

# STUDIO TECNICO DI LALLA LORENZO

DOTTORE AGRONOMO

Via Fulvio Riccieri, n. 14 – 06134 – Perugia - Pretola

Tel/Fax St. 075/69.29.631 – Cell. 335/63.44.149

E-mail: lorenzo.dilalla@hotmail.it

E-mail pec: l.di\_lalla@epap.conafpec.it



\*\*\*\*\*

## TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA PERIZIA GIUDIZIARIA

Nell'Esecuzione Immobiliare n° 338/13 R.G. Es.

Udienza del 25 novembre 2015

Promossa da:

[REDACTED]

**Attrice**

CONTRO

[REDACTED]

**Convenuta**

\*\*\*\*\*

Ill. mo G.I. Dr.ssa F. ALTRUI,

nell'Esecuzione Immobiliare di cui in oggetto la S.V., disponeva la nomina del sottoscritto C.T.U.

Dott. Agr. Lorenzo DI LALLA, con invito a comparire all'Udienza del 11 Maggio 2015 alle ore 9,00.

Accettato l'incarico, il sottoscritto, nel giorno e nell'ora sopra fissata, prestava il giuramento di rito e la S.V. poneva il seguente quesito, provveda l'esperto:

1) all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari, comprensiva dei confini, e all'identificazione catastale dell'immobile,

distinguendo, in caso di più debitori comproprietari o più esecutati, la natura del diritto a ciascuno spettante e le rispettive quote di spettanza, evidenziando l'eventuale non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati all'atto di pignoramento ed indicando tutti gli ulteriori elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto (ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n.1249/39), acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

2) ad una sommaria elencazione e descrizione sintetica dei beni, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), del contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) delle caratteristiche e della destinazione della zona e dei servizi da essa offerti; degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, identificando ciascun immobile con una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo;

3) a verificare il titolo di proprietà e la sussistenza di eventuali diritti di comproprietà (specificando se si tratta di comunione legale tra coniugi o altro) o di altri diritti parziali, ovvero indicando chiaramente il diverso diritto o quota pignorata, distinguendola per ciascuno dei debitori esecutati;

4) ad individuare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato dall'esecutato o da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento e alla data di scadenza per l'eventuale disdetta, ovvero alla sussistenza di eventuali controversie pendenti e all'eventuale data di rilascio fissata; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso;

5) ad individuare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene distinguendo tra quelli che resteranno a carico dell'acquirente (ad es. domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di

assegnazione della casa coniugale al coniuge, pesi o limitazioni d'uso - oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione-, vincoli derivati da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, vincoli connessi con il carattere storico-artistico) e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura ovvero risulteranno non opponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, difformità urbanistico – edilizie, difformità catastali);

6) a fornire altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

a. l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);

b. eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;

c. eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

d. eventuali cause in corso

7) a individuare i precedenti proprietari nel ventennio elencando ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile prodotta dal creditore precedente;

8) alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di esistenza di opere abusive, ad indicare l'eventuale sanabilità ai sensi delle Leggi nn. 47/85 e 724/94 e i relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti;

9) a esprimere il proprio motivato parere sulla opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e, in caso affermativo, procedere alla formazione di uno o più lotti identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

10) a descrivere analiticamente ciascuno dei beni compresi nel lotto [un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato “DESCRIZIONE ANALITICA DEL (appartamento, capannone ecc.) con riferimento alla lettera che contraddistingue l’immobile nel paragrafo “Identificazione dei beni oggetto della stima” di cui sub 2)]; ad indicare la tipologia del bene, l’altezza interna utile, la composizione interna; ad indicare in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l’esposizione, le condizioni di manutenzione; ad indicare nei medesimi paragrafi altresì le caratteristiche strutturali del bene e le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi, tramezzature interne, pavimentazione, porta d’ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico etc..) precisando per ciascun elemento l’attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; ad indicare altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.)

11) accertare, con adeguata motivazione, il valore di mercato dell’immobile con indicazione del criterio di stima utilizzato, anche in relazione ad eventuale incidenza sul valore dello stesso della condizioni di regolarità (o meno) amministrativa, e di stato libero o meno esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d’uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi; altri oneri o pesi; e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico –catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell’acquirente;

12) a identificare, nel caso di pignoramento di quota indivisa, i comproprietari e a valutare la sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e ad esprimere il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene, identificando, in caso affermativo, gli

enti che potrebbero essere separati in favore della procedura; a predisporre, qualora ritenga il bene non comodamente divisibile, bozza di ordinanza di divisione secondo il modello reperibile in cancelleria;

13) ad allegare a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, il certificato di definitiva valutazione e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; in particolare, a depositare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;

14) a inviare, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, e comunque almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza, copia della perizia al debitore, ai creditori procedenti ed intervenuti, a mezzo fax, posta o e-mail, e ad allegare all'originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii;

15) a sospendere le operazioni peritali in caso d'impossibilità di accedere all'immobile, e ad avvertire il giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario;

16) a riferire immediatamente al giudice circa ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;

17) a formulare tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.

Il sottoscritto in adempimento all'incarico ricevuto, dopo aver esaminato gli atti dell'esecuzione immobiliare relativi al bene pignorato, aver eseguito i necessari accertamenti e rilievi, ha redatto la seguente relazione peritale:

#### PREMESSA

Il pignoramento trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Perugia il 19/06/2013 al n. 9952 di

repertorio a cui l'esecuzione immobiliare n. 338/13 fa riferimento colpisce i seguenti beni immobili:

**1) Identificazione dei beni oggetto di esecuzione.**

*Diritti di piena proprietà pari a 1/2 spettanti ad [redacted] su:*

A) Abitazione in villino, posta all'interno di un edificio più ampio, distribuita su due piani, al piano terra e al piano primo, ubicata in Comune di Foligno (PG), Via Magellano n. 7, identificata al C.F. al Foglio 219 del Comune di Foligno, p.lla 451, sub 7 (graffata), categoria A/7, classe 4, consistenza vani 13,5, rendita € 1.847,62, (ex p.lla 452 subb. 4 e 5, giusta variazione per divisione e fusione del 03/07/2008 n. 16755.1/2008 prot. n. PG0235328) (All. n. 1 e 2). Il bene immobile di cui sopra, risulta intestato a [redacted], diritti di piena proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni e ad [redacted], diritti di piena proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni. A detto immobile vi si accede da: via Fratelli Bandiera, proseguendo prima per via Nazario Sauro e poi a destra per via Damiano Chiesa, infine percorsi cinquecento metri, ci si immette direttamente sulla destra in via Magellano. Coerenze: l'unità immobiliare, confina su tutti i lati con la p.lla n. 451/10, bene comune non censibile (corte condominiale) e con la p.lla 451/11 bene comune non censibile (ingresso e scala comuni, scala e loggia comuni), salvo altri.

B) Abitazione in villino e fondo, posta all'interno di un edificio più ampio, distribuita su due piani, al piano primo e al piano secondo, ubicata in Comune di Foligno (PG), Via Magellano n. 7, identificato al C.F. al Foglio 219 del Comune di Foligno, p.lla 451, sub 8 (graffata), categoria A/7, classe 4, consistenza vani 14,5, rendita € 1.984,49 (ex p.lla 452 subb. 4 e 5, giusta variazione per divisione e fusione del 03/07/2008 n. 16755.1/2008 prot. n. PG0235328) (All. n. 1 e 2). Il bene immobile di cui sopra, risulta intestato a: [redacted], diritti di piena proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni e ad [redacted], diritti di piena proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni. A detto immobile vi si accede da: via Fratelli Bandiera, proseguendo prima per via Nazario Sauro e poi a destra per via Damiano Chiesa, infine percorsi cinquecento metri, ci si immette direttamente sulla destra in via Magellano. Coerenze: l'unità immobiliare, confina su tutti i lati con la p.lla n. 451/10 bene comune non censibile (corte condominiale) e con la p.lla 451/11



bene comune non censibile (ingresso e scala comuni, scala e loggia comuni), salvo altri.

C) Villino, indipendente, distribuito su quattro piani, al piano primo sottostrada, al piano terra, al piano primo e al piano secondo, ubicato in Comune di Foligno (PG), Via Magellano n. 7, identificato al C.F. al Foglio 219 del Comune di Foligno, p.lla 451, sub 9 (graffata), categoria A/7, classe 4, consistenza vani 20, rendita € 2.737,22 (unità afferenti su aree di corte, giusta dichiarazione del 16/05/2011 n. 4559 prot. n. PG0212015) (All. n. 1 e 2). Il bene immobile di cui sopra, risulta intestato a: [REDACTED], diritti di piena proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni e ad [REDACTED], diritti di piena proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni. A detto immobile vi si accede da: via Fratelli Bandiera, proseguendo prima per via Nazario Sauro e poi a destra per via Damiano Chiesa, infine percorsi cinquecento metri, ci si immette direttamente sulla destra in via Magellano. Coerenze: l'unità immobiliare, confina su tutti i lati con la p.lla n. 451/10 bene comune non censibile (corte condominiale), salvo altri.

Per le unità immobiliari, in precedenza descritte, sono compresi i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, di cui fanno parte le porzioni immobiliari in oggetto. L'area esterna di esclusiva pertinenza, distinta al C.F. del Comune di Foligno al Foglio n. 219, p.lla n. 451/10, come B.C.N.C, di Superficie Ha 00.15.50, comprensiva di sedime dei fabbricati, rappresenta la corte circostante i due edifici immobiliari ed ha accesso da via Magellano (All. n. 3).

*Diritti di nuda proprietà pari a 1/4 spettanti ad [REDACTED] e 1/4 spettanti a [REDACTED] e diritti di usufrutto pari a 1/2 spettanti a [REDACTED] su:*

D) Negozi, posto all'interno di un edificio più ampio, distribuito su due piani, al piano terra e al piano primo, ubicato in Comune di Foligno (PG), Piazza della Repubblica n. 22-23-24, identificato al C.F. al Foglio 202 del Comune di Foligno, p.lla 819, sub 11, categoria C/1, classe 12, consistenza 82 mq, rendita € 2.773,89 (ex p.lla 8 sub. 11, giusta variazione identificativi per allineamento mappe del 27/10/2010 n. 26555.1/2010 prot. n. PG0363748) (All. n. 1 e 4). Il bene immobile di cui sopra, risulta intestato a: [REDACTED], diritti di nuda proprietà per 1/4, [REDACTED], diritti di nuda proprietà per 1/4, [REDACTED] diritti di nuda proprietà per 1/4, [REDACTED] diritti di nuda

proprietà per 1/4 e ad [REDACTED] diritti di usufrutto per 1/1. A detto immobile vi si accede: percorrendo, in direzione centro storico, via XX Settembre, al termine della quale ci si immette su Piazza della Repubblica. Coerenze: l'unità immobiliare, confina al piano terra a nord-est con Piazza della Repubblica, a nord-ovest con via Gramsci e a sud-est con la p.lla n. 819/12 della medesima proprietà, salvo altri.

E) Negozi, posto all'interno di un edificio più ampio, al piano terra, ubicato in Comune di Foligno (PG), Piazza della Repubblica n. 22-23-24, identificato al C.F. al Foglio 202 del Comune di Foligno, p.lla 819, sub 12, categoria C/1, classe 9, consistenza 26 mq, rendita € 558,60 (ex p.lla 8 sub. 12, giusta variazione identificativi per allineamento mappe del 27/10/2010 n. 26556.1/2010 prot. n. PG0363748) (All. n. 1 e 4). Il bene immobile di cui sopra, risulta intestato a: [REDACTED], diritti di nuda proprietà per 1/4, [REDACTED], diritti di nuda proprietà per 1/4, [REDACTED] diritti di nuda proprietà per 1/4, [REDACTED] diritti di nuda proprietà per 1/4 e ad [REDACTED] diritti di usufrutto per 1/1. A detto immobile vi si accede: percorrendo, in direzione centro storico, via XX Settembre, al termine della quale ci si immette su Piazza della Repubblica. Coerenze: l'unità immobiliare, confina al piano terra a nord-ovest con via Gramsci e a nord-est con la p.lla 819/11 della medesima proprietà, salvo altri.

F) Negozi, posto all'interno di un edificio più ampio, al piano primo, ubicato in Comune di Foligno (PG), Piazza della Repubblica n. 22-23-24, identificato al C.F. al Foglio 202 del Comune di Foligno, p.lla 819, sub 37, categoria C/2, classe 3, consistenza 19 mq, rendita € 33,36 (ex p.lla 8 sub. 37, giusta variazione identificativi per allineamento mappe del 27/10/2010 n. 26572.1/2010 prot. n. PG0363748) (All. n. 1 e 4). Il bene immobile di cui sopra, risulta intestato a: [REDACTED], diritti di nuda proprietà per 1/4, [REDACTED] diritti di nuda proprietà per 1/4, [REDACTED] diritti di nuda proprietà per 1/4, [REDACTED] diritti di nuda proprietà per 1/4 e ad [REDACTED] diritti di usufrutto per 1/1. A detto immobile vi si accede: percorrendo, in direzione centro storico, via XX Settembre, al termine della quale ci si immette su Piazza della Repubblica. Coerenze: l'unità immobiliare, confina al piano primo a nord-est con la p.lla 819/11 della medesima proprietà, salvo altri.



*Diritti di piena proprietà pari a 1/1 spettanti ad [redacted] su:*

G) Abitazione di tipo economico, posto all'interno di un edificio più ampio, al piano secondo, ubicato in Comune di Foligno (PG), Piazza della Repubblica n. 22-23-24, identificato al C.F. al Foglio 202 del Comune di Foligno, p.lla 819, sub 38, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 6,5, rendita € 419,62 (ex p.lla 8 sub. 38, giusta variazione identificativi per allineamento mappe del 27/10/2010 n. 26573.1/2010 prot. n. PG0363748) (All. n. 1 e 4). Il bene immobile di cui sopra risulta, intestato a: [redacted] diritti di piena proprietà per 1/1, in regime di separazione dei beni. A detto immobile vi si accede: percorrendo, in direzione centro storico, via XX Settembre, al termine della quale ci si immette su Piazza della Repubblica. Coerenze: l'unità immobiliare, confina su più parti con la proprietà [redacted] e del [redacted]; salvo altri.

