



## INDICE

<b>PREMESSA</b>	<b>pag. 3</b>
<b>QUESITI</b>	
1. Verifica della completezza della documentazione (ex. art. 567 c.p.c.)	pag. 5
2. Acquisizione documentazione (planimetrie, titolo di provenienza)	pag. 5
3. Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	pag. 8
4. Vincoli e/o spese di natura condominiale	pag. 10
5. Diritti demaniali o usi civici	pag. 10
6. Formalità, vincoli o oneri da cancellare o non opponibili	pag. 11
7. Descrizione dei beni pignorati	pag. 13
8. Conformità tra stato attuale e descrizione nel pignoramento	pag. 14
9. Eventuale aggiornamento catastale	pag. 14
10. Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico	pag. 14
11. Conformità urbanistica	pag. 15
12. Stato di possesso del bene	pag. 15
13. Stato civile ed eventuali convenzioni matrimoniali	pag. 16
14. Provvedimenti di assegnazione al coniuge	pag. 16
15. Caratteristiche degli impianti	pag. 16
16. Formazione dei lotti (divisibilità in più lotti)	pag. 17
17. Valutazione dei beni	pag. 18
18. Pignoramento pro quota	pag. 20
19. Valore del diritto pignorato	pag. 20
20. Valore del solo terreno (il caso non si pone)	pag. 20
21. Elenco allegati	pag. 21
//. Fascicolo n.1 -predisposizione del lotto unico di vendita per bando	pag. 22

Nei paragrafi che seguono sono riportate Osservazioni dello scrivente che racchiudono alcuni punti posti all'attenzione dell'Ill.mo signor Giudice dell'Esecuzione.



## PREMESSA

Con Ordinanza del Giudice dell'Esecuzione dott. Simone SALCERINI, datata 4 marzo 2020, il sottoscritto geom. Norise FEDELI, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Perugia al n. 4112 e nell'elenco dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Spoleto, è stato nominato Esperto per la stesura di una relazione tecnico-estimativa sui beni immobili oggetto di esecuzione forzata, rubricata al numero di R.G.E. 220/2019, promossa dalla **PRELIOS CREDIT SERVICING S.p.a.** procuratrice di **BCC NPLs 2018 s.r.l.** (creditore procedente) contro i signori [REDACTED] (debitore/esecutato).

L'esecuzione immobiliare interessa diritti di piena proprietà su unità immobiliare abitativa compresa in un opificio artigianale, per l'intera quota in capo a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] ubicata nel **Comune di Foligno (PG), loc. San Giovanni Profiamma n° 18 (attualmente via Emanuela Setti Carraro n° 20) e distinta al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 105 Part.IIa 394 Sub. 3, categ. A/2.**

In data 29 maggio 2020, prestando il rituale giuramento, il sottoscritto si è impegnato a rispondere ai quesiti così come articolati dall'III.mo Giudice dell'Esecuzione.

Effettuate le preliminari verifiche, controlli e ricerche in data 30/05/2020, invio comunicazione alle parti in data 01/06/2020, per dare inizio alle operazioni peritali di sopralluogo presso gli immobili pignorati fissato alle ore 9,30 per il giorno 02/07/2020 (**all. 1**).

### *Sopralluogo*

In data 02/07/2020 alle ore 9.30, con la scorta della documentazione catastale acquisita e coadiuvato dal collaboratore geom. Franco Masciotti, il sottoscritto si è recato presso i beni oggetto di pignoramento immobiliare siti in Foligno (PG), frazione San Giovanni Profiamma, via Emanuela Setti Carraro n. 20 per l'accesso ai luoghi. Accolti dal sig. [REDACTED] che ci ha fatto accedere al bene esecutato, si sono effettuate le operazioni seguenti, come da Verbale di Sopralluogo (**all. 3**):

rilievo metrico dell'appartamento, oltre all'ingresso e scale comuni, ai fini della determinazione della reale consistenza, con successiva restituzione grafica (**all.15**);

rilievo fotografico dell'appartamento, delle parti comuni e degli esterni (**all.9**);

individuazione delle caratteristiche costruttive ed impiantistiche, descritte nei capitoli seguenti (cap. 7 e 15)

### *Accesso atti amministrativi*

- Richiesta titoli abilitativi edilizi presso l'Ufficio Tecnico (SUAPE) (**all.2**):

previa ricerca storica delle proprietà del bene, al fine di individuare i richiedenti dei vari titoli edilizi, con PEC in data 5/8/2020 si inviava richiesta formale di accesso agli atti mediante modulistica preposta. Il 14/09/2020 seguiva ulteriore PEC di sollecito, non avendo avuto nel frattempo nessun riscontro da parte dell'Amministrazione.

In data 22/09/2020 la Responsabile del Servizio rispondeva con PEC sostenendo l'impossibilità



di effettuare ricerche sui registri storici per l'individuazione dei protocolli delle pratiche edilizie, causa la mole di richieste e la limitazione del programma gestionale alla ricerca automatica dall'anno 2000 ad oggi. Pertanto procedevo personalmente a visionare i registri storici dematerializzati (anni 1940-1999) sul sito web dedicato, previa richiesta codici di accesso con PEC del 23/09/2020. Reperiti i numeri dei fascicoli edilizi relativi all'immobile in oggetto, si integrava la richiesta con PEC in data 24/09/2020. Successivamente mi veniva fissato l'appuntamento per la visione e richiesta copie degli atti richiesti in data 14/10/2020 dalle ore 11 alle 13 ed ulteriore appuntamento per completare la visione e richiesta copie dei numerosi fascicoli, il giorno 23/10/2020 dalle ore 9 alle 10. Successivamente all'ultimo accesso agli uffici SUAPE, ritiravo la documentazione richiesta presso la copisteria convenzionata Marconi Grafica Sas.

- Richiesta atti amministrativi presso l'Ufficio Servizi Demografici e l'Ufficio Stato Civile del Comune di Foligno **(all. 12, 13 e 14)**.

Richiesta tramite PEC in data 3/10/2020 di estratto atto di matrimonio, convenzioni matrimoniali, certificati di stato civile, estratto di nascita, certificato ed estratto di residenza, estratto atto di nascita, estratto stato di famiglia a nome di [REDACTED], ottenuti in data 6/10/2020. Richiesta tramite PEC in data 24/12/2020 di estratto atto di morte e stato di famiglia al momento della morte a nome di [REDACTED] defunta locataria dell'appartamento.

- Richiesta eventuali contratti di locazione/comodato presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia **(all.10)**

La richiesta per la verifica dell'esistenza di contratti di locazione, comodato e/o altro uso è stata inoltrata alla Agenzia delle Entrate di Perugia in data 9/8/2020 mediante PEC **(all. 10)** con esito pervenuto in data 23/12/2020, a seguito di numerosi formali solleciti in data 23/9/2020, 26/9/2020 e, ultimo, in data 23/12/2020, oltre ad accesso il giorno 30/11/2020 presso l'Agenzia Entrate sede di Foligno in viale Umbria 36, per sollecitare personalmente l'evasione della richiesta.

Dopo la ricezione del contratto di Comodato da parte dell'Agenzia delle Entrate, prevedendo detto contratto la decadenza dello stesso alla morte del comodatario, in data 24/12/2020 si è provveduto, previo contatto telefonico, ad inviare PEC presso l'Ufficio Anagrafici/Demografici del Comune di Foligno per richiedere dell'Estratto di Morte e dello Stato di famiglia alla data del decesso della sig.ra [REDACTED] comodataria **(all. 14)**.

- Acquisizione titoli di provenienza e iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli **(all. 6 e 7)**

Con ispezioni ipotecarie presso la Conservatoria RR. II. di Perugia, in data 6/10/2020, 16/12/2020 e 31/12/2020 si sono acquisite note di iscrizione e trascrizione relative al bene oggetto di esecuzione.

