TRIBUNALE DI SPOLETO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Agr. ROSATI STEFANO, nell'Esecuzione Immobiliare 28/2025 del R.G.E.

promossa da

promossa da

***** Omissis *****

contro

***** Omissis *****

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

SOMMARIO

Incarico 5

Premessa 5

Lotto 1 6

Descrizione 7

Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Bevagna (PG) - Via Flaminia 65 7

Bene N° 2 - Terreno ubicato a Bevagna (PG) - Via Flaminia 7

Completezza documentazione ex art. 567 7

Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Bevagna (PG) - Via Flaminia 65 7

Bene N° 2 - Terreno ubicato a Bevagna (PG) - Via Flaminia 8

Titolarità 8

Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Bevagna (PG) - Via Flaminia 65 8

Bene N° 2 - Terreno ubicato a Bevagna (PG) - Via Flaminia 8

Confini 8

Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Bevagna (PG) - Via Flaminia 65 8

Bene N° 2 - Terreno ubicato a Bevagna (PG) - Via Flaminia 8

Consistenza 8

Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Bevagna (PG) - Via Flaminia 65 9

Bene N° 2 - Terreno ubicato a Bevagna (PG) - Via Flaminia 9

Dati Catastali 9

Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Bevagna (PG) - Via Flaminia 65 9

Bene N° 2 - Terreno ubicato a Bevagna (PG) - Via Flaminia 10

Stato conservativo 10

Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Bevagna (PG) - Via Flaminia 65 10

Bene N° 2 - Terreno ubicato a Bevagna (PG) - Via Flaminia 10

Caratteristiche costruttive prevalenti 11

Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Bevagna (PG) - Via Flaminia 65 11

Stato di occupazione 11

Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Bevagna (PG) - Via Flaminia 65 11

Bene N° 2 - Terreno ubicato a Bevagna (PG) - Via Flaminia 11

Provenienze Ventennali 11

Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Bevagna (PG) - Via Flaminia 65 11

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

Bene N° 2 - Terreno ubicato a Bevagna (PG) - Via Flaminia 13
Formalità pregiudizievoli 14
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Bevagna (PG) - Via Flaminia 65 14
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Bevagna (PG) - Via Flaminia 15
Normativa urbanistica 16
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Bevagna (PG) - Via Flaminia 65 16
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Bevagna (PG) - Via Flaminia 17
Regolarità edilizia 17
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Bevagna (PG) - Via Flaminia 65 17
Lotto 2 19
Descrizione 20
Completezza documentazione ex art. 567 20
Titolarità 20
Confini 21
Consistenza 21
Dati Catastali 21
Stato conservativo 22
Parti Comuni 22
Caratteristiche costruttive prevalenti 22
Stato di occupazione 23
Provenienze Ventennali 23
Formalità pregiudizievoli 24
Normativa urbanistica 25
Regolarità edilizia 26
Lotto 3 28
Descrizione 29
Completezza documentazione ex art. 567 29
Titolarità 29
Consistenza 30
Dati Catastali 30
Stato conservativo 31
Parti Comuni 31
Stato di occupazione 31
Provenienze Ventennali 31
Formalità pregiudizievoli 33
Normativa urbanistica 34

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

Regolarità edilizia 34
Stima / Formazione lotti 36
Lotto 1 36
Lotto 2 38
Lotto 3 39
Riepilogo bando d'asta 42
Lotto 1 42
Lotto 2 42
Lotto 3 43
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 28/2025 del R.G.E. 44
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 223.000,00 44
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 198.000,00 45
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 33.000,00 45
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 46
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Bevagna (PG) - Via Flaminia 65 46
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Bevagna (PG) - Via Flaminia 47
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Bevagna (PG) - Via Flaminia 67 48
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Bevagna (PG) - Via Flaminia 67 49

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

INCARICO

All'udienza del 14/05/2025, il sottoscritto Dott. Agr. ROSATI STEFANO, con studio in Via del Tessino, 34 - 06049 - Spoleto (PG), email studio.stefanorosati@gmail.com, PEC s.rosati@epap.conafpec.it, Tel. 0743261025, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/05/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato artigianale ubicato a Bevagna (PG) - Via Flaminia 65
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Bevagna (PG) - Via Flaminia
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Bevagna (PG) - Via Flaminia 67
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Bevagna (PG) - Via Flaminia 67

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

LOTTO 1

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

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato artigianale ubicato a Bevagna (PG) - Via Flaminia 65
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Bevagna (PG) - Via Flaminia

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A BEVAGNA (PG) - VIA FLAMINIA 65

Capannone artigianale che si sviluppa su un unico livello oltre a piccolo soppalco sopra locale uffici, ha forma ad "L" grazie ad un portico/tettoia sul lato retrostante. L'immobile è situato in zona periferica lungo la Strada regionale n. 316 (via Flaminia, che congiunge Bevagna a Foligno) in un'area urbanistica mista, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti, l'accesso alla strada regionale è diretto. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Edificio realizzato negli anni '70 ed ampliato negli anni '80, con suddivisione interna in più aree funzionali (laboratori, magazzino, sala verniciatura, ufficio, esposizione). Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 1.105

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

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BEVAGNA (PG) - VIA FLAMINIA

Terreno agricolo
L'immobile è situato in zona periferica in via Flaminia in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Terreno agricolo in parte seminativo e in parte ad oliveto, attualmente incolto.
Sviluppa una superficie di circa mq 4100.

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

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A BEVAGNA (PG) - VIA FLAMINIA 65

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

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BEVAGNA (PG) - VIA FLAMINIA

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A BEVAGNA (PG) - VIA FLAMINIA 65

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

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BEVAGNA (PG) - VIA FLAMINIA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A BEVAGNA (PG) - VIA FLAMINIA 65

Stessa ditta su due lati, strada provinciale, **** Omissis **** particella 287 e 613, come nei fatti e salvo altri.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BEVAGNA (PG) - VIA FLAMINIA

**** Omissis ****, Stessa ditta, **** Omissis ****, **** Omissis ****. come in effetti e salvo altri

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

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A BEVAGNA (PG) - VIA FLAMINIA 65

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	60,00 mq	64,00 mq	1	64,00 mq	3,00 m	T
Laboratorio 1	130,00 mq	140,00 mq	1	140,00 mq	5,00 m	T
Laboratorio 2	425,00 mq	440,00 mq	1	440,00 mq	5,00 m	T
Laboratorio 3	150,00 mq	156,00 mq	1	156,00 mq	5,00 m	T
Laboratorio 4	180,00 mq	195,00 mq	1	195,00 mq	5,00 m	T
Soppalco praticabile	18,00 mq	20,00 mq	0,3	6,00 mq	2,00 m	1°
Portico	300,00 mq	300,00 mq	0,35	105,00 mq	5,00 m	1°
			Totale superficie convenzionale:	1106,00 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	1106,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Il valore dell'area esterna pertinenziale viene ricompreso all'interno della quotazione complessiva attribuita all'unità parametrica di riferimento del fabbricato produttivo, vista la inscindibile funzionalità che li lega.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BEVAGNA (PG) - VIA FLAMINIA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	4100,00 mq	4100,00 mq	1	4100,00 mq	0,00 m	
			Totale superficie convenzionale:	4100,00 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	4100,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A BEVAGNA (PG) - VIA FLAMINIA 65

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

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	30	108			D7				4102,11 €	T	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
30	108				ente urbano		00.34.70			

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BEVAGNA (PG) - VIA FLAMINIA

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
30	1025				Seminativo arborato	1	4100	30,92 €	23,29 €	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A BEVAGNA (PG) - VIA FLAMINIA 65

L'edificio risulta non utilizzato da anni. Ciò nonostante lo stato conservativo può essere definito discreto.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BEVAGNA (PG) - VIA FLAMINIA

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

Il terreno si presenta incolto

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A BEVAGNA (PG) - VIA FLAMINIA 65

Il capannone ospita la falegnameria Bertini dagli anni 70. Il capannone, delimitato da una parte dalla strada regionale, ha forma ad "L", è disposto su un unico piano. L'interno è suddiviso in tre laboratori funzionalmente separati anche se comunicanti, una sala verniciatura, locali uffici e servizi ed un'area espositiva. Il capannone si continua sul retro con una tettoia aperta su tre lati avente funzione di deposito e si apre su area esterna pertinenziale che permette le operazioni di carico scarico. La struttura è costituita da pilastri e travi prefabbricati in cemento armato precompresso che appaiono in discrete condizioni; le pareti sono in muratura di blocchi di cemento, esternamente intonacate su due lati ed il resto faccia a vista. La copertura è in lastre ondulate di fibrocemento. Da verificare la presenza di amianto. Internamente sono inseriti controsoffitti in pannelli grecati in cemento ed in lamiera. Pluviali e gronde in ferro. Infissi carrabili in ferro e vetro scorrevoli, finestre pure in ferro, fisse, ingressi pedonali in legno; la pavimentazione interna è in battuto di cemento, tranne gli uffici dove sono posate piastrelle di monocottura. Esternamente la pavimentazione in ghiaino è stata sopraffatta dall'erba. È presente regolare impianto elettrico con cavi a vista a due voltaggi, impianto idrico con tubi a vista, aria compressa, aspirazione polveri con silo esterno. Lo stato complessivo dell'immobile è buono, nonostante l'inattività. Staccato dall'edificio, verso l'abitazione è presente un piccolo manufatto ad uso ripostiglio, in legno, con adiacenti tettoie in ferro, il tutto non regolarizzato, facilmente rimovibile.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A BEVAGNA (PG) - VIA FLAMINIA 65

