



Vincenzo Piermarini  
-geometra-

## **TRIBUNALE DI SPOLETO**

***Esecuzione Immobiliare rubricata al numero di R.G.E. 145/2021***

\*\*\*\*\*

**Procedimento Immobiliare promosso da:**

\*\*

[REDACTED]

**Contro**

\*\*

[REDACTED]

*(Debitore/Esecutato)*

**"" GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. ALBERTO CAPPELLINI ""**

***Spoleto li, 30 NOVEMBRE 2023***

**Geom. Vincenzo Piermarini**



# INDICE

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

## PREMESSE

### Introduzione, attività svolte, verifiche preliminari

Con Decreto di Nomina del 01 Febbraio 2022 il Giudice dell'Esecuzione dott. Simone SALCERINI nominava quale Esperto per l'Esecuzione Immobiliare rubricata al n. 145/2021 di R.G.E. il sottoscritto Geom. Vincenzo Piermarini, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Perugia col n. 2626 e nell'elenco dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Spoleto, con l'incarico di redigere una relazione tecnica ed estimativa di beni immobiliari da porre ad asta giudiziaria, relativi alla procedura predetta, promossa da [REDACTED], c.f. e P. IVA = [REDACTED], con sede legale in Foligno, [REDACTED] (in qualità di creditore procedente), contro la proprietà appartenente al Sig. [REDACTED] (debitore/esecutato), per i beni immobili ubicati in Foligno, Fraz. Annifo (Provincia di Perugia).

Prestando il rituale giuramento (online) in data 21 Febbraio 2022, il sottoscritto si impegnava a rispondere a diversi quesiti, così come articolati dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione nel Verbale di Giuramento dell'Esperto.

Dopo aver effettuato una attenta disamina della documentazione detta, ai sensi dell'art. 567 c.p.c., il giorno 28/03/2022 veniva effettuata la comunicazione di rito alle parti fissando per la data del 08/04/2022 alle ore 09,30 l'inizio delle operazioni tecniche e contestuale accesso ai beni pignorati; che con successivo colloquio telefonico da parte di [REDACTED] ci si accordava per effettuare il sopralluogo e accesso il giorno 29/04/2022 alle ore 09,15.

Il giorno del sopralluogo, 29/04/2022 si procedeva all'accesso ed ai rilievi (metrici e fotografici) dello stato dei luoghi; al completamento degli stessi si dichiaravano chiuse le operazioni di rilievo (**All. 1** - comunicazioni inizio operazioni e verbale di sopralluogo immobile).

In data 04/07/2022 il sottoscritto comunicava al Sig. G.E. dott. Simone Salcerini che l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, di fatto era composto da due appartamenti e con nota datata 05/07/2022 il G.E. sospendeva le operazioni peritali. (**All. 2**).

All'udienza del 28/09/2023 il Sig.G.E. Dott. Alberto Cappellini invita il CTU al rispetto dei termini assegnati e proroga il termine per il deposito della CTU al 15/01/2024 (**All. 3**).

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

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

## QUESITI

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

Si è verificata la completezza della documentazione ipo-catastale ed in particolare la Certificazione notarile (ex art.567 c.p.c.) datata 14/01/2022 a firma del dr. Galassi Giampietro,

Notaio in Spoleto (PG).

**2)- *Integrazione della documentazione mancante.***

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

- Ufficio del Territorio dell'Agenzia delle Entrate: per l'integrazione della documentazione catastale, acquisendo copia delle planimetrie del bene pignorato e visure;
- Ufficio della CC.RR.II. di Spoleto: per l'aggiornamento ipotecario;
- Ufficio tecnico del Comune di Foligno (PG): per l'acquisizione dei titoli abilitativi per la verifica di legittimità urbanistico-edilizia dell'unità immobiliare pignorata;

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

Al ventennio le seguenti formalità (vedi *Relazione Notarile*):

**1. Ipoteca Giudiziale iscritta in data 20/08/2020 ai n. 2281/17886** di formalità, in forza del Decreto Ingiuntivo con Rep. 276 per l'importo complessivo do € 70.000,00, su istanza dell'Avv. Antonio Mercone.

**Immobili:** siti in Foligno – Fraz. Annifo – censiti al Catasto Fabbricati al Foglio n. 10 - Part. n. 369 sub 17 e Part. n. 1057 sub 2.

**2. Atto di Pignoramento Immobiliare trascritto all'Agenzia del Territorio di Perugia il 19/11/2021 ai n. 23122/31492**, emesso in virtù di Atto Giudiziario del 04/11/2021 rep. n° 1155 , su istanza dell'Avv. Antonio Mercone.

**Immobili:** siti in Foligno – Fraz. Annifo – censiti al Catasto Fabbricati al Foglio n. 10 - Part. n. 369 sub 17 e Part. n. 1057 sub 2.

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

Non sono stati riscontrati oneri di natura condominiale.

Non risultano spese condominiali insolute nell'ultimo biennio.

Non sono stati riscontrati vincoli.

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

### *affrancazione o riscatto*

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

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

1. Ipoteca Giudiziale in data 20/08/2020 ai n. 2281/17886 di formalità € 35,00 per  
tassa fissa ipotecaria.

2. Atto di Pignoramento Immobiliare trascritto all'Agenzia del Territorio di Perugia il 19/11/2021  
ai n. 23122/31492.

€ 35,00 per tassa fissa ipotecaria-

€ 59,00 per bolli-

€ 262,00 per imposta ipotecaria-

L'Ispezione Ipotecaria aggiornata al 27/11/2023 non mostra altri creditori (All. 8).

Per un totale di costi fissi preventivati per la cancellazione delle Trascrizioni/Iscrizioni  
pregiudizievoli pari ad € 391,00

### **7)- Descrizione immobile oggetto di pignoramento.**

#### 7.1 DATI UBICATIVI GENERALI DEI BENI

Provincia	Comune	Località/Via	Civ.	Piano	Scala	Interno
Perugia	FOLIGNO	Fraz. Annifo				

#### 7.2 INDIVIDUAZIONE CATASTALE, ATTUALE, DEL SINGOLO BENE

Catasto Fabbricati del Comune di Foligno (Provincia di PERUGIA)

Fgl.	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza	Superficie Catastale mq	Rendita
10	369	17	A/2	3	Vani 12		€ 805,67
10	1057	21	C/2	3	Mq 38		€ 49,06

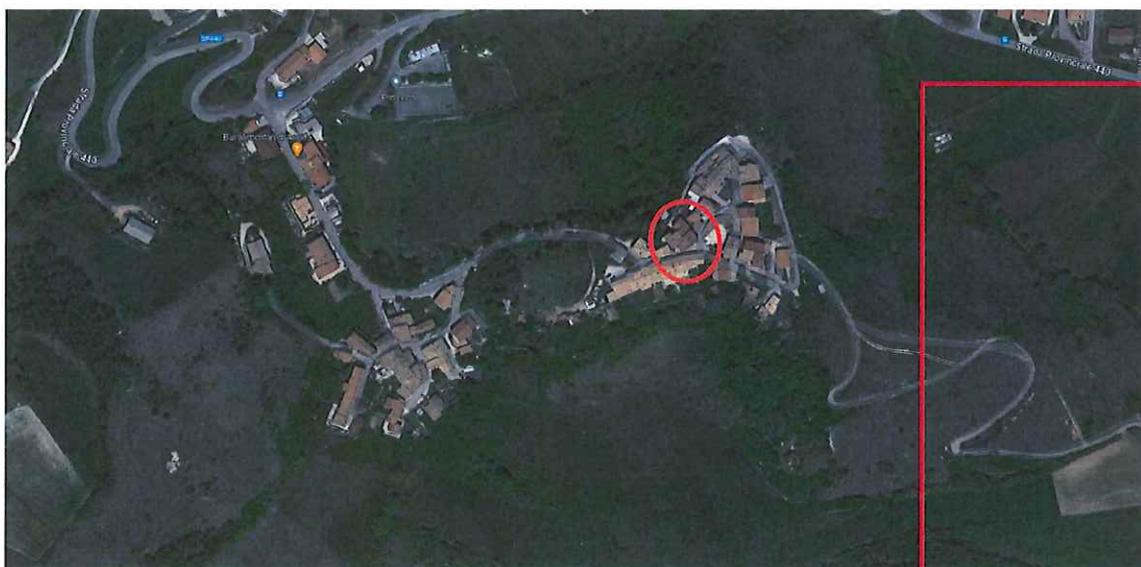
#### 7.3 STORIA CATASTALE

N.C.E.U. Comune di Foligno (PG), Foglio n. 10 - Part. n. 369 sub 17 e Part. n. 1057 sub 2, ha  
avuto la seguente storia:

All'esecutato [REDACTED] gli immobili oggetto della presente CTU pervennero come segue:

- La quota di 1/1 di piena proprietà con **atto di compravendita** in data 27/09/1979,  
trascritto il 27/10/1979 ai nn. 13175/18219, con cui [REDACTED], allora celibe, acquistava  
la piena proprietà dei beni oggetto di pignoramento di Sigg. [REDACTED]

- **Certificato di Denunciata Successione** in data 27/01/1996, trascritto il 13/04/1996 ai nn. 5123/7355, con cui [redacted] succedeva in qualità di unico erede al proprio padre [redacted]



Il sottoscritto professionista ha effettuato ricerche catastali opportune (*mappa – planimetrie e visure*) (All. 4), una visita accurata all’immobile, un controllo delle autorizzazioni concesse dal Comune di Foligno (*Concessione Edilizia n. 614 del 28/09/2000 – Permesso di Costruire n. 64 del 19/02/2005 - DIA del Prot. 42802 del 03/08/2006*) (All. 5), ed un rilievo fotografico (All. 6) dettagliati, ed ha inoltre effettuato una indagine di mercato per determinare i valori medi correnti della zona.

Il compendio immobiliare oggetto della presente relazione tecnico-estimativa è costituito da una unità immobiliare ad uso civile abitazione posta ai piani 1° S – Terra – Primo e Secondo il tutto è parte di un edificio di maggiori dimensioni, e da un magazzino (crollato) – siti in Fraz. Annifo (si può individuare l’ubicazione degli immobili la cui posizione è cerchiata in rosso).

La proprietà è ben servita da servizi, raggiungibile tramite la via principale, il centro città di Colfiorito dista circa 3 Km.

Il fabbricato principale composto da più unità immobiliari e comprende anche l’unità immobiliare oggetto della presente esecuzione, è stato oggetto di ristrutturazione a seguito del sisma del 26/09/1997.

Le strutture verticali sono formate muratura tradizionale mista di pietra e mattoni, che per l’esterno sono intonacate e tinteggiate, mentre per la parte interna le pareti sono intonacate e tinteggiate a civile, i solai sono in latero-cemento.

L’accesso avviene dalla corte comune Part. 278 adiacente la via pubblica.

Dopo aver descritto la proprietà nel complesso, a seguire si andranno a descrivere nel dettaglio le due particelle catastali interessate dal pignoramento:

#### 7.5 CARATTERISTICHE DEI BENI

##### U. I. sita ai Piani 1°S – Terra – Primo e Secondo con destinazione catastale “abitativa”, il tutto sito in Fraz. Annifo - Comune di Foligno - (part. 369 sub 17)

L'unità immobiliare “Abitazione” è dislocata ai Piani 1°S – Terra – Primo e Secondo ubicata sul lato Sud-Est di un edificio di maggiori dimensioni, l'ingresso avviene dalla corte comune (part. n. 278); ha due ingressi, di cui uno al Piano Terra direttamente dalla corte comune ed uno al Piano Primo attraverso la scala condominiale a cui si accede dalla corte comune.

*Tale unità immobiliare risulta graficamente rappresentata per intero nella planimetria catastale, di fatto invece, come potuto accertare nel corso del sopralluogo, sono due distinte unità immobiliari, in quanto hanno due specifici ingressi, due distinti impianti sia di riscaldamento che elettrico ed anche i locali destinati a fondo hanno due specifici ingressi. A dire che si possa definire una unica unità immobiliare è la presenza di una scala posticcia “non conforme” alle vigenti normative sia strutturali che di sicurezza che collega i due appartamenti.*

Pertanto e per quanto sopra esposto come di fatto esistono considero quanto oggetto di Esecuzione Immobiliare come due distinte Unità Immobiliari individuando le stesse con colorazione in Giallo e in Verde, le quali sono evidenziate/distinte nella planimetria catastale allegata (All. 7).

**L'Unità Immobiliare perimetrata con colorazione in “Giallo”, ( Piano 1°S e Piano Terra)** è composta da ingresso-soggiorno-cucina, disimpegno, n. 2 camere da letto, n. 1 bagno, n. 1 ripostiglio e n. 1 balcone oltre al vano fondo al P. 1° S. ove è collocata la caldaia dell'impianto di riscaldamento.

La superficie netta calpestabile totale è di mq 101,07, oltre mq 7,77 di balconi/logge, l'altezza del piano è di 2,75 ml e oltre mq 8,50 vano ad uso fondo.

Il pavimento dell'intera unità è in piastrelle di gres porcellanato e ceramica smaltata di vario tipo e colore, nei bagni cambia la dimensione ed il colore delle piastrelle, le pareti sono tutte intonacate e tinteggiate.

Le persiane e le finestre sono tutte in legno con vetro termico, le porte interne sono in legno come il portoncino di ingresso, il tutto in buono stato di conservazione.

L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia secondo le vigenti normative, con presenza nei vari ambienti di punti luce e punti di comando di normale installazione e provvisto di centralino automatico salvavita .

L'impianto termico, è di tipo tradizionale con termosifoni in alluminio ed alimentazione a metano, la caldaia è installata nel locale ad uso fondo al P. 1° S..

L'impianto idrico-sanitario è realizzato sottotraccia, i bagni sono dotati di sanitari in ceramica e rubinetteria.

Gli impianti termo-idraulico ed elettrico sono funzionanti, le certificazioni di conformità non sono in possesso dell'esecutato.

**L'Unità Immobiliare perimetrata con colorazione in "Verde", (Piano 1°S e Piano Primo e Secondo)** è composta al Piano Primo da ingresso-soggiorno-cucina, disimpegno, n. 2 camere da letto, n. 1 bagno, n. 1 ripostiglio e n. 1 balcone; al Piano Secondo da una camera, n. 1 bagno, disimpegno, soffitta e ripostiglio ove è collocata la caldaia per l'impianto di riscaldamento oltre al vano fondo al P. 1° S..

La superficie netta calpestabile totale è di mq 91,65, oltre mq 3,91 di balconi/logge, l'altezza del piano è di 2,68 ml e oltre mq 13,19 vano ad uso fondo; il vano soffitta ed il vano ripostiglio hanno una superficie di mq 6,58 e un'altezza di ml 1,67 nel punto più alto e di circa ml 0.20 nel punto più basso.

Il pavimento dell'intera unità è in piastrelle di gres porcellanato e ceramica smaltata di vario tipo e colore, nei bagni cambia la dimensione ed il colore delle piastrelle, le pareti sono tutte intonacate e tinteggiate.

Le persiane e le finestre sono tutte in legno con vetro termico, le porte interne sono in legno come il portoncino di ingresso, il tutto in buono stato di conservazione.

Gli infissi della scala condominiale sono in legno con vetro termico.

L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia secondo le vigenti normative, con presenza nei vari ambienti di punti luce e punti di comando di normale installazione e provvisto di centralino automatico salvavita.

L'impianto termico, è di tipo tradizionale con termosifoni in alluminio ed alimentazione a metano, la caldaia è installata nel locale ripostiglio al piano secondo.

L'impianto idrico-sanitario è realizzato sottotraccia, i bagni sono dotati di sanitari in ceramica e rubinetteria.

Gli impianti termo-idraulico ed elettrico sono funzionanti, le certificazioni di conformità non sono in possesso dell'esecutato.

C'è da fare una osservazione, per rendere le due unità immobiliari indipendenti una dall'altra, necessita eliminare la scala posticcia che collega le due unità immobiliari e chiudere la buca sul solaio. Trattandosi nella fattispecie di opere interne basta inoltrare presso i competenti uffici Comunali una SCIA e fare poi l'aggiornamento catastale.

