

**DOTT. ARCHITETTO SEBASTIANO AMATO**

Studio Tecnico  
Via Ponzianina n.27  
06049 Spoleto (PG)

Tel. 0743/48752, Fax 0743/48752 Cell 3292715874

e-mail [amatosebastiano@libero.it](mailto:amatosebastiano@libero.it)

p.e.c. [sebastiano.amato2@archiworldpec.it](mailto:sebastiano.amato2@archiworldpec.it)

**TRIBUNALE DI SPOLETO**

G.I. Ill. Dott. Alberto Cappellini

**RELAZIONE PERITALE**

Spoleto, 23/01/2025

**CAUSA N. 49/2024 G.E. DOTT. CAPPELLINI**

**PROMOSSA DA**

**PRISMA SPV S.r.l.**

**CONTRO**

**Premessa**

Il Giudice Cappellini, vista l'istanza di vendita e la documentazione ipotecaria e catastale e vista la relazione notarile depositata, ha ritenuto che, ai sensi dell'art. 569 c.p.c., debba procedersi alla nomina di un esperto per la valutazione dei beni pignorati e per la conseguente determinazione del prezzo base di vendita, pertanto, visti gli artt. 568 e 569, primo comma, c.p.c. e l'art. 173 *bis* disp. Att. C.p.c., ha nominato il sottoscritto Dott. Architetto Sebastiano Amato, - regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Perugia con il n. 967 e all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Spoleto quale C.T.U. per la presente causa iscritta al n. 49/2024 R.G.Es. Imm., promossa dalla Società PRISMA SPV S.r.l. contro

Il giuramento di rito è stato prestato in modalità telematica in data 24/06/2024.

Si è accettato pertanto l'incarico di rispondere con relazione scritta ai seguenti quesiti:

- 1) Verifichi, prima di ogni attività, la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore precedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei;
- 2) Provveda quindi subito all'integrazione; in particolare acquisisca, ove non depositati: 1) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; 2) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;
- 3) Predisponga l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene, ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di

assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso ( oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc. );

- 4) Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, nonché eventuali spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio ( stante il disposto dell'art. 63 secondo comma disp. Att. C.C. );
- 5) Rilevi l'esistenza di diritti demaniali ( di superficie o servitù pubbliche ) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 6) Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente ( tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli ), indicando i costi a ciò necessari;
- 7) Descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in mq; altezza interna utile; superficie commerciale in mq; esposizione; condizioni di manutenzione; confini ( nel caso di terreni ); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto ( un paragrafo per ciascun immobile; appartamento, capannone, ecc. );
- 8) Verifichi, in particolare, la libera accessibilità dell'immobile pignorato, evidenziando, in caso contrario di bene intercluso, quali siano le vie di accesso allo stesso, su quali particelle insistano e chi abbia la titolarità di queste ultime, al fine di permettere di valutare la possibilità di un'estensione del pignoramento volta a ricostituire un complesso immobiliare da mettere in vendita dotato di accessi alla pubblica via;
- 9) Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene ( indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni ) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:
  - a) Se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
  - b) Se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
  - c) Se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;
- 10) Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;
- 11) Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;
- 12) Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia sanato o sia sanabile ed i relativi costi, assumendo informazioni presso gli uffici comunali competenti, verifichi l'esistenza di eventuali oneri concessori non pagati;
- 13) Accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; in caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;
- 14) Alleghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati ( nel caso in cui non sia noto il Comune in cui è stato contratto il

matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel Comune di residenza ); in caso di convenzioni matrimoniali particolari ( non di semplice convenzione di separazione dei beni ) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;

- 15) Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale ( verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario );
- 16) Precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, precisando la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;
- 17) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato ( appartamento con garage e soffitta; villetta; ecc. ) e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti ( le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio ). In ogni caso descriva le vie di accesso ( pedonale e carroia ) ai lotti ( passaggio pedonale e/o carroia sugli altri lotti, o su beni di terzi ) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa. Qualora abbia formato più lotti, verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico risultano o meno in comune ai vari lotti, e se risultano in comune indichi le spese necessarie per la loro separazione;
- 18) Determini il valore dell'immobile, considerando lo stato di conservazione dello stesso e come opponibili alla procedura i solo contratti di locazione, quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, ( in questo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica – presumibilmente 28 anni – dell'ultimo dei figli ) ed applicando, dopo aver determinato il valore del bene, un abbattimento forfettario ( indicativamente del 15-20 % ), in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive;
- 19) Se l'immobile è pignorato solo pro-quota:
  - Dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In tal caso l'esperto dovrà verificare ed analiticamente indicare le iscrizioni e trascrizioni presenti anche sulla quota non pignorata; in caso di terreni, proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio competente;
  - Proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;
- 20) Nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero;
- 21) Nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno.

Il termine assegnato per il deposito della relazione di stima è stato fissato in giorni 150 dalla data del 10/07/2024, quindi entro il 06/12/2024, ma poiché per un errore nei dati catastali, in occasione del primo sopralluogo del 21/10/2024 non è stato possibile individuare in modo univoco l'immobile oggetto della procedura, si è reso necessario effettuare un nuovo sopralluogo all'immobile e si chiesta una proroga del termine per la consegna dell'elaborato peritale, tale proroga è stata accettata dal Giudice Cappellini, il quale ha quindi spostato il termine per la consegna dell'elaborato peritale al 30/01/2025 ( **Allegato 02** ).

Si è quindi deciso di effettuare un nuovo sopralluogo, sempre in maniera congiunta con l'Istituto Vendite Giudiziarie dell'Umbria per il giorno 13/01/2025 e poiché si è ritenuto infine, che, per poter accedere all'immobile individuato sia necessario l'intervento della forza pubblica, si è spedito il relativo messaggio di convocazione, mediante Pec, al competente comando dei Carabinieri ( **Allegato 02** ). Tale sopralluogo è stato effettuato come previsto il 13/01/2025 ed in tale data, alla presenza del sottoscritto e dell'inviato dell'I.V.G. di Perugia, Sig. Mirko Moscioni, oltre che del fabbro Sig. Tiberi Enzo, della Ditta Valeri Service di Perugia, si è potuto finalmente accedere all'immobile il quale è stato trovato libero da persone e con presenza all'interno di alcuni mobili appartenenti ai debitori esecutati.

