

TRIBUNALE DI SPOLETO

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Tiburzi Valentina, nell'Esecuzione Immobiliare 2/2025 del R.G.E.
promossa da

contro

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Foligno (PG) - Via Umberto Nobile n. 14, edificio 3, piano 1	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Foligno (PG) - Via Umberto Nobile n. 14, edificio 3, piano S1	6
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Foligno (PG) - Via Umberto Nobile n. 14, edificio 3, piano 1	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Foligno (PG) - Via Umberto Nobile n. 14, edificio 3, piano S1	7
Titolarità	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Foligno (PG) - Via Umberto Nobile n. 14, edificio 3, piano 1	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Foligno (PG) - Via Umberto Nobile n. 14, edificio 3, piano S1	7
Confini.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Foligno (PG) - Via Umberto Nobile n. 14, edificio 3, piano 1	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Foligno (PG) - Via Umberto Nobile n. 14, edificio 3, piano S1	8
Consistenza.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Foligno (PG) - Via Umberto Nobile n. 14, edificio 3, piano 1	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Foligno (PG) - Via Umberto Nobile n. 14, edificio 3, piano S1	9
Cronistoria Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Foligno (PG) - Via Umberto Nobile n. 14, edificio 3, piano 1	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Foligno (PG) - Via Umberto Nobile n. 14, edificio 3, piano S1.....	10
Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Foligno (PG) - Via Umberto Nobile n. 14, edificio 3, piano 1	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Foligno (PG) - Via Umberto Nobile n. 14, edificio 3, piano S1.....	11
Precisazioni.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Foligno (PG) - Via Umberto Nobile n. 14, edificio 3, piano 1	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Foligno (PG) - Via Umberto Nobile n. 14, edificio 3, piano S1.....	11
Patti.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Foligno (PG) - Via Umberto Nobile n. 14, edificio 3, piano 1	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Foligno (PG) - Via Umberto Nobile n. 14, edificio 3, piano S1.....	12
Stato conservativo	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Foligno (PG) - Via Umberto Nobile n. 14, edificio 3, piano 1	12

Bene N° 2 - Garage ubicato a Foligno (PG) - Via Umberto Nobile n. 14, edificio 3, piano S1.....	12
Parti Comuni.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Foligno (PG) - Via Umberto Nobile n. 14, edificio 3, piano 1	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Foligno (PG) - Via Umberto Nobile n. 14, edificio 3, piano S1.....	13
Servitù, censo, livello, usi civici	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Foligno (PG) - Via Umberto Nobile n. 14, edificio 3, piano 1	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Foligno (PG) - Via Umberto Nobile n. 14, edificio 3, piano S1.....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Foligno (PG) - Via Umberto Nobile n. 14, edificio 3, piano 1	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Foligno (PG) - Via Umberto Nobile n. 14, edificio 3, piano S1.....	14
Stato di occupazione	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Foligno (PG) - Via Umberto Nobile n. 14, edificio 3, piano 1	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Foligno (PG) - Via Umberto Nobile n. 14, edificio 3, piano S1.....	15
Provenienze Ventennali	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Foligno (PG) - Via Umberto Nobile n. 14, edificio 3, piano 1	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Foligno (PG) - Via Umberto Nobile n. 14, edificio 3, piano S1.....	17
Formalità pregiudizievoli	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Foligno (PG) - Via Umberto Nobile n. 14, edificio 3, piano 1	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Foligno (PG) - Via Umberto Nobile n. 14, edificio 3, piano S1.....	20
Normativa urbanistica	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Foligno (PG) - Via Umberto Nobile n. 14, edificio 3, piano 1	21
Bene N° 2 - Garage ubicato a Foligno (PG) - Via Umberto Nobile n. 14, edificio 3, piano S1.....	21
Regolarità edilizia	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Foligno (PG) - Via Umberto Nobile n. 14, edificio 3, piano 1	21
Bene N° 2 - Garage ubicato a Foligno (PG) - Via Umberto Nobile n. 14, edificio 3, piano S1.....	22
Vincoli od oneri condominiali.....	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Foligno (PG) - Via Umberto Nobile n. 14, edificio 3, piano 1	22
Bene N° 2 - Garage ubicato a Foligno (PG) - Via Umberto Nobile n. 14, edificio 3, piano S1.....	23
Stima / Formazione lotti	23
Riserve e particolarità da segnalare	30
Riepilogo bando d'asta.....	32
Lotto Unico	32
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 2/2025 del R.G.E.....	34

INCARICO

All'udienza del 21/03/2025, il sottoscritto Geom. Tiburzi Valentina, con studio in Corso Vittorio Emanuele, 4 - 06025 - Nocera Umbra (PG), email valentinatiburzi@tiscali.it, PEC valentina.tiburzi@geopec.it, Tel. 393 7532295, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/04/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Foligno (PG) - Via Umberto Nobile n. 14, edificio 3, piano 1 (Coord. Geografiche: Latitudine 42.93994848649993 Longitudine 12.694478183984756)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Foligno (PG) - Via Umberto Nobile n. 14, edificio 3, piano S1 (Coord. Geografiche: Latitudine 42.93994848649993 Longitudine 12.694478183984756)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FOLIGNO (PG) - VIA UMBERTO NOBILE N. 14, EDIFICIO 3, PIANO 1

L'unità residenziale è ricompresa all'interno di un complesso immobiliare sito in Comune di Foligno in località Borroni e nello specifico in Via Umberto Nobile. L'area è inserita all'interno di un contesto urbanistico definito dal vigente piano regolatore come UP/PDL (PIANI DI LOTTIZZAZIONE) e l'edificazione del contesto è stata definita dall'approvazione di Piani attuativi relativi a comparti a disciplina pregressa (UP/PPE, UP/PEEP, UP/PIP, UP/PdL, UP/PdR). L'area complessiva riprende le caratteristiche di quell'edilizia economica e popolare, infatti si sviluppano per la maggior parte edificati di palazzine, realizzate del tipo a schiera e a blocco. Si evidenziano standard delle dotazioni territoriali, quali parcheggi e verde posti sulla parte fronte e retro dell'edificio e comunque la zona sembra essere adeguatamente servita da spazi adibiti a parcheggi. Proprio in corrispondenza del prospetto retro, si affaccia anche un ampio supermercato (CONAD) e nelle immediate vicinanze vi sono anche servizi di diversa natura.

L'area risulta ben connessa e collegata con il centro cittadino che è facilmente raggiungibile anche a piedi in tempi rapidi, di facile accesso è anche il collegamento con le vie principali, le quali appaiono comode e facilmente raggiungibili.

Si specifica altresì che, il comparto edificatorio risulta essere completato e non, si evincono ulteriori lottizzazioni, con caratteristiche similari.

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° 2 - GARAGE UBICATO A FOLIGNO (PG) - VIA UMBERTO NOBILE N. 14, EDIFICIO 3, PIANO S1

L'unità immobiliare è ricompresa all'interno di un complesso immobiliare sito in Comune di Foligno in località Borroni e nello specifico in Via Umberto Nobile. L'area è inserita all'interno di un contesto urbanistico definito dal vigente piano regolatore come UP/PDL (PIANI DI LOTTIZZAZIONE) e l'edificazione del contesto è stata definita dall'approvazione di Piani attuativi relativi a comparti a disciplina pregressa (UP/PPE, UP/PEEP, UP/PIP, UP/PdL, UP/PdR). L'area complessiva riprende le caratteristiche di quell'edilizia economica e popolare, infatti si sviluppano per la maggior parte edificati di palazzine, realizzate del tipo a schiera e a blocco. Si evidenziano standard delle dotazioni territoriali, quali parcheggi e verde posti sulla parte fronte e retro dell'edificio e comunque la zona sembra essere adeguatamente servita da spazi adibiti a parcheggi. Proprio in corrispondenza del prospetto retro, si affaccia anche un ampio supermercato (CONAD) e nelle immediate vicinanze vi sono anche servizi di diversa natura.

L'area risulta ben connessa e collegata con il centro cittadino che è facilmente raggiungibile anche a piedi in tempi rapidi, di facile accesso è anche il collegamento con le vie principali, le quali appaiono comode e facilmente raggiungibili.

Si specifica altresì che, il comparto edificatorio risulta essere completato e non, si evincono ulteriori lottizzazioni, con caratteristiche similari. L'unità catastale è ubicata all'interno di un fabbricato a carattere residenziale. la superficie è posta al piano primo sotto strada ed è accessibile dal corsello centrale che permette l'accesso a mezzi meccanici. il fondo adibito a garage è a disposizione della residenza posta al piano primo precedentemente descritta e collegata internamente da scala interna e vano ascensore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Foligno (PG) - Via Umberto Nobile n. 14, edificio 3, piano 1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Foligno (PG) - Via Umberto Nobile n. 14, edificio 3, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FOLIGNO (PG) - VIA UMBERTO NOBILE N. 14, EDIFICIO 3, PIANO 1

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

Dalle verifiche effettuate si conferma quanto già dichiarato negli atti di causa e nello specifico nella relazione notarile a firma del dott. Vincenzo Calderini

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FOLIGNO (PG) - VIA UMBERTO NOBILE N. 14, EDIFICIO 3, PIANO S1

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

Dalle verifiche effettuate si conferma quanto già dichiarato negli atti di causa e nello specifico nella relazione notarile a firma del dott. Vincenzo Calderini

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FOLIGNO (PG) - VIA UMBERTO NOBILE N. 14, EDIFICIO 3, PIANO 1

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

- _____ (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: _____

VIA UMBERTO NOBILE N. 14

06034 - FOLIGNO (PG)

Nat. _____

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

- _____ (Proprietà 1/1)

_____ entra in proprietà del bene di cui in oggetto a seguito di accettazione dell'eredità in morte del sig. _____ deceduto in data _____

a seguito di procedura di promossa dalla _____, ha accettato l'eredità nell'udienza del _____ L'accettazione è stata trascritta in data _____ al n. di R.g. n. _____

R.p. n. _____ del ufficio territoriale di _____

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FOLIGNO (PG) - VIA UMBERTO NOBILE N. 14, EDIFICIO 3, PIANO S1

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

- _____ (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: _____

VIA UMBERTO NOBILE N. 14

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

• (Proprietà 1/1)
entra in proprietà del bene di cui in oggetto a seguito di accettazione dell'eredità in morte del sig. , deceduto in data ,
a seguito di procedura di promossa dalla , ha accettato l'eredità nell'udienza del . L'accettazione è stata trascritta in data al n. di R.g. n. R.p. n. del ufficio territoriale di .

