

**TRIBUNALE DI SPOLETO**  
*- Ufficio Esecuzioni Immobiliari -*

ESECUZIONE IMMOBILIARE  
N. 101/2023

**PARTE CREDITRICE PROCEDENTE**

FEDAIA SPV S.R.L. E PER ESSA CERVED CREDIT MANAGEMENT S.P.A. (C.F./PIVA: 14108641003) con sede in Roma (Rm), via Curtatone n. 3;

**PARTE DEBITRICE ESECUTATA**

\_\_\_\_\_ residente in  
via Londra n. 20 - 06034 - Foligno (Pg)

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE**

*Ill.mo dott. Alberto Cappellini*

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
**RELAZIONE DI STIMA**

FOLIGNO, 15 maggio 2024

Il C.T.U. incaricato  
*ing. Paolo Tiriaca*



## INCARICO E QUESITI

Il sottoscritto ing. Paolo Tiriaca, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Perugia al n. A2093 e all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Spoleto, è stato incaricato dal G.E. del Tribunale di Spoleto di redigere la Perizia Estimativa dei beni di proprietà della Parte debitrice eseguita con decreto di nomina del 16/11/2023. Il giorno 11 dicembre 2023 lo scrivente CTU ha prestato giuramento per via telematica e, successivamente, il G.E. ha confermato la nomina con atto del 21/12/2023. Con il decreto di nomina del 21/12/2023, il G.E. ha ordinato allo scrivente tecnico di rispondere con una relazione scritta ai seguenti quesiti:

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



*abitazione, obbligazioni propter rem ecc.);*

4° QUESITO: *accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, nonché eventuali spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (stante il disposto dell'art. 63, secondo comma, disp. att. c.c.);*

5° QUESITO: *rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*

6° QUESITO: *riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari;*

7° QUESITO: *descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in mq; altezza interna utile; superficie commerciale in mq; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile: appartamento, capannone ecc.);*

8° QUESITO: *verifichi, in particolare, la libera accessibilità dell'immobile pignorato, evidenziando, in caso contrario di bene intercluso, quali siano le vie di accesso allo stesso, su quali particelle insistano e chi abbia la titolarità di queste ultime, al fine di permettere di valutare la possibilità di un'estensione del pignoramento volta a ricostituire un complesso immobiliare da mettere in vendita dotato di accessi alla pubblica via;*

9° QUESITO: *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:*

*a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*



b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;

10° QUESITO: proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;

11° QUESITO: indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;

12° QUESITO: indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ed i relativi costi, assumendo informazioni presso gli uffici comunali competenti; verifichi l'esistenza di eventuali oneri concessori non pagati;

13° QUESITO: accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; in caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;

14° QUESITO: alleghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il





*certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il Comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel Comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;*

15° QUESITO: *ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario);*

16° QUESITO: *precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, precisando la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;*

17° QUESITO: *dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta; villetta; ecc.) e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carraio) ai lotti (passaggio pedonale e/o carraio sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa. Qualora abbia formato più lotti, verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico risultano o meno in comune ai vari lotti, e se risultano in comune indichi le spese necessarie per la loro separazione;*

18° QUESITO: *determini il valore dell'immobile, considerando lo stato di conservazione dello stesso e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione; quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla*



*data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica – presumibilmente 28 anni – dell'ultimo dei figli) ed applicando, dopo aver determinato il valore del bene, un abbattimento forfettario (indicativamente del 15-20%), in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive;*

19° QUESITO: *se l'immobile è pignorato solo pro-quota:*

- a) dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In tal caso l'esperto dovrà verificare ed analiticamente indicare le iscrizioni e trascrizioni presenti anche sulle quote non pignorate; in caso di terreni, proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio competente;*
- b) proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;*

20° QUESITO: *nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero;*

21° QUESITO: *nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno;*



## PREMESSA – BENI OGGETTO DI STIMA

Le operazioni peritali sono iniziate in data 10 gennaio 2024 presso lo studio dello scrivente tecnico e sono state portate a termine il 03 aprile 2024 (Allegato n. 1).

Il compendio immobiliare oggetto della presente relazione di stima, è costituito da due immobili, di cui il primo a destinazione residenziale ed il secondo, costituito da un appezzamento di terreno, il tutto come riportato nell'atto di pignoramento immobiliare notificato il 18/07/2023, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Perugia – Servizio di Pubblicità Immobiliari dall'Ufficiale Giudiziario UNEP del Tribunale di Spoleto il 06/09/2023, Registro Particolare 17704, Registro Generale 24756, Repertorio 1423 del 04/08/2023, promosso da

- FEDAIA SPV S.R.L., con sede in Roma (Rm), via Curtatone n. 3, c.f./p.IVA: 14108641003 e per essa nella qualità di mandataria CERVED CREDIT MANAGEMENT S.P.A., con sede in San Donato Milanese (Mi), via dell'Unione Europea 6/A – 6/B, c.f./p.IVA: 06374460969;

contro

- \_\_\_\_\_,  
residente in Foligno (Pg), via Londra n. 20.

Nello specifico, i cespiti staggiti possono essere così identificati e generalizzati:

- fabbricato di civile abitazione con annessa corte, sito nel comune di Foligno (Pg), via Londra n. 20, distinto al N.C.E.U. con fog. 284, part.IIa 1073, categoria A/7, classe 1, consistenza 7,5 vani, superficie catastale 162 m<sup>2</sup>, rendita € 581,01, piano S1-T, di seguito denominato per brevità anche "IMMOBILE 1";
- appezzamento di terreno, sito nel comune di Foligno (Pg), distinto al N.C.T. con fog. 239, part.IIa 1074, qualità vigneto, classe 2, superficie 1670 m<sup>2</sup>, reddito dominicale € 8,97, reddito agrario € 9,92, di seguito denominato per brevità anche "IMMOBILE 2".

Gli immobili, come sopra meglio descritti, risultano essere intestati a:

- \_\_\_\_\_,  
la quota di 1/1 della piena proprietà in regime di separazione dei beni.

Di seguito si riassumono i dati necessari per rispondere ai quesiti formulati e per individuare il più probabile valore venale dei beni di cui si tratta.



## RISPOSTA AL 1° QUESITO

*... verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei;*

### 1.1 VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE

La parte creditrice procedente ha depositato, in luogo della certificazione ipo-catastale, specifico certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari a firma del dott. Candore Carmelo, notaio in Arcisate (Va). In tale certificazione, il notaio estensore attesta e riassume le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari dei cespiti eseguiti nel ventennio antecedente il pignoramento.

L'esame svolto sotto il profilo oggettivo della completezza e coerenza della documentazione ex art. 567 c.p.c., ha permesso di accertare che la suddetta certificazione notarile, prodotta in luogo della certificazione ipo-catastale, presenta i seguenti errori ed incompletezze riassumibili in

- erronea indicazione delle intestazioni catastali dell'IMMOBILE 1 sottoposto a pignoramento ovvero, fabbricato censito al N.C.E.U. del comune di Foligno con fog. 239, part.IIa 1073 anziché con fog. 284, part.IIa n. 1073;
- omessa indicazione della trascrizione inerente alla "costituzione di vincolo di destinazione" gravante sull'IMMOBILE 2 ovvero appezzamento di terreno distinto al N.C.T. del comune di Foligno con fog. 239, part.IIa n. 1074.

Per i motivi sopra citati, il tecnico scrivente, al fine di rispondere al quesito 1, ha inviato una specifica informativa al creditore procedente e al Magistrato il 29.01.2024, che ha portato a un provvedimento specifico del G.E. pronunciato il 30.01.2024. Si evidenzia che anche il Custode Giudiziario, con atto depositato il 03.04.2024, ha comunicato di aver riscontrato l'erronea descrizione dell'IMMOBILE 1 riportata nella certificazione notarile suffragando così



le risultanze dell'informativa del CTU<sup>1</sup>.

In definitiva, per le suesposte ragioni, lo scrivente tecnico rileva che la documentazione di cui all'art. 567, comma 2 del c.p.c. risulta erronea ed incompleta.

## RISPOSTA AL 2° QUESITO

*... provveda quindi subito all'integrazione; in particolare acquisisca, ove non depositati:*

- a) *planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria;*
- b) *anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;*

### **2.a.1) PLANIMETRIA CATASTALE**

Relativamente ai cespiti pignorati, lo scrivente tecnico ha acquisito presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Perugia – Servizi Catastali, copia della planimetria catastale

- dell'unità immobiliare urbana con annessa corte/giardino indicata con IMMOBILE 1 (Allegato n. 2);
- dell'appezzamento di terreno indicato con IMMOBILE 2 (Allegato n. 3).

### **2.a.2) PLANIMETRIA ALLEGATA ALL'ULTIMO PROGETTO**

Relativamente al cespite, come sopra meglio descritto ed indicato con IMMOBILE 1, lo scrivente tecnico si è rivolto all'amministrazione comunale di Foligno (Pg) chiedendo di visionare la documentazione amministrativa legittimante l'edifica dell'unità immobiliare abitativa con facoltà di estrarre copia della planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria. Il comune di Foligno (Pg) ha provveduto all'ostensione della sola documentazione inerente alla richiesta di agibilità del fabbricato in quanto, con nota di cui al prot. n. 20230/2024 del 07.03.2024, avente ad oggetto "richiesta di accesso ai

<sup>1</sup> ... Si segnala che nella relazione notarile depositata in atti per l'immobile censito al C.F. foglio 284 part.IIa 1073 Cat. A/7 risulterebbe erroneamente indicato il foglio 239 anziché il 284. La circostanza di cui sopra risulta indicata anche dal CTU con nota in atti del 29/01/2024 ...



documenti amministrativi protocollo n. 6620 del 25/01/2024. Codice Istanza n. 220/2024. COMUNICAZIONE DI NON REPERIBILITÀ”, ha comunicato l'irreperibilità ovvero il temporaneo smarrimento della documentazione amministrativa autorizzativa richiesta. Per tali motivi, lo scrivente tecnico, preso atto della dichiarazione di irreperibilità pronunciata dal S.U.A.P.E. del comune di Foligno (Pg), riscontra e conferma l'impossibilità di acquisire la planimetria allegata all'ultimo progetto approvato (Allegato n. 4).

### **2.b.1) TITOLO DI PROVENIENZA AL DEBITORE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI**

Il sottoscritto, viste le risultanze delle visure ipotecarie effettuate presso la Conservatoria RR. II. di Perugia, ha acquisito presso l'Archivio Notarile di Perugia, copia integrale del pubblico atto di compravendita rogato dal dott. Angelo Frillici<sup>2</sup> il 13/07/2006, rep. n. 208457, racc. n. 35569, trascritto a Perugia il 27/07/2006 al R.G. n. 26484, R.P. n. 15663 in virtù del quale la Parte debitrice esecutata ha acquisito la piena proprietà degli immobili oggetto di pignoramento (Allegato n. 5).

## **RISPOSTA AL 3° QUESITO**

*predisponga l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene, ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc.);*

### **3.1. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI NEL VENTENNIO**

Consultata la certificazione notarile già in atti ed effettuate le opportune indagini di aggiornamento presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Perugia – Territorio, Servizio di pubblicità immobiliare, fino alla data del 04/01/2024, risulta iscritto e trascritto

<sup>2</sup> Notaio in quiescenza dal 16.05.2007 (G.U. Parte Seconda n.73 del 26-6-2007).



quanto appresso:

### 3.1.1. IMMOBILE 1

1. ISCRIZIONE del 09/08/2006 – registro particolare 6479, registro generale 28516 dell'atto notarile rogato dalla dott.sa Elisabetta Carbonari, notaio in Foligno (Pg), rubricato al repertorio n. 3389/831 del 07/08/2006 - Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;
2. ISCRIZIONE del 16/03/2007 – registro particolare 2331, registro generale 9041 dell'atto notarile rogato dalla dott.sa Elisabetta Carbonari, notaio in Foligno (Pg), rubricato al repertorio n. 4019/1195 del 08/03/2007 - Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;
3. TRASCRIZIONE del 06/09/2023 – registro particolare 17784, registro generale 24756 dell'atto giudiziario trascritto dall'Uff. Giud. UNEP presso il Tribunale di Spoleto (cod. fisc.: 84004150540), sede Spoleto (Pg), rubricato al repertorio n. 1423 del 04/08/2023 – Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili.

### 3.1.2. IMMOBILE 2

1. ISCRIZIONE del 09/08/2006 – registro particolare 6479, registro generale 28516 dell'atto notarile rogato dalla dott.sa Elisabetta Carbonari, notaio in Foligno (Pg), rubricato al repertorio n. 3389/831 del 07/08/2006 - Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;
2. TRASCRIZIONE del 19/01/2007 – registro particolare 1323, registro generale 2189 dell'atto notarile rogato dal dott. Angelo Frillici, notaio in Foligno (Pg), rubricato al repertorio n. 210486/36449 del 11/01/2007 – Atto tra vivi – Costituzione di vincolo di destinazione<sup>3</sup>;

<sup>3</sup> Il comparente si impegna, per sé e loro aventi causa, irrevocabilmente e definitivamente a:

- non utilizzare l'indice di utilizzazione territoriale consentito per fabbricati rurali non adibiti a residenza dalle vigenti normative regionali e comunali sulla rata di terreno censita al catasto terreni al foglio 239, particella 1074, in quanto l'indice stesso risulta già utilizzato dalla edificazione esistente e da quella da realizzare. Il vincolo avrà efficacia fino a quando il terreno ove sorge l'immobile conserva la destinazione urbanistica di tipo agricolo, come previsto dall'articolo 60, comma II, delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente PRG 97.
- riconoscere in caso di inosservanza ai contenuti del presente atto d'obbligo, per ciò che riguarda la destinazione d'uso e degli indici, l'applicabilità della sanzione stabilita dagli articoli 6 e 7 della L.R. 31.11.2004 n. 21, per gli interventi





3. ISCRIZIONE del 16/03/2007 – registro particolare 2331, registro generale 9041 dell'atto notarile rogato dalla dott.sa Elisabetta Carbonari, notaio in Foligno (Pg), rubricato al repertorio n. 4019/1195 del 08/03/2007 - Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;
4. TRASCRIZIONE del 06/09/2023 – registro particolare 17784, registro generale 24756 dell'atto giudiziario trascritto dall'Uff. Giud. UNEP presso il Tribunale di Spoleto (cod. fisc.: 84004150540), sede Spoleto (Pg), rubricato al repertorio n. 1423 del 04/08/2023 – Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili.

Nessun altro vincolo trascritto grava sui beni eseguiti.

#### **RISPOSTA AL 4° QUESITO**

*accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, nonché eventuali spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (stante il disposto dell'art. 63, secondo comma, disp. att. c.c.)*

#### **4.1. VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE E SPESE CONDOMINIALI ISOLUTE**

Da un esame visivo degli immobili e dalle informazioni acquisite durante il sopralluogo, non esiste per il fabbricato pignorato, nessuna gestione condominiale e nessun amministratore pertanto, al momento della stesura della presente relazione non gravano sugli immobili oggetto di stima oneri di natura condominiale.