Le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 15/07/2024 ( **Allegato 1.1** ) ed il sopralluogo con accesso ai beni immobili oggetto del procedimento è stato effettuato in data 13/01/2025 ( **Allegati: 1.2, 1.3 e 02** ).

Il giudice ha fissato l'udienza per la comparizione del debitore, del creditore procedente e degli eventuali creditori intervenuti, degli eventuali comproprietari e creditori aventi un diritto di prelazione risultante da pubblici registri e non intervenuti, l'udienza del 06/02/2025 ( sostituita ai sensi dell'art. 127 *ter* c.p.c. dal deposito di note difensive nel termine perentorio del giorno dell'udienza sostituita ), **ma tale udienza, a causa della proroga del termine per la consegna dell'elaborato peritale è stata differita in data 20/03/2025**, disponendo che la medesima sia sostituita ai sensi dell'art. 127 *ter* del C.p.c. dal deposito di note difensive entro il giorno dell'udienza sostituita, disponendo che i relativi avvisi di cui all'originario provvedimento di fissazione udienza, se già effettuati, siano rinnovati a cura della parte interessata con l'indicazione della nuova udienza.

Più in particolare:

- Se l'immobile è pignorato per l'intero, l'udienza è chiamata ai sensi dell'art. 569 c.p.c. e le parti potranno dunque proporre osservazioni alla perizia depositata ( nel rispetto della procedura di previo invio delle medesime osservazioni al CTU almeno 15 giorni prima ), ovvero potranno fare osservazioni circa il tempo e le modalità della vendita;
- a pena di decadenza, debbono essere proposte non oltre l'udienza *ex art.* 569 c.p.c. le opposizioni di cui all'art. 615 c.p.c., ovvero le opposizioni agli atti esecutivi (già compiuti) per le quali la parte non sia ancora decaduta dal diritto di proporre;
- a pena di decadenza, deve essere proposta non oltre l'udienza in questione istanza di conversione del pignoramento ai sensi dell'art. 495 c.p.c.; a tal fine, non oltre trenta giorni prima dell'udienza, il creditore pignorante e i creditori già intervenuti ai sensi dell'art. 499 c.p.c. depositeranno un atto, sottoscritto personalmente dal creditore e previamente notificato al debitore esecutato, nel quale è indicato l'ammontare del residuo credito per cui si procede, comprensivo degli interessi maturati, del criterio di calcolo di quelli in corso di maturazione e delle spese sostenute fino all'udienza; in difetto, agli effetti della liquidazione della somma di cui al primo comma dell'art. 495 c.p.c., per l'ipotesi in cui sia proposta e ammessa la conversione del pignoramento, il credito resterà definitivamente fissato nell'importo indicato nell'atto di precepto o di intervento, maggiorato dei soli interessi al tasso legale e delle spese successive;
- all'udienza in questione le parti sono poi invitate a contraddire in ordine all'eventuale pronuncia di ordine di liberazione degli immobili pignorati, contestuale all'emissione dell'ordinanza di vendita, qualora i medesimi non siano abitati dall'esecutato e dal suo nucleo familiare, oppure siano occupati da soggetti privi di titolo opponibile alla procedura;
- **se l'immobile è pignorato *pro-quota*, l'udienza è chiamata ai sensi dell'art. 600 c.p.c.**; gli eventuali interessati dovranno proporre, non oltre l'udienza, a pena di decadenza, istanza per chiedere la separazione della quota in natura spettante al debitore; **qualora non sia ancora stato dato avviso *ex art.* 599 c.p.c. ai comproprietari, il creditore pignorante provvederà a farlo con notifica ai medesimi entro 30 giorni prima dell'udienza**, provvedendo altresì a depositare in telematico prova dell'avvenuta comunicazione entro 10 giorni prima dell'udienza indicata; l'avviso, in particolare, conterrà le indicazioni di cui all'art. 180, primo comma, disp. att. c.p.c., oltre che l'indicazione della data dell'udienza *ex art.* 600 c.p.c. (art. 180, secondo comma, disp. att. c.p.c.); **se invece sono stati già effettuati**

**gli avvisi ex art. 599 c.p.c., il creditore pignorante provvederà nei medesimi termini suindicati a notificare ai comproprietari un avviso integrativo nel quale sia indicata la data dell'udienza ex art. 600 c.p.c. in cui gli stessi sono invitati a comparire (art. 180, secondo comma, disp. att. c.p.c.; tale data, individuata per la prima volta nel presente provvedimento, non può evidentemente essergli già stata comunicata nel primo avviso) nonché a depositare nel fascicolo telematico prova dell'avvenuta comunicazione;**

- Il sottoscritto CTU provvederà ad inviare copia della presente relazione terminata ai creditori procedenti o intervenuti e ai debitori almeno 30 gg. prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. a mezzo posta ordinaria. Le parti potranno effettuare per l'udienza osservazioni sulla relazione purchè abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette osservazioni al perito a mezzo posta ordinaria. In tal caso il CTU provvederà a depositare per l'udienza una breve nota di chiarimenti in relazione a tali osservazioni.

### **Quadro delle attività svolte**

Al fine dell'espletamento dell'incarico sono state condotte le seguenti attività:

- Studio del fascicolo;
- Convocazione delle parti per l'inizio delle operazioni peritali ( comunicazione di inizio delle operazioni peritali del 01/07/2024 );
- Inizio ed esecuzione delle operazioni peritali ( cfr. verbale inizio delle operazioni peritali del 15/07/2024 e di sopralluogo del 21/10/2024 e del 13/01/2025 );
- Rilievo fotografico;
- Rilievo metrico dell'immobile;
- Analisi e valutazioni tecniche;
- Stesura, collazione e riproduzione della relazione di consulenza e dei relativi allegati come elencati e descritti.

