Studio Tecnico A.F.M. Progetti

di Matteo Pecchioli, Andrea Belmonte e Fabiana Virgili

Via Cerquiglia n°54
06049 SPOLETO(PG)
Tel. Fax 0743/225503
afmprogetti@libero.it

Tribunale di Spoleto

Esecuzione Immobiliare rubricata al numero di R.G.E. 22/2023

****

Procedimento Immobiliare promosso da

"PENELOPE spv S.r.l. S.c.p.a.

(Creditore procedente)

contro

[redacted]"

(Debitore/Esecutato)

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: dott. Alberto CAPPELLINI

Spoleto lì, 17/06/2025

Geom. Fabiana Virgili

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VIRGILI FABIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e8a33bf6139f36c3460f5bd5e29a0c1

INDICE

PUNTO	TITOLI	PAGINA
	PREMESSE	3
	QUESITI	
1	Verifica completezza della documentazione ex art.567 c.p.c.	4
2	Integrazione della documentazione mancante	4
3	Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile	5
4	Vincoli o oneri condominiali e spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (art.63 co.2°c.c.)	7
5	Esistenza di diritti demaniali (di superficie o di servitù pubbliche), o usi civici, con evidenziazione degli oneri di affrancazione o riscatto	7
6	Formalità, vincoli e oneri da cancellare o che comunque opponibili all'acquirente, con indicazione dei costi	7
7	Descrizione immobile oggetto di pignoramento	8
7.1	Dati ubicativi generali dei beni immobili pignorati	8
7.2	Individuazione catastale dei singoli beni	8
7.3	Storica Catastale	8
7.4	Caratteristiche generali del bene	10
7.5	Caratteristiche del bene	12
7.6	Determinazione della superficie commerciale	20
8	Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento immobiliare	20
9	Aggiornamenti catastali	20
10	Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale	20
11	Conformità urbanistica dell'immobiliare pignorato	21
11.1	Accesso agli Atti Comunali	21
11.2	Rispondenza ai titoli abilitativi rilasciati o eventuale descrizione degli abusi rilevati	22
11.3	Sanabilità abusi rilevati	24
11.4	Costi Sanatoria o ripristino	24
12	Stato di possesso dell'immobile pignorato	24
13	Altre informazioni utili (stato civile, ecc.)	31
14	Immobile occupato/non occupato da coniuge separato	32
15	Caratteristiche degli impianti (e eventuali costi di adeguamento)	32
16	Divisibilità del bene immobiliare e individuazione dei lotti di vendita (eventualmente divisibile)	32
17	Stima del lotto	32
17.1	Determinazione del valore unitario	33
17.2	Determinazione del valore di mercato	33
18	Caso di immobile pignorato in solo pro-quota	36
19	Caso di immobile pignorato per la sola nuda proprietà o per il solo diritto di usufrutto (o immobile gravato dal diritto di abitazione)	36
20	Caso di immobili abusivi e non sanabili	37
21	Elenco degli allegati alla Consulenza Tecnica d'ufficio	37

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VIRGILI FABIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e8a33bf6139f36c3460f5bd5e29a0c1

PREMESSE

Introduzione, attività svolte, verifiche preliminari

Con Ordinanza del 11 Maggio 2023 il Giudice dell'Esecuzione dott. Alberto Cappellini nominava quale Esperto per l'Esecuzione Immobiliare rubricata al n°22/2023 di R.G.E. la sottoscritta geom. Fabiana VIRGILI, iscritta al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della provincia di Perugia col numero 4441 e nell'elenco dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Spoleto, con l'incarico di redigere una relazione tecnica ed estimativa di beni immobiliari da porre ad asta giudiziaria, relativi alla procedura predetta, promossa da PENELOPE SPV S.r.l. S.c.p.a. (*Creditore procedente*) contro [redacted] *(Debitore/esecutato)*", per i beni immobili ubicati nel Comune di Foligno (Provincia di Perugia), Via del Pantano e Loc. Spineto n°14.

Prestando il rituale giuramento in forma telematica (a seguito dell'emergenza epidemiologica da Covid-19) inviata in data 24 maggio 2023, la sottoscritta si impegnava a rispondere a diversi quesiti, così come articolati dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione nel Verbale di Giuramento dell'Esperto (**All. 1**, comunicazioni inizio operazioni e verbale di sopralluogo immobile).

Dopo aver effettuato una attenta disamina della documentazione detta, ai sensi dell'art. 567 c.p.c., il giorno 17/07/2023 veniva effettuata la comunicazione di rito alle parti, fissando per la data del 03/08/2023 l'inizio delle operazioni tecniche e contestuale accesso ai beni pignorati.

Fanno parte del compendio immobiliare oggetto di pignoramento diversi immobili che di seguito vengono illustrati.

Per quello che riguarda il fabbricato di Via del Pantano, l'accesso non si è reso possibile in quanto non si è presentato nessuno, e si è proseguito insieme al tecnico incaricato dell'I.V.G. Mauro Moscati presso gli altri beni in Loc. Spineto 14.

In Loc. Spineto vi sono un immobile residenziale risultato occupato dal sig. Purice Bogdan e dalla sua famiglia, il quale non era stato informato dell'arrivo della sottoscritta e del tecnico I.V.G., ma autorizza comunque l'accesso all'immobile ed ai rilievi (metrici e fotografici) dello stato dei luoghi; ed un terreno adiacente con un piccolo fabbricato, che viene utilizzato sempre dal sig. Purice, anche qui si procede con il rilievo metrico e fotografico.

Al completamento degli stessi, si dichiaravano chiuse le operazioni di rilievo per i beni in Loc. Spineto (**All. 1**, comunicazioni inizio operazioni e verbale di sopralluogo immobile).

Mentre per il fabbricato in Via del Pantano viene richiesto l'intervento delle forze dell'ordine e di un tecnico serraturiere per effettuare l'accesso.

Il giorno 06/11/2023 viene effettuato un nuovo sopralluogo dove sono presenti la sottoscritta, il tecnico incaricato dell'I.V.G. sig. Mauro Moscati, per i Carabinieri è presente il Maresciallo Capo Morabito ed il Vice Brigadiere Morganti, ed il tecnico serraturiere sig. Roberto

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VIRGILI FABIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e8a33bf6139f36c3460f5bd5e29a0c1

Mancini della ditta Valeri per la sostituzione delle serrature.

Viene effettuato l'accesso a tutte le parti dell'immobile tranne che nella zona interrata, in quanto è presente dell'acqua ristagnante con altezza di circa 1,00 ml. che non permette l'accesso.

Contestualmente al sopralluogo, il tecnico dell'I.V.G. ha fatto richiesta di due preventivi per l'aspirazione dell'acqua e lo smaltimento del materiale fangoso, che vengono sottoposti al G.E. dott. Cappellini per l'eventuale autorizzazione.

Si decide di non procedere con l'aspirazione dell'acqua poiché non risolutivo, in quanto l'acqua tornerebbe ad invadere i locali interrati.

Secondo la sottoscritta, durante le prime fasi di lavoro, non sono state impermeabilizzate né le fondazioni, né i setti murari interrati.

A conferma dell'ipotesi sopra citata, c'è la prescrizione dell'ufficio "Area Ambiente" del Comune di Foligno, che rilasciava parere favorevole alla realizzazione dell'immobile purché venissero adottati accorgimenti, fra i quali opere di impermeabilizzazione per evitare il rischio di infiltrazioni nei locali interrati in quanto vi è la presenza di falda idrica superficiale.

Nelle more della stesura finale della relazione tecnica si eseguivano tutti gli accertamenti e verifiche del caso presso i vari uffici.

Completate tutte le operazioni, si procedeva alla stesura definitiva della Relazione Tecnica e di Stima.

QUESITI

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

Si è verificata la completezza della documentazione ipo-catastale ed in particolare la Certificazione notarile (ex art.567 c.p.c.) datata 20 Aprile 2023 a firma del dr. Niccolò TIECCO, Notaio in Perugia.

2)- Integrazione della documentazione mancante.

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

- Ufficio del Territorio dell'Agenzia delle Entrate: per l'integrazione della documentazione catastale, acquisendo copia delle planimetrie del bene pignorato, e dell'Attestazione relativa a eventuali contratti di locazione esistenti sui beni immobili pignorati;
- Ufficio della CC.RR.II. di Spoleto: per l'aggiornamento ipotecario;
- Ufficio di Stato Civile del Comune di Frignano (CE): per l'acquisizione dell'Estratto per riassunto dell'Atto di Matrimonio del debitore/esecutato;
- Ufficio tecnico del Comune di Foligno (PG): per l'acquisizione dei titoli abilitativi per la verifica di legittimità urbanistico-edilizia dell'unità immobiliare pignorata;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VIRGILI FABIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e8a33bf6139f36c3460f5bd5e29a0c1

3)- Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile

*Al ventennio le seguenti formalità (vedi **All. n°5**)*:

1. Ipoteca Volontaria concessa a garanzia di mutuo iscritta in data 01/09/2005 al n. 7095, atto notarile in data 02/08/2005 rep. 220719/37354, capitale di € 400.000,00, ipoteca di € 800.000,00 durata anni 11 e mesi 6.

A favore [redacted], con sede in [redacted] (domicilio ipotecario eletto in [redacted], per la proprietà di 1/1.

Contro [redacted] con sede [redacted].

Immobili:

- per la quota di 1/1 della piena proprietà immobile sito in Foligno, Via del Pantano snc e distinto al Catasto Fabbricati al foglio 283 part. 2218 sub 1, b.c.n.c..
- per la quota di 1/1 della piena proprietà immobile sito in Foligno, Via del Pantano snc e distinto al Catasto Fabbricati al foglio 283 part. 2218 sub 2, autorimessa cat. C/6, 25 mq..
- per la quota di 1/1 della piena proprietà immobile sito in Foligno, Via del Pantano snc e distinto al Catasto Fabbricati al foglio 283 part. 2218 sub 3, autorimessa cat. C/6, 18 mq..
- per la quota di 1/1 della piena proprietà immobile sito in Foligno, Via del Pantano snc e distinto al Catasto Fabbricati al foglio 283 part. 2218 sub 4, autorimessa cat. C/6, 17 mq..
- per la quota di 1/1 della piena proprietà immobile sito in Foligno, Via del Pantano snc e distinto al Catasto Fabbricati al foglio 283 part. 2218 sub 5, abitazione cat. A/2, 6 vani.
- per la quota di 1/1 della piena proprietà immobile sito in Foligno, Via del Pantano snc e distinto al Catasto Fabbricati al foglio 283 part. 2218 sub 6, abitazione cat. A/2, 6,5 vani.
- per la quota di 1/1 della piena proprietà immobile sito in Foligno, Via del Pantano snc e distinto al Catasto Fabbricati al foglio 283 part. 2218 sub 7, abitazione cat. A/2, 6,5 vani.