#### **RISPOSTA AL 5° QUESITO**

*rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*

#### **5.1. DIRITTI DEMANIALI O USI CIVICI**

Dalle verifiche svolte presso il comune di Foligno (Pg) e dalla consultazione della Cartografia

---

realizzati in totale difformità. Gli obblighi sopra assunti gravano come onere reale sugli immobili in premessa descritti



dei Domini Collettivi dell'Umbria della Regione Umbria, è stato accertato che gli immobili soggetti ad esecuzione non risultano essere gravati da diritti demaniali o da usi civici.

## RISPOSTA AL 6° QUESITO

*riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari;*

### 6.1. FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI CHE SARANNO CANCELLATI

Dalle verifiche svolte presso la Conservatoria dei RR. II. si è riscontrata la presenza dei seguenti vincoli pregiudizievoli (Allegato n. 6):

1. ISCRIZIONE del 09/08/2006 – registro particolare 6479, registro generale 28516 dell'atto notarile rogato dalla dott.sa Elisabetta Carbonari, notaio in Foligno (Pg), rubricato al repertorio n. 3389/831 del 07/08/2006 - Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;
2. ISCRIZIONE del 16/03/2007 – registro particolare 2331, registro generale 9041 dell'atto notarile rogato dalla dott.sa Elisabetta Carbonari, notaio in Foligno (Pg), rubricato al repertorio n. 4019/1195 del 08/03/2007 - Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;
3. TRASCRIZIONE del 06/09/2023 – registro particolare 17784, registro generale 24756 dell'atto giudiziario trascritto dall'Uff. Giud. UNEP presso il Tribunale di Spoleto (cod. fisc.: 84004150540), sede Spoleto (Pg), rubricato al repertorio n. 1423 del 04/08/2023 – Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili.

### 6.2. COSTI NECESSARI PER LA CANCELLAZIONE DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI

I costi da sostenere per la cancellazione dei sopraelencati vincoli possono essere quantizzati in

<b>FORMALITÀ</b>	<b>IMPORTO</b>
1) ISCRIZIONE del 09/08/2006 - Ipoteca Volontaria (mutuo fondiario – 25 anni)	

e vincolano il componente e i suoi aventi causa a qualunque titolo.



<i>imposta ipotecaria</i>	€	0,00
<i>imposta di bollo</i>	€	0,00
<i>tassa ipotecaria</i>	€	35,00
2) ISCRIZIONE del 16/03/2007 - Ipoteca Volontaria (mutuo fondiario – 25 anni)		
<i>imposta ipotecaria</i>	€	0,00
<i>imposta di bollo</i>	€	0,00
<i>tassa ipotecaria</i>	€	35,00
3) TRASCRIZIONE del 06/09/2023 - Verbale di pignoramento immobili		
<i>imposta ipotecaria</i>	€	200,00
<i>imposta di bollo</i>	€	59,00
<i>tassa ipotecaria</i>	€	35,00
		-----
TOTALE	€	<b>364,00</b>

e così per complessivi € 364,00 (trecentosessantaquattro/00).

## RISPOSTA AL 7° QUESITO

*descrive, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in mq; altezza interna utile; superficie commerciale in mq; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile: appartamento, capannone ecc.);*

### 7.1. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Il compendio immobiliare pignorato è costituito da due immobili come appresso meglio descritti nei sottostanti paragrafi relativi a ciascuno dei cespiti.

#### 7.1.1. IMMOBILE 1

L'unità immobiliare pignorata è costituita da un villino di civile abitazione con annessa corte/giardino dislocato su due piani, piano interrato e piano terra, comunicati tramite una scala esterna il primo dei quali, destinato a magazzino/dispensa, ed il secondo, destinato ad abitazione. I locali interrati sono dotati di finestre che consentono la ventilazione e l'illuminazione tramite canali a bocca di lupo mentre, i vani della porzione immobiliare situata



a piano terra, hanno affaccio diretto sulla corte giardino. Il villino è dotato di due ampi porticati, uno disposto sul prospetto principale (prospetto est), e l'altro sul retro-prospetto (prospetto ovest). Il compendio immobiliare insiste su di un'area pianeggiante, poco distante dal centro abitato di Sant'Eraclio che, seppur destinata ad attività agricola, presenta una significativa urbanizzazione. Il fabbricato in parola, situato nel comune di Foligno (Pg), in via Londra, al civico n. 20, è censito al N.C.E.U. del comune di Foligno (Pg), con fog. 284, part.IIIa 1073, categoria A/7, classe 1, consistenza 7,5 vani, rendita € 581,01, piano S1-T. L'immobile, attraverso la corte/giardino pertinenziale, ha accesso diretto alla pubblica via denominata strada vicinale Maestà Fra Carlo già via Londra. L'intera corte risulta recintata con rete metallica sorretta da paline in acciaio infisse nel terreno. Sulla corte/giardino, nelle immediate vicinanze dell'abitazione, sono stati realizzati accessori pertinenziali di edilizia libera quali bruciere, barbecue e giochi per bambini. La corte/giardino dell'unità abitativa pignorata, censita al N.C.E.U. del comune di Foligno (Pg) con fog. 284, particella 1073, confina con gli appezzamenti censiti al N.C.T. con fog. 239,

- particella 266, in proprietà a
  - *[Redacted]*, nuda proprietaria per 1/1;
  - *[Redacted]*, usufruttuaria per 1/1;
- particella 1073, quale residua proprietà della Parte debitrice esecutata;
- particella 1159 (ente urbano), in proprietà a *[Redacted]* nato a *[Redacted]* (Pg) il *[Redacted]* proprietario per 1/1;
- Demanio stradale, strada vicinale Maestà Fra Carlo.

Esternamente, il fabbricato risulta intonacato con intonaco di tipo civile tinteggiato di colore giallo. La copertura a due falde è stata realizzata con tegole portoghesi lisce di color rosso.

#### 7.1.1.1. PIANO INTERRATO

Nello specifico, il piano interrato, accessibile da una scala esterna in cemento armato, a due rampe, posta in prossimità dello spigolo NE del fabbricato, è formato da quattro ampi vani destinati a cantina, magazzino/ripostiglio, dispensa, lavanderia oltre ad un ulteriore vano cieco, adibito a ripostiglio, ricavato dalla chiusura e dismissione della vecchia scala di accesso posta al disotto dell'attuale accesso principale del piano terra. Tutti i locali risultano pavimentati, alcuni in battuto di cemento e altri con pavimentazione alla palladiana.



Un'ulteriore locale di modeste dimensioni, attualmente destinato a dispensa, è stato ricavato riducendo l'ampiezza del pianerottolo interrato della scala di accesso tramite tramezzatura lignea posticcia. Le finestre sono realizzate con telaio in alluminio di colore grigio piombo e vetro camera. Le porte interne sono vetrate in metallo. I locali risultano intonacati con intonaco di tipo civile tinteggiati di colore chiaro. I locali sono dotati di impianto elettrico ed idrico sottotraccia. L'altezza utile del piano interrato è pari a 2,40 m. Il piano interrato si presenta nel complesso in discreto stato di manutenzione.

#### **7.1.1.2. PIANO TERRA**

Al piano terra dell'immobile pignorato si trova la zona giorno, composta da un ampio ingresso e da una cucina-soggiorno con accesso diretto alla corte-giardino tramite porta-finestra. La restante parte del piano terra, destinata principalmente a zona notte, accessibile tramite un ampio disimpegno comunicante con l'ingresso, è costituita dai seguenti vani: studio, lavanderia, w.c., ripostiglio e camera con bagno interno. Tutti i locali dell'immobile sono dotati di finestra con affaccio esterno. L'altezza utile del piano terra è pari a circa 2,75 m. L'intero piano terra è pavimentato con piastrelle rettangolari simil cotto ad eccezione dei locali w.c. e bagno che sono pavimentati con piastrelle di forma quadrata di colore tenue tendente al bianco. I locali risultano intonacati con intonaco di tipo civile tinteggiati di colore chiaro ad eccezione del w.c. e del bagno che sono stati rivestiti con piastrelle in ceramica. I sanitari e il lavabo sono in porcellana di tipo commerciale di colore bianco. Tutti i pavimenti dei locali e i rivestimenti delle pareti di bagno e cucina sono in buono stato di conservazione.

Gli infissi esterni sono realizzati con telaio in alluminio simil legno con vetro camera e sono dotati di persiane esterne alla fiorentina con stecche orientabili. Le porte interne sono in legno di colore scuro. L'unità immobiliare è dotata di impianto idrico completo di acqua calda e fredda nei locali w.c., bagno e cucina, impianto di riscaldamento a termosifone e di impianto elettrico sottotraccia. In definitiva, le finiture interne sono di capitolato ed in buono stato di conservazione. Complessivamente si può definire la qualità dell'immobile adeguata alla tipologia. L'unità abitativa presenta le caratteristiche dell'abitazione a uso civile così come definita dal D.M. L.L. P.P. del 02 agosto 1969.

#### **7.1.1.3. SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE**



La superficie commerciale complessiva dell'unità immobiliare ammonta a:

Piano	Locale/area	Altezza di interpiano [m]	Superficie misurata [m <sup>2</sup> ]	Coefficiente riduzione [%]	Superficie commerciale [m <sup>2</sup> ]
interrato	cantina 1	2,4	25,0	25	6,31
interrato	cantina 2	2,4	25,0	25	6,31
interrato	ripostiglio	2,4	36,0	25	9,00
interrato	magazzino	2,4	36,0	25	9,00
interrato -T	scala esterna	===	15	25	3,75
T	ingresso	2,75	25,0	100	25,00
T	soggiorno	2,75	25,0	100	25,00
T	studio	2,75	12,0	100	12,00
T	lavanderia	2,75	14,0	100	14,00
T	w.c.	2,75	4,0	100	4,00
T	ripostiglio	2,75	9,0	100	9,00
T	bagno	2,75	8,0	100	8,00
T	camera	2,75	18,0	100	18,00
T	disimpegno	2,75	6,0	100	6,00
T	porticato	2,68	12,0 <sup>(1)</sup>	30	3,60
T	corte <sup>(2)</sup>	===	269	10	26,90
T	corte <sup>(3)</sup>	===	1452	2	29,04
<b>Totale superficie commerciale</b>					214,92
<i>Consistenza calcolata tenendo conto di muri interni, muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altra proprietà adiacente, incluso le superfici lorde dei vani accessori e delle pertinenze ridotte con applicazione dei debiti coefficienti.</i>					
<b>Totale superficie commerciale arrotondata</b>					215,0
<sup>(1)</sup> superficie massima sanabile; <sup>(2)</sup> superficie scoperta, fino alla concorrenza della superficie dell'unità principale; <sup>(3)</sup> superficie scoperta eccedente l'estensione dell'unità principale.					

L'unità immobiliare risulta esposta a ovest.



### 7.1.2. IMMOBILE 2

Il cespite pignorato, costituito da una rata di terreno adiacente alla corte dell'unità immobiliare abitativa, già censito al N.C.T. del comune di Foligno (Pg) con fog. 239, part. 1074, qualità vigneto, classe 2, Reddito Dominicale € 8,97, Reddito Agrario € 9,92 della superficie di 1670 m<sup>2</sup>, confina con

- particella 266, in proprietà a
  - [redacted] gno (Pg) il [redacted], nuda proprietaria per 1/1;
  - [redacted] nata a [redacted] (Pg) il [redacted], usufruttuaria per 1/1;
- particella 177, in proprietà a
  - [redacted], nata a [redacted] (Pg) il [redacted], nuda proprietaria per 1/1;
  - Federici Maria Luisa, nata a Spello (Pg) il 28.06.1941, usufruttuaria per 1/1;
- particella 1159 (ente urbano), in proprietà a Paci Lorenzo nato a Foligno (Pg) il 30.03.1978, proprietario per 1/1;
- particella 1073 quale residua proprietà della Parte debitrice eseguita.

L'area di terreno in questione, di forma quadrilatera e caratterizzata da una orografia pianeggiante, risulta interamente recintata con rete metallica ed ha accesso diretto dall'IMMOBILE 1.

Dal sopralluogo effettuato è stato possibile accertare che, parte del detto terreno è coltivato ad orto e, sulla restante parte, è stata edificata:

- una tettoia ad una falda, avente struttura portante in acciaio, della superficie di circa m<sup>2</sup> 34 posta a confine con gabbia/voliera con antistante recinto;
- una struttura a pianta rettangolare con copertura ad una falda, di cui una parte adibita a tettoia e, la residua, completamente chiusa e destinata a magazzino per la complessiva superficie di m<sup>2</sup> 43;
- una struttura metallica a pianta rettangolare, completamente perimetrata a tutta altezza con lamiera ondulata e copertura del tipo volta botte in lamiera ondulata, della superficie complessiva di m<sup>2</sup> 10 e altezza media di m 2,15;
- un ulteriore costruzione a pianta rettangolare con soppalco, avente struttura metallica, chiusa solo sui lati opposti di lunghezza maggiore, della superficie complessiva di m<sup>2</sup> 43, altezza media di m 3.50, destinata a rimessa attrezzi/magazzino.

La presenza della recinzione lungo il perimetro dell'IMMOBILE 2, interrotta da un cancello,





posto lungo il confine tra i cespiti pignorati, che permette l'accesso all'IMMOBILE 2 solo attraverso l'IMMOBILE 1, lascia desumere il vincolo di pertinenzialità tra i suddetti immobili. Nello specifico, l'IMMOBILE 2 può essere considerato pertinenza dell'IMMOBILE 1.

Dalle dichiarazioni rilasciate dai familiari dell'esecutato durante il sopralluogo è emerso che, quanto costruito sull'IMMOBILE 2, è stato realizzato senza il necessario titolo abilitativo ovvero, in maniera abusiva. La superficie commerciale, di quanto eretto sull'IMMOBILE 2, non è stata qui computata e non concorre ad incrementare il valore venale del compendio immobiliare pignorato in quanto, l'edificato, è privo del titolo edilizio abilitante ovvero risulta completamente abusivo e non sanabile, neanche in parte, stante la precitata costituzione del vincolo di destinazione.

#### **RISPOSTA AL 8° QUESITO**

*verifichi, in particolare, la libera accessibilità dell'immobile pignorato, evidenziando, in caso contrario di bene intercluso, quali siano le vie di accesso allo stesso, su quali particelle insistano e chi abbia la titolarità di queste ultime, al fine di permettere di valutare la possibilità di un'estensione del pignoramento volta a ricostituire un complesso immobiliare da mettere in vendita dotato di accessi alla pubblica via;*

#### **8.1. ACCESSO AGLI IMMOBILI**

Dall'esame documentale e dal sopralluogo effettuato, è stato possibile accertare che,

- l'IMMOBILE 1, costituito da un fabbricato di civile abitazione con annessa corte/giardino, sito nel comune di Foligno (Pg) in via Londra n. 20, distinto al N.C.E.U. con fog. 284, part.IIa 1073, ha accesso diretto sulla pubblica via, denominata strada vicinale Maestà fra Carlo già via Londra pertanto, si conclude che, il cespite non è intercluso (Allegato n. 7);
- l'IMMOBILE 2, costituito da una rata di terreno sita nel comune di Foligno (Pg), distinta al N.C.T. con fog. 239, part.IIa 1074, ha lo sbocco sulla pubblica attraverso la corte dell'IMMOBILE 1 (Allegato n. 7).