Nel corso delle operazioni peritali è stata inoltre formata o acquisita la seguente documentazione:

- Visura storica per immobile relativa agli immobili in oggetto;
- Planimetria del N.C.F. degli immobili in oggetto;
- Rilievo fotografico dell'immobile;
- Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio \_\_\_\_\_, rilasciato dall'Ufficio di Stato Civile del Comune di Foligno.

### **Precisazioni introduttive**

Gli immobili interessati dalla procedura sono costituiti da:

- 1) fabbricato adibito ad abitazione di tipo popolare, censito nel N.C.F. del Comune di Foligno, al Foglio n. 120, particella n. 312 sub. 3, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 4 vani, Superficie catastale 65 mq ( totale escluse le aree scoperte 64 mq ), Rendita € 216,91, piano 1, quota di proprietà \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ sito in Foligno, Via Clitunno n. 22 ( con indirizzo errato presente nei documenti catastali che riportano Via Clitunno n. 6 ).

### La controversia

La controversia alla base del procedimento nasce in quanto la parte debitrice si è resa morosa nel pagamento dell'importo di € 63997,25, ( oltre alle spese dell'atto di precetto e delle successive occorende ed oltre agli interessi maturati e maturandi come dovuti sino al soddisfo ) arrivando ad un totale complessivo di € 64667,37.

Dell'importo di € 63997,25 va detto che € 49405,58 sono a titolo di capitale scaduto, € 4559,77 a titolo di rate arretrate, € 8805,67 a titolo di rate sospese, € 956,03 a titolo di interessi sulle rate arretrate, € 15,62 quale rateo interessi, € 254,58 a titolo di interessi

maturati sino alla suddetta rata del contratto di mutuo stipulato con Unicredit Spa, ai sensi della normativa sul credito fondiario di cui agli artt. 38 e seguenti D.Lgs. n. 385/93, stipulato in data 11/08/2005 con atto a rogito Dott. Angelo Frillici, Notaio in Foligno, ( rep. 199820 racc. 33901), in forza del quale l'Istituto mutuante ha concesso

finanziamento di € 75000,00, da rimborsare mediante pagamento di n. 360 rate mensili posticipate a partire dal giorno 11/09/2005.

A garanzia del rimborso del finanziamento i

hanno concesso ipoteca volontaria sull'immobile di loro proprietà iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia, Servizio Pubblicità Immobiliare in data 13/08/2005 al n. 27827 reg. gen. Ed al n. 6687 reg. part..

L'atto di mutuo dell'11/08/2005 per le somme da questi dipendenti, costituisce titolo esecutivo ai sensi dell'art. 474, II comma, c.p.c..

PRISMA SPV S.r.l., società a responsabilità limitata con socio unico costituita ai sensi della L. 30/04/1999 n. 30 ( "Legge sulla Cartolarizzazione" ), con sede legale a Roma, Lungotevere Flaminio n. 18, C.F. e P. Iva n. 05028250263 e per essa, quale mandataria doValue Spa ( nuova denominazione assunta da doBank S.p.a., come deliberato dall'Assemblea Straordinaria con verbale del Dott. Salvatore Maricorda, Notaio in Roma, in data 05/03/2019 n. 14941 di repertorio e n. 10098 di raccolta ), ha notificato a mezzo ufficiali Giudiziari un atto di intimazione precetto in data 03/01/2024.

con cui ha intimato ai suddetti debitori il pagamento entro 10 giorni dalla notifica del suddetto atto la somma di complessivi € 64667,37, oltre spese di notifica e successive occorrenze ed ulteriori interessi come dovuti in forza del contratto di mutuo stipulato in data 11/08/2005 con atto a rogito Dott. Angelo Frillici, Notaio in Foligno ( rep. n. 199820, racc. 3390 ).

Poiché l'intimazione di cui sopra è rimasta senza effetto, Prisma SPV Srl, e per essa la sua mandataria DoValue Spa, dichiara di voler sottoporre ad esecuzione forzata il diritto di piena proprietà risultano intestatari, in regime di comunione legale dei beni sul seguente bene immobile:

- **Immobile sito nel Comune di Foligno e censito al N.C.F. al foglio n. 120, particella n. 312 sub. 3, cat. A/4, 4 vani.**

Pertanto, non essendo seguito il pagamento da parte dei debitori, la PRISMA SPV S.r.l., con atto di pignoramento immobiliare datato 07/03/2024 procedeva ad assoggettare a pignoramento ai sensi dell'art. 555 c.p.c. l'immobile come sopra descritto.

#### La situazione debitoria

Oltre a quanto evidenziato in premessa, con il pignoramento che riguarda l'immobile in oggetto, risultano in atti le seguenti formalità:

- Del MUTUO IPOTECARIO rep. n. 199820 – racc. n. 33901, del 11/08/2005 a rogito del Notaio Dottor Angelo Frillici;
- dell'atto di precetto notificato [ in data 29/10/2013;
- dell'atto di pignoramento immobiliare notificato [ in data 07/03/2024.

#### **Risposte ai quesiti**

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

Esaminata la documentazione presente in atti si afferma che la stessa può ritenersi completa in quanto si è in possesso di un certificato notarile richiesto ai sensi dell'art. 567 c.p.c. attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, redatto dal Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia ( **Allegato 03**, **Allegato 04**, **Allegato 05** ). La verifica della documentazione ai sensi dell'art. 567 c.p.c. è stata inoltre eseguita dal custode giudiziario IVG attraverso la scheda di verifica che si allega ( **Allegato 06** ).