Presso gli studi notarili della D.ssa Elisabetta Carbonari di Foligno (email 29/122020) e della D.ssa Mariarosaria Russo di Perugia (presso lo studio il giorno 22/12/2020) sono stati reperiti i titoli di provenienza non disponibili in formato digitale presso la Conservatoria RR. II.

Avendo acquisito tutta la documentazione disponibile, nei paragrafi sottostanti si rimettono le conclusioni in risposta ai quesiti impartiti dal Giudice.



## RIPOSTE AI QUESITI DEL G.E.

### 1. VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE (ex Art. 567 c.p.c.)

In seguito alla visione di tutta la documentazione agli atti, si è rilevata la completezza della stessa.

### 2. ACQUISIZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE

Il sottoscritto ha acquisito la sotto-riportata documentazione, conservata presso l'archivio dell'ufficio tecnico del Comune di Foligno, l'ufficio anagrafe del Comune di Foligno, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia, l'Agenzia delle Entrate. Inoltre la ricerca è stata estesa presso studi notarili per gli atti/titoli di provenienza (all. 6).

#### 2.1 - Planimetrie allegare ai titoli abilitativi (all. 2 e 4)

##### **Immobile censito al Catasto Fabbricati foglio 105, particella 394 sub.3 (abitazione al piano primo)**

Elaborati grafici titoli abilitativi:

- grafici allegati alla Concessione in Sanatoria n. 1 del 08/01/1994 (ultimo titolo abilitativo (\*))

Negli elaborati grafici (Tav. unica (\*\*)) viene rappresentata l'abitazione posta al piano primo composta da: ingresso con adiacente ripostiglio, soggiorno-pranzo, cucina e studio, zona notte con due camere da letto e due bagni, uno accessibile da disimpegno e l'altro interno ad una camera da letto. Un cavedio centrale fornisce luce e aerazione naturale alla zona giorno e al disimpegno delle camere. Un ampio terrazzo coperto è accessibile da soggiorno e cucina.

Inoltre sono stati acquisiti i seguenti ulteriori documenti: permesso di abitabilità e di uso (certificato di agibilità), attestato di conformità del direttore lavori, dichiarazione di corrispondenza isolamento termico e riscaldamento, relazione tecnica di collaudo impianto elettrico, certificato di collaudo statico.

Oltre ai documenti di cui sopra, riportati in copia nell'allegato 4, sono stati acquisiti tutti i precedenti titoli abilitativi (vedi capitolo conformità urbanistica) e gli elaborati grafici relativi alla concessione edilizia 13/1990 (ultimo progetto approvato prima della sanatoria), utili al fine della verifica della regolarità edilizia e urbanistica.

*(\*) la Concessione in Sanatoria n° 1/1994 è l'ultimo titolo abilitativo che riguarda l'intero fabbricato, successivamente è stata presentata ulteriore pratica edilizia (prot. 006543 del 6/2/2003) per la richiesta di cambio d'uso di una porzione del piano interrato e quindi non ha interessato l'unità immobiliare oggetto di valutazione. (\*\*) le difformità oggetto di sanatoria non riguardano l'abitazione al piano primo, ma altre porzioni del fabbricato: dalla comparazione dei grafici della variante n° 13/1990 con i grafici della concessione in sanatoria n° 1/1994, si evince la corrispondenza tra progetto approvato e stato di fatto dell'unità immobiliare.*

#### 2.2 - Planimetrie catastali

**Immobile foglio 105, p.IIa 394 sub. 3 (all. 5) – Planimetria datata 12/06/2020 - n. T138488 in**



scala 1:200 del piano terra che rappresenta l'unità immobiliare composta da: ingresso con adiacente ripostiglio, soggiorno-pranzo, cucina e studio, zona notte con due camere da letto e due bagni, uno accessibile da disimpegno e l'altro interno ad una camera da letto. Un cavedio centrale fornisce luce e aerazione naturale alla zona giorno e al disimpegno delle camere. Un ampio terrazzo coperto è accessibile da soggiorno e cucina. Viene indicata l'altezza interna dei locali pari a 2,85 m.

**Elaborato planimetrico foglio 105, p.IIa 394 (all. 5) – Planimetria Data 11/06/2020 - n. T384241** in scala 1:500 per la rappresentazione schematica di tutte le unità immobiliari dell'edificio e l'individuazione dei beni comuni, corredato da elenco subalterni (Visura n. T384243) indicante la destinazione delle unità immobiliari.

### **2.3 – Titoli/Atti di provenienza e costituzione fondo patrimoniale (all. 6)**

*nel ventennio e ante-ventennio, le seguenti formalità*

**Atto di costituzione fondo patrimoniale del 23/01/2014**, rep. 89216/39142, a rogito del Notaio Antonio Manzi di Roma, trascritto a Perugia il 27/01/2014 al n. 1572

**A favore:** [REDACTED] nato a Foligno il 02/02/1964 ([REDACTED]) per 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni e [REDACTED] nata a Foligno il 16/06/1962 ([REDACTED]) per 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni.

**Contro:** [REDACTED] nato a Foligno il 02/02/1964 ([REDACTED]) per 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni e [REDACTED] nata a Foligno il 16/06/1962 ([REDACTED]) per 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni.

#### **Oggetto:**

unità negoziale 1: immobili in Foligno, via F. Innamorati, foglio 180, particelle 3593 sub. 1, 2 e 3 (\*)  
unità negoziale 2: abitazione di tipo civile al piano primo in Foligno, San Giovanni Profiamma (\*\*), censita al Catasto Fabbricati foglio 105, particelle 394 sub 3, categoria A/2, cl. 3, vani 6,5.

(\*): immobili non interessati dal pignoramento – (\*\*): l'indirizzo attuale è via Emanuela Setti Carraro civ. 20, Foligno, San Giovanni Profiamma.

**Atto per causa di morte del 04/11/2011**, rep. 789/9990/11, denuncia di successione registrata a Perugia il 19/01/2015 n° 782 – de cuius [REDACTED] deceduto il 22/12/2008

**A favore:** [REDACTED] nata a Foligno il 16/06/1962 ([REDACTED]) per l'intera piena proprietà.

**Contro:** [REDACTED] nato a Foligno il 16/06/1962 ([REDACTED]) e deceduto il 22/12/2008, per l'intera piena proprietà.

#### **Oggetto:**

unità negoziale 1: abitazione di tipo civile al piano primo in Foligno, San Giovanni Profiamma (\*),



censita al Catasto Fabbricati foglio 105, particelle 394 sub 3, categoria A/2, cl. 3, vani 6,5.

(\*) *l'indirizzo attuale è via Emanuela Setti Carraro civ. 20, Foligno, San Giovanni Profiamma.*

**Atto notarile del 29/03/2012**, rep. 14345/7405, accettazione tacita di eredità, notaio Elisabetta Carbonari di Foligno, registrato a Perugia il 05/04/2012 n° 6170 – de cuius [REDACTED] deceduto il 22/12/2008

**A favore:** [REDACTED] nata a Foligno il 16/06/1962 [REDACTED] per l'intera piena proprietà (\*\*).

**Contro:** [REDACTED] nato a Foligno il 16/06/1962 [REDACTED] e deceduto il 22/12/2008, per l'intera piena proprietà.

**Oggetto:**

unità negoziale 1: abitazione di tipo civile al piano primo in Foligno, San Giovanni Profiamma (\*), censita al Catasto Fabbricati foglio 105, particelle 394 sub 3, categoria A/2, cl. 3, vani 6,5.

(\*) *l'indirizzo attuale è via Emanuela Setti Carraro civ. 20, Foligno, San Giovanni Profiamma.* (\*\*)

[REDACTED] *unica erede di [REDACTED] stante la rinuncia all'eredità da parte [REDACTED]*

**Atto di compravendita del 20/03/2007**, rep. 7672, a rogito del Notaio Mariarosaria Russo di Perugia, trascritto a Perugia il 23/03/2007 al n. 5756

**A favore:** [REDACTED] per l'intera piena proprietà in regime bene personale.

**Contro:** C.M.F. CENTRO MODULI FOLIGNO S.R.L. con sede in Foligno (02197280544) per l'intera piena proprietà.

**Oggetto:**

unità negoziale 1: abitazione di tipo civile al piano primo in Foligno, San Giovanni Profiamma (\*), censita al Catasto Fabbricati foglio 105, particelle 394 sub 3, categoria A/2, cl. 3, vani 6,5.