L'immobile risulta libero.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BEVAGNA (PG) - VIA FLAMINIA

L'immobile risulta occupato dalla debitrice **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A BEVAGNA (PG) - VIA FLAMINIA 65

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **31/03/1993** al **08/09/2012**	**** Omissis ****	**Cessione di diritti reali a titolo gratuito**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**

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

		notaio Boemi Giuseppe	31/03/1993		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Spoleto	14/04/1993		1180
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **08/09/2012**	**** Omissis ****	**Certificato di denunciata successione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Pubblico Ufficiale Ufficio del Registro DPPG UT Foligno (PG)	06/09/2013	633	9990/13
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Spoleto	31/10/2013		3143
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **13/06/2017**	**** Omissis ****	**Accettazione di eredità**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Sartore Andrea	13/06/2017	20787	8827
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Spoleto	14/06/2017		1683
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BEVAGNA (PG) - VIA FLAMINIA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **31/03/1993** al **08/09/2012**	**** Omissis ****	**Cessione di diritti reali a titolo gratuito**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		notaio Boemi Giuseppe	31/03/1993		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Spoleto	14/04/1993		1180
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **08/09/2012**	**** Omissis ****	**Certificato di denunciata successione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Pubblico Ufficiale Ufficio del Registro DPPG UT Foligno (PG)	06/09/2013	633	9990/13
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Spoleto	31/10/2013		3143
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **13/06/2017**	**** Omissis ****	**Accettazione di eredità**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Sartore Andrea	13/06/2017	20787	8827
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Spoleto	14/06/2017		1683
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

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

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A BEVAGNA (PG) - VIA FLAMINIA 65

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Spoleto aggiornate al 07/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Spoleto il 27/03/2014
  Reg. gen. 1298 - Reg. part. 110
  Quota: 1/1
  Importo: € 135.000,00
  A favore di Veneto Banca S.c.p.a
  Contro ***omissis***
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 75.000,00
  Rogante: Notaio Marcello Grifi
  Data: 26/03/2014
  N° repertorio: 62252
  N° raccolta: 19908
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Viterbo il 28/08/2017
  Reg. gen. xxxx - Reg. part. 419
  Quota: 1/1
  Importo: € 230.000,00
  A favore di ***OMISSIS***
  Contro ***omissis***
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 160.000,00
  Rogante: Autorità Emittente Tribunale di Viterbo
  Data: 15/09/2016
  N° repertorio: 897

Trascrizioni

- **Costituzione di fondo patrimoniale**
  Trascritto a Spoleto il 10/09/2014
  Reg. gen. xxxx - Reg. part. 2686
  A favore di ***omissis******omissis***
  Contro ***omissis***

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

Formalità a carico della procedura
Note: Annotazione di inefficacia parziale n.220 del 27/05/2024

- **Dichiarazione di fallimento**
  Trascritto a Spoleto il 19/03/2019
  Reg. gen. xxx - Reg. part. 924
  Quota: 1/1
  Contro ***omissis***
  Formalità a carico della procedura
- **Atto di pignoramento**
  Trascritto a Perugia il 28/11/2024
  Reg. gen. 5543 - Reg. part. 4558
  Quota: 1/1
  A favore di ***OMISSIS***
  Contro ***omissis***
  Formalità a carico della procedura
- **Atto di pignoramento**
  Trascritto a Spoleto il 03/04/2025
  Reg. gen. 1638 - Reg. part. 1291
  Quota: 1/1
  A favore di ***OMISSIS***
  Contro ***omissis***
  Formalità a carico della procedura

Annotazioni a trascrizioni

- **cancellazione**
  Trascritto a Spoleto il 09/04/2025
  Reg. gen. xxx - Reg. part. 179
  Formalità a carico della procedura
  Note: Annotazione a trascrizione Autorità Emittente Tribunale di Spoleto sede Spoleto del 10/02/2025 rep.134 depositato il 09/04/2025 al n.179 riferito alla trascrizione r.p. 4558 del 28/11/2024

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BEVAGNA (PG) - VIA FLAMINIA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Spoleto aggiornate al 07/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Viterbo il 28/08/2017
  Reg. gen. 3403 - Reg. part. 419
  Quota: 1/1
  Importo: € 230.000,00
  A favore di ***OMISSIS***
  Contro ***omissis***
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 160.000,00

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

Rogante: Autorità Emittente Tribunale di Viterbo
Data: 15/09/2016
N° repertorio: 897

Trascrizioni

- **Costituzione di fondo patrimoniale**
  Trascritto a Spoleto il 10/09/2014
  Reg. gen. 3438 - Reg. part. 2686
  A favore di ***omissis***
  Contro ***omissis***
  Formalità a carico della procedura
  Note: Annotazione di inefficacia parziale n.220 del 27/05/2024
- **Dichiarazione di fallimento**
  Trascritto a Spoleto il 19/03/2019
  Reg. gen. 1199 - Reg. part. 924
  Quota: 1/1
  Contro ***omissis***
  Formalità a carico della procedura
- **Atto di pignoramento**
  Trascritto a Perugia il 28/11/2024
  Reg. gen. 5543 - Reg. part. 4558
  Quota: 1/1
  A favore di ***OMISSIS***
  Contro ***omissis***
  Formalità a carico della procedura
- **Atto di pignoramento**
  Trascritto a Spoleto il 03/04/2025
  Reg. gen. 1638 - Reg. part. 1291
  Quota: 1/1
  A favore di ***OMISSIS***
  Contro ***omissis***
  Formalità a carico della procedura

Annotazioni a trascrizioni

- **cancellazione**
  Trascritto a Spoleto il 09/04/2025
  Reg. gen. xxx - Reg. part. 179
  Formalità a carico della procedura
  Note: Annotazione a trascrizione Autorità Emittente Tribunale di Spoleto sede Spoleto del 10/02/2025 rep.134 depositato il 09/04/2025 al n.179 riferito alla trascrizione r.p. 4558 del 28/11/2024

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A BEVAGNA (PG) - VIA FLAMINIA 65

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

Piano Regolatore Generale - Parte Strutturale, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 del 13.03.2024, l'immobile ricade in zona
•Ambiti Urbani e Insediamenti "INSEDIAMENTI PRODUTTIVI PREVALENTEMENTE ARTIGIANALI E INDUSTRIALI" art. 38 delle N.T.A. Riguarda la particella 108/parte;
• "FASCE DI RISPETTO STRADALE" art. 14 delle N.T.A., per la particella 108/parte;

La destinazione urbanistica, riguardante i terreni indicati per effetto del vigente Regolamento Edilizio con annesso Programma di Fabbricazione, è la seguente:
•zona D1 "PRODUTTIVE di completamento" art. 34 delle N.T.A. del vigente Programma di Fabbricazione. Riguarda la particella 108/parte;
• "AREE DI RISPETTO STRADALE" art. 39 delle N.T.A. del vigente Programma di Fabbricazione. Riguarda la particella 108/parte.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BEVAGNA (PG) - VIA FLAMINIA

Piano Regolatore Generale - Parte Strutturale, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 del 13.03.2024, l'immobile ricade in zona:
-zona D1 "PRODUTTIVE di completamento" art. 34 delle N.T.A. del vigente Programma di Fabbricazione per la particella n. 1025/parte;
-zona E1 "AGRICOLA NORMALE" area di particolare interesse agricolo - art. 35 delle N.T.A. del vigente Programma di Fabbricazione per la particella n. 1025/parte.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A BEVAGNA (PG) - VIA FLAMINIA 65

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Nell'ambito della richiesta di Accesso agli atti presentata dal sottoscritto Ctu all'ufficio Area Tecnica del Comune di Bevagna (Prot. 12446 del 02/10/2025), veniva comunicato dal suddetto ufficio che per gli edifici oggetto di richiesta non era stato possibile rintracciare il fascicolo riguardante le pratiche edilizie e che quindi lo stesso era da ritenersi indisponibile (Vedasi Allegato).
L'Ufficio affermava comunque che erano state riscontrate nei registri riepilogativi digitali diverse pratiche riferibili agli immobili oggetto di indagine e che pertanto tali riferimenti testimoniano inequivocabilmente l'esistenza di titoli edificatori per entrambi gli edifici in questione.
Successivamente il sottoscritto Ctu veniva in possesso di un fascicolo di un precedente Accesso agli atti risalente al 2021 e richiesto per una procedura fallimentare del Tribunale di Spoleto in cui era contenuta la documentazione edilizia suddetta la quale poteva così essere consultata per le verifiche necessarie.
Vista, comunque, la non diretta verifica della conformità edilizia presso gli uffici comunali, il sottoscritto Ctu può solo presumere che quanto di seguito riportato nel capitolo "Regolarità edilizia" dell'elaborato peritale corrisponda alla reale situazione Urbanistica ed edilizia degli edifici. Il sottoscritto si riserva, nell'ambito dei tempi tecnici del procedimento, di integrare la relazione, compatibilmente con l'avvenuto ritrovamento del fascicolo da parte dei competenti uffici comunali.

Concessione n. 3 del 1982

Condono 638/1985 (presentato il 31/12/1986 al n. 10368) Regolarizzazione accessori esterni. (Tale pratica riguarda anche immobili inseriti nel lotto n. 2)

Concessione edilizia N. 30 del 27/04/1988, intestata a ***omissis***, per lavori "Variante al progetto per la

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

tamponatura parziale di un fabbricato uso artigianale", presentata il 16/02/1988 (Prot. n. 1502), rilasciata il 27/04/1988 con il n. 30.
Il titolo è riferito a Foglio 39 particella 107 e 108. Variante n. 64/1990 (la realizzazione di un nuovo piccolo corpo di fabbrica in ampliamento oltre a modifica alle aperture esterne e alle tramezzature interne).