**Punto 2)** Si è provveduto alla acquisizione della planimetria catastale del fabbricato censito nel N.C.F. del Comune di Foligno al Foglio 120 particella 312 sub. 3, ( **Allegato 07** ). L'immobile in oggetto risulta essere stato realizzato dall'Istituto Autonomo Case popolari, e ciò è anche confermato dalla targa in marmo murata all'esterno del fabbricato che riporta la seguente iscrizione: "opera realizzata dal Ministero LL. PP. Anno 1948", l'immobile è stato quindi accatastato in data 21/06/1960. Si è inoltre acquisita la copia del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato, costituito dall'Atto di Compravendita redatto dal Notaio Dott. Angelo Frillici, Notaio in Foligno, iscritto presso il Collegio Notarile del Distretto di Perugia in data 11/08/2005 Repertorio n. 199819, Registro n. 33900, trascritto a Perugia il 06/07/2007 al n. 27826 del Registro Generale ed al n. 16372 del Registro particolare ( **Allegato 08 e Allegato 09** ).

**Punto 3)** L'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli è il seguente:

I beni in oggetto a tutto il 17/04/2024 risultavano liberi da pesi, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da documenti e registri, all'infuori di quanto sotto indicato:

Formalità gravante su tutti gli immobili oggetto di relazione:

- **Nota di iscrizione n. 27827/6687 del 13/08/2005 IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 11/08/2005, a rogito Notaio Frillici Angelo con sede a Foligno (PG) rep. 199820/33901;  
**A favore:** Unicredit Banca per la Casa S.P.A., – sede Milano ( MI ), C.F. 13263030150;  
**Contro:**

relativamente all'unità negoziale comprendente l'immobile oggetto della procedura per il diritto di proprietà per la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno, per il totale quindi di  $\frac{1}{1}$ .

Capitale di € 75000,00, Totale € 150000,00, – durata di anni 30.

TRASCRIZIONE NN. 10893/8042 del 17/04/2024 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 18/03/2024, rep. n. 434 emesso da UNEP C/O TRIBUNALE DI SPOLETO Sede Spoleto ( PG );

A favore di PRISMA SPV S.R.L. Sede Roma, C.F. 05028250263 RICHIEDENTE Avv. Luca Patalini, C.F. PTLLCU59H07A045g, Via Baglioni n. 24, Perugia;  
contro

Dal punto di vista catastale l'unità negoziale in oggetto è costituita dal seguente immobile censito nel N.C.F. del Comune di Foligno:

- N.C.F. Foglio 120, particella n. 312 sub. 3, Categoria A/4, Classe 03, superficie catastale 65 mq ( totale escluse le aree scoperte 64 mq ), Rendita € 216,91, Via Clitunno n. 6 ( numero civico errato in quanto il vero civico è il 22 ) Piano 1.

L'intera area in oggetto è sottoposta a:

- Vincolo sismico, di cui alla Legge n. 64/74, L.R. n. 25/82 e L.R. n. 5 del 27/01/2010 in quanto il territorio del Comune di Foligno è zona sismica di prima categoria;

Per i beni in oggetto non esiste l'assegnazione del bene

Dall'esame dei documenti riguardanti il P.R.G. del Comune di Foligno non si è nel caso di cessioni di cubatura, mentre l'area su cui sorge il fabbricato è in zona B del vigente P.R.G. del Comune di Foligno, - TESSUTI A MANTENIMENTO, ZONA RESIDENZIALE A DENSITA' ALTA, h max = 12,5 m, ( **Allegato 10** ).

**Punto 4)** L'immobile oggetto della procedura fa parte di un complesso di fabbricati siti in Via Clitunno e facente parte dell'Istituto Autonomo Case Popolari. Dalle ricerche effettuate e dalle informazioni acquisite in loco si può affermare che non esiste un condominio costituito per il fabbricato in oggetto e pertanto non esiste un Amministratore di Condominio, nonostante il fabbricato in oggetto ospiti otto unità immobiliari. D'altra parte le uniche spese comuni sono costituite dalla pulizia delle scale e dalla luce per l'illuminazione delle stesse, i cui importi vengono divisi in parti uguali tra i vari proprietari, pertanto non si è a conoscenza dell'esistenza di eventuali debiti di natura condominiale a carico degli esecutati.

**Punto 5)** L'immobile oggetto della procedura, a seguito dell'esame del vigente P.r.g. del Comune di Foligno, ricade in zona B, Tessuti a mantenimento, zona residenziale a densità alta. Pertanto non sono presenti diritti demaniali ( di superficie o servitù pubbliche ) o usi civici.

**Punto 6)** Formalità gravante sull'immobile oggetto di relazione:

- **Nota di iscrizione n. 27827/6687 del 13/08/2005 IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 11/08/2005, a rogito Notaio Frillici Angelo con sede a Foligno (PG) rep. 199820/33901;  
**A favore:** Unicredit Banca per la Casa S.P.A., - sede Milano ( MI ), C.F. 13263030150;  
**Contro:**

relativamente all'unità negoziale comprendente l'immobile oggetto della procedura per il diritto di proprietà per la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno, per il totale quindi di  $\frac{1}{1}$ .

Capitale di € 75000,00, Totale € 150000,00, - durata di anni 30.

TRASCRIZIONE NN. 10893/8042 del 17/04/2024 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 18/03/2024, rep. n. 434 emesso da UNEP C/O TRIBUNALE DI SPOLETO Sede Spoleto ( PG ).

A favore di PRISMA SPV S.R.L. Sede Roma, C.F. 05028250263, richiedente: Avv. Luca Patalini, C.F. PTLCCU59H07A045G, Via Baglioni n. 24, Perugia, contro

**Punto 7)** L'immobile pignorato è costituito da un appartamento posto al piano primo di un fabbricato censito nel N.C.F. del Comune di Foligno al Foglio n. 120, particella n. 312, che comprende 8 subalterni e si sviluppa su quattro piani fuori terra ed è privo di piano interrato, non esistono inoltre né cantine e nemmeno garage o posti auto.

Il fabbricato è privo di ascensore e gli appartamenti sono disimpegnati dalla scala comune, cui si accede tramite un unico portone principale in legno, dal piano terra-rialzato, in modo da avere due appartamenti per piano.