*Diritti di piena proprietà pari a 1/4 spettanti ad A [redacted] e 1/4 spettanti a S [redacted] su:*

H) Negozi e cantina, posto all'interno di un edificio più ampio, distribuito su tre piani, al piano terra, al piano primo e al piano secondo, ubicato in Comune di Foligno (PG), Via G. Garibaldi n. 36, identificato al C.F. al Foglio 203 del Comune di Foligno, p.lla 100, sub 36 (graffata), categoria C/1, classe 13, consistenza 234 mq, rendita € 9.208,84 (ex p.lla 100 subb. 1123 e 30, giusta variazione per fusione, cambio di destinazione, diversa distribuzione del 15/09/2008 n. 23093.1/2008 prot. n. PG0305638) (All. n. 1 e 5). Oltre i proporzionali diritti di proprietà, sulle parti comuni e condominiali del fabbricato, costituite da ingresso, vano scale e cortile (All. n. 6). Il bene immobile di cui sopra, risulta intestato a: A [redacted] diritti di piena proprietà per 1/4, [redacted] diritti di piena proprietà per 1/4, [redacted] diritti di piena proprietà per 1/4, S [redacted] diritti di piena proprietà per 1/4. A detto immobile vi si accede: percorrendo viale Cesare Battisti, in corrispondenza di Porta Ancona, ci si immette, in via Garibaldi, direzione centro storico. Coerenze: l'unità immobiliare, confina al piano terra a nord-ovest con via G. Garibaldi, salvo altri.

Riguardo alle unità immobiliari dei beni D), E), F) e G) è d'obbligo fare un chiarimento, esse sono poste all'interno di un edificio medievale denominato "Palazzetto del Podestà", l'intero immobile

ha subito nell'ultimo decennio una profonda opera di ristrutturazione, i cui lavori sono ancora da ultimare, sia a seguito del terremoto del 1997, ma anche per lavori effettuati dalla proprietà che intendevano dare origine a un centro commerciale, dall'indagine al Catasto emerge quanto segue:

I. Non è presente alcun elaborato planimetrico che consenta di individuare tutti gli spazi comuni.

II. Per quanto riguarda l'unità F), allo stato attuale non è presente nessuna planimetria catastale, lo scrivente dal sopralluogo eseguito ha comunque potuto identificare e misurare la superficie immobiliare.

III. Per quanto riguarda l'unità immobiliare G), guardando la planimetria catastale, si nota che essa è accatastata come abitazione civile, ma dal sopralluogo effettuato, emerge una divisione interna completamente modificata (eliminazione di diversi muri divisorii), probabilmente nel progetto è destinata a uso ufficio.

IV. Per quanto riguarda l'unità immobiliare H), al piano secondo, il vano negozio di più ampia superficie, guardando la planimetria catastale e quella di progetto, è separato dal vano scale mediante un tramezzo, ma dal sopralluogo effettuato, risulta più ampio, in quanto detto muro divisorio è stato rimosso.

## **2) Descrizione sintetica dei beni.**

I beni di cui ai paragrafi A) e B), fanno parte di un edificio elevantesi su tre piani sopratterra e un piano seminterrato, mentre il bene di cui al paragrafo C), è un villino indipendente elevantesi su tre piani sopratterra e un piano seminterrato, il tutto sito nel Comune di Foligno (PG), via Magellano n. 7 e distinto al C.F. del Comune di Foligno al Foglio n. 219:

- p.lla n. 451/sub. 7, appartamento al piano terra e al piano primo;

- p.lla n. 451/sub. 8, appartamento al piano primo, al piano secondo e fondo al piano seminterrato;

- p.lla n. 451/sub. 9, villino al piano seminterrato, al piano terra, al piano primo e al piano secondo.

Trattasi di zona con caratteristiche prettamente residenziali, l'edificio immobiliare risulta ben

integrato nella zona urbana della città, a ridosso delle mura medievali del centro storico, di facile accesso alle principali arterie stradali e alla stazione ferroviaria FS di Foligno. I due edifici distano circa mille metri dal centro storico della città di Foligno e circa due chilometri dalla principale strada statale SS77 Flaminia a scorrimento veloce, direzione Foligno-Spoleto. Hanno accesso viario dalla strada comunale via Magellano. L'edificio, di cui fanno parte le due unità A) e B), è formato da struttura portante mista in muratura e in c.a., solai in latero-cemento, manto di copertura in tegole di tipo coppo, mentre il villino dell'unità C) è formato da struttura portante in c.a., solai in latero-cemento e manto di copertura in lamine di rame.

#### A) Appartamento in villino

L'unità immobiliare è posta al piano terra e al piano primo, vi si accede dopo aver superato prima un cancello a ridosso di via Magellano al civico n. 7, poi la corte comune di pertinenza dell'edificio e infine una loggia con scale comuni, essa è costituita da:

- ✓ un appartamento al piano terra, disposto su due livelli, vi si accede tramite una scala interna dal piano soprastante, costituito da tre disimpegni, soggiorno, cucina, sala da pranzo, quattro camere da letto, ripostiglio, guardaroba e quattro bagni; l'appartamento inoltre è dotato di un ingresso secondario posto sul primo livello, in prossimità della sala da pranzo, lungo la parete nord-ovest. Per una superficie calpestabile, di mq. 172,43;
- ✓ un appartamento al piano primo, vi si accede dall'ingresso e scala comune, costituito da disimpegno, soggiorno, cucina, ripostiglio, bagno e antibagno e un terrazzo provvisto di scalinata che permette l'accesso alla corte. Per una superficie calpestabile, di mq. 89,70.

Per un totale complessivo computato di vani 13,5 e superficie calpestabile di mq. 270,47.

#### B) Appartamento in villino e fondo

L'unità immobiliare è posta al piano primo e al piano secondo, vi si accede dopo aver superato prima un cancello a ridosso di via Magellano al civico n. 7, poi la corte comune di pertinenza dell'edificio e infine una loggia con scale comuni, essa è costituita da:

- ✓ un appartamento al piano primo, costituito da soggiorno, cucina, sala da pranzo, disimpegno

e bagno; l'appartamento inoltre è dotato di due terrazzi posti il primo in prossimità della sala da pranzo e il secondo in prossimità della cucina, quest'ultimo dotato di ascensore lungo la parete sud-est, che consente di raggiungere il piano terra e quindi la corte comune. Per una superficie calpestabile, inclusi i terrazzi di mq. 86,48;

- ✓ un appartamento al piano secondo, disposto su due livelli, vi si accede tramite una scala interna dal piano sottostante, costituito da ampio soggiorno, locale relax, tre camere da letto, disimpegno, ampio guardaroba e tre bagni; l'appartamento inoltre è dotato di due terrazzi posti il primo in prossimità di una camera da letto sul lato nord-ovest al secondo livello e il secondo in prossimità del soggiorno al primo livello, quest'ultimo dotato di ascensore lungo la parete sud-est, che consente di raggiungere il piano terra e quindi la corte comune. Per una superficie calpestabile, inclusi i terrazzi di mq. 162,31;
- ✓ un fondo al piano terra, separato dall'edificio con accesso indipendente, costituito da un unico locale uso caldaia, per una superficie calpestabile di mq. 12,24.

Per un totale complessivo computato di vani 14,5 e superficie calpestabile di mq. 265,87.

### *C) Villino*

L'unità immobiliare è posta al piano seminterrato, al piano terra, al piano primo e al piano secondo, vi si accede dopo aver superato prima un cancello a ridosso di via Magellano al civico n. 7, poi la corte comune di pertinenza dell'edificio e infine un porticato di pertinenza, essa è costituita da:

- ✓ un piano primo sottostrada, costituito da ampio soggiorno con cucina rustica, bagno, vano ascensore e un vano scale per l'accesso al piano soprastante; inoltre è dotato di una zona destinata al servizio dell'unità composta da: lavanderia, locale autoclave, locale cabina elettrica, disimpegno, locale macchina ascensore e un locale centrale termica con accesso esterno. Da notare la presenza esternamente di una caratteristica fontana visibile dal soggiorno, il tutto, lungo il lato sud-est. Per una superficie calpestabile, di mq. 149,80.
- ✓ un piano terra, costituito da ingresso, ampio soggiorno, cucina con sala da pranzo, bagno, vano ascensore e un vano scale per l'accesso al piano soprastante; inoltre è dotato di un porticato posto davanti l'ingresso e in prossimità della cucina, lungo la parete nord-est. Per

una superficie calpestabile, di mq. 123,50;

- ✓ un piano primo, vi si accede sia dalla scala interna che dall'ascensore, costituito da disimpegno, tre camere da letto, due bagni, ripostiglio, guardaroba, vano ascensore, due terrazzi, vano scale per l'accesso al piano inferiore e una scala a chiocciola per l'accesso al piano superiore. Per una superficie calpestabile, di mq. 135,10;
- ✓ un piano secondo, vi si accede sia dalla scala interna a chiocciola e sia dalla'ascensore, costituito da ampio studio, sala con vasca idromassaggio, bagno, ampio terrazzo panoramico e una scala a chiocciola per l'accesso al piano inferiore. Per una superficie calpestabile, di mq. 71,50;

Per un totale complessivo computato di vani 20 e superficie calpestabile di mq. 519,10.

L'area cortilizia circostante, di pertinenza delle tre unità immobiliari (P.lle 451/7, 451/8 e 451/9) è adibita ad accesso sia carrabile che pedonale verso le unità abitative, a giardino e in parte occupata da fioriere e piante ornamentali, essa è comune a tutte le unità immobiliari, di superficie complessiva, incluso il sedime dei fabbricati, di mq. 1.550,00.

I beni di cui ai paragrafi D), E), F) e G) sono posti all'interno del centro storico del comune di Foligno, nella zona a traffico limitato, nel Rione Mora. Le unità immobiliari, fanno parte di un complesso immobiliare denominato "Palazzetto del Podestà", trattasi di un edificio storico risalente al XIII-XV sec., che si affaccia su Piazza della Repubblica, proprio davanti alla Cattedrale di S. Feliciano. L'unità immobiliare si eleva su tre piani sopratterra. L'edificio è formato da una struttura portante in muratura in pietra e mattoni, coperture miste ad una e più falde, con sovrastante manto di tegole a coppi e sottocoppi e gronda in pannelle poste su travicelli in legno. L'edificio si trova unito a un altro palazzo storico denominato "Palazzo Orfini", si affaccia sia su Via Gramsci che su Piazza della Repubblica. Le unità immobiliari eseguite, così come sono oggi, hanno accesso da Piazza della Repubblica al n. 22-23-24, attraverso un ingresso in comune al piano terra, salendo una prima rampa di scale, si arriva al piano primo e infine percorrendo un corridoio attraverso una seconda rampa si raggiunge l'immobile posto al piano secondo.

Detti immobili sono distinti al C.F. del Comune di Foligno al Foglio n. 202:

- p.lla n. 819/sub. 11, negozio al piano terra e al piano primo;
- p.lla n. 819/sub. 12, negozio al piano terra;
- p.lla n. 819/sub. 37, negozio al piano primo;
- p.lla n. 819/sub. 38, ufficio al piano secondo.

D) Negozio, è posto al piano terra e al piano primo ed è costituito da: ingresso, tre vani uso negozio. Per un totale complessivo di superficie calpestabile, di mq. 142,70.

E) Negozio, è posto al piano terra ed è costituito da: un unico vano uso negozio Per un totale complessivo di superficie calpestabile, di mq. 29,00.

F) Negozio, è posto al piano primo ed è costituito da: un unico vano uso negozio. Per un totale complessivo di superficie calpestabile, di mq. 30,00.

G) Ufficio, è posto al piano secondo ed è costituito da: un ampio vano principale, un vano secondario, un bagno, il tutto destinato ad uso ufficio, completa l'unità la presenza di un piano soppalcato che al momento del sopralluogo è risultato inaccessibile per la mancanza di una scala. Per un totale complessivo di superficie calpestabile, di mq. 128,15.

Il bene di cui al paragrafo H) è posto all'interno del centro storico del comune di Foligno, nella zona a traffico limitato, nel Rione Contrastanga. L'unità immobiliare, fa parte di un fabbricato di maggior consistenza denominato "Casa Gentile da Foligno", trattasi di un edificio storico risalente al XIV sec., che si affaccia su Via Garibaldi, proprio davanti alla Chiesa del Suffragio. L'unità immobiliare si eleva su tre piani sopratterra. Esso è formato da una struttura portante in pietra rosa, coperture ad unico spiovente, con sovrastante manto di tegole a coppi e sottocoppi. L'edificio si trova unito ad altri Palazzi, si affaccia su Via Garibaldi. L'unità immobiliare esecutata ha accesso da Via Garibaldi al civico n. 36, attraverso un ingresso al piano terra.

Detto immobile è distinto al C.F. del Comune di Foligno al Foglio n. 203:

- p.lla n. 100/sub. 36, negozio al piano terra, al piano primo e al piano secondo, cantina al piano



seminterrato.

#### H) Negozio

L'unità immobiliare è posta al piano seminterrato, al piano terra, al piano primo e al piano secondo, vi si accede dopo aver superato un porticato, prospiciente via Garibaldi, al civico n. 36, essa è composta da:

- ✓ un piano primo sottostrada, costituito da un unico vano uso cantina. Per una superficie calpestabile, di mq. 8,00;
- ✓ un piano terra, costituito da un ampio vano negozio, un bagno, un fondo e un vano scale per l'accesso al piano superiore. Per una superficie calpestabile, di mq. 51,00;
- ✓ un piano primo, vi si accede dalla scala interna, è costituito da un unico vano negozio e un vano scale per l'accesso al piano superiore. Per una superficie calpestabile, di mq. 46,00.
- ✓ un piano secondo, vi si accede dalla scala interna, costituito da due vani negozio, un ufficio, un bagno, un disimpegno e un vano scale per l'accesso al piano superiore. Per una superficie calpestabile, di mq. 136,50.

Per una superficie totale complessiva calpestabile, di mq. 270,50.