Lo stato generale nel suo complesso risulta buono.

Non è presente l'impianto di allarme

**U. I. sita al Piano Terra con destinazione catastale "magazzino", il tutto sito in Fraz. Annifo - Comune di Foligno - (part. 1057 sub 2)**

Lo spazio con destinazione catastale ed urbanistica "magazzino", è dislocato al piano

terra; al momento del sopralluogo il fabbricato risulta crollato a seguito del sisma del 26/09/1997 come si evince dalla documentazione fotografica.

A seguire si riportano le Superfici Commerciali Vendibili soggette a valutazione:

#### 7.6 DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

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

- 100% delle superfici utili calpestabili;
- 35% per terrazzi e balconi, soffitta e fondo;

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

#### **\*\* Unità Immobiliare perimetrata con colorazione in "Giallo" (P. 1° S., Piano Terra)**

	destinazione	Superficie utile rilevabile	coefficiente di ponderazione	superficie convenzionale vendibile
Part. 369 sub 17/ <b>parte</b>	abitazione	101,07	100%	101,07
	Balcone	7,77	35%	2,72
	Fondo	8,50	35%	2,98
	<b>TOTALE mq</b>		ponderata	<b>106,77</b>

#### **Unità Immobiliare perimetrata con colorazione in "Verde" (P. 1° S, P. Primo e Secondo)**

	destinazione	Superficie utile rilevabile	coefficiente di ponderazione	superficie convenzionale vendibile
Part. 369 sub 17/ <b>parte</b>	abitazione	91,65	100%	91,65
	Balcone - soffitte	10,49	35%	3,67
	Fondo	13,19	35%	4,62
	<b>TOTALE mq</b>		ponderata	<b>99,94</b>

#### U. I. sita al Piano Terra (part. 1057 sub 2)

	destinazione	Superficie catastale	coefficiente di ponderazione	superficie convenzionale vendibile
Part. 1057 sub 2	magazzino	38,00	100%	38,00
	<b>TOTALE mq</b>		ponderata	<b>38,00</b>

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

La descrizione attuale dei beni risultano sostanzialmente conformi con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Nel dettaglio, come descritto nel paragrafo 7.5, il sottoscritto consiglia di inoltrare una SCIA per il frazionamento dell'unità Immobiliare e fare gli aggiornamenti catastali, ciò avrà un costo di circa € 3.200,00 oltre oneri fiscali, come comunicato al G.E. in data 04/07/2022.

**9)- Aggiornamenti catastali**

Come il punto 8).

**10)- Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale**

Gli immobili, secondo il P.R.G. Vigente del Comune di Foligno, ricadono in Zona **UP/PPE** = Piani Attuativi dei PIR la Particella n. 369 e in Zona **EP/APP** – Agricolo Periurbano di Pregio la particella n. 1057.

**11)-Conformità Urbanistica del compendio immobiliare pignorato**

**11.1 ACCESSO AGLI ATTI COMUNALI**

Dalla richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Foligno in data 25/05/2022 effettuata dal sottoscritto, è risultato che il fabbricato è stato realizzato in virtù dei seguenti titoli abilitativi (vedi **All. n. 3**):

<b>n.</b>	<b>Tipo di autorizzazione</b>	<b>Data</b>	<b>Oggetto/ rilasciata a:</b>
1	Conc. Edilizia n. 614	28/09/2000	Ristrutturazione Fabbricato post-sisma
2	Permesso di Costruire n. 64	25/07/1984	Ristrutturazione Fabbricato post-sisma
3	DIA Prot. n. 42802	03/08/2006	Ristrutturazione Fabbricato post-sisma

**11.2 RISPONDEZZA AI TITOLI ABILITATIVI RILASCIATI O EVENTUALE DESCRIZIONE DEGLI ABUSI RILEVATI**

Da un punto di vista urbanistico-edilizio il compendio pignorato nel suo complesso, risulta conforme ai titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Foligno.

### II.3 SANABILITÀ DEGLI ABUSI RILEVATI

Come il punto 8).

### II.4 COSTI DI SANATORIA O RIPRISTINO

Come il punto 8).

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

Da quanto si è potuto verificare in sede di sopralluogo, il fabbricato è attualmente occupato da [REDACTED]

Dall'esame della certificazione notarile in atti e dopo aver effettuato ulteriori visure tendenti all'aggiornamento che nulla sia variato, si riferisce che il compendio pignorato sopra distinto è di proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/1.

#### ***13)- Altre informazioni utili***

**Ufficio di Stato Civile:** in sede di sopralluogo le parti che occupano gli immobili mi dichiarano che: [REDACTED] coniugato con [REDACTED]

#### ***14)- Immobile occupato/non occupato da coniuge separato***

Il caso non si pone per la presente perizia.

#### ***15)- Caratteristiche degli impianti***

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

Per quanto di competenza e conoscenza si è potuto rilevare il loro funzionamento, non si evidenzia la necessità di adeguamenti degli impianti, le certificazioni di conformità degli impianti non sono in possesso dell'esecutato.

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

Le caratteristiche dei beni pignorati, come descritto al punto 7.5 permettono un frazionamento senza deprezzamento degli stessi.

Per cui il sottoscritto C.T.U. ritiene possibile formare più lotti di vendita – n. 3.

### *17)- Stima dei lotti*

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

Nella valutazione del costo parametrico finale, sono stati presi in considerazione diversi parametri, fra cui la zona dove è sito, lo stato di conservazione, l'agibilità della struttura, le varie finiture interne ed esterne, gli impianti presenti, i valori del Listino Immobiliare Umbria.

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

Effettuata l'analisi di tutte le variabili esposte sopra, viene preso in considerazione il valore di mercato medio del Listino Immobiliare Umbria 2023 "periferia-ristrutturato" (min. € 900,00 – max € 1.100,00), risultando essere pari ad €/mq. 1.000,00.

Tale scelta nasce dal fatto che il fabbricato è stato completamente ristrutturato ed è in buono stato di conservazione e manutenzione, con finiture di qualità medio economiche.

#### 17.1 Determinazione del valore unitario

Dalle indagini sopra esposte si può stabilire che il prezzo di vendita da attribuire ai beni pignorati, come valore unitario al mq. è: **€/mq 1.000,00**

#### 17.2 Determinazione del valore di mercato dei fabbricati

### **LOTTO n. 1**

**\*\* Unità Immobiliare perimetrata con colorazione in "Giallo" (Piano Terra)**

	destinazione	Superficie utile rilevabile	coefficiente di ponderazione	superficie convenzionale vendibile	Valore unitario
Part. 369 sub 17 <b>parte</b>	abitazione	101,07	100%	101,07	
	Balcone	7,77	35%	2,72	
	Fondo	8,50	35%	2,98	
	<b>TOTALE mq</b>			<b>106,77</b>	
			<b>Valore</b>	<b>€ 106.770,00</b>	

## LOTTO n. 2

\*\* Unità Immobiliare perimetrata con colorazione in "Verde" (Piano Primo e Secondo)

	destinazione	Superficie utile rilevabile	coefficiente di ponderazione	superficie convenzionale vendibile	Valore unitario
Part. 369 sub 17 <b>parte</b>	abitazione	91,65	100%	91,65	
	Balcone-soffitte	10,49	35%	3,67	
	Fondo	13,19	35%	4,62	
	<b>TOTALE mq</b>			<b>99,44</b>	
			<b>Valore</b>	<b>€ 99.400,00</b>	

## LOTTO n. 3

\*\* U. I. sita al Piano Terra "magazzino", (part. 1057 sub 2)

	destinazione	Superficie utile rilevabile	coefficiente di ponderazione	superficie convenzionale vendibile	Valore unitario
Part. 1057 sub 2	magazzino	Mq 38,00	100%	38,00	
	Terreno	Mq 1165,00	1%	11,65	
	<b>TOTALE mq</b>			<b>49,65</b>	
			<b>Valore</b>	<b>€ 5.958,00</b>	

### 17.3 Determinazione del valore di mercato

## LOTTO n. 1

Sul valore di mercato così come calcolato occorrerà applicare una riduzione del 3% pari ad € 3.203,10, tale importo fa riferimento all'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi oltre alla riduzione delle spese per la regolarizzazione edilizia e catastale € 1.500,00 oltre oneri fiscali. Dovranno inoltre essere detratte dal valore sopra stimato, ulteriori spese per il costo per la cancellazione delle formalità pari ad € 391,00.