#### **RISPOSTA AL 9° QUESITO**



accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

- a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
- b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
- c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;

## 9.1. CONFORMITÀ E DESCRIZIONE DEI BENI

La descrizione attuale dei beni pignorati, come sopra meglio indicata e generalizzata in IMMOBILE 1 e IMMOBILE 2, risulta congruente con quanto contenuto nell'atto di pignoramento i cui dati, in esso contenuti, consentono una univoca identificazione dei cespiti staggiti.

### 9.2.1. CONFINI DEI BENI: IMMOBILE 1

La corte/giardino dell'unità abitativa pignorata, sita in Foligno (Pg) in via Londra n. 20 censita al N.C.E.U. del comune di Foligno (Pg) con fog. 284, particella 1073, confina con gli appezzamenti censiti, al N.C.T. del comune di Foligno (Pg), con fog 239,

- particella 266, in proprietà a
- ~~\_\_\_\_\_ nata a Foligno (Pg) il 21-02-1980~~, nuda proprietaria per 1/1;
- ~~\_\_\_\_\_ nata a Spello (Pg) il 09-09-1944~~, usufruttuaria per 1/1;
- particella 1073, quale residua proprietà della Parte debitrice esecutata;
- particella 1159 (ente urbano), in proprietà a ~~\_\_\_\_\_~~ nato a Foligno (Pg) il 30.03.1978, proprietario per 1/1;
- Demanio stradale, strada vicinale Maestà Fra Carlo, già via Londra.

### 9.2.2. CONFINI DEI BENI: IMMOBILE 2

L'IMMOBILE 2, costituito da una rata di terreno adiacente alla corte dell'unità immobiliare abitativa, già censito al N.C.T. del comune di Foligno (Pg) con fog. 239, part. 1074, confina



con

- particella 266, in proprietà a  
- [redacted] nota a Foligno (Pg) il 21.02.1999, nuda proprietaria per 1/1;  
- [redacted] Spello (Pg) il 28.06.1941, usufruttuaria per 1/1;
- particella 177, in proprietà a  
- [redacted] nota a Foligno (Pg) il 21.02.1999, nuda proprietaria per 1/1;  
- [redacted] Spello (Pg) il 28.06.1941, usufruttuaria per 1/1;
- particella 1159 (ente urbano), in proprietà a [redacted] Foligno (Pg) il 30.03.1978, proprietario per 1/1;
- particella 1073, quale residua proprietà della Parte debitrice eseguita, già descritta con IMMOBILE 1.

#### **RISPOSTA AL 10° QUESITO**

*proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;*

#### **10.1. VARIAZIONI ED AGGIORNAMENTI CATASTALI**

Nello specifico si significa quanto appresso.

##### **10.1.1. IMMOBILE 1**

Attualmente, l'IMMOBILE 1 risulta iscritto al N.C.E.U. con fog. 284, part.IIa n. 1073 nella misura che, si presume conforme a quanto legittimamente autorizzato dall'amministrazione comunale di Foligno. Per le precitate ragioni, non essendo stato possibile acquisire la planimetria allegata all'ultimo titolo abilitativo, il raffronto operato tra lo stato di fatto rilevato e la planimetria catastale acquisita, ha permesso di evidenziare la presenza di alcuni abusi edilizi solo in parte sanabili. La correzione della planimetria catastale, per renderla conforme allo stato di fatto, comporta in primis la redazione un tipo mappale per l'inserimento della corretta sagoma nella planimetria del N.C.T. e, successivamente, l'iscrizione al catasto fabbricati della corretta planimetria conforme allo stato di fatto. In tal modo, si otterrebbe la



conformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale ma non la conformità urbanistica. Nel presente elaborato, lo scrivente tecnico non ha provveduto alle correzioni catastali in quanto prive di utilità perché si ritiene di dover prima sanare urbanisticamente gli abusi riscontrati, acquisendo un permesso di costruire in sanatoria, per poi procedere agli aggiornamenti catastali e, solo in tal modo, si addiverrebbe alla piena conformità dell'immobile ai titoli urbanistici e ai titoli catastali.

#### **10.1.2. IMMOBILE 2**

L'IMMOBILE 2 è costituito da una rata di terreno, censita al N.C.T. con fog. 239, part.IIa n. 1074, sulla quale sono stati edificati una moltitudine di costruzioni completamente abusive che non possono essere sanate pertanto debbono essere abbattute per ripristinare lo stato primario dei luoghi. Ciò posto, si ritiene superfluo ed illegittimo procedere, prima all'inserimento in mappa dell'edificato e, successivamente, all'iscrizione al catasto fabbricati di immobili abusivi che non possono essere sanati.

#### **RISPOSTA AL 11° QUESITO**

*indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;*

#### **11.1. UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE E CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

Dall'esame dello strumento urbanistico del comune di Foligno (Pg) si evince che, gli il compendio immobiliare pignorato, composto dai due immobili, IMMOBILE 1 e IMMOBILE 2, insiste su area classificata dal P.R.G. del comune di Foligno (Pg) come zona agricola – Zona EP/AP (Allegato n. 8.a) il tutto come suffragato dal C.D.U. rilasciato dall'amministrazione comunale il 04.04.2024 (Allegato n. 8.b).

#### **RISPOSTA AL 12° QUESITO**

*indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative*



e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ed i relativi costi, assumendo informazioni presso gli uffici comunali competenti; verifichi l'esistenza di eventuali oneri concessori non pagati;

## **12.1 REGOLARITÀ EDILIZIA**

### **12.1.1. IMMOBILE 1**

L'esame della documentazione amministrativa reperita, ha evidenziato che l'immobile è stato edificato e trasformato in forza di

- autorizzazione n. 624 del 19.11.1990 avente ad oggetto accessorio agricolo;
- concessione edilizia n. 324 del 17.06.1993 avente ad oggetto accessorio agricolo;
- concessione edilizia del 11.10.1994 avente ad oggetto accessorio agricolo e recinzione;
- piano di recupero n. 195 del 29.11.2005;
- permesso di costruire n. 126 del 14.03.2007.

L'immobile è dotato di certificato di agibilità totale richiesta al termine dei lavori con istanza acquisita dal comune di Foligno (Pg) con prot. n. 62760 del 04.12.2014.

### **12.1.2. IMMOBILE 2**

L'immobile è una rata di terreno sulla quale sono state edificate alcune strutture accessorie/pertinenziali in carenza di titoli abilitativi. Al riguardo, si evidenzia che il cespite è gravato da vincolo di destinazione in quanto l'indice di utilizzazione territoriale è già stato integralmente sfruttato per l'edificazione dell'esistente.

## **12.2. DESCRIZIONE DEGLI ABUSI RISCONTRATI**

### **12.2.1. IMMOBILE 1**

Non essendo stato possibile acquisire i titoli edilizi legittimanti l'immobile ovvero la planimetria allegata all'ultimo titolo edilizio (Allegato n. 4), lo scrivente tecnico è impossibilitato a riscontrare eventuali violazioni della normativa urbanistico-edilizia nonché a pronunciarsi con contezza sulla possibilità di sanare tali illeciti ove esistenti. Tuttavia, in sede di sopralluogo, comparando lo stato di fatto con la planimetria catastale e, ipotizzando che quest'ultima sia



conforme a quella allegata all'ultimo titolo abilitativo, sono state rinvenute le seguenti difformità (Allegato n. 9):

- al piano interrato:
  - realizzazione di ulteriori due vani per una superficie netta calpestabile complessiva di 62 m<sup>2</sup>;
  - realizzazione di un ulteriore vano cieco, ricavato dal dismesso vecchio vano scala, posto al di sotto dell'attuale ingresso principale di piano terra, il tutto per una superficie netta calpestabile di 4,5 m<sup>2</sup>;
  - ampliamento dell'attuale vano scala esterno per l'accesso al piano interrato il tutto per un incremento di superficie di 4 m<sup>2</sup> già parzialmente destinato a dispensa;
  - maggiore altezza di interpiano di 10 cm; altezza rilevata di 240 cm anziché 230 cm indicata in planimetria;
- internamente al piano terra:
  - modeste variazioni interne consistenti nella chiusura di una porta che rende comunicante il bagno con il ripostiglio oltre alla demolizione di una ridotta porzione di tramezzatura interna al bagno;
  - maggiore altezza di interpiano di 15 cm, altezza rilevata di 275 cm anziché 260 cm indicata in planimetria;
- esternamente al piano terra:
  - realizzazione di primo porticato edificato in aderenza alla facciata del prospetto principale con copertura ad una falda, sorretta da colonne metalliche, con altezza massima di falda pari a 280 cm, il tutto per una superficie coperta complessiva di 26 m<sup>2</sup>;
  - realizzazione di un secondo porticato edificato in aderenza alla facciata del retroprospetto con copertura ad una falda, sorretta da colonne lignee, con altezza massima di falda pari a 275 cm, il tutto per una superficie coperta complessiva di 24 m<sup>2</sup>.

### 12.2.2. IMMOBILE 2

Dal sopralluogo effettuato, è stato possibile accertare che sul cespite in parola, costituito da una rata di terreno, censita al N.C.T. del comune di Foligno con fog. 239, part.IIa 1074, è stata



edificata (Allegato n. 9.b), in carenza di titolo abilitativo,

- una tettoia ad una falda, avente struttura portante in acciaio, della superficie di circa m<sup>2</sup> 34 posta a confine con gabbia/voliera e antistante recinto;
- una struttura a pianta rettangolare con copertura ad una falda, di cui una parte adibita a tettoia e, la residua, completamente chiusa e destinata a magazzino per la complessiva superficie di m<sup>2</sup> 43;
- una struttura metallica a pianta rettangolare, completamente perimetrata a tutta altezza con lamiera ondulata e copertura del tipo volta botte in lamiera ondulata, della superficie complessiva di m<sup>2</sup> 10 e altezza massima di m 2,15;
- un ulteriore costruzione a pianta rettangolare con soppalco, avente struttura metallica, chiusa solo sui lati opposti di lunghezza maggiore della superficie complessiva di m<sup>2</sup> 43, altezza media di m 3.50, destinata a rimessa attrezzi/magazzino.

## 12.3. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ EDILIZIA E SANABILITÀ DEGLI ILLECITI

### 12.3.1. IMMOBILE 1

Dal raffronto tra lo stato di fatto accertato in sede di sopralluogo con la rappresentazione grafica si rileva che, il cespite descritto in premessa con IMMOBILE 1, non è conforme alla planimetria catastale (Allegato n. 2) utilizzata per la comparazione, non essendo stato possibile acquisire la planimetria allegata all'ultimo titolo edilizio approvato (Allegato n. 4).

Le difformità edilizie riscontrate (Allegato n. 9), risultano sanabili nella seguente misura:

Piano	Difformità rilevata	Sanabilità	Normativa	Annotazioni
interrato	realizzazione di ulteriori due vani per una superficie netta calpestabile complessiva di 62 m <sup>2</sup>	sanabile	art. 17 (Superficie utile coperta - Suc.) co. 1, lett. d) – Regolamento regione Umbria n. 2/2015	La superficie completamente interrata non comporta incremento di suc
interrato	realizzazione di un ulteriore vano cieco, ricavato dal dismesso vecchio vano scala, posto al di sotto dell'attuale ingresso principale di piano terra, il tutto per una superficie netta calpestabile di 4,5 m <sup>2</sup>	NON sanabile	art. 17 (Superficie utile coperta - Suc.) co. 1, lett. d) – Regolamento regione Umbria n. 2/2015	la superficie planimetrica eccede quella del piano terra sovrastante
interrato	ampliamento dell'attuale vano scala esterno per l'accesso al piano interrato il tutto per un incremento di superficie di 4 m <sup>2</sup> già parzialmente destinato a dispensa	sanabile	art. 17 (Superficie utile coperta - Suc.) co. 3, lett. e) p.to 3) – Regolamento regione Umbria n. 2/2015	sanabile solo dopo la rimozione della tramezzatura delimitante l'attuale dispensa con





				ripristino della destinazione d'uso a vano scala
interrato	maggiore altezza di interpiano di 15 cm, altezza rilevata di 275 cm anziché 260 cm indicata in planimetria	sanabile	art. 17 (Superficie utile coperta - Suc.) co. 1, lett. b) – Regolamento regione Umbria n. 2/2015	l'altezza di interpiano non eccede 3.5 m
terra (interno)	modeste variazioni interne consistenti nella chiusura di una porta che rende comunicante il bagno con il ripostiglio oltre alla demolizione di una ridotta porzione di tramezzatura interna al bagno	sanabile	art. 118 (Attività edilizia senza titolo abilitativo), co. 2, lett. e) – Legge regione Umbria n. 1/2015	opere sanabili previo inoltro di comunicazione al comune competente
terra (interno)	maggiore altezza di interpiano di 15 cm, altezza rilevata di 275 cm anziché 260 cm indicata in planimetria	sanabile	art. 17 (Superficie utile coperta - Suc.) co. 1, lett. b) – Regolamento regione Umbria n. 2/2015	l'altezza di interpiano non eccede 3.5 m
terra (esterno)	1) realizzazione di primo porticato edificato in aderenza alla facciata del prospetto principale con copertura ad una falda, sorretta da colonne metalliche, con altezza massima di falda pari a 280 cm, il tutto per una superficie coperta complessiva di 26 m <sup>2</sup> ; 2) realizzazione di un secondo porticato edificato in aderenza alla facciata del retro-prospetto con copertura ad una falda, sorretta da colonne lignee, con altezza massima di falda pari a 275 cm, il tutto per una superficie coperta complessiva di 24 m <sup>2</sup> .	sanabile in parte	art. 17 (Superficie utile coperta - Suc.) co. 3, lett. e), p.to 3 – Regolamento regione Umbria n. 2/2015	sanabile entro il limite del dieci per cento della superficie utile coperta del primo piano fuori terra

### 12.3.2. IMMOBILE 2

I manufatti realizzati sull'IMMOBILE 2 (Allegato n. 9.b) risultano totalmente abusivi pertanto non possono essere sanati. È pur vero che alcuni degli immobili abusivi rientrano, per superficie coperta e per altezza massima, nel novero degli immobili di edilizia pertinenziali di cui all'art. 21, del Regolamento regionale 18.02.2015 n. 2 ma, nel caso di specie, essendo ubicati sulla particella 1074, a distanza superiore ai 30 metri lineari dall'unità immobiliare abitativa (IMMOBILE 1), nessuno dei essi può definirsi pertinenza dell'abitazione principale con la conseguenza che non possono essere sanati.

### 12.3. COSTI NECESSARI PER LA SANABILITÀ DEGLI ILLECITI

In sede di sopralluogo è emerso che sono stati realizzati abusi edilizi su entrambi i cespiti staggiati, alcuni dei quali sanabili tramite accertamento di conformità ed altri non sanabili e, come tali, soggetti a demolizione per il ripristino dello stato dei luoghi.