### **3) Accertamento della proprietà degli immobili al momento del pignoramento.**

Dalle risultanze del Catasto e dei Registri Immobiliari:

- i beni appartenenti alle unità immobiliari A), B), C) e censiti al C.F. del comune di Foligno al foglio n. 219, p.lle nn. 451/7, 451/8, e 451/9, risultano in piena proprietà dell'esecutata, la sig.ra ~~██████████~~ con diritti di piena proprietà per 1/2 e alla comproprietaria la sig.ra ~~██████████~~ con diritti di piena proprietà per 1/2, entrambe in regime di separazione dei beni;

- i beni appartenenti alle unità immobiliari D), E) e F), censiti al C.F. del comune di Foligno al foglio n. 202, p.lle nn. 819/11, 819/12 e 819/37, risultano in proprietà delle esecutate: la sig.ra ~~██████████~~ con diritti di nuda proprietà per 1/4 e la sig.ra ~~██████████~~ con diritti di nuda proprietà per 1/4, oltre i diritti di usufrutto per 1/2 spettanti a ~~██████████~~ e ai seguenti altri comproprietari: ~~██████████~~ con diritti di nuda proprietà per 1/4, ~~██████████~~ con diritti di nuda

proprietà per 1/4, oltre i diritti di usufrutto per 1/2 spettanti ad [REDACTED],

- il bene appartenente all'unità immobiliare G), censito al C.F. del comune di Foligno al foglio n. 202, p.lla n. 819/38, risulta in proprietà dell'esecutata la sig.ra [REDACTED] con diritti di piena proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni;

- il bene appartenente all'unità immobiliare H), censito al C.F. del comune di Foligno al foglio n. 203, p.lla n. 100/36, risulta in proprietà delle esecutate: la sig.ra [REDACTED] con diritti di piena proprietà per 1/4 e alla sig.ra [REDACTED] con diritti di piena proprietà per 1/4; e ai seguenti altri comproprietari: [REDACTED] con diritti di piena proprietà per 1/4 e [REDACTED] con diritti di piena proprietà per 1/4 in regime di separazione dei beni.

#### **4) Verificare il titolo di possesso.**

Attualmente, alla data della presente, gli immobili censiti al C.F. del comune di Foligno, foglio n. 219, p.lle nn. 451/7 e 451/8 risultano rispettivamente occupati: il primo dalla sig.ra [REDACTED], mentre il secondo dalla sig.ra [REDACTED]. L'immobile censito al C.F. del comune di Foligno, foglio n. 219, p.lla n. 451/9, risulta occupato dai coniugi [REDACTED] e [REDACTED]. Gli immobili censiti al C.F. del comune di Foligno, foglio n. 202, p.lle 819/11, 819/12, 819/37, 819/38 e al foglio n. 203, p.lla 100/36, risultano liberi ed inutilizzati, ma sempre in possesso dei rispettivi proprietari.

#### **5) Esistenza di formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene.**

Dalle risultanze dei Registri Immobiliari alla data del 22/09/2015 risultano sui beni in oggetto i seguenti:

##### **5.1 Vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente**

a. Costituzione di vincolo legale, trascritto a Perugia il 25/07/2012 al n. 12535 particolare e al n. 16546 generale, in forza di Atto Amministrativo del Ministero per i Beni e le Attività Culturali del 17/10/1998, rep. n. 1710 a favore del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, con sede in Roma, contro [REDACTED] nato a Foligno il [REDACTED], [REDACTED] nata a Foligno il [REDACTED],

██████████ nata a Foligno il ██████████ 5 e ██████████ nato a Foligno il ██████████, avente ad oggetto la particolare importanza, ai sensi della legge 1089/1939 art.4, degli immobili censiti al NCEU foglio 202 p.lla 8 subb. 11, 12 e 37 (Oggi censite come p.lle nn. 819/11, 819/12 e 819/37).

b. Costituzione di vincolo legale, trascritto a Perugia il 25/09/2013 al n. 14617 particolare e al n. 21947 generale, in forza di Atto Amministrativo del Ministero per i Beni e le Attività Culturali del 20/12/2001, rep. n. 370 a favore del Ministero per i Beni e le Attività Culturali e del Turismo, con sede in Roma, contro ██████████ nato a Foligno il ██████████, ██████████ nata a Foligno il ██████████, ██████████ nata a Foligno il ██████████ e ██████████ nato a Foligno il ██████████, avente ad oggetto la particolare importanza, ai sensi del D.lgs. 490/1999, degli immobili censiti al NCEU foglio 203 p.lla 100 subb. 23 e 30 (Oggi censite come p.lla n. 100/36).

Da ricordare che i suddetti immobili assoggettati a vincolo legale, essendo sottoposti a tutela da parte del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, valgano le condizioni di cui all'art. 59 del D.Lgs. n. 42/2004 e s.i. e m., l'eventuale alienazione degli stessi beni dovrà necessariamente essere notificata entro 30 giorni al Ministero:

- a) dall'alienante o dal cedente la detenzione, in caso di alienazione a titolo oneroso o gratuito o di trasferimento della detenzione;
- b) dall'acquirente, in caso di trasferimento avvenuto nell'ambito di procedure di vendita forzata o fallimentare ovvero in forza di sentenza che produca gli effetti di un contratto di alienazione non concluso;
- c) dall'erede o dal legatario, in caso di successione a causa di morte. Per l'erede, il termine decorre dall'accettazione dell'eredità o dalla presentazione della dichiarazione ai competenti uffici tributari; per il legatario, il termine decorre dalla comunicazione notarile prevista dall'articolo 623 del codice civile, salva rinuncia ai sensi delle disposizioni del codice civile.

L'art. 60 dello stesso Decreto, disciplina l'eventuale prelazione da parte dell'Ente:

1. Il Ministero o, nel caso previsto dall'articolo 62, comma 3, la regione o gli altri enti pubblici territoriali interessati, hanno facoltà di acquistare in via di prelazione i beni culturali alienati a titolo

oneroso o conferiti in società, rispettivamente, al medesimo prezzo stabilito nell'atto di alienazione o al medesimo valore attribuito nell'atto di conferimento.

2. Qualora il bene sia alienato con altri per un unico corrispettivo o sia ceduto senza previsione di un corrispettivo in denaro ovvero sia dato in permuta, il valore economico è determinato d'ufficio dal soggetto che procede alla prelazione ai sensi del comma 1.

3. Ove l'alienante non ritenga di accettare la determinazione effettuata ai sensi del comma 2, il valore economico della cosa è stabilito da un terzo, designato concordemente dall'alienante e dal soggetto che procede alla prelazione. Se le parti non si accordano per la nomina del terzo, ovvero per la sua sostituzione qualora il terzo nominato non voglia o non possa accettare l'incarico, la nomina è effettuata, su richiesta di una delle parti, dal presidente del tribunale del luogo in cui è stato concluso il contratto. Le spese relative sono anticipate dall'alienante.

4. La determinazione del terzo è impugnabile in caso di errore o di manifesta iniquità.

5. La prelazione può essere esercitata anche quando il bene sia a qualunque titolo dato in pagamento.

L'art. 61 disciplina invece l'eventuali condizioni di detta prelazione:

1. La prelazione è esercitata nel termine di sessanta giorni dalla data di ricezione della denuncia prevista dall'articolo 59.

2. Nel caso in cui la denuncia sia stata omessa o presentata tardivamente oppure risulti incompleta, la prelazione è esercitata nel termine di centottanta giorni dal momento in cui il Ministero ha ricevuto la denuncia tardiva o ha comunque acquisito tutti gli elementi costitutivi della stessa ai sensi dell'articolo 59, comma 4.

3. Entro i termini indicati dai commi 1 e 2 il provvedimento di prelazione è notificato all'alienante ed all'acquirente. La proprietà passa allo Stato dalla data dell'ultima notifica.

4. In pendenza del termine prescritto dal comma 1, l'atto di alienazione rimane condizionato sospensivamente all'esercizio della prelazione e all'alienante è vietato effettuare la consegna della cosa.

5. Le clausole del contratto di alienazione non vincolano lo Stato.

6. Nel caso in cui il Ministero eserciti la prelazione su parte delle cose alienate, l'acquirente ha facoltà di recedere dal contratto.

c. Regolamento di condominio, riguardante l'immobile censito al C. F. del comune di Foligno, al Fg. n. 203, p.lla n. 100/36, facente parte del "Condominio Umberto I, 12".

Dall'indagine invece svolta presso l'Ufficio Tecnico del comune di Foligno, risultano a carico dei beni oggetto di pignoramento i seguenti vincoli:

- *rischio esondazione* fascia b mappe di allagabilità, secondo l'art. 71 quinquies delle NTA del PRG 1997 secondo il Piano Vigente "Elaborato V – PAI – 07".

## **5.2 Vincoli e oneri a carico della procedura**

### *Iscrizioni ipotecarie*

a) ipoteca volontaria iscritta a Perugia in data 28 gennaio 1997 al n. 217 particolare e al n. 2501 generale per £ 1.250.000.000,00, derivante da concessione a garanzia di mutuo a rogito notaio Angelo Frillici di Foligno del 22/01/1997, rep. n. 111752, di cui £ 5.000.000.000,00 per sorte capitale a favore della Cassa di Risparmio di Foligno Spa con sede a Foligno e contro ██████████ per la nuda proprietà e ██████████ S ██████████ per la quota pari a 1/2 ciascuno di usufrutto, gravante sui seguenti immobili: Comune di Foligno, Catasto Fabbricati, foglio 202, p.lle nn. 819/11, 819/12 e 819/37; nonché contro ██████████, quale debitore non datore di ipoteca.

b) ipoteca volontaria iscritta a Perugia in data 20 aprile 2007 al n. 3503 particolare e al n. 13079 generale per € 1.500.000,00, derivante da concessione a garanzia di mutuo di durata 15 anni a rogito notaio Antonio Fabi di Gualdo Tadino del 18/04/2007, rep. n. 66034, di cui € 1.000.000,00 per sorte capitale a favore della Cassa di Risparmio di Foligno Spa con sede a Foligno, che elegge domicilio a Foligno, Corso Cavour n. 36, contro A ██████████ ed ██████████ per la quota pari a 1/2 ciascuno di piena proprietà, gravante sui seguenti immobili: Comune di Foligno, Catasto Terreni, foglio 174, p.lle nn. 543 e 451 e Catasto Urbano, foglio 219 p.lle nn. 451/3, 451/4 e 451/5 (N.B. la 451/3 è bene comune non censibile).

c) ipoteca volontaria iscritta a Perugia in data 27 novembre 2009 al n. 7588 particolare e al n. 32615

generale per € 1.000.000,00, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario di durata 15 anni a rogito notaio Giuseppe Boemi di Foligno del 25/11/2009, rep. n. 49887, di cui € 500.000,00 per sorte capitale, a favore della Cassa di Risparmio di Foligno Spa con sede a Foligno, che elegge domicilio a Foligno, Corso Cavour n. 36, contro [REDACTED] e [REDACTED] per la quota pari a 1/2 ciascuno di piena proprietà, gravante sui seguenti immobili: Comune di Foligno, Catasto Terreni, foglio 174, p.lle nn. 451 e Catasto Urbano, foglio 219 p.lle nn. 451/6, 451/7 e 451/8.

d) ipoteca giudiziale iscritta a Perugia in data 27/03/2012 al n. 867 particolare e al n. 7443 generale per € 679.450,00, con decreto ingiuntivo del Tribunale di Perugia del 24/03/2012, rep. n. 480, di cui € 679.408,53,00 per sorte capitale, a favore di Impresa One s.r.l., con sede in Verona, contro [REDACTED] e [REDACTED], per la quota 1/4 di nuda proprietà sui seguenti immobili: Comune di Foligno, C. F., foglio 202, p.lle nn. 819/11, 819/12 e 819/37, per la piena proprietà di 1/4 sul seguente immobile: Comune di Foligno, C. F., foglio 203, p.lla n. 100/36, per la piena proprietà di 1/1 sul seguente immobile: Comune di Foligno, C. F., foglio 202, p.lla n. 819/38 e per la piena proprietà di 1/2 sui seguenti immobili: Comune di Foligno, C. F., foglio 219, p.lle nn. 451/7, 451/8 e 451/9; contro [REDACTED] e [REDACTED] per la quota 1/4 di nuda proprietà e 1/2 di usufrutto sui seguenti immobili: Comune di Foligno, C. F., foglio 202, p.lle nn. 819/11, 819/12 e 819/37, per la piena proprietà di 1/4 sul seguente immobile: Comune di Foligno, C. F., foglio 203, p.lla n. 100/36; contro [REDACTED] e [REDACTED] per la quota 1/4 di nuda proprietà e 1/2 di usufrutto sui seguenti immobili: Comune di Foligno, C. F., foglio 202, p.lle nn. 819/11, 819/12 e 819/37, per la piena proprietà di 1/4 sul seguente immobile: Comune di Foligno, C. F., foglio 203, p.lla n. 100/36.

e) ipoteca giudiziale iscritta a Perugia in data 27/03/2012 al n. 868 particolare e al n. 7443 generale per € 2.133.750,00, con decreto ingiuntivo del Tribunale di Perugia del 24/03/2012, rep. n. 481, di cui € 2.133.740,14 per sorte capitale, a favore di Unicredit S.p.a, con sede in Roma, contro [REDACTED] e [REDACTED] per la quota 1/4 di nuda proprietà sui seguenti immobili: Comune di Foligno, C. F., foglio 202, p.lle nn. 819/11, 819/12 e 819/37, per la piena proprietà di 1/4 sul seguente immobile: Comune di Foligno, C. F., foglio 203, p.lla n. 100/36, per la piena proprietà di 1/1 sul seguente immobile: Comune di Foligno, C. F., foglio 202, p.lla n. 819/38 e per la piena proprietà di 1/2 sui seguenti



immobili: Comune di Foligno, C. F., foglio 219, p.lle nn. 451/7, 451/8 e 451/9; contro ██████████ per la quota 1/4 di nuda proprietà e 1/2 di usufrutto sui seguenti immobili: Comune di Foligno, C. F., foglio 202, p.lle nn. 819/11, 819/12 e 819/37 e per la piena proprietà di 1/4 sul seguente immobile: Comune di Foligno, C. F., foglio 203, p.lla n. 100/36; contro ██████████, per la quota 1/4 di nuda proprietà e 1/2 di usufrutto sui seguenti immobili: Comune di Foligno, C. F., foglio 202, p.lle nn. 819/11, 819/12 e 819/37 e per la piena proprietà di 1/4 sul seguente immobile: Comune di Foligno, C. F., foglio 203, p.lla n. 100/36. N.B. dal quadro "D" si evince che per detta ipoteca si chiede l'iscrizione in pari grado con quella recante il n. di repertorio 480/2012 presentata in pari data.

