

**TRIBUNALE CIVILE DI SPOLETO**  
**Esecuzione Immobiliare n. R.G.Es. 45/2023**

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: dott. Alberto CAPPELLINI

**CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

Tecnico incaricato in qualità di esperto: geom. Alessandro Burletti  
promossa da  
con sede legale in , quale  
mandataria della con sede legale in  
rappresentata e difesa dall'Avv. Graziella Tossi di Perugia insieme all'Avv. Enrico Menichetti,  
entrambi con studio Perugia, Piazza IV Novembre, 36 ed elettivamente domiciliata presso  
lo studio degli avvocati difensori,  
contro  
(Debitore/Esecutato) residente in  
Foligno (Pg) via Marmolada, n. 2.

**DATE:**

**Nomina e Giuramento: 12 maggio 2023**

**Udienza di comparizione delle parti: 22 febbraio 2024**

Spoletto, 23 ottobre 2023

L'esperto  
Geom. Alessandro Burletti



## **PREMESSA**

### **Introduzione, attività svolte, verifiche preliminari**

Con Ordinanza del 12/05/2023 il Giudice dell'Esecuzione dott. Alberto Cappellini nominava quale Esperto per l'Esecuzione Immobiliare n. 45/2023 di R.G.Es. il sottoscritto geom. Alessandro Burletti, iscritto al collegio dei geometri e geometri laureati della provincia di Perugia col numero 4849 e nell'elenco dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Perugia con il n. 2644, con l'incarico di redigere una relazione tecnica ed estimativa dei beni immobiliari da porre in esecuzione immobiliare, relativi alla procedura predetta, promossa da .. (in qualità di creditore precedente), contro la Sig.ra .. per i diritti di **proprietà di 1/1** dei beni immobili ubicati nel Comune di **Foligno (Pg) Via Marmolada, n. 2, censiti al NCEU di Foligno al foglio 120 part. 88 sub. 4 graffata con la p.lla 348.**

Prestando il rituale giuramento in data 16/05/2023, il sottoscritto si impegnava a rispondere a diversi quesiti, così come articolati dall'III.mo Giudice dell'Esecuzione nel verbale di affidamento incarico di Esperto.

Dopo aver effettuato una attenta disamina della documentazione detta, ai sensi dell'art. 567 c.p.c., il giorno 31/07/2023 veniva effettuata la comunicazione di rito alle parti, (All. 01 - Comunicazione inizio operazioni peritali) fissando per il giorno martedì 29 agosto 2023 alle ore 9:30 la data di inizio delle operazioni tecniche.

In tale data alla presenza del Sig. Moscati Mauro quale referente per la Soc. IVG nominata Custode del compendio pignorato, è stato identificato l'immobile ed è stato riscontrato che il fabbricato è disabitato e vi sono in corso opere di ristrutturazione edilizia per l'adeguamento sismico relativo al sisma dell'anno 2016 con cantieramento e cartello di cantiere all'ingresso dell'immobile. Alla data del 29/08/2023 i lavori non erano in corso.

Il sottoscritto ha provveduto a contattare i Tecnici responsabili del cantiere Geom. Fancelli e l'Ing. Lori per concordare un nuovo accesso all'immobile, definito per il giorno 31 agosto 2023 alle ore 15,00. Durante il nuovo accesso, sempre con la presenza del Sig. Moscati Mauro quale referente per il Custode IVG, erano presenti l'Ing. Lori Ilario quale Direttore dei Lavori delle Opere strutturali in corso ed il Geom. Fancelli Alessandro quale Direttore dei Lavori delle opere architettoniche, e con la scorta di parte della documentazione acquisita, è stato possibile effettuare i rilievi (metrici e fotografici) dello stato dei luoghi, eseguire diverse fotografie, sia interne che esterne al fabbricato (All. 09) e verificare la conformità urbanistico edilizia dell'immobile, verbalizzando lo svolgimento delle operazioni peritali (All. 03), ed infine dichiarare chiuse le operazioni peritali.