### 12.3.1. IMMOBILE 1

Fermo restando quanto suesposto in merito all'impossibilità di acquisire la planimetria allegata all'ultimo titolo abilitativo, di seguito, si provvederà a quantizzare i costi necessari per la regolarizzazione di tutti gli illeciti sanabili. Premesso altresì che, l'accertamento di conformità comporta, oltre all'acquisizione del permesso di costruire in sanatoria, il conseguimento della valutazione di sicurezza sismica, di cui alla D.G.R. 990 del 20.10.2021, e ciò, può richiedere l'esecuzione di ulteriori lavori edili atti a conseguire, per l'opera abusivamente realizzata, un adeguato grado di sicurezza previsto dalle vigenti NTC. In tale sede, la monetizzazione dei costi per la sanabilità sismica dell'opera, non ingloba gli eventuali costi per la realizzazione delle opere edili necessarie per il rafforzamento e l'adeguamento della struttura in quanto, la loro quantizzazione puntuale, richiederebbe lo sviluppo di un dettagliato progetto strutturale che esula dai limiti del mandato.

Ciò posto, quanto necessario per la conformità dell'immobile, comporta esborsi sommariamente riassumibili in

- € 10.000,00 (diecimila/00) per prestazioni tecniche connesse alla progettazione urbanistica e strutturale;
- € 2.000,00 (duemila/00) per sanzioni urbanistiche valutate nella misura minima;
- € 500,00 (cinquecento/00) per la chiusura del vano ricavato dalla dismissione della vecchia scala di accesso al piano interrato;
- € 3.500,00 (tremilacinquecento/00) per la demolizione del porticato di piano terra eccedente la porzione sanabile;
- € 1.600 (milleseicento/00) per l'aggiornamento degli atti catastali;
- € 900,00 (novecento/00) per tasse, imposte, diritti e bolli sui disciplinari il tutto forfettariamente stimato.

In definitiva, l'importo complessivo assomma a € 18.500,00 (diciottomilacinquecento/00)

### 12.3.2. IMMOBILE 2

I risultati dell'analisi sugli abusi edilizi rilevati riguardano diverse strutture (Allegato n. 9.b) che sono state edificate senza il necessario titolo abilitativo. Poiché non vi sono ragioni per la loro regolarizzazione, è necessario procedere alla loro demolizione per ripristinare lo stato dei luoghi primiero. Di conseguenza, i costi per la demolizione delle strutture abusive, la cui



volumetria totale supera i 350 metri cubi, possono essere prudenzialmente stimati in € 8.000,00 (ottomila/00).

#### **12.4. ONERI CONCESSORI**

Dalle informazioni presso gli uffici comunali competenti si è riscontrato che non sussistono oneri concessori non pagati.

#### **12.5. PRECISAZIONI DELL'ESPERTO**

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, nonostante l'impegno profuso per fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, devo constatare che, a causa delle limitazioni d'indagine esposte, non è possibile fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. Inoltre, considerando la natura e i limiti del mandato di ausiliario ricevuto, il tecnico incaricato non può sostituirsi agli uffici preposti per quanto riguarda i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti. Tali informazioni saranno fornite dagli uffici competenti in base ai risultati dell'istruttoria successiva alla presentazione dell'istanza completa con elaborati scritto-grafici dettagliati. Pertanto, tutto ciò che è contenuto nel presente elaborato è da considerarsi orientativo e previsionale, con riguardo agli importi economici è formulato con prudenza, al fine di fornire un quadro indicativo per le finalità peritali. In conclusione, è opportuno specificare che le informazioni fornite possono essere soggette a modifiche e variazioni e che le assunzioni sono state fatte in base alla normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

#### **RISPOSTA AL 13° QUESITO**

*accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; in caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria,*





Dall'esame dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, rilasciato in data 27/12/2023 dall'ufficiale dello Stato Civile del comune di Foligno (Pg), si evince che il sig. [REDACTED], nato a Foligno (Pg) il 24/09/1978, il giorno 19/05/1996, ha contratto matrimonio con la sig.ra [REDACTED] Albasia, nata a Foligno (Pg) il 28/08/1975 (Allegato n. 12.a). La certificazione anagrafica acquisita (Allegato n. 12.b) contiene le seguenti annotazioni a margine:

- con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio contratto, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni;
- con provvedimento del Tribunale di Spoleto (Pg) il 30.06.2014 è stata omologata la separazione consensuale tra i coniugi;
- in data 14.04.2018, [REDACTED] hanno presentato ricorso al Tribunale di Spoleto (Pg) per ottenere la cessazione degli effetti civili del matrimonio cui si riferisce l'atto circoscritto.

Non risultano trascritte convenzioni matrimoniali tra i coniugi.

#### **RISPOSTA AL 15° QUESITO**

*ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario);*

#### **15.1. OCCUPAZIONE DA PARTE DEL CONIUGE E CASA CONIUGALE**

Dalle informazioni rese in sede di sopralluogo dal sig. [REDACTED] fratello del debitore, è emerso che l'unità immobiliare pignorata non è occupata dal coniuge separato sig.ra [REDACTED]. Non risultano trascritti provvedimenti di assegnazione della casa coniugale.

#### **RISPOSTA AL 16° QUESITO**

*precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, precisando la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;*

#### **16.1 IMMOBILE 1**

Tribunale di Spoleto

R.G.E. n. 101/2023



Per quanto potuto ispezionare e osservare nel corso del sopralluogo effettuato, da un esame esclusivamente visivo, è possibile tuttavia riferire che, l'unità immobiliare, è dotata di impianto elettrico, idrico e termico sottotraccia tutti in esercizio in quanto attualmente abitata dalla Parte debitrice eseguita e dai suoi genitori. Gli impianti presenti, realizzati in occasione dei lavori edili di cui al P.d.C. n. 126 del 14.03.2007, inerenti al cambio di destinazione d'uso da magazzino a civile abitazione, sono dotati di dichiarazione di conformità alla regola dell'arte, rilasciata dalle imprese esecutrici regolarmente iscritte presso la Camera di Commercio, attestanti che gli impianti eseguiti rispettano gli standard imposti dalle normative tecniche previste dalla legge. Copia delle succitate dichiarazioni di conformità sono state allegate alla richiesta di rilascio del certificato di agibilità totale dell'immobile, acquisita dal comune di Foligno (Pg), con il prot. n. 0062760 del 04.12.2014 (Allegato n. 13).

## 16.2 IMMOBILE 2

L'immobile è una rata di terreno pertanto, il quesito, non trova applicazione al caso di specie.

### RISPOSTA AL 17° QUESITO

*dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta; villetta; ecc.) e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carraio) ai lotti (passaggio pedonale e/o carraio sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa. Qualora abbia formato più lotti, verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico risultano o meno in comune ai vari lotti, e se risultano in comune indichi le spese necessarie per la loro separazione;*

## 17.1. DIVISIONE DEI BENI PIGNORATI IN UNO O PIÙ LOTTI

In esito di un attento studio degli atti di causa e dei documenti in essi riportati, tenuto altresì conto di quanto emerso nel corso delle operazioni peritali con riguardo ai rilievi tecnici e alle



verifiche urbanistiche-catastali, in riferimento ai termini ed alle specifiche richieste del quesito formulato e, dato atto che gli immobili furono acquistati contemporaneamente dal debitore esecutato, lo scrivente tecnico ritiene si possa procedere alla vendita in unico lotto in quanto il cespite, descritto in premessa con IMMOBILE 2, può essere considerato pertinenza dell'unità immobiliare di civile abitazione, già descritta con IMMOBILE 1, perché contiguo all'immobile principale e perché l'IMMOBILE 2, interamente recintato, ha lo sbocco sulla pubblica via attraverso l'IMMOBILE 1 (Allegato n. 7). In tal modo, la vendita congiunta dei cespiti, in unico lotto, accresce l'appetibilità commerciale ed il valore patrimoniale complessivo del compendio immobiliare staggito, stante la stretta complementarietà funzionale che lega il terreno (IMMOBILE 2) al fabbricato (IMMOBILE 1).

#### **RISPOSTA AL 18° QUESITO**

*determini il valore dell'immobile, considerando lo stato di conservazione dello stesso e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione; quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica – presumibilmente 28 anni – dell'ultimo dei figli) ed applicando, dopo aver determinato il valore del bene, un abbattimento forfettario (indicativamente del 15-20%), in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive*

#### **18.1. CRITERI DI STIMA E FONTI**

La stima del compendio immobiliare è stata effettuata adottando il metodo sintetico comparativo, per valori tipici consistenti nel determinare il valore unitario desunto dai prezzi medi spuntati da beni simili, in relazione a tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche descritte, apportando le eventuali aggiunte e detrazioni. In relazione alla tipologia dei beni oggetto di stima e dello scopo del presente elaborato peritale, diretto a valutare il prezzo gli immobili da destinare ad una vendita di libero mercato, i beni verranno stimati utilizzando l'aspetto economico del più probabile valore di mercato all'attualità. Per la formulazione del più





probabile valore di mercato, che scaturirebbe in una eventuale libera contrattazione di compravendita, lo scrivente estimatore, sulla base della conoscenza del mercato degli immobili siti nel comune di Foligno (Pg), nonché della concreta possibilità di reperire i prezzi di mercato realizzati in dette zone in occasione di recenti compravendite di immobili simili a quelli in oggetto, ha ritenuto opportuno adottare il procedimento estimativo per confronto diretto. Per avere una casistica più ampia di prezzi di mercato, è stata effettuata un'indagine conoscitiva presso professionisti ed operatori immobiliari della zona in oggetto finalizzata alla definizione del valore medio-ordinario il più possibile aderente alle caratteristiche degli immobili in oggetto. Come parametro tecnico-estimativo è stato assunto il metro quadrato riferito alla superficie commerciale vendibile. Nello specifico, per addivenire ad un valore medio-ordinario unitario aderente alla realtà, sono stati esaminati i valori di mercato desumibili dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, dalla borsa immobiliare edita dalla C.C.I.A.A. dell'Umbria e dal "Quadro d'insieme dei valori agricoli per tipo di coltura dei terreni compresi nelle singole regioni agrarie delle province di Perugia e Terni validi per l'anno solare 2024", pubblicato dalla Regione Umbria" nel Supplemento ordinario n. 5 al «Bollettino Ufficiale» - Serie Generale - n. 7 del 7 febbraio 2024. In ultimo, sono state analizzate criticamente e valutate qualitativamente le aggiunte e le detrazioni da apportare al valore medio-ordinario in relazione alle reali caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili.

## 18.2. VALORE DI MERCATO DEL COMPENDIO IMMOBILIARE – LOTTO UNICO

Per quanto argomentato, tenuto conto dello stato di manutenzione degli immobili, delle detrazioni/aggiunte e delle coltivazioni in atto, la valutazione degli immobili ammonta a

- 900,00 €/m<sup>2</sup> di superficie vendibile per l'unità immobiliare residenziale con annessa corte giardino (IMMOBILE 1);
- 2,20 €/m<sup>2</sup> di superficie vendibile per l'IMMOBILE 2;

per cui, il valore di mercato del compendio immobiliare pignorato, è pari a

<b>Descrizione</b>	<b>Tipologia</b>	<b>Superficie [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Prezzo unitario [€/m<sup>2</sup>]</b>	<b>Valore [€]</b>
IMMOBILE 1	Unità immobiliare abitativa	215,0	900,00	193.500,00
IMMOBILE 2	Appezamento di terreno	1.670,0	2,20	3.674,00
				-----
			<b>TOT.</b>	<b>197.174,00</b>



e così per un prezzo complessivo di € 197.174,00 (centonovantasettemilacentosettantaquattro/00).

### 18.3. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Al valore così stimato si ritiene opportuno apportare una decurtazione forfettaria nella misura del 19,0% in considerazione, dell'immediatezza della vendita forzata, dell'assenza di garanzia per vizi sull'immobile e sugli impianti tecnologici, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente a provvedere alla cancellazione di trascrizioni e iscrizioni, della regolarizzazione richiesta e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive.

Ciò posto, il valore di stima adeguato importa a

<i>Valore di mercato [€]</i>	<i>Aliquota abbattimento forfettario [%]</i>	<i>Importo abbattimento forfettario [€]</i>	<i>Valore adeguato [€]</i>
197.174,00	19,00	-37.463,10	<b>159.710,90</b>

e così per complessivi € 159.710,90 (centocinquantanovemilasettecentodieci/90).

A tale importo vanno detratti gli esborsi necessari per la regolarizzazione degli immobili, come sopra meglio quantizzati,

<i>Valore di stimato [€]</i>	<i>Importi per la regolarizzazione dell'IMMOBILE 1 [€]</i>	<i>Importi per la regolarizzazione dell'IMMOBILE 2 [€]</i>	<i>Valore finale [€]</i>
159.710,90	-18.500,00	-8.000,00	<b>133.210,90</b>

addivenendo in tal modo all'importo finale di € 133.210,90 (centotrentatremiladuecentodieci/90).

### 18.4. VALORE FINALE

In definitiva, il valore attuale del compendio immobiliare staggito, sito nel comune di Foligno (Pg), loc. Sant'Eraclio, via Londra, composto dagli immobili meglio descritti in narrativa con IMMOBILE 1 e IMMOBILE 2, ammonta ad € **133.000,00** (arrotondato) – dicensi € centotrentatremila/00.

## RISPOSTA AL 19° QUESITO



se l'immobile è pignorato solo pro-quota:

- a) dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In tal caso l'esperto dovrà verificare ed analiticamente indicare le iscrizioni e trascrizioni presenti anche sulle quote non pignorate; in caso di terreni, proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio competente;
- b) proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero.

#### **19.1. DIVISIBILITÀ IN NATURA E GIUDIZIO DI INDIVISIBILITÀ DEGLI IMMOBILI PIGNORATI PRO-QUOTA**

Gli immobili non sono stati pignorati pro-quota ma per l'intero pertanto il quesito, articolato ai punti a) e b), non trova applicazione al caso di specie.

#### **RISPOSTA AL 20° QUESITO**

*nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero;*

#### **20.1. VALORE DEL DIRITTO PIGNORATO CONCERNENTE LA NUDA PROPRIETÀ O IL SOLO USUFRUTTO**

La documentazione ipotecaria mostra che il vincolo pignoratizio grava sulla piena proprietà degli immobili pertanto, nel caso di specie, non trova applicazione la riduzione del valore del compendio immobiliare esaminato tramite applicazione dei coefficienti fiscali.

#### **RISPOSTA AL 21° QUESITO**



*nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno;*

## **21.1. IMMOBILI ABUSIVI**

Per quanto già precedentemente illustrato, sui cespiti, formanti il compendio immobiliare pignorato, sono state riscontrate opere edili abusive di cui soltanto alcune delle quali possono essere sanate.

### **21.1.1. IMMOBILE 1**

Le violazioni edilizie individuate coinvolgono interventi realizzati sull'unità immobiliare principale, che possono essere in parte regolarizzati. Il terreno su cui è costruito l'edificio è parte integrante della sua valutazione, quindi non può essere considerato separatamente.