Sulla base del sopralluogo effettuato sul posto si comunica che il fabbricato che ospita l'unità immobiliare in oggetto si trova nel Comune di Foligno, Via Clitunno n. 22 (

erroneamente riportato in catasto con il civico 6 ). In particolare l'appartamento è posto al piano primo e non è dotato di autorimessa o posto auto.

Il contesto, seppure in area di completamento è di tipo medio-basso dal punto di vista delle condizioni socio-economiche dei residenti nella zona, in quanto sono presenti anche altri fabbricati della medesima tipologia di abitazioni popolari, mentre sotto l'aspetto delle dotazioni di attrezzature e servizi collettivi la situazione è anche in questo caso di tipo medio in quanto si è in un contesto per lo più di tipo periferico.

Il fabbricato che ospita l'unità immobiliare oggetto della procedura è stato realizzato nel 1948, come indicato su targa marmorea apposta sullo stesso e si presenta in discreto stato di conservazione, soprattutto per quanto riguarda la tinteggiatura esterna dello stabile, su cui si è intervenuto presumibilmente negli anni '80, così' come per quanto riguarda la verniciatura del vano scala, va detto che anch'essa si trova in uno stato di conservazione discreto, mentre la qualità delle finiture presenti per i rispettivi appartamenti, soprattutto per quanto riguarda gli infissi esterni, le porte degli appartamenti e le pavimentazioni, appare ormai datata in quanto risalente agli anni '50 del novecento, ma discreta come efficienza. Dal punto di vista strutturale il fabbricato è stato realizzato con struttura portante in muratura portante, con muri di grosso spessore sia sul perimetro dell'unità immobiliare che in presenza del muro di spina centrale. I solai sono realizzati con struttura in laterizio e cemento armato, come si può evincere anche dalla fattura della cornice di gronda perimetrale al livello della copertura mentre la struttura portante del tetto è su muricci.

La finitura delle pareti esterne è quindi realizzata con intonaco di calce e cemento e sabbia, sul quale è apposta la tinteggiatura, mentre per quanto riguarda la finitura delle pareti interne è sempre presente l'intonaco di tipo civile liscio con relativa tinteggiatura, mentre le pareti della scala condominiale vede la presenza di un intonaco rustico a base di cemento tinteggiato. Le uniche strutture a sbalzo presenti sono limitate alla gronda perimetrale al livello dell'imposta della copertura, mentre le piccole logge di cui ogni appartamento dispone, poste sulla verticale del portone di accesso, in posizione simmetrica, non sporgono rispetto al corpo di fabbrica e si presentavano inizialmente aperti mentre ora si presentano tutti con un infisso in facciata, in alluminio, apposto successivamente alla costruzione.

La pianta dell'edificio è quindi di tipo rettangolare, con scala in posizione centrale, sull'asse di simmetria e copertura del tipo a padiglione su pianta rettangolare, coperta da tegole del tipo marsigliese, con canali di gronda e pluviali in rame, il che dimostra che dalla realizzazione ad oggi è stata sicuramente effettuata una manutenzione della copertura, sempre presumibilmente negli anni '80..

Gli impianti elettrici ed idro-sanitario dell'immobile sono risalenti agli anni '50 ma non si dispone di nessuna delle certificazioni attestanti l'esecuzione a regola d'arte degli stessi, mentre per quanto riguarda lo smaltimento delle acque nere, va detto che queste sono state convogliate nella fognatura pubblica.

Le soglie in corrispondenza delle aperture quali porte e finestre sono state realizzate in marmo, ma sono presenti solo sulla parte esterna delle aperture, si presentano di piccolo spessore e con disegno semplice, sono quindi ormai piuttosto datate ma comunque ancora efficienti, mentre gli infissi esterni comprendono sia il portone principale in legno, che gli infissi delle finestre in alluminio ( originariamente erano in legno ), mentre le persiane esterne restano quelle originali in legno. Le porte interne alle abitazioni erano anch'esse in legno tamburato, ma in molti casi, così' come per l'immobile oggetto della procedura, molte di esse sono state sostituite nel tempo, con modelli più recenti sempre in legno tamburato, mentre i portoncini di ingresso alle singole unità immobiliari sono ancora quelle originarie in legno e compensato, con un disegno semplice ed una realizzazione economica.

Le fondazioni dell'immobile sono superficiali continue in muratura, dalle quali si staccano le murature portanti dei piani superiori, di grosso spessore e dotate di riseghe in corrispondenza dei solai, che comportano una riduzione dello spessore ai livelli superiori.

**Descrizione dell'appartamento.**

Venendo a descrivere l'appartamento oggetto della procedura va detto che questo si articola su un piccolo ingresso-disimpegno a pianta rettangolare, dal quale si accede alle varie stanze che costituiscono il piccolo appartamento. In particolare è presente presso l'ingresso un ripostiglio, assai importante in quanto l'immobile non dispone di garage o cantina, un unico bagno di forma irregolare, dotato di finestra, contenente il lavabo, la tazza, il bidet, la doccia e l'allaccio per la lavatrice, un ambiente adibito a cucina-soggiorno, da cui si può accedere alla terrazza-veranda adibita a cucinino e due camere da letto di discreta metratura. L'altezza interna dei vari ambienti è di m 2.98.