*Trascrizioni contro pregiudizievoli:*

- pignoramento immobiliare trascritto a Perugia il 08/03/2013 al n. 4125 particolare e al n. 5739 generale in forza di Atto Giudiziario del Tribunale di Perugia del 25/02/2013, rep. n. 3 a favore di Alto Soc. Coop con sede in Orvieto, contro ██████████ per una quota di 1/4 come diritto di piena proprietà, avente ad oggetto i seguenti immobili siti nel comune di Foligno: Catasto Fabbricati, foglio 203, p.lla n. 100/36.

- pignoramento immobiliare trascritto a Perugia il 08/03/2013 al n. 4126 particolare e al n. 5740 generale in forza di Atto Giudiziario del Tribunale di Perugia del 25/02/2013, rep. n.4 a favore di Alto Soc. Coop con sede in Orvieto, contro ██████████ per una quota di 1/4 come diritto di piena proprietà, avente ad oggetto i seguenti immobili siti nel comune di Foligno: Catasto Fabbricati, foglio 203, p.lla n. 100/36.

- pignoramento immobiliare trascritto a Perugia il 19/06/2013 al n. 9952 particolare e al n. 15172 generale in forza di Atto Giudiziario del Tribunale di Perugia del 09/06/2013, rep. n. 823 a favore di Unicredit S.p.A. con sede in Roma, contro ██████████, per la quota 1/4 di nuda proprietà sui seguenti immobili: Comune di Foligno, C. F., foglio 202, p.lle nn. 819/11, 819/12 e 819/37, per la piena proprietà di 1/4 sul seguente immobile: Comune di Foligno, C. F., foglio 203, p.lla n. 100/36, per la piena proprietà di 1/1 sul seguente immobile: Comune di Foligno, C. F., foglio 202, p.lla n.

819/38 e per la piena proprietà di 1/2 sui seguenti immobili: Comune di Foligno, C. F., foglio 219, p.lle nn. 451/7, 451/8 e 451/9; contro [REDACTED], per la quota 1/4 di nuda proprietà e 1/2 di usufrutto sui seguenti immobili: Comune di Foligno, C. F., foglio 202, p.lle nn. 819/11, 819/12 e 819/37 e per la piena proprietà di 1/4 sul seguente immobile: Comune di Foligno, C. F., foglio 203, p.lla n. 100/36.

- pignoramento immobiliare trascritto a Spoleto il 02/04/2014 al n. 5252 particolare e al n. 6922 generale in forza di Atto Giudiziario del Tribunale di Spoleto del 18/03/2014, rep. n. 230/2 a favore di Casse di Risparmio dell'Umbria S.p.A. con sede in Terni, contro [REDACTED], per la quota 1/2 di piena e ad [REDACTED], per la quota 1/2 di piena proprietà sui seguenti immobili: Comune di Foligno, C. F., foglio 219, p.lle nn. 451/6, 451/7 e 451/8, Comune di Foligno, C. T., foglio 174, p.lla n. 451.

**6) a fornire altre informazioni per l'acquirente, concernenti:**

L'unità immobiliare H) è posta su un condominio denominato "Condominio via Umberto I, n. 12", la quota millesimale di proprietà generale Tab. A è pari a 127,809, la quota millesimale di pulizia ed energia elettrica Tab. D è pari a 294,953 e la quota millesimale di pulizia e ripartizione delle spese di energia elettrica della corte interna Tab. E è pari a 159,612, non risultano quote millesimali su parti comuni.

Alla data del 31/08/2015, risultano non corrisposte da parte dei comproprietari quote condominiali pari ad € 6.686,73.

Per quanto riguarda le spese straordinarie deliberate:

- Dal verbale dell'assemblea straordinaria del 25/09/2014, risulta deliberata, una spesa di € 6.346,00 + iva, per rifacimento di parte della copertura lastrico solare, di cui € 1.332,75 per quota spettante ad [REDACTED].

- Dal verbale dell'assemblea straordinaria del 27/07/2015, risulta deliberata, una spesa di € 12.000,00 + iva, oltre il compenso per la direzione dei lavori pari al 5% sul compenso totale, il tutto riguardante il rifacimento del tetto condominiale, di cui € 506,13 come 1° acconto per quota

spettante ad [REDACTED] (All. n. 7).

Dall'indagine svolta, risulta, in essere, a richiesta del "Condominio Umberto I, n. 12", un verbale di pignoramento mobiliare del Tribunale di Spoleto a seguito di Decreto Ingiuntivo n. 30/2014 del 13/02/2014, emesso dal Giudice di Pace di Foligno (All. n. 8).

**7) Individuare i precedenti proprietari nel ventennio elencando ciascun atto di acquisto con indicazione dei suoi estremi.**

Dalle risultanze dei Registri Immobiliari risultano i seguenti passaggi di proprietà sui beni in oggetto:

Unità immobiliari A), B) e C):

- a seguito di atto di compravendita, del 05 marzo 1966 a rogito Vincenzo Antonelli, trascritto a Foligno il 04/04/1966 al n. 395 particolare e al n. 512 generale, i sig.ri [REDACTED] nato a Foligno il 18/05/1928 e [REDACTED] nato a Foligno il 09/08/1930 vendevano ai sig.ri [REDACTED] nato a Foligno il 07/02/1937 e V. [REDACTED] nata ad Assisi il 05/07/1935, la quota di proprietà di 1/2 ciascuno del seguente immobile: terreno edificatorio di mq. 1.520 censito al NCT del comune di Foligno, Fg. 174, p.lla n. 138/C.

- a seguito di successione legittima a causa di morte di [REDACTED], nato a Foligno il 07/02/1937 e deceduto [REDACTED], presentata presso l'Ufficio del Registro di Foligno, classificata al n. 11 Vol. 474 e trascritta a Perugia il 26 ottobre 1991 al n. 13779 particolare e al n. 19715 generale, passava in proprietà ai figli, N. [REDACTED] nata a Foligno il [REDACTED], M. [REDACTED] nato a Foligno il [REDACTED] e al coniuge superstite V. [REDACTED] nata ad Assisi il [REDACTED] la piena proprietà, per una quota complessiva di 1/2, dei seguenti immobili censiti al NCEU al fg. 219, p.lle nn. 451/1 e 451/2 (originari delle 451/4 e 451/5) e al NCT al fg. 174 p.lle nn. 451 e 543, di are 15.50 (formanti insieme l'attuale ente urbano della p.lla 451 di pari estensione).

- a seguito di decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Perugia del 18/01/2005 rep. n. 20, trascritto a Perugia il 26/01/2005 al n. 2109 particolare e al n. 3390 generale, in forza del quale gli

immobili censiti al NCEU al fg. 219 e con le p.lle nn. 451/4 e 451/5 da ~~Matteo~~ nata a Foligno il 22/09/1964, ~~Roberto~~ nato a Foligno il 15/05/1968 e ~~V~~, nata ad Assisi il 05/07/1935, passavano in piena proprietà alle sig.re  nata a Foligno il 13/04/1970 e  nata a Foligno il 21/09/1968, il tutto per la quota pari a 1/2 ciascuno.

Unità immobiliari D), E), F) e H)

- a seguito di successione legittima a causa di morte di , nato a Spello il  e deceduta il 25 dicembre 1986, presentata presso l'Ufficio del Registro di Foligno, classificata al n. 9 Vol. 449 e trascritta a Perugia l'08 luglio 1987 al n. 9512 particolare e al n. 13868 generale, passava in proprietà ai figli,  nata a Spello il 28/08/1944,  nata a Spello il 26/06/1935 e  nato a Spello l'11/10/1933, la piena proprietà, per una quota complessiva di 3/10, del seguente immobile censito al NCEU al fg. 203 e p.lla n. 100/23.

- a seguito di atto di compravendita a rogito Marcello Grifi di Foligno, del 17 giugno 1993 rep. n. 44134, trascritto a Perugia il 23/06/1993 al n. 8144 particolare e al n. 11073 generale, i sig.ri  nato a Foligno il 24/02/1934 e  nata a Foligno il  vendevano al sig.  nato a Foligno il , che acquistava la quota di piena proprietà di 1/1, del seguente immobile censito al NCEU del comune di Foligno al Fg. 203 e p.lla n. 100/30.

- a seguito di atto di compravendita a rogito Angelo Frillici di Foligno, del 07 giugno 1997 rep. n. 114675, trascritto a Perugia il 04/07/1997 al n. 10276 particolare e al n. 14023 generale, i sig.ri  nata a Spello il 28/08/1944,  nata a Spello il 26/06/1935 e  nato a Spello l'11/10/1933, vendevano al sig.  nato a Foligno il 15/09/1967, che acquistava la quota di piena proprietà di 1/1, del seguente immobile censito al NCEU del comune di Foligno al Fg. 203 e p.lla n. 100/23.

- a seguito di atto di compravendita a rogito Angelo Frillici di Foligno, del 07 luglio 1987 rep. n. 46693, trascritto a Perugia il 10/08/1987 al n. 11107 particolare e al n. 16209 generale, i sig.ri  nato a Foligno il 23/06/1914 e  nato a Foligno il 28/11/1951,

vendevano al sig. [redacted] nato a Foligno il [redacted], che acquistava la quota di nuda proprietà e al sig. [redacted] nato a Foligno il [redacted] la quota di usufrutto, in regime di comunione legale dei beni, dei seguenti immobili censiti al NCEU del comune di Foligno, Fg. 202, p.lle nn. 8/11, 8/12 e 8/37.

- a seguito di successione legittima a causa di [redacted] nato a Foligno il 15/09/1967 e deceduto il [redacted], presentata presso l'Ufficio del Registro di Foligno in data 07/12/1998, classificata al n. 87 Vol. 531 e trascritta a Perugia il 17 novembre 1999 al n. 15450 particolare e al n. 25195 generale, passavano in proprietà ai genitori, [redacted] nato a Foligno il 12/06/1942 e [redacted] nata a Foligno il 28/08/1945, nonché alle sorelle [redacted] nata a Foligno il 21/09/1968 e [redacted] nata a Foligno il 13/04/1970 per una quota pari a 1/4 ciascuno di nuda proprietà, dei seguenti immobili censiti al NCEU fg. 202 p.lle nn. 8/11, 8/12 e 8/37 e per la quota pari a 1/4 ciascuno di piena proprietà dei seguenti immobili censiti al NCEU fg. 203 p.lle nn. 100/23 e 100/30.

Unità immobiliare G)

- a seguito di atto di compravendita a rogito Maurizio Gaddi di Foligno, del 05 febbraio 1967, trascritto a Foligno il 24/02/1967 al n. 245 particolare e al n. 298 generale, i sig.ri [redacted] nato a Spello il 12/01/1924, [redacted] nata a Spello il 12/08/1926, [redacted] nato a Spello il 05/10/1931 e [redacted] nato a Spello l'01/02/1935, vendevano alla sig.ra [redacted] nata a Spello il 05/04/1922, che acquistava la quota di piena proprietà del seguente immobile censito al NCEU del comune di Foligno al Fg. 202 e p.lle n. 8/38.

- a seguito di atto di compravendita a rogito Angelo Frillici di Foligno, del 01 luglio 2002 rep. n. 164469, trascritto a Perugia il 10/07/2002 al n. 11911 particolare e al n. 17250 generale, la sig.ra [redacted] nata a Spello il 05/04/1922, vendeva alla sig.ra [redacted] nata a Foligno il [redacted], che acquistava la quota di piena proprietà, in regime di separazione legale dei beni, del seguente immobile censito al NCEU del comune di Foligno al Fg. 202 e p.lle n. 8/38.

**8) Verifica della regolarità edilizia e urbanistica degli immobili.**

Da indagini effettuate dallo scrivente presso gli Uffici Tecnici del Comune di Foligno, è stato accertato quanto segue:

IMMOBILI A) e B): Permesso di costruire n. 430 del 07/07/2005, concernente la ristrutturazione di un edificio residenziale (All. n. 9); DIA n. 43934/05 del 02/08/2005, questa prima variante riguardava la modifica della sola distribuzione interna dei vani (All. n. 10); Permesso di costruire n. 272 del 23/05/2007, questa seconda variante aveva per oggetto una generale revisione distributiva interna agli alloggi per razionalizzare gli spazi e le destinazioni (All. n. 11); Permesso di costruire n. 66 del 11/02/2008, questa terza variante aveva per oggetto l'inserimento di un ascensore sul lato est dell'edificio (All. n. 12); DIA n. 7044/10 del 10/02/2010, riguardava lo spostamento della piccola piscina e rialzo parapetto (All. n. 13). L'immobile è dotato di certificato di agibilità totale n. 89 del 21/09/2009 (All. n. 14), mentre non risulta presente alcun certificato energetico.

IMMOBILE C): Permesso di costruire n. 223 del 27/04/2007, concerneva la realizzazione di un edificio residenziale, nonché di una recinzione con l'apertura di un accesso carrabile e uno pedonale (All. n. 15); DIA n. 53802/07 del 21/09/2007, la variante riguardava la modifica di una recinzione esistente e realizzazione di un nuovo accesso pedonale di un fabbricato di civile abitazione (All. n. 16); Permesso di costruire n. 474 del 10/10/2008, variante al permesso di costruire n. 223 del 27/04/2007, avente per oggetto la realizzazione di un nuovo accesso carrabile e trasformazione di un accesso pedonale in carrabile (All. n. 17). Dall'indagine svolta non risulta essere presente nessuno certificato di agibilità e nessun certificato energetico.