Concessione edilizia N. 137/1996, pratica n. 20/95, intestata a ***omissis***, per lavori di "Spostamento e allargamento di un vano porta su di un capannone artigianale", presentata il 02/02/1995 (Prot. n. 1095), rilasciata il 19/12/1996 con il n. 137.
Il titolo è riferito a Foglio 39 particella 107 e 108.

Denuncia di Inizio Attività del 12/03/1996, Pratica 51/96. Ricevuta n. 16 del 15/03/1996 per lavori di "Sostituzione di impianti tecnologici".

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa suddivisione interna, modifica delle aperture esterne. Inoltre si rileva la mancanza del certificato di agibilità (normativa di riferimento: Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/01; L.R. 23/12/2010, n. 27, recante "Ulteriori modificazioni ed integrazioni della legge regionale 26 giugno 2009, Legge regionale 21 gennaio 2015, n.1; DL 23 aprile 1985 n. 146; decreto-legge 69/2024).
L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.
Le difformità sono regolarizzabili mediante:
Sanatoria edilizia ai sensi degli articoli 36 e 37 del TUE (rispettivamente, permesso di costruire in sanatoria o Scia in sanatoria) con il pagamento delle sanzioni amministrative previste e il rispetto del criterio della doppia conformità.
Costi di regolarizzazione: Spese tecniche, diritti di segreteria, sanzioni amministrative = €.8.000,00.
Tempi necessari per la regolarizzazione: medi.

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

LOTTO 2

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

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Bevagna (PG) - Via Flaminia 67

DESCRIZIONE

Appartamento ricavato in villetta bifamiliare disposta su 4 livelli di cui uno sottotetto ed uno seminterrato. Edificio realizzato negli anni '70, con giardino e accessori al piano terra. L'immobile è situato in zona periferica lungo la strada regionale n. 316 (via Flaminia) in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Composto da, al piano terra, Androne e scala di ingresso, al piano 1° Sala pranzo, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, 3 camere, terrazzo, scala interna; al piano 2° soffitta, mansarda abitabile e balcone; al piano sottostrada fondi, cantine e garage. Esternamente, staccati dal fabbricato principale, sono presenti due accessori adibiti a fondi/magazzini. Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 340.

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

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- ***omissis*** (Proprietà 1/1)
  Codice fiscale: BRTDZN67E66D653W
  Via Flaminia, 67
  06031 - Bevagna (PG)
  Nata a Foligno il 26/05/1967

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

- ***omissis*** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

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

CONFINI

Stessa ditta su più lati

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	65,00 mq	69,00 mq	0,50	34,50 mq	4,70 m	T
Abitazione	160,00 mq	176,00 mq	1	176,00 mq	3,00 m	1°
Terrazza	32,00 mq	34,00 mq	0,25	8,50 mq	0,00 m	1°
Soffitta	134,00 mq	140,00 mq	0,20	28,00 mq	1,50 m	2°
Mansarda	26,00 mq	28,00 mq	0,50	14,00 mq	2,30 m	2°
Balcone scoperto	8,00 mq	8,00 mq	0,25	2,00 mq	0,00 m	2°
Cantina/Fondi	135,00 mq	144,00 mq	0,50	72,00 mq	2,60 m	1°s
Magazzini esterni	30,00 mq	36,00 mq	0,25	9,00 mq	2,30 m	T
			Totale superficie convenzionale:	**344,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**344,00 mq**		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	30	580	1		C6	3	59	70 mq	73,13 €	T	
	30	580	5		A2	3	9 Vani	263 mq	697,22 €	T-1-2	
	30	580	6		C2	2	148 mq	148 mq	191,09 €	S1	
	30	580	4		E	bene comune non censibile				T	

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

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

Essendo l'appartamento con i suoi accessori disposto su più livelli, lo stato conservativo può essere definito vario, da mediocre a discreto.

PARTI COMUNI

Il sub 4 è un bene comune ai sub 1,5 e 6 da una parte ed al sub 2 che costituisce un'altra unità immobiliare. Il sub 4 è costituito da area di pertinenza esterna, in parte adibita a giardino, e atrio esterno di accesso agli appartamenti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Caratteristiche strutturali:
Strutture verticali: materiale: c.a..
Travi: materiale: c.a..
Solai: tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele.
Copertura: tipologia: a falde, materiale: c.a. e tavelloni.
Scale: tipologia: a rampe, materiale: legno, ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: buone.
Balconi: materiale: c.a., condizioni: buone.
.
Componenti edilizie e costruttive:
Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: persiane a scorrimento, materiale protezione: legno, condizioni: buone.
Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno, legno e vetro, condizioni: buone.
Manto di copertura: materiale: tegole in cotto, coibentazione: guaina bituminosa.
Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.
Pavim. Esterna: materiale: mattonelle di cemento autobloccanti, condizioni: sufficienti.
Pavim. Interna: materiale: piastrelle di grès, marmo, parquet di legno. condizioni: buone.
Rivestimento: ubicazione: cucina, materiale: klinker, condizioni: buone.
Rivestimento: ubicazione: bagno, materiale: klinker, condizioni: buone.
Portone di ingresso: tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno massello e vetro, condizioni: buone.
.
Impianti:
Citofonico: tipologia: audio, condizioni: buone.
Gas: tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in ferro.
Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone.
Fognatura: tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi i PVC e cemento,

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

recapito: collettore o rete comunale.
Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: buone.
Termico: tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in ferro, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: da normalizzare.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla debitrice ***omissis*** e da sua figlia ***omissis***

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 31/03/1993 al 08/09/2012</td><td rowspan="8">***OMISSIS*** nato a Foligno il 18/10/1940 proprietà 1/1 in separazione dei beni Immobili in Bevagna Catasto Terreni foglio 30 particella 107 comprende capannone non censito; foglio 30 particella 580 e particella 581 comprendono piccolo magazzino, forno, pollaio, garage in lamiera. Codice Fiscale/P.IVA: BRTMRA40R18D653O</td><td colspan="4">Cessione di diritti reali a titolo gratuito</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>notaio Boemi Giuseppe</td><td>31/03/1993</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Conservatoria dei Registri Immobiliari di Spoleto</td><td>14/04/1993</td><td></td><td>1180</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 08/09/2012</td><td rowspan="8">***OMISSIS*** nata a Foligno il 26/05/1967 proprietà 1/1 Catasto Fabbricati foglio 30 particella 108, particella 580 subalterno 1, subalterno 2, subalterno 5, subalterno 6. Catasto Terreni foglio 30 particella 1025 Codice Fiscale/P.IVA: BRTDZN67E66D653W</td><td colspan="4">Certificato di denunciata successione</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Pubblico Ufficiale Ufficio del Registro DPPG UT Foligno (PG)</td><td>06/09/2013</td><td>633</td><td>9990/13</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Conservatoria dei Registri Immobiliari di Spoleto</td><td>31/10/2013</td><td></td><td>3143</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
</table>

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

		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **13/06/2017**	***omissis*** nata a FOLIGNO (PG) il 26/05/1967 Proprietà per 1/1 Immobili Bevagna Catasto Fabbricati foglio 30 particella 580 subalterno 2 e subalterno 4 Codice Fiscale/P.IVA: BRTDZN67E66D653W	**Accettazione di eredità**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Sartore Andrea	13/06/2017	20787	8827
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Spoleto	14/06/2017		1683
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Spoleto aggiornate al 07/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Viterbo il 28/08/2017
  Reg. gen. xxxx - Reg. part. 419
  Quota: 1/1
  Importo: € 230.000,00
  A favore di ***OMISSIS***
  Contro ***omissis***
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 160.000,00
  Rogante: Autorità Emittente Tribunale di Viterbo
  Data: 15/09/2016
  N° repertorio: 897

Trascrizioni

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

- **Costituzione di fondo patrimoniale**
  Trascritto a Spoleto il 10/09/2014
  Reg. gen. xxxx - Reg. part. 2686
  A favore di ***omissis***
  Contro ***omissis***
  Formalità a carico della procedura
  Note: Annotazione di inefficacia parziale n.220 del 27/05/2024
- **Dichiarazione di fallimento**
  Trascritto a Spoleto il 19/03/2019
  Reg. gen. xxx - Reg. part. 924
  Quota: 1/1
  Contro ***omissis***
  Formalità a carico della procedura
- **Atto di pignoramento**
  Trascritto a Perugia il 28/11/2024
  Reg. gen. 5543 - Reg. part. 4558
  Quota: 1/1
  A favore di ***OMISSIS***
  Contro ***omissis***
  Formalità a carico della procedura
- **Atto di pignoramento**
  Trascritto a Spoleto il 03/04/2025
  Reg. gen. 1638 - Reg. part. 1291
  Quota: 1/1
  A favore di ***OMISSIS***
  Contro ***omissis***
  Formalità a carico della procedura

Annotazioni a trascrizioni

- **cancellazione**
  Trascritto a Spoleto il 09/04/2025
  Reg. gen. xxx - Reg. part. 179
  Formalità a carico della procedura
  Note: Annotazione a trascrizione Autorità Emittente Tribunale di Spoleto sede Spoleto del 10/02/2025 rep.134 depositato il 09/04/2025 al n.179 riferito alla trascrizione r.p. 4558 del 28/11/2024

NORMATIVA URBANISTICA

Piano Regolatore Generale - Parte Strutturale, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 del 13.03.2024, l'immobile ricade in zona:
-Spazio Rurale "AREE DI PARTICOLARE INTERESSE AGRICOLO" art. 26 delle N.T.A. del Piano Regolatore Generale Parte Strutturale – Approvato per la particella n. 580/parte;
- "FASCE DI RISPETTO STRADALE" art. 14 delle N.T.A. del Piano Regolatore Generale Parte Strutturale Approvato, per la particella 580/parte.