I pavimenti sono stati sicuramente oggetto di un rifacimento, non essendo più quelli originari che dovevano essere in graniglia di cemento, ed essendo in maioliche, risalenti presumibilmente agli anni '80, nel bagno sono presenti mattonelle sempre in maiolica bianca lucida di formato rettangolare, di qualità media ma in discreto stato di conservazione, con le quali si è realizzato sia il pavimento che il rivestimento delle pareti e tale mattonella è stata utilizzata anche per rivestire il pavimento e le pareti del cucinino presso la veranda. La superficie utile netta delle varie porzioni che costituiscono l'immobile è la seguente:

**PIANO PRIMO****LOCALI DI ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE POSTI AL PIANO PRIMO:**

- Soggiorno mq 11.60;
- Veranda-Cucinino mq 2.10;
- Disimpegno mq 5.10;
- Camera da letto mq 14.80;
- Camera da letto mq 13.40;
- Bagno mq 6.80;
- Ripostiglio mq 2.20;

**Totale degli spazi abitativi, superficie utile, con riferimento alla situazione di fatto corrispondente con quella catastale = mq 53.90 arrotondato a mq 54,00.**

**Totale degli spazi esterni connessi all'abitazione, costituiti dalla sola veranda-cucinino, classificata terrazza nella planimetria catastale e quindi originariamente aperta ( anche se ora chiusa con infisso ) mq 2.10 di superficie utile.**

Con riferimento all'esposizione dell'abitazione in oggetto va detto che il fabbricato presenta una pianta regolare di forma tendente al quadrato, allineata nel senso della larghezza in direzione nord-est-sud-ovest, pertanto il bagno è esposto a nord-est, le due camere da letto sono esposte a sud-est, mentre una delle camere, il soggiorno-pranzo e la veranda-cucinino sono esposti a sud-ovest.

Le condizioni di manutenzione appaiono discrete sia per tutto il fabbricato che per tutti i locali che lo costituiscono, e ciò è dovuto principalmente ad una manutenzione che, anche se non più recente, è presumibile sia stata realizzata da almeno una quarantina d'anni.

Il lotto di terreno su cui insiste il fabbricato è censito nel N.C.T. del Comune di Foligno al Foglio n. 120, particella n. 239, pertanto il numero della particella del Catasto Terreni non corrisponde al numero della particella del Catasto fabbricati che è la 312. Tale lotto di terreno confina con le particelle censite allo stesso Foglio 120 del N.C.T. del Comune di Foligno con numeri 3748, 176, 99 oltre che con la Via Clitunno.

Con riferimento alle pertinenze va detto che è presente uno spiazzo scoperto, non asfaltato, al servizio dei due fabbricati realizzativi sopra.

Con stretto riferimento all'oggetto dell'incarico, dal sopralluogo effettuato si è riscontrato quanto appresso:

Il fabbricato si trova in un'area periferica dell'abitato di Foligno, lontano dal centro ma comunque abbastanza servita, soprattutto dal punto di vista della viabilità veicolare. L'accessibilità è pertanto buona, in quanto il fabbricato che ospita l'unità immobiliare in oggetto è facilmente raggiungibile dalla Superstrada "Flaminia" uscendo allo svincolo di Foligno Est ed imboccando la Via Piave, che rappresenta l'arteria stradale principale della zona, pertanto si percorrono percorsi con strade asfaltate ed in buone condizioni di manutenzione.

Catastalmente il lotto di terreno è individuato al Foglio 120, particella n. 239, per una superficie complessiva del lotto di mq 940, con destinazione d'uso "FU D'ACCERT." ed è attualmente intestato al DEMANIO DELLO STATO ( **Allegato 11** ).

Va infine evidenziato che l'immobile non dispone di posto auto proprio, pertanto a tale uso per i residenti è possibile destinare sia la porzione di terreno incolto presente nel lotto, che si presenta non asfaltata e nemmeno adibita a giardino, altrimenti è possibile parcheggiare presso la Via Clitunno.

**Punto 8)** In merito alla libera accessibilità dell'immobile pignorato va detto che è liberamente accessibile sia dal punto di vista pedonale che dal punto di vista carrabile dalla Via Clitunno, a cui si perviene svoltando dalla Via Piave, pertanto, non risulta necessario valutare la possibilità di una estensione del pignoramento.

**Punto 9)** La descrizione analitica del bene e quella contenuta nel pignoramento sono conformi, fatta eccezione per il numero civico, che nel pignoramento è assente, in quanto vi è la sola indicazione dei dati catastali. Tuttavia va riportato che in catasto per l'immobile in oggetto è indicato come indirizzo quello di Foligno, Via Clitunno n. 6, mentre nella realtà l'appartamento in oggetto risulta avere il numero civico 22. Poiché lungo la stessa Via Clitunno è presente un altro immobile, sempre posto al piano primo, con planimetria simile e con inserita sul prospetto la mattonella con il numero civico 6, ciò porta alla creazione di errori ed equivoci, basta citare il fatto che esaminando i subalterni dello stesso fabbricato che ospita l'immobile pignorato, alcuni presentano il numero civico 6 ed altri riportano il numero civico 22, segno di un sicuro errore o non aggiornamento dei dati catastali, e ciò in quanto, essendo subalterni dello stesso fabbricato non è possibile che abbiano numeri civici discordanti. ( **Allegato 12** ). Pertanto i dati indicati in pignoramento sono incompleti poiché non contengono il numero civico ma consentono comunque l'individuazione univoca del bene, anche se occorre fare molta attenzione.

**Punto 10)** Si ritiene non necessario eseguire variazioni per l'aggiornamento della planimetria presente in catasto riguardante l'abitazione, anche se, dal rilievo metrico eseguito sul luogo dal sottoscritto C.T.U. emergono delle differenze nella superficie e forma di alcuni ambienti, dovute probabilmente ad interventi successivi eseguiti nel corso del tempo, in particolare emerge come l'unico bagno presente in realtà sia più grande rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale, mentre l'adiacente ripostiglio nella realtà è più piccolo.

**Punto 11)** L'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, così come descritto nei suoi elaborati è la seguente:

- zona B del P.R.G. del Comune di Foligno, - TESSUTI A MANTENIMENTO, ZONA RESIDENZIALE A DENSITA' ALTA.

**Punto 12)** Per quanto riguarda la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità si comunica che confrontando la situazione presente nella planimetria catastale alla situazione di fatto si

può riscontrare una sostanziale conformità. Gli unici abusi sono rappresentati dalla chiusura del terrazzo dell'appartamento, peraltro già in origine chiuso su tre lati, con un infisso in alluminio, risalente agli anni '80 e dallo spostamento del tramezzo tra il ripostiglio ed il bagno allo scopo di ingrandire quest'ultimo. Tali piccoli abusi sono sicuramente sanabili, anche sulla base del recente Decreto salva-casa e ciò comporterebbe, nell'ipotesi di lasciare l'infisso attualmente presente presso la veranda, così come lasciando inalterato l'attuale tramezzo tra il bagno ed il ripostiglio, la presentazione di una pratica di sanatoria con il versamento della sanzione di € 1000.00 ( Euro Mille/00 ) oltre al pagamento dei diritti di segreteria stimabili in circa € 290.00, oltre al pagamento dell'onorario del tecnico, stimabile in € 1500.00.