(\*) *l'indirizzo attuale è via Emanuela Setti Carraro civ. 20, Foligno, San Giovanni Profiamma.*

**Atto di costituzione diritti reali a titolo gratuito del 20/03/2007**, rep. 7672, a rogito del Notaio Mariarosaria Russo di Perugia, trascritto a Perugia il 23/03/2007 al n. 5757

**A favore:** [REDACTED] per diritto di servitù di passaggio.

**Contro:** [REDACTED] per diritto di servitù di passaggio.

**Oggetto:**

unità negoziale 1: costituzione di servitù perpetua gratuita di passaggio pedonale gravante sulla particella 394 sub.1 del foglio 105 (corte di fabbricato) a favore della particella 394 sub.3 (abitazione), *“da esercitarsi lungo la corte prospiciente il fabbricato a partire dal cancello del fabbricato al fine di accedere al vano scala che conduce all'ingresso dell'abitazione al piano primo”*. Tale servitù è costituita in quanto la corte circostante il complesso immobiliare è stata acquistata in via esclusiva dalla società [REDACTED] e l'accesso all'abitazione acquistata da [REDACTED] è consentito solo con la costituzione di servitù di passaggio.

(\*) *l'indirizzo attuale è via Emanuela Setti Carraro civ. 20, Foligno, San Giovanni Profiamma.*



**Atto volontario del 12/05/1999**, rep. 132550/25216, a rogito del Notaio Angelo Frillici di Foligno, trascritto a Perugia il 28/05/1999 al n. 7139

**A favore:** [REDACTED] con sede in Foligno ([REDACTED]) per l'intera piena proprietà.

**Contro:** [REDACTED] con sede in Foligno ([REDACTED]) per l'intera piena proprietà.

**Oggetto:**

unità negoziale 1: Complesso immobiliare in Foligno, San Giovanni Profiamma, via Emanuela Setti Carraro, censito al Catasto Fabbricati foglio 105, particelle 394 sub.2 cat. D/8 (edificio commerciale) - **394 sub.3, cat. A/2, vani 6,5 (\*)** – 394 sub.4, cat. C/6, mq 196 – 394 sub.1 corte comune. Catasto Terreni foglio 105, particella 394, mq 2620 – particella 395, mq 395 – particella 409, mq 383

*(\*) immobile oggetto di pignoramento.*

**Atto di compravendita del 30/07/1993**, rep. 87782, a rogito del Notaio Angelo Frillici di Foligno, trascritto a Perugia il 02/08/1993 al n. 10128

**A favore:** [REDACTED] per l'intera piena proprietà.

**Contro:** [REDACTED] con sede in Foligno per l'intera piena proprietà (\*\*).

**Oggetto:**

unità negoziale 1: Complesso immobiliare in Foligno, San Giovanni Profiamma, via Emanuela Setti Carraro, censito al Catasto Fabbricati foglio 105, particelle 394 sub.2 cat. D/8 (edificio commerciale) - **394 sub.3, cat. A/2, vani 6,5 (\*)** – 394 sub.4, cat. C/6, mq 196 – 394 sub.1 corte comune. Catasto Terreni foglio 105, particella 394, mq 2620 – particella 395, mq 395 – particella 409, mq 383

*(\*) immobile oggetto di pignoramento. (\*\*) interviene il sig. [REDACTED] in qualità di legale rappresentante, con l'espresso consenso di tutti i soci.*

### 3. ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Di seguito i dati relativi alle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli esistenti sui beni pignorati

(all. 7 -8).

**Atto giudiziario del 04/11/2019, rep. 1233/2019**, verbale pignoramento immobili Ufficiale Giudiziario di Spoleto trascritto a Perugia il 27/11/2019 ai reg. gen./part. 29100/20510

**A favore:** BCC NPLs 2018 S.r.l. con sede in Conegliano (TV), p. IVA 04942020266, per l'intera piena proprietà;

**Contro:** [REDACTED] per l'intera piena proprietà

**Oggetto:** unità negoziale 1: abitazione di tipo civile al piano primo in Foligno, San Giovanni Profiamma (\*), censita al Catasto Fabbricati foglio 105, particelle 394 sub 3, categoria A/2, cl. 3, vani 6,5.

*(\*) l'indirizzo attuale è via Emanuela Setti Carraro civ. 20, Foligno, San Giovanni Profiamma.*



**Atto giudiziario del 11/04/2014, rep. 582/2014**, ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo del Tribunale di Spoleto trascritto a Perugia il 21/07/2017 ai reg. gen./part. 15529/1966 (\*\*\*)

**A favore:** BCC Spello e Bettona con sede in Spello (PG), p. IVA 00228700548, per l'intera piena proprietà;

**Contro:**

[REDACTED]

**Oggetto:**

unità negoziali 1, 2, 3, 5 e 6: immobili non oggetto del verbale di pignoramento in data 4/11/2019

unità negoziale 4 (\*\*): abitazione di tipo civile al piano primo in Foligno, San Giovanni Profiamma (\*), censita al Catasto Fabbricati foglio 105, particelle 394 sub 3, categoria A/2, cl. 3, vani 6,5.

(\*) *l'indirizzo attuale è via Emanuela Setti Carraro civ. 20, Foligno, San Giovanni Profiamma.*

(\*\*) *alla data del 11/04/2014 già proprietà di [REDACTED]*

(\*\*\*) *annotazioni 15/09/2017 reg. part. 3410, 26/07/2019 reg. part. 2884 e 28/12/2020 reg. part. 5257: restrizione di beni. Tra i beni oggetto di restrizioni non risulta l'unità immobiliare interessata dal pignoramento.*

**Atto giudiziario del 08/10/2012, rep. 466/2012**, ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo del Tribunale di Spoleto trascritto a Perugia il 17/05/2013 ai reg. gen./part. 12046/1442 (\*\*)

**A favore:**

[REDACTED] per il diritto di proprietà;

**Contro:**

[REDACTED] per il diritto di proprietà

**Oggetto:** abitazione di tipo civile al piano primo in Foligno, San Giovanni Profiamma (\*), censita al Catasto Fabbricati foglio 105, particelle 394 sub 3, categoria A/2, cl. 3, vani 6,5.

(\*) *l'indirizzo attuale è via Emanuela Setti Carraro civ. 20, Foligno, San Giovanni Profiamma.*

(\*\*) *annotazione 23/10/2013 reg. part. 4832: restrizione di beni. Tra i beni oggetto di restrizioni non risulta l'unità immobiliare interessata dal pignoramento.*

**Atto notarile pubblico del 29/03/2012, rep. 14345/7405**, ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario, notaio Elisabetta Carbonari di Foligno, trascritto a Perugia il 05/04/2012 ai reg. gen./part. 8153/980

**A favore:**

ICCREA BANCA IMPRESA S.P.A. con sede in Roma, c.f. 02820100580 (creditore ipotecario), per il diritto di proprietà;

**Contro:**



██████████ (debitore ipotecario), nata a Foligno il ██████████ per il diritto di proprietà;

██████████ (debitore non datore), nato a Foligno il ██████████ per il diritto di proprietà;

**Oggetto:** abitazione di tipo civile al piano primo in Foligno, San Giovanni Profiamma (\*), censita al Catasto Fabbricati foglio 105, particelle 394 sub 3, categoria A/2, cl. 3, vani 6,5.