Per effetto del vigente Regolamento Edilizio con annesso Programma di Fabbricazione, è la seguente:
•zona E1 "AGRICOLA NORMALE" area di particolare interesse agricolo - art. 35 delle N.T.A. del vigente Programma di Fabbricazione per la particella n. 580/parte;

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

• "AREE DI RISPETTO STRADALE" art. 39 delle N.T.A. del vigente Programma di Fabbricazione per la particella n. 580/parte;

REGOLARITÀ EDILIZIA

Nell'ambito della richiesta di Accesso agli atti presentata dal sottoscritto Ctu all'ufficio Area Tecnica del Comune di Bevagna (Prot. 12446 del 02/10/2025), veniva comunicato dal suddetto ufficio che per gli edifici oggetto di richiesta non era stato possibile rintracciare il fascicolo riguardante le pratiche edilizie e che quindi lo stesso era da ritenersi indisponibile (Vedasi Allegato).
L'Ufficio affermava comunque che erano state riscontrate nei registri riepilogativi digitali diverse pratiche riferibili agli immobili oggetto di indagine e che pertanto tali riferimenti testimoniano inequivocabilmente l'esistenza di titoli edificatori per entrambi gli edifici in questione.
Successivamente il sottoscritto Ctu veniva in possesso di un fascicolo di un precedente Accesso agli atti risalente al 2021 e richiesto per una procedura fallimentare del Tribunale di Spoleto in cui era contenuta la documentazione edilizia suddetta la quale poteva così essere consultata per le verifiche necessarie.
Vista, comunque, la non diretta verifica della conformità edilizia presso gli uffici comunali, il sottoscritto Ctu può solo presumere che quanto di seguito riportato nel capitolo "Regolarità edilizia" dell'elaborato peritale corrisponda alla reale situazione Urbanistica ed edilizia degli edifici. Il sottoscritto si riserva, nell'ambito dei tempi tecnici del procedimento, di integrare la relazione, compatibilmente con l'avvenuto ritrovamento del fascicolo da parte dei competenti uffici comunali.

Fabbricato residenziale, foglio 30 p.lla 580, via Flaminia 67
Licenza di costruzione n.1152 del 4 luglio 1973 (nulla osta prot.1654);
Licenza di costruzione n.1654 del 1973;

Licenza di costruzione n.1304 del 17 marzo 1974 (nulla osta Prot. n.1826); intestata a ***omissis***, per lavori "Nuovo progetto di fabbricato in sostituzione di quello già approvato", presentata il 11/01/1974 (Prot. n. 274), rilasciata il 17/03/1974 con il n. 1304. Licenza di costruzione in variante n.84 del 20 luglio 1977
Condono 638/1985 (presentato il 31/12/1986 al n. 10368) Regolarizzazione accessori esterni. Riguarda sia il capannone artigianale che gli annessi posti dietro l'abitazione (Lotti 1 e 2).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

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

Conformità urbanistico edilizia:
Sono state riscontrate le seguenti difformità: Diversa distribuzione interna, modifica delle aperture rispetto ai grafici approvati; Assenza nella rappresentazione del piano seminterrato e sottotetto. (normativa di riferimento: Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/01; L.R. 23/12/2010, n. 27, recante "Ulteriori modificazioni ed integrazioni della legge regionale 26 giugno 2009, Legge regionale 21 gennaio 2015, n.1; DL 23 aprile 1985 n. 146; decreto-legge 69/2024).
L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.
Costi di regolarizzazione:
sanatoria edilizia ai sensi degli articoli 36 e 37 del TUE (rispettivamente, permesso di costruire in sanatoria o Scia in sanatoria) con il pagamento delle sanzioni amministrative previste e il rispetto del criterio della doppia conformità.
Certificato sostitutivo che tiene conto dell'Agibilità, Aggiornamento Docfa.
Costi di regolarizzazione: Spese tecniche, diritti di segreteria, sanzioni amministrative = €.12.000,00.
Tempi necessari per la regolarizzazione: medi.
La regolarizzazione riguarda il lotto 2 (stima spese € 8.000,00) e il lotto 3 (stima spese € 4.000,00).

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

LOTTO 3

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

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Bevagna (PG) - Via Flaminia 67

DESCRIZIONE

Appartamento ricavato al piano mezzanino della villetta bifamiliare disposta su 4 livelli di cui un sottotetto ed uno seminterrato, confinante con l'appartamento del lotto 1, affaccio su parti comuni su più lati. Edificio realizzato negli anni '70. L'immobile è situato in zona periferica in via Flaminia in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Composto da Ingresso, cucina, camera e bagno, per una superficie lorda di circa 75 mq.

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

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- ***omissis*** (Proprietà 1/1)
  Codice fiscale: BRTDZN67E66D653W
  Via Flaminia, 67
  06031 - Bevagna (PG)
  Nata a Foligno il 26/05/1967

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- ***omissis*** (Abitazione 1/1)
  Codice fiscale: PCCFBA66P26D653I
  Nato/a a Foligno il 26/09/1966

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

- ***omissis*** (Proprietà 1/1)

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

in data 1° febbraio 2017 i soggetti ***omissis*** e ***omissis*** hanno sottoscritto un accordo di separazione personale, ex art.6 comma 2 prima parte D.L. 132/14, raggiunto a seguito di negoziazione assistita il quale prevedeva - tra l'altro - come condizione della separazione la costituzione del diritto di abitazione a favore di ***omissis*** "almeno sino a quando" la figlia minore dei comparenti (***omissis***, nata a Foligno l'11 settembre 2005) "non si renderà economicamente autosufficiente". L'appartamento oggetto del diritto di abitazione non risulta allo stato attuale abitato dal titolare del diritto stesso. La figlia Carolina è diventata maggiorenne, ma al momento non si dichiara economicamente autosufficiente.
Il sottoscritto CTU ritiene ipotizzabile attribuire un periodo massimo di 8 anni quale intervallo di tempo in cui la figlia ***omissis***acquisisca una piena autonomia economica (Età di 28 anni). Tale intervallo di tempo sarà utilizzato ai fini del calcolo del valore del diritto d'abitazione e di conseguenza dell'immobile oggetto di stima.
Utilizzando per il calcolo la tabella per la determinazione del valore dell'usufrutto, considerando il termine di 10 anni ed il tasso di interesse legale del 2,50 % il valore atteso è intorno al 20 % del valore della piena proprietà dell'immobile. Poiché i contenuti del diritto di abitazione differiscono dall'usufrutto vista la possibilità, a vantaggio di quest'ultimo, della cessione o locazione del l'immobile, dal punto di vista dell'estimo, tali differenze dovrebbero considerare che la stima del diritto d'abitazione corrisponda a una sorta di riduzione applicabile al valore del diritto di usufrutto: tale riduzione è stimata tra il 5% e il 10%.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ingresso	17,00 mq	20,00 mq	1	20,00 mq	2,70 m	1°
Cucina	18,00 mq	22,00 mq	1	22,00 mq	2,70 m	1°
Camera	18,00 mq	20,00 mq	1	20,00 mq	2,70 m	1°
Disimpegno	2,00 mq	2,00 mq	1	2,00 mq	2,70 m	1°
Bagno	5,00 mq	6,00 mq	1	6,00 mq	2,70 m	1°
Balcone coperto	5,00 mq	5,00 mq	0,40	2,00 mq	2,70 m	1°
			Totale superficie convenzionale:	**72,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**72,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato

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

	30	580	2		A2	1	3,5 vani	73 mq	189,8 €	T	
	30	580	4		EU	bene comune non censibile					

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

Essendo l'appartamento con i suoi accessori disposto su più livelli, lo stato conservativo può essere definito vario, da mediocre a discreto.

