

**TRIBUNALE DI SPOLETO**

**UFFICIO FALLIMENTARE**

**R.C.O. n. 6/2020**

Concordato preventivo: [REDACTED]

Giudice delegato: Dott.ssa [REDACTED]

Commissaria Giudiziale: dott. [REDACTED]

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO DI  
VALUTAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI DI  
PROPRIETA' DELLA SOCIETA' IN PROCEDURA**

Foligno, 05/11/2021

Il C.T.U.

Geom. Elisa Della Vedova

Firmato digitalmente (D.Lgs. 82/2005 s.m.i.)



La sottoscritta Geom. Elisa Della Vedova, con studio in Foligno via [REDACTED]

[REDACTED], iscritta al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Perugia con il n. [REDACTED], a seguito della nomina avvenuta dal Commissario Giudiziale e successivo Decreto del Sig. Giudice Dott.ssa [REDACTED] del 23 Febbraio 2021, in data 24 Febbraio 2021 ha depositato il giuramento telematico. A tale procedura ha fatto seguito il provvedimento del Giudice del 13/03/2021, con il quale ha disposto l'autorizzazione a procedere alla scrivente in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio.

### **QUESITO**

Alla sottoscritta viene affidato il presente incarico e precisamente:

***"Identifichi i beni immobili di cui innanzi e li descriva, indicando consistenza, confini e mappali; ne verifichi la regolare provenienza ed accerti eventuali diritti ed onere reali gravanti sugli stessi, attraverso l'esame dei certificati ipocatastali; ne determini il valore al prezzo di mercato; formi, se opportuno più lotti dotati di autonomia, allegando planimetrie esplicative; in caso di beni indivisi precisi la consistenza e il valore della quota spettante al proponente; (per i terreni: richieda ed alleghi il certificato di destinazione urbanistica) (per i fabbricati: verifichi se siano stati costruiti in base a licenza o concessione edilizia ed in conformità alla stessa, verifichi se l'immobile rientra nelle previsioni di sanabilità ai sensi della legislazione urbanistica vigente)."***

~•~

### **Operazioni del consulente**

A seguito dell'incarico conferito, la sottoscritta C.T.U. ha preso visione degli atti inerenti il concordato preventivo ed ha subito proceduto facendo



le dovute richieste ai vari Uffici preposti finalizzate all'acquisizione della dovuta documentazione per l'espletamento dell'incarico.

Si è infatti provveduto a:

- acquisire la documentazione di tipo ipotecario-catastale e tecnica in genere presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio, Catastali e della Pubblicità Immobiliare;
- ha effettuato le ispezioni agli immobili,
- si è procurata gli elementi documentali per la stima dei beni;
- effettuato la trascrizione del Concordato Preventivo n. 6/2020 presso le Conservatorie di Perugia e Pesaro-Urbino,
- nonché eseguito tutte le dovute indagini ed accesso agli atti presso gli Uffici Comunali per le verifiche della corrispondenza con lo stato dei luoghi.

Nel frattempo ha provveduto a svolgere i sopralluoghi con relative verifiche metriche di rilievo degli immobili oggetto di stima il tutto documentato con scatti fotografici.

La scrivente si è trovata costretta a richiedere due proroghe a causa della notevole entità dei beni pignorati, della necessità di eseguire fisicamente tutti i rilievi tecnici presso gli immobili da valutare talvolta addirittura con la mancanza di planimetrie. Il ritardo è stato generato anche dal fatto che a causa dell'attuale situazione epidemiologica i rapporti con il pubblico negli Uffici Pubblici sono limitati comportando lungaggine nelle tempistiche per l'acquisizione della necessaria documentazione.

La società in procedura, a seguito degli accertamenti svolti presso i pubblici uffici, con acquisizione delle certificazioni necessarie, è risultata



essere intestataria dei seguenti beni immobili:

- fabbricato residenziale denominato Villa Serenada a Foligno (PG), composta da 3 u.i. con relative corti;
- terreni agricoli situati a Foligno (PG) nelle vicinanze della sopracitata Villa;
- annessi esterni a Foligno (PG) nelle vicinanze della sopracitata Villa;
- complesso immobiliare sito a Foligno (PG), via Palestro e via del Liceo composti da 10 appartamenti, due uffici, un negozio, un garage, un magazzino e tre fondi;
- fabbricato con corte comune sito a Foligno (PG), via Trentino angolo Viale Ancona composto da sei appartamenti con annesse cantine, un negozio, ed un magazzino;
- terreni agricoli situati a Foligno (PG) in loc. nelle vicinanze della sopracitata Villa;
- immobili in via Bissolati composti da un posto auto e un'area urbana;
- terreni agricoli situati a Isola del piano in provincia di Pesaro-Urbino per una sola quota di proprietà.

~•~

### **Premessa**

Per una migliore lettura degli immobili oggetto di stima, vista l'entità degli stessi, si procederà in primis con la descrizione sommaria dell'analisi urbanistica ed edilizia, suddivisa per capitoli appositi denominati "compendi immobiliari" che comprendono più lotti considerato che fanno parte di



complessi immobiliari pressoché con le stesse caratteristiche.

Nella seconda parte della perizia verranno trattati ed illustrati i singoli lotti come individuati nella perizia del CTU Geom. ██████████ Paggi e del consulente di parte Arch. ██████████ nella seguente modalità:

- individuazione catastale
- descrizione dell'analisi della provenienze
- formalità pregiudizievoli con analisi delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli dei beni svolta sulla base delle visure ipotecarie,
- stato occupazionale
- l'analisi delle conformità edilizie ed urbanistiche
- e descrizione del bene finalizzata al criterio di stima.

Nel capitolo finale, verrà illustrato il procedimento di stima adottato e successivamente sviluppati con calcoli analitici dedotti dal più probabile valore di mercato di ogni singolo lotto.

Si rende doveroso precisare che rispetto alla divisione dei lotti proposti dall'Arch. ██████████ la sottoscritta ritiene più corretto e congruo unire in unico lotto l'1.b e l'1.c in quanto il fabbricato del lotto 1.c insiste su una particella del lotto 1.b.

~•~

### **ANALISI URBANISTICA ED EDILIZIA**

#### ***Compendio "A" (LOTTO 1.a - LOTTO 1.b - LOTTO 1.c – LOTTO 29)***

Gli immobili che comprendono tale compendio sono tutti ubicati in Loc. San Bartolomeo, in zona collinare posta a circa 4-5 Km dal centro di Foligno. Tale zona di notevole pregio gode di una vista panoramica della città stessa.



Sia i fabbricati che i terreni sono circoscritti ad una zona ben definita e tutti adiacenti fra di loro ad eccezione di alcuni terreni (LOTTO 29) posti a circa 1 Km dal resto del compendio immobiliare.

Dalle ricerche effettuate presso gli archivi del Comune di Foligno per tale compendio immobiliare trattandosi di fabbricati storici sicuramente antecedenti il 1967 non sono stati reperiti i certificati di agibilità in quanto mancanti e non sono state reperite istanze di sanatoria edilizie ne ai sensi della L. n.47/85 ne ai sensi della L. n. 924/94.

Per il Lotto 1.a sono state rilasciate la Concessione Edilizia n.387 del 8/10/1986 e la Concessione Edilizia n.120 del 16/02/2001 (Completamento e modifiche dei lavori per l'ampliamento e ristrutturazione dell'edificio residenziale).

Per quanto riguarda i terreni agricoli ricompresi nel Lotto 1.b vengono individuati nel Piano Regolatore Generale EC/U, vale a dire spazio extraurbano, paesaggio collinare degli uliveti come visibile anche nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Foligno.

Per quanto riguarda il Lotto 1.c, anch'esso fabbricato storico fatiscente sicuramente antecedente il 1967, è stata rinvenuta soltanto una corrispondenza del Comune di Foligno identificata con la Pratica Urbanistica n.782 Prot. 73799 del 31/12/2007 con la quale il Comune non autorizzava la "demolizione e ricostruzione dell'accessorio con cambio di destinazione d'uso residenziale" per mancanza di documenti da integrare.

Sotto il profilo urbanistico, è necessario specificare che gli immobili che compongono tale lotto sono sottoposti a vincolo Paesaggistico (D.Lgs. 42/2004 e ss. mm. D.Lgs. 490/99) e al vincolo ambientale (ex legge



1497/1939 e s.mi.).

**Compendio "B" (LOTTO 2 - LOTTO 3 - LOTTO 4 - LOTTO 5 - LOTTO 6  
- LOTTO 7 - LOTTO 8 - LOTTO 9 - LOTTO 10 - LOTTO 11 - LOTTO 11 -  
LOTTO 12 - LOTTO 13 - LOTTO 14 - LOTTO 15 - LOTTO 16 - LOTTO 17  
- LOTTO 18 - LOTTO 19.a - LOTTO 19.b - LOTTO 30)**

Trattasi di immobili ubicati nel centro storico di Foligno, a pochi metri da Piazza della Repubblica, dove ha sede il Palazzo Comunale. L'edificio di Via Palestro 11-13-15 è un edificio storico della Famiglia ██████ già dal XVI Secolo, come indicato dalla targa in metallo posizionata a lato del portone di legno massiccio di accesso al fabbricato. La struttura è in muratura e pietra e totalmente ristrutturata a seguito del sisma del 1997. L'esterno è intonacato e tinteggiato in colore arancio. L'edificio storico presenta ornamenti e cornici di notevole valenza architettonica sulla facciata oltre alla presenza di affreschi ed antiche pavimentazioni tanto è vero che sotto il profilo urbanistico, il fabbricato è sottoposto a vincolo di interesse storico-artistico da parte della Soprintendenza. In modo particolare il piano primo Nobile di vani 34 nel quale si trovano soffitti e pareti affrescati di particolare interesse storico-artistico. Tutte le abitazioni civili che compongono il palazzo signorile si presentano in buono stato. Altrettanto storico ma con minore valenza di pregio storico sono gli immobili di Via del Lice n.9 e 13 ed i magazzini che hanno accesso dalla corte di Palazzo ██████ che trasformati in appartamento con regolare permesso, risultano non ancora terminati.