(\* ) *l'indirizzo attuale è via Emanuela Setti Carraro civ. 20, Foligno, San Giovanni Profiamma.*

**Atto notarile pubblico del 17/03/2000, rep. 140753/26196**, ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento, notaio Angelo Frillici di Foligno, trascritto a Perugia il 24/03/2000 ai reg. gen./part. 6667/1391

**A favore:** Cassa di Risparmio di Foligno S.p.A. c.f. 00152110540, per il diritto di proprietà;

**Contro** ██████████ per il diritto di proprietà;

**Oggetto:** unità negoziale 1: Complesso immobiliare in Foligno, San Giovanni Profiamma, via Emanuela Setti Carraro, censito al Catasto Fabbricati foglio 105, particelle 394 sub.2 cat. D/8 (edificio commerciale) - **394 sub.3, cat. A/2, vani 6,5** (\*) – 394 sub.4, cat. C/6, mq 196 – 394 sub.1 corte comune. Catasto Terreni foglio 105, particella 394, mq 3398

(\* ) *immobile oggetto di pignoramento.*

#### 4. VINCOLI E/O SPESE DI NATURA CONDOMINIALE

L'appartamento oggetto della presente è ubicato al piano primo di un complesso immobiliare con destinazione commerciale-artigianale. Si tratta dell'unica abitazione presente, con ulteriori unità immobiliari di altra proprietà. L'edificio, pertanto, si configura come condominio di fatto senza l'obbligo di regolamento formale e nomina dell'amministratore.

L'appartamento oggetto di pignoramento (394 sub.3), costituisce una unità abitativa accessibile con diritto di servitù di passaggio sulla corte e vano scale (394 sub.1) comune con gli altri subalterni (sub.2 e 4).

Non risultano regolamenti per la gestione delle eventuali spese per l'utilizzo delle parti comuni.

Permane la comunione forzosa tra i proprietari relativamente alle parti comuni del fabbricato (strutture portanti, tetto, ecc.).

#### 5. DIRITTI DEMANIALI O USI CIVICI

Non sono rilevabili diritti demaniali o diritti di uso civico, trascritti.

#### 6. FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI DA CANCELLARE E NON OPPONIBILI

Risultano i seguenti vincoli o oneri da cancellare e non opponibili:

**Atto notarile pubblico del 17/03/2000, rep. 140753/26196**, ipoteca volontaria per concessione a



garanzia di finanziamento, notaio Angelo Frillici di Foligno, trascritto a Perugia il 24/03/2000 ai reg. gen./part. 6667/1391

**A favore:** Cassa di Risparmio di Foligno S.p.A. c.f. 00152110540, per il diritto di proprietà;

**Contro:** [REDACTED] per il diritto di proprietà;

**Oggetto:** unità negoziale 1: Complesso immobiliare in Foligno, San Giovanni Profiamma, via Emanuela Setti Carraro, censito al Catasto Fabbricati foglio 105, particelle 394 sub.2 cat. D/8 (edificio commerciale) - **394 sub.3, cat. A/2, vani 6,5** (\*) – 394 sub.4, cat. C/6, mq 196 – 394 sub.1 corte comune. Catasto Terreni foglio 105, particella 394, mq 3398

(\*) *immobile oggetto di pignoramento.*

- Spese per la cancellazione: € 35,00 per tassa ipotecaria

**Atto notarile pubblico del 29/03/2012, rep. 14345/7405**, ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario, notaio Elisabetta Carbonari di Foligno, trascritto a Perugia il 05/04/2012 ai reg. gen./part. 8153/980

**A favore:**

ICCREA BANCA IMPRESA S.P.A. con sede in Roma, c.f. 02820100580 (creditore ipotecario), per il diritto di proprietà;

**Contro:**

[REDACTED] per il diritto di proprietà;

[REDACTED] per il diritto di proprietà;

**Oggetto:** abitazione di tipo civile al piano primo in Foligno, San Giovanni Profiamma (\*), censita al Catasto Fabbricati foglio 105, particelle 394 sub 3, categoria A/2, cl. 3, vani 6,5.

- Spese per la cancellazione: € 35,00 per tassa ipotecaria

**Atto giudiziario del 08/10/2012, rep. 466/2012**, ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo del Tribunale di Spoleto trascritto a Perugia il 17/05/2013 ai reg. gen./part. 12046/1442 (\*\*)

**A favore:**

[REDACTED]  
[REDACTED]

**Contro:** [REDACTED]  
[REDACTED]

**Oggetto:** abitazione di tipo civile al piano primo in Foligno, San Giovanni Profiamma (\*), censita al Catasto Fabbricati foglio 105, particelle 394 sub 3, categoria A/2, cl. 3, vani 6,5.

(\*) *l'indirizzo attuale è via Emanuela Setti Carraro civ. 20, Foligno, San Giovanni Profiamma.*

(\*\*) *annotazione 23/10/2013 reg. part. 4832: restrizione di beni. Tra i beni oggetto di restrizioni non risulta l'unità immobiliare interessata dal pignoramento.*

- Spese per la cancellazione parziale del bene esecutato: € 35,00 per tassa ipotecaria

**Atto giudiziario del 11/04/2014, rep. 582/2014**, ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo del Tribunale di Spoleto trascritto a Perugia il 21/07/2017 ai reg. gen./part. 15529/1966 (\*\*\*)



**A favore:** BCC Spello e Bettona con sede in Spello (PG), p. IVA 00228700548, per l'intera piena proprietà;

**Contro:**

[REDACTED]

**Oggetto:**

unità negoziali 1, 2, 3, 5 e 6: immobili non oggetto del verbale di pignoramento in data 4/11/2019

unità negoziale 4 (\*\*): abitazione di tipo civile al piano primo in Foligno, San Giovanni Profiamma (\*), censita al Catasto Fabbricati foglio 105, particelle 394 sub 3, categoria A/2, cl. 3, vani 6,5.

(\*) *l'indirizzo attuale è via Emanuela Setti Carraro civ. 20, Foligno, San Giovanni Profiamma.*

(\*\*) *alla data del 11/04/2014* [REDACTED]

(\*\*\*) *annotazioni 15/09/2017 reg. part. 3410, 26/07/2019 reg. part. 2884 e 28/12/2020 reg. part. 5257: restrizione di beni. Tra i beni oggetto di restrizioni non risulta l'unità immobiliare interessata dal pignoramento.*

- Spese per la cancellazione parziale del bene esecutato: € 35,00 per tasa ipotecaria

**Atto giudiziario del 04/11/2019, rep. 1233/2019**, verbale pignoramento immobili Ufficiale Giudiziario di Spoleto trascritto a Perugia il 27/11/2019 ai reg. gen./part. 29100/20510

**A favore:** BCC NPLs 2018 S.r.l. con sede in Conegliano (TV), p. IVA 04942020266, per l'intera piena proprietà;

**Contro:** [REDACTED] per l'intera piena proprietà

**Oggetto:** unità negoziale 1: abitazione di tipo civile al piano primo in Foligno, San Giovanni Profiamma, censita al Catasto Fabbricati foglio 105, particelle 394 sub 3, categoria A/2, cl. 3, vani 6,5.

- Spese per la cancellazione: € 200,00 per imposte, € 59,00 per bolli, € 35,00 per tasa ipotecaria

***Il totale delle spese per la cancellazione delle suddette formalità è pari ad € 434,00.***

Cifra che dovrà essere ulteriormente verificata e nel caso ridefinita dal nominando addetto alle vendite, all'effettivo momento dell'alienazione del bene.

## 7. DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI

cfr. **all. 4** documentazione urbanistica; **all. 5** planimetrie catastali;  
**all. 9** documentazione fotografica,



**POSIZIONE:** Il fabbricato di cui è parte l'immobile oggetto della perizia è ubicato in comparto edificabile a destinazione produttiva. Questa lottizzazione si trova in prossimità della frazione San Giovanni Profiamma di Foligno, e si sviluppa a ridosso della strada statale n° 3 Flaminia e nelle vicinanze dello svincolo per l'immissione nell'arteria stradale.

Il fabbricato sorge su un lotto al termine della via Emanuela Setti Carraro, con gli accessi carrabile e pedonale prospiciente un ampio parcheggio pubblico.