## 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 13 aprile 2023 a firma della Dr.ssa Maria Landolfo Notaio di Napoli.

### **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 e Agenzia delle Entrate: acquisendo la documentazione catastale, copia delle planimetrie e dell'estratto di mappa catastale (All. 04).
- Ufficio conservatoria Registri Immobiliari: Ispezioni ipotecarie e note (All. 08);
- Studio Notarile Dott. Sartore Andrea di Foligno (Pg) per la copia integrale del titolo di provenienza (All. 10)
- Ufficio Tecnico del Comune di Foligno: per la verifica e l'acquisizione dei titoli abilitativi per la verifica di legittimità urbanistico-edilizia delle unità immobiliari pignorate Precedenti Edilizi del 1999 (All. 05).
- Ufficio speciale ricostruzione Umbria USR Umbria: Per la verifica e l'acquisizione dei titoli abilitativi per la verifica di legittimità urbanistico-edilizia delle unità immobiliari pignorate, Pratiche edilizie del 2021 (All. 06 e 06-A).
- Ufficio Anagrafe del Comune di Foligno: Richiesta certificato di residenza e stato civile dell'esecutato (All. 07).

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

Al ventennio le seguenti formalità:

#### **1. Trascrizione del 25/01/2006 Reg. Part. 1739 Reg. Gen. 2952**

Notaio Dott. Sartore Andrea Rep. 7542/923 del 23/01/2006

Atto Compravendita con il quale \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_

dichiarandosi in regime di comunione dei beni, acquistavano la quota di 1/2 Piena Proprietà ciascuno da \_\_\_\_\_ nata a Foligno il/

#### **2. Iscrizione del 25/01/2006 – Reg. Part. 674 Reg. Gen. 2953**

Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di Mutuo Fondiario

Notaio Dott. Sartore Andrea Rep. 7543 del 23/01/2006;

#### **3. Trascrizione del 30/05/2012 Reg. Part. 9021 Reg. Gen. 11963**

Pubblico Ufficiale: Tribunale Civile di Perugia Rep. 5885/2011 del 29/05/2012



Verbale di Separazione Consensuale con Assegnazione dei Beni con il quale acquisiva la restante quota di 1/2 Piena Proprietà del cespite in oggetto dal \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_

**4. Inscrizione del 10/05/2017 Reg. Part. 1811 Reg. Gen. 12030**

Pubblico ufficiale EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA Repertorio 2251/8017 del 08/05/2017 - IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO;

**5. Trascrizione del 09/03/2023 Reg. Part. 4677 Reg. Gen. 6991**

Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI (UNEP) Repertorio 170 del 31/01/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

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

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione fanno parte di un fabbricato di maggior consistenza, costituito da n. 4 unità immobiliari, (pertanto non ricorre l'obbligo di costituzione e nomina di un amministratore di condominio). Tuttavia è stato costituito il condominio, per la gestione della richiesta dei fondi per i danni subiti al fabbricato durante gli eventi sismici dell'anno 2016 e per gli incentivi relativi al Superbonus edilizio. In data 18/10/2018 è stato costituito il condominio denominato "Condominio Via Marmolada 4" dove le parti comuni consistono nei muri maestri, le facciate, copertura, scale condominiali e recinzioni. Ad oggi, non sono presenti spese condominiali.

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

Non è stata rilevata l'esistenza di diritti demaniali o di uso civico trascritti, trattandosi di unità immobiliare posta in zona Urbanizzata, a poca distanza dal centro storico del Comune di Foligno.