Si attesta quindi un valore della piena proprietà pari ad € 101.675,90 arrotondato ad **€ 101.500,00 (diconsi-euro-Centounomilacinquecento/00)**.

## LOTTO n. 2

Sul valore di mercato così come calcolato occorrerà applicare una riduzione del 3% pari ad € 2.982,00, tale importo fa riferimento all'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi oltre alla riduzione delle spese per la regolarizzazione edilizia e catastale € 1.500,00 oltre oneri fiscali. Dovranno inoltre essere detratte dal valore sopra stimato, ulteriori spese per il costo per la cancellazione delle formalità pari ad € 391,00.

Si attesta quindi un valore della piena proprietà pari ad € 94.527,00 arrotondato ad **€ 94.500,00 (diconsi-euro-Novantaquattromilacinquecento/00).**

## LOTTO n. 3

Sul valore di mercato così come calcolato occorrerà applicare una riduzione del 3% pari ad € 178,74, tale importo fa riferimento all'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi. Dovranno inoltre essere detratte dal valore sopra stimato, ulteriori spese per il costo per la cancellazione delle formalità pari ad € 391,00.

Si attesta quindi un valore della piena proprietà pari ad € 5.388,26 arrotondato ad **€ 5.350,00 (diconsi-euro-Cinquemilatrecentocinquanta/00).**

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

Il caso non interessa la presente perizia.

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

Il caso non interessa la presente perizia.

### ***20)- Caso di immobili abusivi e non sanabili***

Si faccia riferimento al paragrafo relativo alla conformità urbanistica.

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

1. *Comunicazione inizio operazioni di sopralluogo e Verbale azioni peritali;*
2. *Corrispondenza Tribunale;*
3. *Proroga del G.E.;*
4. *Documentazione Catastale, Planimetrie e Visure;*
5. *Documentazione Comune di Foligno - concessioni varie.;*
6. *Relazione Fotografica;*
7. *Planimetria catastale da cui si evince la formazione dei lotti*
8. *Ispezione Ipotecaria;*
9. *Bandi di vendita.*

***La presente relazione di stima è costituita da 15 pagine e 9allegati.***

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

*Spoletto lì, 30 Novembre 2023*

**L'ESPERTO**

***Geom. Vincenzo Piermarini***







Vincenzo Piermarini  
-geometra-

Allegato 1

Raccomandata A.R.

Sig.

[REDACTED]  
06034 FOLIGNO (PG)

mail= antonio.mercone@avvocati Perugiapec.it

Spett.le

[REDACTED]  
C/o Avv. Antonio MERCONE  
Viale Cesare Battisti 22  
06034 FOLIGNO (pg)

**Oggetto :** Esecuzione Immobiliare n° 145/2021, promossa da [REDACTED]

Per poter esperire l'incarico ricevuto dal Sig. Giudice del Tribunale di Spoleto, Dott. Simone SALCERINI, relativo alla Esecuzione Immobiliare di cui in oggetto, è necessario che la S. V. consenta un sopralluogo da parte del sottoscritto, per visionare i beni di Vostra proprietà, siti in Foligno – Loc Annifo e Loc. Colle.

Beni censiti al N.C.E.U. del Comune di Foligno:

- al foglio n. 10 – Particella 1057 sub 2 – Loc. Annifo.
- al foglio n. 10 – Particella n. 369 sub 17 - Loc. Colle.

Con la presente, Le comunico, che effettuerò il sopralluogo sugli immobili suddetti, siti Foligno – Loc. Colle e Loc. Annifo., **il giorno 08 Aprile 2022**, fissando l'appuntamento alle **ore 09,30** in Loc. Colle – Particella n. 369 sub 17 per poi proseguire per Loc. Annifo

Spoleto, li 28 Marzo 2022.

Distinti saluti

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
(Geom. Vincenzo Piermarini)





VERBALE SOPRALLUOGO C.T.U.

\*\*\*\*\*

Oggetto : Esecuzione Immobiliare n° 145/2021, promossa da  
[redacted] contro [redacted]

Oggi, 29 / Aprile / 2022 alle ore 9,00, il sottoscritto Geom. Vincenzo  
Piermarini, incaricato dal Sig. Giudice del Tribunale di Spoleto,  
dott. Simone SALCERINI, al fine di redigere le operazioni peritali per  
l'Esecuzione Immobiliare di cui in oggetto, mi sono recato in Foligno, Loc.  
Annifo e Loc. Colle, ad assistere alle operazioni peritali  
presenti: [redacted]

ha assistito alle operazioni peritali di rito.

Le operazioni sono state concluse alle ore 10,00.

Letto, approvato e sottoscritto.

In fede [redacted]





Vincenzo Piermarini  
-geometra-

Allegato 2

Egr. Sig. G.E. - Tribunale di Spoleto  
Dott. Simone SALCERINI

Oggetto : Esecuzione Immobiliare n° 145/2021, promossa da [REDACTED]  
[REDACTED] contro [REDACTED]

Egr. Sig. Giudice,  
in riferimento alla Es. Imm. di cui in oggetto, in fase di sopralluogo ho potuto accertare che la Unità Immobiliare sita in Loc. Annifo nel Comune di Foligno e censita al N.C.E.U. al Foglio n. 10 con la particella n. 369 sub 17, di fatto sono due appartamenti i quali hanno gli impianti termici, elettrici e idrici separati ed hanno anche gli ingressi indipendenti uno dall'altro, come hanno pure separate le adduzioni delle forniture di luce, gas ed acqua.

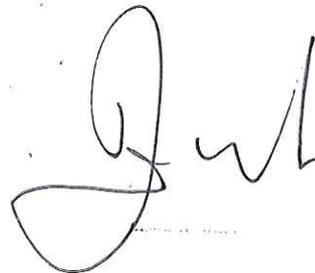
Nella planimetria catastale che allego ho evidenziato le due unità abitative una in colore verde e l'altra in colore giallo e l'unica cosa che collega questi due appartamenti è una scala posticcia e non conforme alle vigenti normative strutturali di cui allego foto e che nella planimetria è evidenziata in rosso.

Per quanto sopra, sarebbe opportuno dividere l'unità immobiliare (369 sub 17) in due unità immobiliari, ed il costo per la divisione (pratica urbanistica - SCIA e pratica catastale) è di € 3.202,50 comprensivo di oneri fiscali.

Spoleto, lì 04 Luglio 2022.

Distinti saluti

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
(Geom. Vincenzo Piermarini)




N. R.G. 2021/145



**TRIBUNALE ORDINARIO di SPOLETO**

Ufficio Esecuzioni

Il giudice, esaminati gli atti di causa e vista la comunicazione del CTU geom. Piermarini;

rilevato che il costo del frazionamento ipotizzato dal CTU non pare irrilevante nell'economia del giudizio, soprattutto in relazione al valore dell'immobile staggito,

**DISPONE**

Che il creditore procedente dichiararsi, entro e non oltre il 31.7.2022, se intende procedere a frazionamento oppure no;

sospende al momento le operazioni peritali e si riserva di decidere in ordine alla prosecuzione della p.e. all'udienza già fissata dell'8.9.2022 h.9,30.

Spoletto, 5 luglio 2022

Il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari  
dott. Simone Salcerini



Allegato 3

n. R.G.E. 145/2021



**TRIBUNALE DI SPOLETO**

*Ufficio Esecuzioni Immobiliari*

– Verbale d'udienza sostituita ex art. 127 *ter* c.p.c. –

L'udienza del 28/09/2023, nel procedimento esecutivo sopra emarginato, è sostituita dal deposito telematico di note difensive ad opera delle parti, ai sensi dell'art. 127 *ter* c.p.c.