Dalle ricerche effettuate presso gli archivi del Comune di Foligno, trattandosi di fabbricato storico, antecedente il 1967, non sono stati reperiti



i certificati di agibilità in quanto mancanti e non sono state reperite istanze di sanatoria edilizie ne ai sensi della L. n.47/85 ne ai sensi della L. n. 924/94.

Per questo immobile che è stato oggetto di ristrutturazione a seguito degli eventi sismici del 1997, è stata rinvenuta e prelevata copia della Pratica Edilizia n.647 del 2003 identificato con la UMI 98 del Pir centro Storico "A" per il quale sono stati rilasciati Permesso di Costruire n.266 del 2/7/2004 e la variante con Permesso di Costruire n.568 del 8/11/2007.

Per quanto riguarda gli immobili siti in Via del Liceo, in aderenza al sopracitato palazzo di via Palestro, dalle ricerche effettuate presso gli archivi del Comune di Foligno, trattandosi di immobile storico antecedente il 1967, è stato riscontrato soltanto che l'immobile è stato oggetto di ristrutturazione avvenuta con Ordinanza 61 a seguito degli eventi sismici del 1997, ma la pratica non è stata rinvenuta come non sono state reperite istanze di sanatoria edilizie ne ai sensi della L. n.47/85 ne ai sensi della L. n. 924/94, ma sono state accertate le conformità con le planimetrie catastali risalenti intorno al 2005-2009.

**Compendio "C" (LOTTO 20 - LOTTO 21 - LOTTO 22 - LOTTO 23 - LOTTO 24 - LOTTO 25 - LOTTO 26 - LOTTO 27 - LOTTO 28)**

Trattasi di fabbricato residenziale di tipo economico situato in Via Trentino n.2 angolo Viale Ancona n.73 composto da 6 unità immobiliari residenziali, un magazzino, un garage ed un negozio con annesso magazzino. L'immobile presenta una struttura in muratura tradizionale tipica degli anni 50, con travi e solai in laterizio armati. I prospetti sono tinteggiati di colore verde-marrone chiaro con presenza di parti ammalorate



dovute dalla scarsa manutenzione. Gli infissi sono tutti in legno ad eccezione di quelli dell'autorimessa e del negozio che sono in ferro come pure la recinzione e i cancelli che necessitano di manutenzione come anche la vegetazione circostante.

Dalle ricerche effettuate presso gli archivi del Comune di Foligno, non è stato rinvenuto il titolo abilitativo del fabbricato ma sono stati prelevati i certificati di Agibilità n.178, 179, 180, 181 e 182 del 1 Agosto 1955 inerente gli appartamenti del fabbricato sito in via Trentino n.2 i quali attestano l'edificazione del fabbricato fra il 1952 e il 1955.

E' stata inoltre rinvenuta l'autorizzazione n.904 del 16/11/1955 per la realizzazione del garage retrostante il fabbricato.

Non sono state reperite istanze di sanatoria edilizie ne ai sensi della L. n.47/85 ne ai sensi della L. n. 924/94.

Dal punto di vista catastale non risultano presenti le planimetrie nemmeno presso il Catasto in quanto nell'anno 1958 periodo della sua denuncia all'Ufficio Tecnico Erariale di Perugia non era allora obbligatorio allegare alla pratica catastale le planimetrie degli immobili ma era sufficiente indicarne la consistenza mediante una scheda che permetteva all'ufficio catastale di attribuire agli immobili così denunciati, il Foglio di mappa, la particella, la qualità, la classe e il subalterno.

~•~

## **IDENTIFICAZIONE E ANALISI DEI LOTTI**

### **LOTTO 1.a**

#### ***Identificazione catastale***

Trattasi di villa padronale sita in loc. San Bartolomeo n.2, denominata



"Villa Serenada" composta da abitazioni distintamente accatastate con relative corti, identificate al Catasto Fabbricati:

- Foglio 222, part.Illa 586, sub 6, zona censuaria 2, Categoria A/2, classe 4, consistenza 14 vani e rendita catastale € 1.120,71 che si sviluppa al piano terra, primo, secondo e terzo graffata con la corte identificata con la part.Illa 589;

- Foglio 222, part.Illa 586 sub 7 zona censuaria 2, Categoria A/2, classe 4, consistenza 4,5 vani e rendita catastale € 360,23 che si sviluppa al piano terra, graffata con la corte identificata con la part.Illa 588;

- Foglio 222, part.Illa 586 sub 8 zona censuaria 2, Categoria A/2, classe 4, consistenza 9 vani e rendita catastale € 720,46 che si sviluppa al piano terra e primo, graffata con la corte identificata con la part.Illa 587.

Il tutto servito dalla Part.Illa 590 (bene comune non censibile) che risulta infatti comune a tutte le altre sopra citate particelle, e rappresenta l'arretramento del cancello automatico d'accesso agli appartamenti.

Da un sopralluogo presso la struttura è stato possibile verificare che per quanto riguarda la part.Illa 586 sub 7 e 8 presentano degli errori sia della distribuzione degli spazi interni che di divisione delle unità immobiliari, per il quale si necessitano aggiornamenti planimetrici.

I beni di cui sopra risultano intestati per l'intera proprietà pari ad 1/1 al Sig. ██████████ (██████████ anziché ██████████ ██████████ ed anche per questo si rende necessaria una correzione con istanza.

**Provenienza**

Gli immobili identificati in tale lotto sono pervenuti al Sig. ██████████ ██████████



██████████ inizialmente per la quota di un mezzo di proprietà con atto di donazione della Sig.ra ██████████ ██████████ per mano del notaio ██████████ ██████████ in Foligno in data 19/12/1992 al numero di Rep. 82303, trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Perugia in data 01/01/1993 al numero di R.P. 234. A tale atto ha fatto seguito atto di divisione fra i due fratelli il giorno stesso e per il quale il Sig. ██████████ è divenuto proprietario esclusivo del bene in forza dell'atto del notaio ██████████ ██████████ numero di Rep. 82303, trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Perugia in data 08/01/1993 al numero 235 di R.P.

**Formalità pregiudizievoli**

1. Ipoteca volontaria per € 867.647,590 R.P. 1618 del 27/03/2002 a favore di ██████████ concessa per mutuo ipotecario in forza dell'Atto Notaio ██████████ in Foligno del 20/03/2002 Rep. 161174;
2. Ipoteca volontaria per € 867.647,590 R.P. 2332 del 06/05/2002 a favore di ██████████ concessa per mutuo ipotecario in forza dell'Atto Notaio ██████████ in Foligno del 02/05/2002 Rep. 162545;
3. Ipoteca volontaria per € 1.550.000,00 R.P. 9849 del 18/12/2006 a favore di ██████████ concessa per mutuo ipotecario in forza dell'Atto Notaio ██████████ in Foligno del 13/12/2006 Rep. 210179;
4. Ipoteca volontaria per € 750.000,00 R.P. 9850 del 18/12/2006 a favore di ██████████ concessa per mutuo ipotecario in forza dell'Atto Notaio ██████████ in Foligno del 13/12/2006 Rep. 210180;
5. Ipoteca volontaria per € 500.000,00 R.P. 5030 del 17/08/2009 a favore di ██████████ concessa per mutuo Fondiario in



- |     |   |
|-----|---|
| 6.  | forza dell'Atto Notaio [REDACTED] in Foligno del 13/08/2009 Rep. 9963;  |
| 7.  | Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Perugia<br>Sezione Foligno del 10/06/2011 Rep. 370/2011 per € 55.000,00 R.P.<br>2898 del 23/06/2011 a favore di [REDACTED]                |
| 8.  | Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Perugia<br>Sezione Foligno del 10/06/2011 Rep. 371/2011 per € 600.000,00 R.P.<br>2899 del 23/06/2011 a favore di [REDACTED]<br>S.p.a.;    |
| 9.  | Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Perugia<br>Sezione Foligno del 04/08/2011 Rep. 525/2011 per € 396.000,00 R.P.<br>3761 del 08/08/2011 a favore di [REDACTED]<br>[REDACTED] |
| 10. | Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Perugia<br>Sezione Foligno del 08/08/2011 Rep. 528/2011 per € 400.000,00 R.P.<br>3807 del 10/08/2011 a favore di [REDACTED]               |
| 11. | Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Perugia<br>Sezione Foligno del 17/10/2011 Rep. 642 per € 250.000,00 R.P. 4779<br>del 02/11/2011 a favore di [REDACTED]                    |
| 12. | Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Perugia del<br>31/10/2011 Rep. 2383 per € 160.998,36 R.P. 5075 del 24/11/2011 a<br>favore di [REDACTED]                                   |
| 13. | Trascrizione Pignoramento Immobiliare R.P. 7506 del 07/05/2012 a<br>favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]<br>[REDACTED]  |
| 14. | Ipoteca Legale da Iscrizione a [REDACTED] del   |



15. 26/06/2013 Rep. 671/2013 per € 140.461.92 R.P. 1893 del 27/06/2013

a favore di [REDACTED]

16. Ipoteca Legale da Iscrizione a [REDACTED] del  
26/02/2016 Rep. 1734/2016 per € 280.818.66 R.P. 698 del 01/03/2016

a favore di [REDACTED]

17. Trascrizione R.P. 15270 del 28/07/2021 Sentenza di ammissione a  
Concordato Preventivo del Tribunale di Spoleto Rep. 6 del 15/02/2021.

### ***Stato occupazionale***

L'immobile risulta attualmente occupato dal Sig. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

stesso e dalla sua famiglia composta dal Sig. [REDACTED] stesso [REDACTED]

[REDACTED] (moglie), [REDACTED] [REDACTED] (figlia), [REDACTED] [REDACTED] (figlio) oltre che

dalla parente Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] con regolare contratto d'affitto.

### ***Analisi delle conformità (urbanistica e catastale)***

Dal punto di vista urbanistico non si riscontrano difformità edilizie con le  
planimetrie reperite presso il Comune di Foligno, ma è necessario  
l'aggiornamento delle planimetrie catastali della part.Illa 586 sub 7 e 8 per la  
diversa divisione delle unità immobiliari e la presenza della scala esterna che  
risulta anche inserita in mappa.