**DESCRIZIONE:** L'edificio dove è ubicata l'unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare è un opificio commerciale-artigianale che sorge all'interno di un lotto interamente recintato.

Il fabbricato si articola in tre volumi contigui, ognuno con pianta rettangolare, che si elevano su due piani fuori-terra, tranne il volume centrale ad un solo piano fuori-terra, oltre al piano interrato che copre l'intero sedime del fabbricato. Il blocco occupato dall'abitazione oggetto di esecuzione è quello antistante l'accesso al lotto.

La tipologia costruttiva è tipica degli opifici, con struttura portante in cemento armato. la porzione di fabbricato dove è ubicato l'appartamento ha tamponature in muratura e copertura in laterizio. Il resto dell'edificio ha pannelli di tamponatura ed elementi di copertura in elementi prefabbricati.

**Immobile in oggetto** è una abitazione in appartamento che si sviluppa al piano primo del corpo di fabbrica antistante l'accesso carrabile al lotto ed accessibile mediante ingresso e vano scala di utilizzo comune con altre unità immobiliari. L'appartamento è composto da: ingresso con adiacente ripostiglio, soggiorno-pranzo, cucina e studio, zona notte con due camere da letto e due bagni, uno accessibile da disimpegno e l'altro interno ad una camera da letto. Un cavedio centrale fornisce luce e aerazione naturale alla zona giorno e al disimpegno delle camere. Un ampio terrazzo coperto è accessibile da soggiorno e cucina. L'altezza di tutti i vani è di m 2,85.

Lo stato di manutenzione è tra il discreto e buono, sia delle finiture che degli impianti. L'immobile, allo stato attuale, è utilizzabile con prescrizioni (si veda al riguardo anche il capitolo impianti).

Riepilogando:

- La struttura portante dell'edificio è in c.a. con tamponature in muratura e copertura in laterizio.
- Gli infissi esterni sono in alluminio di adeguato spessore e doppio vetro, completi di serrande e soglie con parte interna di granito e parte esterna di laterizio. Le serrande, in PVC, versano in cattive condizioni ed alcune hanno bisogno di riparazioni o sostituzione. Una finestra del bagno necessita della sostituzione di un vetro rotto.
- La porta di ingresso è del tipo blindato, a due ante asimmetriche di legno.
- Le porte interne sono in legno tamburato.
- I pavimenti della zona giorno sono in mattonelle di granito, mentre lo studio e le camere hanno pavimentazione in parquet. La terrazza coperta è pavimentata in gres.
- I pavimenti e rivestimenti delle pareti dei bagni sono in piastrelle di ceramica.
- Le pareti sono intonacate e tinteggiate.
- I soffitti dei locali principali sono alti m. 2,85.
- I servizi igienici: l'appartamento è dotato di due servizi, entrambi con finestre verso l'esterno e provvisti di lavabo, bidet, wc e doccia. Uno dei bagni è direttamente comunicante con una camera. Rivestimenti e sanitari non sono in ottime condizioni.
- L'impianto di riscaldamento e produzione ACS è costituito da una caldaia murale a gas posta all'interno dell'appartamento. I terminali di emissione sono radiatori in alluminio.
- L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia.



**GIUDIZIO GENERALE:** l'immobile è ubicato in una zona a destinazione artigianale e commerciale, con tipologie edilizie tipiche per questo utilizzo: opifici e capannoni aventi dimensioni medie, tra i quali solo alcuni hanno una abitazione compresa nel complesso immobiliare.

L'abitazione in questione è comunque autonomamente fruibile, senza interferenze con le attività svolte nell'opificio, grazie alla vicinanza all'accesso del lotto recintato e al vano scale, che pur essendo un bene comune a tutte le altre u.i., di fatto è praticamente utilizzato quasi esclusivamente per l'accesso all'appartamento.

La distribuzione degli ambienti (ampi e luminosi) è funzionale e razionale, le finiture sono di qualità generalmente buona (salvo quanto descritto nei particolari) e in generale l'immobile si trova in condizioni soddisfacenti.

#### **INDIVIDUAZIONE CATASTALE - IMMOBILE INTESTATO A:**

- [REDACTED] - Proprietà per 1/1  
DISTINTI AL **CATASTO FABBRICATI** DEL COMUNE DI FOLIGNO:
- FOGLIO 105, PARTICELLA 394 SUB. 3, CATEGORIA A/2, CLASSE 3, CONSISTENZA vani 6,5, SUP. CAT. 162 m<sup>2</sup>, RENDITA CATASTALE € 436,41; INDIRIZZO: Loc. San Giovanni Profiamma – piano 1

#### **8. CONFORMITÀ TRA STATO ATTUALE E DESCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO**

La descrizione dei beni così come riportata nell'atto di pignoramento immobiliare del 14/10/2019 corrisponde allo stato dei luoghi: l'unità immobiliare indicata è quella censita al foglio 105 particella 394 sub.3. L'unica discordanza è nell'indirizzo, probabilmente per l'aggiornamento della toponomastica: attualmente quello corretto è: Via Emanuela Setti Carraro civ. 20, Foligno fraz. S. Giovanni Profiamma.

#### **9. EVENTUALE AGGIORNAMENTO CATASTALE**

A giudizio dello scrivente non è necessario eseguire un aggiornamento catastale in quanto la planimetria dell'unità immobiliare risponde allo stato dei luoghi e ai grafici allegati all'ultimo titolo abilitativo edilizio.

#### **10. UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO**

L'area urbana dove sorge il fabbricato di interesse è classificata come zona "D" a destinazione industriale e artigianale (tessuti espansione locale dello spazio urbano) nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Foligno. L'utilizzazione dell'immobile è conforme a quanto previsto dalle norme tecniche attuative di detto Piano Regolatore.

#### **11. CONFORMITÀ URBANISTICA**

L'edificio è stato realizzato in virtù dei seguenti titoli abilitativi (committente Spaziani Alberto & C.



snc, pratica edilizia 369/1982):

- Concessione edilizia per costruzione di edificio commerciale con annessa abitazione, rilasciata il 28/06/1983 con il n° 288;
- Variante al progetto approvato con concessione di cui sopra, rilasciata il 14/03/1986 con il n° 93, per modifiche interne sia della parte produttiva che residenziale;
- ulteriore variante rilasciata il 05/08/1987 con il n° 317, per il completamento delle finiture e degli impianti non eseguiti entro la scadenza del precedente titolo e modifiche di cui alle prescrizioni del Comando VVF;
- variante finale rilasciata in data 09/01/1990 con il n° 13 e conseguente permesso di abitabilità e di uso rilasciato in data 14/06/1990 con il n° 71;

Successivamente la società ██████████ inoltra istanza per accertamento di conformità ai sensi dell'art.13 Legge 47/1985 (pratica edilizia 726/1993), in seguito alla quale otteneva concessione in sanatoria n° 1 del 08/01/1994. Le difformità in sanatoria consistevano in *“lievi modifiche nelle dimensioni d’ingombro...piccole modifiche nelle aperture...”* come riportato nella relazione descrittiva allegata all’istanza.

Dal confronto tra i grafici dello stato di fatto della sanatoria e l’ultimo progetto approvato (concessione 13/90), si evince che la consistenza dell’unità immobiliare eseguita non presenta difformità alcuna: infatti le differenze evidenziate in sanatoria riguardano le porzioni del fabbricato a destinazione produttiva. Ne consegue che sia la planimetria di accatastamento che il permesso di abitabilità relativi all’appartamento (particella 394 sub.3) possono considerarsi validi, anche se anteriori alla data della sanatoria, in quanto rappresentativi della consistenza di fatto.

La società ██████████ ha presentato richiesta di concessione edilizia in data 06/02/2003 prot. 6543, avente per oggetto il cambio di destinazione d’uso di una porzione del piano interrato dell’opificio. Detta attività edilizia non riguarda l’appartamento oggetto di esecuzione immobiliare, pertanto si può assumere come ultimo titolo abilitativo utile per la valutazione la **concessione in sanatoria n° 1/1994**, constatando la conformità urbanistica ed edilizia del bene.