2. Ipoteca Volontaria concessa a garanzia di mutuo iscritta in data 23/02/2007 al n. 1650, atto notarile in data 20/02/2007 rep. 237456/12407, capitale di € 1.050.000,00, ipoteca di € 2.100.000,00 durata anni 10.

A favore [redacted], con sede in [redacted] (domicilio ipotecario eletto in [redacted], per la proprietà di 1/1.

Contro [redacted] con sede [redacted]

Immobili:

- per la quota di 1/1 della piena proprietà immobile sito in Foligno, Loc. Spineto n°14 e distinto al Catasto Fabbricati al foglio 115 part. 1068 sub 2, autorimessa cat. C/6, 21 mq..
- per la quota di 1/1 della piena proprietà immobile sito in Foligno, Loc. Spineto n°14 e distinto al Catasto Fabbricati al foglio 115 part. 1068 sub 3, abitazione cat. A/2, 9 vani.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VIRGILI FABIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e8a33bf6139f36c3460f5bd5e29a0c1

- per la quota di 1/1 della piena proprietà immobile sito in Foligno, Loc. Spineto snc e distinto al Catasto Fabbricati al foglio 115 part. 63 sub 1, magazzino-deposito cat. C/2, 45 mq..
- per la quota di 1/1 della piena proprietà immobile sito in Foligno, Loc. Spineto snc e distinto al Catasto Fabbricati al foglio 115 part. 63 sub 2, rimessa cat. C/6, 71 mq..

3. Atto di Pignoramento Immobiliare trascritto il 28/02/2023 al n. 3980, nascente da pignoramento del 24/01/2023 rep. n°60 presso il Tribunale di Spoleto.

A favore: PENELOPE SPV S.r.l. con sede in Conegliano (TV), per la proprietà di 1/1.

Contro [redacted] con sede in [redacted]. con sede [redacted] nato in [redacted]

Immobili:

- per la quota di 1/1 della piena proprietà immobile sito in Foligno, Via del Pantano snc e distinto al Catasto Fabbricati al foglio 283 part. 2218 sub 2, autorimessa cat. C/6, 25 mq..
- per la quota di 1/1 della piena proprietà immobile sito in Foligno, Via del Pantano snc e distinto al Catasto Fabbricati al foglio 283 part. 2218 sub 3, autorimessa cat. C/6, 18 mq..
- per la quota di 1/1 della piena proprietà immobile sito in Foligno, Via del Pantano snc e distinto al Catasto Fabbricati al foglio 283 part. 2218 sub 4, autorimessa cat. C/6, 17 mq..
- per la quota di 1/1 della piena proprietà immobile sito in Foligno, Via del Pantano snc e distinto al Catasto Fabbricati al foglio 283 part. 2218 sub 5, abitazione cat. A/2, 6 vani.
- per la quota di 1/1 della piena proprietà immobile sito in Foligno, Via del Pantano snc e distinto al Catasto Fabbricati al foglio 283 part. 2218 sub 6, abitazione cat. A/2, 6,5 vani.
- per la quota di 1/1 della piena proprietà immobile sito in Foligno, Via del Pantano snc e distinto al Catasto Fabbricati al foglio 283 part. 2218 sub 7, abitazione cat. A/2, 6,5 vani.
- per la quota di 1/1 della piena proprietà immobile sito in Foligno, Loc. Spineto n°14 e distinto al Catasto Fabbricati al foglio 115 part. 1068 sub 2, autorimessa cat. C/6, 21 mq..
- per la quota di 1/1 della piena proprietà immobile sito in Foligno, Loc. Spineto n°14 e distinto al Catasto Fabbricati al foglio 115 part. 1068 sub 3, abitazione cat. A/2, 9 vani.
- per la quota di 1/1 della piena proprietà immobile sito in Foligno, Loc. Spineto snc e distinto al Catasto Fabbricati al foglio 115 part. 63 sub 1, magazzino-deposito cat. C/2, 45 mq..
- per la quota di 1/1 della piena proprietà immobile sito in Foligno, Loc. Spineto snc e distinto al Catasto Fabbricati al foglio 115 part. 63 sub 2, rimessa cat. C/6, 71 mq..

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VIRGILI FABIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e8a33bf6139f36c3460f5bd5e29a0c1

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

Non sono stati riscontrati oneri di natura condominiale.

Non sono stati riscontrati vincoli.

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

Non risulta l'esistenza di diritti demaniali o usi civili.

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

1. Ipoteca Volontaria concessa a garanzia di mutuo iscritta in data 01/09/2005 al n. 7095, rep. 220719/37354, capitale di € 400.000,00, ipoteca di € 800.000,00 durata anni 11 e mesi 6.

€ 262,00 per imposta ipotecaria

2. Ipoteca Volontaria concessa a garanzia di mutuo iscritta in data 23/02/2007 al n. 1650, rep. 237456/12407, capitale di € 1.050.000,00, ipoteca di € 2.100.000,00 durata anni 10.

€ 262,00 per imposta ipotecaria

3. Pignoramento Immobiliare trascritto il 28/02/2023 al n. 3980, nascente da pignoramento del 24/01/2023 rep. n°60 presso il Tribunale di Spoleto.

€ 262,00 per imposta ipotecaria

L'Ispezione Ipotecaria aggiornata al 30/01/2025 non mostra delle variazioni rispetto ai dati inseriti al punto 3 (Ispezione Ipotecaria Allegato n°5).

Per un totale di costi fissi preventivati per la cancellazione delle Trascrizioni/Iscrizioni pregiudizievoli pari ad ***€ 786,00***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VIRGILI FABIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e8a33bf6139f36c3460f5bd5e29a0c1

7)- Descrizione immobile oggetto di pignoramento.

7.1 DATI UBICATIVI GENERALI DEI BENI

Provincia	Comune	Località/Via	Civ.	Piano	Scala	Interno
Perugia	Foligno	Via del Pantano Fraz. Sant'Eraclio	snc	PI-T-I°-II°		
Perugia	Foligno	Loc. Spineto Fraz. Sant'Eraclio	14	PS-PT		
Perugia	Foligno	Loc. Spineto Fraz. Sant'Eraclio	snc	PS-PT		

7.2 INDIVIDUAZIONE CATASTALE, ATTUALE, DEI SINGOLI BENI

Catasto Fabbricati del Comune di FOLIGNO (Provincia di PERUGIA)

Fgl.	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza	Superficie Catastale mq	Rendita
283	2218	2	C/6	4^	25 mq.	Totale: 28 mq	€ 52,94
283	2218	3	C/6	4^	18 mq.	Totale: 20 mq	€ 38,11
283	2218	4	C/6	4^	17 mq.	Totale: 20 mq	€ 36,00
283	2218	5	A/2	4^	6 vani	Totale: 136 mq Totale escluse aree scoperte: 119 mq	€ 480,30
283	2218	6	A/2	4^	6,5 vani	Totale: 125 mq Totale escluse aree scoperte: 118 mq	€ 520,33
283	2218	7	A/2	4^	6,5 vani	Totale: 125 mq Totale escluse aree scoperte: 118 mq	€ 520,33
115	1068	2	C/6	4^	21 mq.	Totale: 33 mq	€ 44,47
115	1068	3	A/2	4^	9 vani	Totale: 231mq Totale escluse aree scoperte: 223 mq	€ 720,46
115	63	1	C/2	3^	45 mq.	Totale: 48 mq	€ 58,10
115	63	2	C/6	3^	71 mq.	Totale: 71 mq	€ 128,34

7.3 STORIA CATASTALE

N.C.E.U. Comune di Foligno (PG), Foglio 283 part. 2218 sub 1-2-3-4-5-6-7 (Via del Pantano snc) ha avuto la seguente storia:

- **Costituzione Immobile** costituzione del 15/01/2008 Pratica n°PG0016104 in atti dal 15/01/2008 (n°237.1/2008);
- **Variazione Classamento:** variazione classamento del 17/06/2008 pratica n°PG0216983 in atti dal 17/06/2008, notifica effettuata con protocollo n°PG0219359 del 19/06/2008;
- **Atto di compravendita:** trascritto a Perugia il 24/11/2009 autenticato dal dott. Pietro DI NOCERA Notaio in Castel Volturno (CE), in data 30/10/2009 rep.n°5174;
- **Atto di compravendita:** trascritto a Perugia il 06/10/2010 autenticato dal dott. Pietro DI NOCERA Notaio in Castel Volturno (CE), in data 16/09/2010 rep.n°6438;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VIRGILI FABIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e8a33bf6139f36c3460f5bd5e29a0c1

N.C.E.U. Comune di Foligno (PG), Foglio 115 part. 63 sub 1-2 (Via Spineto) ha avuto la seguente storia:

- **Classamento:** classamento automatico in atti dal 03/02/1992 n°4156/1978;
- **Variazione Classamento:** variazione classamento del 22/08/2003 pratica n°261795 in atti dal 22/08/2003;
- **Atto di compravendita:** trascritto a Perugia il 14/08/2006 autenticato dal dott. Luigi NAPOLITANO Notaio in Foligno (PG), in data 04/08/2006 rep.n°28295;
- **Atto di compravendita:** trascritto a Perugia il 24/11/2009 autenticato dal dott. Pietro DI NOCERA Notaio in Castel Volturno (CE), in data 30/10/2009 rep.n°5174;
- **Atto di compravendita:** trascritto a Perugia il 18/01/2011 autenticato dal dott. Pietro DI NOCERA Notaio in Castel Volturno (CE), in data 17/12/2010 rep.n°6785;
- **Atto di compravendita:** trascritto a Perugia il 30/01/2017 autenticato dal dott. Pietro DI NARDO Notaio in Napoli, in data 30/12/2016 rep.n°2780;
- **Atto di compravendita:** trascritto a Perugia il 22/09/2017 autenticato dal dott. Pietro DI NARDO Notaio in Napoli, in data 13/09/2017 rep.n°3695;
- **Atto di compravendita:** trascritto a Perugia il 12/02/2018 autenticato dalla dott.ssa Concetta VALENTINO Notaio in Giugliano in Campania (NA), in data 07/02/2018 rep.n°25148;
- **Atto di compravendita:** trascritto a Perugia il 11/10/2019 autenticato dal dott. Pietro DI NARDO Notaio in Napoli, in data 24/09/2019 rep.n°6550;