**6)- Formalità, vincoli e oneri da cancellare con indicazione dei relativi costi.**

**Ipoteca Volontaria** a garanzia di mutuo fondiario iscritta a Perugia il 25/01/2006 al n. 674/2953

**€ 35,00 per tassa fissa ipotecaria**

**Ipoteca Concessione Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo e Avviso di Addebito iscritta a Perugia il 10/05/2017 al n. 1811/12030

**€ 200,00 per tassa fissa ipotecaria**

**Atto di Pignoramento** Immobiliare trascritto a Spoleto il 09/03/2023 R.P. 4677 R.G. 6991

**€ 35,00 per tassa fissa ipotecaria, € 59,00 per bolli, € 200,00 per imposta Fissa**

**Totale costi di Cancellazione stimati: € 529,00**



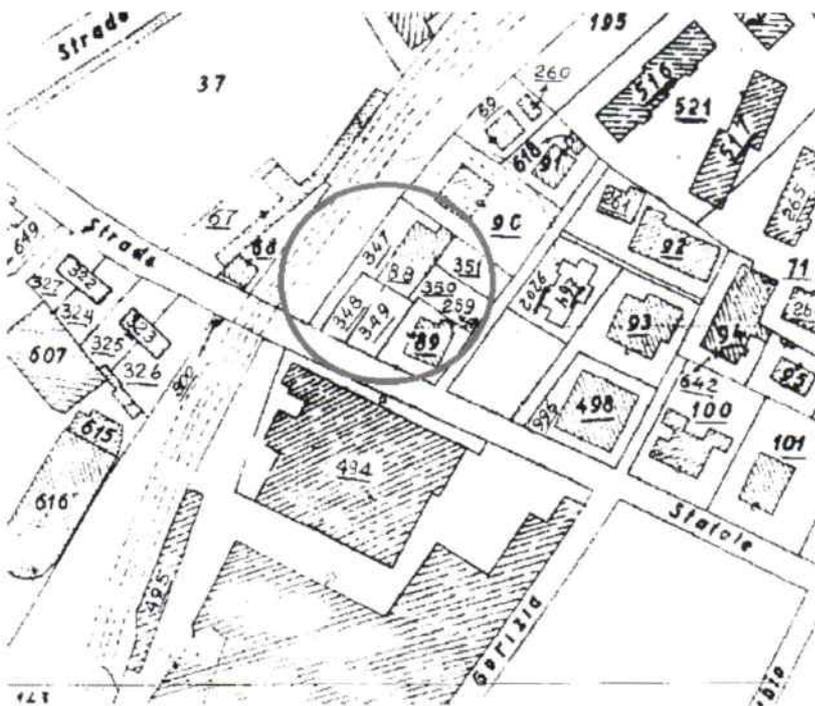
## 7)- Descrizione immobili oggetto di pignoramento.

### 7.1 DATI UBICATIVI GENERALI DEI BENI

Provincia	Comune	Località/via	Civ.	Piano
Perugia	Foligno	Via Marmolada	2	S1, T, 1



### 7.2 INDIVIDUAZIONE CATASTALE (CATASTO FABBRICATI), ATTUALE, DEL SINGOLO BENE



**Catasto Fabbricati** del Comune di Foligno (Provincia di PERUGIA)

Foglio	Particella	Sub	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita
120	88	4	A/2	03	6,5 vani	€ 436,41
	348 (Graffato)					

**Catasto Terreni** del Comune di Foligno (Provincia di PERUGIA)

Al Catasto Terreni, l'unità immobiliare ha un'altra denominazione, come nel seguito descritta

Foglio	Particella	Sub	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita
120	3822				Fabbricato	
120	3827				Corte esclusiva	



Beni intestati a \_\_\_\_\_ per la quota di 1/1 di Proprietà.

**7.3 Caratteristiche dei beni** (Visibili nella doc. Fotografica All. 09)

**POSIZIONE:** L'immobile oggetto di esecuzione è costituito da una unità immobiliare facente parte di un fabbricato di maggior consistenza, residenziale, costituito da 4 unità immobiliari sito nel Comune di Foligno (PG) in via Marmolada, n. 2 in zona residenziale con una medio/alta densità abitativa.