Dal raffronto delle planimetrie catastali con quelle di progetto e con lo stato di fatto in cui si trova a oggi l'immobile emergono la seguenti difformità:

- la facciata esterna, lato nord-est dell'edificio è stata realizzata modificando quello che era il disegno del progetto originario;
- al piano primo e al piano secondo c'è una diversa disposizione interna degli ambienti;
- al piano secondo è stato creato un ampio terrazzo, occupando parte del tetto.

Il tutto diversamente dal progetto approvato, ma in corrispondenza con le planimetrie catastali.



La zona dove sono inserite le unità immobiliari A), B) e C) in oggetto, nel P.R.G. dello Strumento Urbanistico Vigente del Comune di Foligno, Tav. n. 7, in base alle N.T.A. testo b Art. 7 è la seguente: Zona B UC/MRA "Zona residenziale a densità alta" (All. n. 18)

IMMOBILI D), E), F) E G):

Le unità immobiliari facendo parte di un palazzo storico, hanno subito negli anni, numerosi interventi di restauro che hanno richiesto molteplici permessi e autorizzazioni edilizie, le quali vengono qua di seguito elencate e sono relative a periodi ante sisma del 1997.

Permesso di Costruire n. 893 del 13/07/1970 rilasciato a T. [REDACTED] per la sistemazione e il restauro del prospetto del negozio.

Permesso di Costruire n. 44 del 15/01/1976 rilasciato ad [REDACTED] per rinnovo permesso n. 893 del 13/07/1970 per la modifica e sistemazione interna nella sua proprietà (locali nel cortile interno: apertura di una porta, costruzione di una scala e spostamento di un'esistente, rifacimento pavimenti, intonacatura e piccole opere di rifinitura).

Permesso di Costruire n. 607 del 06/07/1976 rilasciato ad [REDACTED] per rinnovo permesso n. 893 del 13/07/1970 per la sistemazione ed il restauro del prospetto del negozio.

Concessione per l'esecuzione di opere n. 766 del 14/11/1981 rilasciata ad [REDACTED] e relativa a sostituzione gradini scala – sparapettamento di una nicchia – lavori di manutenzione.

Concessione per l'esecuzione di opere n. 898 del 04/04/1985 rilasciata ad [REDACTED] e relativa a rifacimento di una vetrina e riapertura di una finestra e due nicchie e posa in opera di una tenda parasole.

Autorizzazione all'esecuzione dei lavori di manutenzione straordinaria n. 437 del 07/10/1985 rilasciata a [REDACTED] e relativa a rifacimento solai e ristrutturazione.

Autorizzazione all'esecuzione dei lavori di manutenzione straordinaria n. 181 del 29/04/1987 rilasciata a [REDACTED] snc e relativa a stamponatura finestre (4) e posa in opera infissi.

Concessione n. 405 del 16/11/1998, rilasciata ad ██████████ snc e relativa a restauro e risanamento conservativo negozio.

Concessione in sanatoria n. 308 del 01/02/2002 – nuovo condono edilizio art. 39 l. 724/94 – l. 47/85 rilasciata ad ██████████ snc e relativa a cambio di destinazione d'uso da alloggio negozio.

A seguito degli eventi sismici del 1997 e della costituzione dei consorzi obbligatori per ciascuna Unità Minima di Intervento (U.M.I.), venivano in tempi più recenti acquisiti i permessi per poter procedere con i lavori di ricostruzione e ristrutturazione.

Si riportano di seguito i titoli abilitativi rilasciati, divisi per U.M.I. di riferimento (All. n. 19).

#### U.M.I. 6 “Consorzio Orfini Podestà”:

- Concessione Contributiva UM16, provvedimento 574/5906/1, del 01/04/2003 per le unità immobiliari di proprietà pubblica.
- Concessione Contributiva UM16, provvedimento 574/5906/2, del 01/04/2003 per le unità immobiliari di proprietà privata.
- Rettifica Concessione Contributiva n. 574/5906/2/1 del 29/05/2003.
- Concessione Edilizia n. 223 del 31/03/2003.
- Concessione Edilizia in variante n. 624 del 14/10/2004.
- S.C.I.A. prot. 4780 del 06/02/2012.
- Acquisizione atti finali con provvedimento n. S/574/5906 del 03/12/2013.

I lavori, venivano conclusi il 12/03/2011 con giusto Certificato di Ultimazione dei Lavori del 27/12/2012 prot. n. 55364.

#### U.M.I. 8

Le unità inserite all'interno dell'UMI 8 (edificio n. 812), venivano ristrutturate a seguito dell'Ordinanza Presidenti Giunta Regionale del 18/11/1997 n. 61/97 e a seguito di:

- Concessione Contributiva e Autorizzazione Inizio Lavori n. 88-99/812, del 01/04/1999;
- Autorizzazione Comune per Variante n. 88-99/812/3, del 11/10/2000;
- Rettifica Concessione Contributiva n. 88-99/812/4, del 30/01/2001;

- Proroga Termine Ultimazione Lavori n. 129/812, del 31/01/2001;
- Ordinanza n. 8837 29/01/2002 con cui il Comune revocava le ordinanze di non agibilità, in quanto il fabbricato risultava agibile così come indicato nella comunicazione di fine lavori;
- Atto di Approvazione Fine Lavori n. S/88-99/812/6, del 24/05/2002;
- Atto di Liquidazione Saldo n. 25595 del 30/05/2002;
- Rettifica Contributo per Maggiorazioni n. R/88-99/812/7 del 17/06/2004;
- Permesso di Costruire n. 73 del 14/03/2011, rilasciato a Wonderful s.a.s. e relativa a ristrutturazione locali commerciali;
- Comunicazione Inizio Lavori del 13/05/1999;
- Comunicazione di fine lavori del 23/11/2001;

Il progetto di ristrutturazione, inteso nella sua globalità, e in ottica di utilizzo come centro commerciale e quindi senza divisioni tra le varie U.M.I., otteneva il Parere di Conformità del Comando Provinciale dei vigili del Fuoco di Perugia. In allegato si riporta tale parere, emesso in data 16 settembre 2011 Rif. prat. n. 62881.

Dal sopralluogo effettuato dallo scrivente, lo stato dei luoghi si è presentato con evidenti differenze rispetto alle planimetrie catastali reperite e presenti negli archivi dell'Agencia del Territorio.

In conclusione si può affermare come lo stato dei luoghi si presenti difforme rispetto lo stato catastale presente, causa dell'iniziata opera di ristrutturazione e comunque di un non aggiornamento effettuato negli anni passati, il quale, si renderà necessario, una volta ultimati i lavori e, probabilmente, anche laddove le unità immobiliari dovessero essere compravendute nello stato di fatto e quindi con i lavori incompiuti. Dall'indagine svolta, non risulta, essere presente nessun certificato di agibilità e nessun certificato energetico.

La zona dove sono inserite le porzioni immobiliari in oggetto nel P.R.G. dello Strumento Urbanistico Vigente del Comune di Foligno, Tav. n. 1, in base alle N.T.A. è la seguente: Zona A "Centro storico", Monumenti vincolati (All. n. 20). In base alla classificazione delle tipologie degli edifici, dalla Tav. n. 15, si evince che tali porzioni immobiliari, rientrano tra gli "Edifici di valore architettonico" (All. n. 21).

IMMOBILE H):

Premesso che il fabbricato, come già ricordato, ha un'iniziale edificazione avvenuta presumibilmente agli inizi del XIII secolo, dalle verifiche condotte presso il competente Ufficio Urbanistico del Comune di Foligno, sono stati individuati i titoli abilitativi rilasciati in epoche recenti e che hanno portato l'unità immobiliare in stima allo stato in cui oggi si presenta (All. n. 22):

- Concessione edilizia n. 337 del 26/07/1984 per ristrutturazione negozio.
- Denuncia di Inizio Attività n. 16 del 09/01/2003 per opere interne per rinnovo negozio, con rinnovo dell'arredo fisso, pavimentazioni, modifica scala interna, rinnovo impianto elettrico;
- Permesso di Costruire n. 639 del 21/10/2006, per cambio di destinazione d'us, da residenziale a commerciale di locali posti al primo piano per ampliamento negozio.
- Autorizzazione n. 108 del 15/06/2010 volta al rinnovo dell'Autorizzazione n. 61 del 05/06/2007 per n. 2 insegne sulla porta d'ingresso e vetrina in modo parallelo al senso di marcia veicolare non illuminate, delle dimensioni mt 1,20 x mt 0,20.

Successivamente in data 23/02/2010, veniva depositata presso il competente Ufficio del Comune di Foligno, la richiesta per il rilascio del Certificato di Abitabilità totale per il bene in stima (Pratica n. 346/04). Dalle indagini condotte si è verificato come tale documento non sia stato mai rilasciato dal Comune di Foligno per alcune mancanze amministrative da parte della proprietà Famiglia Alessi. Inoltre non risulta essere presente alcun certificato energetico.

A seguito del sopralluogo effettuato si può riferire come il bene in stima risulti conforme alle planimetrie catastali reperite e alle planimetrie di progetto allegate ai citati titoli abilitativi.

La zona dove è inserita la porzione immobiliare in oggetto nel P.R.G. dello Strumento Urbanistico Vigente del Comune di Foligno, Tav. n. 1, in base alle N.T.A. è la seguente: Zona A "Centro storico", Restauro conservativo (All. n. 20). In base alla classificazione delle tipologie degli edifici, dalla Tav. n. 15, si evince che tale porzione immobiliare, rientra tra gli "Edifici di valore monumentale" (All. n. 21).

**9) Proceda alla formazione dei lotti.**

Tenuto conto delle caratteristiche, della tipologia, della natura, della conformazione e della consistenza dei beni immobili pignorati, costituiti, come detto, da diversi immobili commerciali e da tre immobili di civile abitazione indipendenti, la vendita sarà fatta in cinque lotti.

#### **10) Descrizione analitica dei lotti.**

##### **Lotti n. 1 e 2**

A) e B) Descrizione delle abitazioni residenziali.

*Descrizione generale del fabbricato oggetto di stima* – Le unità immobiliari eseguite, insieme vanno a costituire un edificio residenziale realizzato nei primi anni settanta. Di buona prospettiva, esso è costituito da un piano terra, un piano primo e un piano secondo. L'intero fabbricato si colloca al centro della zona urbana della città di Foligno, fuori le mura che delimitano il centro storico della città e si affaccia su via Magellano.

*Caratteristiche esterne e interne* - L'immobile principale, nel suo complesso presenta le strutture portanti verticali e orizzontali in muratura e in cemento armato avente funzione statica e tamponature con laterizio forato e pieno, e un'altezza variabile da m. 2,70 a m. 3,10. I solai sono in latero-cemento. Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate di colore chiaro, con parte della parete sud-est rivestita di pietra faccia a vista (Foto n. 51,52,53,54); le gronde sono in legno con le grondaie e i pluviali in rame; la copertura presenta due tetti sfalsati fra loro a due falde e il manto di copertura in coppi.

Vi si accede dalla strada prospiciente, via Magellano attraverso prima un cancello e poi una loggia con una rampa di scale, dove è posto l'ingresso comune.

##### **A) Abitazione in villino.**

L'unità è costituita da un appartamento posto al piano terra e al piano primo, vi si accede attraverso l'ingresso sul lato nord-ovest, dove è collocata la rampa di scale con la loggia (Foto n. 51) comune ad altra unità ed è composto dai seguenti locali: al piano terra disposto su due livelli troviamo sul primo livello un disimpegno, una cucina, una sala con soggiorno e pranzo, un piccolo guardaroba,

sul secondo livello troviamo due disimpegni, quattro camere da letto, un guardaroba e tre bagni di cui uno interno ad una camera, il piano primo è costituito da un ingresso-disimpegno, una cucina, un soggiorno con camino, un bagno e antibagno e un accesso al terrazzo, con superficie calpestabile compreso il terrazzo di mq. 270,47. L'unità immobiliare è dotata d'impianti indipendenti: dell'energia elettrica, del gas, della tv, di collegamento telefonico e impianto di climatizzazione ad aria estate e inverno. Le superfici sono così suddivise:

1. Piano terra.

Primo livello: disimpegno di mq. 7,69 cucina di 17,00 mq., sala con soggiorno e pranzo di mq. 43,00, un piccolo guardaroba di mq. 3,00, bagno di mq. 6,60 e ripostiglio di mq. 1,69 (Foto nn. 14, 15,16,17,18,19,20,21,22).

Secondo livello: due disimpegni di mq. 11,84, prima camera da letto di mq. 16,60, seconda camera da letto di mq. 18,50, terza camera da letto di mq. 16,23, quarta camera da letto di mq. 12,90, guardaroba di mq. 8.85, primo bagno di mq. 5.95, secondo bagno di mq. 7,00 e terzo bagno interno ad una camera di mq. 4,43 (Foto nn. 6,7,8,9,10,11,12,13).

2. Piano primo: ingresso-disimpegno di 7,10 mq, cucina di mq. 18.58, ampio soggiorno con camino di mq. 46,73, terrazzo di mq. 11,78, bagno di mq. 3,28 e antibagno di mq. 2,23 (Foto nn. 1,2,3,4,5).

Per un totale complessivo computato di vani 13,50 e superficie totale calpestabile compresi i terrazzi, di 270,47 mq. circa (All. n. 23).

L'altezza dell'appartamento varia da ml 2,70 a ml 3,00. L'unità è dotata di ottime finiture, l'interno è tinteggiato con varie tinte, le caratteristiche di finitura e lo stato di conservazione e manutenzione, sono nel complesso, ottime. I pavimenti sono realizzati in legno tipo parquet di eccellente qualità in tutti gli ambienti, tranne i bagni che hanno invece pavimenti e rivestimento delle pareti in ceramica; battiscopa perimetrali in legno tranne che per i bagni. Tutti i bagni sono dotati di box doccia e completi di tutti i servizi igienici, tranne il bagno del piano terra posto al primo livello che è provvisto di vasca idromassaggio (Foto n. 17). Tutti gli infissi interni ed esterni, dei vari locali, sono di eccellente fattura e presentano le medesime caratteristiche. In particolare le finestre e porte-finestre, hanno telaio in alluminio verniciato, vetri doppi, zanzariere e persiana il tutto interamente



automatizzato. Porte interne, di accesso alle camere e ai bagni, bianche, in legno tamburato. Porta d'ingresso all'appartamento, in legno blindato (Foto n. 1). Tutti i terrazzi sono dotati di ringhiera in vetro, molto caratteristica che contribuisce a rendere l'aspetto del fabbricato piacevolmente moderno (Foto n. 22).