N.C.E.U. Comune di Foligno (PG), Foglio 115 part. 1068 sub 2-3 (Via Spineto) ha avuto la seguente storia:

- **Variazione Classamento:** variazione classamento del 04/10/1985 in atti dal 25/11/1999;
- **Variazione:** variazione del 24/11/1999 in atti dal 25/11/1999 rettifica mappale per duplicato;
- **Variazione:** variazione del 15/09/2015pratica n°PG0201970 in atti dal 25/11/1999 per codifica piano incoerente;
- **Atto di compravendita:** trascritto a Perugia il 14/08/2006 autenticato dal dott. Luigi NAPOLITANO Notaio in Foligno (PG), in data 04/08/2006 rep.n°28295;
- **Atto di compravendita:** trascritto a Perugia il 24/11/2009 autenticato dal dott. Pietro DI NOCERA Notaio in Castel Volturno (CE), in data 30/10/2009 rep.n°5174;
- **Atto di compravendita:** trascritto a Perugia il 18/01/2011 autenticato dal dott. Pietro DI NOCERA Notaio in Castel Volturno (CE), in data 17/12/2010 rep.n°6785;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VIRGILI FABIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e8a33bf6139f36c3460f5bd5e29a0c1

7.4 Caratteristiche Generali dei beni

COMPENDIO IMMOBILIARE SITUATO IN LOC. SPINETO

COMPENDIO IMMOBILIARE SITUATO IN VIA DEL PANTANO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VIRGILI FABIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e8a33bf6139f36c3460f5bd5e29a0c1

La sottoscritta professionista ha effettuato ricerche catastali opportune, una visita accurata ai beni immobili, un controllo delle autorizzazioni concesse dal Comune di Foligno (Allegato n°3), ed un rilievo fotografico (Allegato n°4) e metrico dettagliati, ed ha inoltre effettuato una indagine di mercato per determinare i valori medi correnti della zona.

Il compendio immobiliare oggetto della presente relazione tecnico-estimativa è rappresentato dai beni sotto dettagliati:

1) Fabbricato residenziale situato in località Spineto n°14 così suddiviso:
   - unità immobiliare, situata al piano seminterrato e terra rialzato;
   - garage situato al piano seminterrato
2) Rimessa attrezzi situata in loc. Spineto snc;
3) Fabbricato su due livelli ad uso cantina e magazzino situato in loc. Spineto snc;
4) Fabbricato residenziale situato in Via del Pantano snc così suddiviso:
   - unità immobiliare, situata al piano terra con corte esclusiva;
   - unità immobiliare, situata al piano primo;
   - unità immobiliare, situata al piano secondo;
   - zona garage (n°3 garage) situata al piano interrato con rampa carrabile comune, scala interna di collegamento ed ascensore condominiale a servizio di tutti i piani.

Per quanto riguarda l'immobile in località Spineto al punto 1, le strutture verticali sono formate da travi e pilastri in c.a., solai in latero-cemento, tamponature in muratura di blocchi con intonaco e tinteggiatura sia interna che esterna.

Il fabbricato è stato trovato in buone condizioni (**All. n°4b** dalla foto n°1 alla n°26).

Per quello che riguarda il fabbricato del punto 2 e del punto 3, questi sono adibiti a magazzino e rimessa attrezzi, non vengono manutenutati da molto tempo e difatti le loro condizioni non sono ottimali (**All. n°4b** dalla foto n°27 alla n°34).

Per il fabbricato al punto 4, le strutture verticali sono formate da travi e pilastri in c.a., solai in latero-cemento, tamponature in muratura di blocchi con intonaco e tinteggiatura sia interno che esterno (**All. n°4a** dalla foto n°1 alla n°11).

Dopo aver descritto la proprietà nel complesso, a seguire si andrà a descrivere nel dettaglio i beni immobiliari interessati dal pignoramento:

7.5 CARATTERISTICHE DEI BENI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VIRGILI FABIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e8a33bf6139f36c3460f5bd5e29a0c1

FABBRICATO IN LOCALITA' SPINETO N°14

U. I. sita al Piano Seminterrato e Terra rialzato di un fabbricato, con destinazione catastale "abitativa" in loc. Spineto n°14 Comune di Foligno (part. 1068 sub 3)

L'unità immobiliare "Abitazione" è situata al piano terra rialzato di un edificio residenziale (**All. n°4b** foto n°1-2-3-4).

L'abitazione è composta da nove vani principali, sala pranzo-soggiorno con tinello e cucina adiacente, tre camere da letto, disimpegno, due servizi igienici (**All. n°4b** dalla n°5 alla n°23), oltre una cucina rustica con cantina e fondi al piano seminterrato.

L'appartamento ha una piccola corte esterna esclusiva (**All. n°4b** foto n°1-2).

La superficie netta abitabile è di 218,00 mq., due balconi di 25,08 mq., oltre ad una piccola corte esclusiva (vedi **All. n°2b**)

Il pavimento dell'unità immobiliare ed i rivestimenti dei bagni sono in piastrelle monocottura, di varia forma e colorazione, nelle camere c'è il parquet, mentre al piano seminterrato in alcuni locali sono presenti piastrelle in graniglia (**All. n°4b** Foto dalla n°5 alla n°23).

Gli infissi sono in legno, così come le porte interne ed il portone di ingresso, ogni infisso esterno è dotato di doppio infisso in alluminio con vetro singolo, sono presenti tapparelle di materiale plastico.

L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia con presenza nei vari ambienti di punti luce e punti di comando di normale installazione, è presente l'impianto di citofono.

L'impianto di riscaldamento è alimentato con termosifoni in alluminio e caldaia installata all'interno della centrale termica situata al piano seminterrato, nel disimpegno è presente una pompa di raffrescamento con unità esterna, l'impianto è presente solo al piano primo rialzato (**All. n°4b** Foto n°7-12-14-25).

L'impianto idrico-sanitario è realizzato sottotraccia, i bagni sono dotati di sanitari in ceramica e rubinetteria (**All. n°4b** Foto n°14).

Gli impianti sono funzionanti, lo stato generale dell'unità risulta in discreto stato di conservazione, anche se i materiali sono datati come si può vedere dalla relazione fotografica (**All. n°4b**).

Non è presente l'impianto di allarme.

Garage sito al Piano Primo Sotto strada di un fabbricato in loc. Spineto n°14 Comune di Foligno (part. 1068 sub 2)

L'autorimessa è situata al piano primo sotto strada dell'edificio residenziale dove si trova l'unità abitativa sopra descritta, l'accesso carrabile avviene tramite rampa esterna con accesso dalla pubblica via, mentre vi è una scala interna di collegamento per l'accesso dall'unità immobiliare.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VIRGILI FABIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e8a33bf6139f36c3460f5bd5e29a0c1

La superficie è di 26,25 mq., è presente il pavimento in piastrelle di graniglia, le pareti risultano tinteggiate (**All. n°4b** foto n°23).

La porta basculante è in alluminio. Sono presente sia l'impianto elettrico che l'impianto idrico. (**All. n°4b** Foto n°23-26).

A seguire si riportano schematicamente le caratteristiche dei singoli locali del fabbricato residenziale, con le rispettive superfici nette calpestabili.

Ingresso	Piano T. Rialzato mq. 8,90	
	Descrizione	**Stato di Cons.**
Pavimenti	Piastrelle graniglia	Buono
Rivestimenti	Tinteggiatura	Discreto
Impianti	Elettrico, Termico	Funzionante
Infissi	In legno	Discreto

Soggiorno	Piano T. Rialzato (Foto n°5-6) mq. 22,40	
	Descrizione	**Stato di Cons.**
Pavimenti	Piastrelle graniglia	Buono
Rivestimenti	Tinteggiatura	Discreto
Impianti	Elettrico, Termico	Funzionante
Infissi	In legno	Discreto

Cucina	Piano T. Rialzato (Foto n°7-8) mq. 17,00	
	Descrizione	**Stato di Cons.**
Pavimenti	Piastrelle monocottura	Buono
Rivestimenti	Tinteggiatura-Piastrelle	Discreto
Impianti	Elettrico, Termico-Idrico	Funzionante
Infissi	In legno	Discreto

Dis.	Piano T. Rialzato (Foto n°12) mq. 11,50	
	Descrizione	**Stato di Cons.**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VIRGILI FABIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e8a33bf6139f36c3460f5bd5e29a0c1

Pavimenti	Piastrelle monocottura	Buono
Rivestimenti	Tinteggiatura	Discreto
Impianti	Elettrico-Termico	Funzionante
Infissi	In legno	Discreto

Camera letto 1	Piano T. Rialzato (Foto n°10) mq. 18,50	
	Descrizione	**Stato di Cons.**
Pavimenti	Piastrelle parquet	Buono
Rivestimenti	Tinteggiatura	Discreto
Impianti	Elettrico-Termico	Funzionante
Infissi	In legno	Discreto

Camera letto 2	Piano T. Rialzato (Foto n°11) mq. 13,20	
	Descrizione	**Stato di Cons.**
Pavimenti	Piastrelle parquet	Buono
Rivestimenti	Tinteggiatura	Discreto
Impianti	Elettrico, Termico	Funzionante
Infissi	In legno	Discreto

Bagno 1	Piano T. Rialzato mq. 6,00	
	Descrizione	**Stato di Cons.**
Pavimenti	Piastrelle monocottura	Buono
Rivestimenti	Piastrelle e Tinteggiatura	Discreto
Impianti	Elettrico-Termico-Idrico sanit.	Funzionante
Infissi	In legno	Discreto

Camera letto 3	Piano T. Rialzato (Foto n°13) mq. 18,00	
	Descrizione	**Stato di Cons.**
Pavimenti	Piastrelle parquet	Buono
Rivestimenti	Tinteggiatura	Discreto

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VIRGILI FABIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e8a33bf6139f36c3460f5bd5e29a0c1

Impianti	Elettrico, Termico	Funzionante
Infissi	In legno	Discreto

Bagno 2	Piano T. Rialzato (Foto n°14) mq. 5,80	
	Descrizione	**Stato di Cons.**
Pavimenti	Piastrelle monocottura	Buono
Rivestimenti	Piastrelle e Tinteggiatura	Discreto
Impianti	Elettrico-Termico-Idrico sanit.	Funzionante
Infissi	In legno	Discreto

Cucina Rustica	Piano Seminterrato (Foto n°21-22) mq. 27,80	
	Descrizione	**Stato di Cons.**
Pavimenti	Piastrelle monocottura	Buono
Rivestimenti	Tinteggiatura-Piastrelle	Discreto
Impianti	Elettrico, Termico-Idrico	Funzionante
Infissi	In legno e metallo	Discreto

FABBRICATI IN LOCALITA' SPINETO SNC

Rimessa attrezzi in Loc. Spineto Comune di Foligno (part. 63 sub 1-2)

Il fabbricato è adibito a magazzino – rimessa attrezzi, realizzato in lastre di cemento prefabbricato, come già detto in premessa, non vengono manutenutati da molto tempo e difatti le loro condizioni non sono ottimali.