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FOLIGNO (PG) - VIA UMBERTO NOBILE N. 14, EDIFICIO 3, PIANO 1

l'unità immobiliare in questione è ubicata all'interno del complesso immobiliare di Via Umberto Nobile, individuata negli elaborati progettuali depositati agli atti dell'uffici urbanistica come edificio n. 3 e censito al catasto fabbricati del Comune di Foligno al foglio 238 particella 2343 sub 7. La stessa unità catastale è posta al piano primo e confina allo stesso piano con i sub 5 e 6 avente caratteristiche di tipo residenziale e con il sub 22, quale vano scala e atrio.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FOLIGNO (PG) - VIA UMBERTO NOBILE N. 14, EDIFICIO 3, PIANO S1

l'unità immobiliare in questione è ubicata all'interno del complesso immobiliare di Via Umberto Nobile, individuata negli elaborati progettuali depositati agli atti dell'uffici urbanistica come edificio n. 3 e censito al catasto fabbricati del Comune di Foligno al foglio 238 particella 2343 sub 19. La stessa unità catastale è posta al piano primo sotto strada e confina allo stesso piano con i sub 18-20 avente caratteristiche di tipo pertinenziale e con il sub 22, quale corsello di accesso.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FOLIGNO (PG) - VIA UMBERTO NOBILE N. 14, EDIFICIO 3, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
soggiorno	23,05 mq	25,90 mq	1	25,90 mq	2,70 m	1
disimpegno	4,38 mq	5,16 mq	1	5,16 mq	2,70 m	1
camera singolata (Ex studio)	6,99 mq	8,42 mq	1	1,00 mq	2,70 m	1
wc	5,03 mq	6,04 mq	1	6,04 mq	2,70 m	1
camera	14,26 mq	18,97 mq	1	18,97 mq	2,70 m	1

wc	5,36 mq	4,96 mq	1	4,96 mq	2,70 m	1
terrazzo	5,78 mq	6,94 mq	0,45	3,12 mq	2,70 m	1
Totale superficie convenzionale:				65,15 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				65,15 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FOLIGNO (PG) - VIA UMBERTO NOBILE N. 14, EDIFICIO 3, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
19.44	23,39 mq	23,39 mq	1	23,39 mq	2,50 m	s1
Totale superficie convenzionale:				23,39 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				23,39 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Superficie destinata a garage posta al piano seminterrato dell'edificio n. 3 che attualmente è a servizio del sub 7 della particella 2343 foglio 238.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FOLIGNO (PG) - VIA UMBERTO NOBILE N. 14, EDIFICIO 3, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/08/2003 al 26/06/2025	INTESTATA ANCORA A	Catasto Fabbricati Fg. 238, Part. 2343, Sub. 7, Zc. 2 Categoria A2 Cl.5, Cons. 4 Superficie catastale 61 mq Rendita € 382,18 Piano 1

L'Unità catastale risulta ancora essere intestata al decuius . L'intestatario della proprietà deve essere aggiornato con gli atti di cui alla nota di trascrizione del - Registro Particolare Registro Generale relativamente all'accettazione espressa di eredità della nonché attuale proprietario dell'unità immobiliare di cui alla presente, a seguito di ACCETTAZIONE ESPRESSA

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FOLIGNO (PG) - VIA UMBERTO NOBILE N. 14, EDIFICIO 3, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/08/2003 al 26/06/2025	INTESTATA ANCORA A	Catasto Fabbricati Fg. 238, Part. 2343, Sub. 19, Zc. 2 Categoria C6 Cl.3, Cons. 19 Superficie catastale 22 mq Rendita € 34,34 Piano s1

L'unità catastale risulta ancora essere intestata al decuius. L'intestatario della proprietà deve essere aggiornato con gli atti di cui alla nota di trascrizione del Registro Particolare Registro Generale relativamente all'accettazione espressa di eredità della nonché attuale proprietario dell'unità immobiliare di cui alla presente, a seguito di ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA'.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FOLIGNO (PG) - VIA UMBERTO NOBILE N. 14, EDIFICIO 3, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	238	2343		2	A2	5	4	61 mq	382,12 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'unità immobiliare in oggetto presenta, rispetto all'elaborato catastale, delle piccole discrepanze. Si rileva che la fondellatura posta tra il soggiorno e il disimpegno sia leggermente spostata verso la zona notte; inoltre la stanza adibita a studio è utilizzata come camera singola. Ulteriori divergenze sono anche considerabili tolleranze costruttive.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FOLIGNO (PG) - VIA UMBERTO NOBILE N. 14, EDIFICIO 3, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	238	2343	19	2	C5	3	19	22 mq	34,34 €	s1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'unità immobiliare in oggetto non presenta, rispetto all'elaborato catastale, discrepanze se non che piccole tolleranze di cui all'art. 147 bis della L.r. 1/2015.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FOLIGNO (PG) - VIA UMBERTO NOBILE N. 14, EDIFICIO 3, PIANO 1

L'immobile risulta essere realizzato a seguito della concessione edilizia n. 69 del 18.03.2003 intestata alla CEDIM s.p.a. La Concessione Edilizia di cui sopra riguarda la costruzione di due edifici residenziali individuati come EDIFICI 3 e 5 nel "Settore II" del Piano di Lottizzazione IDSC-TORT-MALVESTITI-DE SIMONI" in località Borroni di Foligno. In fase di costruzione la proprietà CEDIM spa, ha realizzato nell'EDIFICIO 3 alcune modifiche rispetto al progetto approvato.

Prima della scadenza della Concessione Edilizia i lavori sono stati ultimati e sono stati venduti dieci appartamenti degli undici realizzati nell'edificio. Il 23/05/2004 sono scaduti i termini di validità della Concessione.

Successivamente è stata inoltrata richiesta per accertamento di conformità per opere realizzate in difformità dal titolo originario e non avendo, la CEDIM, presentato progetto di variante per le modifiche realizzate durante l'esecuzione dei lavori, in quanto la società era in stato fallimentare, nel 2006, il giudice del Tribunale di Terni autorizzava il curatore fallimentare a sottoscrivere la richiesta di sanatoria insieme ai nuovi proprietari degli appartamenti che venne poi rubricata al n. permesso di costruire in sanatoria n.262 del 15/05/2006.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FOLIGNO (PG) - VIA UMBERTO NOBILE N. 14, EDIFICIO 3, PIANO S1

L'immobile risulta essere realizzato a seguito della concessione edilizia n. 69 del 18.03.2003 intestata alla CEDIM s.p.a. La Concessione Edilizia di cui sopra riguarda la costruzione di due edifici residenziali individuati come EDIFICI 3 e 5 nel "Settore II" del Piano di Lottizzazione IDSC-TORT-MALVESTITI-DE SIMONI" in località Borroni di Foligno. In fase di costruzione la proprietà CEDIM spa, ha realizzato nell'EDIFICIO 3 alcune modifiche rispetto al progetto approvato.

Prima della scadenza della Concessione Edilizia i lavori sono stati ultimati e sono stati venduti dieci

appartamenti degli undici realizzati nell'edificio. Il 23/05/2004 sono scaduti i termini di validità della Concessione.

Successivamente è stata inoltrata richiesta per accertamento di conformità per opere realizzate in difformità dal titolo originario e non avendo, la CEDIM, presentato progetto di variante per le modifiche realizzate durante l'esecuzione dei lavori, in quanto la società era in stato fallimentare, nel 2006, il giudice del Tribunale di Terni autorizzava il curatore fallimentare a sottoscrivere la richiesta di sanatoria insieme ai nuovi proprietari degli appartamenti che venne poi rubricata al n. permesso di costruire in sanatoria n.262 del 15/05/2006.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FOLIGNO (PG) - VIA UMBERTO NOBILE N. 14, EDIFICIO 3, PIANO 1

nulla da riportare

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FOLIGNO (PG) - VIA UMBERTO NOBILE N. 14, EDIFICIO 3, PIANO S1

nulla da riportare

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FOLIGNO (PG) - VIA UMBERTO NOBILE N. 14, EDIFICIO 3, PIANO 1

Il complesso immobiliare cui risiede l'unità catastale, è stato realizzato nell'anno 2003 ex novo, con caratteristiche di discreta qualità per l'epoca della costruzione. Nel complesso e allo stato attuale, lo stato conservativo dell'immobile, degli edifici adiacenti e delle aree circostanti, appaiono essere in discrete condizioni. Non si rappresentano, criticità strutturali, infiltrazioni in copertura e quanto altro possa intendere a segni di criticità importante. Chiaro è, che la manutenzione ordinaria degli immobili e delle corti esterne, appare invece trascurata o almeno effettuata solo alla necessità. Diversamente è lo stato conservativo dell'unità immobiliare in oggetto, appare in uno stato di degrado anche importante. Si rappresentano, problematiche sull'impianto di illuminazione, sugli infissi esterni, sui sanitari non funzionanti e sono altresì, evidenti segni derivanti da perdite di acqua. L'impianto elettrico, manca in alcuni tratti di placche di finitura e scatole di derivazione. Nel locale destinato a cameretta l'infisso esterno manca di vetro e le tapparelle non sono funzionanti. I due servizi igienici mostrano problematiche sui sanitari ed in particolare, allo scarico del lavandino, del vaso igienico e della doccia. Le pareti che confinano con il bagno, riportano danneggiamenti dovute a perdita di acqua. Sul balcone esterno, solaio superiore si rilevano vecchie infiltrazioni.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FOLIGNO (PG) - VIA UMBERTO NOBILE N. 14, EDIFICIO 3, PIANO S1