Sono pervenute note difensive.

Il G.E.

Rilevato che la CTU non è ancora stata depositata,

invita il CTU al rispetto dei termini assegnati e proroga il termine per il deposito al 15.1.2024;

Rinvia all'udienza del **7.3.2024** (sostituita ai sensi dell'art. 127 *ter* c.p.c., con termine perentorio fino al giorno dell'udienza sostituita per il deposito di note scritte, come da provvedimento generale del G.E. in materia del 22.2.2023).

Il giudice dell'esecuzione

*Alberto Cappellini*



Catasto fabbricati  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 16/11/2023



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 16/11/2023**

**Dati identificativi:** Comune di FOLIGNO (D653) (PG)

Foglio 10 Particella 1057 Subalterno 2

**Classamento:**

Rendita: Euro 49,06

Zona censuaria 2,

Categoria C/2<sup>a</sup>, Classe 3, Consistenza 38 m<sup>2</sup>

**Indirizzo:** FRAZIONE ANNIFO Piano T

**Dati di superficie:** Totale: 158 m<sup>2</sup>

**Ultimo atto di aggiornamento:** VARIAZIONE del 18/10/2016 Pratica n. PG0181787 in atti dal 18/10/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 67590.1/2016)

**Annotazioni:** CORREZIONE SU DATI IDENTIFICATIVI E METRICI DEL PROTOCOLLO DI PRESENTAZIONE PLANIMETRICA N.PG0159453/2012; Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

> **Dati identificativi**

Comune di FOLIGNO (D653) (PG)

Foglio 10 Particella 1057 Subalterno 2

VARIAZIONE del 28/05/2012 Pratica n. PG0159453 in atti dal 28/05/2012 DICHIARAZIONE UIU ART. 19 DL 78/10 (n. 11398.1/2012)

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di FOLIGNO (D653) (PG)

Foglio 10 Particella 1057

> **Indirizzo**

FRAZIONE ANNIFO Piano T

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/07/2015 Pratica n. PG0158861 in atti dal 25/07/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 69736.1/2015)

> **Dati di classamento**

Rendita: Euro 49,06  
Zona censuaria 2,  
Categoria C/2<sup>a</sup>, Classe 3, Consistenza 38 m<sup>2</sup>

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/05/2013  
Pratica n. PG0098739 in atti dal 28/05/2013  
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 13992.1/2013)

**Annotazioni:** Classamento e rendita non rettificati  
entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della  
dichiarazione (D.M. 701/94)

> **Dati di superficie**

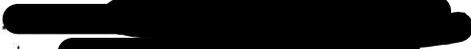
Totale: 158 m<sup>2</sup>

VARIAZIONE del 18/10/2016 Pratica n. PG0181787 in  
atti dal 18/10/2016 Protocollo NSD n. AGGIORNAMENTO  
PLANIMETRICO (n. 67590.1/2016)

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione  
28/05/2012, prot. n. PG0159453

**Annotazioni:** CORREZIONE SU DATI IDENTIFICATIVI  
E METRICI DEL PROTOCOLLO DI PRESENTAZIONE  
PLANIMETRICA N.PG0159453/2012

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> 1   
nato a   
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. VARIAZIONE del 28/05/2012 Pratica n. PG0159453  
in atti dal 28/05/2012 DICHIARAZIONE UIU ART. 19 DL  
78/10 (n. 11398.1/2012)

*Visura telematica*

*Tributi speciali: Euro 0,90*

*Legenda*

a) C/2: Magazzini e locali di deposito

Catasto fabbricati  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al **16/11/2023**



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

---

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 16/11/2023**

**Dati identificativi:** Comune di FOLIGNO (D653) (PG)

Foglio 10 Particella 369 Subalterno 17

**Classamento:**

Rendita: Euro 805,67

Zona censuaria 2,

Categoria A/2<sup>a</sup>, Classe 3, Consistenza 12 vani

**Indirizzo:** LOCALITA' COLLE Piano S1-T - 1-2

**Dati di superficie:** Totale: 236 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: 233 m<sup>2</sup>

**Ultimo atto di aggiornamento:** VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/05/2011 Pratica n. PG0223912 in atti dal 24/05/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 56575.1/2011)

**Annotazioni:** Classamento e rendita rettificati (D.M. 701/94)

---

> **Dati identificativi**

Comune di FOLIGNO (D653) (PG)

Foglio 10 Particella 369 Subalterno 17

VARIAZIONE del 07/06/2010 Pratica n. PG0182353 in atti dal 07/06/2010 FUSIONE CON CAMBIO D'USO (n. 10013.1/2010)

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di FOLIGNO (D653) (PG)

Foglio 10 Particella 369

---

> **Indirizzo**

LOCALITA' COLLE Piano S1-T - 1-2

VARIAZIONE del 07/06/2010 Pratica n. PG0182353 in atti dal 07/06/2010 FUSIONE CON CAMBIO D'USO (n. 10013.1/2010)

---

> **Dati di classamento**

Rendita: Euro 805,67  
Zona censuaria 2,  
Categoria A/2<sup>a</sup>, Classe 3, Consistenza 12 vani

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/05/2011  
Pratica n. PG0223912 in atti dal 24/05/2011  
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 56575.1/2011)

**Annotazioni:** Classamento e rendita rettificati (D.M. 701/94)

Notifica effettuata con protocollo n. PG0224104 del 25/05/2011

> **Dati di superficie**

Totale: 236 m<sup>2</sup>  
Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: 233 m<sup>2</sup>

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015  
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 07/06/2010, prot. n. PG0182353

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> 1.   
nato a   
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. VARIAZIONE del 07/06/2010 Pratica n. PG0182353  
in atti dal 07/06/2010 FUSIONE CON CAMBIO D'USO  
(n. 10013.1/2010)

*Visura telematica*

*Tributi speciali: Euro 0,90*

*Legenda*

a) A/2: Abitazioni di tipo civile

b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"  
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

Catasto terreni  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 22/11/2023



**Immobile di catasto terreni**



**Causali di aggiornamento ed annotazioni**

---

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 22/11/2023**

**Dati identificativi:** Comune di FOLIGNO (D653) (PG)  
Foglio 10 Particella 278

**Classamento:**

Particella con destinazione: CORTE  
Superficie: 53 m<sup>2</sup>

**Ultimo atto di aggiornamento:** Impianto meccanografico del 14/10/1976

**Annotazioni:** COMUNE AI NUM 369 SUB 3,SUB 4,SUB 5, SUB 6,SUB 7 E SUB 8 DEL FOGLIO 10

---

> **Dati identificativi**

Comune di FOLIGNO (D653) (PG)  
Foglio 10 Particella 278  
Accessori comuni ad enti rurali ed urbani - Partita speciale 2

Impianto meccanografico del 14/10/1976  
**Annotazioni:** COMUNE AI NUM 369 SUB 3,SUB 4,  
SUB 5, SUB 6,SUB 7 E SUB 8 DEL FOGLIO 10

---

> **Dati di classamento**

Particella con destinazione: CORTE  
Superficie: 53 m<sup>2</sup>

Impianto meccanografico del 14/10/1976  
**Annotazioni:** COMUNE AI NUM 369 SUB 3,SUB 4,  
SUB 5, SUB 6,SUB 7 E SUB 8 DEL FOGLIO 10

---

*Visura telematica*

*Tributi speciali: Euro 0,90*



**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Perugia**

Dichiarazione protocollo n. PG0182353 del 07/06/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di Foligno

Localita' Colle

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 10

Particella: 369

Subalterno: 17

Compilata da:  
Gullotti Ernesto

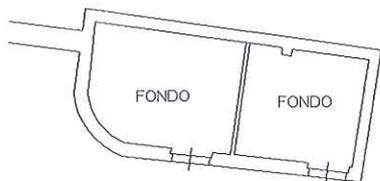
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Perugia