## 12. STATO DI POSSESSO DEL BENE

Al momento del sopralluogo il sig. ██████████ dichiarava: *“l’appartamento è attualmente da me abitato con un contratto di affitto regolarmente registrato. Inoltre l’appartamento non ha servitù esclusiva. Mobili ed arredi non fanno parte della proprietà dell’appartamento”* (all.3).

Dai certificati anagrafici richiesti al Comune di Foligno risulta che il suo indirizzo di residenza è *“via Emanuela Setti Carraro n. 20”* (all.13).



Da ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate risulta un contratto di comodato gratuito dell'abitazione censita al foglio 105, part.394 sub.3, a favore della madre [REDACTED] con validità per tutta la vita della comodataria **(all.10)**, deceduta il 13/12/2019 **(all.14)**.

Nello stato di famiglia al momento del decesso risultano, oltre alla deceduta, il figlio [REDACTED] [REDACTED] con residenza in via Emanuela Setti Carraro n. 20 **(all.14)**.

Il bene è stato compreso in un Fondo patrimoniale in data 23/01/2014 (vedi cap. 2.3 e all.6). In data 26/11/2014 veniva omologata la separazione consensuale dei coniugi [REDACTED] [REDACTED] **(all.12)**.

### **13. STATO CIVILE ED EVENTUALI CONVENZIONI MATRIMONIALI**

Dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio risulta **(all.12)**:

- gli esecutati hanno contratto matrimonio in Foligno il giorno 25/04/1992.
- Con atto 23/01/2014 a rogito del notaio Manzi di Roma hanno stipulato una convenzione matrimoniale con la costituzione di un fondo patrimoniale.
- In seguito a provvedimento del Tribunale di Spoleto in data 26/11/2014 n° 2257/14 è stata omologata la separazione consensuale tra i coniugi.

### **14. PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE AL CONIUGE**

Gli esecutati sono legalmente separati (vedi cap.13 e all.12). Non risultano provvedimenti di assegnazione al coniuge trascritti.

### **15. CARATTERISTICHE DEGLI IMPIANTI**

L'unità immobiliare è dotata dei seguenti impianti, realizzati contestualmente alla realizzazione dell'edificio (1987-1990):

- impianto elettrico con distribuzione sottotraccia;
- impianto idrico e scarico reflui per i servizi igienici collegato alla pubblica fognatura;
- impianto di riscaldamento con caldaia murale installata all'interno dell'abitazione (locale ripostiglio alla sinistra dell'ingresso dell'abitazione, dotato di finestra verso l'esterno) e distribuzione gas metano per riscaldamento e cucina, realizzati contestualmente all'edificio, esclusa la caldaia, la cui sostituzione è avvenuta da circa 8-10 anni;

Riguardo l'impianto termico e distribuzione gas si precisa quanto segue:

- non è stato possibile reperire il libretto di impianto termico per verificare l'iscrizione al CURIT



Umbria (Catasto Unico Regionale Impianti Termici) e la regolarità delle manutenzioni e verifiche di Legge. Al momento del sopralluogo fu richiesto al sig. ██████████ di reperire detto documento (vedi verbale), ma a tutt'oggi, non avendo provveduto, devo presupporre l'inesistenza;

- non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità dell'istallazione della caldaia murale in sostituzione di quella originaria;
- nella cucina non ci sono i fori di aerazione previsti dalla vigente normativa per gli impianti di adduzione gas;

Pertanto ritengo che si debba regolarizzare la situazione con le seguenti modalità:

- realizzare due fori di aerazione nel locale cucina, in corrispondenza di una parete esterna, uno a livello pavimento e l'altro alla massima altezza possibile, del diametro di circa cm 15 e dotati di griglie di protezione esterne ed interne;
- produrre una dichiarazione di rispondenza ai sensi dell'art.7, comma 6, D.M. 22/1/2008 n° 37, a firma di installatore o tecnico abilitato relativo all'impianto termico e adduzione gas, previa verifica delle caratteristiche tecniche e di sicurezza dello stesso;
- provvedere alla nomina di tecnico manutentore che si incarichi delle verifiche di Legge (controllo dei fumi, ecc.) e della denuncia al CURIT (Catasto Unico Regionale Impianti Termici) della Regione Umbria, al fine di consentirne utilizzo futuro.

Il costo stimato delle regolarizzazioni sopra descritte è:

- realizzazione dei due fori di aerazione nel locale cucina = **€ 200,00** (euro duecento/00);
- dichiarazione di rispondenza impianto termico e adduzione gas, previa verifica sopralluogo ed eventuali interventi tecnici ritenuti necessari = **€ 600,00** (euro seicento/00);
- attivazione della caldaia a gas, controllo fumi, redazione libretto impianto e denuncia al CURIT Umbria = **€ 200,00** (euro duecento/00);

Per complessivi **€ 1.000,00** (euro mille/00)

## **16. FORMAZIONE DEI LOTTI (divisibilità in più lotti)**

L'immobile costituisce già una unità funzionalmente indipendente ed autonomamente utilizzabile. L'ipotesi di una eventuale frazionamento in lotti non sarebbe giustificata in quanto risulterebbe non conveniente sulla base del rapporto costi/benefici delle operazioni necessarie a realizzare più unità indipendenti.

Pertanto ritengo opportuno formare un unico lotto di vendita.

## **17. VALUTAZIONE DEI BENI**

Dopo aver acquisito la documentazione tecnico/amministrativa ed aver visionato i beni, procedo alla valutazione del più probabile valore di mercato del lotto immobiliare oggetto di esecuzione.



Si ritiene appropriato adottare il procedimento di valutazione sintetico comparativo per valori tipici, utilizzando parametri attendibili ed oggettivi da fonti d'informazione quali: dati di agenzie immobiliari della zona (**Conti Immobiliare Srl** piazza San Francesco Foligno e **Immobiliare Maria Elena Santucci** via L. Chiavellati Foligno) , Listino Borsa Immobiliare Camera di Commercio di Perugia, Banca dati quotazioni immobiliari (OMI) Agenzia delle Entrate, osservatori di mercato ed esperienze professionali in merito. **(All. 16)**

Il valore di mercato *V* scaturisce dal prodotto tra la Superficie Convenzionale-Commerciale Vendibile S.C.V. rilevata ed il Valore Unitario V.U. al metro quadrato assegnato a beni simili presenti nel territorio e riferiti allo stesso momento e nella stessa condizione, tenendo conto della posizione degli immobili, della destinazione d'uso, della loro conformità urbanistica e impiantistica, dell'esposizione, delle caratteristiche tecniche e dello stato di manutenzione, come meglio specificato ai paragrafi precedenti.

Nello specifico caso, sulla scorta di informazioni acquisite presso agenzie immobiliari e operatori economici che operano nel territorio del Comune di Foligno, i valori commerciali di appartamenti paragonabili a quello in oggetto per dimensioni e caratteristiche (ubicati in zone non esclusivamente residenziali) variano da € 95.000,00 a € 110.000,00 corrispondenti a valori unitari min-max di circa € 600-700 per mq.

Per la valutazione sono state considerate le caratteristiche oggettive dell'immobile:

- Giudizio generale di cui al capitolo 7;
- Assenza di pertinenze quali autorimesse e locali di deposito;
- Ubicazione in un'area prevalentemente artigianale/commerciale, comunque con area circostante discretamente curata e con presenza di verde;
- Assenza di aree scoperte esclusive o in comproprietà, quali corti, giardini o aree di parcheggio privato (all'appartamento si può accedere solo in virtù di una servitù di passaggio pedonale);
- Possibilità di sosta e parcheggio limitata al parcheggio pubblico adiacente il lotto edificato, in conseguenza della servitù pedonale di cui sopra;
- Buona qualità dei materiali di finitura, ed in genere di tutti gli elementi costruttivi. Non presenta lesioni e difetti strutturali visibili. Lo stato di conservazione è buono.