Per quanto riguarda la dichiarazione di agibilità si può affermare che la mancanza di qualunque certificazione riguardante gli impianti realizzati esclude l'esistenza di tale documentazione.

**Punto 13)** Lo stato di possesso dei beni in oggetto è il seguente: l'immobile ad uso di abitazione popolare matrimoniale in comunione di beni, ed attualmente si presenta non abitato e quindi non è occupato da terzi ( **Allegato 05** ).

**Punto 14)** Si è ottenuto, tramite richiesta di accesso agli atti presentata al competente ufficio dello stato civile del Comune di Foligno, l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati ( **Allegato 13** ).

**Punto 16)** L'appartamento è attualmente non abitato e tutte le utenze, acqua, gas ed energia elettrica sono disattivate, pertanto non è possibile valutare l'effettivo funzionamento degli impianti presenti. L'impianto di riscaldamento è realizzato a radiatori in ghisa, alimentati da una caldaia a gas metano ubicata presso il soggiorno-pranzo. Non è stato possibile constatare l'esistenza del libretto della caldaia e pertanto non si può valutare se sono stati effettuati i controlli dei fumi ed il suo corretto funzionamento, allo stesso modo non si può affermare inoltre l'esistenza delle Dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, termico ed idraulico, in quanto non sono state rintracciate, infine non si può desumere l'esistenza del Certificato di Agibilità.

Anche se lo stato di manutenzione dell'immobile si presenta discreto e anche considerando il fatto che lo stesso appartamento sia stato abitato presumibilmente fino a tempi recenti, non si può concludere che gli impianti presenti sono conformi alla vigente normativa, in quanto non sono state fornite le relative dichiarazioni di conformità.

Comunque, anche ipotizzando una loro non conformità, va detto che la situazione appare comunque sanabile. In particolare sarebbe necessario un sopralluogo da parte di un tecnico impiantista allo scopo di valutare eventuali incongruità o carenze, ed in seguito, effettuati i relativi interventi di messa a norma, la situazione si potrebbe regolarizzare con la redazione delle dichiarazioni di conformità alla regola d'arte degli impianti del gas, termoidraulico ed elettrico, così come si potrebbe provvedere alla redazione del libretto della caldaia. Il costo stimato per tali operazioni si può valutare in circa Euro Duemila/00, ( € 2000,00 ), ai quali si dovrebbe aggiungere il costo per la sostituzione della caldaia nell'ipotesi che la stessa non sia più funzionante, anche perché ferma da almeno due anni.

**Punto 17)** Date le caratteristiche del bene pignorato, si può affermare che è possibile vendere lo stesso in un unico lotto costituito dall'abitazione al piano primo.

Andando a descrivere le caratteristiche di accessibilità del bene in oggetto, va detto che si giunge allo stesso, sia dal punto di vista pedonale che veicolare dalla Via Clitunno che è una strada abbastanza ben tenuta e poco trafficata, inoltre avanti allo stabile è presente un'area di parcheggio, pertanto l'accessibilità è più che buona.

**Punto 18)** Si procede quindi alla determinazione del valore di mercato del bene in oggetto, considerando anche lo stato di conservazione dello stesso, che si può considerare normale, ossia né ottimo e nemmeno scadente e la posizione dello stesso nell'ambito della città di Foligno, zona che si può considerare comunque periferica, e determinando tale valore sulla base della superficie lorda, sia attraverso la consultazione della banca dati immobiliare dell'Agenzia delle Entrate ( **Allegato 14** ) che attraverso l'esame delle offerte nel mercato immobiliare della zona, si è potuto appurare come lo stesso varia, secondo i dati forniti dall'Agenzia delle Entrate, da un minimo di € 750,00 al metro quadrato di superficie lorda ad un massimo di € 990,00 al metro quadrato, i dati forniti invece dal mercato immobiliare indicano valori che si collocano da un minimo di € 534,00/mq ad un massimo di € 1400,00/mq.

Ai fini della determinazione del valore si procede quindi con un valore di € 1000,00/mq di superficie lorda.

Non sono presenti allo stato attuale contratti di locazione in quanto gli immobili sono liberi, così' come non sono presenti provvedimenti di assegnazione della casa coniugale.

#### DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL FABBRICATO:

Determinazione della superficie commerciale

Considerando la Banca dati delle quotazioni immobiliari e considerando il valore alla base della stima per abitazioni di tipo civile, presso il Comune di Foligno, nella zona di Via Piave, con destinazione residenziale, senza particolare maggiorazioni per tenere conto della modesta qualità di tutte le finiture e della non più recente costruzione e tenendo conto inoltre anche della differenza tra il libero mercato e la vendita forzata, valutata nella misura del 15% in meno del prezzo e prendendo in esame il valore delle superfici lorde, ottenuto aumentando del 28% le superfici nette già calcolate, si ha ( **Allegato 15** ):

#### APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO

- Superficie utile degli spazi abitativi = 54,00 mq \* 1,00 = 54,00 mq

Valore di mercato = 54,00 mq \* € 1000 \* 1,28 \* 0,85 = € 58752,00 arrotondato ad € 59000,00.

#### SPAZI ESTERNI DI PERTINENZA DELL'ABITAZIONE

La superficie commerciale della terrazza viene valutata con una incidenza del 35% rispetto al valore base dell'immobile, per cui:

- Terrazza = 2,10 mq \* 1,00 = 2,10 mq

Valore di mercato = 0,35 \* 2,10 mq \* € 1000 \* 0,85 \* 1,28 = € 799,68 arrotondato ad € 800,00

**TOTALE VALORE DELL'ABITAZIONE = € 59000,00 + € 800,00 = € 59800,00**  
arrotondato ad € 60000,00 ( Euro Sessantamila/00 ).