### **21.1.2. IMMOBILE 2**

Per quanto accertato, sulla rata di terreno in parola, sono state edificate una molteplicità di strutture realizzate in carenza di titolo abilitativo che, in forza della vigente normativa, non sono suscettibili di sanatoria pertanto, non può che procedersi con la demolizione finalizzata al ripristino dello stato dei luoghi.

Dato che le opere abusive realizzate hanno un volume significativo, la loro demolizione comporta un esborso considerevole, stimato in € 8.000,00 (ottomila/00). Una volta eliminato il soprassuolo abusivo, il valore commerciale dell'IMMOBILE 2 può essere stimato in € 3.674,00 (tremilaseicentosestantaquattro/00).

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto esperto, ritenendo di aver compiutamente risposto con serena obiettività ai quesiti assegnati, rassegna la presente relazione di stima rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti.

La presente relazione si compone di n. 38 (trentotto) pagine oltre a n. 14 (quattordici) allegati. Con perfetta osservanza.

IL C.T.U. INCARICATO  
(ing. Paolo Tiriaca)

*Firmato digitalmente*

\_\_\_\_\_  
Tribunale di Spoleto

Pag. 36 di 38

\_\_\_\_\_  
R.G.E. n. 101/2023



.....

A corredo si allega:

- Allegato n. 1: a. verbale n. 1: inizio delle operazioni peritali;  
b. verbale n. 2: prosecuzione delle operazioni peritali;  
c. avviso di sopralluogo al Custode Giudiziario trasmesso a mezzo PEC del 19.03.2024;  
d. avviso di sopralluogo alla Parte debitrice eseguita trasmesso per mezzo del servizio postale tramite raccomandata A.R. n. 052677427814 del 19.03.2024;  
e. verbale n. 3: chiusura delle operazioni peritali;
- Allegato n. 2: planimetria catastale dell'unità immobiliare urbana indentificata con IMMOBILE 1 censita al N.C.E.U. del comune di Foligno (Pg) con fog. 284, part. 1073;
- Allegato n. 3: planimetria catastale dell'appezzamento di terreno indentificato con IMMOBILE 2 e censito al N.C.T. del comune di Foligno (Pg) con fog. 239, part. 1074;
- Allegato n. 4: nota del comune di Foligno (Pg) avente prot. n. 20230/2024 del 07.03.2024 con la quale si comunica l'irreperibilità della documentazione inerente ai titoli edilizi abilitativi;
- Allegato n. 5: copia integrale del titolo di provenienza al debitore del compendio immobiliare pignorato: pubblico atto di vendita rogato dal notaio Angelo Frillici il 13.07.2006, trascritto a Perugia il 27/07/2006 al R.G. n. 26484, R.P. n. 15663;
- Allegato n. 6: visura ipotecaria degli immobili pignorati  
a. immobile censito al N.C.E.U. del comune di Foligno (Pg) con fog. 284, part.lla 1073;  
b. immobile censito al N.C.T. del comune di Foligno (Pg) con fog. 239, part.lla 1074;
- Allegato n. 7: a. planimetria esplicativa del lotto con indicazione degli immobili pignorati,



- delle vie di accesso e dei confini;*
- b. veduta aerea d'insieme con indicazione degli immobili costituenti il lotto;*
- Allegato n. 8: a. *stralcio del P.R.G. del comune di Foligno (Pg);*  
b. *certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.) rilasciato dal comune di Foligno (Pg) in data 04.04.2024;*
- Allegato n. 9: a. *descrizione degli abusi edilizi rilevati sull'unità immobiliare per raffronto tra lo stato di fatto rilevato in loco con la planimetria catastale;*  
b. *veduta aerea d'insieme degli abusi edilizi esterni rilevati sull'intero compendio immobiliare;*
- Allegato n. 10: *certificato contestuale di residenza e di stato di famiglia;*
- Allegato n. 11: *comunicazione dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Foligno (Pg), relativa alla richiesta di esibizione di eventuali contratti intestati alla Parte debitrice eseguita;*
- Allegato n. 12: a. *certificato di matrimonio;*  
b. *estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazioni;*
- Allegato n. 13: *istanza per il rilascio del certificato di agibilità totale dell'immobile, acquisita dal comune di Foligno (Pg), con il prot. n. 0062760 del 04.12.2014;*
- Allegato n. 14: *documentazione fotografica.*



# Tribunale di Spoleto

R.G.E. n° 101/2023

\*\*\*\*\*

## ALLEGATO n. 2

*planimetria catastale dell'unità immobiliare urbana indentificata con IMMOBILE 1 censita al N.C.E.U. del comune di Foligno (Pg) con fog. 284, part. 1073.*







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

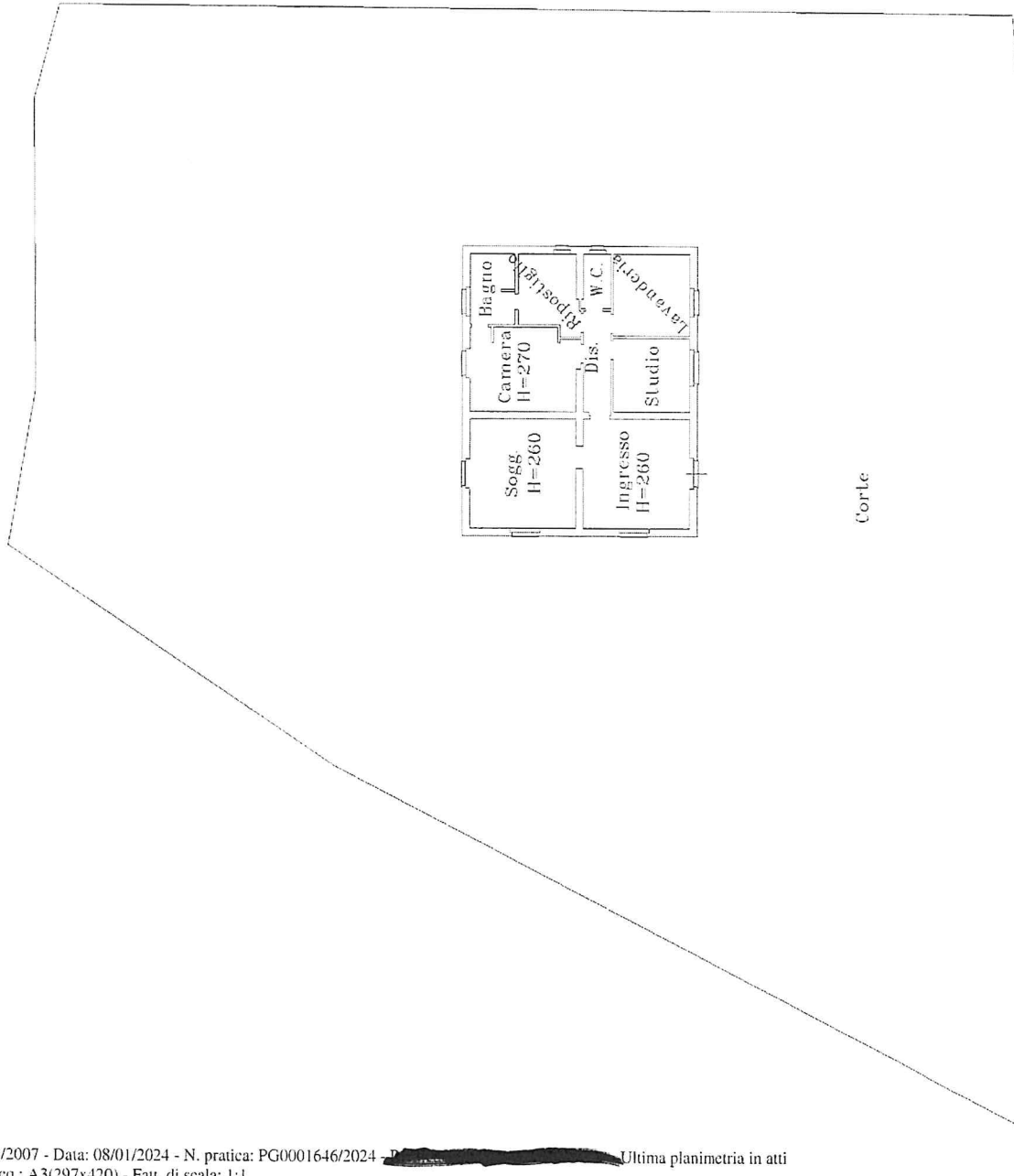
Scala 1: 200

foglio n. 1

Dichiarazione protocollo n. PG00045296 del 09/02/2007  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Foligno  
Maesta' Fra Carlo civ. SNC

Identificativi Catastali:  
Serzione: 284  
Foglio: 1073  
Particella: 1073  
Subalterno:

Compilata da:  
Preziosi Maurizio  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Perugia N. 3911



Piano primo sottostrada  
H= 230

Piano terra





# *Tribunale di Spoleto*

R.G.E. n° 101/2023

\*\*\*\*\*

## **ALLEGATO n. 3**

*planimetria catastale dell'appezzamento di terreno indentificato con IMMOBILE 2 e censito al N.C.T. del comune di Foligno (Pg) con fog. 239, part. 1074.*











# *Tribunale di Spoleto*

R.G.E. n° 101/2023

\*\*\*\*\*

## **ALLEGATO n. 4**

*nota del comune di Foligno (Pg) avente prot. n. 20230/2024 del 07.03.2024 con la quale si comunica l'irreperibilità della documentazione inerente ai titoli edilizi abilitativi.*







# CITTÀ DI FOLIGNO

## AREA GOVERNO DEL TERRITORIO

Servizio Sportello Unico per le Attività Produttive  
e per l'Attività Edilizia (S.U.A.P.E.)

Ing. Tiriaca Paolo  
paolo.tiriaca@ingpec.eu

Oggetto: richiesta di accesso ai documenti amministrativi protocollo n. 6620 del 25/01/2024. Codice Istanza n. 220/2024. COMUNICAZIONE DI NON REPERIBILITA'.

In riferimento alla richiesta di accesso agli atti in oggetto nella quale veniva elencata la documentazione di interesse, di seguito si descrivono i dettagli rapportati alla documentazione dedotta dai registri di riferimento:

1. "concessione edilizia n. 324 del 17/06/1993" a nome di Grimaldi Agata e Rodolfo (PE 780/1990 che risulta inserita nella P.E. 441/2006) inerente la costruzione di un accessorio agricolo in loc. S.Eraclio;
2. "concessione edilizia n. 624 del 19/11/1990", agli atti risulta a nome di [REDACTED] ed altri (P.E. 677/1990) inerente la costruzione di un'edicola funeraria presso il cimitero di Fiamenga, (non ricercata in quanto inerente altra località rispetto a quanto descritto nella richiesta) mentre l'Autorizzazione n. 624/1990, risulta dai registri a nome di [REDACTED] (P.E. 780/1990) inerente la realizzazione di una recinzione in loc. S.Eraclio foglio n. 239 part. 300;
3. "richiesta di permesso pratica n. 441/2006" a nome di [REDACTED] che ha come riferimenti il titolo descritto al punto 1 (P.E. 780/1990) e la realizzazione di un cambio di destinazione d'uso da accessorio agricolo a residenza, Permesso di Costruire n. 126 del 14/03/2007;
4. "agibilità e/o abitabilità degli immobili ...";
5. "PRG dell'area di sedime...";
6. "ogni altro atto e/o documento ...".

L'ufficio ha attivato la procedura di rito inerente le pratiche sopra descritte (nn. 780/1990-441/2006) contenenti gli atti di interesse che non ha avuto esito positivo.

Per meglio argomentare il mancato ritrovamento, si rappresenta che i fascicoli edilizi non costituiscono un archivio morto ma sono movimentati a seguito di ulteriori richieste di nuovi interventi edilizi sullo stesso immobile anche effettuate da altri richiedenti rispetto all'istanza originaria con la conseguente diversa collocazione del fascicolo in archivio variabile a seconda degli anni a cui tali richieste intervengono.

Per quanto è stato possibile sono state effettuate tutte le verifiche del caso, ma ad oggi i fascicoli sopra descritti non sono stati reperiti; risulta agli atti il fascicolo inerente la richiesta di agibilità C.I. 2020/2014 da lei visionato il 28/02/2024, nella stessa data risulta essere stata consegnata la documentazione descritta al punto 5 che precede.

Sarà nostra cura informarla dell'eventuale reperimento delle pratiche non reperite, al fine di adempiere completamente alla richiesta di accesso agli atti formulata. Al contrario, qualora venga conoscenza di ulteriori elementi utili alla ricerca del fascicolo alla luce di eventuali dati inerenti ai successivi interventi edilizi sull'immobile oggetto di ricerca, o eventuali ulteriori procedimenti, le chiedo di darcene sollecita comunicazione al fine di attivare una nuova ricerca.

Ad ogni buon conto si ricorda quanto disposto dall'articolo 9-bis del D.P.R. 380/2001 in merito allo stato legittimo degli immobili.

Cordiali saluti.