### ***Descrizione del bene finalizzato alla stima***

La Villa padronale in Via San Bartolomeo n.4 denominata "Villa  
Serenada" è situata in una posizione panoramica sul Comune di Foligno  
dalla quale si può ammirare la valle sottostante. L'immobile presenta pregi  
architettonici e caratteristiche costruttive che identificano la sua  
edificazione risalente intorno ai primi del '900. Essa è composta da tre  
unità immobiliari che si sviluppano su due piani fuori terra, mentre sul



corpo centrale è presente anche una torretta. La proprietà è interamente recintata; sul lato strada Via S. Bartolomeo con muro perimetrale mentre nel lato collinare con pali in ferro e rete metallica. Tali immobili sono confinanti su tre lati con altri terreni agricoli del Sig. ██████████ ██████████ ██████████ mentre sul lato nord confina con la strada Vocabolo San Bartolomeo.

Considerata la zona residenziale dove è ubicata, la qualità dei pavimenti, soffitti anche affrescati, saloni, bagni e rivestimenti, finiture di pregio, ottime condizioni generali di tutti i vani, lo stato degli impianti, la presenza di impianto fotovoltaico e pannelli solari, nonché l'impianto per la sicurezza con videosorveglianza esterna, l'immobile è indubbiamente da ritenersi di notevole valenza.

Gli infissi sia interni che esterni sono in legno come anche le persiane, i portoncini in legno massello, gli interni tutti intonacati, i soffitti talvolta con volte affrescate e talvolta con solai in legno, mentre la scala ed altre finiture sono in marmo.

La superficie abitativa è molto ampia, essa è così distribuita in:

- 1) Appartamento Padronale (corpo centrale) di n.14 vani catastali ubicata al piano terra, primo, secondo e dalla torretta panoramica;
- 2) Appartamento di sinistra di vani catastali 9 al piano terra e primo;
- 3) Appartamento di destra di vani catastali n.4,5 al piano terra.

~●~

**LOTTO 1.b**



**Identificazione catastale**

Trattasi di terreni agricoli situati nelle immediate vicinanze della sopradescritta Villa Serenada che la circondano su tre lati e meglio identificati al Catasto Terreni del Comune di Foligno al Foglio 177:

- Part.IIa 1, qualità Seminativo Classe 3, superficie 2410 mq, reddito Dominicale € 11,08, Reddito Agrario € 11,82;
- Part.IIa 2, qualità Seminativo Arborato Classe 3, superficie 6780 mq, reddito Dominicale € 31,16, Reddito Agrario € 33,26;
- Part.IIa 4, qualità Bosco alto Classe 2, superficie 170 mq, reddito Dominicale € 0,13, Reddito Agrario € 0,03;
- Part.IIa 11, qualità Bosco ceduo Classe 1, superficie 380 mq, reddito Dominicale € 0,31, Reddito Agrario € 0,06;
- Part.IIa 12, qualità Uliveto Classe 2, superficie 18.600 mq, reddito Dominicale € 51,87, Reddito Agrario € 57,64;
- Part.IIa 166, qualità Seminativo arboreo Classe 2, superficie 190 mq, reddito Dominicale € 1,41, Reddito Agrario € 1,03;
- Part.IIa 140, qualità Uliveto Classe 2, superficie 155 mq, reddito Dominicale € 1,15, Reddito Agrario € 0,84.

Vi sono inoltre due immobili, uno identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Foligno al Fg. 222, Part.IIa 1020, sub 1, zona 2, Categoria C/2, classi 5, consistenza 100 mq e rendita € 185,92, l'altro al Catasto Terreni individuato al Foglio 177, Part.IIa 40, sub 1, Categoria Porzione Rurale di Fabbricato Promiscuo con annotazione nella visura che l'immobile non è ancora regolarizzato ai sensi del dl 78/2010.

I beni di cui sopra risultano intestato per l'intera proprietà pari ad 1/1 al



Sig. [REDACTED] ( [REDACTED] ad eccezione della Part.lla 140 che è erroneamente intestata a [REDACTED] ma risulta mancare il Codice fiscale pertanto sarà necessaria un'istanza di correzione.

### ***Provenienza***

Per quanto riguarda i beni identificati al catasto terreni al Foglio 177 Part.lla 1, 2, 4, 11, 12, 166 e 140, sono pervenuti al Sig. [REDACTED] inizialmente per la quota di un mezzo di proprietà con atto di donazione della Sig.ra [REDACTED] per mano del notaio [REDACTED] in Foligno in data 19/12/1992 al numero di Rep. 82303, trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Perugia in data 01/01/1993 al numero di R.P. 234. A tale atto ha fatto seguito atto di divisione fra i due fratelli il giorno stesso e per il quale il Sig. [REDACTED] è divenuto proprietario esclusivo del bene in forza dell'atto del notaio [REDACTED] numero di Rep. 82303, trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Perugia in data 08/01/1993 al numero 235 di R.P.

### ***Formalità pregiudizievoli***

1. Ipoteca volontaria R.P. 3377 del 07/11/1986 a favore di Cassa Rurale ed Artigiana di Spello concessa per mutuo ipotecario di Lire 200.000.000 in forza dell'Atto Notaio [REDACTED] in Foligno del 06/11/1986 Rep. 41655; limitatamente alle particelle 3 e 140 del Foglio 177 del C.T.;
2. Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Perugia Sezione Foligno del 10/06/2011 Rep. 370/2011 per € 55.000,00 R.P. 2898 del 23/06/2011 a favore di [REDACTED]
3. Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Perugia



Sezione Foligno del 10/06/2011 Rep. 371/2011 per € 600.000,00 R.P.

2899 del 23/06/2011 a favore di ██████████

S.p.a.;

4. Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Perugia

Sezione Foligno del 04/08/2011 Rep. 525/2011 per € 396.000,00 R.P.

3761 del 08/08/2011 a favore di ██████████

5. Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Perugia

Sezione Foligno del 08/08/2011 Rep. 528/2011 per € 400.000,00 R.P.

3807 del 10/08/2011 a favore di ██████████

6. Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Perugia

Sezione Foligno del 17/10/2011 Rep. 642 per € 250.000,00 R.P. 4779

del 02/11/2011 a favore di ██████████

7. Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Perugia del

31/10/2011 Rep. 2383 per € 160.998,36 R.P. 5075 del 24/11/2011 a

favore di ██████████

8. Trascrizione Pignoramento Immobiliare R.P. 7506 del 07/05/2012 a

favore di ██████████ ██████████ ██████████

9. Ipoteca Legale da Iscrizione a ██████████ del

26/02/2016 Rep. 1734/2016 per € 280.818,66 R.P. 698 del 01/03/2016

a favore di ██████████

10. Trascrizione R.P. 15270 del 28/07/2021 Sentenza di ammissione a

Concordato Preventivo del Tribunale di Spoleto Rep. 6 del 15/02/2021.

**Stato occupazionale**



L'immobile risulta attualmente libero da cose e persone.

***Analisi delle conformità (urbanistica e catastale)***

Dal punto di vista catastale i terreni si presentano come da planimetrie mentre sotto il profilo urbanistico gli stessi vengono individuati dal PRG come EC/U e cioè spazio extra-urbano in paesaggio collinare degli uliveti come specificato anche nel certificato di destinazione urbanistica.

Per quanto riguarda il magazzino individuato con la Part.IIIa 1020 sub 1, dalle verifiche effettuate presso il Catasto, non risulta presente alcuna planimetria ma è presente anche nelle planimetrie del PRG del Comune di Foligno quindi si tratta di fabbricato sicuramente antecedente il 1967 e rimasto nelle medesime situazioni considerato anche lo stato manutentivo in cui si trova. Per quanto riguarda invece la Porzione Rurale di Fabbricato Promiscuo, dalle verifiche fatte anche sulla scorta delle vecchie cartografie catastali, risulta essere la vecchia sagoma della Villa Serenada prima degli interventi di ristrutturazione, pertanto è un bene da sopprimere in quanto praticamente nullo/inesistente.

***Descrizione del bene finalizzato alla stima***

Tali terreni si presentano in ottimo stato con pulizia del fondo e coltivati quasi esclusivamente ad uliveto come individuati anche dal PRG.

Sono quasi completamente recintati e addirittura con cancello di accesso da via Voc. San Bartolomeo n.2.

Il fabbricato rurale di remota costruzione realizzato con muratura in "occhialoni", tetto in legno ed in pessime condizioni statiche. L'immobile risulta presente sia nelle ortofoto storiche che nelle mappe del PRG di Foligno ma non risulta inserito nella mappa catastale oltre che privo di pla-



nimetria.



## **LOTTO 2**

### ***Identificazione catastale***

Trattasi di appartamento sito nel Comune di Foligno identificato al Catasto fabbricati al Foglio 200, Part.IIa 1056, sub 15, zona censuaria 1, Categoria A/2 di Classe 5, avente la consistenza di 8,5 vani e la rendita di € 1.009,67. Tale bene gode dei subalterni 34 (vano scala-ascensore) e di una porzione della corte interna identificata con il subalterno 4, entrambi beni comuni non censibili a tutte le unità immobiliari del fabbricato.

Il bene di cui sopra risulta intestato per l'intera proprietà pari ad 1/1 al Sig. ██████████ (██████████)

### ***Provenienza***

L'immobile risulta di esclusiva proprietà del Sig. ██████████

in forza:

- Denuncia di Successione presentata presso l'Ufficio del Registro di Perugia il 31/01/2002 al numero 53 Volume 557, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia il 04/01/2003 al n. 246 di formalità in morte della Sig.ra ██████████ apertasi in Foligno il 02/08/2001;
- Atto di acquisto per mano del notaio ██████████ in Foligno in data 28/07/2003 al numero di Rep. 176951, trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Perugia in data 06/08/2003 al numero di R.P. 14121;
- Atto di donazione della Sig.ra ██████████ per mano del notaio



██████████ ██████████ in Foligno in data 28/07/2003 al numero di Rep. 176951,  
trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Perugia in  
data 06/08/2003 al numero di R.P. 14122.