Il complesso immobiliare cui risiede l'unità catastale, è stato realizzato nell'anno 2003 ex novo, con caratteristiche di discreta qualità per l'epoca della costruzione. Nel complesso e allo stato attuale, lo stato conservativo dell'immobile, degli edifici adiacenti e delle aree circostanti, appaiono essere in discrete condizioni. Non si rappresentano, criticità strutturali, infiltrazioni in copertura e quanto altro possa intendere a segni di criticità importante. Chiaro è, che la manutenzione ordinaria degli immobili e delle corti esterne, appare invece trascurata o almeno effettuata solo alla necessità. Internamente non si evidenziano problematiche rilevanti, appare necessaria una sostituzione dell'infisso esterno, quale porta garage in quanto si

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FOLIGNO (PG) - VIA UMBERTO NOBILE N. 14, EDIFICIO 3, PIANO 1

L'Unità residenziale è ricompresa all'interno di un complesso immobiliare, e definito in condominio. Esistono spazi comuni definiti nell'elaborato catastale descritto come planimetria generale, dove sono rappresentati i beni comuni non censibili. Nel caso di specie i beni comuni non censibili sono il sub 22 che comprende il corsello del piano seminterrato per accesso ai garage, il vano scale, i passaggi pedonali al piano terra e i locali tecnici al piano seminterrato. Sono altresì disponibili anche spazi esterni definiti meglio negli elaborati del piano attuativo dove vengono minuziosamente definiti le metrature per il rispetto di standard urbanistici dell'intero comparto edilizio.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FOLIGNO (PG) - VIA UMBERTO NOBILE N. 14, EDIFICIO 3, PIANO S1

L'Unità destinata a garage è ricompresa all'interno di un complesso immobiliare, e definito in condominio. Esistono spazi comuni definiti nell'elaborato catastale descritto come planimetria generale, dove sono rappresentati i beni comuni non censibili. Nel caso di specie i beni comuni non censibili sono il sub 22 che comprende il corsello del piano seminterrato per accesso ai garage, il vano scale, i passaggi pedonali al piano terra e i locali tecnici al piano seminterrato. Sono altresì disponibili anche spazi esterni definiti meglio negli elaborati del piano attuativo dove vengono minuziosamente definiti le metrature per il rispetto di standard urbanistici dell'intero comparto edilizio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FOLIGNO (PG) - VIA UMBERTO NOBILE N. 14, EDIFICIO 3, PIANO 1

nulla da riportare

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FOLIGNO (PG) - VIA UMBERTO NOBILE N. 14, EDIFICIO 3, PIANO S1

nulla da riportare

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FOLIGNO (PG) - VIA UMBERTO NOBILE N. 14, EDIFICIO 3, PIANO 1

Trattasi della costruzione di un edificio di civile abitazione in adiacenza ad un altro già esistente, sito in Comune di Foligno località Borroni su terreno distinto al N.C.T. al foglio n° 193 particelle n. 138-139-1212. Detto fabbricato si sviluppa su quattro livelli di cui tre fuori terra ed uno interrato ad uso garage ed ha dimensioni massime in pianta

fuori terra di ml 24.00x11.60.

Il fabbricato è stato realizzato con travi e pilastri in cemento armato gettato in opera e pareti perimetrali del

piano interrato pure in cemento armato; le fondazioni del tipo a trave continua ed i solai sono del tipo latero-cementizio con quello di copertura completo di sovrastanti muricci, le tamponature in laterizio e tutto meglio descritto negli elaborati di cui al deposito n. Protocollo n° 21885 del 19/11/2001 detenuti al servizio sismico della Regione dell'Umbria. Le tamponature esterne sono in muratura doppia cortina esterna e laterizio interno con camera d'aria e isolante termo-acustico.

I prospetti esterni sono rivestiti con listelli di mattoncini di colore terra rossa e alcune superficie sono intonacate e tinteggiate di colore bianco. Le lattonerie sono in rame, gli infissi in legno con doppio vetro, tapparelle colore bianco in pvc. Impianti tutti sottotraccia e da specificare che l'impianto di riscaldamento è autonomo e non condominiale, mentre approvvigionamento idrico è del tipo condominiale. il fabbricato è composta da un piano interrato e 3 piani fuori terra.

Internamente sono presenti tutti i rivestimenti del tipo standard, ovvero mattonelle in ceramica, pareti intonacate e tinteggiate, radiatori a parete e con elementi a colonna in alluminio, alimentati con caldaia combinata che gestisce il riscaldamento e l'alimentazione dell'acqua calda sanitaria. Gli elementi sanitari presenti non presentano caratteristiche di materiali di elevata qualità, ma sono da classico capitolato. Portoncino esterno in legno e del tipo Blindato. Impianti elettrico e idraulico sufficientemente funzionanti, seppur si ravvisano problematiche. La superficie dell'unità è disposta su un unico livello ed è composta da una zona giorno ed una zona notte. Il tutto composto da un unico locale adibito a soggiorno cucina, una camera uno studio utilizzato come cameretta e due bagni.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FOLIGNO (PG) - VIA UMBERTO NOBILE N. 14, EDIFICIO 3, PIANO S1

Trattasi della costruzione di un edificio di civile abitazione in adiacenza ad un altro già esistente, sito in Comune di Foligno località Borroni su terreno distinto al N.C.T. al foglio n° 193 particelle n . 138-139-1212. Detto fabbricato si sviluppa su quattro livelli di cui tre fuori terra ed uno interrato ad uso garage ed ha dimensioni massime in pianta

fuori terra di ml 24.00x11.60.

Il fabbricato è stato realizzato con travi e pilastri in cemento armato gettato in opera e pareti perimetrali del piano interrato pure in cemento armato; le fondazioni del tipo a trave continua ed i solai sono del tipo latero-cementizio con quello di copertura completo di sovrastanti muricci, le tamponature in laterizio e tutto meglio descritto negli elaborati di cui al deposito n. Protocollo n° 21885 del 19/11/2001 detenuti al servizio sismico della Regione dell'Umbria. Le tamponature esterne sono in muratura doppia cortina esterna e laterizio interno con camera d'aria e isolante termo-acustico.

I prospetti esterni sono rivestiti con listelli di mattoncini di colore terra rossa e alcune superficie sono intonacate e tinteggiate di colore bianco. Le lattonerie sono in rame, gli infissi in legno con doppio vetro, tapparelle colore bianco in pvc.

trattandosi di un garage le finiture presenti sono un semplice pavimento a finitura industriale, pareti tinteggiate di colore bianco, senza però essere intonacate. Si rappresenta anche presenza dell'impianto elettrico al fine di garantire una semplice illuminazione della superficie. L'illuminazione è realizzata con canalette esterne. L'accesso è garantito da una porta basculante non funzionante. La superficie utile è di mq 19.44 totalmente libera e di altezza pari a ml 2.50.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FOLIGNO (PG) - VIA UMBERTO NOBILE N. 14, EDIFICIO 3, PIANO 1

L'unità residenziale risulta occupata _____ (_____) e dai _____ che risultano essere i _____ quali dalla dichiarazione della _____ risultano essere tutti maggiorenni.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FOLIGNO (PG) - VIA UMBERTO NOBILE N. 14, EDIFICIO 3, PIANO S1

L'unità residenziale risulta occupata dalla _____ e dai _____ che risultano essere i
quali dalla dichiarazione della _____ risultano essere tutti maggiorenni.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FOLIGNO (PG) - VIA UMBERTO NOBILE N. 14, EDIFICIO 3, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/03/2003 al 04/04/2017	proprietà : 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GIUSEPPE BOEMI		38646	7185
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			11/11/2003	31530	19419
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Certificazione notarile di rettifica			
Dal 30/03/2003 al 14/11/2024	Proprietà' 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GIUSEPPE BOEMI	10/03/2022	66669	24366
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ATTO GIUDIZIARIO - ATTO PER CAUSA DI MORTE - 302 ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA'			
Dal 04/04/2017					

fiscale proprietà 1/1 Codice Fiscale / P.IVA.	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	TIBUNALE DI SPOLETO	14/06/2022	6367	
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Ordina per tipo nota Ordina per data

1TRASCRIZIONE del 11/11/2003 - Registro Particolare 19419 Registro Generale 31530

Pubblico ufficiale BOEMI GIUSEPPE Repertorio 38646/7185 del 30/10/2003

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1 - Trascrizione n. 5149 del 11/03/2022

2ANNOTAZIONE del 12/11/2003 - Registro Particolare 4501 Registro Generale 31655

Pubblico ufficiale BOEMI GIUSEPPE Repertorio 38559 del 15/10/2003

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 2268 del 2002

3TRASCRIZIONE del 19/11/2008 - Registro Particolare 19725 Registro Generale 33342

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TERNI Repertorio 14316 del 03/11/2008

DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

Nota disponibile in formato elettronico

4Rettifica a TRASCRIZIONE del 11/03/2022 - Registro Particolare 5149 Registro Generale 7184

Pubblico ufficiale BOEMI GIUSEPPE Repertorio 66669/24366 del 10/03/2022

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico

Formalita di riferimento: Trascrizione n. 19419 del 2003

5ISCRIZIONE del 17/03/2022 - Registro Particolare 999 Registro Generale 7699

Pubblico ufficiale FINO MARIA LUIGIA Repertorio 206549 del 30/04/2002

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 2268 del 2002

Immobili attuali

6TRASCRIZIONE del 14/11/2024 - Registro Particolare 24324 Registro Generale 32428

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SPOLETO Repertorio 6367 del 14/06/2022

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA'