**DESCRIZIONE:** l'immobile oggetto di pignoramento è costituito da un appartamento ubicato al primo piano fuori terra ed un fondo al piano interrato. Esternamente è dotato di una corte esterna esclusiva con accesso indipendente, da una porta esclusiva sul retro, e da scale interne che portano sia al piano primo che al primo sottostrada.



**Appartamento Residenziale (Piano primo):** L'appartamento è situato al piano primo ed è in corso di ristrutturazione post sisma del 2016. L'interno dell'appartamento è suddiviso in ingresso con soggiorno, un piccolo ripostiglio, una cucina, due camere ed un bagno.

L'impianto elettrico è in corso di smantellamento, gli impianti idrico e termico non sono funzionanti e sono in corso di ristrutturazione, le piastrelle dei pavimenti, attualmente in gres porcellanato, saranno sostituite durante la ristrutturazione; gli infissi esterni sono in legno con persiane in legno e saranno anch'essi sostituiti.

**Fondo (Piano interrato):** Al piano interrato è presente un fondo poco accessibile in quanto, alla data del sopralluogo, risultava parzialmente allagato e con lavori in corso.

#### **Difformità Ricontrate:**

Ad oggi l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è in fase di ristrutturazione nel quale sono in atto opere di demolizione; pertanto, le eventuali difformità rispetto ai progetti depositati per ottenere i permessi edilizi acquisiti potranno essere verificate soltanto a lavori ultimati.

**Giudizio generale:** il fabbricato allo stato attuale risulta inagibile (All. 6-B) a seguito dei danneggiamenti riportati durante gli eventi sismici del 24 agosto e 26 e 30 ottobre 2016, si presenta in condizioni precarie ma in fase di ristrutturazione che è iniziata di recente.

Si segnala tuttavia che eventuali modifiche, dovranno essere regolarizzate, attraverso un eventuale Variante al Permesso autorizzato, prima della fine dei lavori. Così come l'aggiornamento catastale dell'immobile che verrà eseguito a lavori ultimati.

#### **7.4 DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE**

La Superficie commerciale vendibile, comprensiva delle murature perimetrali dei locali principali e accessori e comprende:

100% delle superfici utili calpestabili e delle superfici delle pareti divisorie interne;

100% delle superfici delle pareti perimetrali sino ad uno spessore max di 50 cm;

20% delle superfici per i terrazzi

50% delle superfici per le autorimesse e fondi

Tutto ciò premesso la Superficie Commerciale Vendibile del compendio pignorato è pari a:

#### **Fondi al piano interrato (sub. 4)**

- Vano scale e fondo piano interrato: 33,00 mq

#### **Appartamento Residenziale (sub. 4)**

- Vano scale al piano Terra: 11,50 mq

#### **Appartamento Residenziale (sub. 4)**

- Appartamento al piano Primo: 135,00 mq

#### **Corte esterna (Bene comune non censibile P.IIa 348 al C.F. e P.IIa 3827 al C.T.)**

- Corte esterna: 256 mq



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

La descrizione dei beni contenuta nel pignoramento corrisponde allo stato attuale degli immobili.

## 9) Aggiornamenti Catastali

Da effettuarsi a lavori di ristrutturazione ultimati.

## 10)- Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico Comunale

L'immobile pignorato ricade all'interno di una zona di PRG con categoria UC/CIAA "Tessuti di interesse architettonico-ambientale" zona B. L'edificio in oggetto è tutelato dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici dell'Umbria, mediante atto di vincolo emesso dal D.D.R. del 08/11/2010 secondo il D.Lgs. n. 42 del 22/01/2004.