PARTI COMUNI

Il sub 4 è un bene comune ai sub 1,5 e 6 da una parte ed al sub 2 che costituisce un'altra unità immobiliare. Il sub 4 è costituito da area di pertinenza esterna, in parte adibita a giardino, e atrio esterno di accesso agli appartamenti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **31/03/1993** al **08/09/2012**	***OMISSIS*** nato a Foligno il 18/10/1940 proprietà 1/1 in separazione dei beni Immobili in Bevagna Catasto Terreni foglio 30 particella 107 comprende capannone non censito; foglio 30 particella 580 e particella 581 comprendono piccolo	**Cessione di diritti reali a titolo gratuito**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		notaio Boemi Giuseppe	31/03/1993		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**

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

	magazzino, forno, pollaio, garage in lamiera. Codice Fiscale/P.IVA: BRTMRA40R18D653O	Conservatoria dei Registri Immobiliari di Spoleto	14/04/1993		1180
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **08/09/2012**	***OMISSIS*** nata a Foligno il 26/05/1967 proprietà 1/1 Catasto Fabbricati foglio 30 particella 108, particella 580 subalterno 1, subalterno 2, subalterno 5, subalterno 6. Catasto Terreni foglio 30 particella 1025 Codice Fiscale/P.IVA: BRTDZN67E66D653W	**Certificato di denunciata successione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Pubblico Ufficiale Ufficio del Registro DPPG UT Foligno (PG)	06/09/2013	633	9990/13
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Spoleto	31/10/2013		3143
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **13/06/2017**	***omissis*** nata a FOLIGNO (PG) il 26/05/1967 Proprietà per 1/1 Immobili Bevagna Catasto Fabbricati foglio 30 particella 580 subalterno 2 e subalterno 4 Codice Fiscale/P.IVA: BRTDZN67E66D653W	**Accettazione di eredità**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Sartore Andrea	13/06/2017	20787	8827
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Spoleto	14/06/2017		1683
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **13/06/2017**	***omissis*** nata a FOLIGNO (PG) il 26/05/1967 Proprietà per 1/1 ***omissis*** nato a Foligno (Pg) il 26/09/1966 Diritto di abitazione per 1/1 Immobili in Bevagna Catasto Fabbricati foglio 30 particella 580 subalterno 2 ctg. A/2 vani 3,5 Codice Fiscale/P.IVA: BRTDZN67E66D653W	**Costituzione diritti reali a titolo oneroso**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		notaio Sartore Andrea	13/06/2017	20787	8827
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Spoleto	14/06/2017		1684
		Registrazione			

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

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Spoleto aggiornate al 07/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Viterbo il 28/08/2017
  Reg. gen. xxxx - Reg. part. 419
  Quota: 1/1
  Importo: € 230.000,00
  A favore di ***OMISSIS***
  Contro ***omissis***
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 160.000,00
  Rogante: Autorità Emittente Tribunale di Viterbo
  Data: 15/09/2016
  N° repertorio: 897

Trascrizioni

- **Costituzione di fondo patrimoniale**
  Trascritto a Spoleto il 10/09/2014
  Reg. gen. xxxx - Reg. part. 2686
  A favore di ***omissis***
  Contro ***omissis***
  Formalità a carico della procedura
  Note: Annotazione di inefficacia parziale n.220 del 27/05/2024
- **Costituzione diritti reali (Abitazione)**
  Trascritto a Spoleto il 14/06/2017
  Reg. gen. xxx - Reg. part. 1684
  Quota: 1/1
  A favore di ***omissis***
  Contro ***omissis***
  Formalità a carico della procedura
- **Dichiarazione di fallimento**
  Trascritto a Spoleto il 19/03/2019

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

Reg. gen. xxx - Reg. part. 924
Quota: 1/1
Contro ***omissis***
Formalità a carico della procedura

- **Atto di pignoramento**
  Trascritto a Perugia il 28/11/2024
  Reg. gen. 5543 - Reg. part. 4558
  Quota: 1/1
  A favore di ***OMISSIS***
  Contro ***omissis***
  Formalità a carico della procedura
- **Atto di pignoramento**
  Trascritto a Spoleto il 03/04/2025
  Reg. gen. 1638 - Reg. part. 1291
  Quota: 1/1
  A favore di ***OMISSIS***
  Contro ***omissis***
  Formalità a carico della procedura

Annotazioni a trascrizioni

- **cancellazione**
  Trascritto a Spoleto il 09/04/2025
  Reg. gen. xxx - Reg. part. 179
  Formalità a carico della procedura
  Note: Annotazione a trascrizione Autorità Emittente Tribunale di Spoleto sede Spoleto del 10/02/2025 rep.134 depositato il 09/04/2025 al n.179 riferito alla trascrizione r.p. 4558 del 28/11/2024

NORMATIVA URBANISTICA

Piano Regolatore Generale - Parte Strutturale, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 del 13.03.2024, l'immobile ricade in zona:
-Spazio Rurale "AREE DI PARTICOLARE INTERESSE AGRICOLO" art. 26 delle N.T.A. del Piano Regolatore Generale Parte Strutturale – Approvato per la particella n. 580/parte;
- "FASCE DI RISPETTO STRADALE" art. 14 delle N.T.A. del Piano Regolatore Generale Parte Strutturale Approvato, per la particella 580/parte.

Per effetto del vigente Regolamento Edilizio con annesso Programma di Fabbricazione, è la seguente:
•zona E1 "AGRICOLA NORMALE" area di particolare interesse agricolo - art. 35 delle N.T.A. del vigente Programma di Fabbricazione per la particella n. 580/parte;
• "AREE DI RISPETTO STRADALE" art. 39 delle N.T.A. del vigente Programma di Fabbricazione per la particella n. 580/parte;

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

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

Nell'ambito della richiesta di Accesso agli atti presentata dal sottoscritto Ctu all'ufficio Area Tecnica del Comune di Bevagna (Prot. 12446 del 02/10/2025), veniva comunicato dal suddetto ufficio che per gli edifici oggetto di richiesta non era stato possibile rintracciare il fascicolo riguardante le pratiche edilizie e che quindi lo stesso era da ritenersi indisponibile (Vedasi Allegato).
L'Ufficio affermava comunque che erano state riscontrate nei registri riepilogativi digitali diverse pratiche riferibili agli immobili oggetto di indagine e che pertanto tali riferimenti testimoniano inequivocabilmente l'esistenza di titoli edificatori per entrambi gli edifici in questione. Successivamente il sottoscritto Ctu veniva in possesso di un fascicolo di un precedente Accesso agli atti risalente al 2021 e richiesto per una procedura fallimentare del Tribunale di Spoleto in cui era contenuta la documentazione edilizia suddetta la quale poteva così essere consultata per le verifiche necessarie.
Vista, comunque, la non diretta verifica della conformità edilizia presso gli uffici comunali, il sottoscritto Ctu presume che quanto di seguito riportato nel capitolo "Regolarità edilizia" dell'elaborato peritale corrisponda alla reale situazione Urbanistica ed edilizia degli edifici. Il sottoscritto si riserva, nell'ambito dei tempi tecnici del procedimento, di integrare la relazione, compatibilmente con l'avvenuto ritrovamento del fascicolo da parte dei competenti uffici comunali.

Fabbricato residenziale, foglio 30 p.lla 580, via Flaminia 67
Licenza di costruzione n.1152 del 4 luglio 1973 (nulla osta prot.1654);
Licenza di costruzione n.1654 del 1973;

Licenza di costruzione n.1304 del 17 marzo 1974 (nulla osta Prot. n.1826); intestata a ***omissis***, per lavori Nuovo progetto di fabbricato in sostituzione di quello già approvato, presentata il 11/01/1974 (Prot. n. 274), rilasciata il 17/03/1974 con il n. 1304. Licenza di costruzione in variante n.84 del 20 luglio 1977

Conformità urbanistico edilizia:
Sono state riscontrate le seguenti difformità: Diversa distribuzione interna, modifica delle aperture rispetto ai grafici approvati; Assenza nella rappresentazione del piano seminterrato e sottotetto. (normativa di riferimento: Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/01; L.R. 23/12/2010, n. 27, recante "Ulteriori modificazioni ed integrazioni della legge regionale 26 giugno 2009, Legge regionale 21 gennaio 2015, n.1; DL 23 aprile 1985 n. 146; decreto-legge 69/2024).
L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.
Costi di regolarizzazione:
sanatoria edilizia ai sensi degli articoli 36 e 37 del TUE (rispettivamente, permesso di costruire in sanatoria o Scia in sanatoria) con il pagamento delle sanzioni amministrative previste e il rispetto del criterio della doppia conformità.
Certificato sostitutivo che tiene conto dell'Agibilità, Aggiornamento Docfa.
Costi di regolarizzazione: Spese tecniche, diritti di segreteria, sanzioni amministrative = €.12.000,00.
Tempi necessari per la regolarizzazione: medi.
La regolarizzazione riguarda il lotto 2 (stima spese € 8.000,00) e il lotto 3 (stima spese € 4.000,00).

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

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato artigianale ubicato a Bevagna (PG) - Via Flaminia 65
  Capannone artigianale che si sviluppa su un unico livello oltre a piccolo soppalco sopra locale uffici, ha forma ad "L" grazie ad un portico/tettoia sul lato retrostante. L'immobile è situato in zona periferica lungo la Strada regionale n. 316 (via Flaminia, che congiunge Bevagna a Foligno) in un'area urbanistica mista, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti, l'accesso alla strada regionale è diretto. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Edificio realizzato negli anni '70 ed ampliato negli anni '80, con suddivisione interna in più aree funzionali (laboratori, magazzino, sala verniciatura, ufficio, esposizione). Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 1.105
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 108, Categoria D7 al catasto Terreni - Fg. 30, Part. 108, Qualità ente urbano
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 276.500,00
  In relazione alla tipologia di bene oggetto del pignoramento e dello scopo del presente elaborato peritale, per la valutazione estimativa dell'immobile destinato a vendita giudiziaria, il suddetto sarà stimato secondo l'aspetto economico del valore di mercato all'attualità. Per individuare il più probabile valore di mercato, in altre parole, quel valore derivante da libera contrattazione di compravendita, lo scrivente, sulla scorta delle conoscenze del mercato immobiliare del comune di Bevagna e del locale comprensorio e della possibilità di trovare prezzi di mercato realizzatisi nella zona in occasione di recenti compravendite di immobili simili a quello in oggetto, riteneva opportuno adottare il procedimento di stima sintetico comparativo. Quale parametro tecnico estimativo di raffronto era assunto il metro quadrato (mq), riferito alla superficie commerciale, determinato in seguito al recepimento a livello nazionale della Norma europea UNI EN 15733/2011. Il criterio di misurazione adottato è composto dal criterio della "Superficie Esterna Lorda (SEL)" per le superfici principali e dal "Sistema Italiano di Misurazione (SIM)" per le superfici secondarie (ponderate). Nella valutazione che segue si è tenuto conto di ogni altro elemento di rilievo che abbia potuto influire in positivo e/o negativo sul valore del bene. In particolare si è tenuto conto del discreto stato di manutenzione del Capannone, della posizione ed esposizione del sito, dell'accesso comodo ai principali servizi cittadini ed alle principali vie di comunicazione.
  Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Perugia, ufficio del registro di Perugia, conservatoria dei registri immobiliari di Perugia, ufficio tecnico di Bevagna, agenzie: Agenzie immobiliari: Houses s.r.l., Viale Firenze, 4/b Foligno (PG);
  Agenti Immobiliari Bensi Gabriele Mariani Romina, Via XX settembre, 70 - Foligno (PG); Famosa Immobiliare S.r.l., Via Umberto I, 12 - Foligno (PG); osservatori del mercato immobiliare OMI, Banca Dati INEA, Listino immobili della Camera di Commercio, Quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Nomisma, Tecnoborsa, Il consulente immobiliare Sole 24ore, il Borsino immobiliare, ed inoltre: transazioni private, aste giudiziarie, precedenti perizie.
  DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:
  la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
  le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
  il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
  il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;