La responsabile del Servizio S.U.A.P.E.  
geom. Stefania Simonetti  
(documento firmato digitalmente)





# *Tribunale di Spoleto*

R.G.E. n° 101/2023

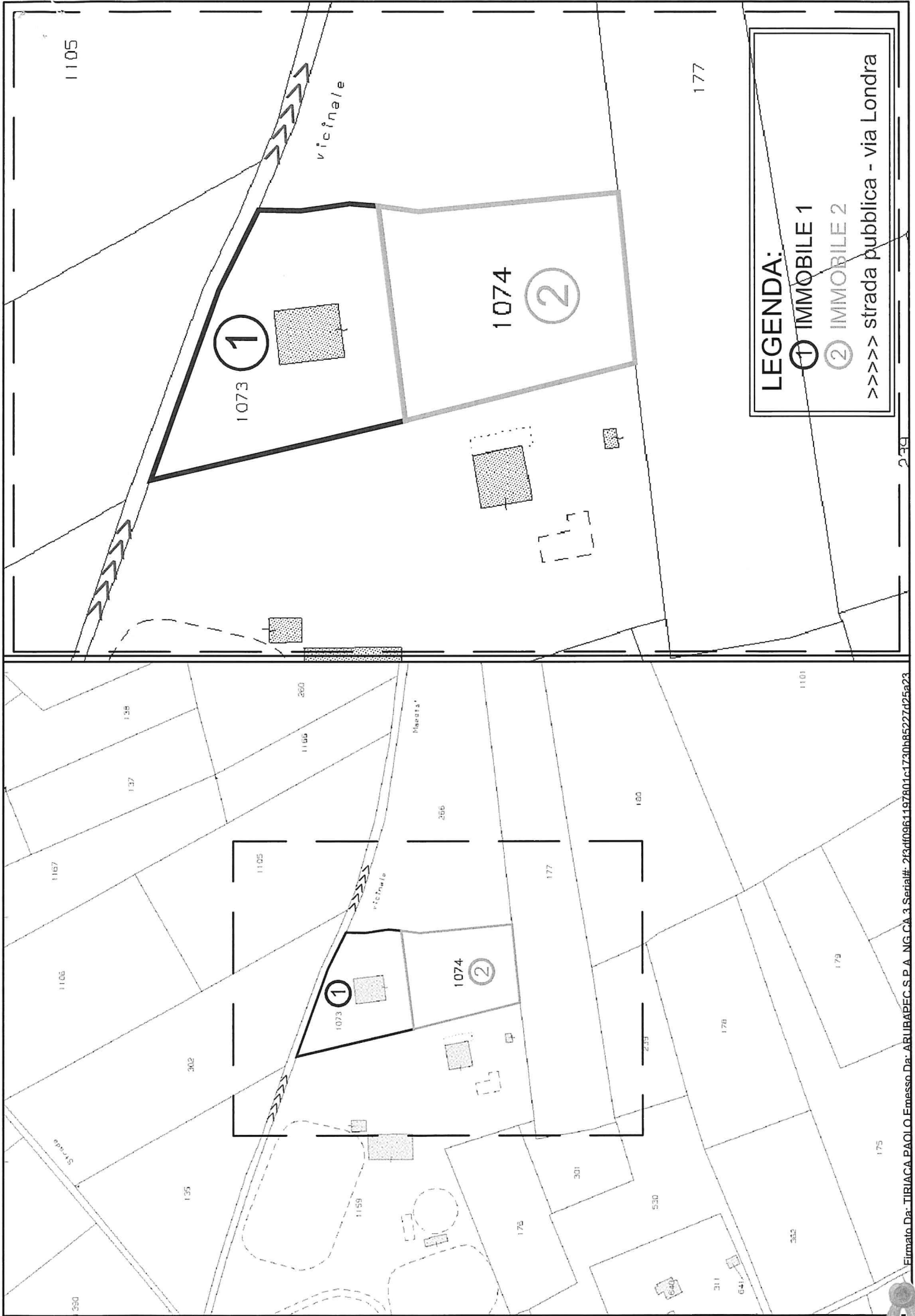
\*\*\*\*\*

## **ALLEGATO n. 7**

- a. planimetria esplicativa del lotto con indicazione degli immobili pignorati, delle vie di accesso e dei confini;*
- b. veduta aerea d'insieme con indicazione degli immobili costituenti il lotto.*







1105

vicinale

177

1073 ①

1074 ②

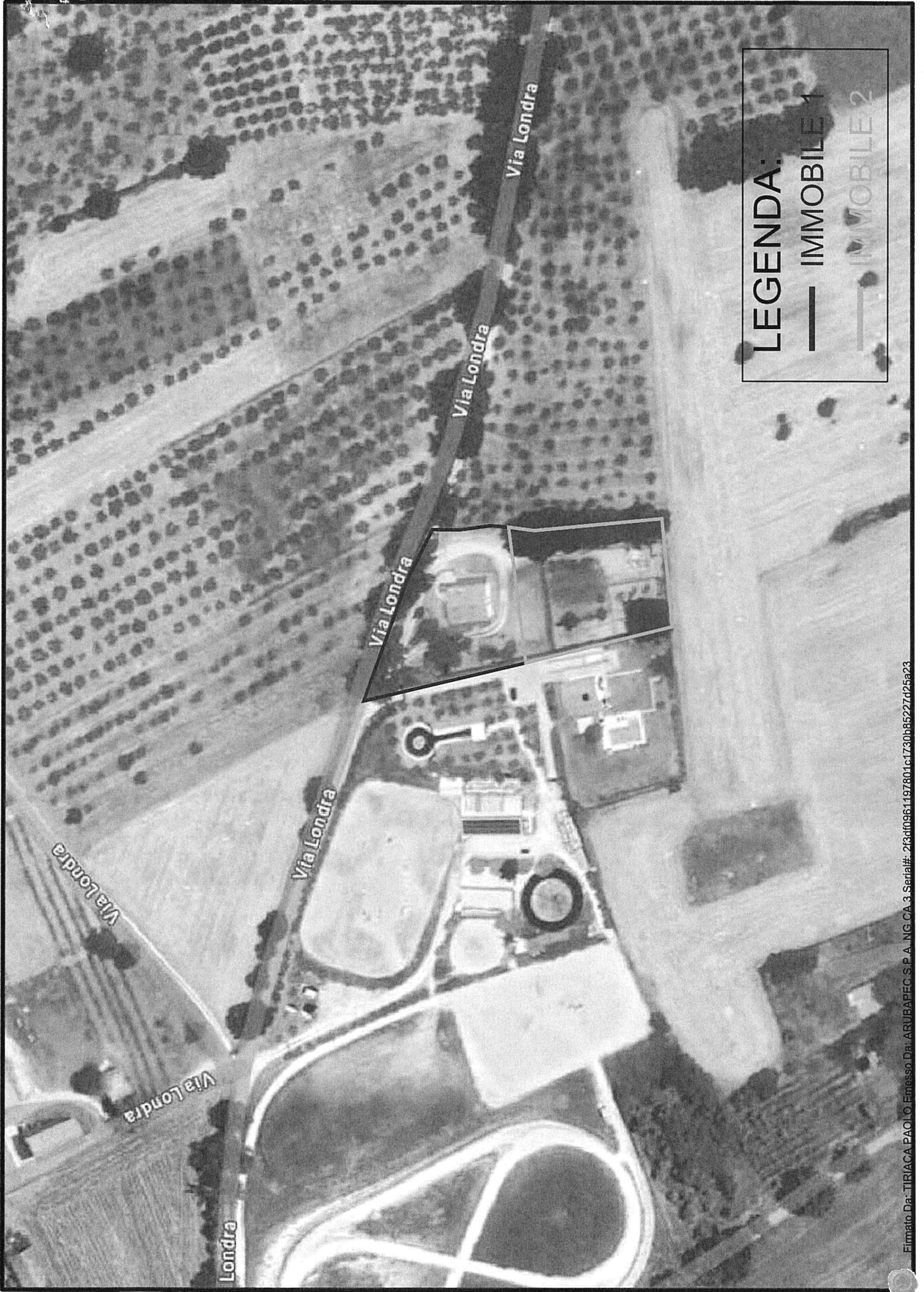
**LEGENDA:**

- ① IMMOBILE 1
- ② IMMOBILE 2
- >>>> strada pubblica - via Londra









**LEGENDA:**

— IMMOBILE 1

- - - IMMOBILE 2



# *Tribunale di Spoleto*

R.G.E. n° 101/2023

\*\*\*\*\*

## **ALLEGATO n. 8**

- a. stralcio del P.R.G. del comune di Foligno (Pg);*
- b. certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.) rilasciato dal comune di Foligno (Pg) in data 04.04.2024.*

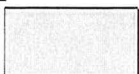
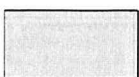




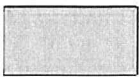

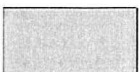


**SPAZIO EXTRAURBANO**

**PAESAGGIO DELLA PIANURA**

-  **AGRICOLO DI PREGIO**
-  **AGRICOLO PERIURBANO DI PREGIO**

**PAESAGGIO COLLINARE**

-  **AGRICOLO**
-  **DEGLI ULIVETI**
-  **DEI BOSCHI**

**stralcio P.R.G.**  
- comune di Foligno -







**CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA n. 84/2024**

**VISTA** la richiesta formulata a questo Comune da parte di TIRIACA PAOLO, in qualità di richiedente, ed acquisita in data 19/03/2024 con protocollo n. 24168, relativa all'area sita in loc. Moano e identificata al Catasto Terreni al foglio di mappa n. 239 particelle n. 1073 e 1074, individuata negli stralci di mappa prodotti dal richiedente in allegato all'istanza;

**PRESO ATTO** che la richiesta è finalizzata ad ottenere il certificato di destinazione urbanistica (in breve C.D.U.) previsto dall'articolo 30, commi 2 e 3, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380;

**CONSIDERATO** che in base a quanto previsto dalla disciplina sopra citata, "...Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica sia in forma privata, aventi ad oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali relativi a terreni sono nulli e non possono essere stipulati né trascritti nei pubblici registri immobiliari ove agli atti stessi non si allegato il certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata...";

**VISTA** la strumentazione urbanistica vigente, ed in particolare lo strumento urbanistico generale comunale vigente (denominato PRG'97), approvato con la Determinazione Dirigenziale dell'Ufficio Temporaneo Urbanistica, Controllo e Vigilanza sugli strumenti urbanistici degli Enti Locali della Direzione Regionale Politiche Territoriali, Ambiente ed Infrastrutture della Regione dell'Umbria 15 dicembre 2000 n. 10413, come rettificata ed integrata con la Determinazione Dirigenziale 8 giugno 2001 n. 5039, nonché le sue successive varianti approvate (o solo adottate);

**SI CERTIFICA**

che i terreni, individuati negli stralci di mappa prodotti dal richiedente in allegato all'istanza, attualmente hanno, per ciascuna particella, la classificazione urbanistica riportata nel prospetto che segue:

la/le particella/e	del foglio di mappa del Cat. Terreni	è classificata dal vigente PRG'97 come	e quindi tale previsione risulta attuabile con modalità (Titolo VI, Capo 1°, NTA del PRG'97)	in base agli indici, alle categorie di intervento e con le destinazioni d'uso desumibili dalle NTA del PRG'97, ed in particolare in	e con le limitazioni derivanti dalla eventuale perimetrazione come "
1073 1074	239	<b>EP/AP</b> ovvero <input type="checkbox"/> edificabile <input checked="" type="checkbox"/> agricola <input type="checkbox"/> altro	<input checked="" type="checkbox"/> diretta <input type="checkbox"/> diretta condizionata <input type="checkbox"/> indiretta <input type="checkbox"/> previo esproprio	<input checked="" type="checkbox"/> Tabella A e B (per lo Spazio extra-urbano), fatto salvo quanto previsto al Titolo IV, Sezione III, legge regionale n. 1/2015 <input type="checkbox"/> Tabella C e D (per lo Spazio urbano) <input type="checkbox"/> Titolo III (per i Sistemi) La classificazione corrisponde alla zona territoriale omogenea di tipo "E" di cui al Decreto Ministeriale 2 aprile 1968 n. 1444	<b>no</b>

Ritirato previo pagamento dei diritti di Segreteria  Sportello  Tesoreria  non dovuto (data e firma)

COMUNE DI FOLIGNO  
 Protocollo Partenza N. 29048/2024 del 04-04-2024  
 DOC. Principale - Class. 6.1 - Copia Del Documento Firmato Digitalmente





\* \* \* \* \*

Il presente certificato:

- a. conserva validità per un anno dalla data di rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici (articolo 30, comma 3, decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380);
- b. attiene le sole prescrizioni derivanti dal vigente strumento urbanistico generale comunale (PRG'97), e non ricomprende eventuali vincoli gravanti sulle aree in questione, per l'individuazione dei quali la specifica disciplina regionale prevede una ulteriore certificazione (CERTIFICATO SULL'ESISTENZA E QUALITA' DEI VINCOLI) di cui all'articolo 115 della legge regionale 21 gennaio 2015, n. 1, e successive modificazioni ed integrazioni;
- c. non precostituisce titolo alla utilizzazione edificatoria che resta comunque subordinata all'ottenimento del titolo abilitativo di cui all'articolo 119 della citata legge regionale n. 1/2015, nonché al rispetto della disciplina vincolistica anche di livello sovraordinato a quello comunale;
- d. è soggetto al pagamento dei diritti di segreteria (legge 19 marzo 1993), per un importo pari ad € 11,20<sup>iv</sup>.

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della Pubblica amministrazione o a privati gestori di pubblici servizi.

L'estensore: geom. Gaetano Medorini - 0742.330445

Foligno, lì 20/03/2024.

IL DIRIGENTE  
arch. Anna Conti

(documento firmato digitalmente)

COMUNE DI FOLIGNO  
Protocollo Partenza N. 29048/2024 del 04-04-2024  
Doc. Principale - Class. 6.1 - Copia Del Documento Firmato Digitalmente

<sup>i</sup> L'individuazione come "edificabile" ovvero "agricola" non precostituisce alcun titolo ai fini della utilizzazione edificatoria e viene riportata con riferimento alla classificazione di cui al Decreto Ministeriale 2 aprile 1968. Con la dizione "altro" si intendono tutte le altre classificazioni incluse quelle per "servizi" ed "infrastrutture" attuabili, di norma, mediante esproprio e da parte di soggetto pubblico.

<sup>ii</sup> Nel caso di **aree a disciplina progressa** contraddistinte con la sigla UP/... (Urbano Progresso/.....) l'attuazione in via diretta è ammessa nel rispetto delle previsioni dello strumento attuativo già approvato e convenzionato.

<sup>iii</sup> I **siti di interesse naturalistico** sono quelli perimetrati come V/SIC (Siti di interesse comunitario) V/ZPS (Zone di Protezione Speciale); V/SIR (Siti di Interesse Regionale); la cui disciplina è contenuta negli articoli 20 e 22 delle NTA del PRG'97.

Le **aree ambientalmente sensibili** sono quelle perimetrare come VA/SOR (rispetto delle sorgenti); VA/RI (ristagno idrico); VA/IF (interessate dall'azione fluviale); VA/AF (affioramento della falda); VA/LT (rischio di liquefazione del terreno); VA/VF (versanti franosi); VA/CD (ex cave ed ex discariche); VA/AE (aree di espansione dei fiumi Topino e Menotre); VA/CP (di conservazione del paesaggio agrario); VA/PE (di pertinenza dell'edificato di valore nello spazio extraurbano); VA/AMA (sistemazioni di arredo e mitigazione ambientale); la cui disciplina è contenuta negli articoli 20, 23 e 24 delle NTA del PRG'97.