## 11)-Conformità Urbanistica del compendio immobiliare pignorato

### 11.1 ACCESSO AGLI ATTI URBANISTICI COMUNALI

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Foligno e successivamente presso l'Ufficio Speciale Ricostruzione Umbria, è risultato che relativamente agli immobili pignorati sono state prodotte le seguenti pratiche edilizie autorizzative:

n.	Tipo di autorizzazione	Pratica Prot.	Data	Oggetto/ rilasciata a:
1	Licenza Edilizia	n. 304	14/10/1947	Riparazione agli ambienti della propria casa danneggiati dai bombardamenti rilasciata a _____
2	Licenza Edilizia	n. 67	21/02/1949	Autorizzazione per riparazione dei danni causati dagli eventi bellici dell'anno 1944 rilasciata a _____
3	Comunicazione Inizio Lavori	Prot. 028120	23/07/1999	Intervento di riparazione danni e miglioramento sismico di edifici danneggiati
4	Autorizzazione con prescrizioni	Prot. 5403 e 5404	16/03/2022	Interventi di ristrutturazione edilizia con adeguamento sismico di edifici danneggiati dal sisma del 24 agosto e 26 e 30 ottobre 2016 di rilasciata alla Sig.ra _____ dal Ministero della Cultura.
5	C.I.L.A. Superbonus		27/02/2023	Ristrutturazione Edilizia con adeguamento sismico di edifici danneggiati dal sisma del 24 agosto e 26 e 30 ottobre 2016

L'immobile è stato oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia e miglioramento sismico a seguito degli eventi sismici del 26/09/97. Sono in corso lavori di ristrutturazione edilizia e miglioramento sismico a seguito del sisma del 2016. Per entrambi gli eventi è stata disposta una Concessione Contributiva. Alla data odierna l'immobile è in corso di lavori, con lavori attivi.



**Risulta assente il certificato di Agibilità dell'immobile che è stato dichiarato Inagibile con Ordinanza n. 470 del 01/09/2016 rilasciata dal Sindaco di Foligno. Alla fine dei lavori, il Direttore dei lavori nominato, provvederà a richiedere l'Agibilità dell'intero immobile.**

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

L'immobile oggetto di esecuzione risulta conforme alla documentazione urbanistica reperita; tuttavia ad oggi l'immobile è stato dichiarato inagibile con Ordinanza n. 470 del 01/09/2016 rilasciata dal Sindaco di Foligno a seguito degli eventi sismici del 2016.

#### **11.3 SANABILITÀ DEGLI ABUSI RILEVATI**

Non presenti.

#### **11.4 COSTI DI SANATORIA O RIPRISTINO**

Non presenti.

#### **12)- Stato di possesso**

Da quanto verificato in sede di sopralluogo, l'unità immobiliare oggetto di esecuzione risulta libera in quanto sono in corso d'opera i lavori di ristrutturazione edilizia.

#### **13) Altre informazioni utili (stato civile)**

La Sig.ra [redacted], risulta separata con provvedimento del Tribunale di Perugia del [redacted] in cui è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi.

#### **14) Occupazione dell'immobile da coniuge separato/ex coniuge:**

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione risulta libera in quanto sono in corso lavori di ristrutturazione edilizia dell'intero fabbricato.

#### **15) Impianti**

**IMPIANTO ELETTRICO:** impianto in corso di smantellamento.

**IMPIANTO TERMICO:** Non funzionante, in corso di ristrutturazione.

**IMPIANTO IDRICO:** Non funzionante, in corso di ristrutturazione.

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

In considerazione della consistenza dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione, costituita da un appartamento al primo piano, un fondo al piano seminterrato ed un giardino esclusivo - corte al fabbricato stesso, si ritiene opportuno costituire un UNICO LOTTO DI VENDITA, così composto:

Porzione di Fabbricato bifamiliare, sviluppato su tre livelli fuori terra, suddiviso in:

- Appartamento residenziale al piano primo
- Fondo al piano seminterrato.
- Corte esterna esclusiva che costeggia il fabbricato su un lato.



Fabbricato situato nel Comune di Foligno (PG), Via Marmolada, n. 2 censito al NCEU di Foligno al Fg. 120 P.IIa 88 sub. 4.

Si precisa ulteriormente che i subalterni catastali e le stesse piante depositate in catasto, dovranno essere eventualmente aggiornate a lavori ultimati.