Si assumono come riferimento le quotazioni di mercato fornite dalle agenzie immobiliari locali interpellate, confrontandole con le quotazioni del Listino Borsa Immobiliare Camera di Commercio di Perugia 3° trimestre 2020 riferito alle abitazioni in Foligno, zone periferiche (San Giovanni Profiamma) che indica valori da un minimo di € 500 ad un massimo di € 750 per mq per la tipologia abitabile. Presa anche in considerazione l'epoca relativamente recente di costruzione (1987-1990) e le buone caratteristiche costruttive, si ritiene congruo un valore unitario di **€ 660,00 per mq.**



Si è consultata anche la Banca dati quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate, riferito al 1° semestre 2020 (ultimo disponibile), dove si riportano valore da 950 a 1300 €/mq per immobili residenziali per la medesima zona di Foligno (zona D2 nel listino). Si ritengono tali valori non utilizzabili in quanto non corrispondenti a quanto rilevato sul mercato locale e troppo generici nell'individuazione delle tipologie, non distinguendo tra nuovo, abitabile, ristrutturato, ecc...

*Determinazione Superficie convenzionale-commerciale:*

Il calcolo delle superfici convenzionali-commerciali deve intendersi come superficie basata sulla somma delle superfici utili calpestabili al lordo dell'incremento per le murature interne e perimetrali (fino ad uno spessore massimo di 50 cm) e computando il 50% della superficie delle murature di confine con altre unità immobiliari. Questo secondo le specifiche della Borsa immobiliare Camera di Commercio che si adottano nel presente caso.

I risultati del calcolo derivano dal rilievo dell'immobile e delle partizioni che lo delimitano (**all.15**) e riportati nella *tabella della superficie convenzionale- commerciale* che segue:

n.	Destinazione d'uso	Superficie utile calpestabile	Superficie convenzionale commerciale
		mq	mq
1	Abitazione e accessori diretti	127,51	154,31
2	Terrazza coperta	11,72	(13,09x0,35) 4,58
	<b>TOTALE mq</b>	<b>139,23</b>	<b>158,89</b>

La superficie convenzionale commerciale determinata, moltiplicata per il valore unitario adottato porta al seguente risultato:

$$mq\ 158,89 \times \text{€/mq}\ 660,00 = \text{€}\ 104.867,40$$

(euro centoquattromilaottocentosessantasette/40)

**che costituisce il più probabile Valore di Mercato dell'intera PROPRIETÀ del LOTTO UNICO, che arrotondato all'intero è pari a:**

$$\text{€}\ 104.867,00 \text{ (euro centoquattromilaottocentosessantasette /00)}$$

**La Quota pignorata corrisponde all'intera proprietà in capo a [REDACTED]**

**pertanto il valore di tale quota è di € 104.867,00**  
**(euro centoquattromilaottocentosessantasette /00)**

**Costi a carico della procedura o dell'assegnatario da intendersi come obblighi del fare (\*):**



- *costo per adeguamento, dichiarazione rispondenza e manutenzione degli impianti sull'immobile = € 1.000,00 (euro mille/00)*
- *spese vive per la cancellazione delle formalità = € 434,00 (euro quattrocentotrentaquattro/00)*  
*per un TOTALE pari ad € 1.434,00 (euro millequattrocentotrentaquattro/00) (\*)*

**(\*) Spese/costi, (da intendersi come obblighi del fare) appartenenti alla quota intera oggetto di pignoramento da applicare ed attuare secondo l'insindacabile giudizio dell'ill.mo G.E.**

### **18. PIGNORAMENTO PRO-QUOTA**

Gli immobili vengono pignorati per l'intera piena proprietà in capo a [REDACTED]

Poiché gli immobili oggetti di pignoramento sono stati originariamente acquisiti come un unico bene e poiché costituiscono un lotto nell'insieme completo e funzionale, si è ritenuto formare un unico lotto di vendita. La formazione di lotti risulterebbe tecnicamente ed economicamente svantaggioso.

### **19. VALORE DEL DIRITTO PIGNORATO**

Si pignora la quota intera di piena proprietà.

### **20. VALUTAZIONE DEL SOLO TERRENO**

Il caso non si pone



## 21. ELENCO ALLEGATI

- alleg. 1 - Comunicazioni inizio operazioni peritali-sopralluogo;
- alleg. 2 - Richiesta Accesso ed Esito Atti Amministrativi Ufficio Urbanistica.;
- alleg. 3 - Verbale di Sopralluogo presso beni eseguiti;
- alleg. 4 - Documentazione Atti Autorizzativi Ufficio Urbanistica;
- alleg. 5 - Documentazione catastale;
- alleg. 6 - Titoli di provenienza e costituzione fondo patrimoniale;
- alleg. 7 - Visure Ipocatastali e note iscrizioni e trascrizioni;
- alleg. 8 - Atto Pignoramento, nota trascrizione Pignoramento e nota titolo esecutivo;
- alleg. 9 - Documentazione fotografica;
- alleg. 10 - Verifica esistenza e copia contratti di locazione/comodato;
- alleg. 11 - Istanza ed esito proroga con nuovi termini
- alleg. 12 - Richiesta/esito Estratti Riassunto Atto di Matrimonio ed estratto atto di nascita;
- alleg. 13 - Certificato Residenza e Stato di Famiglia;
- alleg. 14 - Estratto Atti di Morte e stato di Famiglia Locatario/Comodante;
- alleg. 15 - restituzione grafica rilievo immobile e schema superficie convenzionale-commerciale
- alleg. 16 - Fonti di riferimento Quotazioni immobiliari;

Con la sottoscrizione della presente, il nominato Esperto ritiene di aver espletato l'incarico ricevuto, con rispetto della ritualità e delle norme del codice di procedura civile, avendo dato riscontro a tutti i quesiti posti, in fede, per obiettività e nel solo interesse di giustizia.

Si ringrazia la S.V. ill.ma per la fiducia accordata rassegnando la presente relazione scritta costituita da: 21 pagine oltre a 16 allegati e n.1 predisposizione del bando di vendita (Lotto Unico di vendita) presente da pagina 22 a pagina 25, con deposito della stessa mediante processo civile telematico e, in copia, alle parti.

*Spoletto, 7 gennaio 2021*

***L'Esperto***

***Geom. Norise FEDELI***



**TRIBUNALE DI SPOLETO**

**Esecuzione Immobiliare iscritta al numero di R.G.E. 220/2019**

**- LOTTO UNICO DI VENDITA -**

**Proprietà per quota intera su n° 1 porzione immobiliare**, sita nel Comune di Foligno, frazione San Giovanni Profiamma, in via Emanuela Setti Carraro n° 20:

**IMMOBILE:**

**Abitazione** al piano primo di opificio artigianale/commerciale, composta da: ingresso con adiacente ripostiglio, soggiorno-pranzo, cucina e studio, zona notte con due camere da letto e due bagni, uno accessibile da disimpegno e l'altro interno ad una camera da letto. Un cavedio centrale fornisce luce e aerazione naturale alla zona giorno e al disimpegno delle camere. Un ampio terrazzo coperto è accessibile da soggiorno e cucina.

Censito al Catasto Fabbricati di Foligno al foglio 105 p. 394 sub.3, piano primo, cat. A/2, classe 3, vani 6,5, sup. cat. 162 m<sup>2</sup>, rendita catastale € 436,41.