#### B) Abitazione in villino con fondo.

L'unità è costituita da un appartamento posto al piano primo e al piano secondo, vi si accede attraverso l'ingresso sul lato nord-ovest, dove è collocata la rampa di scale con la loggia (Foto n. 51) comune all'altra unità ed è composto dai seguenti locali: al piano primo troviamo un soggiorno, una sala da pranzo con terrazzo, una cucina con terrazzo, un disimpegno e un bagno, il terrazzo della cucina è dotato di accesso all'ascensore (Foto n. 29); al piano secondo disposto su due livelli troviamo sul primo livello un primo soggiorno, un secondo soggiorno con camino e grande terrazzo, una sala relax, un bagno e un locale sottotetto non agibile, mentre il secondo livello è costituito da un disimpegno, tre camere da letto di cui una con terrazzo, due bagni di cui uno interno ad una camera da letto e un guardaroba, il terrazzo più grande è dotato di piccola piscina ed accesso all'ascensore (Foto n. 40), con superficie calpestabile compresi i terrazzi di mq. 265,87. L'unità immobiliare è dotata d'impianti indipendenti: dell'energia elettrica, del gas, della tv, di collegamento telefonico e impianto di climatizzazione ad aria estate e inverno. Le superfici sono così suddivise:

1. Piano primo: soggiorno di 21,70 mq, sala da pranzo con terrazzo di mq. 16,94, cucina con terrazzo di mq. 25,36, disimpegno di mq. 4,65, bagno di mq. 5,44 mq. e terrazzi di mq. 12,39 (Foto nn. 23,24,25,26,27,28,29,30,31,32).

2. Piano secondo.

Primo livello: primo soggiorno di mq. 19,84, secondo soggiorno con camino di 22,23 mq., sala relax di mq. 17,33, bagno di mq. 5,36, sottotetto non agibile di mq. 3,75 e terrazzo di mq. 31,95 (Foto nn. 33,34,35,36,37,38,39,40,41).

Secondo livello: disimpegno di mq. 3,25, prima camera da letto di mq. 9,87, seconda camera da letto di mq. 12,42, terza camera da letto di mq. 15,78, guardaroba di mq. 16,56, primo bagno di mq.

4,49, secondo bagno interno ad una camera di mq. 5,07 e terrazzo di mq. 10,97 (Foto nn. 42,43,44,45,46,47,48,49). Completa l'unità immobiliare, un locale caldaia posto al piano terra, sul lato nord-est, separato dal resto del fabbricato, costituito da un unico vano di mq. 12,24 (Foto n. 50).

Per un totale complessivo computato di vani 14,50 e superficie totale calpestabile compresi i terrazzi, di 265,87 mq. circa (All. n. 24).

L'altezza dell'appartamento varia da ml 2,70 a ml 3,00. L'unità è dotata di ottime finiture, l'interno è tinteggiato con varie tinte, le caratteristiche di finitura e lo stato di conservazione e manutenzione sono nel complesso, ottime. I pavimenti sono realizzati in legno tipo parquet di eccellente qualità in tutti gli ambienti, tranne i bagni che hanno invece pavimenti e rivestimento delle pareti in ceramica; battiscopa perimetrali in legno tranne che per i bagni. Tutti i bagni sono dotati di box doccia e completi di tutti i servizi igienici, tranne il bagno del piano secondo posto al secondo livello che è provvisto di vasca idromassaggio (Foto n. 45). Tutti gli infissi interni ed esterni, dei vari locali, sono di eccellente fattura e presentano le medesime caratteristiche. In particolare le finestre e porte-finestre, hanno telaio in alluminio verniciato, vetri doppi, zanzariere e persiana il tutto interamente automatizzati. Porte interne di accesso alle camere e ai bagni, bianche in legno tamburato. Porta d'ingresso all'appartamento in legno blindato. Alcuni terrazzi sono dotati di parapetto in muratura e altri in vetro, quest'ultima caratteristica rende l'aspetto del fabbricato piacevolmente moderno (Foto nn. 28,40,48).

### **Lotti n. 3**

#### **C) Descrizione del villino.**

*Descrizione generale del fabbricato oggetto di stima* – L'unità immobiliare eseguita, rappresenta un edificio residenziale realizzato nei primi anni duemila. Moderno e di eccellente prospettiva, esso è costituito da un piano primo sottostrada, un piano terra, un piano primo e un piano secondo (Foto n. 95). L'intero fabbricato si colloca al centro della zona urbana della città di Foligno, fuori le mura che delimitano il centro storico della città, posto all'interno dello stesso lotto di terreno dove insiste il fabbricato delle unità immobiliari denominate A) e B).

*Caratteristiche esterne ed interne* - L'immobile nel suo complesso presenta una struttura in cemento armato intelaiata con travi e pilastri, tranne le parti contro terra per le quali è stata realizzata una parete continua sempre in c.a.; i solai sono in latero-cemento, il vano ascensore e la scala principale sempre in c.a., mentre i volumi a sbalzo sono realizzati tramite solette in c.a.. L'intero piano secondo è completamente in struttura metallica, le tamponature sono del tipo a cassetta con blocchi di laterizio forato, l'intercapedine coibentata e mattoni faccia a vista verso l'esterno. Le coperture, del tipo a padiglione, sono finite superiormente in lamiera di rame così come i canali di gronda e i tubi pluviali (Foto nn. 95,96,97,98).

All'immobile vi si accede dalla strada prospiciente, via Magellano, attraverso prima un cancello e poi un portico dove è posto l'ingresso.

### C) Villino.

L'unità immobiliare è un edificio elevantesi su tre piani sopratterra e un piano seminterrato, vi si accede dagli ingressi pedonali e carrabili sul lato nord-ovest (Foto n. 58), attraversando parte della corte comune, si accede all'ingresso del villino indipendente posto sul lato nord-est dell'edificio davanti al porticato di pertinenza (Foto n. 99). L'unità è composta dai seguenti locali: al piano primo sottostrada, troviamo un ampio soggiorno con cucina rustica, un disimpegno, un bagno, un vano ascensore e un vano scale per l'accesso al piano soprastante; inoltre è dotato di una zona destinata al servizio dell'unità: una lavanderia, un locale autoclave, locale cabina elettrica, un disimpegno, un locale macchina ascensore e tramite un disimpegno esterno si accede sia alla fontana che al locale centrale termica. Per una superficie calpestabile di mq. 149,80. Un piano terra, costituito da un ingresso, un ampio soggiorno, una cucina con sala da pranzo, un bagno, un vano ascensore e un vano scale, per l'accesso al piano soprastante; inoltre è dotato di un porticato posto proprio davanti l'ingresso e in prossimità della cucina, lungo la parete nord-est. Per una superficie calpestabile, compreso il portico di mq. 123,50. Un piano primo, costituito da un disimpegno, tre camere da letto, due bagni, un ripostiglio, un guardaroba, un vano ascensore, due terrazzi, un vano scale per l'accesso al piano inferiore e una scala a chiocciola per l'accesso al piano superiore. Per

una superficie calpestabile compresi i terrazzi di mq. 135,10. Un piano secondo, costituito da un ampio studio, una sala con vasca idromassaggio, un bagno, un ampio terrazzo panoramico e una scala a chiocciola per l'accesso al piano inferiore. Per una superficie calpestabile compresi terrazzi di mq. 71,50.

Per una superficie totale calpestabile di mq. 519,10.

L'unità immobiliare è dotata d'impianti indipendenti: dell'energia elettrica, del gas, della tv, di collegamento telefonico e impianto di riscaldamento a pavimento, oltre che un impianto di climatizzazione ad aria estate e inverno. Le superfici sono così suddivise:

1. Piano sottostrada: Soggiorno e cucina rustica di 90,20 mq., disimpegno di mq. 7,10, bagno di mq. 5,80, locale lavanderia di mq. 12,30, locale autoclave di mq. 4,30, locale cabina elettrica di mq. 2,50 (Foto nn. 2, 3, 5,6,7,8,9), disimpegno di mq. 3,70, locale macchine ascensore di mq. 2,90, locale centrale termica di mq. 6,90 e fontana con disimpegno esterno di mq. 14,10 (Foto nn. 69,70,71,72,73,74,75,76,77,78,100).

2. Piano terra: ingresso di 4,30 mq, cucina e pranzo di mq. 39,40, soggiorno con camino di mq. 32,30, disimpegno di mq. 6,90, bagno di mq. 5,60 e portico esterno di mq. 35,00 (Foto nn. 61,62,63,64,65,66,67,68, 99).

3. Piano primo: disimpegno di 11,20 mq, prima camera da letto di mq. 25,60, seconda camera da letto di mq. 19,90, terza camera da letto di mq. 10,30, guardaroba di mq. 8,90, primo bagno di mq. 8,40, secondo bagno di mq. 5,40, ripostiglio di mq. 0,80 e terrazzi di mq. 44,60 (Foto nn. 79,80,81,82,83,84,85,86,87,88,89).

4. Piano secondo: ampio studio di 32,80 mq, sala con vasca idromassaggio di mq. 6,20, bagno di mq. 6,70 e terrazzo di mq. 25,80 (Foto nn. 90,91,92,93,94).

Per un totale complessivo computato di vani 20 e superficie totale calpestabile compresi i terrazzi e il portico di 519,10 mq. (All. n. 25).

L'altezza dei vari ambienti varia da ml 2,30 a ml 3,00. L'unità è dotata di ottime finiture, l'interno è tinteggiato con varie tinte, le caratteristiche di finitura e lo stato di conservazione e manutenzione sono nel complesso eccellenti. I pavimenti, sono realizzati in legno parquet di eccellente qualità nei

piani primo e secondo, mentre in travertino nei piani primo sottostrada e piano terra, tranne i bagni che hanno pavimenti e rivestimenti delle pareti in ceramica; battiscopa perimetrali in legno tranne che per i bagni. Tutti i bagni sono dotati di box doccia e completi di tutti i servizi igienici, inoltre è presente una grande vasca idromassaggio al piano secondo (Foto n. 92). Tutti gli infissi interni ed esterni, dei vari locali, sono di eccellente fattura e presentano le medesime caratteristiche. In particolare le finestre e porte-finestre, hanno telaio in alluminio verniciato, vetri doppi, zanzariere e persiana il tutto interamente automatizzati, da notare che nel piano terra le finestre sono provviste anche di tapparelle. Porte interne di accesso, alle camere e ai bagni, bianche, in legno tamburato. Porta d'ingresso al villino, in legno blindata (Foto n. 61).

L'area cortilizia dei due edifici, censita al Catasto Terreni al Fg. n. 174 e alla p.lla n. 451, di forma irregolare, è posizionata tutto intorno ai due fabbricati e ne costituisce la corte esterna di pertinenza. Completamente protetta, con muro di cinta, è per la gran parte lastricata. Nella parte nord-ovest, sono posti, tutti gli ingressi per gli accessi sia carrabili sia pedonali, dotati di cancello in legno. Su di essa insistono, un giardino con aiuole, piante arboree e arbustive, un piccolo gazebo di legno e una alta siepe sempreverde posta lungo il confine del lato sud-ovest (Foto n. 55,56,57,58,59,60).

#### **Lotto n. 4**

D), E, F e G) Descrizione degli immobili ad uso commerciale.

Le unità immobiliari fanno parte di un edificio risalente al 1200, costituito da un piano terra, da un piano primo e da un piano secondo, l'intero fabbricato presenta le strutture portanti in muratura in pietra e mattoni e si colloca all'interno del centro storico della città di Foligno, posto all'incrocio di via Gramsci con Piazza della Repubblica.

E' utile ricordare che l'edificio in esame è sottoposto a tutela vincolistica ai sensi della legge n. 1089 dell'1 giugno del 1939 (All. n. 26).

E' denominato "Palazzo del Podestà", sorge davanti alla facciata minore della Cattedrale. Esso ha subito, attraverso i tempi, varie modifiche ma si nota ancora la struttura originale.

Caratterizzato da un elegante loggiato, esso fu costruito probabilmente agli inizi del 1200 e sicuramente ristrutturato dai Trinci. La loggia era in comunicazione diretta con il Palazzo Trinci, attraverso un ponte andato distrutto presumibilmente intorno alla metà del XVIII secolo, così come non è più visibile, perché inglobato nell'edificio in angolo, il porticato aperto sulla piazza, ammirabile da una stampa pubblicata nel 1845 da Attilio Zuccagni Orlandini.

All'altezza del loggiato la decorazione della facciata è costituita dalla raffigurazione delle quattro *Virtù Cardinali (Prudenza, Giustizia, Fortezza e Temperanza)*, che sovrintendono all'esercizio del potere politico, opera attribuita a Giovanni di Corraduccio detto Mazzaforte.

Le mensole poste sotto il loggiato ospitavano teste scolpite in pietra, di epoca romana, rappresentanti le sette *Età dell'uomo*, ora conservate nel Museo della città.

Le unità immobiliari in esame, destinate ad attività commerciale, sono poste al piano terra, al piano primo e al piano secondo e sono in fase di ristrutturazione.

#### D) Negozio.

All'immobile vi si accede dalla piazza prospiciente, Piazza della Repubblica, attraverso una porta a vetri in metallo posta sul lato nord-est ed è costituito: al piano terra da un locale di mq. 42,40, un disimpegno di mq. 9,00, un vano scale per l'accesso al piano superiore di mq. 4,80; al piano primo da un disimpegno di mq. 5,00 e due vani di mq. 69,50 (Foto nn. 101,102,103,104,105,106). L'altezza dei locali varia da ml. 2,50 a 3,30. Il pavimento del piano terra è in vecchio cotto, mentre nel piano primo il pavimento risulta ancora al grezzo. I locali del piano primo presentano delle splendide volte a mattoni (Foto n. 104), le pareti interne sono in parte con pietra a vista e in parte solo intonacate. Gli infissi esterni sono presenti solo al piano terra costituiti da vecchie ampie vetrate con telaio in metallo e vetri semplici. Porta d'ingresso con vetrata e telaio in metallo. Essendo i lavori di restauro e ristrutturazione non ancora ultimati, tutti gli impianti devono essere completati. Lo stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare sono nel complesso buone. La superficie calpestabile complessiva è di mq. 142,70 (All. n. 28).