<sup>iv</sup> L'importo dei diritti di segreteria di cui alla legge 19 marzo 1993, n. 68 di conversione del decreto legge 18 gennaio 1993, n. 8, è stato stabilito, con regolamento comunale, approvato da ultimo con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 186 del 18/12/2001 come segue:

I.a	Terreno costituito da una sola particella con unica destinazione di PRG .....	€ 5,60
I.b	Terreni con stessa destinazione di PRG costituiti da più particelle sullo stesso foglio di mappa .....	€ 11,20
I.c	Terreni con stessa destinazione di PRG costituiti da più particelle su diversi fogli di mappa .....	€ 27,90
I.d	Terreni con diverse destinazioni di PRG ma costituiti da una sola particella .....	€ 11,20
I.e	Terreni con diverse destinazioni di PRG costituiti da più particelle ma sullo stesso foglio di mappa .....	€ 22,30
I.f	Terreni con diverse destinazioni di PRG costituiti da più particelle su diversi fogli di mappa (fino a 3 fogli) .....	€ 33,50
I.g	Terreni con diverse destinazioni di PRG costituiti da più particelle su diversi fogli di mappa (oltre 3 fogli) .....	€ 55,80
I.h	Rinnovo certificati (se diritti su originale assolti in base al regolamento).....	€ 5,60





# *Tribunale di Spoleto*

R.G.E. n° 101/2023

\*\*\*\*\*

## **ALLEGATO n. 9**

- a. descrizione degli abusi edilizi rilevati sull'unità immobiliare per raffronto tra lo stato di fatto rilevato in loco con la planimetria catastale;*
- b. veduta aerea d'insieme degli abusi edilizi esterni rilevati sull'intero compendio immobiliare.*



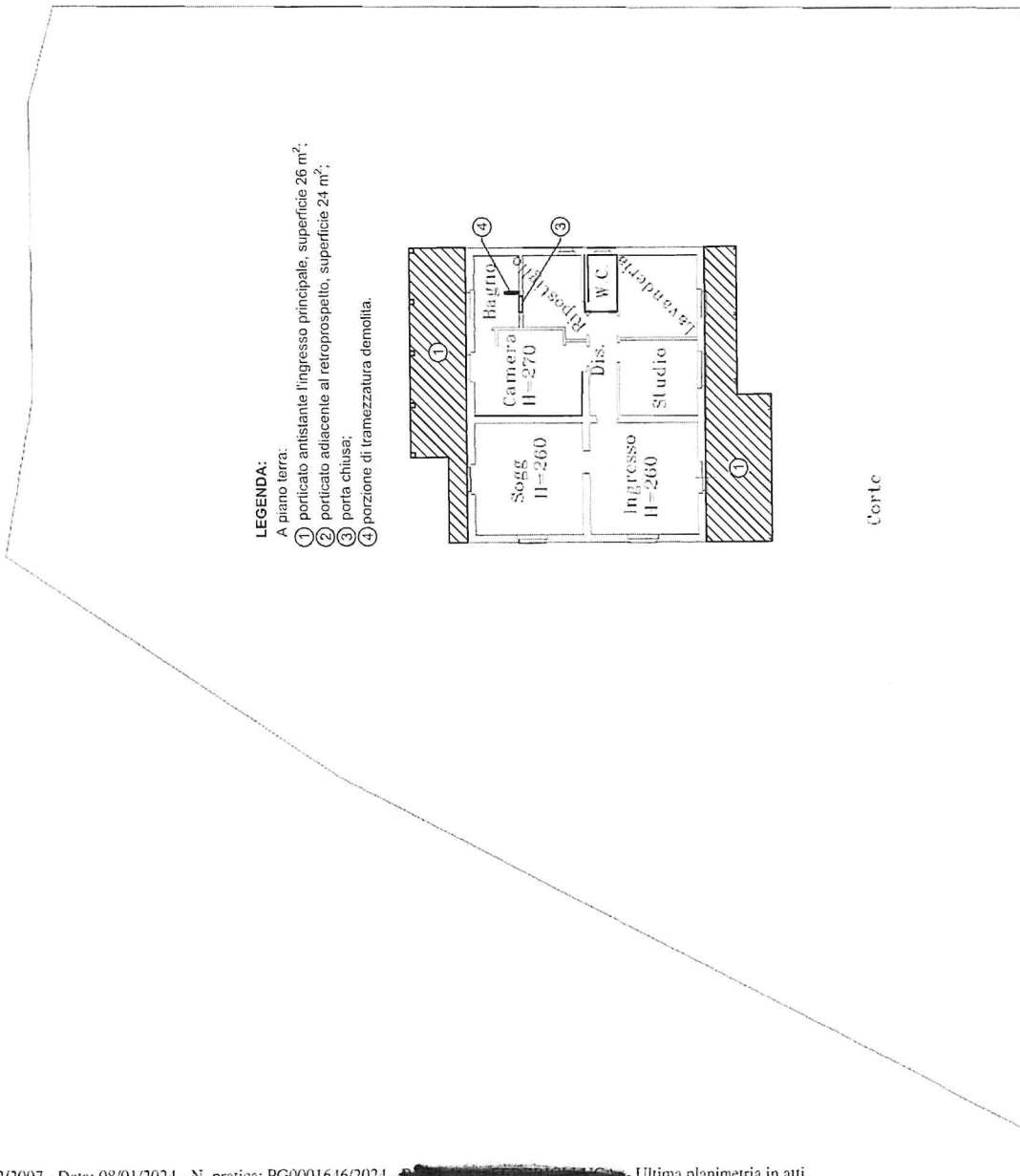


**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di  
Perugia

Scala 1: 200

Dichiarazione protocollo n. 10001256 del 09/02/2007  
Planimetria di u.i.v. in Comune di Foligno  
Maestri Fra Carlo  
civ. SNC

Identificativi Catastali:  
Sezione: 284  
Foglio: 284  
Particella: 1073  
Subalterno:  
Compilata da:  
Frazioni Maurizio  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Perugia  
N. 3911



**LEGENDA:**

A piano terra:

- ① porticato antistante l'ingresso principale, superficie 26 m<sup>2</sup>;
- ② porticato adiacente al retrospetto, superficie 24 m<sup>2</sup>;
- ③ porta chiusa;
- ④ porzione di tramezzatura demolita.

**LEGENDA:**

A piano interrato:

- ① locale aggiuntivo, superficie complessiva, 62 m<sup>2</sup>;
- ② locale ricavato dalla dismessa scala, superficie 4,5 m<sup>2</sup>;
- ③ ampliamento del vano scala, superficie 4 m<sup>2</sup>.

Piano primo sottostrada  
H= 230

Certe

Piano terra









## LEGENDA:

### IMMOBILE 1:

- ① porticato antistante l'ingresso principale, superficie 26 m<sup>2</sup>;
- ② porticato adiacente al retrospetto, superficie 24 m<sup>2</sup>;

### IMMOBILE 2:

- ③ tettoia ad una falda, superficie di circa m<sup>2</sup> 34;
- ④ tettoia/magazzino, superficie 43 m<sup>2</sup>;
- ⑤ fabbricato avente struttura metallica, superficie di 10 m<sup>2</sup> ;
- ⑥ struttura soppalcata, superficie 43 m<sup>2</sup>.



# *Tribunale di Spoleto*

*R.G.E. n° 101/2023*

\*\*\*\*\*

## **ALLEGATO 13**

*istanza per il rilascio del certificato di agibilità totale dell'immobile,  
acquisita dal comune di Foligno (Pg), con il prot. n. 0062760 del  
04.12.2014.*





H 441 / 2006  
C.I. 2020 / 2014



Modello per la richiesta del certificato di agibilità - Ver. 01/2008

INFORMATIVA AI SENSI DELL'ARTICOLO 13 DEL D.LGS N. 196/2003 (PRIVACY)  
La informiamo ai sensi del "Codice in materia di protezione dei dati personali", che i dati forniti e riportati nel modello saranno trattati dal Comune di Foligno nell'ambito dei compiti assegnati dalla disciplina in vigore. L'interessato può in qualsiasi momento esercitare i diritti previsti dall'articolo 7 del D.Lgs in questione, quali il diritto di far aggiornare i dati e di rettificare, nonché cancellare, chiedere il blocco o opporsi al loro trattamento (in questo caso però non sarà possibile rilasciare quanto richiesto). Per esercitare tali diritti, occorre inoltrare una richiesta scritta al titolare del trattamento (Comune di Foligno - Piazza della Repubblica 10 - 06201 Foligno).

Spaz

Comune di Foligno - FO-PC-01  
Prot. **0062760** del 04/12/2014 ore 10:28  
Tit. 6.3  
Documento P - Arrivo

MARCA DA BOLLO  
Ministero dell'Economia e delle Finanze  
€16,00  
SEDCI/00

agenzia entrate

00015550 0000704F W0HN3001  
00021952 04/12/2014 09:19:54  
4578-00088 62CC08E5D6EA3FCD  
IDENTIFICATIVO : 01130268887252

U 1 15 020888 / 25 2

Al Dirigente dell'  
Area Governo del Territorio e Beni Culturali  
SPORTELLO UNICO per l'EDILIZIA  
del Comune di FOLIGNO

OGGETTO: Richiesta di **CERTIFICATO DI AGIBILITA'** (art. 29 l.r. 1/2004)  
 **TOTALE**       **PARZIALE**

Il/La sottoscritto nato a FOLIGNO (prov. PG.) il avente il C. F. , con residenza in (città e via) FOLIGNO - VIA CIPRIANO PICCOLPASSO N°3 CAP 06034 unitamente a ..... nat. a ..... (prov. ....) il ..... avente il C. F. .... , con residenza in (città e via) ..... CAP .....<sup>1</sup>

ovvero nel caso di persona giuridica  
Il/La sottoscritt. .... nat. a ..... (prov. ....) il ..... in qualità di ..... della ..... avente il C. F./P.IVA ..... , corrente in (città e via) ..... CAP .....<sup>1</sup> in qualità di PROPRIETARIO dell'immobile sito in loc. S. ERACIO in via LOMBRA al civico 20, e censito al N.C.E.U. al foglio di mappa ..... part. .... sub. ....

in considerazione che per lo stesso è stato eseguito un intervento di  
 Nuova costruzione     Ristrutturazione edilizia/urbanistica     Modifica della destinazione d'uso  
con Direzione dei Lavori affidata a GEOM. PREZIOSI MAURIZIO

**CHIED.....**

il rilascio del **Certificato di agibilità** di cui al Capo I del Titolo IV della citata legge regionale n. 1/2004,  
 **TOTALE**  
 **PARZIALE** (per la porzione di immobile costituita da <sup>2</sup> ..... e da tutte le parti comuni, come da planimetria allegata)

COMUNE DI FOLIGNO  
UFFICIO RELAZIONI CON I UTENTI

04 DIC 2014

CORRISP. NARRIVO

Area Governo del Territorio e Beni Culturali - Servizio Sportello Unico Edilizia, Servizio Uso degli Edifici  
Corso Cavour, 89 - tel. 0742.330495 - telefax 0742.330434 - e-mail [suedilizia@comune.foligno.pg.it](mailto:suedilizia@comune.foligno.pg.it)

S.U.E. per  
Maurizio  
S.12.14

..... del ..... del ..... Anno ..... - Provvedimento conclusivo (dimiego/certificato) n. ....



Il/la sottoscritt./a in qualità di richiedent./e

## DICHIARA.....

che l'immobile è interessato dai seguenti titoli abilitativi (pratica edilizia n. ....):

- ~~licenza edilizia~~ <sup>AUTORIZZAZIONE</sup> / ~~concessione edilizia~~ / permesso di costruire / denuncia di inizio attività n. 629 in data 19/11/1990, avente per oggetto ACCESSORIO AGRICOLO.....
- ~~licenza edilizia~~ / ~~concessione edilizia~~ / permesso di costruire / denuncia di inizio attività n. 329 in data 17/06/93, avente per oggetto ACCESSORIO AGRICOLO.....
- ~~licenza edilizia~~ / ~~concessione edilizia~~ / permesso di costruire / denuncia di inizio attività n. .... in data 11/10/1994, avente per oggetto ACC. AGRICOLO E.....
- ~~licenza edilizia~~ / ~~concessione edilizia~~ / permesso di costruire / denuncia di inizio attività n. 195 in data 29/11/2005, avente per oggetto PIANO DI RECUPERO.....
- è stato oggetto di accertamento di conformità di opere edilizie eseguite senza titolo che ha portato al rilascio di concessione / permesso in sanatoria n. .... in data .....
- è stata oggetto di «condono edilizio» (pratica n. ....) che ha portato al rilascio della concessione in sanatoria n. .... in data .....

che i lavori di cui sopra hanno avuto inizio in data 19/03/07 e che quelli di finitura sono conclusi in data 20/07/2007, come da relative comunicazioni inviate;

di essere a conoscenza che la mancata presentazione della presente richiesta del certificato di agibilità entro 90 giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento comporta l'applicazione della prescritta sanzione amministrativa pecuniaria (art. 29, comma 5, legge regionale n. 1/2004).

## CHIED.....

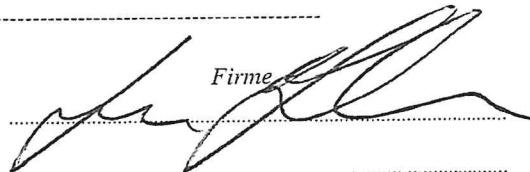
inoltre, lo svincolo della/delle garanzie fidejussorie (<sup>3</sup> .....

.....) prestate per:

- rateizzazione contributo di costruzione
- esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione a scomputo del contributo
- altro (specificare) .....

luogo e data .....

Firme



Per eventuali comunicazioni telefoniche chiamare il n. ....

Per invio fax n. .... o e-mail all'indirizzo .....





Ai fini degli accertamenti istruttori necessari per il rilascio del certificato di agibilità, previsti dalle vigenti disposizioni legislative e regolamentari

## SI DICHIARA

che alla pratica è allegata la documentazione necessaria per il rilascio del certificato, nella consapevolezza che potrà esserne richiesta l'integrazione o il completamento, e che l'invio della stessa in forma incompleta o non idonea comporterà l'archiviazione della pratica e la mancata possibilità di applicazione del silenzio assenso di cui al comma 4 dell'articolo 30 della citata legge regionale n. 1/2004.