Nota disponibile in formato elettronico

7TRASCRIZIONE del 28/01/2025 - Registro Particolare 1818 Registro Generale 2394

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI SPOLETO Repertorio 2651 del 17/12/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FOLIGNO (PG) - VIA UMBERTO NOBILE N. 14, EDIFICIO 3, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/03/2003 al 04/04/2017	proprietà : 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GIUSEPPE BOEMI		38646	7185
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			11/11/2003	31530	19419
Dal 30/03/2003 al 14/11/2024	Proprietà' 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Certificazione notarile di rettifica			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GIUSEPPE BOEMI	10/03/2022	66669	24366
Dal 04/04/2017	I proprietà 1/1 Codice Fiscale / P.IVA.	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ATTO GIUDIZIARIO - ATTO PER CAUSA DI MORTE - 302 ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI SPOLETO	14/06/2022	6367	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Ordina per tipo nota Ordina per data

1TRASCRIZIONE del 11/11/2003 - Registro Particolare 19419 Registro Generale 31530

Pubblico ufficiale BOEMI GIUSEPPE Repertorio 38646/7185 del 30/10/2003

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1 - Trascrizione n. 5149 del 11/03/2022

2ANNOTAZIONE del 12/11/2003 - Registro Particolare 4501 Registro Generale 31655

Pubblico ufficiale BOEMI GIUSEPPE Repertorio 38559 del 15/10/2003

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 2268 del 2002

3TRASCRIZIONE del 19/11/2008 - Registro Particolare 19725 Registro Generale 33342

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TERNI Repertorio 14316 del 03/11/2008

DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

Nota disponibile in formato elettronico

4Rettifica a TRASCRIZIONE del 11/03/2022 - Registro Particolare 5149 Registro Generale 7184

Pubblico ufficiale BOEMI GIUSEPPE Repertorio 66669/24366 del 10/03/2022

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico

Formalita di riferimento: Trascrizione n. 19419 del 2003

5ISCRIZIONE del 17/03/2022 - Registro Particolare 999 Registro Generale 7699

Pubblico ufficiale FINO MARIA LUGIA Repertorio 206549 del 30/04/2002

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 2268 del 2002

Immobili attuali

6TRASCRIZIONE del 14/11/2024 - Registro Particolare 24324 Registro Generale 32428

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SPOLETO Repertorio 6367 del 14/06/2022

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA'

Nota disponibile in formato elettronico

7TRASCRIZIONE del 28/01/2025 - Registro Particolare 1818 Registro Generale 2394
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI SPOLETO Repertorio 2651 del 17/12/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FOLIGNO (PG) - VIA UMBERTO NOBILE N. 14, EDIFICIO 3,
PIANO 1

Oneri di cancellazione

E' stata effettuata in data 18.05.2025, visura ipotecaria dalla quale risultano le seguenti formalità:

Ordina per tipo nota Ordina per data

1TRASCRIZIONE del 11/11/2003 - Registro Particolare 19419 Registro Generale 31530

Pubblico ufficiale BOEMI GIUSEPPE Repertorio 38646/7185 del 30/10/2003

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1 - Trascrizione n. 5149 del 11/03/2022

2ANNOTAZIONE del 12/11/2003 - Registro Particolare 4501 Registro Generale 31655

Pubblico ufficiale BOEMI GIUSEPPE Repertorio 38559 del 15/10/2003

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 2268 del 2002

3TRASCRIZIONE del 19/11/2008 - Registro Particolare 19725 Registro Generale 33342

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TERNI Repertorio 14316 del 03/11/2008

DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

Nota disponibile in formato elettronico

4Rettifica a TRASCRIZIONE del 11/03/2022 - Registro Particolare 5149 Registro Generale 7184

Pubblico ufficiale BOEMI GIUSEPPE Repertorio 66669/24366 del 10/03/2022

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico

Formalita di riferimento: Trascrizione n. 19419 del 2003

5ISCRIZIONE del 17/03/2022 - Registro Particolare 999 Registro Generale 7699

Pubblico ufficiale FINO MARIA LUIGIA Repertorio 206549 del 30/04/2002

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 2268 del 2002

Immobili attuali

6TRASCRIZIONE del 14/11/2024 - Registro Particolare 24324 Registro Generale 32428

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SPOLETO Repertorio 6367 del 14/06/2022

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA'

Nota disponibile in formato elettronico

7TRASCRIZIONE del 28/01/2025 - Registro Particolare 1818 Registro Generale 2394

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI SPOLETO Repertorio 2651 del 17/12/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FOLIGNO (PG) - VIA UMBERTO NOBILE N. 14, EDIFICIO 3, PIANO S1

Oneri di cancellazione

E' stata effettuata in data 18.05.2025, visura ipotecaria dalla quale risultano le seguenti formalità:

Ordina per tipo nota Ordina per data

1TRASCRIZIONE del 11/11/2003 - Registro Particolare 19419 Registro Generale 31530

Pubblico ufficiale BOEMI GIUSEPPE Repertorio 38646/7185 del 30/10/2003

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1 - Trascrizione n. 5149 del 11/03/2022

2ANNOTAZIONE del 12/11/2003 - Registro Particolare 4501 Registro Generale 31655

Pubblico ufficiale BOEMI GIUSEPPE Repertorio 38559 del 15/10/2003

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 2268 del 2002

3TRASCRIZIONE del 19/11/2008 - Registro Particolare 19725 Registro Generale 33342

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TERNI Repertorio 14316 del 03/11/2008

DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

Nota disponibile in formato elettronico

4Rettifica a TRASCRIZIONE del 11/03/2022 - Registro Particolare 5149 Registro Generale 7184

Pubblico ufficiale BOEMI GIUSEPPE Repertorio 66669/24366 del 10/03/2022

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico

Formalita di riferimento: Trascrizione n. 19419 del 2003

5ISCRIZIONE del 17/03/2022 - Registro Particolare 999 Registro Generale 7699

Pubblico ufficiale FINO MARIA LUIGIA Repertorio 206549 del 30/04/2002

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 2268 del 2002

Immobili attuali

6TRASCRIZIONE del 14/11/2024 - Registro Particolare 24324 Registro Generale 32428

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SPOLETO Repertorio 6367 del 14/06/2022

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA'

Nota disponibile in formato elettronico

7TRASCRIZIONE del 28/01/2025 - Registro Particolare 1818 Registro Generale 2394

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI SPOLETO Repertorio 2651 del 17/12/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FOLIGNO (PG) - VIA UMBERTO NOBILE N. 14, EDIFICIO 3, PIANO 1

In riferimento alla costruzione di specifica unità immobiliare sono state richieste i seguenti titoli autorizzativi:

Concessione 707 del 24/09/2001 per opere di urbanizzazione a nome 1.D.S.C.
 Concessione 407 del 28/10/1999 per edificio a destinazione commerciale a nome .D.S.C.
 Concessione 394 del 20/10/1999 per edifici 1 e 2 a nome l.D.S.C.
 Concessione 504 del 09/06/2001 variante per edifici 1 e 2 a nome 1.D.S.C.
 Concessione 692 del 21/09/2001 per edificio 4 a nome Diocesi di Foligno
 Concessione 106 del 19/09/2003 variante per edificio 4 a nome Diocesi di Foligno
 Concessione 481 del 29/05/2001 per costruzione edifici 6 e 7 a nome "A & D spa"
 Concessione 068 del 18/02/2003 voltura edifici 6 e 7 a nome della "CEDIM spa"
 Concessione 693 del 21/09/2001 per costruzione edifici 3 e 5 a nome "A & D spa"
 Concessione 069 del 18/02/2003 variante edifici 3 e 5 e voltura a nome "CEDIM spa"
 Permesso di costruire in sanatoria n.262 del 15/05/2006 edificio 3-5 a nome dall'Avv. Ruggeri Paolo in qualità di curatore fallimentare dell'ex Cedim s.p.a.;
 Certificato di agibilità Prat. n. 445 Anno 1998 Prot. 10179/2007 - Certificato n. 93 del 13/09/2007 a nome dall'Avv. Ruggeri Paolo in qualità di curatore fallimentare dell'ex Cedim s.p.a..

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FOLIGNO (PG) - VIA UMBERTO NOBILE N. 14, EDIFICIO 3, PIANO S1

In riferimento alla costruzione di specifica unità immobiliare sono state richieste i seguenti titoli autorizzativi:

Concessione 707 del 24/09/2001 per opere di urbanizzazione a nome 1.D.S.C.
 Concessione 407 del 28/10/1999 per edificio a destinazione commerciale a nome .D.S.C.
 Concessione 394 del 20/10/1999 per edifici 1 e 2 a nome l.D.S.C.
 Concessione 504 del 09/06/2001 variante per edifici 1 e 2 a nome 1.D.S.C.
 Concessione 692 del 21/09/2001 per edificio 4 a nome Diocesi di Foligno
 Concessione 106 del 19/09/2003 variante per edificio 4 a nome Diocesi di Foligno
 Concessione 481 del 29/05/2001 per costruzione edifici 6 e 7 a nome "A & D spa"
 Concessione 068 del 18/02/2003 voltura edifici 6 e 7 a nome della "CEDIM spa"
 Concessione 693 del 21/09/2001 per costruzione edifici 3 e 5 a nome "A & D spa"
 Concessione 069 del 18/02/2003 variante edifici 3 e 5 e voltura a nome "CEDIM spa"
 Permesso di costruire in sanatoria n.262 del 15/05/2006 edificio 3-5 a nome dall'Avv. Ruggeri Paolo in qualità di curatore fallimentare dell'ex Cedim s.p.a.;
 Certificato di agibilità Prat. n. 445 Anno 1998 Prot. 10179/2007 - Certificato n. 93 del 13/09/2007 a nome dall'Avv. Ruggeri Paolo in qualità di curatore fallimentare dell'ex Cedim s.p.a..

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FOLIGNO (PG) - VIA UMBERTO NOBILE N. 14, EDIFICIO 3, PIANO 1

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

L'Unità immobiliare in oggetto appare da un punto di vista urbanistica in linea con in grafici approvati. Si riscontrano sono lievi discrepanze che possono essere considerate tolleranze costruttive di cui all'art. 147 bis della l.r. 1/2015.