#### E) Negozio.

All'immobile vi si accede dalla piazza prospiciente, Piazza della Repubblica, attraversando l'unità D) ed è costituito: al piano terra da un unico locale di mq. 29,00, proprio a fianco dell'unità D) (Foto n. 107). L'altezza del locale è ml. 2,60. Il pavimento risulta ancora al grezzo. Le pareti interne sono in parte con pietra a vista e in parte solo intonacate. Gli infissi esterni sono rappresentati da vecchie saracinesche in metallo. Essendo i lavori di restauro e ristrutturazione non ancora ultimati, tutti gli impianti devono essere completati. Lo stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare sono nel complesso buone. La superficie calpestabile totale è di mq. 29,00 (All. n. 29).

F) Negozi.

All'immobile vi si accede dalla piazza prospiciente, Piazza della Repubblica, attraversando l'unità D) ed è costituito: al piano primo da un unico locale di mq. 30,00, proprio a fianco dell'unità D) (Foto n. 108). Il pavimento risulta ancora al grezzo. Il locale presenta delle splendide volte a mattoni, le pareti interne sono in parte con pietra a vista e in parte solo intonacate. Gli infissi esterni non sono presenti. Essendo i lavori di restauro e ristrutturazione non ancora ultimati, tutti gli impianti devono essere completati. Lo stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare sono nel complesso buone. La superficie calpestabile complessiva è di mq. 30,00.

G) Ufficio.

All'immobile vi si accede dalla piazza prospiciente, Piazza della Repubblica, attraversando l'unità D), attraverso una porta a vetri in metallo posta sul lato nord-est e, è costituito: al piano secondo da un ampio vano principale di mq. 83, da un vano secondario di mq. 13,31, da un bagno di mq. 3,64, il tutto uso ufficio, da un terrazzo disposto su due livelli di mq. 8,20, completa l'unità la presenza di un piano soppalcato di mq. 19,20 che al momento del sopralluogo è risultato inaccessibile per la mancanza di una scala (Foto nn. 109, 110,111,112,113,114,115,116). L'altezza dei locali varia da ml. 2,50 a 4,00, mentre per il piano soppalcato l'altezza varia da 2,00 a 3,30. Il pavimento di tutti i locali è in mattonelle di ceramica, il bagno con pavimento e rivestimento in ceramica, completo di servizio igienico lavabo e wc. Le pareti interne sono solo intonacate. Gli infissi esterni presentano delle vecchie finestre con telaio di legno e con vetri semplici. Porta finestra di legno per l'accesso al

terrazzo. L'unità immobiliare è dotata d'impianto elettrico, idrico e fognario, con impianto di riscaldamento dotato di termoconvettori. L'unità immobiliare, essendo i lavori di restauro e ristrutturazione non ancora ultimati, tutti gli impianti devono essere comunque rivisti e completati. Lo stato di conservazione e manutenzione sono nel complesso mediocri. La superficie calpestabile complessiva è di mq. 128,15 (All. n. 30).

#### **Lotto n. 5**

##### **H) Descrizione dell'immobile uso negozio.**

L'unità immobiliare, fa parte di un fabbricato denominato " Casa Gentile da Foligno", trattasi di un edificio storico risalente al XIV sec., che si affaccia su Via Garibaldi (Foto nn. 127,128,129,130), proprio davanti alla Chiesa del Suffragio è dichiarato di interesse particolarmente importante ai sensi dell'art. 2, comma 1, lettera a) del Decreto Legislativo del 29/10/1999 n. 490, quindi, sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto D.L. n. 490/1999 (All. n. 27). La costruzione indicata Casa Gentile da Foligno è fra gli esempi medievali rimasti in Foligno di architettura civile, questo costituisce di certo un raro esempio di costruzione dell'epoca che nonostante alcuni rifacimenti si è mantenuto nelle sue caratteristiche trecentesche essendo riferibile alla prima metà di quel secolo. La peculiare costruzione ben definita nei suoi volumi e quote, è ora parte di un palazzo condominiale a cui è addossata: è una cubatura ad unico spiovente e realizzata con pietra sagomata in modo regolare e visibile in facciata, quest'ultima alleggerita da due archi acuti sorretti da colonna a sezione ottagonale e da un marcapiano caratterizzato da una fila di archetti trilobati motivo che si ritrova anche nelle costruzioni religiose, tutti elementi di chiara fattura gotica. Sulla facciata del primo piano si aprono due finestre a bifora con arco a tutto sesto e due trilobi, mentre in quella di sinistra abbiamo la colonnina tortile, l'altra è liscia e forse ciò è dovuto a un restauro architettonico in cui si era perduta la colonnina originale. La " Casa Gentile da Foligno" fu dimora del famoso medico che dalla lapide di facciata apposta nel 1948, è ricordato come il "principe dei medici del suo tempo" la cui morte avvenne durante la peste del 1348.

##### **H) Negozi.**



All'immobile vi si accede dalla strada prospiciente, via Garibaldi, attraversando un porticato e un ingresso al n. civico 36 ed è costituito: al piano terra da un locale uso negozio di mq. 45,00, da un fondo di mq. 4,00 e da un bagno di mq. 2,00, al piano primo (soppalco) un locale uso negozio di mq. 46,00 e al piano secondo un primo vano di mq. 69,00, un secondo vano di mq. 43,00, entrambi uso negozio, un ufficio di mq. 15,50, un bagno di mq. 5,50 e un disimpegno di mq. 3,50, completa l'unità una cantina posta al piano primo sottostrada di mq. 8,00 (Foto nn. 117,118,119,120,121,122,123,124,125,126). L'altezza dei locali varia da ml. 2,50 a 3,60. Il pavimento del piano terra e del piano primo è di tipo sintetico, mentre al piano primo il pavimento risulta composto da mattonelle in ceramica. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate di color bianco. Gli infissi esterni al piano terra, al piano primo e in parte al piano secondo, sono costituiti da ampie vetrate con telaio in metallo e vetri semplici, mentre al piano secondo in corrispondenza del secondo vano uso negozio sono presenti delle finestre con telaio in legno dotate all'interno da tapparelle in legno e protette all'esterno da persiane in legno di color grigio. Porta d'ingresso con ampia vetrata e telaio in metallo. Lo stato di conservazione e manutenzione sono nel complesso buone. La superficie calpestabile complessiva è di mq. 270,50 (All. n. 31).

Le superfici di tutte le unità costituenti i 5 lotti, sono rappresentate nella Tabella allegata (All. n. 33).

#### **11) Valutazione.**

Al fine di determinare il valore degli immobili pignorati, lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare il criterio sintetico comparativo, parametro adottato il mq. cioè raffrontando l'immobile in esame con le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche ad altri beni simili o quasi simili oggetto di recenti compravendite o valutazioni, nel determinare il valore di stima inoltre si terrà conto dei seguenti fattori:

- della località nella quale si trovano gli immobili in oggetto;
- della consistenza e della destinazione d'uso;
- del valore storico e architettonico;

- dell'anno di costruzione, dell'attuale stato di manutenzione e conservazione;
- della regolarità edilizia, dei costi delle aeree e di quelli delle costruzioni e della disponibilità;
- della media dei costi degli immobili riportati sia nel listino della Borsa Immobiliare della C.C.I.A.A. di Perugia che in quello dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio; e di ogni altro fattore che può influenzare positivamente o negativamente il valore di mercato. Inoltre nel determinare il valore di stima si avrà riguardo dell'andamento delle aste giudiziarie svolte dal Tribunale di Perugia.

Infatti, si cercherà di addivenire ad un valore di stima che si avvicini maggiormente a quello del più probabile valore di mercato, allo scopo di evitare che l'asta vada deserta sino a quando tale valore non si riduca a quello che i partecipanti ritengono reale e conveniente. Lo scopo è quello di avere un valore finale di stima che solleciti la partecipazione del maggior numero degli aspiranti acquirenti, in modo tale da addivenire all'aggiudicazione sin dal primo esperimento di gara.

Pertanto lo scrivente avendo fatto le opportune considerazioni, *compiuto le dovute aggiunte (edifici di eccellente qualità ed edifici di particolare valore storico) e detrazioni (lavori di ristrutturazione da completare e difficoltà a vendere immobili con quote indivise), avendo rispettato le rispettive quote eseguite*, assume, per gli immobili oggetto del presente pignoramento, i seguenti valori:

Immobili	Foglio n.	P.lla n.	Sup. in mq.	€ al mq.	Valore €	Arrotondamenti	Quote beni eseguiti			Valore lotto €
							Piena proprietà	Nuda proprietà	Usufrutto	
Abitazione in villino	219	451/7	294,22	1.200	353.064,00	353.000,00	1/2			176.500,00
<b>Totale Lotto n. 1</b>						<b>353.000,00</b>				<b>176.500,00</b>
Abitazione in villino	219	451/8	239,07	1.300	310.791,00	311.000,00	1/2			155.500,00
<b>Totale Lotto n. 2</b>						<b>311.000,00</b>				<b>155.500,00</b>
Villino	219	451/9	497,70	1.500	746.550,00	747.000,00	1/2			373.500,00
<b>Totale Lotto n. 3</b>						<b>747.000,00</b>				<b>373.500,00</b>

Immobili	Foglio n.	P.lla n.	Sup. in mq.	€ al mq.	Valore €	Arrotondamenti	Quote beni eseguiti			Valore lotto €
							Piena proprietà	Nuda proprietà	Usufrutto	
Negozio	202	819/11	156,97	1.850	290.394,50	290.000,00		2/4	1/2	148.625,00
Negozio	202	819/12	31,90	1.850	59.015,00	59.000,00		2/4	1/2	30.237,50
Negozio	202	819/37	33,00	1.850	61.050,00	61.000,00		2/4	1/2	31.262,50
Ufficio	202	819/38	135,23	900	121.707,00	122.000,00	1/1			122.000,00
<b>Totale Lotto n. 4</b>						<b>532.000,00</b>				<b>332.125,00</b>
Negozio	203	100/36	314,84	1.150	362.066,00	362.000,00	2/4			181.000,00
<b>Totale Lotto n. 5</b>						<b>362.000,00</b>				<b>181.000,00</b>
<b>Valore Totale Quote Esecutate</b>										<b>1.218.625,00</b>
<b>Valore Totale Compendio Stimato</b>						<b>2.305.000,00</b>				

Per quanto riguarda le quote di spettanza esse sono così costituite rispettivamente:

#### Lotto n. 1

Unità immobiliare A), quota diritti di piena proprietà: di 1/2 spettanti alla Sig.ra [redacted] e di 1/2 spettanti alla Sig.ra A [redacted] sul seguente immobile: Catasto Fabbricati, Comune di Foligno, Foglio n. 219, p.lla n. 451/7. Le quote espresse in valore sono così suddivise:

Quota di 1/2 pari a € 176.500,00 spettanti ad [redacted]

Quota di 1/2 pari a € 176.500,00 spettanti ad [redacted]

#### Lotto n. 2

Unità immobiliare B), quota diritti di piena proprietà: di 1/2 spettanti alla Sig.ra A [redacted] e di 1/2 spettanti alla Sig.ra [redacted] sul seguente immobile: Catasto Fabbricati, Comune di Foligno, Foglio n. 219, p.lla n. 451/8. Le quote espresse in valore sono così suddivise:

Quota di 1/2 pari a € 155.500,00 spettanti ad [redacted]

Quota di 1/2 pari a € 155.500,00 spettanti ad [redacted]

### **Lotto n. 3**

Unità immobiliare C), quota diritti di piena proprietà: di 1/2 spettanti alla Sig.ra [redacted] e di 1/2 spettanti alla Sig.ra [redacted] sul seguente immobile: Catasto Fabbricati, Comune di Foligno, Foglio n. 219, p.lla n. 451/9. Le quote espresse in valore sono così suddivise:

Quota di 1/2 pari a € 373.500,00 spettanti ad [redacted],

Quota di 1/2 pari a € 373.500,00 spettanti ad [redacted]

### **Lotto n. 4**

Unità immobiliari D), E) e F), quota diritti di nuda proprietà: di 1/4 spettanti alla Sig.ra [redacted], di 1/4 spettanti alla Sig.ra [redacted], di 1/4 spettanti alla Sig.ra [redacted] e di 1/4 spettanti alla Sig. [redacted], quota diritti di usufrutto: di 1/2 spettanti a [redacted] e 1/2 spettanti ad [redacted] sui seguenti immobili: Catasto Fabbricati, Comune di Foligno, Foglio n. 202, p.lla n. 819/11, 819/12 e 819/37. Le quote espresse in valore sono così suddivise:

Quota di nuda proprietà 1/4 pari a € 64.062,50 spettanti ad [redacted].

Quota di nuda proprietà 1/4 pari a € 64.062,50 spettanti ad [redacted]

Quota di nuda proprietà 1/4 pari a € 64.062,50 spettanti a [redacted].

Quota di nuda proprietà 1/4 pari a € 64.062,50 spettanti ad [redacted]

Quota di usufrutto 1/2 pari a € 82.000,00 spettanti a [redacted].

Quota di usufrutto 1/2 pari a € 71.750,00 spettanti ad [redacted]

Unità immobiliare G), quota diritti di piena proprietà: di 1/1 spettanti alla Sig.ra [redacted] sul seguente immobile: Catasto Fabbricati, Comune di Foligno, Foglio n. 202, p.lla n. 819/38, pari ad € 122.000,00.

### **Lotto n. 5**

Unità immobiliare H), quota diritti di piena proprietà: di 1/4 spettanti alla Sig.ra [redacted], di 1/4 spettanti alla Sig.ra [redacted], di 1/4 spettanti alla Sig.ra [redacted] e di 1/4 spettanti

alla Sig. ██████████, sul seguente immobile: Catasto Fabbricati, Comune di Foligno, Foglio n. 203, p.lla n. 100/36. Le quote espresse in valore sono così suddivise:

Quota di proprietà 1/4 pari a € 90.500,00 spettanti ad ██████████.