### **17)- Stima del lotto:**

Tutto ciò premesso, lo scrivente procede alla valutazione del Valore di Mercato degli immobili pignorati. Dopo aver acquisito tutta la documentazione ed aver visionato i beni, si procede alla valutazione del più probabile valore di mercato dei beni immobiliari oggetto di esecuzione.

In considerazione dell'aspetto economico e lo scopo pratico per cui è richiesta la valutazione dei beni in oggetto lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare come criterio di valutazione quello sintetico comparativo in quanto consente di formulare un giudizio di stima su basi attendibili ed oggettive. Le indagini sono state rivolte al mercato immobiliare residenziale del Comune di Foligno (Pg), le fonti di informazione sono state di tipo indiretto, desunte sia dalle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare dell'Umbria per i relativi centri di rilevazione che da fonti ufficiose (Agenzie Immobiliari) ed infine tenendo in debito conto anche i valori unitari di riferimento relativi a compravendite di immobili con destinazioni d'uso similari.

I valori rilevati sono stati successivamente perequati dallo scrivente in relazione alle caratteristiche degli immobili ed allo stato di manutenzione degli stessi.

In base agli studi condotti, per reperire informazioni sull'attuale andamento del mercato immobiliare di Foligno, si è tenuto conto tra le altre, anche della posizione, delle caratteristiche e della vetustà dell'immobile stesso.

Ai fini del calcolo del valore della Proprietà è prima necessario calcolare il valore della Piena Proprietà, tramite il Valore Unitario moltiplicato per la Superficie Commerciale Vendibile.

Allo stato attuale l'immobile è in fase di ristrutturazione con fondi già finanziati e concessi per i danni subiti dal fabbricato a seguito degli eventi sismici dell'anno 2016 e per la richiesta del Superbonus edilizio, pertanto ad oggi, visto lo stato di avanzamento lavori, il più probabile valore di mercato unitario che viene attribuito all'unità immobiliare viene stimato in **€/mq 600,00** per le superfici commerciali primarie.

Il valore a lavori ultimati viene stimato in **€/mq 1.200,00**; mentre le superfici commerciali secondarie sono state valutate come nel seguito: **300,00 €/mq** per il garage ed il fondo; e **40,00 €/mq** per la corte esterna esclusiva.

### **VALORE DI MERCATO ATTUALE** **DELL'IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE:**



**PIANO INTERRATO**

Vano scale e fondo (sub. 4)      mq 33,00 x €/mq 300,00 =      € 9.900,00

**PIANO TERRA**

Vano scale (sub. 4)      mq 11,50 x €/mq 300,00 =      € 3.450,00

Corte esterna esclusiva (p.IIa 348)      mq 256,00 x €/mq 40,00 =      € 10.240,00

**PIANO PRIMO**

Appartamento Residenziale (sub. 4) mq 135,00 x €/mq 600,00 =      € 81.000,00

Valore complessivo di Mercato attuale degli immobili Pignorati      € 104.590,00  
(euro centoquattromilacinquecentonovanta/00)

**Valore di Mercato degli immobili, Arrotondato      € 105.000,00**

(euro centocinquemila/00)

**VALORE DI MERCATO A LAVORI ULTIMATI**

Di seguito viene riportato il più probabile valore di mercato che l'immobile avrà a lavori ultimati considerando i valori unitari di mercato relativi al periodo attuale:

**PIANO INTERRATO**

Vano scale e fondo (sub. 4)      mq 33,00 x €/mq 600,00 =      € 19.800,00

**PIANO TERRA**

Vano scale (sub. 4)      mq 11,50 x €/mq 600,00 =      € 6.900,00

Corte esterna esclusiva (p.IIa 348)      mq 256,00 x €/mq 40,00 =      € 10.240,00