**CONFINI:** CMF Centro Moduli Foligno srl, salvo altri.

**Titoli abilitativi che legittimano l'opera**

L'edificio è stato realizzato in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

- Concessione edilizia per costruzione di edificio commerciale con annessa abitazione, rilasciata il 28/06/1983 con il n° 288;
- Variante al progetto approvato con concessione di cui sopra, rilasciata il 14/03/1986 con il n° 93, per modifiche interne sia della parte produttiva che residenziale;
- ulteriore variante rilasciata il 05/08/1987 con il n° 317, per il completamento delle finiture e degli impianti non eseguiti entro la scadenza del precedente titolo e modifiche di cui alle prescrizioni del Comando VVF;
- variante finale rilasciata in data 09/01/1990 con il n° 13 e conseguente permesso di abitabilità e di uso rilasciato in data 14/06/1990 con il n° 71;
- concessione in sanatoria per accertamento di conformità ai sensi dell'art.13 Legge 47/1985 (pratica edilizia 726/1993) n° 1 del 08/01/1994

**ESTREMI CATASTALI**

- IMMOBILE INTESTATO A [REDACTED]  
[REDACTED] - Proprietà per 1/1
- DISTINTO AL **CATASTO FABBRICATI** DEL COMUNE DI FOLIGNO, FOGLIO 105, PARTICELLA 394 SUB. 3, CATEGORIA A/2, CLASSE 3, CONSISTENZA vani 6,5, SUP. CAT. 162 m<sup>2</sup>, RENDITA CATASTALE € 436,41; INDIRIZZO: Loc. San Giovanni Profiamma – piano 1

\*\*\*

**Valore complessivo del lotto unico di vendita, corrispondente all'intera piena proprietà:**

**€ 104.867,00**

**(euro centoquattromilaottocentosessantasette /00)**



**Costi a carico della procedura ovvero dell'assegnatario da intendersi come obblighi del fare (\*)**:

- *costo per adeguamento, dichiarazione rispondenza e manutenzione degli impianti sull'immobile = € 900,00 (euro novecento/00)*
- *spese vive per la cancellazione delle formalità = € 434,00 (euro quattrocentotrentaquattro/00)*  
*per un TOTALE pari ad € 1334,00 (euro milletrecentotrentaquattro/00) (\*)*

**(\*) Spese/costi, (da intendersi come obblighi del fare) appartenenti alla quota intera oggetto di pignoramento da applicare ed attuare secondo l'insindacabile giudizio dell'ill.mo G.E.**

\*\*\*

**QUADRO RIASSUNTIVO DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI E DELLE ISCRIZIONI DA CANCELLARE E/O RIPORTARE AL MOMENTO DEL TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE:**

**Atto giudiziario del 04/11/2019, rep. 1233/2019**, verbale pignoramento immobili Ufficiale Giudiziario di Spoleto trascritto a Perugia il 27/11/2019 ai reg. gen./part. 29100/20510

**A favore:** BCC NPLs 2018 S.r.l. con sede in Conegliano (TV), p. IVA 04942020266, per l'intera piena proprietà;

**Contro:** [REDACTED] per l'intera piena proprietà

**Oggetto:** unità negoziale 1: abitazione di tipo civile al piano primo in Foligno, San Giovanni Profiamma (\*), censita al Catasto Fabbricati foglio 105, particelle 394 sub 3, categoria A/2, cl. 3, vani 6,5.

(\*) l'indirizzo attuale è via Emanuela Setti Carraro civ. 20, Foligno, San Giovanni Profiamma.

**Atto giudiziario del 11/04/2014, rep. 582/2014**, ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo del Tribunale di Spoleto trascritto a Perugia il 21/07/2017 ai reg. gen./part. 15529/1966 (\*\*\*)

**A favore:** BCC Spello e Bettona con sede in Spello (PG), p. IVA 00228700548, per l'intera piena proprietà;

**Contro:**

[REDACTED]

**Oggetto:**

unità negoziali 1, 2, 3, 5 e 6: immobili non oggetto del verbale di pignoramento in data 4/11/2019



unità negoziale 4 (\*\*): abitazione di tipo civile al piano primo in Foligno, San Giovanni Profiamma (\*), censita al Catasto Fabbricati foglio 105, particelle 394 sub 3, categoria A/2, cl. 3, vani 6,5.

(\*) *l'indirizzo attuale è via Emanuela Setti Carraro civ. 20, Foligno, San Giovanni Profiamma.*

(\*\*) *alla data del 11/04/2014 già proprietà di [REDACTED]*

(\*\*\*) *annotazioni 15/09/2017 reg. part. 3410 e 26/07/2019 reg. part. 2884: restrizione di beni. Tra i beni oggetto di restrizioni non risulta l'unità immobiliare interessata dal pignoramento.*

**Atto giudiziario del 08/10/2012, rep. 466/2012**, ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo del Tribunale di Spoleto trascritto a Perugia il 17/05/2013 ai reg. gen./part. 12046/1442 (\*\*)

**A favore:**

[REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di proprietà;

**Contro:**

[REDACTED] per il diritto di proprietà

**Oggetto:** abitazione di tipo civile al piano primo in Foligno, San Giovanni Profiamma (\*), censita al Catasto Fabbricati foglio 105, particelle 394 sub 3, categoria A/2, cl. 3, vani 6,5.

(\*) *l'indirizzo attuale è via Emanuela Setti Carraro civ. 20, Foligno, San Giovanni Profiamma.*

(\*\*) *annotazione 23/10/2013 reg. part. 4832: restrizione di beni. Tra i beni oggetto di restrizioni non risulta l'unità immobiliare interessata dal pignoramento.*

**Atto notarile pubblico del 29/03/2012, rep. 14345/7405**, ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario, notaio Elisabetta Carbonari di Foligno, trascritto a Perugia il 05/04/2012 ai reg. gen./part. 8153/980

**A favore:**

ICCREA BANCA IMPRESA S.P.A. con sede in Roma, c.f. 02820100580 (creditore ipotecario), per il diritto di proprietà;

**Contro:**

[REDACTED] per il diritto di proprietà;

[REDACTED] per il diritto di proprietà;

**Oggetto:** abitazione di tipo civile al piano primo in Foligno, San Giovanni Profiamma (\*), censita al Catasto Fabbricati foglio 105, particelle 394 sub 3, categoria A/2, cl. 3, vani 6,5.

(\*) *l'indirizzo attuale è via Emanuela Setti Carraro civ. 20, Foligno, San Giovanni Profiamma.*

**Atto notarile pubblico del 17/03/2000, rep. 140753/26196**, ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento, notaio Angelo Frillici di Foligno, trascritto a Perugia il 24/03/2000 ai reg. gen./part. 6667/1391



**A favore:** Cassa di Risparmio di Foligno S.p.A. c.f. 00152110540, per il diritto di proprietà;

**Contro:** [REDACTED] per il diritto di proprietà;

**Oggetto:** unità negoziale 1: Complesso immobiliare in Foligno, San Giovanni Profiamma, via Emanuela Setti Carraro, censito al Catasto Fabbricati foglio 105, particelle 394 sub.2 cat. D/8 (edificio commerciale) - **394 sub.3, cat. A/2, vani 6,5 (\*)** – 394 sub.4, cat. C/6, mq 196 – 394 sub.1 corte comune. Catasto Terreni foglio 105, particella 394, mq 3398

(\*) *immobile oggetto di pignoramento.*

\*\*\*

- La vendita è disposta nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di dimensioni non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o per mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi ad esempio quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento d'impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate al debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non riconoscibili o comunque anche non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

- Ulteriori informazioni potranno essere assunte presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari di Spoleto e presso il sito INTERNET.

### **ALTRE INFORMAZIONI UTILI:**

la proprietà superficiaria dei beni pignorati si completa con i diritti di servitù di passaggio esclusivamente pedonale sulla corte circostante per il tratto tra il cancello di accesso al lotto alle scale (comprese) di accesso all'appartamento;

I beni attualmente non sono gravati da contratti di locazione o comodato;

N.B.: per una più esaustiva rappresentazione del fascicolo riassuntivo (Fascicolo 1) si rimanda ai paragrafi sovrastanti, in particolare alle osservazioni rappresentate negli stessi e alle decisioni e disposizioni dell'III.mo Giudice.

*Spoleto, 7 gennaio 2021*

**L'Esperto**

*Geom. Norise FEDELI*