Quota di proprietà 1/4 pari a € 90.500,00 spettanti a ██████████ a.

Quota di proprietà 1/4 pari a € 90.500,00 spettanti ad ██████████.

Quota di proprietà 1/4 pari a € 90.500,00 spettanti ad ██████████.

Pertanto il valore totale del compendio stimato, dei cinque lotti, da inserire quale prezzo base d'asta nell'emanando bando di vendita è di € 2.305.000,00, di cui € 1.218.625,00 come quote eseguite.

**12) identificazione dei comproprietari per pignoramento di quota indivisa ed esprimere il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene**

Dopo un'attenta e accurata analisi, fatte le opportune considerazioni, lo scrivente ritiene ora essere in grado di riassumere qui di seguito le proprie conclusioni. In merito al pignoramento dei beni per quota indivisa: i beni, di cui ai lotti n. 1, 2, 3, 4 in parte e 5 della presente procedura, non possono essere comodamente divisi, secondo le quote di proprietà, in quanto essi, per la loro natura, conformazione e destinazione produttiva, perderebbero la loro capacità economica, rendendoli così meno appetibili dal mercato. Nella tabella sottostante, vengono riportati, in elenco i beni immobili per pignoramento di quota indivisa, con l'identificazione dei rispettivi comproprietari. Rilevato che con il pignoramento trascritto in data 19/06/2013 al n. 9952 Reg. Part., Agenzia del Territorio di Perugia, sono stati pignorati:

1) i diritti di 1/2 della piena proprietà indivisa spettanti ad ██████████ su:

- Appartamento in villino censito al C.F. Comune di Foligno fg. 219 part. 451/7
- Appartamento in villino censito al C.F. Comune di Foligno fg. 219 part. 451/8
- Villino censito al C.F. Comune di Foligno fg. 219 part. 451/9

che comproprietaria dei predetti beni per le quote sotto indicate sono anche:

1) ██████████, nata a Foligno (Pg) il ██████████, per la quota di 1/2.

2) I diritti di 1/4 della nuda proprietà indivisa spettanti ad [REDACTED], 1/4 della nuda proprietà indivisa spettanti a [REDACTED] e diritti di 1/2 di usufrutto spettanti a [REDACTED] su:

- Negozio censito al C.F. Comune di Foligno fg. 202 part. 819/11
- Negozio censito al C.F. Comune di Foligno fg. 202 part. 819/12
- Negozio al C.F. Comune di Foligno fg. 202 part. 819/37

che comproprietari dei predetti beni per le quote sotto indicate sono anche:

- 2) [REDACTED], nata a Foligno (Pg) il [REDACTED], per la quota di 1/4 di nuda proprietà  
[REDACTED], nato a Foligno (Pg) il [REDACTED], per la quota di 1/4 di nuda proprietà  
[REDACTED], nato a Foligno (Pg) il [REDACTED], per la quota di 1/2 di usufrutto.

3) I diritti di 1/4 della piena proprietà indivisa spettanti ad [REDACTED] e 1/4 della piena proprietà indivisa, spettanti a [REDACTED] su:

- Negozio censito al C.F. Comune di Foligno fg. 203 part. 100/36

che comproprietari dei predetti beni per le quote sotto indicate sono anche:

- 3) [REDACTED], nata a Foligno (Pg) il [REDACTED], per la quota di 1/4  
[REDACTED], nato a Foligno (Pg) il [REDACTED], per la quota di 1/4

### **13) Aggiornamenti ipotecari relativi ai beni pignorati.**

Dalla ricerca effettuata dallo scrivente presso l'Ufficio della Conservatoria dei Beni Immobiliari di Perugia, per il periodo d'ispezione ipotecaria dal 01/12/2013 al 22/09/2015 (All. n. 32), a nome di [REDACTED] non è stato reperito nessun soggetto, mentre a nome di [REDACTED] è stato reperita una trascrizione contro (verbale di pignoramento immobiliare) del 02/04/2014 Reg. particolare n. 5252, come riportato nel capitolo 5) *Esistenza di formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene.*

### **14) Formazione dei lotti.**

#### **Lotto n. 1**

A) Diritti di piena proprietà pari a 1/2 spettanti ad [REDACTED] su:

Abitazione in villino, posta all'interno di un edificio più ampio, distribuita su due piani, al piano terra e al piano primo, ubicato in Comune di Foligno (PG), Via Magellano n. 7, di superficie commerciale mq. 294,22, giusto intestatario, identificato al C.F. al Foglio 219 del Comune di Foligno, p.lla 451, sub 7 (graffata), categoria A/7, classe 4, consistenza vani 13,5, rendita € 1.847,62. Coerenze: l'unità immobiliare, confina su tutti i lati con la p.lla n. 451/10, corte comune e con la p.lla 451/11 loggia, scale e ingresso comuni, salvo altri. Oltre i proporzionali diritti di proprietà sulle parti comuni, distinte come beni comuni non censibili, al C.F. del Comune di Foligno, al Foglio n. 219, p.lla n. 451/10 (corte) e p.lla n. 451/11 (loggia e scali comuni).

**Valore del Lotto n. 1: € 176.500,00**

**Lotto n. 2**

B) Diritti di piena proprietà pari a 1/2 spettanti ad ~~XXXXXXXXXX~~ su:

Abitazione in villino e fondo, posta all'interno di un edificio più ampio, distribuita su due piani, al piano primo e al piano secondo, ubicato in Comune di Foligno (PG), Via Magellano n. 7, di superficie commerciale mq. 239,07, giusto intestatario, identificato al C.F. al Foglio 219 del Comune di Foligno, p.lla 451, sub 8 (graffata), categoria A/7, classe 4, consistenza vani 14,5, rendita € 1.984,49. Coerenze: l'unità immobiliare, confina su tutti i lati con la p.lla n. 451/10, corte comune e con la p.lla 451/11 loggia, scale e ingresso comuni, salvo altri. Oltre i proporzionali diritti di proprietà sulle parti comuni, distinte come beni comuni non censibili, al C.F. del Comune di Foligno, al Foglio n. 219, p.lla n. 451/10 (corte) e p.lla n. 451/11 (loggia e scali comuni).

**Valore del Lotto n. 2: € 155.500,00**

**Lotto n. 3**

C) Diritti di piena proprietà pari a 1/2 spettanti ad ~~XXXXXXXXXX~~ su:

Villino, distribuito su quattro piani, al piano primo sottostrada, al piano terra, al piano primo e al piano secondo, ubicato in Comune di Foligno (PG), Via Magellano n. 7, di superficie commerciale mq. 497,70, giusto intestatario, identificato al C.F. al Foglio 219 del Comune di Foligno, p.lla 451,

sub 9 (graffata), categoria A/7, classe 4, consistenza vani 20, rendita € 2.737,22. Coerenze: l'unità immobiliare, confina su tutti i lati con la p.lla n. 451/10 bene comune non censibile (corte condominiale), salvo altri. Oltre i proporzionali diritti di proprietà sulla parte comune, distinta come bene comune non censibile, al C.F. del Comune di Foligno, al Foglio n. 219, p.lla n. 451/10 (corte).

**Valore del Lotto n. 3: € 373.500,00**

**Lotto n. 4**

D) Diritti di nuda proprietà pari a 1/4 spettanti ad [redacted] e 1/4 spettanti a [redacted] e diritti di usufrutto pari a 1/2 spettanti a S. [redacted] su:

Negozi, posto all'interno di un edificio più ampio, distribuito su due piani, al piano terra e al piano primo, ubicato in Comune di Foligno (PG), Piazza della Repubblica n. 22-23-24, di superficie commerciale mq. 156,97, giusti intestatari, identificato al C.F. al Foglio 202 del Comune di Foligno, p.lla 819, sub 11, categoria C/1, classe 12, consistenza 82 mq, rendita € 2.773,89. Coerenze: l'unità immobiliare, confina al piano terra a nord-est con Piazza della Repubblica, a nord-ovest con via Gramsci e a sud-est con la p.lla n. 819/12 della medesima proprietà, salvo altri.

E) Diritti di nuda proprietà pari a 1/4 spettanti ad [redacted] e 1/4 spettanti a [redacted] e diritti di usufrutto pari a 1/2 spettanti a [redacted] su:

Negozi, posto all'interno di un edificio più ampio, al piano terra, ubicato in Comune di Foligno (PG), Piazza della Repubblica n. 22-23-24, di superficie commerciale mq. 31,90, giusti intestatari, identificato al C.F. al Foglio 202 del Comune di Foligno, p.lla 819, sub 12, categoria C/1, classe 9, consistenza 26 mq, rendita € 558,60. Coerenze: l'unità immobiliare, confina al piano terra a nord-ovest con via Gramsci e a nord-est con la p.lla 819/11 della medesima proprietà, salvo altri.

F) Diritti di nuda proprietà pari a 1/4 spettanti ad [redacted] e 1/4 spettanti a S. [redacted] e diritti di usufrutto pari a 1/2 spettanti a [redacted] su:

Negozi, posto all'interno di un edificio più ampio, al piano primo, ubicato in Comune di Foligno (PG), Piazza della Repubblica n. 22-23-24, di superficie commerciale mq. 33,00, giusti intestatari,



identificato al C.F. al Foglio 202 del Comune di Foligno, p.lla 819, sub 37, categoria C/2, classe 3, consistenza 19 mq, rendita € 33,36. Coerenze: l'unità immobiliare, confina al piano primo a nord-est con la p.lla 819/11 della medesima proprietà, salvo altri.

G) Diritti di piena proprietà pari a 1/1 spettanti ad [REDACTED] su:

Abitazione di tipo economico, posto all'interno di un edificio più ampio, al piano secondo, ubicato in Comune di Foligno (PG), Piazza della Repubblica n. 22-23-24, di superficie commerciale mq. 135,23, giusto intestatario, identificato al C.F. al Foglio 202 del Comune di Foligno, p.lla 819, sub 38, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 6,5, rendita € 419,62. Coerenze: l'unità immobiliare, confina su più parti con la proprietà Wonderful S.A.S. di Alessi Lucio & C. e del Socio Alessio Lucio, salvo altri.

**Valore del Lotto n. 4: € 332.125,00**

**Lotto n. 5**

H) Diritti di piena proprietà pari a 1/4 spettanti ad [REDACTED] e 1/4 spettanti a [REDACTED] su:

Negozi e cantina, posto all'interno di un edificio più ampio, distribuito su tre piani, al piano terra, al piano primo e al piano secondo, ubicato in Comune di Foligno (PG), Via G. Garibaldi n. 36, di superficie commerciale mq. 314,84, giusti intestatari, identificato al C.F. al Foglio 203 del Comune di Foligno, p.lla 100, sub 36, categoria C/1, classe 13, consistenza 234 mq, rendita € 9.208,84. Oltre i proporzionali diritti di proprietà, sulle parti comuni e condominiali del fabbricato, costituite da ingresso, vano scale e cortile. Coerenze: l'unità immobiliare, confina al piano terra a nord-ovest con via G. Garibaldi, salvo altri.

**Valore del Lotto n. 5: € 181.000,00**

Tanto doveva il sottoscritto in evasione all'incarico ricevuto.

Perugia li 10/10/2015

IL C.T.U.

Dott. Agr. Lorenzo Di Lalla

La presente relazione si compone di:

- n. 51 pagine dattiloscritte;
- All. n. 1 Visure catastali;
- All. n. 2 Estratto foglio di mappa dei beni A, B e C;
- All. n. 3 Elaborato planimetrico dei beni A, B e C;
- All. n. 4 Estratto foglio di mappa dei beni D, E, F e G;
- All. n. 5 Estratto foglio di mappa del bene H;
- All. n. 6 Elaborato planimetrico del bene H;
- All. n. 7 Dichiarazione Amministratore;
- All. n. 8 Verbale pignoramento mobiliare del bene H;
- All. n. 9 Permesso di costruire n. 430 del 07/07/2005;
- All. n. 10 D.I.A. n. 43934 del 02/08/2005;
- All. n. 11 Permesso di costruire n. 272 del 23/05/2007;
- All. n. 12 Permesso di costruire n. 66 del 11/02/2008;
- All. n. 13 D.I.A. n. 7044 del 10/02/2010;
- All. n. 14 Copia Certificato di Agibilità n. 89 del 21/09/2009;
- All. n. 15 Permesso di costruire n. 223 del 27/04/2007;
- All. n. 16 D.I.A. n. 53802 del 21/09/2007;
- All. n. 17 Permesso di costruire n. 474 del 10/10/2008;
- All. n. 18 Estratto P.R.G. riguardanti i beni A, B e C;
- All. n. 19 Concessioni edilizie e titoli abilitativi Permesso dei beni D, E, F e G;
- All. n. 20 Estratto P.R.G. riguardante i beni D, E, F, G e H;
- All. n. 21 Classificazione delle tipologie degli edifici riguardanti i beni D, E, F, G e H;
- All. n. 22 Licenze edilizie riguardanti il bene H;
- All. n. 23, 24 e 25 Planimetrie catastali dei beni A, B e C;
- All. n. 26 Copia Decreto Vincolo dei beni D, E, F e G;
- All. n. 27 Copia Decreto Vincolo del bene H;

- All. n. 28, 29, 30 e 31 Planimetrie catastali dei beni D, E, G e H;
- All. n. 32 Visure ipotecarie;
- All. n. 33 Tabelle superfici delle unità immobiliari;
- N. 101 Fotografie;
- Dichiarazione invio C.T.U. come da incombenze;
- Ordinanza di vendita.

ATTESTAZIONE DI INVIO PERIZIA ALLA PARTE DEBITRICE E ALLA PARTE  
CREDITRICE PROCEDENTE

Il sottoscritto Consulente Tecnico D'Ufficio, Dott. Agr. Lorenzo Di Lalla, dichiara di aver proceduto all'invio della copia della presente CTU alle seguenti parti:

- parte debitrice: Alessi Claudia e Scano Franca;

- parte creditrice procedente: Unicredit Spa.

Perugia, 10/10/2015

Il C.T.U.

Dott. Agr. Lorenzo Di Lalla