**PIANO PRIMO**

Appartamento Residenziale (sub. 4) mq 135,00 x €/mq 1.200,00 =      € 162.000,00

Valore complessivo di Mercato attuale degli immobili Pignorati      € 198.940,00

A dedurre 10% del valore per costi imprevisti:      € 19.894,00

Valore finale      € 179.046,00



(euro centonostantanovemilaquarantasei/00)

**Valore di Mercato dell'immobile a lavori finiti Arrotondato € 180.000,00**

(euro centoottantamila/00)

**SPESE:** A tale Valore occorrerà applicare le ulteriori decurtazioni dovute a spese, da intendersi come obblighi di fare, a carico della procedura ovvero dell'assegnatario:

- Spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio = 0,00 euro
- Spese di cancellazione stimate: 529,00 euro
- Spese di regolarizzazione urbanistica e catastale: 0,00 euro

**Per un totale di spese stimate di € 529,00 (euro cinquecentoventinove /00)**

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

Trattasi della quota pari ad 1/1 di proprietà dell'esecutato, Sig.ra \_\_\_\_\_, pertanto l'esecuzione immobiliare interessa la quota di 1/1 della proprietà dell'intero complesso immobiliare.

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

Trattasi della quota pari ad 1/1 di proprietà dell'esecutato, Sig.ra \_\_\_\_\_, pertanto l'esecuzione immobiliare interessa la quota di 1/1 della proprietà dell'intero complesso immobiliare.

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

Abusi non riscontrabili all'attualità.

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

- Allegato 01 – Comunicazione di Inizio Operazioni Peritali
- Allegato 02 – Verbale di Inizio Operazioni Peritali
- Allegato 03 – Verbale svolgimento Operazioni Peritali
- Allegato 04 – Documentazione catastale
- Allegato 05 – Documentazione Urbanistica e grafici
- Allegato 06 – Documentazione Urbanistica Sisma Ricostruzione
- Allegato 06.A – Grafici Documentazione Urbanistica Ricostruzione
- Allegato 06.B – Ordinanza inagibilità fabbricato
- Allegato 07 – Certificato residenza e stato civile eseguita
- Allegato 08 – Ispezioni ipotecarie
- Allegato 09 – Documentazione fotografica
- Allegato 11 – Invio relazione alle parti
- Allegato 10 – Atto notarile Compravendita
- Allegato 11 – Invio della Relazione alle parti



Geom. Alessandro Burletti

\*\*\*\*\*

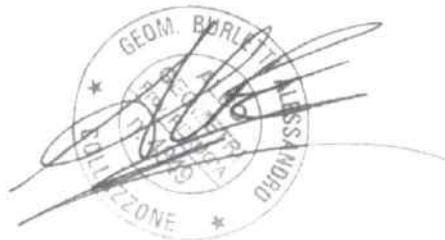
Con la presente, il sottoscritto Esperto nominato ritiene di aver espletato l'incarico ricevuto, con rispetto della ritualità e delle norme del Codice di procedura civile, avendo dato riscontro a tutti i quesiti posti,

in fede,

Spoletto Il, 23 ottobre 2023

L'ESPERTO

Geom. Alessandro Burletti



**- LOTTO UNICO DI VENDITA -**

**TRIBUNALE CIVILE DI SPOLETO**

**Procedura Esecutiva Immobiliare numero di R.G.E. 77/2020-1**

**VENDITA DELLA QUOTA DI 1/1 DI PROPRIETA' SU:**

Porzione di Fabbricato di civile abitazione, costituito da un Appartamento Residenziale posto al piano primo, con vano scale esclusivo, fondo al piano interrato e porzione di corte esterna esclusiva; l'appartamento al piano primo, è accessibile attraverso vano scale esclusivo dal piano terra e fondo al piano interrato, oltre ad un'area esterna di corte esclusiva siti nel **Comune di Foligno (PG) Via Marmolada, n. 2** in zona residenziale con una media/alta densità abitativa.

**DESCRIZIONE:**

**Appartamento Residenziale (Piano primo):** L'appartamento è situato al piano primo ed è in corso di ristrutturazione post sisma del 2016.