Si evidenzia che lo studio è utilizzato da _____ come camera.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FOLIGNO (PG) - VIA UMBERTO NOBILE N. 14, EDIFICIO 3, PIANO S1

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

L'Unità immobiliare in oggetto appare da un punto di vista urbanistica in linea con in grafici approvati. Si riscontrano sono lievi discrepanze che possono essere considerate tolleranze costruttive di cui all'art. 147 bis della l.r. 1/2015.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FOLIGNO (PG) - VIA UMBERTO NOBILE N. 14, EDIFICIO 3, PIANO 1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 58,71

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 11.585,13

Si rappresenta che la stessa ha proceduto a ottenere informazione presso l'amministrazione di condominio, seppur lo stesso non ha riscontrato la richiesta di informazione.

Comunque è doveroso rappresentare che evidenzia ritardi e mancanze nel pagamento di quote condominiali per somme importanti (circa € 11.585,13 calcolate sino alla data del 21.07.2025), come da prospetto allegato inoltrato dallo studio Nizzi, quale Amministratore Condominiale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FOLIGNO (PG) - VIA UMBERTO NOBILE N. 14, EDIFICIO 3, PIANO S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Si rappresenta che la stessa ha proceduto a ottenere informazione presso l'amministrazione di condominio, seppur lo stesso non ha riscontrato la richiesta di informazione.

Comunque è doveroso rappresentare che evidenzia ritardi e mancanze nel pagamento di quote condominiali per somme importanti (circa 15.000,00).

Le notizie riportate non sono supportate da atti certi sull'effettivo mancato versamento dell'importo.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Non si ravvisa le necessità di procedere con la formazione di lotti.

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

- **Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Foligno (PG) - Via Umberto Nobile n. 14, edificio 3, piano 1**
L'unità residenziale è ricompresa all'interno di un complesso immobiliare sito in Comune di Foligno in località Borroni e nello specifico in Via Umberto Nobile. L'area è inserita all'interno di un contesto urbanistico definito dal vigente piano regolatore come UP/PDL (PIANI DI LOTTIZZAZIONE) e l'edificazione del contesto è stata definita dall'approvazione di Piani attuativi relativi a comparti a disciplina pregressa (UP/PPE, UP/PEEP, UP/PIP, UP/PdL, UP/PdR). L'area complessiva riprende le caratteristiche di quell'edilizia economica e popolare, infatti si sviluppano per la maggior parte edificati di palazzine, realizzate del tipo a schiera e a blocco. Si evidenziano standard delle dotazioni territoriali, quali parcheggi e verde posti sulla parte fronte e retro dell'edificio e comunque la zona sembra essere adeguatamente servita da spazi adibiti a parcheggi. Proprio in corrispondenza del prospetto retro, si affaccia anche un ampio supermercato (CONAD) e nelle immediate vicinanze vi sono anche servizi di diversa natura. L'area risulta ben connessa e collegata con il centro cittadino che è facilmente raggiungibile anche a piedi in tempi rapidi, di facile accesso è anche il collegamento con le vie principali, le quali appaiono comode e facilmente raggiungibili. Si specifica altresì che, il comparto edificatorio risulta essere completato e non, si evincono ulteriori lottizzazioni, con caratteristiche similari. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 238, Part. 2343, Zc. 2, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 49.624,00
CRITERI DI VALUTAZIONE E VALUTAZIONE
Prima di procedere alla valutazione dei beni si ritiene, in primo luogo, illustrare il procedimento di

stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni in precedenza meglio individuati e descritti nella consistenza e nelle caratteristiche anche costruttive rilevate nel corso dei sopralluoghi ritenendo applicare, nel caso in esame, il procedimento di stima sintetico comparativo per valori tipici avendo prescelto, come parametro tecnico di riferimento, la superficie commerciale per i fabbricati espressa in metri quadrati (determinata e calcolata secondo quanto previsto dalle norme UNI 10750 e come previsto dal listino della immobiliare della borsa merci della camera di commercio di Perugia), metodo che si ritiene essere quello più adatto allo scopo ed al quesito posto in quanto consente di esprimere giudizi di stima sulla base di riferimenti oggettivi.

3.1 criterio di stima

Il prezzo consiste nella certa quantità di moneta scambiata e/o pagata per acquistare quel determinato bene e pertanto implica la cognizione di un dato certo ed inconfutabile, sempre relativo a posteriori di una transazione avvenuta; il giudizio di stima comporta la previsione di quello che potrebbe essere il valore di un bene se offerto nel mercato in occasione di libera vendita/contrattazione e pertanto è incerto oltre che probabilistico.

Il "criterio di stima" che si ritiene, a giudizio dello scrivente, corretto applicare nel caso in esame, in quanto essere quello che è risultato maggiormente rispondente al quesito formulato e nello stesso tempo offrire maggiori garanzie di più esatta valutazione dei beni, si ritiene essere quello del "più probabile valore di mercato" seppur con tutte le difficoltà del caso e di cui diremo in seguito.

3.2 metodi e procedimenti di stima

Molteplici tutti in funzione dello scopo per il quale la stima di volta in volta è richiesta ritenendo adottare, in questo caso avendo rilevato nel mercato la presenza di una serie di dati di riferimento e di possibile confronto, procedimento di stima "sintetico comparativo per valori tipici" che permette di formulare il giudizio di stima sulla base ed in diretto riferimento a parametri certi ed oggettivi rappresentati dai valori di mercato già applicati (e quindi prezzi) in occasione delle recenti compravendite e/o prezzi richiesti (offerte di vendita) di beni simili a quelli oggetto di valutazione presi a confronto.

L'applicazione di questo metodo richiede, necessariamente, attenta preliminare analisi e dettagliato studio volto ad individuare tutta una serie di parametri, valori e prezzi storici applicati nel mercato in occasioni di recenti vendite di beni simili a quelli da stimare che richiesti per la vendita di beni simili tanto è vero che lo scrivente ha dovuto eseguire, preliminarmente, tutta una serie di indagini ed in

particolare:

- scelta dei parametri tecnici di riferimento in precedenza indicati;
- individuazione delle superfici dei fabbricati oggetto di valutazione espresse rispettivamente in metri quadri (le consistenze sono riferite alla "superficie commerciale" e sono state determinate sulla base della norma UNI 10750, con riferimento alle planimetrie catastali ed ai rilievi effettuati sul posto) e per i terreni la superficie catastale espressa in mq;
- indagini di mercato per conoscere i correnti prezzi medi unitari di beni simili a quelli oggetto di valutazione, applicati in occasione di recenti compravendite/richiesti per beni simili offerti in vendita;
- individuazione del prezzo medio unitario riferito al parametro tecnico di riferimento apportando aggiunte e/o detrazioni ai prezzi unitari rilevati sulla base delle effettive reali caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dagli immobili oggetto di stima in raffronto a quelli presi a riferimento;
- definizione del valore di stima di ogni singolo cespite.

Indagini che si sono rese possibili per il fatto che per beni aventi simili caratteristiche e destinazioni (estesi edifici con tipologia residenziale e per corti esterne) a quelli oggetto di valutazione nella zona di Foligno e comprensori limitrofi (nei comuni di Spello, Spoleto, etc.), anche in questo periodo di grave crisi economica che ha di fatto generato una stagnazione del mercato immobiliare è presente comunque presente un mercato sufficientemente attivo con presenza di:

- recenti compravendite e scambi di beni similari;
- sufficienti offerte di vendita di beni similari;

e quindi con possibilità di reperire un numero soddisfacente di attendibili informazioni circa il valore di beni similari a quelli oggetto di valutazione presi a raffronto (corrispondente al valore di mercato).

Nella valutazione delle unità immobiliari in precedenza descritte lo scrivente ha tenuto conto di molteplici fattori – sia positivi che negativi – ritenuti influenti e determinanti ai fini della determinazione del valore di mercato, tra i quali:

- peculiarità dei beni per quanto attiene all'edificio;
- particolarità del contesto ambientale circostante;
- superficie non troppo grandi dell'unità immobiliare;
- nei valori unitari sono compresi tutti gli investimenti fissi per destinazione così come rilevati presenti al momento del sopralluogo;
- i valori espressi per gli immobili tengono debitamente conto dello stato conservativo delle dotazioni e degli impianti fissi per destinazione che gli stessi presentavano al momento dell'accesso;
- tipicità delle caratteristiche costruttive dei fabbricati;
- non disponibilità di superfici a corredo delle unità, tali da permettere un eventuale ampliamento /realizzazione di nuovi volumi, aree di pertinenza, etc.;
- etc.

In particolare nella valutazione delle unità catastali in precedenza descritte, lo scrivente ha tenuto conto di molteplici fattori – sia positivi che negativi – ritenuti influenti e determinanti ai fini del loro valore di mercato, tra i quali:

a) fattori positivi

- 1) comodità e facilità di accesso;
- 2) buona illuminazione e ventilazione degli ambienti utilizzati a residenza;
- 3) Tipologia costruttiva in linea con le tecniche delle nuove costruzioni;
- 4) discreto stato di conservazione delle finiture interne;
- 5) Etc.

Di contro ha inciso negativamente nella valutazione del complesso immobiliare i seguenti:

b) fattori negativi

- 1) Ubicazione periferica rispetto a nuclei di maggiore rilevanza e poco appetibile da un punto di vista immobiliare;
- 1) Tipologia costruttiva non in linea con le tecniche delle nuove costruzioni;
- 2) Aree di pertinenza comuni a più unità immobiliari.
- 3) Presenza di muffe;
- 4) Panoramicità;
- 5) Presenza di elementi urbanistici non del tutto conformi con gli elaborati grafici approvati;
- 6) Etc.