La superficie catastale è di 116,00 mq., non ci sono impianti (**All. n°4b** dalla foto n°27 alla n°34).

FABBRICATO IN VIA DEL PANTANO SNC

U. I. site al Piano T. - 1° e 2° di un fabbricato, con destinazione catastale "abitativa" in Via del Pantano snc Comune di Foligno (part. 2218 sub 5-6-7)

Come detto al punto 7.4, il fabbricato è composto da tre unità abitative (sub 5-6-7) e tre garage (sub 2-3-4), per facilità si descriverà una unità tipo (in questo caso quella del piano terra), in considerazione del fatto che le tre unità hanno la stessa predisposizione interna e stesse finiture.

L'unità immobiliare "Abitazione" è situata al piano terra di un edificio residenziale (**All.**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VIRGILI FABIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e8a33bf6139f36c3460f5bd5e29a0c1

n°4a foto n°1).

L'abitazione è composta da sei vani, soggiorno pranzo e cucina, tre camere da letto, disimpegno, due servizi igienici (**All. n°4a** dalla n°17 alla n°23).

Solo l'appartamento del piano terra ha una piccola corte esterna esclusiva (**All. n°4a** dalla foto n°8-9), le altre due hanno due terrazzi ciascuna.

La superficie netta abitabile è di 102,70 mq. per ciascun appartamento; l'unità del piano terra ha un portico di 6,00 mq. ed una corte esclusiva di circa mq. 200,00, mentre i due appartamenti del piano primo e secondo hanno due balconi ciascuno di mq. 20,73 (vedi **All. n°2a**)

Il pavimento delle unità immobiliari ed i rivestimenti dei bagni sono in piastrelle monocottura, di varia forma e colorazione (**All. n°4a** Foto dalla n°17 alla n°23).

Gli infissi sono in legno con vetro camera, le porte interne son in legno tamburato, il portone di ingresso è di tipo blindato, sono presenti persiane in legno.

L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia con presenza nei vari ambienti di punti luce e punti di comando di normale installazione, è presente l'impianto di video-citofono.

L'impianto di riscaldamento è alimentato con termosifoni in alluminio e caldaia installata all'esterno di ogni appartamento (**All. n°4a** Foto n°19-20-26).

L'impianto idrico-sanitario è realizzato sottotraccia, i bagni sono dotati di sanitari in ceramica e rubinetteria (**All. n°4a** Foto n°19).

Gli impianti non sono funzionanti, in quanto sia l'unità che l'intero stabile non sono stati mai abitati. Lo stato generale delle tre unità risulta in discrete condizioni, essendo disabitato e mai abitato è stato oggetto di atti vandalici (**All. n°4a**).

Non è presente l'impianto di allarme.

Garage sito al Piano Primo Sotto strada di un fabbricato in Via del Pantano snc Comune di Foligno (part. 2218 sub 2-3-4)

Come nel caso delle unità immobiliari, stessa cosa si seguirà per i garage (sub 2-3-4). Le tre autorimesse sono situate al piano primo sotto strada dell'edificio residenziale dove si trovano le tre unità abitative sopra descritte.

L'accesso carrabile avviene tramite rampa esterna comune con accesso dalla pubblica via, mentre vi è una scala interna comune di collegamento ed un ascensore per l'accesso dalle tre unità immobiliari (**All. n°4a** foto n°19-20).

Le superfici dei tre garage sono rispettivamente:

- sub 2 superficie 25,10 mq.;
- sub 3 superficie 18,00 mq.;
- sub 4 superficie 17,38 mq.;

Non è stato possibile l'accesso per la presenza di circa 1,00 ml. di acqua nella zona garage come già descritto in premessa.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VIRGILI FABIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e8a33bf6139f36c3460f5bd5e29a0c1

Il G.E. dott. Cappellini chiede alla sottoscritta di esprimere un giudizio circa *"l'eventuale pregiudizio per la manutenzione dell'immobile possa derivare dal non intervenire con la svuotatura (prospettive di deterioramento dello stabile intero); possibili interventi per una risoluzione radicale del problema ed eventualmente ipotetici costi degli stessi, anche solo di assoluta massima"……*

In merito alla prima domanda il pregiudizio deriva dal fatto che le acque possono contenere sali che, imbibendo il calcestruzzo, possono causare una precoce ossidazione dei ferri di armatura.

Conseguenza diretta dell'ossidazione è l'aumento del volume delle barre di armatura che causa il distacco del "copriferro" in calcestruzzo, in questo modo viene meno la protezione delle barre che sono soggette ad un veloce deterioramento.

Il contatto diretto e permanente con i sali contenuti nell'acqua di falda è sicuramente da evitare.

Riguardo la seconda domanda, in considerazione che il piano interrato è al di sotto del livello della falda, una possibile soluzione radicale del problema consiste nel:

- scavo a sezione obbligata al tergo dei setti murari perimetrali di una larghezza sufficiente all'esecuzione delle lavorazioni fino al livello fondale;
- rimozione dell'eventuale copriferro ammalorato, trattamento dei ferri di armatura ossidati con vernici anti passivanti, ricostruzione del copriferro con idonee malte cementizie;
- posa in opera di guaina protettiva lungo le pareti perimetrali;
- posa in opera di tubazioni di drenaggio allettate su sabbia e collegamento delle tubazioni a pozzetto di raccolta;
- collegamento del pozzetto al fosso campestre limitrofo per l'allontanamento delle acque drenate;
- installazione di idonea pompa ad immersione per il sollevamento delle acque di drenaggio;
- riempimento dello scavo di drenaggio con materiale arido di opportuna granulometria;
- pulitura dei locali garage tramite asportazione dei fanghi depositati, lavaggio con idropulitrice, stuccature e tinteggiature degli intonaci.

  Per quanto riguarda il costo complessivo delle opere sopra descritte, secondo la sottoscritta potrebbe aggirarsi ipoteticamente intorno ai € 60'000,00.

A seguire si riportano schematicamente le caratteristiche dei singoli locali delle tre unità abitative che fanno parte del bene, si inserisce una unica tabella in considerazione che le tre U.I. sono identiche, con le rispettive superfici nette calpestabili.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VIRGILI FABIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e8a33bf6139f36c3460f5bd5e29a0c1

Ingr./Soggiorno	Piano T. I° e II° (Foto n°17-18) mq. 34,00	
	Descrizione	**Stato di Cons.**
Pavimenti	Piastrelle monocottura	Buono
Rivestimenti	Tinteggiatura	Discreto
Impianti	Elettrico, Termico	Non Funzionante
Infissi	In legno	Discreto

Cucina	Piano T. I° e II° (Foto n°21) mq. 9,75	
	Descrizione	**Stato di Cons.**
Pavimenti	Piastrelle monocottura	Buono
Rivestimenti	Tinteggiatura-Piastrelle	Discreto
Impianti	Elettrico, Gas, Termico-Idrico	Non Funzionante
Infissi	In legno	Discreto

Dis.	Piano T. I° e II° mq. 5,40	
	Descrizione	**Stato di Cons.**
Pavimenti	Piastrelle monocottura	Buono
Rivestimenti	Tinteggiatura	Discreto
Impianti	Elettrico-Termico	Non Funzionante
Infissi	In legno	Discreto

Camera letto 1	Piano T. I° e II° (Foto n°8) mq. 11,81	
	Descrizione	**Stato di Cons.**
Pavimenti	Piastrelle monocottura	Buono
Rivestimenti	Tinteggiatura	Discreto
Impianti	Elettrico-Termico	Non Funzionante
Infissi	In legno	Discreto

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VIRGILI FABIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e8a33bf6139f36c3460f5bd5e29a0c1

Camera letto 2	Piano T. I° e II° (Foto n°9) mq. 15,00	
	Descrizione	**Stato di Cons.**
Pavimenti	Piastrelle monocottura	Buono
Rivestimenti	Tinteggiatura	Discreto
Impianti	Elettrico, Termico	Non Funzionante
Infissi	In legno	Discreto

Bagno	Piano T. I° e II° (Foto n°19) mq. 6,07	
	Descrizione	**Stato di Cons.**
Pavimenti	Piastrelle monocottura	Buono
Rivestimenti	Piastrelle e Tinteggiatura	Discreto
Impianti	Elettrico-Termico-Idrico sanit.	Non Funzionante
Infissi	In legno	Discreto

Camera letto 3	Piano T. I° e II° (Foto n°20) mq. 15,39	
	Descrizione	**Stato di Cons.**
Pavimenti	Piastrelle monocottura	Buono
Rivestimenti	Tinteggiatura	Discreto
Impianti	Elettrico, Termico	Non Funzionante
Infissi	In legno	Discreto

WC	Piano T. I° e II° (Foto n°7) mq. 5,27	
	Descrizione	**Stato di Cons.**
Pavimenti	Piastrelle monocottura	Buono
Rivestimenti	Piastrelle e Tinteggiatura	Discreto
Impianti	Elettrico-Termico-Idrico sanit.	Non Funzionante
Infissi	In legno	Discreto

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VIRGILI FABIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e8a33bf6139f36c3460f5bd5e29a0c1

7.6 DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

La Superficie Commerciale è stata determinata al lordo delle murature perimetrali dei locali principali ed accessori e comprende:

- **100%** delle superfici utili calpestabili;

- **100%** delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di 50 cm;

- **50%** delle superfici delle pareti perimetrali (nel caso di superfici confinanti) sino ad uno spessore max. di 25 cm;

- **35%** per le superfici non abitabili con altezza media di 1,10 ml..

Il valore degli spazi comuni condominiali viene intrinsecamente inserito nel valore unitario della proprietà stessa.

I coefficienti di ponderazione sono stati estratti dal Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate.

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

La descrizione attuale dei beni risulta conforme con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

9)- Aggiornamenti catastali

Come il punto 8).

10)- Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

La particella 2218 (via del Pantano) ricade, secondo il P.R.G. '97 attualmente vigente nel Comune di Foligno, in Zona definita come "VA-AF" (aree con affioramento della falda) Piani attuativi Residenziali.