**Formalità pregiudizievoli**

1. Ipoteca volontaria per € 1.200.000,00 R.P. 4952 del 23/07/2008 a favore di ██████████ concessa per mutuo ipotecario in forza dell'Atto Notaio ██████████ in Foligno del 18/07/2008 Rep. 7611;
2. Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Perugia Sezione Foligno del 10/06/2011 Rep. 370/2011 per € 55.000,00 R.P. 2898 del 23/06/2011 a favore di ██████████
3. Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Perugia Sezione Foligno del 10/06/2011 Rep. 371/2011 per € 600.000,00 R.P. 2899 del 23/06/2011 a favore di ██████████ S.p.a.;
4. Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Perugia Sezione Foligno del 04/08/2011 Rep. 525/2011 per € 396.000,00 R.P. 3761 del 08/08/2011 a favore di ██████████ ██████████
5. Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Perugia Sezione Foligno del 08/08/2011 Rep. 528/2011 per € 400.000,00 R.P. 3807 del 10/08/2011 a favore di ██████████
6. Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Perugia Sezione Foligno del 17/10/2011 Rep. 642 per € 250.000,00 R.P. 4779 del 02/11/2011 a favore di ██████████



7. Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Perugia del 31/10/2011 Rep. 2383 per € 160.998,36 R.P. 5075 del 24/11/2011 a favore di [REDACTED]

8. Trascrizione Pignoramento Immobiliare R.P. 7506 del 07/05/2012 a favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED]

9. Ipoteca Legale da Iscrizione a [REDACTED] del 26/02/2016 Rep. 1734/2016 per € 280.818.66 R.P. 698 del 01/03/2016 a favore di [REDACTED]

10. Trascrizione R.P. 15270 del 28/07/2021 Sentenza di ammissione a Concordato Preventivo del Tribunale di Spoleto Rep. 6 del 15/02/2021.

***Stato occupazionale***

L'immobile risulta attualmente locato con regolare contratto d'affitto al Sig. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED]

***Analisi delle conformità (urbanistica e catastale)***

Dalle verifiche svolte in loco con rilievi e sulla scorta delle planimetrie prelevate presso il Comune e di quella catastale, l'immobile risulta conforme alle stesse.

***Descrizione del bene finalizzato alla stima***

L'appartamento oggetto di stima è posto al secondo piano di un fabbricato storico nel centro di Foligno che ha accesso direttamente da Via Palestro n.13 dove è presente un ampio ingresso che si collega anche al cortile interno del fabbricato e al vano scala e all'ascensore.

Esso si compone di ingresso, soggiorno, cucina, studio, tre camere di cui due con bagno interno e cabine armadio, ed un'ulteriore bagno nella



zona giorno. Si presenta in ottimo stato, ristrutturato e con finiture di pregio. Gli infissi sono in legno come anche le porte, i pavimenti sono in gres e parquet, mentre i rivestimenti dei bagno sono in marmo. Anche gli impianti si presentano in ottimo stato.

La zona giorno offre un bell'affaccio sul cortile interno di cui parte è comune a tutti gli appartamenti e parte è proprietà esclusiva di un'altro appartamento, mentre la zona notte posta a nord, affaccia direttamente su via Palestro.

~•~

### **LOTTO 3**

#### ***Identificazione catastale***

Trattasi di garage sito nel Comune di Foligno identificato al Catasto fabbricati al Foglio 200, Part.IIa 1056, sub 5, zona censuaria 1, Categoria C/6 di Classe 10, avente la superficie catastale di 96 mq e la rendita di € 196,00. Tale bene gode dell'accesso anche carrabile attraverso la corte interna identificata con il subalterno 4, in quanto bene comune non censibili alle unità immobiliari del fabbricato di via Palestro.

Il bene di cui sopra risulta intestato per l'intera proprietà pari ad 1/1 al Sig. ██████████ (██████████)

#### ***Provenienza***

L'immobile risulta di esclusiva proprietà del Sig. ██████████ ██████████ in forza della Denuncia di Successione presentata presso l'Ufficio del Registro di Perugia il 15/06/2006 al numero 89 Volume 585, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia il 26/08/2006 al n. 18005 di formalità in morte della Sig.ra ██████████ ██████████ apertasi in Foligno il



15/06/2006.

**Formalità pregiudizievoli**

1. Ipoteca volontaria per € 1.200.000,00 R.P. 4952 del 23/07/2008 a favore di [REDACTED] concessa per mutuo ipotecario in forza dell'Atto Notaio [REDACTED] in Foligno del 18/07/2008 Rep. 7611;

2. Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Perugia Sezione Foligno del 10/06/2011 Rep. 370/2011 per € 55.000,00 R.P. 2898 del 23/06/2011 a favore di [REDACTED]

3. Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Perugia Sezione Foligno del 10/06/2011 Rep. 371/2011 per € 600.000,00 R.P. 2899 del 23/06/2011 a favore di [REDACTED] S.p.a.;

4. Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Perugia Sezione Foligno del 04/08/2011 Rep. 525/2011 per € 396.000,00 R.P. 3761 del 08/08/2011 a favore di [REDACTED]

5. Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Perugia Sezione Foligno del 08/08/2011 Rep. 528/2011 per € 400.000,00 R.P. 3807 del 10/08/2011 a favore di [REDACTED]

6. Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Perugia Sezione Foligno del 17/10/2011 Rep. 642 per € 250.000,00 R.P. 4779 del 02/11/2011 a favore di [REDACTED]

7. Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Perugia del



31/10/2011 Rep. 2383 per € 160.998,36 R.P. 5075 del 24/11/2011 a

favore di [REDACTED]

8. Trascrizione Pignoramento Immobiliare R.P. 7506 del 07/05/2012 a

favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]

9. Ipoteca Legale da Iscrizione a [REDACTED] del

26/06/2013 Rep. 671/2013 per € 140.461.92 R.P. 1893 del 27/06/2013

a favore di [REDACTED]

10. Ipoteca Legale da Iscrizione a [REDACTED] del

26/02/2016 Rep. 1734/2016 per € 280.818.66 R.P. 698 del 01/03/2016

a favore di [REDACTED]

11. Trascrizione R.P. 15270 del 28/07/2021 Sentenza di ammissione a

Concordato Preventivo del Tribunale di Spoleto Rep. 6 del 15/02/2021.

***Stato occupazionale***

L'immobile risulta attualmente locato con regolare contratto d'affitto al

Sig. [REDACTED] [REDACTED]

***Analisi delle conformità (urbanistica e catastale)***

Dalle verifiche svolte in loco con rilievi e sulla scorta delle planimetrie prelevate presso il Comune e di quella catastale, l'immobile risulta conforme alle stesse ad eccezione di un'apertura presente sul fondo del garage che attualmente permette l'accesso ad altre proprietà del Sig. [REDACTED] oggetto di ristrutturazione e pertanto finalizzata al ripristino della conformità si rende necessaria la chiusura della stessa.

***Descrizione del bene finalizzato alla stima***

Il garage è posto all'interno della corte comune identificata con il sub 2



dove si accede da Via del Liceo che è una traversa di Via Palestro. Ha un ampio accesso carrabile con basculante in metallo, è dotato di due finestre in legno sulla parete sud ed una posta sopra l'accesso, vista la sua notevole altezza di 4,10 mt.

Si presenta in buono stato ed è dotato di impianto elettrico.

~●~

#### **LOTTO 4**

##### ***Identificazione catastale***

Trattasi di uffici sito nel Comune di Foligno in via Palestro n. 11 identificato al Catasto fabbricati al Foglio 200, Part.IIa 1056, sub 7, zona censuaria 1, Categoria A/10 di Classe 6, avente la consistenza di 2,5 vani e la rendita di € 716,58.

Il bene di cui sopra risulta intestato per l'intera proprietà pari ad 1/1 al Sig. ██████████ (██████████)

##### ***Provenienza***

L'immobile risulta di esclusiva proprietà del Sig. ██████████ in forza della Denuncia di Successione presentata presso l'Ufficio del Registro di Perugia il 15/06/2006 al numero 89 Volume 585, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia il 26/08/2006 al n. 18005 di formalità in morte della Sig.ra ██████████ apertasi in Foligno il 15/06/2006.

##### ***Formalità pregiudizievoli***

1. Ipoteca volontaria per € 1.200.000,00 R.P. 4952 del 23/07/2008 a favore di ██████████ concessa per mutuo ipotecario in forza dell'Atto Notaio ██████████ in Foligno del 18/07/2008 Rep. 7611;



- |  |  |
|--|--|
| 2. Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Perugia<br>Sezione Foligno del 10/06/2011 Rep. 370/2011 per € 55.000,00 R.P.<br>2898 del 23/06/2011 a favore di [REDACTED]                |  |
| 3. Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Perugia<br>Sezione Foligno del 10/06/2011 Rep. 371/2011 per € 600.000,00 R.P.<br>2899 del 23/06/2011 a favore di [REDACTED]<br>S.p.a.;    |  |
| 4. Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Perugia<br>Sezione Foligno del 04/08/2011 Rep. 525/2011 per € 396.000,00 R.P.<br>3761 del 08/08/2011 a favore di [REDACTED]<br>[REDACTED] |  |
| 5. Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Perugia<br>Sezione Foligno del 08/08/2011 Rep. 528/2011 per € 400.000,00 R.P.<br>3807 del 10/08/2011 a favore di [REDACTED]               |  |
| 6. Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Perugia<br>Sezione Foligno del 17/10/2011 Rep. 642 per € 250.000,00 R.P. 4779<br>del 02/11/2011 a favore di [REDACTED]                    |  |
| 7. Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Perugia del<br>31/10/2011 Rep. 2383 per € 160.998,36 R.P. 5075 del 24/11/2011 a<br>favore di [REDACTED]                                   |  |
| 8. Trascrizione Pignoramento Immobiliare R.P. 7506 del 07/05/2012 a<br>favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]<br>[REDACTED]  |  |
| 9. Ipoteca Legale da Iscrizione a [REDACTED] del<br>26/06/2013 Rep. 671/2013 per € 140.461.92 R.P. 1893 del 27/06/2013   |  |



a favore di [REDACTED]

10. Ipoteca Legale da Iscrizione a [REDACTED] del  
26/02/2016 Rep. 1734/2016 per € 280.818.66 R.P. 698 del 01/03/2016

a favore di [REDACTED]

11. Trascrizione R.P. 15270 del 28/07/2021 Sentenza di ammissione a  
Concordato Preventivo del Tribunale di Spoleto Rep. 6 del 15/02/2021.