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

il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Bevagna (PG) - Via Flaminia
  Terreno agricolo L'immobile è situato in zona periferica in via Flaminia in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Terreno agricolo in parte seminativo e in parte ad oliveto, attualmente incolto. Sviluppa una superficie di circa mq 4100.
  Identificato al catasto Terreni - Fg. 30, Part. 1025, Qualità Seminativo arborato
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 12.300,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale Bevagna (PG) - Via Flaminia 65	1106,00 mq	250,00 €/mq	€ 276.500,00	100,00%	€ 276.500,00
Bene N° 2 - Terreno Bevagna (PG) - Via Flaminia	4100,00 mq	3,00 €/mq	€ 12.300,00	100,00%	€ 12.300,00
				Valore di stima:	€ 288.800,00

Valore di stima: € 288.800,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	20,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	8.000,00	€
Arrotondamento	40,00	€

Valore finale di stima: **€ 223.000,00**

IMPORTANTE.
In seguito ad Aggiornamento ipotecario sugli immobili pignorati in data 26 gennaio 2026, effettuato dal sottoscritto CTU come di prassi prima del deposito dell'elaborato peritale, veniva rilevata l'esistenza di una nuova trascrizione non contenuta nella Relazione notarile depositata agli atti.
Trattasi di un Atto di Compravendita a firma Notaio Giuseppe Boemi di Foligno del 26 novembre 2025, Repertorio n. 71376 Raccolta 27845, trascritto al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Spoleto il

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

28/11/2025 al n. Registro generale 5958, Registro Particolare 4708 (vedere allegato), riguardante gli immobili sopra descritti al Lotto 1 e cioè:
Capannone artigianale con corte esclusiva e servizi, sito a Bevagna (PG) censito al Catasto Fabbricati al foglio 30, particella 108, categoria catastale D/7 e al Catasto Terreni al foglio 30, particella 1025 di are 41.
Tale vendita veniva stipulata tra la Curatela del Fallimento della signora ***omissis*titolare dell'impresa individuale " ***OMISSIS*** DI ***OMISSIS*** in Fallimento" rappresentata dal Curatore Fallimentare nella persona del Dottor ***omissis***, (parte venditrice) e i signori ***omissis***,, nato a Foligno l'1 maggio 1977 e ***omissis***, nato a Foligno il 10 dicembre 1982, che dichiarano di intervenire al presente atto non in proprio ma quali soci amministratori e legali rappresentanti della società "***omissis***,.", con sede a Foligno.**
Il sottoscritto esperto nominato per la valutazione di stima dei beni pignorati, non avendo ricevuto comunicazioni dalla Cancelleria civile del Tribunale di Spoleto in merito ad eventuali riduzioni dei beni del pignoramento nella procedura in esame, stante anche il Ricorso in opposizione all'esecuzione (N. 847/2025) e contestuale istanza di sospensione ex art. 624 cpc da parte del creditore procedente, la società ***omissis*, in Concordato Preventivo contro il Fallimento ***omissis*** N. 6/2019 Tribunale di Spoleto, ritiene corretto presentare l'elaborato peritale comprensivo di tutti i beni oggetto del pignoramento.**
L'atto di compravendita sopra riportato riguarda il solo lotto 1 del presente elaborato peritale.

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Bevagna (PG) - Via Flaminia 67
  Appartamento ricavato in villetta bifamiliare disposta su 4 livelli di cui uno sottotetto ed uno seminterrato. Edificio realizzato negli anni '70, con giardino e accessori al piano terra. L'immobile è situato in zona periferica lungo la strada regionale n. 316 (via Flaminia) in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Composto da, al piano terra, Androne e scala di ingresso, al piano 1° Sala pranzo, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, 3 camere, terrazzo, scala interna; al piano 2° soffitta, mansarda abitabile e balcone; al piano sottostrada fondi, cantine e garage. Esternamente, staccati dal fabbricato principale, sono presenti due accessori adibiti a fondi/magazzini. Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 340.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 580, Sub. 1, Categoria C6 - Fg. 30, Part. 580, Sub. 5, Categoria A2 - Fg. 30, Part. 580, Sub. 6, Categoria C2 - Fg. 30, Part. 580, Sub. 4, Categoria E
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 258.000,00
  In relazione alla tipologia di bene oggetto del pignoramento e dello scopo del presente elaborato peritale, per la valutazione estimativa dell'immobile destinato a vendita giudiziaria, il suddetto sarà stimato secondo l'aspetto economico del valore di mercato all'attualità. Per individuare il più probabile valore di mercato, in altre parole, quel valore derivante da libera contrattazione di compravendita, lo scrivente, sulla scorta delle conoscenze del mercato immobiliare del comune di Bevagna e del locale comprensorio e della possibilità di trovare prezzi di mercato realizzatisi nella zona in occasione di recenti compravendite di immobili simili a quello in oggetto, riteneva opportuno adottare il procedimento di stima sintetico comparativo. Quale parametro tecnico estimativo di raffronto era assunto il metro quadrato (mq), riferito alla superficie commerciale, determinato in seguito al recepimento a livello nazionale della Norma europea UNI EN 15733/2011. Il criterio di misurazione adottato è composto dal criterio della "Superficie Esterna Lorda (SEL)" per le superfici principali e dal "Sistema Italiano di Misurazione (SIM)" per le superfici secondarie (ponderate). Nella valutazione che segue si è tenuto conto di ogni altro elemento di rilievo che abbia potuto influire in positivo e/o negativo sul valore del bene. In particolare si è tenuto conto del discreto stato di manutenzione dell'edificio, della posizione ed

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

esposizione del sito, dell'accesso comodo ai principali servizi cittadini ed alle principali vie di comunicazione.
Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Perugia, ufficio del registro di Perugia, conservatoria dei registri immobiliari di Perugia, ufficio tecnico di Bevagna, agenzie: Agenzie immobiliari: Houses s.r.l., Viale Firenze, 4/b Foligno (PG);
Agenti Immobiliari Bensi Gabriele Mariani Romina, Via XX settembre, 70 - Foligno (PG); Coldwell Banker Bosi & Partners, viale Mezzetti, 25, Foligno (PG), Osservatori del mercato immobiliare OMI, Banca Dati INEA, Listino immobili della Camera di Commercio, Quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Nomisma, Tecnoborsa, Il consulente immobiliare Sole 24ore, il Borsino immobiliare, ed inoltre: transazioni private, aste giudiziarie, precedenti perizie.
DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:
la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Bevagna (PG) - Via Flaminia 67	344,00 mq	750,00 €/mq	€ 258.000,00	100,00%	€ 258.000,00
				Valore di stima:	€ 258.000,00

Valore di stima: € 258.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	20,00	%
Arrotondamento	400,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	8.000,00	€

Valore finale di stima: **€ 198.000,00**

LOTTO 3

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

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Bevagna (PG) - Via Flaminia 67