Le particelle 63-504 (loc. Spineto) ricadono, secondo il P.R.G. '97 attualmente vigente nel Comune di Foligno, in Zona definita come "UC-MRA" Tessuti a mantenimento residenziale a densità alta (**All.n°7** Certificato Destinazione Urbanistica).

La particella 63 è oggetto di atto d'obbligo registrato dr. notaio Paolo Biavati di Foligno registrato a Perugia il 15/07/1974 n°17902 dove i proprietari si impegnavano a mantenere permanentemente a verde privato ed a parcheggio pubblico le zone contraddistinte nella planimetria allegata (**All.n°7** Atto di Obbligo), gli obblighi assunti gravavano come onere reale sull'immobile oggetto di pignoramento censito al Foglio 115 particella 1068 sub 2-3.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VIRGILI FABIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e8a33bf6139f36c3460f5bd5e29a0c1

11)-Conformità Urbanistica del compendio immobiliare pignorato

11.1 ACCESSO AGLI ATTI COMUNALI

Dalla richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Foligno in data 20/11/2023 effettuata dalla sottoscritta, è risultato che i fabbricati sono stati oggetto dei seguenti titoli abilitativi (vedi **All. n°3a-3b**):

n.	Tipo di autorizzazione	Data	Oggetto/ rilasciata a:
1	Permesso di costruire n°141/2007	20/03/2007	Realizzazione di edificio residenziale plurifamiliare, nonché l'apertura di 1 accesso carrabile in Foligno Loc. Sant'Eraclio, rilasciato a [redacted]
2	Licenza Edilizia n°802/1974	17/08/1974	Realizzazione fabbricato di civile abitazione in Loc. Spineto, rilasciato a [redacted]
3	Variante Licenza n°1230/1974	23/12/1974	Variante al progetto per la Realizzazione fabbricato di civile abitazione in Loc. Spineto, rilasciato a [redacted]
4	Licenza Edilizia n°201/1977	19/03/1977	Realizzazione recinzione esterna su fabbricato di civile abitazione in Loc. Spineto, rilasciato a [redacted]
5	Concessione Edilizia in Sanatoria n°724/1994	22/12/1994	Accertamento conformità relativo agli ingombri del fabbricato e distribuzione interna Loc. Spineto, rilasciato al sig [redacted]
6	Verbale di Accertamento di irregolarità edilizia n°770/1995	16/06/1995	Irregolarità edilizie del fabbricato residenziale in Loc. Spineto [redacted]
7	Ordinanza Sindacale n°153/1996	28/02/1996	Ordinanza di annullamento della C.E. in Sanatoria n°770/1995 e avvio procedimento istruttorio contro [redacted] ed archiviazione dell'accertamento contro [redacted]
8	Richiesta applicazione art.12 L.47/85 prot.n°14748/1996	05/07/1996	Richiesta applicazione benefici art.12 L.47/85 sottoscritta da [redacted]
9	Permesso di Costruire n°202/2006	29/032006	Ristrutturazione civile abitazione con creazione di 2 U.I. e modifica recinzione in Loc. Spineto rilasciato a [redacted] (mai realizzato)
10	Permesso di Costruire n°212/2006	29/03/2006	Realizzazione edifici plurifamiliari Loc. Spineto rilasciato al sig [redacted] (mai realizzato)
11	Voltura titolo	2006	Voltura intestatario dal sig. Finauro Prigo a [redacted]
12	Variante P.d.C. n°28862/2009	12/05/2009	Variante al Pd.C. n°212/2006 (mai ritirato)

Il titolo di cui al punto 1 appartiene al fabbricato di Via del Pantano (**All.n°3**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VIRGILI FABIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e8a33bf6139f36c3460f5bd5e29a0c1

a).

I titoli dal punto 2 al punto 12 riguardano le proprietà in loc. Spineto n°14 (**All. n°3b**).

Per i fabbricati ad uso rimessa attrezzi e ad uso cantina e magazzino in Loc. Spineto non è stato trovato nulla in Comune.

11.2 RISPONDENZA AI TITOLI ABILITATIVI RILASCIATI O EVENTUALE DESCRIZIONE DEGLI ABUSI RILEVATI

Da un punto di vista urbanistico-edilizio il compendio pignorato in Via del Pantano, risulta conforme al titolo abilitativo rilasciato dal Comune di Foligno.

Per ciò che riguarda il fabbricato residenziale in Loc. Spineto n°14, la sottoscritta dopo aver esaminato la documentazione urbanistica, a parte delle piccole modifiche interne di carattere non strutturale realizzate nel periodo di edilizia libera intorno al 2018, si concentra nello specifico sui seguenti documenti:

- la C.E. in Sanatoria del 1994, il verbale di accertamento dove il tecnico portava alla luce il fatto che il fabbricato prop. Finauro non si trovava a distanza regolamentare di mt. 10 dal fabbricato prospiciente, l'ordinanza sindacale del febbraio 1996 che da avvio al procedimento di annullamento della C.E. sopra indicata e di conseguenza l'avvio del procedimento istruttorio connesso all'annullamento, e che a seguito di ciò, il sig. Finauro protocolla domanda scritta (luglio 1996) recante la richiesta che gli vengano concessi i benefici dell'art.12 L.47/85 che si riporta per completezza ***"art. 12 Opere eseguite in parziale difformità dalla concessione*** *Le opere eseguite in parziale difformità dalla concessione sono demolite a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine congruo, e comunque non oltre centoventi giorni, fissato dalla relativa ordinanza del sindaco. Dopo tale termine sono demolite a cura del comune e a spese dei medesimi responsabili dell'abuso.*

Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il sindaco applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n.392, della parte dell'opera realizzata in difformità dalla concessione, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura dell'ufficio tecnico erariale, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale"……, in considerazione del fatto che la demolizione della porzione abusiva avrebbe portato pregiudizio alla struttura esistente.

Il Comune non risponde né alla richiesta del proprietario, né prosegue con la richiesta di demolizione della difformità, rimane tutto fermo per quasi trent'anni.

La sottoscritta alla luce di quanto riportato sopra, effettua vari incontri con i tecnici del Comune di Foligno per avere indicazioni e chiarimenti sulla questione, naturalmente i tecnici

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VIRGILI FABIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e8a33bf6139f36c3460f5bd5e29a0c1

dell'epoca non ci sono più ed i nuovi non hanno indicato nulla di preciso.

Ad oggi c'è una certezza, che l'art.12 sopra riportato è stato abrogato e sostituito dall'art 34 D.P.R. n°380/2001 *"Gli interventi e le opere realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire sono rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine congruo fissato dalla relativa ordinanza del dirigente o del responsabile dell'ufficio. Decorso tale termine sono rimossi o demoliti a cura del comune e a spese dei medesimi responsabili dell'abuso.*

2. Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al triplo del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al triplo del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale. (comma così modificato dall'art. 1, comma 1, lettera e), del decreto-legge n. 69 del 2024 convertito dalla legge n. 105 del 2024)"

Stando a quanto relazionato sopra, viene effettuato il calcolo per stabilire il costo di produzione ai sensi della legge n. 392/1978 art.13-art 14 (aggiornato con D.P.R. 11 dicembre 1987, n. 522 art.1),-art.15-art.16-art.17-art.18-art.19-art.20-art.21 ed a seguire il costo della sanzione:

Porzione oggetto di conformità

"CALCOLO SUP. CONVENZIONALE" art.13:

- Parte abitativa: 11,30 ml x 2,15 ml = 24,30 mq.
- Parte cantine: 11,30 ml x 2,15 ml = 24,30 mq. x coefficiente 25% = 6,08 mq.
- **TOTALE** **30,38 mq.**

"COSTO BASE" art.14 (agg. D.P.R. 11 dic. 1987, n. 522 art.1)**:**

Costo Base € 480,30/mq.

"TIPOLOGIA" art.16:

Tipologia b) 1,25 per abitazioni di tipo civile cat. A/2

"CLASSE DEMOGRAFICA" art.17:

Coefficiente d) 0,95 per comuni sup. 50'000 abitanti

"UBICAZIONE" art.18:

Zona b) 1,00 per zona edificata periferica

"LIVELLO DI PIANO" art.19:

c) 1,00 per ubicazione piano intermedio591,51

"VETUSTA'" art.20:

coefficiente di degrado pari a -29,5%

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VIRGILI FABIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e8a33bf6139f36c3460f5bd5e29a0c1

"STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE" art.21:

a) 1,00 per stato normale=

COSTO PRODUZIONE

30,38 mq. x €/mq. 480,30 x 1,25 x 0,95 x 1,00 x 1,00 x – 29,5% x 1,00 = € 12'216,50

CALCOLO SANZIONE "art. 1, comma 1, lettera e), del D.L. n. 69 del 2024 convertito dalla legge n. 105 del 2024"

€ 12'216,50 x 3 = € 36'649,50

11.3 SANABILITÀ DEGLI ABUSI RILEVATI

Il caso non si presenta per il bene di Via del Pantano, mentre oggetto della presente relazione di stima.

Il caso si presenta per i beni in Loc. Spineto n°14, la sanatoria è fattibile così come dettagliata al punto precedente, si specifica che sopra è stato calcolato solo il costo della sanzione per il rilascio della sanatoria pari ad **€ 36'649,50** per il Comune di Foligno, vi è da aggiungere il costo del tecnico abilitato che si occuperà della presentazione della pratica edilizia e tutti gli oneri fiscali che al momento non è possibile quantificare.

11.4 COSTI DI SANATORIA O RIPRISTINO

Come il punto 11.2 e 11.3).

12)- Stato di possesso dell'immobile oggetto di pignoramento

Da quanto si è potuto verificare in sede di sopralluogo, il fabbricato di Via del Pantano non risulta attualmente occupato.

Dall'esame della certificazione notarile in atti e dopo aver effettuato ulteriori visure tendenti all'aggiornamento che nulla sia variato, si riferisce che il compendio pignorato in Via del Pantano, sopra distinto è di proprietà della società [redacted] con sede in [redacted]

La società [redacted] ha acquisito il compendio immobiliare in forza del seguente atto traslativo ante ventennio:

1. Atto di Compravendita del 18/07/2005 a rogito dr. Paolo Maria PETTINACCI di Perugia, **rep. 220348/37258 – trascritto a Perugia in data 26/07/2005 al n.14990**.

Contro [redacted] con sede a Foligno.

a Favore [redacted] con sede in Giugliano in Campania.