La documentazione allegata è quella contrassegnata nell'elenco che segue:

SI NO

- Copia della dichiarazione di avvenuto deposito della documentazione necessaria per l'accatastamento dell'edificio, sottoscritta dal/i richiedente/i, completa del tipo mappale, delle planimetrie catastali e dell'elaborato planimetrico, restituita dall'Agenzia del Territorio con attestazione dell'avvenuta presentazione;
- Dichiarazione sottoscritta congiuntamente dal/i richiedente/i e dal direttore dei lavori, mediante la quale certificano sotto la propria responsabilità la conformità delle opere realizzate al/ai progetti approvati, nonché la prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti;
- Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, completa degli allegati obbligatori, redatta per ogni unità immobiliare (articolo 113 D.P.R. n. 380/2001), ovvero certificato di collaudo;
- Dichiarazione di conformità dell'impianto termo-idraulico e del gas, completa degli allegati obbligatori, redatta per ogni unità immobiliare (articolo 113 D.P.R. n. 380/2001), ovvero certificato di collaudo;
- Idonea documentazione fotografica di tutti i prospetti dell'edificio, datata, timbrata e sottoscritta dal direttore dei lavori, con l'indicazione dei riferimenti catastali e dei titoli abilitativi cui le opere fanno riferimento;
- Certificato di collaudo statico per strutture in cemento armato e metalliche (articolo 67 D.P.R. n. 380/2001);
- Copia della comunicazione di fine lavori strutturali, con attestazione dell'avvenuto deposito, per le opere in muratura;
- Dichiarazione del direttore dei lavori attestante che le opere sono state realizzate in conformità al progetto strutturale depositato in Provincia ed alla normativa in materia di costruzioni in zone sismiche;
- Dichiarazione del tecnico abilitato attestante la conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche (requisito dell'adattabilità - articoli 7 e 82 D.P.R. n. 380/2001);
- Perizia giurata, redatta da tecnico abilitato, attestante la conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche (requisito di visitabilità ed accessibilità - articolo 11 D.M. n. 236/1989);
- Dichiarazione del direttore dei lavori attestante la conformità delle opere realizzate al progetto di isolamento acustico (articolo 15 legge regionale n. 8/2002);
- Progetto impianto Termo/idraulico, unitamente alla relazione sulla verifica del contenimento dei consumi energetici, completi di elaborati tecnici definitivi a firma di tecnico abilitato ai sensi art. 123 D.P.R. 380/2001 ed ulteriori disposizioni attuative vigenti in materia <sup>4</sup>;
- Progetto impianto elettrico completo di elaborati tecnici definitivi a firma di tecnico abilitato ai sensi art. 123 D.P.R. 380/2001 <sup>4</sup>;
- Verifica autoprotezione dalle scariche atmosferiche a firma di tecnico abilitato ai sensi art. 110 D.P.R. 380/2001 <sup>4</sup>;
- Copia del certificato di prevenzione incendi o dichiarazione di inizio attività di cui all'articolo 3, comma 5, del D.P.R. n. 37/1998, rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, per tutte le attività previste dalle norme vigenti in materia (D.P.R. n. 577/1982, D.M. 16 febbraio 1982), ovvero dichiarazione che l'immobile è esente da obblighi di legge relativi a prevenzione incendi;
- Certificato di collaudo d'uso ascensore;
- Autorizzazione definitiva in merito lo smaltimento liquami conforme alle modalità approvate;

Area Governo del Territorio e Beni Culturali - Servizio Sportello Unico Edilizia, Servizio Uso degli Edifici  
Corso Cavour,39 - tel. 0742.330495 - telefax 0742.330434 - e-mail [suedilizia@comune.foligno.pg.it](mailto:suedilizia@comune.foligno.pg.it)



- Titolo di proprietà nel caso in cui il richiedente sia soggetto diverso dall'intestatario del titolo abilitativo all'esecuzione dell'intervento;
- Documentazione relativa all'installazione di fonti energetiche alternative per sconto contributo sul costo di costruzione (D.P.G.R. n. 374/1998);
- Ricevute comprovanti il pagamento rateizzato del contributo di costruzione per quanto riguarda la quota relativa alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- Ricevute comprovanti il pagamento rateizzato del contributo di costruzione per quanto riguarda la quota relativa al contributo commisurato al costo di costruzione ;
- Idonea documentazione grafica, in copia unica , dalla quale risultino le quadrature di tutti i vani, distinti per unità immobiliari, che risultino anche dal progetto approvato e dell'acatastamento;
- Certificato di regolare esecuzione opere urbanizzazione eseguite direttamente anche a scomputo del contributo di costruzione;
- Attestazione di avvenuta assegnazione del numero civico;
- Copia del documento unico di regolarità contributiva di cui all'art.3 co8 del d.lgs. n.494/96;
- Ricevuta attestante l'avvenuto pagamento dei diritti di segreteria;
- Copia comunicazione di Fine Lavori
- .....
- .....
- .....
- .....

luogo e data .....



Per presa visione e conferma dei richiedenti  
 luogo e data .....

Firme dei richiedenti

**AVVERTENZE ED ANNOTAZIONI**

- 1 Nel caso di più richiedenti compilare il foglio aggiuntivo con gli stessi dati
- 2 Indicare la porzione di immobile di cui si richiede il certificato di agibilità
- 3 Indicare la tipologia e gli estremi della fidejussione (compagnia assicuratrice o istituto di credito, dati polizza, importo, ecc.)
- 4 Da allegare qualora non già prodotto in sede di comunicazione di inizio lavori, nonché di rilascio di titoli abilitativi di variante, ovvero modificati rispetto a quelli già prodotti; in caso di conformità a quanto prodotto dovrà essere allegata specifica dichiarazione a firma del tecnico abilitato





*Tribunale di Spoleto*

R.G.E. n° 101/2023

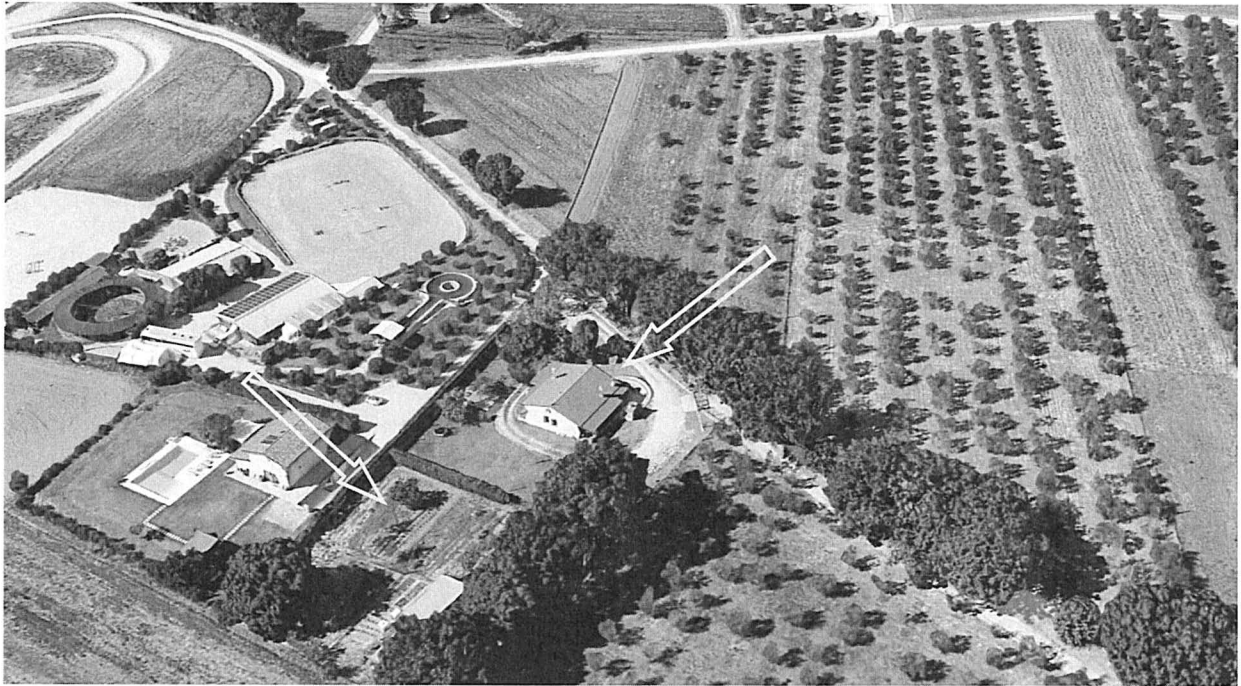
\*\*\*\*\*

**ALLEGATO 14**

*documentazione fotografica.*







**FOTO n. 1** – veduta aerea del compendio immobiliare



**FOTO n. 2** – idem foto n. 1

*Documentazione fotografica*









**FOTO n. 3** – esterno IMMOBILE 1



**FOTO n. 4** – esterno IMMOBILE 1

*Documentazione fotografica*







**FOTO n. 5** – esterno IMMOBILE 1



**FOTO n. 6** – accesso all'IMMOBILE 2 dalla corte dell'unità immobiliare

*Documentazione fotografica*







**FOTO n. 7 – IMMOBILE 2**



**FOTO n. 8 – fabbricati eretti sull'IMMOBILE 2**

*Documentazione fotografica*

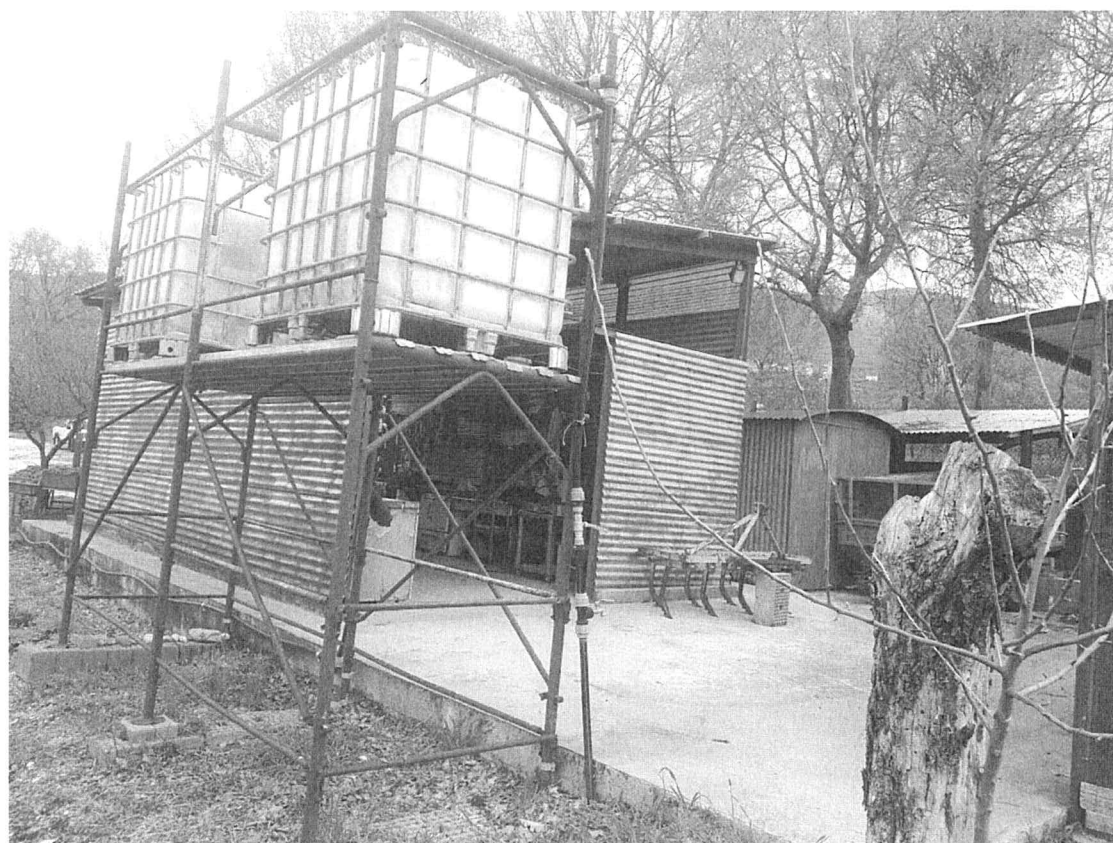








**FOTO n. 9** – fabbricati eretti sull'IMMOBILE 2



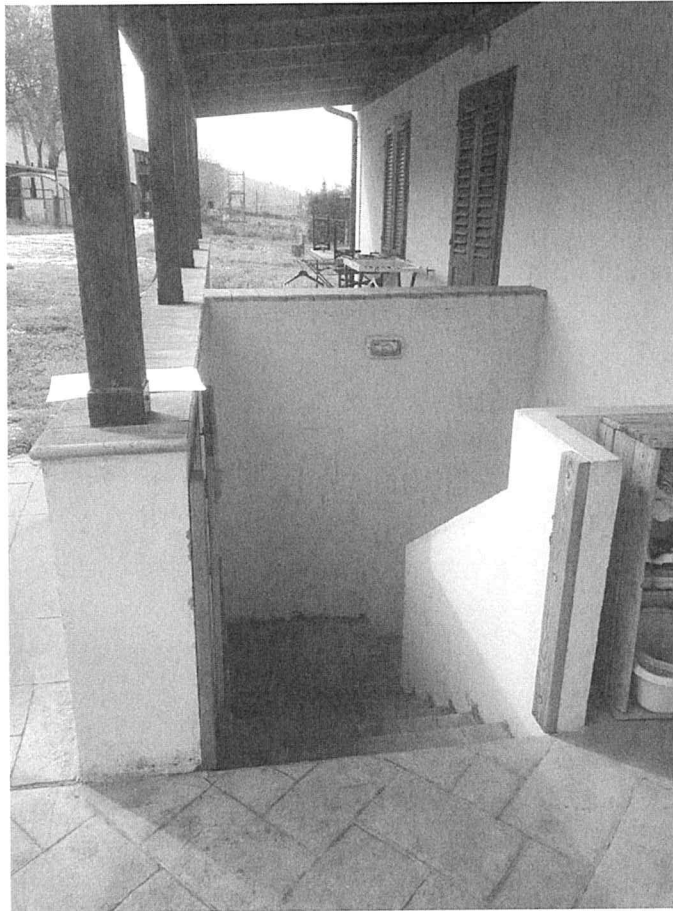
**FOTO n. 10** – fabbricati eretti sull'IMMOBILE 2

*Documentazione fotografica*









**FOTO n. 11** – scala di accesso al piano interrato dell'IMMOBILE 1



**FOTO n. 12** – piano interrato dell'IMMOBILE 1

*Documentazione fotografica*







**FOTO n. 13** – piano interrato dell'IMMOBILE 1



**FOTO n. 14** – piano interrato dell'IMMOBILE 1

*Documentazione fotografica*







**FOTO n. 15** – piano terra dell'IMMOBILE 1



**FOTO n. 16** – piano terra dell'IMMOBILE 1

*Documentazione fotografica*









**FOTO n. 17** – piano terra dell'IMMOBILE 1



**FOTO n. 18** – piano terra dell'IMMOBILE 1

*Documentazione fotografica*









**FOTO n. 19** – piano terra dell'IMMOBILE 1



**FOTO n. 20** – piano terra dell'IMMOBILE 1

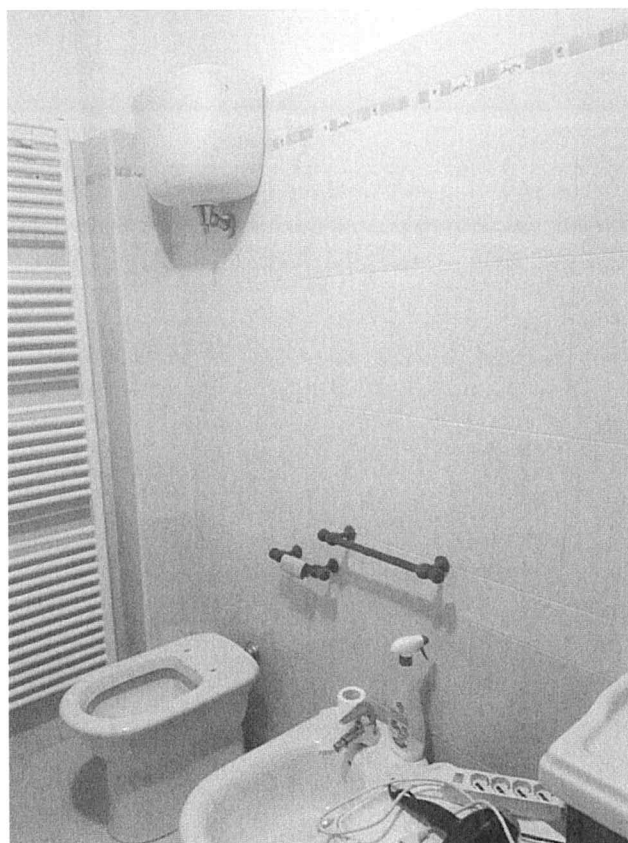
*Documentazione fotografica*







**FOTO n. 21** – piano terra dell'IMMOBILE 1



**FOTO n. 22** – piano terra dell'IMMOBILE 1

*Documentazione fotografica*