***Stato occupazionale***

L'immobile risulta attualmente libero da cose e persone.

***Analisi delle conformità (urbanistica e catastale)***

Dalle verifiche svolte in loco con rilievi e sulla scorta delle planimetrie  
prelevate presso il Comune e di quella catastale, l'immobile risulta conforme  
alle stesse.

***Descrizione del bene finalizzato alla stima***

L'ufficio ha accesso direttamente da via Palestro civico 11 e si  
compone di un locale iniziale di circa 17 mq con volta a botte, dal quale si  
può accedere a sinistra al bagno, mentre a destra ad un ampio locale con  
volta a crociera e di notevole altezza (4,30 altezza massima).

Gli infissi sono in legno, i pavimenti in graniglia del tipo storico, mentre  
i rivestimenti del bagno sono in ceramica bicottura. E' presente l'impianto  
elettrico, l'impianto di riscaldamento con elementi radianti in ghisa e acqua  
calda sanitaria. Sotto il profilo manutentivo si presenta in discrete  
condizioni.

~•~

**LOTTO 5**

***Identificazione catastale***



Trattasi di uffici sito nel Comune di Foligno in via Palestro n.15 e 17 identificati al Catasto Fabbricati al Foglio 200, Part.IIIa 1056, sub 27, zona censuaria 1, Categoria A/10 di Classe 6, avente la consistenza di 10 vani e la rendita di € 2.866,34.

Il bene di cui sopra risulta intestato per l'intera proprietà pari ad 1/1 al Sig. ██████████ (██████████)

**Provenienza**

L'immobile risulta di esclusiva proprietà del Sig. ██████████ in forza della Denuncia di Successione presentata presso l'Ufficio del Registro di Perugia il 15/06/2006 al numero 89 Volume 585, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia il 26/08/2006 al n. 18005 di formalità in morte della Sig.ra ██████████ apertasi in Foligno il 15/06/2006.

**Formalità pregiudizievoli**

1. Ipoteca volontaria per € 1.200.000,00 R.P. 4952 del 23/07/2008 a favore di ██████████ concessa per mutuo ipotecario in forza dell'Atto Notaio ██████████ in Foligno del 18/07/2008 Rep. 7611;
2. Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Perugia Sezione Foligno del 10/06/2011 Rep. 370/2011 per € 55.000,00 R.P. 2898 del 23/06/2011 a favore di ██████████
3. Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Perugia Sezione Foligno del 10/06/2011 Rep. 371/2011 per € 600.000,00 R.P. 2899 del 23/06/2011 a favore di ██████████ S.p.a.;



4. Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Perugia

Sezione Foligno del 04/08/2011 Rep. 525/2011 per € 396.000,00 R.P.

3761 del 08/08/2011 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED]

5. Ipoteca Giudiziale di Rettifica da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di

Perugia Sezione Foligno del 04/08/2011 Rep. 525/2011 per €

396.000,00 R.P. 1770 del 21/06/2012 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED]

6. Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Perugia

Sezione Foligno del 08/08/2011 Rep. 528/2011 per € 400.000,00 R.P.

3807 del 10/08/2011 a favore di [REDACTED]

7. Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Perugia

Sezione Foligno del 17/10/2011 Rep. 642 per € 250.000,00 R.P. 4779

del 02/11/2011 a favore di [REDACTED]

8. Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Perugia del

31/10/2011 Rep. 2383 per € 160.998,36 R.P. 5075 del 24/11/2011 a

favore di [REDACTED]

9. Trascrizione Pignoramento Immobiliare R.P. 7506 del 07/05/2012 a

favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]

10. Iscrizione Ipoteca Giudiziale R.P. 1770 del 21/06/2012 a rettifica dell'

ipoteca Giudiziale R.P. 3761 del 08/08/2011 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED]

11. Trascrizione Pignoramento Immobiliare R.P. 16835 del 10/10/2012 a

favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]



██████████  
12. Ipoteca Legale da Iscrizione a ██████████ del  
26/06/2013 Rep. 671/2013 per € 140.461.92 R.P. 1893 del  
27/06/2013 a favore di ██████████

13. Ipoteca Legale da Iscrizione a ██████████ del  
26/02/2016 Rep. 1734/2016 per € 280.818.66 R.P. 698 del  
01/03/2016 a favore di ██████████

14. Trascrizione R.P. 15270 del 28/07/2021 Sentenza di ammissione a  
Concordato Preventivo del Tribunale di Spoleto Rep. 6 del 15/02/2021.

***Stato occupazionale***

L'immobile risulta attualmente libero da cose e persone.

***Analisi delle conformità (urbanistica e catastale)***

Dalle verifiche svolte in loco con rilievi e sulla scorta delle planimetrie prelevate presso il Comune e di quella catastale, l'immobile non risulta conforme alle stesse in quanto è stata rilevata la presenza di un piccolo soppalco e scala in ferro in un degli uffici e pertanto finalizzata al ripristino della conformità edilizia si rende necessaria la rimozione e smaltimento dello stesso.

***Descrizione del bene finalizzato alla stima***

L'ufficio ha doppio accesso, sia da via Palestro al civico 15 sia un accesso secondario dalla corte interna identificata al sub 4.

Esso si compone di cinque ampi locali, ed altri tre di dimensioni contenute, oltre che due bagni. Gli uffici si presentano in ottimo stato con elementi di pregio. Quasi tutti con volte a crociera tinteggiati, ad eccezione di uno che è addirittura affrescato con loghi e stemmi del Comune e dei



casati storici della famiglia del Sig. ██████████

Gli infissi sono parte in legno come le porte interne e parte in ferro con vetri termici come le ampie vetrine su via Palestro. I pavimenti sono tutti in graniglia del tipo storico con ornamenti e greche tipiche dell'epoca, mentre i bagni sono rivestiti con ceramica bicottura.

Gli uffici sono dotati di impianto elettrico, impianto di riscaldamento con elementi radianti in ghisa, acqua calda sanitaria e alcuni di essi sono dotati di aria condizionata con split e pompa di calore.

~•~

## **LOTTO 6**

### ***Identificazione catastale***

Trattasi di negozio sito nel Comune di Foligno in via Palestro n.9 identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 200, Part.IIa 1056, sub 28, zona censuaria 1, Categoria C/1 di Classe 13, avente la superficie catastale di 206 mq e la rendita di € 5.548,92.

Il bene di cui sopra risulta intestato per l'intera proprietà pari ad 1/1 al Sig. ██████████ (██████████)

### ***Provenienza***

L'immobile risulta di esclusiva proprietà del Sig. ██████████ ██████████ ██████████ in forza della Denuncia di Successione presentata presso l'Ufficio del Registro di Perugia il 15/06/2006 al numero 89 Volume 585, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia il 26/08/2006 al n. 18005 di formalità in morte della Sig.ra ██████████ ██████████ apertasi in Foligno il 15/06/2006.

### ***Formalità pregiudizievoli***



1. Ipoteca volontaria per € 1.200.000,00 R.P. 4952 del 23/07/2008 a favore di ██████████ concessa per mutuo ipotecario in forza dell'Atto Notaio ██████████ in Foligno del 18/07/2008 Rep. 7611;
2. Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Perugia Sezione Foligno del 10/06/2011 Rep. 370/2011 per € 55.000,00 R.P. 2898 del 23/06/2011 a favore di ██████████
3. Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Perugia Sezione Foligno del 10/06/2011 Rep. 371/2011 per € 600.000,00 R.P. 2899 del 23/06/2011 a favore di ██████████ S.p.a.;
4. Ipoteca Giudiziale di Rettifica da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Perugia Sezione Foligno del 04/08/2011 Rep. 525/2011 per € 396.000,00 R.P. 1770 del 21/06/2012 a favore di ██████████ ██████████
5. Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Perugia Sezione Foligno del 08/08/2011 Rep. 528/2011 per € 400.000,00 R.P. 3807 del 10/08/2011 a favore di ██████████
6. Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Perugia Sezione Foligno del 17/10/2011 Rep. 642 per € 250.000,00 R.P. 4779 del 02/11/2011 a favore di ██████████
7. Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Perugia del 31/10/2011 Rep. 2383 per € 160.998,36 R.P. 5075 del 24/11/2011 a favore di ██████████
8. Trascrizione Pignoramento Immobiliare R.P. 7506 del 07/05/2012 a



favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]

9. Trascrizione Pignoramento Immobiliare R.P. 16835 del 10/10/2012 a

favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]

10. Ipoteca Legale da Iscrizione a [REDACTED] del

26/06/2013 Rep. 671/2013 per € 140.461.92 R.P. 1893 del

27/06/2013 a favore di [REDACTED]

11. Ipoteca Legale da Iscrizione a [REDACTED] del

26/02/2016 Rep. 1734/2016 per € 280.818.66 R.P. 698 del

01/03/2016 a favore di [REDACTED]

12. Ipoteca in rinnovazione di precedente ipoteca volontaria per mutuo

fondario R.P. 2796 del 4/7/2001, per € 361.519,83 R.P. 1400 del

29/04/2021 a favore di [REDACTED] concessa per

mutuo ipotecario in forza dell'Atto Notaio [REDACTED] in Foligno del

28/06/2001 Rep. 153880;

13. Trascrizione R.P. 15270 del 28/07/2021 Sentenza di ammissione a

Concordato Preventivo del Tribunale di Spoleto Rep. 6 del 15/02/2021.