Immobili:

- per la quota di 1/1 della piena proprietà immobile sito in Foligno, Via del Pantano snc e distinto

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VIRGILI FABIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e8a33bf6139f36c3460f5bd5e29a0c1

al Catasto Fabbricati al foglio 283 part. 2218 sub 1, ente urbano.

- per la quota di 1/1 della piena proprietà immobile sito in Foligno, Via del Pantano snc e distinto al Catasto Fabbricati al foglio 283 part. 2218 sub 2, cat. C/6, 25 mq..

- per la quota di 1/1 della piena proprietà immobile sito in Foligno, Via del Pantano snc e distinto al Catasto Fabbricati al foglio 283 part. 2218 sub 3, cat. C/6, 18 mq..

- per la quota di 1/1 della piena proprietà immobile sito in Foligno, Via del Pantano snc e distinto al Catasto Fabbricati al foglio 283 part. 2218 sub 4, cat. C/6, 17 mq..

- per la quota di 1/1 della piena proprietà immobile sito in Foligno, Via del Pantano snc e distinto al Catasto Fabbricati al foglio 283 part. 2218 sub 5, p.t. cat. A/2, 6 vani.

- per la quota di 1/1 della piena proprietà immobile sito in Foligno, Via del Pantano snc e distinto al Catasto Fabbricati al foglio 283 part. 2218 sub 6, p.1° cat. A/2, 6,5 vani.

- per la quota di 1/1 della piena proprietà immobile sito in Foligno, Via del Pantano snc e distinto al Catasto Fabbricati al foglio 283 part. 2218 sub 7, p.2° cat. A/2, 6,5 vani.

2. <u>Atto di compravendita del 30/10/2009</u> a rogito dr. Pietro DI NOCERA di Castel Volturno (CE), **rep. 5174/2687 <u>– trascritto a Perugia in data 24/11/2009 al n.19398</u>**.

<u>Contro</u> [redacted] con sede in [redacted]

<u>a Favore</u> [redacted] con sede in [redacted]

<u>Immobili:</u>

- per la quota di 1/1 della piena proprietà immobile sito in Foligno, Via del Pantano snc e distinto al Catasto Fabbricati al foglio 283 part. 2218 sub 1, ente urbano.

- per la quota di 1/1 della piena proprietà immobile sito in Foligno, Via del Pantano snc e distinto al Catasto Fabbricati al foglio 283 part. 2218 sub 2, cat. C/6, 25 mq..

- per la quota di 1/1 della piena proprietà immobile sito in Foligno, Via del Pantano snc e distinto al Catasto Fabbricati al foglio 283 part. 2218 sub 3, cat. C/6, 18 mq..

- per la quota di 1/1 della piena proprietà immobile sito in Foligno, Via del Pantano snc e distinto al Catasto Fabbricati al foglio 283 part. 2218 sub 4, cat. C/6, 17 mq..

- per la quota di 1/1 della piena proprietà immobile sito in Foligno, Via del Pantano snc e distinto al Catasto Fabbricati al foglio 283 part. 2218 sub 5, p.t. cat. A/2, 6 vani.

- per la quota di 1/1 della piena proprietà immobile sito in Foligno, Via del Pantano snc e distinto al Catasto Fabbricati al foglio 283 part. 2218 sub 6, p.1° cat. A/2, 6,5 vani.

- per la quota di 1/1 della piena proprietà immobile sito in Foligno, Via del Pantano snc e distinto al Catasto Fabbricati al foglio 283 part. 2218 sub 7, p.2° cat. A/2, 6,5 vani.

3. <u>Atto di compravendita del 16/09/2010</u> a rogito dr. Pietro DI NOCERA di Castel Volturno (CE), **rep. 6438/3474 <u>– trascritto a Perugia in data 06/10/2010 al n.16344</u>**.

<u>Contro</u> [redacted] con sede in [redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VIRGILI FABIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e8a33bf6139f36c3460f5bd5e29a0c1

a Favore [redacted] con sede i[redacted]

Immobili:

- per la quota di 1/1 della piena proprietà immobile sito in Foligno, Via del Pantano snc e distinto al Catasto Fabbricati al foglio 283 part. 2218 sub 1, ente urbano.
- per la quota di 1/1 della piena proprietà immobile sito in Foligno, Via del Pantano snc e distinto al Catasto Fabbricati al foglio 283 part. 2218 sub 2, cat. C/6, 25 mq..
- per la quota di 1/1 della piena proprietà immobile sito in Foligno, Via del Pantano snc e distinto al Catasto Fabbricati al foglio 283 part. 2218 sub 3, cat. C/6, 18 mq..
- per la quota di 1/1 della piena proprietà immobile sito in Foligno, Via del Pantano snc e distinto al Catasto Fabbricati al foglio 283 part. 2218 sub 4, cat. C/6, 17 mq..
- per la quota di 1/1 della piena proprietà immobile sito in Foligno, Via del Pantano snc e distinto al Catasto Fabbricati al foglio 283 part. 2218 sub 5, p.t. cat. A/2, 6 vani.
- per la quota di 1/1 della piena proprietà immobile sito in Foligno, Via del Pantano snc e distinto al Catasto Fabbricati al foglio 283 part. 2218 sub 6, p.1° cat. A/2, 6,5 vani.
- per la quota di 1/1 della piena proprietà immobile sito in Foligno, Via del Pantano snc e distinto al Catasto Fabbricati al foglio 283 part. 2218 sub 7, p.2° cat. A/2, 6,5 vani.

Per ciò che riguarda la rimessa attrezzi, il fabbricato ad uso cantina e magazzino ed il terreno, questi vengono utilizzati dal sig. Purice liberamente senza alcun contratto scritto.

Dall'esame della certificazione notarile in atti e dopo aver effettuato ulteriori visure tendenti all'aggiornamento che nulla sia variato, si riferisce che il compendio pignorato in Loc. Spineto, sopra distinto è di proprietà della società [redacted] con sede in [redacted] C.F [redacted]

La società [redacted] ha acquisito il compendio immobiliare in forza del seguente atto traslativo ante ventennio:

1. Dichiarazione di Successione del 04/03/1997 al n. 6/519 – trascritto a Perugia in data 03/06/1997 al n.8434.

Contro [redacted] o nato a [redacted] il [redacted], deceduto il [redacted] c.f. [redacted]

a Favore [redacted] nata a [redacted] per i diritti di 1/2 di piena proprietà [redacted] nato a [redacted] per i diritti di 1/2 di piena proprietà [redacted].

Immobili:

- per la quota di 1/1 della piena proprietà immobile sito in Foligno, Loc. Spineto snc e distinto al Catasto Fabbricati al foglio 115 part. 63 sub 1 ,cat. C/2, 48 mq..
- per la quota di 1/1 della piena proprietà immobile sito in Foligno, Loc. Spineto snc e distinto al Catasto Fabbricati al foglio 115 part. 63 sub 1 ,cat. C/6, 71 mq..

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VIRGILI FABIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e8a33bf6139f36c3460f5bd5e29a0c1

2. Dichiarazione di Successione del 16/05/2003 al n. 83/566 – trascritto a Perugia in data 05/03/2005 al n.4862.

Contro: [redacted] nato a [redacted], deceduto il [redacted]

a Favore: [redacted] nata a [redacted] per i diritti di 1/2 di piena proprietà [redacted] nato a [redacted] per i diritti di 1/2 di piena proprietà [redacted]

Immobili:

- per la quota di 1/1 della piena proprietà immobile sito in Foligno, Loc. Spineto snc e distinto al Catasto Fabbricati al foglio 115 part. 63 sub 1 ,cat. C/2, 48 mq..
- per la quota di 1/1 della piena proprietà immobile sito in Foligno, Loc. Spineto snc e distinto al Catasto Fabbricati al foglio 115 part. 63 sub 1 ,cat. C/6, 71 mq..

3. Dichiarazione di Successione del 14/05/2003 al n. 63/566 – trascritto a Perugia in data 23/02/2004 al n.3560.

Contro: [redacted] nata a [redacted] per i diritti di 1/2 di piena proprietà [redacted]

a Favore [redacted] nato a [redacted] per i diritti di 1/2 di piena proprietà [redacted]

Immobili:

- per la quota di 1/1 della piena proprietà immobile sito in Foligno, Loc. Spineto snc e distinto al Catasto Fabbricati al foglio 115 part. 63 sub 1 ,cat. C/2, 48 mq..
- per la quota di 1/1 della piena proprietà immobile sito in Foligno, Loc. Spineto snc e distinto al Catasto Fabbricati al foglio 115 part. 63 sub 1 ,cat. C/6, 71 mq..

4. Atto di compravendita del 04/08/2006 a rogito dr. Luigi NAPOLITANO di Foligno (PG), **rep. 6438/3474 – trascritto a Perugia in data 06/10/2010 al n.16344**.

Contro [redacted] per i diritti della piena proprietà c.f. [redacted]

a Favore [redacted] c.f. [redacted] con sede in [redacted]

Immobili:

- per la quota di 1/1 della piena proprietà immobile sito in Foligno, Loc. Spineto snc e distinto al Catasto Fabbricati al foglio 115 part. 63 sub 1 ,cat. C/2, 48 mq..
- per la quota di 1/1 della piena proprietà immobile sito in Foligno, Loc. Spineto snc e distinto al Catasto Fabbricati al foglio 115 part. 63 sub 1 ,cat. C/6, 71 mq..

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VIRGILI FABIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e8a33bf6139f36c3460f5bd5e29a0c1

5. Atto di compravendita del 04/08/2006 a rogito dr. Pietro DI NOCERA di Castel Volturno (CE), **rep. 5174/2687 – trascritto a Perugia in data 24/11/2009 al n.19398**.

Contro [redacted] con sede in [redacted]

a Favore [redacted] con sede in [redacted]

Immobili:

- per la quota di 1/1 della piena proprietà immobile sito in Foligno, Loc. Spineto snc e distinto al Catasto Fabbricati al foglio 115 part. 63 sub 1 ,cat. C/2, 48 mq..
- per la quota di 1/1 della piena proprietà immobile sito in Foligno, Loc. Spineto snc e distinto al Catasto Fabbricati al foglio 115 part. 63 sub 1 ,cat. C/6, 71 mq..

6. Atto di compravendita del 17/12/2010 a rogito dr. Pietro DI NOCERA di Castel Volturno (CE), **rep. 6785/3709 – trascritto a Perugia in data 18/01/2011 al n.955**.