Appartamento ricavato al piano mezzanino della villetta bifamiliare disposta su 4 livelli di cui un sottotetto ed uno seminterrato, confinante con l'appartamento del lotto 1, affaccio su parti comuni su più lati. Edificio realizzato negli anni '70. L'immobile è situato in zona periferica in via Flaminia in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Composto da Ingresso, cucina, camera e bagno, per una superficie lorda di circa 75 mq.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 580, Sub. 2, Categoria A2 - Fg. 30, Part. 580, Sub. 4, Categoria EU
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 54.000,00
In relazione alla tipologia di bene oggetto del pignoramento e dello scopo del presente elaborato peritale, per la valutazione estimativa dell'immobile destinato a vendita giudiziaria, il suddetto sarà stimato secondo l'aspetto economico del valore di mercato all'attualità. Per individuare il più probabile valore di mercato, in altre parole, quel valore derivante da libera contrattazione di compravendita, lo scrivente, sulla scorta delle conoscenze del mercato immobiliare del comune di Bevagna e del locale comprensorio e della possibilità di trovare prezzi di mercato realizzatisi nella zona in occasione di recenti compravendite di immobili simili a quello in oggetto, riteneva opportuno adottare il procedimento di stima sintetico comparativo. Quale parametro tecnico estimativo di raffronto era assunto il metro quadrato (mq), riferito alla superficie commerciale, determinato in seguito al recepimento a livello nazionale della Norma europea UNI EN 15733/2011. Il criterio di misurazione adottato è composto dal criterio della "Superficie Esterna Lorda (SEL)" per le superfici principali e dal
"Sistema Italiano di Misurazione (SIM)" per le superfici secondarie (ponderate).
Nella valutazione che segue si è tenuto conto di ogni altro elemento di rilievo che abbia potuto influire in positivo e/o negativo sul valore del bene. In particolare si è tenuto conto del discreto stato di manutenzione dell'edificio, della posizione ed esposizione del sito, dell'accesso comodo ai principali servizi cittadini ed alle principali vie di comunicazione.
Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Perugia, ufficio del registro di Perugia, conservatoria dei registri immobiliari di Perugia, ufficio tecnico di Bevagna, agenzie: Agenzie immobiliari: Houses s.r.l., Viale Firenze, 4/b Foligno (PG);
Agenti Immobiliari Bensi Gabriele Mariani Romina, Via XX settembre, 70 - Foligno (PG); Coldwell Banker Bosi & Partners, viale Mezzetti, 25, Foligno (PG), osservatori del mercato immobiliare OMI, Banca Dati INEA, Listino immobili della Camera di Commercio, Quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Nomisma, Tecnoborsa, Il consulente immobiliare Sole 24ore, il Borsino immobiliare, ed inoltre: transazioni private, aste giudiziarie, precedenti perizie.
DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:
la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.

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

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Appartamento Bevagna (PG) - Via Flaminia 67	72,00 mq	750,00 €/mq	€ 54.000,00	100,00%	€ 54.000,00
				Valore di stima:	€ 54.000,00

Valore di stima: € 57.600,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato di possesso	9.000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	20,00	%
Arrotondamento	80,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4.000,00	€

Riguardo al deprezzamento imputabile allo stato di possesso, il sottoscritto CTU ha ritenuto ipotizzabile attribuire un periodo massimo di 8 anni quale intervallo di tempo in cui la figlia ***omissis***acquisisca una piena autonomia economica (Età di 28 anni). Tale intervallo di tempo sarà utilizzato ai fini del calcolo del valore del diritto d'abitazione e di conseguenza del valore di mercato dell'immobile oggetto di stima.
Utilizzando per il calcolo la tabella per la determinazione del valore dell'usufrutto, considerando il termine di 8 anni ed il tasso di interesse legale del 2,50 % il valore atteso è intorno al 20 % del valore della piena proprietà dell'immobile. Poiché i contenuti del diritto di abitazione differiscono dall'usufrutto vista la possibilità, a vantaggio di quest'ultimo, della cessione o locazione dell'immobile, dal punto di vista dell'estimo, tali differenze dovrebbero considerare che la stima del diritto d'abitazione corrisponda a una sorta di riduzione applicabile al valore del diritto di usufrutto: tale riduzione è stimata al 10%.
Il deprezzamento imputabile al gravame del diritto di abitazione risulta pari a circa 9.000 euro.

Valore finale di stima: **€ 33.000,00**

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

Spoleto, li 27/01/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Dott. Agr. ROSATI STEFANO

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato artigianale ubicato a Bevagna (PG) - Via Flaminia 65
  Capannone artigianale che si sviluppa su un unico livello oltre a piccolo soppalco sopra locale uffici, ha forma ad "L" grazie ad un portico/tettoia sul lato retrostante. L'immobile è situato in zona periferica lungo la Strada regionale n. 316 (via Flaminia, che congiunge Bevagna a Foligno) in un'area urbanistica mista, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti, l'accesso alla strada regionale è diretto. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Edificio realizzato negli anni '70 ed ampliato negli anni '80, con suddivisione interna in più aree funzionali (laboratori, magazzino, sala verniciatura, ufficio, esposizione). Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 1.105
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 108, Categoria D7 al catasto Terreni - Fg. 30, Part. 108, Qualità ente urbano
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Piano Regolatore Generale - Parte Strutturale, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 del 13.03.2024, l'immobile ricade in zona •Ambiti Urbani e Insediamenti "INSEDIAMENTI PRODUTTIVI PREVALENTEMENTE ARTIGIANALI E INDUSTRIALI" art. 38 delle N.T.A. . Riguarda la particella 108/parte; • "FASCE DI RISPETTO STRADALE" art. 14 delle N.T.A., per la particella 108/parte; La destinazione urbanistica, riguardante i terreni indicati per effetto del vigente Regolamento Edilizio con annesso Programma di Fabbricazione, è la seguente: •zona D1 "PRODUTTIVE di completamento" art. 34 delle N.T.A. del vigente Programma di Fabbricazione. Riguarda la particella 108/parte; • "AREE DI RISPETTO STRADALE" art. 39 delle N.T.A. del vigente Programma di Fabbricazione. Riguarda la particella 108/parte.

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Bevagna (PG) - Via Flaminia
  Terreno agricolo L'immobile è situato in zona periferica in via Flaminia in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Terreno agricolo in parte seminativo e in parte ad oliveto, attualmente incolto. Sviluppa una superficie di circa mq 4100.
  Identificato al catasto Terreni - Fg. 30, Part. 1025, Qualità Seminativo arborato
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Piano Regolatore Generale - Parte Strutturale, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 del 13.03.2024, l'immobile ricade in zona: -zona D1 "PRODUTTIVE di completamento" art. 34 delle N.T.A. del vigente Programma di Fabbricazione per la particella n. 1025/parte; -zona E1 "AGRICOLA NORMALE" area di particolare interesse agricolo - art. 35 delle N.T.A. del vigente Programma di Fabbricazione per la particella n. 1025/parte.

Prezzo base d'asta: **€ 223.000,00**

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Bevagna (PG) - Via Flaminia 67
  Appartamento ricavato in villetta bifamiliare disposta su 4 livelli di cui uno sottotetto ed uno seminterrato. Edificio realizzato negli anni '70, con giardino e accessori al piano terra. L'immobile è situato in zona periferica lungo la strada regionale n. 316 (via Flaminia) in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Composto da, al piano terra, Androne e scala di ingresso, al piano 1° Sala pranzo, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, 3 camere, terrazzo, scala

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

interna; al piano 2° soffitta, mansarda abitabile e balcone; al piano sottostrada fondi, cantine e garage. Esternamente, staccati dal fabbricato principale, sono presenti due accessori adibiti a fondi/magazzini. Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 340.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 580, Sub. 1, Categoria C6 - Fg. 30, Part. 580, Sub. 5, Categoria A2 - Fg. 30, Part. 580, Sub. 6, Categoria C2 - Fg. 30, Part. 580, Sub. 4, Categoria E
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Piano Regolatore Generale - Parte Strutturale, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 del 13.03.2024, l'immobile ricade in zona: -Spazio Rurale "AREE DI PARTICOLARE INTERESSE AGRICOLO" art. 26 delle N.T.A. del Piano Regolatore Generale Parte Strutturale – Approvato per la particella n. 580/parte; -"FASCE DI RISPETTO STRADALE" art. 14 delle N.T.A. del Piano Regolatore Generale Parte Strutturale Approvato, per la particella 580/parte. Per effetto del vigente Regolamento Edilizio con annesso Programma di Fabbricazione, è la seguente: •zona E1 "AGRICOLA NORMALE" area di particolare interesse agricolo - art. 35 delle N.T.A. del vigente Programma di Fabbricazione per la particella n. 580/parte; • "AREE DI RISPETTO STRADALE" art. 39 delle N.T.A. del vigente Programma di Fabbricazione per la particella n. 580/parte;

Prezzo base d'asta: **€ 198.000,00**

LOTTO 3

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Bevagna (PG) - Via Flaminia 67
Appartamento ricavato al piano mezzanino della villetta bifamiliare disposta su 4 livelli di cui un sottotetto ed uno seminterrato, confinante con l'appartamento del lotto 1, affaccio su parti comuni su più lati. Edificio realizzato negli anni '70. L'immobile è situato in zona periferica in via Flaminia in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Composto da Ingresso, cucina, camera e bagno, per una superficie lorda di circa 75 mq.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 580, Sub. 2, Categoria A2 - Fg. 30, Part. 580, Sub. 4, Categoria EU
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Piano Regolatore Generale - Parte Strutturale, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 del 13.03.2024, l'immobile ricade in zona: -Spazio Rurale "AREE DI PARTICOLARE INTERESSE AGRICOLO" art. 26 delle N.T.A. del Piano Regolatore Generale Parte Strutturale – Approvato per la particella n. 580/parte; -"FASCE DI RISPETTO STRADALE" art. 14 delle N.T.A. del Piano Regolatore Generale Parte Strutturale Approvato, per la particella 580/parte. Per effetto del vigente Regolamento Edilizio con annesso Programma di Fabbricazione, è la seguente: •zona E1 "AGRICOLA NORMALE" area di particolare interesse agricolo - art. 35 delle N.T.A. del vigente Programma di Fabbricazione per la particella n. 580/parte; • "AREE DI RISPETTO STRADALE" art. 39 delle N.T.A. del vigente Programma di Fabbricazione per la particella n. 580/parte;

Prezzo base d'asta: **€ 33.000,00**

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

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 223.000,00

Bene N° 1 - Fabbricato artigianale			
Ubicazione:	Bevagna (PG) - Via Flaminia 65		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato artigianale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 108, Categoria D7 Identificato al catasto Terreni - Fg. 30, Part. 108, Qualità ente urbano	**Superficie**	1106,00 mq
Stato conservativo:	L'edificio risulta non utilizzato da anni. Ciò nonostante lo stato conservativo può essere definito discreto.		
Descrizione:	Capannone artigianale che si sviluppa su un unico livello oltre a piccolo soppalco sopra locale uffici, ha forma ad "L" grazie ad un portico/tettoia sul lato retrostante. L'immobile è situato in zona periferica lungo la Strada regionale n. 316 (via Flaminia, che congiunge Bevagna a Foligno) in un'area urbanistica mista, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti, l'accesso alla strada regionale è diretto. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Edificio realizzato negli anni '70 ed ampliato negli anni '80, con suddivisione interna in più aree funzionali (laboratori, magazzino, sala verniciatura, ufficio, esposizione). Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 1.105		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta libero.		