Per quanto attiene alle fonti di informazioni consultate ed alle indagini di mercato svolte per la raccolta dei dati ed informazioni necessarie alla definizione dei prezzi storici unitari di beni paragonabili per posizione, giacitura, vocazione, ubicazione, stato di conservazione, destinazione, etc., all'immobile oggetto di stima, lo scrivente riferisce di aver eseguito particolari e personali approfondite indagini conoscitive sia presso studi notarili, qualificate agenzie ed agenti immobiliari, studi tecnici, mediatori, imprese edili, etc. in particolare al momento della formulazione del giudizio di stima lo scrivente, oltre a verificare e consultare atti di compravendita di beni similari insistenti nello stesso comprensorio di quelli oggetto di valutazione, ha ritenuto allargare l'orizzonte delle proprie fonti prendendo in esame:

- prezzi richiesti per la vendita di unità residenziali, artigianali (appartamenti e laboratori) e di terreni agricoli delle stesse caratteristiche costruttive e nelle stesse condizioni ed insistenti nello stesso comprensorio di quelli oggetto di stima rilevati in annunci di vendita pubblicati nelle più quotate riviste

e siti internet del settore da qualificate agenzie immobiliari parametrando i valori pubblicati al prezzo euro/mq di superficie richiesto;

il risultato delle indagini estimativa così ottenuto (prezzi richiesti per vendita di beni simili), per una corretta valutazione ed interpretazione dei dati acquisiti, nella consapevolezza che al momento della trattativa finale è comune prassi che il prezzo di vendita richiesto venga ridotto, i valori pubblicati/richiesti sono stati corretti applicando riduzione media, prudenziale, del 15% (rispetto ai prezzi di vendita richiesti in quanto "scontistica" media ed ordinaria nel mercato immobiliare).

Successivamente, per maggiore tranquillità nella definizione del valore di stima dell'azienda, i valori unitari così reperiti sono stati parametrati, controllati e ragguagliati ai prezzi unitari indicati e riportati in atti di mutuo ipotecario dei maggiori Istituti di Credito operanti sul territorio, ai valori indicati da Istituti di Credito Fondiario, vendite di Enti Pubblici, Valori medi fondiari reperiti presso Pubblicazioni INEA, ed in particolare ai Valori OMI (Agenzia delle Entrate) e quindi ai valori pubblicati nel listino della locale borsa merci immobiliare della Camera di Commercio di Perugia (all. xxxxxx), etc. valori tabellari che se anche di massima ed orientativi, sono comunque da ritenere riferibili all'attuale situazione ed andamento del mercato immobiliare.

In ultimo i dati così raccolti e definiti, a seguito di ulteriore e scrupolosa indagine, sono stati selezionati in base alla realtà dei beni oggetto di stima ed alle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche oltre che alla realtà storica del momento di riferimento della presente valutazione caratterizzato, in quest'ultimo periodo come anche riportato in vari articoli di stampa specialistica, osserviamo un ulteriore calo con modesta diminuzione della domanda che ha determinato, di conseguenza, un leggero abbassamento dei prezzi in considerazione della grave crisi epidemiologia in atto nell'intero sistema mondiale.

Concludendo sulla base dei risultati delle indagini esperite;

Applicando al metodo di stima in precedenza indicato la consistenza dei beni determinata sulla base dei risultati delle indagini esperite di cui in precedenza di cui all'esame della documentazione catastale ed urbanistica con misurazioni, riscontri e verifiche dirette in loco con verifiche metriche a campione; tenuto conto delle caratteristiche dei singoli beni, dei correnti valori medi di mercato, delle oggettive caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dall'immobile con conseguenti aggiunte e/o detrazioni ai valori medi unitari di raffronto come in precedenza reperiti e definiti.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Foligno (PG) - Via Umberto Nobile n. 14, edificio 3, piano S1
L'unità immobiliare è ricompresa all'interno di un complesso immobiliare sito in Comune di Foligno in località Borroni e nello specifico in Via Umberto Nobile. L'area è inserita all'interno di un contesto urbanistico definito dal vigente piano regolatore come UP/PDL (PIANI DI LOTTIZZAZIONE) e l'edificazione del contesto è stata definita dall'approvazione di Piani attuativi relativi a comparti a disciplina pregressa(UP/PPE, UP/PEEP, UP/PIP, UP/PdL,UP/PdR). L'area complessiva riprende le caratteristiche di quell'edilizia economica e popolare, infatti si sviluppano per la maggior parte edificati di palazzine, realizzate del tipo a schiera e a blocco. Si evidenziano standard delle dotazioni territoriali, quali parcheggi e verde posti sulla parte fronte e retro dell'edificio e comunque la zona sembra essere adeguatamente servita da spazi adibiti a parcheggi. Proprio in corrispondenza del prospetto retro, si affaccia anche un ampio supermercato(CONAD) e nelle immediate vicinanze vi sono anche servizi di diversa natura. L'area risulta ben connessa e collegata con il centro cittadino che è facilmente raggiungibile anche a piedi in tempi rapidi, di facile accesso è anche il collegamento con le vie principali, le quali appaiono comode e facilmente raggiungibili. Si specifica altresì che, il comparto edificatorio risulta essere completato e non, si evincono ulteriori lottizzazioni, con caratteristiche similari. L'unità

catastale è ubicata all'interno di un fabbricato a carattere residenziale. la superficie è posta al piano primo sotto strada ed è accessibile dal corsello centrale che permette l'accesso a mezzi meccanici. il fondo adibito a garage è a disposizione della residenza posta al piano primo precedentemente descritta e collegata internamente da scala interna e vano ascensore.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 238, Part. 2343, Sub. 19, Zc. 2, Categoria C5

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

Valore di stima del bene: € 8.186,50

CRITERI DI VALUTAZIONE E VALUTAZIONE

Prima di procedere alla valutazione dei beni si ritiene, in primo luogo, illustrare il procedimento di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni in precedenza meglio individuati e descritti nella consistenza e nelle caratteristiche anche costruttive rilevate nel corso dei sopralluoghi ritenendo applicare, nel caso in esame, il procedimento di stima sintetico comparativo per valori tipici avendo prescelto, come parametro tecnico di riferimento, la superficie commerciale per i fabbricati espressa in metri quadrati (determinata e calcolata secondo quanto previsto dalle norme UNI 10750 e come previsto dal listino della immobiliare della borsa merci della camera di commercio di Perugia), metodo che si ritiene essere quello più adatto allo scopo ed al quesito posto in quanto consente di esprimere giudizi di stima sulla base di riferimenti oggettivi.

3.1 criterio di stima

Il prezzo consiste nella certa quantità di moneta scambiata e/o pagata per acquistare quel determinato bene e pertanto implica la cognizione di un dato certo ed inconfutabile, sempre relativo a posteriori di una transazione avvenuta; il giudizio di stima comporta la previsione di quello che potrebbe essere il valore di un bene se offerto nel mercato in occasione di libera vendita/contrattazione e pertanto è incerto oltre che probabilistico.

Il "criterio di stima" che si ritiene, a giudizio dello scrivente, corretto applicare nel caso in esame, in quanto essere quello che è risultato maggiormente rispondente al quesito formulato e nello stesso tempo offrire maggiori garanzie di più esatta valutazione dei beni, si ritiene essere quello del "più probabile valore di mercato" seppur con tutte le difficoltà del caso e di cui diremo in seguito.

3.2 metodi e procedimenti di stima

Molteplici tutti in funzione dello scopo per il quale la stima di volta in volta è richiesta ritenendo adottare, in questo caso avendo rilevato nel mercato la presenza di una serie di dati di riferimento e di possibile confronto, procedimento di stima "sintetico comparativo per valori tipici" che permette di formulare il giudizio di stima sulla base ed in diretto riferimento a parametri certi ed oggettivi rappresentati dai valori di mercato già applicati (e quindi prezzi) in occasione delle recenti compravendite e/o prezzi richiesti (offerte di vendita) di beni simili a quelli oggetto di valutazione presi a confronto.

L'applicazione di questo metodo richiede, necessariamente, attenta preliminare analisi e dettagliato studio volto ad individuare tutta una serie di parametri, valori e prezzi storici applicati nel mercato in occasioni di recenti vendite di beni simili a quelli da stimare che richiesti per la vendita di beni simili tanto è vero che lo scrivente ha dovuto eseguire, preliminarmente, tutta una serie di indagini ed in

particolare:

- scelta dei parametri tecnici di riferimento in precedenza indicati;
- individuazione delle superfici dei fabbricati oggetto di valutazione espresse rispettivamente in metri quadri (le consistenze sono riferite alla "superficie commerciale" e sono state determinate sulla base della norma UNI 10750, con riferimento alle planimetrie catastali ed ai rilievi effettuati sul posto) e per i terreni la superficie catastale espressa in mq;
- indagini di mercato per conoscere i correnti prezzi medi unitari di beni simili a quelli oggetto di valutazione, applicati in occasione di recenti compravendite/richiesti per beni simili offerti in vendita;
- individuazione del prezzo medio unitario riferito al parametro tecnico di riferimento apportando

aggiunte e/o detrazioni ai prezzi unitari rilevati sulla base delle effettive reali caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dagli immobili oggetto di stima in raffronto a quelli presi a riferimento;

- definizione del valore di stima di ogni singolo cespite.

Indagini che si sono rese possibili per il fatto che per beni aventi simili caratteristiche e destinazioni (estesi edifici con tipologia residenziale e per corti esterne) a quelli oggetto di valutazione nella zona di Foligno e comprensori limitrofi (nei comuni di Spello, Spoleto, etc.), anche in questo periodo di grave crisi economica che ha di fatto generato una stagnazione del mercato immobiliare è presente comunque presente un mercato sufficientemente attivo con presenza di:

- recenti compravendite e scambi di beni similari;

- sufficienti offerte di vendita di beni similari;

e quindi con possibilità di reperire un numero soddisfacente di attendibili informazioni circa il valore di beni similari a quelli oggetto di valutazione presi a raffronto (corrispondente al valore di mercato).