Contro [redacted] con sede in [redacted]

a Favore [redacted] con sede in [redacted]

Immobili:

- per la quota di 1/1 della piena proprietà immobile sito in Foligno, Loc. Spineto snc e distinto al Catasto Fabbricati al foglio 115 part. 63 sub 1 ,cat. C/2, 48 mq..
- per la quota di 1/1 della piena proprietà immobile sito in Foligno, Loc. Spineto snc e distinto al Catasto Fabbricati al foglio 115 part. 63 sub 1 ,cat. C/6, 71 mq..

7. Atto di compravendita del 30/12/2016 a rogito dr. Pietro DI NARDO di Napoli, **rep. 2780/2066 – trascritto a Perugia in data 30/01/2017 al n.1668**.

Contro [redacted] con sede in [redacted]

a Favore [redacted] con sede in [redacted]

Immobili:

- per la quota di 1/1 della piena proprietà immobile sito in Foligno, Loc. Spineto snc e distinto al Catasto Fabbricati al foglio 115 part. 63 sub 1 ,cat. C/2, 48 mq..
- per la quota di 1/1 della piena proprietà immobile sito in Foligno, Loc. Spineto snc e distinto al Catasto Fabbricati al foglio 115 part. 63 sub 1 ,cat. C/6, 71 mq..

8. Atto di compravendita del 13/09/2017 a rogito dr. Pietro DI NARDO di Napoli, **rep. 3695/2725 – trascritto a Perugia in data 22/09/2017 al n.16734**.

Contro [redacted] con sede in [redacted]

a Favore [redacted] con sede in [redacted]

Immobili:

- per la quota di 1/1 della piena proprietà immobile sito in Foligno, Loc. Spineto snc e distinto al Catasto Fabbricati al foglio 115 part. 63 sub 1 ,cat. C/2, 48 mq..

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VIRGILI FABIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e8a33bf6139f36c3460f5bd5e29a0c1

- per la quota di 1/1 della piena proprietà immobile sito in Foligno, Loc. Spineto snc e distinto al Catasto Fabbricati al foglio 115 part. 63 sub 1 ,cat. C/6, 71 mq..

9. Atto di scissione di società del 07/02/2018 a rogito dr. Valentino CONCETTA di Giugliano in Campania (NA), **rep. 25148/16249 – trascritto a Perugia in data 12/02/2018 al n.2570**.

Contro [redacted] con sede in [redacted]

a Favore: [redacted] con sede in [redacted]

Immobili:

- per la quota di 1/1 della piena proprietà immobile sito in Foligno, Loc. Spineto snc e distinto al Catasto Fabbricati al foglio 115 part. 63 sub 1 ,cat. C/2, 48 mq..
- per la quota di 1/1 della piena proprietà immobile sito in Foligno, Loc. Spineto snc e distinto al Catasto Fabbricati al foglio 115 part. 63 sub 1 ,cat. C/6, 71 mq..

10. Atto di compravendita del 24/09/2019 a rogito dr. Pietro DI NARDO di Napoli, **rep. 6550/4633 – trascritto a Perugia in data 11/10/2019 al n.17609**.

Contro [redacted] con sede in [redacted]

a Favore: [redacted] con sede in [redacted]

Immobili:

- per la quota di 1/1 della piena proprietà immobile sito in Foligno, Loc. Spineto snc e distinto al Catasto Fabbricati al foglio 115 part. 63 sub 1 ,cat. C/2, 48 mq..
- per la quota di 1/1 della piena proprietà immobile sito in Foligno, Loc. Spineto snc e distinto al Catasto Fabbricati al foglio 115 part. 63 sub 1 ,cat. C/6, 71 mq..

Da quanto si è potuto riscontare in sede di sopralluogo, il fabbricato in Loc. Spineto n°14 risulta occupato dal sig. [redacted] e dalla sua famiglia, avente regolare contratto di locazione stipulato in data 29/10/2014 con il sig [redacted] egistrato presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Frosinone al n° 3541 serie 3T il 17/10/2014 con scadenza il 31/10/2026.

Dall'esame della certificazione notarile in atti e dopo aver effettuato ulteriori visure tendenti all'aggiornamento che nulla sia variato, si riferisce che il compendio pignorato in Loc. Spineto, sopra distinto è di proprietà del sig [redacted] per i diritti di piena proprietà.

Il sig [redacted] ha acquisito il compendio immobiliare in forza del seguente atto traslativo ante ventennio:

1. Dichiarazione di Successione de[redacted] al n[redacted] – trascritto a Perugia in data [redacted] al r[redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VIRGILI FABIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e8a33bf6139f36c3460f5bd5e29a0c1

Contro: [redacted] nato a [redacted], deceduto il [redacted]

a Favore: [redacted] nata a [redacted] per i diritti di 1/2 di piena proprietà [redacted] nato a [redacted] per i diritti di 1/2 di piena proprietà [redacted]

Immobili:

- per la quota di 1/1 della piena proprietà immobile sito in Foligno, Loc. Spineto n°14 e distinto al Catasto Fabbricati al foglio 115 part. 1068 sub 2 ,cat. C/6, 21 mq..
- per la quota di 1/1 della piena proprietà immobile sito in Foligno, Loc. Spineto n°14 e distinto al Catasto Fabbricati al foglio 115 part. 1068 sub 3 ,cat. A/2, 9 vani.

2. Dichiarazione di Successione del 16/05/2003 al n. 83/566 – trascritto a Perugia in data 05/03/2005 al n.4862.

Contro [redacted] nato a [redacted] deceduto il [redacted]

a Favore: [redacted] nata a [redacted] per i diritti di 1/2 di piena proprietà [redacted] per i diritti di 1/2 di piena proprietà [redacted]

Immobili:

- per la quota di 1/1 della piena proprietà immobile sito in Foligno, Loc. Spineto n°14 e distinto al Catasto Fabbricati al foglio 115 part. 1068 sub 2 ,cat. C/6, 21 mq..
- per la quota di 1/1 della piena proprietà immobile sito in Foligno, Loc. Spineto n°14 e distinto al Catasto Fabbricati al foglio 115 part. 1068 sub 3 ,cat. A/2, 9 vani.

3. Dichiarazione di Successione del 14/05/2003 al n. 63/566 – trascritto a Perugia in data 23/02/2004 al n.3560.

Contro [redacted] nata a [redacted] per i diritti di 1/2 di piena proprietà [redacted]

a Favore [redacted] nato a [redacted] per i diritti di 1/2 di piena proprietà [redacted]

Immobili:

- per la quota di 1/1 della piena proprietà immobile sito in Foligno, Loc. Spineto n°14 e distinto al Catasto Fabbricati al foglio 115 part. 1068 sub 2 ,cat. C/6, 21 mq..
- per la quota di 1/1 della piena proprietà immobile sito in Foligno, Loc. Spineto n°14 e distinto al Catasto Fabbricati al foglio 115 part. 1068 sub 3 ,cat. A/2, 9 vani.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VIRGILI FABIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e8a33bf6139f36c3460f5bd5e29a0c1

4. Atto di compravendita del 04/08/2006 a rogito dr. Luigi NAPOLITANO di Foligno (PG), **rep. 28295/10722 – trascritto a Perugia in data 11/08/2006 al n.17272**.

Contro [redacted] per i diritti della piena proprietà c.f. [redacted]

a Favore [redacted] con sede in [redacted]

Immobili:

- per la quota di 1/1 della piena proprietà immobile sito in Foligno, Loc. Spineto n°14 e distinto al Catasto Fabbricati al foglio 115 part. 1068 sub 2 ,cat. C/6, 21 mq..
- per la quota di 1/1 della piena proprietà immobile sito in Foligno, Loc. Spineto n°14 e distinto al Catasto Fabbricati al foglio 115 part. 1068 sub 3 ,cat. A/2, 9 vani.

5. Atto di compravendita del 30/10/2009 a rogito dr. Pietro DI NOCERA di Castel Volturno (CE), **rep. 5174/2687 – trascritto a Perugia in data 24/11/2009 al n.19398**.

Contro [redacted] con sede in [redacted]

a Favore [redacted] con sede in [redacted]

Immobili:

- per la quota di 1/1 della piena proprietà immobile sito in Foligno, Loc. Spineto n°14 e distinto al Catasto Fabbricati al foglio 115 part. 1068 sub 2 ,cat. C/6, 21 mq..
- per la quota di 1/1 della piena proprietà immobile sito in Foligno, Loc. Spineto n°14 e distinto al Catasto Fabbricati al foglio 115 part. 1068 sub 3 ,cat. A/2, 9 vani.

6. Atto di compravendita del 17/12/2010 a rogito dr. Pietro DI NOCERA di Castel Volturno (CE), **rep. 6785/3709 – trascritto a Perugia in data 18/01/2011 al n.956**.

Contro [redacted] con sede in [redacted]

a Favore [redacted] nato in [redacted]

Immobili:

- per la quota di 1/1 della piena proprietà immobile sito in Foligno, Loc. Spineto n°14 e distinto al Catasto Fabbricati al foglio 115 part. 1068 sub 2 ,cat. C/6, 21 mq..
- per la quota di 1/1 della piena proprietà immobile sito in Foligno, Loc. Spineto n°14 e distinto al Catasto Fabbricati al foglio 115 part. 1068 sub 3 ,cat. A/2, 9 vani.

13)- Altre informazioni utili

Ufficio di Stato Civile: a fronte della richiesta tramite pec inoltrata agli uffici di Stato Civile del Comune di Frignano (CE), e nonostante numerose telefonate senza alcuna risposta, ad oggi non è stato possibile recepire alcuna informazione da parte dell'ente per la situazione civile del signor Dragomir.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VIRGILI FABIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e8a33bf6139f36c3460f5bd5e29a0c1

14)- Immobile occupato/non occupato da coniuge separato

Il caso non si pone per la presente perizia.

15)- Caratteristiche degli impianti

Per gli impianti si rimanda al punto 7.5 nel quale vengono descritte le caratteristiche e la tipologia degli impianti esistenti.

Le dichiarazioni di conformità degli impianti non sono presenti.

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

Le caratteristiche dei beni pignorati offrono la possibilità di un frazionamento in lotti.

Per cui la sottoscritta C.T.U. ritiene possibile ed economicamente conveniente formare più lotti di vendita; per il compendio di Via del Pantano verranno formati 3 lotti, per il compendio in Loc. Spineto snc un lotto, e per il compendio in Loc. Spineto n°14 un lotto.

17)- Stima dei lotti

È stato necessario effettuare una valutazione del valore di mercato dell'immobile al duplice scopo di rispondere al quesito posto e di valutare la possibilità di una divisione del bene in lotti.