L'interno dell'appartamento è suddiviso in ingresso con soggiorno, un piccolo ripostiglio, una cucina, due camere ed un bagno.

L'impianto elettrico è in corso di smantellamento, gli impianti idrico e termico non sono funzionanti e sono in corso di ristrutturazione, le piastrelle dei pavimenti sono in gres porcellanato che saranno rifatti durante la ristrutturazione, gli infissi esterni sono in legno con persiane in legno e saranno anch'essi sostituiti.

**Fondo (Piano interrato):** Al piano interrato è presente un fondo poco accessibile in quanto parzialmente allagato e con lavori in corso.

**Superficie Commerciale Vendibile complessiva:**

- Vano scale e fondo piano interrato:	33,00 mq
- Vano scale al piano Terra:	11,50 mq
- Appartamento al piano Primo:	135,00 mq
- Corte esterna esclusiva:	256,00 mq

**VALORE DEL LOTTO ALLO STATO ATTUALE = € 105.000,00**

**(euro centocinquemila/00)**

**VALORE DEL LOTTO A FINE LAVORI = € 180.000,00**

**(euro centoottantamila/00)**

**Vendita della Proprietà della quota pari ad 1/1**

**SPESE A CARICO DELLA PROCEDURA (ovvero dell'assegnatario)**

**SPESE CONDOMINIALI: 0,00**

**SPESE REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E CATASTALE: € 0,00**



**Titoli abilitativi inerenti il compendio immobiliare pignorato:**

n.	Tipo di autorizzazione	Pratica Prot.	Data	Oggetto/ rilasciata a:
1	Licenza Edilizia	n. 304	14/10/1947	Riparazione agli ambienti della propria casa danneggiati dai bombardamenti rilasciata a _____
2	Licenza Edilizia	n. 67	21/02/1949	Autorizzazione per riparazione dei danni causati dagli eventi bellici dell'anno 1944 rilasciata a _____
3	Comunicazione Inizio Lavori	Prot. 028120	23/07/1999	Intervento di riparazione danni e miglioramento sismico di edifici danneggiati
4	Autorizzazione con prescrizioni	Prot. 5403 e 5404	16/03/2022	Interventi di ristrutturazione edilizia con adeguamento sismico di edifici danneggiati dal sisma del 24 agosto e 26 e 30 ottobre 2016 di rilasciata alla Sig.ra _____ dal Ministero della Cultura.
5	C.I.L.A. - Superbonus		27/02/2023	Ristrutturazione Edilizia con adeguamento sismico di edifici danneggiati dal sisma del 24 agosto e 26 e 30 ottobre 2016 Inizio lavori 25/05/2023 Fine Lavori: 25/05/2025

**NB.** L'agibilità dell'immobile risulta Mancante.

**Estremi Catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Foligno (Provincia di PERUGIA)**

Foglio	Particella	Sub	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita
120	88	4	A/2	03	6,5	€ 436,41
	348 (Graffato)					

**QUADRO RIASSUNTIVO DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI E DELLE ISCRIZIONI DA CANCELLARE (O RESTRINGERE) AL MOMENTO DEL TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE:**

- Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo iscritta il 25/01/2006 Reg. Part. 674 Reg. Gen. 2953 Notaio Dott. Sartore Andrea Rep. 7543 del 23/01/2006;
- Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione derivante da Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo iscritta il 10/05/2017 Reg. Part. 1811 Reg. Gen. 12030 Pubblico ufficiale Equitalia Servizi DI Riscossione SPA Repertorio 2251/8017 del 08/05/2017;
- Atto di Pignoramento Immobiliare trascritto a Spoleto il 09/03/2023 ai RG 6991 RP 4677.

**ALTRE INFORMAZIONI UTILI:**

1. I beni non sono occupati dall'esecutato;
2. L'immobile è privo di Agibilità a seguito dei danni riportati durante gli eventi sismici dei mesi di agosto ed ottobre 2016.