***Stato occupazionale***

L'immobile risulta attualmente libero da cose e persone.

***Analisi delle conformità (urbanistica e catastale)***

Dalle verifiche svolte in loco con rilievi e sulla scorta delle planimetrie prelevate presso il Comune e di quella catastale, l'immobile risulta conforme alle stesse.

***Descrizione del bene finalizzato alla stima***



Il negozio ha accesso in via Palestro n. 9, si compone di un locale iniziale all'ingresso di circa 25 mq e di un ulteriore ampio locale della restante superficie nella parte retrostante oltre al bagno con antibagno. Il locale si presenta in buono stato manutentivo, con pavimenti al quarzo, mentre il bagno è rivestito con ceramica bicottura. Il portone d'ingresso è in legno come anche gli altri infissi fra cui le ampie finestrate che affacciano su un cortile interno.

Il locale principale ha una notevole altezza interna di 4,30 mt con solaio di travi in ferro e voltine, mentre il locale iniziale con volta a botte.

Il negozio è dotato di impianto elettrico e impianto di riscaldamento autonomo con ventilconvettori.

~•~

## **LOTTO 7**

### ***Identificazione catastale***

Trattasi di immobile sito nel Comune di Foligno identificato al Catasto fabbricati al Foglio 200, Part.IIa 1056, sub 21, zona censuaria 1, Categoria C/2 di Classe 8, avente la superficie catastale di 466 mq e la rendita di € 1.355,70.

Il bene di cui sopra risulta intestato per l'intera proprietà pari ad 1/1 al Sig.

██████████ (████████████████████)

### ***Provenienza***

L'immobile risulta di esclusiva proprietà del Sig. ██████████ ██████████ ██████████ in forza della Denuncia di Successione presentata presso l'Ufficio del Registro di Perugia il 15/06/2006 al numero 89 Volume 585, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia il 26/08/2006 al n. 18005



di formalità in morte della Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] apertasi in Foligno il  
15/06/2006.

**Formalità pregiudizievoli**

1. Ipoteca volontaria per € 1.200.000,00 R.P. 4952 del 23/07/2008 a favore di [REDACTED] concessa per mutuo ipotecario in forza dell'Atto Notaio [REDACTED] in Foligno del 18/07/2008 Rep. 7611;
2. Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Perugia Sezione Foligno del 10/06/2011 Rep. 370/2011 per € 55.000,00 R.P. 2898 del 23/06/2011 a favore di [REDACTED]
3. Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Perugia Sezione Foligno del 10/06/2011 Rep. 371/2011 per € 600.000,00 R.P. 2899 del 23/06/2011 a favore di [REDACTED] S.p.a.;
4. Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Perugia Sezione Foligno del 04/08/2011 Rep. 525/2011 per € 396.000,00 R.P. 3761 del 08/08/2011 a favore di [REDACTED] [REDACTED]
5. Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Perugia Sezione Foligno del 08/08/2011 Rep. 528/2011 per € 400.000,00 R.P. 3807 del 10/08/2011 a favore di [REDACTED]
6. Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Perugia Sezione Foligno del 17/10/2011 Rep. 642 per € 250.000,00 R.P. 4779 del 02/11/2011 a favore di [REDACTED]
7. Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Perugia



del 31/10/2011 Rep. 2383 per € 160.998,36 R.P. 5075 del 24/11/2011

a favore di [REDACTED]

8. Trascrizione Pignoramento Immobiliare R.P. 7506 del 07/05/2012 a

favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]

9. Ipoteca Legale da Iscrizione a [REDACTED] del

26/06/2013 Rep. 671/2013 per € 140.461.92 R.P. 1893 del

27/06/2013 a favore di [REDACTED]

10. Ipoteca Legale da Iscrizione a [REDACTED] del

26/02/2016 Rep. 1734/2016 per € 280.818.66 R.P. 698 del

01/03/2016 a favore di [REDACTED]

11. Trascrizione R.P. 15270 del 28/07/2021 Sentenza di ammissione a

Concordato Preventivo del Tribunale di Spoleto Rep. 6 del 15/02/2021.

***Stato occupazionale***

L'immobile risulta attualmente libero da cose e persone.

***Analisi delle conformità (urbanistica e catastale)***

Dalle verifiche svolte in loco con rilievi e sulla scorta delle planimetrie prelevate presso il Comune, l'immobile risulta conforme alle stesse.

***Descrizione del bene finalizzato alla stima***

L'immobile è situato all'interno di un fabbricato storico nel centro di Foligno con accesso direttamente dalla corte di Palazzo [REDACTED]

Si presenta interamente allo stato grezzo e anche se catastalmente risultano locali magazzino, in realtà, proprio come nel progetto di ristrutturazione identificato con la Pratica Edilizia n.647 del 2003, esso si compone di 95 mq magazzini e fondi posti al piano primo sottostrada e al



piano terra, mentre ai due piani superiori attraverso una serie di lavorazioni da ultimare sono da ritenersi tre unità immobiliari residenziali per una superficie complessiva di 261 mq, dove risultano mancanti soltanto le finiture interne quali pavimenti, rivestimenti, le porte e gli allacci degli impianti.

~•~

### **LOTTO 8**

#### ***Identificazione catastale***

Trattasi di appartamento nobile sito nel Comune di Foligno in via Palestro n.13 identificato al Catasto fabbricati al Foglio 200, Part.IIa 1056, sub 29, graffato con la Part.IIa 731 zona censuaria 1, Categoria A/2 di Classe 5, avente la consistenza di 34 vani e la rendita di € 4.038,69. Tale bene gode dei subalterni 34 (vano scala-ascensore) e di una porzione della corte interna identificata con il subalterno 4, entrambi beni comuni non censibili a tutte le unità immobiliari del fabbricato.

Il bene di cui sopra risulta intestato per l'intera proprietà pari ad 1/1 al Sig.

██████ ██████████ (████████████████████)

#### ***Provenienza***

L'immobile risulta di esclusiva proprietà del Sig. ██████████ ██████████ ██████████ in forza della Denuncia di Successione presentata presso l'Ufficio del Registro di Perugia il 15/06/2006 al numero 89 Volume 585, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia il 26/08/2006 al n. 18005 di formalità in morte della Sig.ra ██████████ ██████████ apertasi in Foligno il 15/06/2006.

#### ***Formalità pregiudizievoli***



1. Ipoteca volontaria per € 1.200.000,00 R.P. 4952 del 23/07/2008 a favore di ██████████ concessa per mutuo ipotecario in forza dell'Atto Notaio ██████████ in Foligno del 18/07/2008 Rep. 7611;
2. Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Perugia Sezione Foligno del 10/06/2011 Rep. 370/2011 per € 55.000,00 R.P. 2898 del 23/06/2011 a favore di ██████████
3. Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Perugia Sezione Foligno del 10/06/2011 Rep. 371/2011 per € 600.000,00 R.P. 2899 del 23/06/2011 a favore di ██████████ S.p.a.;
4. Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Perugia Sezione Foligno del 04/08/2011 Rep. 525/2011 per € 396.000,00 R.P. 3761 del 08/08/2011 a favore di ██████████ ██████████
5. Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Perugia Sezione Foligno del 08/08/2011 Rep. 528/2011 per € 400.000,00 R.P. 3807 del 10/08/2011 a favore di ██████████
6. Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Perugia Sezione Foligno del 17/10/2011 Rep. 642 per € 250.000,00 R.P. 4779 del 02/11/2011 a favore di ██████████
7. Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Perugia del 31/10/2011 Rep. 2383 per € 160.998,36 R.P. 5075 del 24/11/2011 a favore di ██████████
8. Trascrizione Pignoramento Immobiliare R.P. 7506 del 07/05/2012 a



favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

9. Ipoteca Legale da Iscrizione a [REDACTED] del  
26/06/2013 Rep. 671/2013 per € 140.461.92 R.P. 1893 del  
27/06/2013 a favore di [REDACTED]

10. Ipoteca Legale da Iscrizione a [REDACTED] del  
26/02/2016 Rep. 1734/2016 per € 280.818.66 R.P. 698 del  
01/03/2016 a favore di [REDACTED]

11. Trascrizione R.P. 15270 del 28/07/2021 Sentenza di ammissione a  
Concordato Preventivo del Tribunale di Spoleto Rep. 6 del 15/02/2021.

***Stato occupazionale***

L'immobile risulta attualmente libero.

***Analisi delle conformità (urbanistica e catastale)***

Dalle verifiche svolte in loco con rilievi e sulla scorta delle planimetrie prelevate presso il Comune e di quella catastale, l'immobile presenta delle piccole difformità. E' stata infatti riscontrata la presenza di un'apertura fra il disimpegno e la cappella, la chiusura di due porte nel salone (una verso la veranda e l'altra verso il bagno), nonché l'assenza di un piccolo divisorio fra il disimpegno ed il bagno posto di fianco al salone. Par tali interventi la scrivente ha quantificato un costo per il ripristino delle stesse di € 5.400 da detrarre dal valore stimato in quanto necessarie per riottenere la conformità dell'immobile.

***Descrizione del bene finalizzato alla stima***

L'immobile è situato all'interno di un fabbricato storico nel centro di Foligno ha accesso direttamente da un ampio portone su Via Palestro n.13



dove è presente un ampio ingresso che si collega anche al cortile interno e alla corte esclusiva oltre che al vano scala e all'ascensore.

L'appartamento "nobile" posto al piano primo si compone di ingresso, due verande, il soggiorno, la cucina, un salone, una sala da pranzo, il disimpegno, la cappella, due bagni, una camera, uno studio con soppalco ed un ampio salone. Tale porzione di immobile è di particolare valore storico artistico presentandosi affrescato sia alle pareti che ai soffitti, con infissi, scuri delle finestre e porte in legno con particolari decori ed intagli tipici dell'epoca di costruzione del fabbricato. Stesso discorso vale per i pavimenti molto caratteristici in marmo e in ceramica come pure i bagni.