Nella valutazione del costo parametrico finale, sono stati presi in considerazione diversi parametri, fra cui la zona dove si trova, lo stato di conservazione, l'agibilità della struttura, le varie finiture interne ed esterne, gli impianti presenti (per quanto riguarda l'appartamento), i valori dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate ed il Borsino Immobiliare dell'Umbria.

La stima è stata quindi effettuata con il metodo della comparazione diretta, attraverso il quale il valore parametrico del bene viene desunto tenendo conto della compravendita di immobili simili per caratteristiche, metratura ed ubicazione e tenendo soprattutto conto del fatto che i prezzi di compra-vendita di immobili simili, hanno valori estremamente variabili a seconda della metratura e della posizione in cui essi si trovano.

Effettuata l'analisi di tutte le variabili esposte sopra, vengono presi in considerazione i valori di mercato della Banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Per quanto riguarda il compendio di Via del Pantano verrà preso il valore medio fra il minino ed il massimo, pari ad €/mq. 925,00, poiché mai abitato è stato oggetto di alcuni atti vandalici e soprattutto c'è da sistemare il "problema infiltrazione acqua" al piano interrato.

Per quanto riguarda il compendio residenziale in Loc. Spineto n°14 verrà preso il valore mino, pari ad €/mq. 820,00, mentre per i fabbricati ad uso rimessa-magazzino verrà attribuito un

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VIRGILI FABIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e8a33bf6139f36c3460f5bd5e29a0c1

valore di €/mq. 200,00, ed infine per il terreno edificabile viene applicato un valore di € 25,00/mq..

17.1 Determinazione del valore unitario

Dalle indagini sopra esposte si può stabilire che il prezzo di vendita da attribuire ai beni situati in è il seguente:

- immobile residenziale **Via del Pantano** valore unitario al mq. è: **€/mq 925,00**

- immobile residenziale **Loc. Spineton°14** valore unitario al mq. è: **€/mq 820,00**

- immobile Loc. **Spineto** valore unitario al mq. è: **€/mq 200,00**

17.2 Determinazione del valore di mercato

IMMOBILE VIA DEL PANTANO

	PIANO	Superficie lorda rilevabile	Coefficiente di ponderazione	Superficie Convenzionale Vendibile	Valore Unitario
SUB. 5	UNITA' ABITATIVA P.T.	112,97	100%	112,97	
	PORTICO	6,00	35%	2,10	€ 925,00
SUB. 6	UNITA' ABITATIVA P.1°	112,97	100%	112,97	
	TERRAZZO	20,73	35%	7,26	
SUB. 7	UNITA' ABITATIVA P.2°	112,97	100%	112,97	
	TERRAZZO	20,73	35%	7,26	
SUB. 2	GARAGE	27,61	35%	9,66	
SUB. 3	GARAGE	19,80	35%	6,93	
SUB. 4	GARAGE	19,12	35%	6,69	
	TOTALE MQ	299,40	PONDERATA	378,81	€ 350 399,25

Sul valore di mercato così come calcolato occorrerà applicare una riduzione del 5% pari ad € 17'519,96, tale importo che andrà detratto per ogni lotto in proporzione al proprio valore, fa riferimento all'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi che verrà detratto ad ogni lotto per la quota corrispondente.

Per l'immobile sopra stimato vengono formati 3 lotti, così come specificato di seguito:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VIRGILI FABIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e8a33bf6139f36c3460f5bd5e29a0c1

- **LOTTO 1 "U.I. Piano Terra sub 5 e garage P.S. sub 2"**

	PIANO	Superficie lorda rilevabile	Coefficiente di ponderazione	Superficie Convenzionale Vendibile	Valore Unitario
SUB. 5	UNITA' ABITATIVA P.T.	112,97	100%	112,97	
	PORTICO	6,00	35%	2,10	€ 925,00
SUB. 2	GARAGE	27,61	35%	9,66	
	TOTALE MQ	146,58	PONDERATA	124,73	€ 115 378,49

- A detrarre la riduzione del 5% pari ad € 5'768,94 per l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia dei vizi.

- Si attesta quindi un valore della piena proprietà dell'unità immobiliare pari ad:

€ 109'609,57

- **(diconsì euro centonovemilaseicentonove/57)**

- **LOTTO 2 "U.I. Piano Primo sub 6 e garage P.S. sub 3"**

	PIANO	Superficie lorda rilevabile	Coefficiente di ponderazione	Superficie Convenzionale Vendibile	Valore Unitario
SUB. 6	UNITA' ABITATIVA P.T.	112,97	100%	112,97	
	TERRAZZI	20,73	35%	7,26	€ 925,00
SUB. 3	GARAGE	21,78	35%	7,62	
	TOTALE MQ	155,48	PONDERATA	127,85	€ 118 259,86

- A detrarre la riduzione del 5% pari ad € 5'912,99 per l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia dei vizi.

- Si attesta quindi un valore della piena proprietà dell'unità immobiliare pari ad:

€ 112'349,87

- **(diconsì euro centododicimilatrecentoquarantanove/87)**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VIRGILI FABIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e8a33bf6139f36c3460f5bd5e29a0c1

- **LOTTO 3 "U.I. Piano Secondo sub 7 e garage P.S. sub 4"**

	PIANO	Superficie lorda rilevabile	Coefficiente di ponderazione	Superficie Convenzionale Vendibile	Valore Unitario
SUB. 7	UNITA' ABITATIVA P.2°	112,97	100%	112,97	
	TERRAZZO	20,73	35%	7,26	€ 925,00
SUB. 4	GARAGE	19,12	35%	6,69	
	TOTALE MQ	**152,82**	**PONDERATA**	**126,92**	**€ 117 398,04**

- A detrarre la riduzione del 5% pari ad € 5'869,90 per l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia dei vizi.

- Si attesta quindi un valore della piena proprietà dell'unità immobiliare pari ad:

€ 111'528,14

(diconsì euro centoundicimilacinquecentoventotto/14)

Dovranno essere detratte dal valore sopra stimato, ulteriori spese:

- Costo per l'eliminazione delle infiltrazioni di acqua del piano interrato di cui al punto 7.5 (pagine 16-17), costo di massima stimato in € 60'000,00.

LOTTO n°4 "IMMOBILE IN LOC. SPINETO n°14 Foglio 115 part. 1068 sub 2-3"

	PIANO	Superficie lorda rilevabile	Coefficiente di ponderazione	Superficie Convenzionale Vendibile	Valore Unitario
SUB. 2	UNITA' ABITATIVA	133,43	100%	133,43	
	TERRAZZI	25,08	35%	8,78	
	LOCALI P. SEMINT.	106,37	60%	63,82	€ 820,00
SUB. 3	GARAGE	28,88	60%	17,33	
	TOTALE MQ	**293,76**	**PONDERATA**	**223,36**	**€ 183 151,10**

Sul valore di mercato così come calcolato occorrerà applicare una riduzione del 5% pari ad € 9'157,55, tale importo fa riferimento all'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi.

Si attesta quindi un valore della piena proprietà dell'unità immobiliare pari ad:

€ 173'993,55

(diconsì euro centosettantatremilanovecentonovantatre/55)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VIRGILI FABIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e8a33bf6139f36c3460f5bd5e29a0c1

Dovranno essere detratte dal valore sopra stimato, ulteriori spese:

- Costo per regolarizzare la porzione abusiva del fabbricato, di cui al punto 11.2 pagine 22-23-24, costo calcolato in base alle normative vigenti, si specifica è stato calcolato solo il costo della sanzione per il rilascio della sanatoria pari ad € 36'649,50 per il Comune di Foligno, vi è da aggiungere il costo del tecnico abilitato che si occuperà della presentazione della pratica edilizia e tutti gli oneri fiscali che al momento non è possibile quantificare. € 36'649,50

LOTTO n°5 "FABBRICATO IN LOC. SPINETO snc Foglio 115 part. 63 sub 1-2"

	PIANO	Superficie lorda rilevabile	Coefficiente di ponderazione	Superficie Convenzionale Vendibile	Valore Unitario
SUB. 2	MAGAZZINO	49,50	50%	24,75	€ 200,00
SUB. 3	RIMESSA	78,10	50%	39,05	
	TOTALE MQ	127,60	PONDERATA	63,80	€ 12 760,00

Sul valore di mercato così come calcolato occorrerà applicare una riduzione del 5% pari ad € 638,00, tale importo fa riferimento all'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi.

LOTTO n°5 "TERRENO EDIFICABILE IN LOC. SPINETO Foglio 115 part. 504"

Superficie 792 mq. x 0,65 coefficiente indice di fabbricabilità = 513,50 mq. x 3 = 1'540,50 mc. x €/mc. 25 = € 38'512,50

Si attesta quindi un valore della piena proprietà dei beni del lotto n°5 pari ad:

€ 50'634,50

(diconsì euro cinquantamilaseicentotrentaquattro/50)

Dovranno essere detratte dai valori sopra stimati dei vari lotti, ulteriori spese:

- Costo per la cancellazione delle formalità = € 786,00

18)- Caso di immobile pignorato in solo pro-quota

Il caso non interessa la presente perizia.

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

Il caso non interessa la presente perizia.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VIRGILI FABIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e8a33bf6139f36c3460f5bd5e29a0c1

20)- Caso di immobili abusivi e non sanabili

Si faccia riferimento al paragrafo relativo alla conformità urbanistica.

21)- Elenco degli allegati alla Consulenza Tecnica d'Ufficio

1. *Comunicazione inizio operazioni di sopralluogo e Verbale azioni peritali;*

2a. *Documentazione Catastale, Planimetrie e Visura storica Via del Pantano;*

2b. *Documentazione Catastale, Planimetrie e Visura storica Loc. Spineto;*

3a. *Documentazione Urbanistica Via del Pantano Comune di Foligno;*

3b. *Documentazione Urbanistica Loc. Spineto Comune di Foligno;*

4a. *Relazione Fotografica Via del Pantano;*

4b. *Relazione Fotografica Loc. Spineto;*

5. *Certificato Ispezione Ipotecaria;*

6. *Bando di vendita Lotti;*

7. *Certificato Destinazione Urbanistica e Atto d'Obbligo terreno loc. Spineto.*

La presente relazione di stima è costituita da 37 pagine e 7 allegati.

Tanto la sottoscritta doveva in ossequio al mandato ricevuto, resta comunque a disposizione per tutti i chiarimenti che si rendessero necessari.

Spoleto lì, 17 Giugno 2025

L'ESPERTO

Geom. Fabiana VIRGILI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VIRGILI FABIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e8a33bf6139f36c3460f5bd5e29a0c1