N. 3643

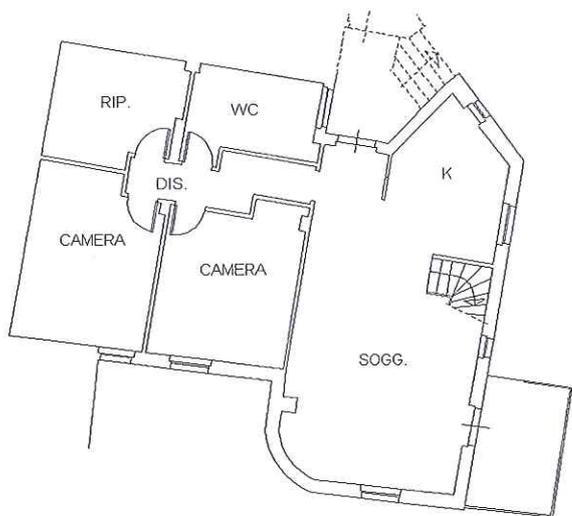
Scheda n. 1

Scala 1:200



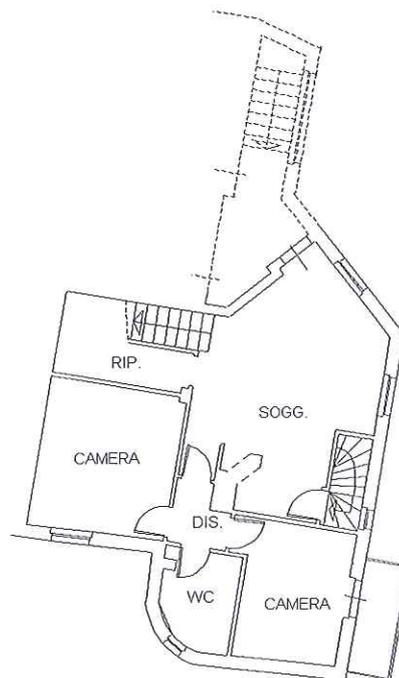
H. ml. 2,40

**PIANO PRIMO SOTTOSTRADA**



H. ml. 2,80

**PIANO TERRA**



H. ml. 2,70

**PIANO PRIMO**



H. min. ml. 2,30  
H. max. ml. 3,10

**PIANO SECONDO**

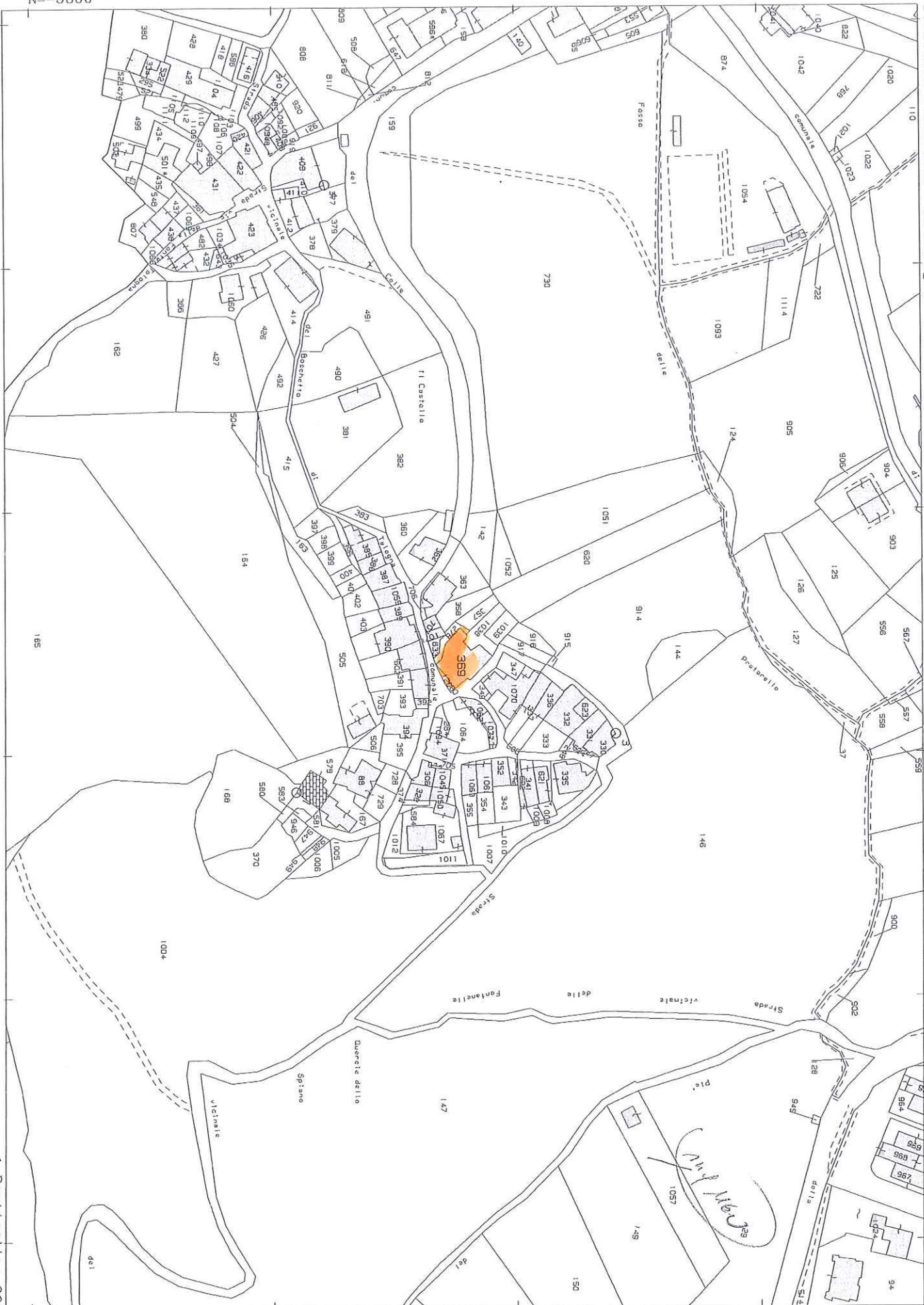
Ultima planimetria in atto

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/02/2022 - Comune di FOLIGNO(D653) - < Foglio 10 - Particella 369 - Subalterno 17 >  
T O C A T T A I C O T E D I C A S I T 1 2



N=5800

E=2700



I Particella: 369

Comune: (PG) FOLIGNO  
Foglio: 10

Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri  
Protocollo pratica T326750/2022

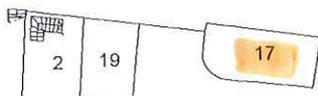
16-Feb-2022 16:20:40



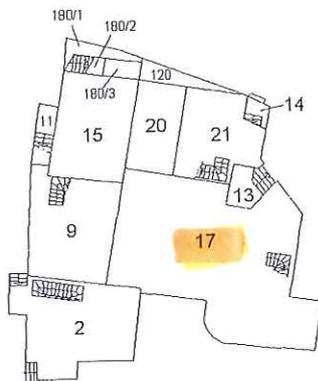
Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Perugia

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Gullotti Ernesto	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Perugia	N. 3643

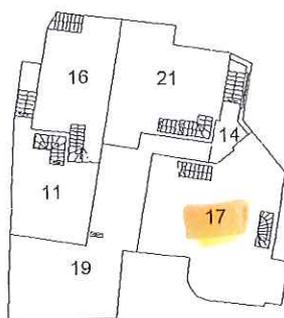
Comune di Foligno	Protocollo n. PG0186533 del 09/06/2010
Sezione: Foglio: 10 Particella: 369	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500



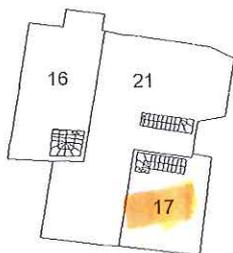
PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO

Ultima planimetria in atti

Data: 28/03/2022 - n. T48967 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/03/2022 - Comune di FOLLIGNO(D653) - < Foglio 10 Particella 369 >



# STUDIO TECNICO

Geom. ERNESTO GULLOTTI

Progettazioni edili  
Consulenze catastali  
Perizie tecniche ed estimative

Allegato 5

## VARIANTE AL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 64 DEL 19/02/2005

### RELAZIONE TECNICA

Oggetto: **DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ Edilizia** -  
Legge Regionale del 18/02/2004 - n. 1, Art.li n. 20 e 21 per:

**VARIANTE AL PERMESSO DI COSTRUIRE n. 64 del  
19/02/2005**

Rif.: **Concessione edilizia n. 614 del 28/09/2000**  
**Permesso di Costruire n. 64 del 19/02/2005**

Oggetto della pratica edile alla quale si allega la presente relazione è la richiesta di Denuncia di Inizio Attività edilizia, quale Variante al Permesso di Costruire n. 64 del 19/02/2005 riguardante la "ricostruzione degli edifici distrutti e di ripristino con miglioramento sismico Legge 61/98-Art. 4" da realizzarsi presso la porzione di immobile identificato nel P.I.R. di Annifo con U.M.I. n. 9.