L'altra porzione di appartamento del piano primo posta ad est e la pianta del piano secondo, che si compongono di uno studio, un bagno, una camera con cabina armadio, due camere con bagno, la scala che conduce al piano secondo dove sono presenti tre camere ed un bagno con disimpegno, si presentano allo stato grezzo. Risultano infatti presenti solo le predisposizioni degli impianti e la realizzazione delle tramezzature. Tale lotto immobiliare comprende anche al piano terra la corte esclusiva con pozzo e piante secolari, un portico con due cantine, oltre a un loggiato che conduce ad un'ulteriore cantina al piano interrato.

~•~

## **LOTTO 9**

### ***Identificazione catastale***

Trattasi di appartamento sito nel Comune di Foligno in via Palestro n.13 identificato al Catasto fabbricati al Foglio 200, Part.IIa 1056, sub 30, zona censuaria 1, Categoria A/2 di Classe 5, avente la consistenza di 7 vani e la



rendita di € 831,50. Tale bene gode dei subalterni 34 (vano scala-ascensore) e di una porzione della corte interna identificata con il subalterno 4, entrambi beni comuni non censibili a tutte le unità immobiliari del fabbricato.

Il bene di cui sopra risulta intestato per l'intera proprietà pari ad 1/1 al Sig.

██████████ (████████████████████)

**Provenienza**

L'immobile risulta di esclusiva proprietà del Sig. ██████████ ██████████ ██████████ in forza della Denuncia di Successione presentata presso l'Ufficio del Registro di Perugia il 15/06/2006 al numero 89 Volume 585, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia il 26/08/2006 al n. 18005 di formalità in morte della Sig.ra ██████████ ██████████ apertasi in Foligno il 15/06/2006.

**Formalità pregiudizievoli**

1. Ipoteca volontaria per € 1.200.000,00 R.P. 4952 del 23/07/2008 a favore di ██████████ concessa per mutuo ipotecario in forza dell'Atto Notaio ██████████ in Foligno del 18/07/2008 Rep. 7611;
2. Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Perugia Sezione Foligno del 10/06/2011 Rep. 370/2011 per € 55.000,00 R.P. 2898 del 23/06/2011 a favore di ██████████
3. Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Perugia Sezione Foligno del 10/06/2011 Rep. 371/2011 per € 600.000,00 R.P. 2899 del 23/06/2011 a favore di ██████████ S.p.a.;



- |  |  |  |            |
|--|--|--|------------|
| 4. Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Perugia     | Sezione Foligno del 04/08/2011 Rep. 525/2011 per € 396.000,00 R.P. | 3761 del 08/08/2011 a favore di [REDACTED]     | [REDACTED] |
| 5. Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Perugia     | Sezione Foligno del 08/08/2011 Rep. 528/2011 per € 400.000,00 R.P. | 3807 del 10/08/2011 a favore di [REDACTED]     | [REDACTED] |
| 6. Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Perugia     | Sezione Foligno del 17/10/2011 Rep. 642 per € 250.000,00 R.P. 4779 | del 02/11/2011 a favore di [REDACTED]          | [REDACTED] |
| 7. Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Perugia del | 31/10/2011 Rep. 2383 per € 160.998,36 R.P. 5075 del 24/11/2011 a   | favore di [REDACTED]                           | [REDACTED] |
| 8. Trascrizione Pignoramento Immobiliare R.P. 7506 del 07/05/2012 a      | favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]                         | [REDACTED]                                     | [REDACTED] |
| 9. Ipoteca Legale da Iscrizione a [REDACTED] del                         | 26/06/2013 Rep. 671/2013 per € 140.461.92 R.P. 1893 del            | 27/06/2013 a favore di [REDACTED]              | [REDACTED] |
| 10. Ipoteca Legale da Iscrizione a [REDACTED] del                        | 26/02/2016 Rep. 1734/2016 per € 280.818.66 R.P. 698 del            | 01/03/2016 a favore di [REDACTED]              | [REDACTED] |
| 11. Ipoteca in rinnovazione di precedente ipoteca volontaria per mutuo   | fondario R.P. 2796 del 4/7/2001, per € 361.519,83 R.P. 1400 del    | 29/04/2021 a favore di [REDACTED] concessa per | [REDACTED] |



mutuo ipotecario in forza dell'Atto Notaio ██████ in Foligno del  
28/06/2001 Rep. 153880;

12. Trascrizione R.P. 15270 del 28/07/2021 Sentenza di ammissione a  
Concordato Preventivo del Tribunale di Spoleto Rep. 6 del 15/02/2021.

***Stato occupazionale***

L'immobile risulta attualmente locato con regolare contratto d'affitto al  
Sig. ██████ ██████

***Analisi delle conformità (urbanistica e catastale)***

Dalle verifiche svolte in loco con rilievi e sulla scorta delle planimetrie  
prelevate presso il Comune e di quella catastale, l'immobile risulta conforme  
alle stesse.

***Descrizione del bene finalizzato alla stima***

L'immobile è situato all'interno di un fabbricato storico nel centro di  
Foligno ha accesso direttamente da un ampio portone su Via Palestro n.13  
dove è presente un ampio ingresso che si collega anche al cortine interno  
del fabbricato e soprattutto al vano scala e all'ascensore che permettono  
l'accesso all'appartamento oggetto di stima che è posto al secondo piano.  
Esso si compone di ingresso, soggiorno, cucina, bagno, scala a chiocciola  
che conduce al piano superiore dove sono presenti altre due camere ed un  
bagno.

L'immobile si presenta in ottimo stato, ristrutturato e con finiture di  
pregio. Gli infissi sono in legno come anche le porte, i pavimenti sono in  
gres e parquet, mentre i rivestimenti del bagno sono in ceramica bicottura.  
Anche gli impianti si presentano in ottimo stato e l'impianto di riscalda-  
mento autonomo con elementi radianti in ghisa.



La cucina offre un bell'affaccio sul cortile interno come anche il piano superiore mentre il soggiorno e la camera del piano secondo affacciano su Via Palestro.



## **LOTTO 10**

### ***Identificazione catastale***

Trattasi di appartamento sito nel Comune di Foligno in via Palestro n.13 identificato al Catasto fabbricati al Foglio 200, Part.IIa 1056, sub 30, zona censuaria 1, Categoria A/2 di Classe 5, avente la consistenza di 7 vani e la rendita di € 831,50. Tale bene gode dei subalterni 34 (vano scala-ascensore) e di una porzione della corte interna identificata con il subalterno 4, entrambi beni comuni non censibili a tutte le unità immobiliari del fabbricato.

Il bene di cui sopra risulta intestato per l'intera proprietà pari ad 1/1 al Sig.

██████████ (████████████████████)

### ***Provenienza***

L'immobile risulta di esclusiva proprietà del Sig. ██████████ ██████████ ██████████ in forza della Denuncia di Successione presentata presso l'Ufficio del Registro di Perugia il 15/06/2006 al numero 89 Volume 585, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia il 26/08/2006 al n. 18005 di formalità in morte della Sig.ra ██████████ ██████████ apertasi in Foligno il 15/06/2006.

### ***Formalità pregiudizievoli***

1. Ipoteca volontaria per € 1.200.000,00 R.P. 4952 del 23/07/2008 a favore di ██████████ concessa per mutuo



ipotecario in forza dell'Atto Notaio [REDACTED] in Foligno del  
18/07/2008 Rep. 7611;

2. Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Perugia  
Sezione Foligno del 10/06/2011 Rep. 370/2011 per € 55.000,00 R.P.  
2898 del 23/06/2011 a favore di [REDACTED]

3. Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Perugia  
Sezione Foligno del 10/06/2011 Rep. 371/2011 per € 600.000,00 R.P.  
2899 del 23/06/2011 a favore di [REDACTED]  
S.p.a.;

4. Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Perugia  
Sezione Foligno del 04/08/2011 Rep. 525/2011 per € 396.000,00 R.P.  
3761 del 08/08/2011 a favore di [REDACTED]

5. Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Perugia  
Sezione Foligno del 08/08/2011 Rep. 528/2011 per € 400.000,00 R.P.  
3807 del 10/08/2011 a favore di [REDACTED]

6. Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Perugia  
Sezione Foligno del 17/10/2011 Rep. 642 per € 250.000,00 R.P. 4779  
del 02/11/2011 a favore di [REDACTED]

7. Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Perugia del  
31/10/2011 Rep. 2383 per € 160.998,36 R.P. 5075 del 24/11/2011 a  
favore di [REDACTED]

8. Trascrizione Pignoramento Immobiliare R.P. 7506 del 07/05/2012 a  
favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]



9. Ipoteca Legale da Iscrizione a [REDACTED] del  
26/06/2013 Rep. 671/2013 per € 140.461.92 R.P. 1893 del  
27/06/2013 a favore di [REDACTED]

10. Ipoteca Legale da Iscrizione a [REDACTED] del  
26/02/2016 Rep. 1734/2016 per € 280.818.66 R.P. 698 del  
01/03/2016 a favore di [REDACTED]

11. Ipoteca in rinnovazione di precedente ipoteca volontaria per mutuo  
fondiario R.P. 2796 del 4/7/2001, per € 361.519,83 R.P. 1400 del  
29/04/2021 a favore di [REDACTED] concessa per  
mutuo ipotecario in forza dell'Atto Notaio [REDACTED] in Foligno del  
28/06/2001 Rep. 153880;

12. Trascrizione R.P. 15270 del 28/07/2021 Sentenza di ammissione a  
Concordato Preventivo del Tribunale di Spoleto Rep. 6 del 15/02/2021.

**Provenienza**

L'immobile risulta di esclusiva proprietà del Sig. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  
in forza della Denuncia di Successione presentata presso l'Ufficio del  
Registro di Perugia il 15/06/2006 al numero 89 Volume 585, trascritta presso  
la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia il 26/08/2006 al n. 18005  
di formalità in morte della Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] apertasi in Foligno il  
15/06/2006.

**Stato occupazionale**

L'immobile risulta attualmente locato con regolare contratto d'affitto al  
Sig. [REDACTED] [REDACTED]

**Analisi delle conformità (urbanistica e catastale)**

Dalle verifiche svolte in loco con rilievi e sulla scorta delle planimetrie



prelevate presso il Comune e di quella catastale, l'immobile risulta conforme alle stesse.