Nella valutazione delle unità immobiliari in precedenza descritte lo scrivente ha tenuto conto di molteplici fattori – sia positivi che negativi

ritenuti influenti e determinanti ai fini della determinazione del valore di mercato, tra i quali:

- peculiarità dei beni per quanto attiene all'edificio;

- particolarità del contesto ambientale circostante;

- superficie non troppo grandi dell'unità immobiliare;

- nei valori unitari sono compresi tutti gli investimenti fissi per destinazione così come rilevati presenti al momento del sopralluogo;

- i valori espressi per gli immobili tengono debitamente conto dello stato conservativo delle dotazioni e degli impianti fissi per destinazione che gli stessi presentavano al momento dell'accesso;

- tipicità delle caratteristiche costruttive dei fabbricati;

- non disponibilità di superfici a corredo delle unità, tali da permettere un eventuale ampliamento /realizzazione di nuovi volumi, aree di pertinenza, etc.;

- etc.

In particolare nella valutazione delle unità catastali in precedenza descritte, lo scrivente ha tenuto conto di molteplici fattori – sia positivi che negativi – ritenuti influenti e determinanti ai fini del loro valore di mercato, tra i quali:

a) fattori positivi

1) comodità e facilità di accesso;

2) buona illuminazione e ventilazione degli ambienti utilizzati a residenza;

3) Tipologia costruttiva in linea con le tecniche delle nuove costruzioni;

4) discreto stato di conservazione delle finiture interne;

5) Etc.

Di contro ha inciso negativamente nella valutazione del complesso immobiliare i seguenti:

b) fattori negativi

1) Ubicazione periferica rispetto a nuclei di maggiore rilevanza e poco appetibile da un punto di vista immobiliare;

1) Tipologia costruttiva non in linea con le tecniche delle nuove costruzioni;

2) Aree di pertinenza comuni a più unità immobiliari.

3) Presenza di muffe;

4) Panoramicità;

5) Presenza di elementi urbanistici non del tutto conformi con gli elaborati grafici approvati;

6) Etc.

Per quanto attiene alle fonti di informazioni consultate ed alle indagini di mercato svolte per la raccolta dei dati ed informazioni necessarie alla definizione dei prezzi storici unitari di beni paragonabili per posizione, giacitura, vocazione, ubicazione, stato di conservazione, destinazione, etc., all'immobile

oggetto di stima, lo scrivente riferisce di aver eseguito particolari e personali approfondite indagini conoscitive sia presso studi notarili, qualificate agenzie ed agenti immobiliari, studi tecnici, mediatori, imprese edili, etc. in particolare al momento della formulazione del giudizio di stima lo scrivente, oltre a verificare e consultare atti di compravendita di beni simili insistenti nello stesso comprensorio di quelli oggetto di valutazione, ha ritenuto allargare l'orizzonte delle proprie fonti prendendo in esame:

- prezzi richiesti per la vendita di unità residenziali, artigianali (appartamenti e laboratori) e di terreni agricoli delle stesse caratteristiche costruttive e nelle stesse condizioni ed insistenti nello stesso comprensorio di quelli oggetto di stima rilevati in annunci di vendita pubblicati nelle più quotate riviste e siti internet del settore da qualificate agenzie immobiliari parametrando i valori pubblicati al prezzo euro/mq di superficie richiesto;

il risultato delle indagini estimativa così ottenuto (prezzi richiesti per vendita di beni simili), per una corretta valutazione ed interpretazione dei dati acquisiti, nella consapevolezza che al momento della trattativa finale è comune prassi che il prezzo di vendita richiesto venga ridotto, i valori pubblicati/richiesti sono stati corretti applicando riduzione media, prudentiale, del 15% (rispetto ai prezzi di vendita richiesti in quanto "scontistica" media ed ordinaria nel mercato immobiliare).

Successivamente, per maggiore tranquillità nella definizione del valore di stima dell'azienda, i valori unitari così reperiti sono stati parametrati, controllati e ragguagliati ai prezzi unitari indicati e riportati in atti di mutuo ipotecario dei maggiori Istituti di Credito operanti sul territorio, ai valori indicati da Istituti di Credito Fondiario, vendite di Enti Pubblici, Valori medi fondiari reperiti presso Pubblicazioni INEA, ed in particolare ai Valori OMI (Agenzia delle Entrate) e quindi ai valori pubblicati nel listino della locale borsa merci immobiliare della Camera di Commercio di Perugia (all. xxxxxx), etc. valori tabellari che se anche di massima ed orientativi, sono comunque da ritenere riferibili all'attuale situazione ed andamento del mercato immobiliare.

In ultimo i dati così raccolti e definiti, a seguito di ulteriore e scrupolosa indagine, sono stati selezionati in base alla realtà dei beni oggetto di stima ed alle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche oltre che alla realtà storica del momento di riferimento della presente valutazione caratterizzato, in quest'ultimo periodo come anche riportato in vari articoli di stampa specialistica, osserviamo un ulteriore calo con modesta diminuzione della domanda che ha determinato, di conseguenza, un leggero abbassamento dei prezzi in considerazione della grave crisi epidemiologia in atto nell'intero sistema mondiale.

Concludendo sulla base dei risultati delle indagini esperite;

Applicando al metodo di stima in precedenza indicato la consistenza dei beni determinata sulla base dei risultati delle indagini esperite di cui in precedenza di cui all'esame della documentazione catastale ed urbanistica con misurazioni, riscontri e verifiche dirette in loco con verifiche metriche a campione; tenuto conto delle caratteristiche dei singoli beni, dei correnti valori medi di mercato, delle oggettive caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dall'immobile con conseguenti aggiunte e/o detrazioni ai valori medi unitari di raffronto come in precedenza reperiti e definiti.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Foligno (PG) - Via Umberto Nobile n. 14,	65,15 mq	800,00 €/mq	€ 49.624,00	100,00%	€ 49.624,00

edificio 3, piano 1					
Bene N° 2 - Garage Foligno (PG) - Via Umberto Nobile n. 14, edificio 3, piano S1	23,39 mq	350,00 €/mq	€ 8.186,50	100,00%	€ 8.186,50
Valore di stima:					€ 57.810,50

Valore di stima: € 57.810,50

Valore finale di stima: € 57.810,50

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

NESSUNA RISERVA DA SEGNALARE

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

Nocera Umbra, li 22/07/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Tiburzi Valentina

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO N. 1_NOMINA (Aggiornamento al 22/07/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO N. 2_ATTO DI PIGNORAMENTO (Aggiornamento al 22/07/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO N. 3_VISURE CATASTALI (Aggiornamento al 22/07/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO N. 4_VAX (Aggiornamento al 22/07/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATI N. 5 ELABORATO PLANIMETRICO (Aggiornamento al 22/07/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO N. 6_ELENCO SUBALTERNI (Aggiornamento al 22/07/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO N. 7_F.238P.2343_7 (Aggiornamento al 22/07/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO N. 8_F.238P.2343_19 (Aggiornamento al 22/07/2025)

- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO N.9_ DOC.URBA.P.1 (Aggiornamento al 22/07/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO N.10_ DOC.URBA.P.2 (Aggiornamento al 22/07/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO N.11_ DOC.URBA.P.3 (Aggiornamento al 22/07/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO N.12_ DOC.FOT. ESTER. (Aggiornamento al 22/07/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO N.13_ DOC.FOT. SUB 7 (Aggiornamento al 22/07/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO N.14_ DOC.FOT. SUB 19 (Aggiornamento al 22/07/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO N.15_ SITUAZIONE CONDOMINIALE (Aggiornamento al 22/07/2025)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Foligno (PG) - Via Umberto Nobile n. 14, edificio 3, piano 1
L'unità residenziale è ricompresa all'interno di un complesso immobiliare sito in Comune di Foligno in località Borroni e nello specifico in Via Umberto Nobile. L'area è inserita all'interno di un contesto urbanistico definito dal vigente piano regolatore come UP/PDL (PIANI DI LOTTIZZAZIONE) e l'edificazione del contesto è stata definita dall'approvazione di Piani attuativi relativi a comparti a disciplina pregressa (UP/PPE, UP/PEEP, UP/PIP, UP/PdL, UP/PdR). L'area complessiva riprende le caratteristiche di quell'edilizia economica e popolare, infatti si sviluppano per la maggior parte edificati di palazzine, realizzate del tipo a schiera e a blocco. Si evidenziano standard delle dotazioni territoriali, quali parcheggi e verde posti sulla parte fronte e retro dell'edificio e comunque la zona sembra essere adeguatamente servita da spazi adibiti a parcheggi. Proprio in corrispondenza del prospetto retro, si affaccia anche un ampio supermercato (CONAD) e nelle immediate vicinanze vi sono anche servizi di diversa natura. L'area risulta ben connessa e collegata con il centro cittadino che è facilmente raggiungibile anche a piedi in tempi rapidi, di facile accesso è anche il collegamento con le vie principali, le quali appaiono comode e facilmente raggiungibili. Si specifica altresì che, il comparto edificatorio risulta essere completato e non, si evincono ulteriori lottizzazioni, con caratteristiche similari. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 238, Part. 2343, Zc. 2, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: In riferimento alla costruzione di specifica unità immobiliare sono state richieste i seguenti titoli autorizzativi: Concessione 707 del 24/09/2001 per opere di urbanizzazione a nome I.D.S.C. Concessione 407 del 28/10/1999 per edificio a destinazione commerciale a nome .D.S.C. Concessione 394 del 20/10/1999 per edifici 1 e 2 a nome I.D.S.C. Concessione 504 del 09/06/2001 variante per edifici 1 e 2 a nome I.D.S.C. Concessione 692 del 21/09/2001 per edificio 4 a nome Diocesi di Foligno Concessione 106 del 19/09/2003 variante per edificio 4 a nome Diocesi di Foligno Concessione 481 del 29/05/2001 per costruzione edifici 6 e 7 a nome "A & D spa" Concessione 068 del 18/02/2003 voltura edifici 6 e 7 a nome della "CEDIM spa" Concessione 693 del 21/09/2001 per costruzione edifici 3 e 5 a nome "A & D spa" Concessione 069 del 18/02/2003 variante edifici 3 e 5 e voltura a nome "CEDIM spa" Permesso di costruire in sanatoria n.262 del 15/05/2006 edificio 3-5 a nome dall'Avv. Ruggeri Paolo in qualità di curatore fallimentare dell'ex Cedim s.p.a.; Certificato di agibilità Prat. n. 445 Anno 1998 Prot. 10179/2007 - Certificato n. 93 del 13/09/2007 a nome dall'Avv. Ruggeri Paolo in qualità di curatore fallimentare dell'ex Cedim s.p.a..
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Foligno (PG) - Via Umberto Nobile n. 14, edificio 3, piano S1
L'unità immobiliare è ricompresa all'interno di un complesso immobiliare sito in Comune di Foligno in località Borroni e nello specifico in Via Umberto Nobile. L'area è inserita all'interno di un contesto urbanistico definito dal vigente piano regolatore come UP/PDL (PIANI DI LOTTIZZAZIONE) e l'edificazione del contesto è stata definita dall'approvazione di Piani attuativi relativi a comparti a disciplina pregressa (UP/PPE, UP/PEEP, UP/PIP, UP/PdL, UP/PdR). L'area complessiva riprende le caratteristiche di quell'edilizia economica e popolare, infatti si sviluppano per la maggior parte edificati di palazzine, realizzate del tipo a schiera e a blocco. Si evidenziano standard delle dotazioni territoriali, quali parcheggi e verde posti sulla parte fronte e retro dell'edificio e comunque la zona sembra essere adeguatamente servita da spazi adibiti a parcheggi. Proprio in corrispondenza del prospetto retro, si affaccia anche un ampio supermercato (CONAD) e nelle immediate vicinanze vi sono anche servizi di diversa natura. L'area risulta ben connessa e collegata con il centro cittadino che è facilmente raggiungibile anche a piedi in tempi rapidi, di facile accesso è anche il collegamento con le vie principali, le quali appaiono comode e facilmente raggiungibili. Si specifica altresì che, il comparto edificatorio risulta essere completato e non, si evincono ulteriori lottizzazioni, con caratteristiche similari. L'unità