Il sottoscritto Geom. ERNESTO GULLOTTI, avente codice fiscale n. GLL RST 65L25 D653R, con studio tecnico in Foligno (PG) via Piermarini n. 8, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Perugia al n. 3643, regolarmente abilitato alla progettazione, in riferimento all'opera in oggetto, relaziona quanto segue.

#### • *Identificazione dell'edificio*

L'edificio in esame è sito in Foligno (PG) in Frazione Annifo loc. Il Colle, di proprietà dei Sig.ri [redacted] e [redacted] e risulta censito al N.C.T. al Foglio n. 10 con le Part.lle n. 369 - 120 - 180.

I suddetti proprietari si sono costituiti in Consorzio obbligatorio come da atto registrato presso l'Ufficio Registro di Foligno al Prot. N. 2707 Serie 3 - del 13/07/99 - Presidente [redacted]

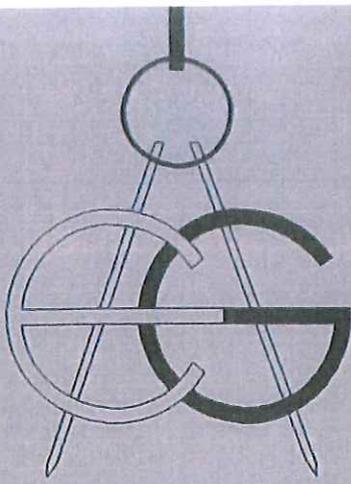
L'immobile, identificato nel P.I.R. di Annifo come U.M.I. n. 9 risulta composto di n. 6 Unità Immobiliari ( in quanto l' Unità immobiliare n. 2 è stata divisa in altre due )

Per lo stesso sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti:

- **Concessione Edilizia** n. 614 del 28/09/2000
- **Provvedimento** n. 574/209 del 24/11/2000
- **Provvedimento** n. 574/209/2 del 19/12/2002
- **Provvedimento** n. 574/209/3 del 21/12/2002
- **Permesso di costruire** n. 64 del 19/02/2005

Geom. ERNESTO GULLOTTI





# STUDIO TECNICO Geometra ERNESTO GULLOTTI

Progettazioni edili  
Consulenze catastali  
Perizie tecniche ed estimative

Via Piermarini n° 8 06034 FOLIGNO (PG) Tel. - 0742 352653

OGGETTO: P.I.R. Frazione ANNIFO  
Consorzio "COLLE 2000" U.M.I. n.9  
Interventi di ricostruzione degli edifici  
distrutti e di ripristino con miglioramento  
sismico LEGGE 61/98 - Art. 4

DATI CATASTALI N.C.T.  
COMUNE DI FOLIGNO

Foglio n° 10  
Part. n° 369 -120- 180

UBICAZIONE: COMUNE DI FOLIGNO (PG)  
Frazione Annifo -località Il Colle

DATA: Luglio 2006

COMMITTENTE: [REDACTED]  
Fraz. Annifo -06034 FOLIGNO (PG)

SCALA: 1:100

CONTENUTO: **VARIANTE**  
al PERMESSO di COSTRUIRE n. 64 del 19/02/2005  
ELABORATI GRAFICI ARCHITETTONICI  
- Piante -

TAVOLA:

**3v**

[REDACTED]  
06034 FOLIGNO (PG)

**CITTA' DI FOLIGNO**  
AREA GOVERNO DEL TERRITORIO  
E BENI CULTURALI

Elaborato allegato alla DENUNCIA di INIZIO ATTIVITA'  
protocollo n. 42802 del 03 AGO 2006

fascicolo n. 1342/1999

Firma [REDACTED]

IL TECNICO PROGETTISTA  
Geom. ERNESTO GULLOTTI





**OGGETTO:** Esecuzione Immobiliare n° 145/2021-

**Promossa da:**

\*\* [REDACTED] (Creditore  
precedente)

**Contro**

\*\* [REDACTED] (Debitore/Esecutato)

**RELAZIONE FOTOGRAFICA**

IL C.T.U.  
(Geom. Vincenzo Piermarini)





FOTO N° 1  
Vista esterna da EST



FOTO N° 2  
Vista esterna da SUD





FOTO N° 3

Vista interna Piano Terra – ingresso -soggiorno cucina



FOTO N° 4

Vista interna Piano Terra – camera





FOTO N° 5  
Vista interna Piano Terra - Bagno



FOTO N° 6  
Vista interna Piano Terra – Disimpegno Zona Notte





FOTO N° 7

Vista interna Piano Terra – Scala Posticcia per collegamento col Piano Primo



FOTO N° 8

Fondo al P. 1° S. – Vedasi lo sfiato della caldaia di riscaldamento del Piano Terra





FOTO N° 9  
Fondo al P. 1° S. – caldaia di riscaldamento del Piano Terra



FOTO N° 10  
Vista interna Piano Terra - Centralino Elettrico





FOTO N° 11

Vista interna Piano Primo – Scala comune di accesso al Piano Primo

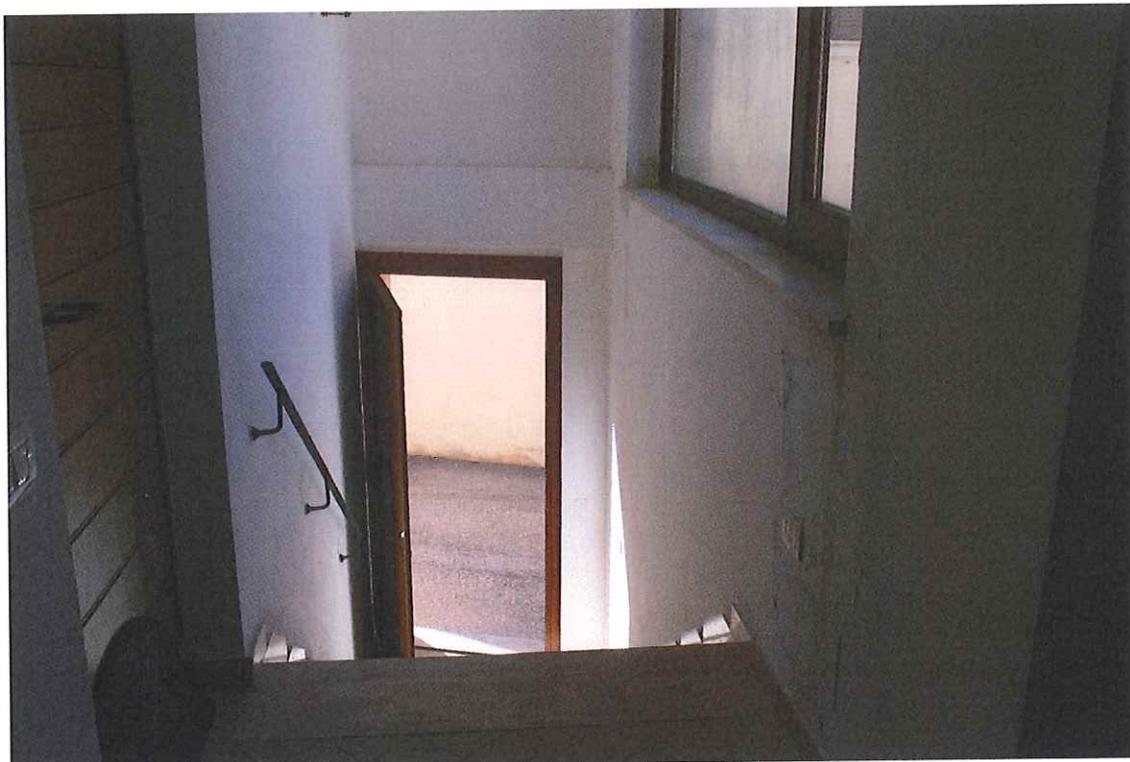


FOTO N° 12

Vista interna Piano Primo – cucina e scala di accesso al Piano Secondo





FOTO N° 13  
Vista interna Piano Primo – Soggiorno



FOTO N° 14  
Vista interna Piano Primo – camera





FOTO N° 15  
Vista interna Piano Primo – Bagno



FOTO N° 16  
Vista interna Piano Secondo – camera





FOTO N° 17

Vista interna Piano Secondo – Caldaia di riscaldamento del Piano Primo e Secondo



FOTO N° 18

Vista interna Piano Secondo - Bagno





FOTO N° 19

Vista interna Piano Primo – Porta ingresso e Centralino Elettrico





Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Perugia

Dichiarazione protocollo n. PG0182353 del 07/06/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di Foligno

