno Fraz. Colfiorito e censito al C.F. di detto Comune Foglio 21 particella 185 sub 4 graffata con la particella 1186 sub 14 cat A/2 classe 2 vani 5,5 rendita euro 312,46;

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 185, Sub. 4, Zc. 2, Categoria A2, Graffato 1186 sub 14

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

Destinazione urbanistica: Il fabbricato è stato oggetto di ripristino e miglioramento sismico dell'edificio danneggiato a causa degli eventi sismici del 1997 autorizzato con concessione edilizia n. 28 del 13/01/2001 e successiva variante del 21/08/2007 prot. 47833. La fine dei lavori è stata dichiarata in data 28/02/2011 ed il Comune di Foligno con ordinanza 10081 del 23/03/2011 ha revocato l'inagibilità. Per il fabbricato oggetto di ristrutturazione non è stata dichiarata l'Agibilità ed la stessa dovrà esser oggetto di definizione.



LOTTO 1



LOTTO 2

Bene N° 2 - Appartamento

Ubicazione:	Foligno (PG) - Via Adriatica Fraz. Colfiorito		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 185, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A2, Graffato 1186 sub 12 e 512	Superficie	95,25 mq
Stato conservativo:	L' appartamento in base al sopralluogo effettuato sembra che non sia stato mai utilizzato successivamente alla ristrutturazione effettuata nel 2007. Lo stato di conservazione del bene è sufficiente e l'unità immobiliare non può ritenersi utilizzabile senza aver effettuato opere di controllo impiantistico.		
Descrizione:	1)Immobile sviluppato al piano terra sito nel Comune di Foligno Fraz. Colfiorito e censito al C.F. di detto Comune Foglio 21 particella 185 sub 2 graffata con la particella 1186 sub 12 e particella 512 cat A/2 classe 2 vani 6 rendita euro 340,86;		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		



Stato di occupazione:	Libero
------------------------------	--------

LOTTO 3

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Foligno (PG) - Via Adriatica Fraz. Colfiorito		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 185, Sub. 3, Zc. 2, Categoria A2, Graffato 1186 sub 13	Superficie	91,25 mq
Stato conservativo:	L' appartamento in base al sopralluogo effettuato sembra che non sia stato mai utilizzato successivamente alla ristrutturazione effettuata nel 2007. Lo stato di conservazione del bene è sufficiente e l'unità immobiliare non può ritenersi utilizzabile senza aver effettuato opere di controllo impiantistico.		
Descrizione:	1)Immobile sviluppato al piano primo sito nel Comune di Foligno Fraz. Colfiorito censito al C.F. di detto Comune Foglio 21 particella 185 sub 3 graffata con la particella 1186 sub 13 cat A/2 classe 2 vani 6 rendita euro 340,86;		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 4

Bene N° 4 - Appartamento			
Ubicazione:	Foligno (PG) - Via Adriatica Fraz. Colfiorito		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 185, Sub. 4, Zc. 2, Categoria A2, Graffato 1186 sub 14	Superficie	82,42 mq
Stato conservativo:	L' appartamento in base al sopralluogo effettuato sembra che non sia stato mai utilizzato successivamente alla ristrutturazione effettuata nel 2007. Lo stato di conservazione del bene è sufficiente e l'unità immobiliare non può ritenersi utilizzabile senza aver effettuato opere di controllo impiantistico.		
Descrizione:	1)Immobile sviluppato al piano secondo sito nel Comune di Foligno Fraz. Colfiorito e censito al C.F. di detto Comune Foglio 21 particella 185 sub 4 graffata con la particella 1186 sub 14 cat A/2 classe 2 vani 5,5 rendita euro 312,46;		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