catastale è ubicata all'interno di un fabbricato a carattere residenziale. la superficie è posta al piano primo sotto strada ed è accessibile dal corsello centrale che permette l'accesso a mezzi meccanici. il fondo adibito a garage è a disposizione della residenza posta al piano primo precedentemente descritta e collegata internamente da scala interna e vano ascensore.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 238, Part. 2343, Sub. 19, Zc. 2, Categoria C5

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

Destinazione urbanistica: In riferimento alla costruzione di specifica unità immobiliare sono state richieste i seguenti titoli autorizzativi: Concessione 707 del 24/09/2001 per opere di urbanizzazione a nome I.D.S.C. Concessione 407 del 28/10/1999 per edificio a destinazione commerciale a nome .D.S.C. Concessione 394 del 20/10/1999 per edifici 1 e 2 a nome I.D.S.C. Concessione 504 del 09/06/2001 variante per edifici 1 e 2 a nome I.D.S.C. Concessione 692 del 21/09/2001 per edificio 4 a nome Diocesi di Foligno Concessione 106 del 19/09/2003 variante per edificio 4 a nome Diocesi di Foligno Concessione 481 del 29/05/2001 per costruzione edifici 6 e 7 a nome "A & D spa" Concessione 068 del 18/02/2003 voltura edifici 6 e 7 a nome della "CEDIM spa" Concessione 693 del 21/09/2001 per costruzione edifici 3 e 5 a nome "A & D spa" Concessione 069 del 18/02/2003 variante edifici 3 e 5 e voltura a nome "CEDIM spa" Permesso di costruire in sanatoria n.262 del 15/05/2006 edificio 3-5 a nome dall'Avv. Ruggeri Paolo in qualità di curatore fallimentare dell'ex Cedim s.p.a.; Certificato di agibilità Prat. n. 445 Anno 1998 Prot. 10179/2007 - Certificato n. 93 del 13/09/2007 a nome dall'Avv. Ruggeri Paolo in qualità di curatore fallimentare dell'ex Cedim s.p.a..

Prezzo base d'asta: € 57.810,50

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 2/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 57.810,50

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Foligno (PG) - Via Umberto Nobile n. 14, edificio 3, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 238, Part. 2343, Zc. 2, Categoria A2	Superficie	65,15 mq
Stato conservativo:	Il complesso immobiliare cui risiede l'unità catastale, è stato realizzato nell'anno 2003 ex novo, con caratteristiche di discreta qualità per l'epoca della costruzione. Nel complesso e allo stato attuale, lo stato conservativo dell'immobile, degli edifici adiacenti e delle aree circostanti, appaiono essere in discrete condizioni. Non si rappresentano, criticità strutturali, infiltrazioni in copertura e quanto altro possa intendere a segni di criticità importante. Chiaro è, che la manutenzione ordinaria degli immobili e delle corti esterne, appare invece trascurata o almeno effettuata solo alla necessità. Diversamente è lo stato conservativo dell'unità immobiliare in oggetto, appare in uno stato di degrado anche importante. Si rappresentano, problematiche sull' impianto di illuminazione, sugli infissi esterni, sui sanitari non funzionanti e sono altresì, evidenti segni derivanti da perdite di acqua. L'impianto elettrico, manca in alcuni tratti di placche di finitura e scatole di derivazione. Nel locale destinato a cameretta l'infisso esterno manca di vetro e le tapparelle non sono funzionanti. I due servizi igienici mostrano problematiche sui sanitari ed in particolare, allo scarico del lavandino, del vaso igienico e della doccia. Le pareti che confinano con il bagno, riportano danneggiamenti dovute a perdita di acqua. Sul balcone esterno, solaio superiore si rilevano vecchie infiltrazioni.		
Descrizione:	L'unità residenziale è ricompresa all'interno di un complesso immobiliare sito in Comune di Foligno in località Borroni e nello specifico in Via Umberto Nobile. L'area è inserita all'interno di un contesto urbanistico definito dal vigente piano regolatore come UP/PDL (Piani di Lottizzazione) e l'edificazione del contesto è stata definita dall'approvazione di Piani attuativi relativi a comparti a disciplina pregressa(UP/PPE, UP/PEEP, UP/PIP, UP/PdL,UP/PdR). L'area complessiva riprende le caratteristiche di quell'edilizia economica e popolare, infatti si sviluppano per la maggior parte edifici di palazzine, realizzate del tipo a schiera e a blocco. Si evidenziano standard delle dotazioni territoriali, quali parcheggi e verde posti sulla parte fronte e retro dell'edificio e comunque la zona sembra essere adeguatamente servita da spazi adibiti a parcheggi. Proprio in corrispondenza del prospetto retro, si affaccia anche un ampio supermercato(CONAD) e nelle immediate vicinanze vi sono anche servizi di diversa natura. L'area risulta ben connessa e collegata con il centro cittadino che è facilmente raggiungibile anche a piedi in tempi rapidi, di facile accesso è anche il collegamento con le vie principali, le quali appaiono comode e facilmente raggiungibili. Si specifica altresì che, il comparto edificatorio risulta essere completato e non, si evincono ulteriori lottizzazioni, con caratteristiche similari.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'unità residenziale risulta occupata _____ e _____ che risultano essere i quali dalla dichiarazione _____ i risultano essere tutti maggiorenni.		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Foligno (PG) - Via Umberto Nobile n. 14, edificio 3, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1

Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 238, Part. 2343, Sub. 19, Zc. 2, Categoria C5	Superficie	23,39 mq
Stato conservativo:	Il complesso immobiliare cui risiede l'unità catastale, è stato realizzato nell'anno 2003 ex novo, con caratteristiche di discreta qualità per l'epoca della costruzione. Nel complesso e allo stato attuale, lo stato conservativo dell'immobile, degli edifici adiacenti e delle aree circostanti, appaiono essere in discrete condizioni. Non si rappresentano, criticità strutturali, infiltrazioni in copertura e quanto altro possa intendere a segni di criticità importante. Chiaro è, che la manutenzione ordinaria degli immobili e delle corti esterne, appare invece trascurata o almeno effettuata solo alla necessità. Internamente non si evidenziano problematiche rilevanti, appare necessaria una sostituzione dell'infilso esterno, quale porta garage in quanto si rappresentano chiari ed evidenti segni di scasso.		
Descrizione:	L'unità immobiliare è ricompresa all'interno di un complesso immobiliare sito in Comune di Foligno in località Borroni e nello specifico in Via Umberto Nobile. L'area è inserita all'interno di un contesto urbanistico definito dal vigente piano regolatore come UP/PDL (PIANI DI LOTTIZZAZIONE) e l'edificazione del contesto è stata definita dall'approvazione di Piani attuativi relativi a comparti a disciplina pregressa (UP/PPE, UP/PEEP, UP/PIP, UP/PdL, UP/PdR). L'area complessiva riprende le caratteristiche di quell'edilizia economica e popolare, infatti si sviluppano per la maggior parte edifici di palazzine, realizzate del tipo a schiera e a blocco. Si evidenziano standard delle dotazioni territoriali, quali parcheggi e verde posti sulla parte fronte e retro dell'edificio e comunque la zona sembra essere adeguatamente servita da spazi adibiti a parcheggi. Proprio in corrispondenza del prospetto retro, si affaccia anche un ampio supermercato (CONAD) e nelle immediate vicinanze vi sono anche servizi di diversa natura. L'area risulta ben connessa e collegata con il centro cittadino che è facilmente raggiungibile anche a piedi in tempi rapidi, di facile accesso è anche il collegamento con le vie principali, le quali appaiono comode e facilmente raggiungibili. Si specifica altresì che, il comparto edificatorio risulta essere completato e non, si evincono ulteriori lottizzazioni, con caratteristiche similari. L'unità catastale è ubicata all'interno di un fabbricato a carattere residenziale. la superficie è posta al piano primo sotto strada ed è accessibile dal corsello centrale che permette l'accesso a mezzi meccanici. il fondo adibito a garage è a disposizione della residenza posta al piano primo precedentemente descritta e collegata internamente da scala interna e vano ascensore.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'unità residenziale risulta occupata dai _____ dai _____ che risultano essere _____ i quali dalla dichiarazione _____ risultano essere tutti maggiorenni.		