Localita' Colle

*Allegato "F"*  
civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 10

Particella: 369

Subalterno: 17

Compilata da:

Gullotti Ernesto

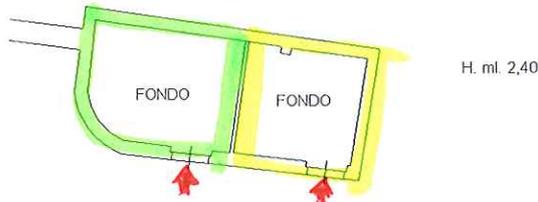
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Perugia

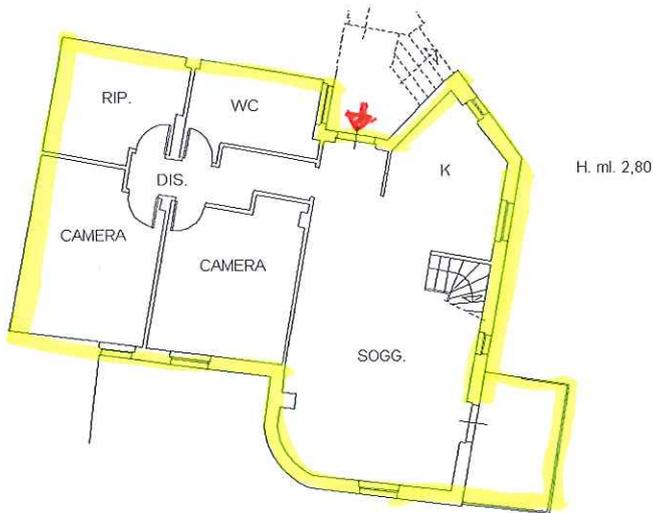
N. 3643

Scheda n. 1

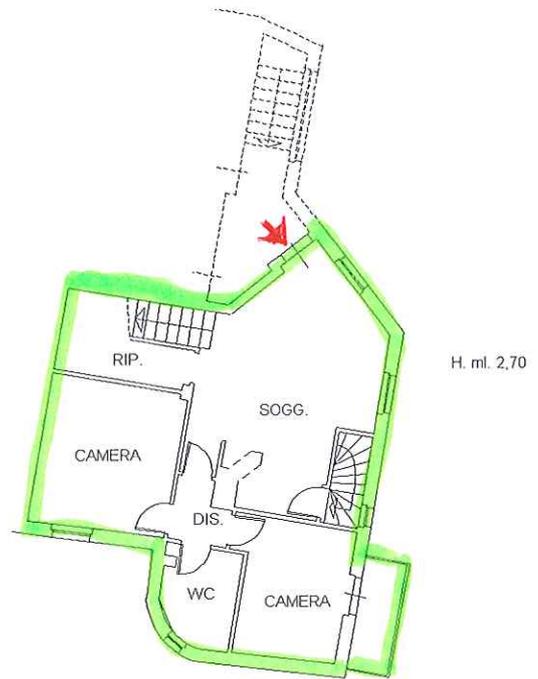
Scala 1:200



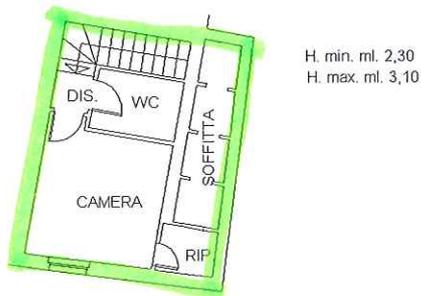
PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO

ultima planimetria in atto



Direzione Provinciale di PERUGIA  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 27/11/2023 Ora 18:06:50  
Pag. 1 - Fine

*Allegato "8"*

---

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T457219 del 27/11/2023

per immobile

Richiedente PRMVCN

---

**Dati della richiesta**

Immobile : Comune di FOLIGNO (PG)  
Tipo catasto : Fabbricati  
Foglio : 10 - Particella 369 - Subalterno 17  
Periodo da ispezionare: dal 28/11/2003 al 27/11/2023  
Ulteriori restrizioni:  
Periodo da ispezionare: dal 28/11/2003 al 27/11/2023

---

**Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato dal 10/11/1992 al 27/11/2023

---

**Elenco immobili**

Comune di FOLIGNO (PG) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0010 Particella 00369 Subalterno 0017

---

**Elenco sintetico delle formalità**

- 
1. ISCRIZIONE del 20/08/2020 - Registro Particolare 2281 Registro Generale 17886  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI SPOLETO Repertorio 276 del 17/04/2020  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Nota disponibile in formato elettronico
  2. TRASCRIZIONE del 19/11/2021 - Registro Particolare 23122 Registro Generale 31492  
Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI DI SPOLETO Repertorio 1155 del 04/11/2021  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico



# BANDO DI VENDITA

## LOTTO N. 1

TRIBUNALE DI SPOLETO

**Oggetto :** Esecuzione Immobiliare n° 145/2021-

**Promossa da :**

--- [REDACTED] ---

**Contro :**

--- [REDACTED] ---

### LOTTO N. 1

- Diritti di piena proprietà su unità immobiliare **“parte -  
perimetrata in colore giallo”** sita in Comune di Foligno – Fraz.  
Annifo, e censita al N.C.E.U. del Comune di Foligno al Foglio n. 10  
con la Particella n. 369 sub 17 / parte – Cat. A/2.-

**PREZZO A BASE D'ASTA € 101.500,00 (diconsi-euro-  
Centounomilacinquecento/00).**

-



**BANDO DI VENDITA**  
**LOTTO N. 2**

**TRIBUNALE DI SPOLETO**

**Oggetto :** Esecuzione Immobiliare n° 145/2021-

**Promossa da :**

--- [REDACTED] ---

**Contro :**

--- [REDACTED] ---

**LOTTO N. 2**

- Diritti di piena proprietà su unità immobiliare "**parte -  
perimetrata in colore verde**" sita in Comune di Foligno – Fraz.  
Annifo, e censita al N.C.E.U. del Comune di Foligno al Foglio n. 10  
con la Particella n. 369 sub 17 / parte – Cat. A/2.-

**PREZZO A BASE D'ASTA € 94.500,00 (diconsi-euro-  
Novantaquattromilacinquecento/00).**

-



**BANDO DI VENDITA**  
**LOTTO N. 3**

**TRIBUNALE DI SPOLETO**

**Oggetto :** Esecuzione Immobiliare n° 145/2021-

**Promossa da :**

--- [REDACTED] ---

**Contro :**

--- [REDACTED] ---

**LOTTO N. 3**

- Diritti di piena proprietà su unità immobiliare sita in Comune di Foligno – Fraz. Annifo, e censita al N.C.E.U. del Comune di Foligno al Foglio n. 10 con la Particella n. 1057 sub 2 – Cat. C/2.-

**PREZZO A BASE D'ASTA € 5.350,00 (diconsi-euro-Cinquemilatrecentocinquanta/00).**

-