Si ottiene il valore totale del lotto di vendita pari a € 60000,00 ( Euro Sessantamila/00 ).

**Punto 19)** I beni immobili in oggetto non sono pignorati pro quota in quanto

..., pertanto, per le caratteristiche dei beni immobili considerati e per il loro stato attuale, possiamo affermare che il bene in oggetto non è divisibile in natura e pertanto si va a formare un unico lotto di vendita nel modo seguente:

#### LOTTO N. 1 composto da:

- Proprietà di un immobile censito nel N.C.F. del Comune di Foligno;
- Foglio n. 120, part. 312 sub. 3, Via Clitunno n. 22 ( erroneamente riportato in Catasto con il numero civico 6 ), piano 1, cat. A/4, Classe 3, Vani 3, Consistenza 4 vani, Rendita catastale € 216,91, superficie commerciale mq 72,00;

Il valore dell'intero lotto, come sopra costituito, è pari ad € 60000,00 ( Euro Sessantamila/00 ) e non risulta nei fatti divisibile.

**Punto 20 )** Il caso in oggetto non prevede il pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto.

**Punto 21)** L'immobile in oggetto non è abusivo, essendo stato realizzato mediante pratiche edilizie presentate presso il Comune di Foligno nel 1948, come riportato su lapide presente sull'immobile, quindi antecedentemente al 21/06/1960, data di presentazione dell'accatastamento dell'immobile, e quindi prima del 01/09/1967, giorno di entrata in vigore della Legge 765/1967.

L'immobile era già esistente al momento dell'entrata in vigore del P.R.G. del Comune di Foligno del 1960, conosciuto come Piano Valenti ( **Allegato 16** ) ed il fabbricato che contiene l'immobile in oggetto si trova in zona semi-intensiva ( **Allegato 17** ).

Esaminando la normativa allora in vigore per le zona semintensiva, contenuta nel Regolamento Edilizio del P.R.G. Valenti del 1960 e confrontando con la mappa catastale ( **Allegato 18 ed Allegato 19** ), si ha che l'estensione minima dei lotti è di 1150 mq per le nuove lottizzazioni, il fronte stradale minimo è di ml 12,00, l'altezza massima è di m 18,00, attacco compreso e quella minima è di 10,50 m; il volume massimo è di 7600 mc e quello minimo è di 5750 mc, l'indice di edificabilità è di 5 mc/mq, distanza minima dal fabbricato al bordo stradale di 5 ml, la distanza minima fra gli edifici è di 12,00, fatta eccezione per quelle zone ove il nucleo edilizio era già costituito ed in cui risultavano delle aree disponibili, per le quali restavano in vigore le distanze dai confini e strade rispettivamente di m 4,00 e m 8,00 fra i fabbricati.

Considerando infine che la sagoma del fabbricato in oggetto è presente nella planimetria allegata al P.R.G. del Comune di Foligno del 1960 ( Piano Valenti ), inserita in zona semintensiva, considerando che il fabbricato realizzato è comunque conforme alle prescrizioni di zona sopra riportate è da presumere la legittimità dello stesso immobile, comprovata ulteriormente dalla presenza della planimetria catastale del subalterno in oggetto, presentata in data 21/06/1960 dall'Istituto Autonomo Case Popolari, riportante il numero civico 6, del tutto errato in quanto corrisponde nella realtà al civico 22,

La normativa sismica si può definire rispettata in quanto si è in un periodo antecedente sia alla legge sismica 5/11/1971 n. 1086 che alla Legge n. 64 del 02/02/1974, con la quale si è approvato il primo documento che prevede una classificazione sismica nazionale del territorio e si iniziano a definire le prime norme tecniche.

Per i motivi di cui sopra, quando è stato costruito il fabbricato in oggetto, non esisteva né una classificazione sismica del territorio nazionale e nemmeno obblighi di effettuare il deposito degli elaborati progettuali ad un ente responsabile della normativa sismica.

Va detto comunque che, confrontando la planimetria catastale presente agli atti e tuttora in vigore con la situazione di fatto, emerge come la piccola terrazza che fa parte dell'appartamento sia stata chiusa da un infisso ed inoltre si è effettuato lo spostamento del tramezzo tra il bagno ed il ripostiglio, allo scopo di ingrandire il bagno e ciò costituisce dei piccoli abusi comunque sanabili.

La presente relazione viene depositata in un originale cartaceo per la sola parte descrittiva, ad uso del Giudice quale copia di cortesia ed in formato digitale firmata digitalmente ed inviata via p.e.c. completa degli allegati.

II C.T.U.

Dott Architetto Amato Sebastiano

## ALLEGATI:

1. Verbale di inizio delle operazioni peritali e relative ricevute attestanti l'avvenuta consegna alle parti;
2. Comunicazione di sopralluogo firmata e relative ricevute attestanti l'avvenuta consegna;
3. Relazione Notarile;
4. Nota di trascrizione ipoteca;
5. Visura catastale;
6. Scheda verifica documenti ex art. 567 c.p.c.;
7. Planimetria catastale appartamento;
8. Trascrizione atto di Acquisto;
9. Contratto Mutuo;
10. Tavola del P.R.G. del Comune di Foligno del 1997;
11. Visura lotto di terreno part. 239;
12. Elenco subalterni;
13. Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio debitori eseguiti;
14. Banca dati immobiliare Foligno zona Via Piave;
15. Rilievo planimetria immobile e sua restituzione grafica;
16. Planimetria P.R.G. Comune di Foligno 1960 ( Piano Valenti );
17. Lotto in oggetto dal P.R.G. Foligno ( Piano Valenti );
18. Regolamento Edilizio P.R.G. Foligno ( Piano Valenti );
19. Mappa Foglio 120;
20. Documentazione fotografica.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®