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Bevagna (PG) - Via Flaminia		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 30, Part. 1025, Qualità Seminativo arborato	**Superficie**	4100,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno si presenta incolto		
Descrizione:	Terreno agricolo L'immobile è situato in zona periferica in via Flaminia in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Terreno agricolo in parte seminativo e in parte ad oliveto, attualmente incolto. Sviluppa una superficie di circa mq 4100.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla debitrice ***omissis***		

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

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 198.000,00

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Bevagna (PG) - Via Flaminia 67		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 580, Sub. 1, Categoria C6 - Fg. 30, Part. 580, Sub. 5, Categoria A2 - Fg. 30, Part. 580, Sub. 6, Categoria C2 - Fg. 30, Part. 580, Sub. 4, Categoria E	**Superficie**	344,00 mq
Stato conservativo:	Essendo l'appartamento con i suoi accessori disposto su più livelli, lo stato conservativo può essere definito vario, da mediocre a discreto.		
Descrizione:	Appartamento ricavato in villetta bifamiliare disposta su 4 livelli di cui uno sottotetto ed uno seminterrato. Edificio realizzato negli anni '70, con giardino e accessori al piano terra. L'immobile è situato in zona periferica lungo la strada regionale n. 316 (via Flaminia) in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Composto da, al piano terra, Androne e scala di ingresso, al piano 1° Sala pranzo, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, 3 camere, terrazzo, scala interna; al piano 2° soffitta, mansarda abitabile e balcone; al piano sottostrada fondi, cantine e garage. Esternamente, staccati dal fabbricato principale, sono presenti due accessori adibiti a fondi/magazzini. Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 340.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla debitrice ***omissis*** e da sua figlia ***omissis***		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 33.000,00

Bene N° 4 - Appartamento			
Ubicazione:	Bevagna (PG) - Via Flaminia 67		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 580, Sub. 2, Categoria A2 - Fg. 30, Part. 580, Sub. 4, Categoria EU	**Superficie**	72,00 mq
Stato conservativo:	Essendo l'appartamento con i suoi accessori disposto su più livelli, lo stato conservativo può essere definito vario, da mediocre a discreto.		
Descrizione:	Appartamento ricavato al piano mezzanino della villetta bifamiliare disposta su 4 livelli di cui un sottotetto ed uno seminterrato, confinante con l'appartamento del lotto 1, affaccio su parti comuni su più lati. Edificio realizzato negli anni '70. L'immobile è situato in zona periferica in via Flaminia in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Composto da Ingresso, cucina, camera e bagno, per una superficie lorda di circa 75 mq.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta libero		

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

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Spoleto il 27/03/2014
  Reg. gen. 1298 - Reg. part. 110
  Quota: 1/1
  Importo: € 135.000,00
  A favore di Veneto Banca S.c.p.a
  Contro ***omissis***
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 75.000,00
  Rogante: Notaio Marcello Grifi
  Data: 26/03/2014
  N° repertorio: 62252
  N° raccolta: 19908
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Viterbo il 28/08/2017
  Reg. gen. xxxx - Reg. part. 419
  Quota: 1/1
  Importo: € 230.000,00
  A favore di ***OMISSIS***
  Contro ***omissis***
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 160.000,00
  Rogante: Autorità Emittente Tribunale di Viterbo
  Data: 15/09/2016
  N° repertorio: 897

Trascrizioni

- **Costituzione di fondo patrimoniale**
  Trascritto a Spoleto il 10/09/2014
  Reg. gen. xxxx - Reg. part. 2686
  A favore di ***omissis******omissis***
  Contro ***omissis***
  Formalità a carico della procedura
  Note: Annotazione di inefficacia parziale n.220 del 27/05/2024
- **Dichiarazione di fallimento**
  Trascritto a Spoleto il 19/03/2019
  Reg. gen. xxx - Reg. part. 924
  Quota: 1/1
  Contro ***omissis***
  Formalità a carico della procedura
- **Atto di pignoramento**
  Trascritto a Perugia il 28/11/2024
  Reg. gen. 5543 - Reg. part. 4558
  Quota: 1/1

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

A favore di ***OMISSIS***
Contro ***omissis***
Formalità a carico della procedura

- **Atto di pignoramento**
  Trascritto a Spoleto il 03/04/2025
  Reg. gen. 1638 - Reg. part. 1291
  Quota: 1/1
  A favore di ***OMISSIS***
  Contro ***omissis***
  Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BEVAGNA (PG) - VIA FLAMINIA

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Viterbo il 28/08/2017
  Reg. gen. 3403 - Reg. part. 419
  Quota: 1/1
  Importo: € 230.000,00
  A favore di ***OMISSIS***
  Contro ***omissis***
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 160.000,00
  Rogante: Autorità Emittente Tribunale di Viterbo
  Data: 15/09/2016
  N° repertorio: 897

Trascrizioni

- **Costituzione di fondo patrimoniale**
  Trascritto a Spoleto il 10/09/2014
  Reg. gen. 3438 - Reg. part. 2686
  A favore di ***omissis***
  Contro ***omissis***
  Formalità a carico della procedura
  Note: Annotazione di inefficacia parziale n.220 del 27/05/2024
- **Dichiarazione di fallimento**
  Trascritto a Spoleto il 19/03/2019
  Reg. gen. 1199 - Reg. part. 924
  Quota: 1/1
  Contro ***omissis***
  Formalità a carico della procedura
- **Atto di pignoramento**
  Trascritto a Perugia il 28/11/2024
  Reg. gen. 5543 - Reg. part. 4558
  Quota: 1/1
  A favore di ***OMISSIS***

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

Contro ***omissis***
Formalità a carico della procedura

- **Atto di pignoramento**
  Trascritto a Spoleto il 03/04/2025
  Reg. gen. 1638 - Reg. part. 1291
  Quota: 1/1
  A favore di ***OMISSIS***
  Contro ***omissis***
  Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BEVAGNA (PG) - VIA FLAMINIA 67

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Viterbo il 28/08/2017
  Reg. gen. xxxx - Reg. part. 419
  Quota: 1/1
  Importo: € 230.000,00
  A favore di ***OMISSIS***
  Contro ***omissis***
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 160.000,00
  Rogante: Autorità Emittente Tribunale di Viterbo
  Data: 15/09/2016
  N° repertorio: 897

Trascrizioni

- **Costituzione di fondo patrimoniale**
  Trascritto a Spoleto il 10/09/2014
  Reg. gen. xxxx - Reg. part. 2686
  A favore di ***omissis***
  Contro ***omissis***
  Formalità a carico della procedura
  Note: Annotazione di inefficacia parziale n.220 del 27/05/2024
- **Atto di pignoramento**
  Trascritto a Perugia il 28/11/2024
  Reg. gen. 5543 - Reg. part. 4558
  Quota: 1/1
  A favore di ***OMISSIS***
  Contro ***omissis***
  Formalità a carico della procedura
- **Atto di pignoramento**
  Trascritto a Spoleto il 03/04/2025
  Reg. gen. 1638 - Reg. part. 1291
  Quota: 1/1
  A favore di ***OMISSIS***

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

Contro ***omissis***
Formalità a carico della procedura

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A BEVAGNA (PG) - VIA FLAMINIA 67

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Viterbo il 28/08/2017
  Reg. gen. xxxx - Reg. part. 419
  Quota: 1/1
  Importo: € 230.000,00
  A favore di ***OMISSIS***
  Contro ***omissis***
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 160.000,00
  Rogante: Autorità Emittente Tribunale di Viterbo
  Data: 15/09/2016
  N° repertorio: 897

Trascrizioni

- **Costituzione di fondo patrimoniale**
  Trascritto a Spoleto il 10/09/2014
  Reg. gen. xxxx - Reg. part. 2686
  A favore di ***omissis***
  Contro ***omissis***
  Formalità a carico della procedura
  Note: Annotazione di inefficacia parziale n.220 del 27/05/2024
- **Dichiarazione di fallimento**
  Trascritto a Spoleto il 19/03/2019
  Reg. gen. xxx - Reg. part. 924
  Quota: 1/1
  Contro ***omissis***
  Formalità a carico della procedura
- **Atto di pignoramento**
  Trascritto a Perugia il 28/11/2024
  Reg. gen. 5543 - Reg. part. 4558
  Quota: 1/1
  A favore di ***OMISSIS***
  Contro ***omissis***
  Formalità a carico della procedura
- **Atto di pignoramento**
  Trascritto a Spoleto il 03/04/2025
  Reg. gen. 1638 - Reg. part. 1291
  Quota: 1/1
  A favore di ***OMISSIS***
  Contro ***omissis***
  Formalità a carico della procedura

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