**Descrizione del bene finalizzato alla stima**

L'immobile è situato all'interno di un fabbricato storico nel centro di Foligno ha accesso direttamente da un ampio portone su Via Palestro n.13 dove è presente un ampio ingresso che si collega anche al cortine interno del fabbricato e soprattutto al vano scala e all'ascensore che permettono l'accesso all'appartamento oggetto di stima che è posto al secondo piano. Esso si compone di ingresso, disimpegno, soggiorno, cucina, bagno, camera con bagno interno scala a chiocciola che conduce al piano superiore dove sono presenti altre due camere ed un bagno.

L'immobile si presenta in ottimo stato, ristrutturato e con finiture di pregio. Gli infissi sono in legno come anche le porte, i pavimenti sono in gres e parquet, mentre i rivestimenti dei bagno sono in marmo. Anche gli impianti si presentano in ottimo stato e l'impianto di riscaldamento autonomo con elementi radianti in ghisa.

La zona giorno del piano secondo si affaccia su Via Palestro, mentre la zona notte del piano superiore affaccia sul cortile interno.

~•~

**LOTTO 11**

**Identificazione catastale**

Trattasi di appartamento sito nel Comune di Foligno in via Palestro n.13 identificato al Catasto fabbricati al Foglio 200, Part.IIa 1056, sub 32, zona censuaria 1, Categoria A/2 di Classe 5, avente la consistenza di 3,5 vani e la rendita di € 415,75. Tale bene gode dei subalterni 34 (vano scala e



ascensore) e di una porzione della corte interna identificata con il subalterno 4, entrambi beni comuni non censibili a tutte le unità immobiliari del fabbricato.

Il bene di cui sopra risulta intestato per l'intera proprietà pari ad 1/1 al Sig. [REDACTED] ([REDACTED])

### **Provenienza**

L'immobile risulta di esclusiva proprietà del Sig. [REDACTED] in forza della Denuncia di Successione presentata presso l'Ufficio del Registro di Perugia il 15/06/2006 al numero 89 Volume 585, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia il 26/08/2006 al n. 18005 di formalità in morte della Sig.ra [REDACTED] apertasi in Foligno il 15/06/2006.

### **Formalità pregiudizievoli**

1. Ipoteca volontaria per € 1.200.000,00 R.P. 4952 del 23/07/2008 a favore di [REDACTED] concessa per mutuo ipotecario in forza dell'Atto Notaio [REDACTED] in Foligno del 18/07/2008 Rep. 7611;
2. Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Perugia Sezione Foligno del 10/06/2011 Rep. 370/2011 per € 55.000,00 R.P. 2898 del 23/06/2011 a favore di [REDACTED]
3. Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Perugia Sezione Foligno del 10/06/2011 Rep. 371/2011 per € 600.000,00 R.P. 2899 del 23/06/2011 a favore di [REDACTED] S.p.a.;
4. Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Perugia



Sezione Foligno del 04/08/2011 Rep. 525/2011 per € 396.000,00 R.P.

3761 del 08/08/2011 a favore di [REDACTED]

5. Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Perugia

Sezione Foligno del 08/08/2011 Rep. 528/2011 per € 400.000,00 R.P.

3807 del 10/08/2011 a favore di [REDACTED]

6. Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Perugia

Sezione Foligno del 17/10/2011 Rep. 642 per € 250.000,00 R.P. 4779

del 02/11/2011 a favore di [REDACTED]

7. Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Perugia del

31/10/2011 Rep. 2383 per € 160.998,36 R.P. 5075 del 24/11/2011 a

favore di [REDACTED]

8. Trascrizione Pignoramento Immobiliare R.P. 7506 del 07/05/2012 a

favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]

9. Ipoteca Legale da Iscrizione a [REDACTED] del

26/06/2013 Rep. 671/2013 per € 140.461.92 R.P. 1893 del

27/06/2013 a favore di [REDACTED]

10. Ipoteca Legale da Iscrizione a [REDACTED] del

26/02/2016 Rep. 1734/2016 per € 280.818.66 R.P. 698 del

01/03/2016 a favore di [REDACTED]

11. Trascrizione R.P. 15270 del 28/07/2021 Sentenza di ammissione a

Concordato Preventivo del Tribunale di Spoleto Rep. 6 del

15/02/2021.

**Stato occupazionale**



L'immobile risulta attualmente libero da cose e persone.

***Analisi delle conformità (urbanistica e catastale)***

Dalle verifiche svolte in loco con rilievi e sulla scorta delle planimetrie prelevate presso il Comune e di quella catastale, l'immobile risulta conforme alle stesse.

***Descrizione del bene finalizzato alla stima***

L'immobile è situato all'interno di un fabbricato storico nel centro di Foligno ha accesso direttamente da un ampio portone su Via Palestro n.13 dove è presente un ampio ingresso che si collega anche al cortine interno del fabbricato e soprattutto al vano scala e all'ascensore che permettono l'accesso all'appartamento oggetto di stima che è posto al terzo piano. Esso si compone di soggiorno-cucina, bagno, camera e due locali soffitta.

L'immobile si presenta in ottimo stato, ristrutturato e con buone finiture. Gli infissi esterni sono tutti con finestre del tipo "velux" in legno come anche le porte interne, i pavimenti sono in marmo come anche i rivestimenti del bagno. Gli impianti si presentano in ottimo stato paragonabili al nuovo. L'appartamento è inoltre dotato di aria condizionata.

Dalla terrazza di accesso del vano scala e ascensore (sub 34-b.c.n.c.) si gode di un'ottima vista sul centro storico della città.

~•~

**LOTTO 12**

***Identificazione catastale***

Trattasi di appartamento sito nel Comune di Foligno in via Palestro n.13 identificato al Catasto fabbricati al Foglio 200, Part.IIIa 1056, sub 33, zona censuaria 1, Categoria A/2 di Classe 5, avente la consistenza di 4 vani e la



rendita di € 475,14. Tale bene gode dei subalterni 34 (vano scala e ascensore) e di una porzione della corte interna identificata con il subalterno 4, entrambi beni comuni non censibili a tutte le unità immobiliari del fabbricato.

Il bene di cui sopra risulta intestato per l'intera proprietà pari ad 1/1 al Sig.

██████████ (████████████████████)

### **Provenienza**

L'immobile risulta di esclusiva proprietà del Sig. ██████████ ██████████ ██████████ in forza della Denuncia di Successione presentata presso l'Ufficio del Registro di Perugia il 15/06/2006 al numero 89 Volume 585, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia il 26/08/2006 al n. 18005 di formalità in morte della Sig.ra ██████████ ██████████ apertasi in Foligno il 15/06/2006.

### **Formalità pregiudizievoli**

1. Ipoteca volontaria per € 1.200.000,00 R.P. 4952 del 23/07/2008 a favore di ██████████ concessa per mutuo ipotecario in forza dell'Atto Notaio ██████████ in Foligno del 18/07/2008 Rep. 7611;
2. Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Perugia Sezione Foligno del 10/06/2011 Rep. 370/2011 per € 55.000,00 R.P. 2898 del 23/06/2011 a favore di ██████████
3. Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Perugia Sezione Foligno del 10/06/2011 Rep. 371/2011 per € 600.000,00 R.P. 2899 del 23/06/2011 a favore di ██████████ S.p.a.;
4. Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Perugia



Sezione Foligno del 04/08/2011 Rep. 525/2011 per € 396.000,00 R.P.

3761 del 08/08/2011 a favore di [REDACTED]

5. Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Perugia

Sezione Foligno del 08/08/2011 Rep. 528/2011 per € 400.000,00 R.P.

3807 del 10/08/2011 a favore di [REDACTED]

6. Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Perugia

Sezione Foligno del 17/10/2011 Rep. 642 per € 250.000,00 R.P. 4779

del 02/11/2011 a favore di [REDACTED]

7. Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Perugia del

31/10/2011 Rep. 2383 per € 160.998,36 R.P. 5075 del 24/11/2011 a

favore di [REDACTED]

8. Trascrizione Pignoramento Immobiliare R.P. 7506 del 07/05/2012 a

favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

9. Ipoteca Legale da Iscrizione a [REDACTED] del

26/06/2013 Rep. 671/2013 per € 140.461,92 R.P. 1893 del 27/06/2013

a favore di [REDACTED]

10. Ipoteca Legale da Iscrizione a [REDACTED] del

26/02/2016 Rep. 1734/2016 per € 280.818,66 R.P. 698 del 01/03/2016

a favore di [REDACTED]

11. Trascrizione R.P. 15270 del 28/07/2021 Sentenza di ammissione a

Concordato Preventivo del Tribunale di Spoleto Rep. 6 del 15/02/2021.

**Stato occupazionale**

L'immobile risulta attualmente libero da cose e persone.



***Analisi delle conformità (urbanistica e catastale)***

Dalle verifiche svolte in loco con rilievi e sulla scorta delle planimetrie prelevate presso il Comune e di quella catastale, l'immobile risulta conforme alle stesse.

***Descrizione del bene finalizzato alla stima***

L'immobile è situato all'interno di un fabbricato storico nel centro di Foligno ha accesso direttamente da un ampio portone su Via Palestro n.13 dove è presente un ampio ingresso che si collega anche al cortine interno del fabbricato e soprattutto al vano scala e all'ascensore che permettono l'accesso all'appartamento oggetto di stima che è posto al terzo piano. Esso si compone di soggiorno-cucina, camera e bagno.

L'immobile si presenta in ottimo stato, ristrutturato e con buone finiture. Gli infissi esterni sono tutti con finestre del tipo "velux" in legno come anche le porte interne, i pavimenti sono in marmo come anche i rivestimenti del bagno. Anche gli impianti si presentano in ottimo stato paragonabili al nuovo. L'appartamento è inoltre dotato di aria condizionata.

Dalla terrazza di accesso del vano scala e ascensore (sub 34-b.c.n.c.) si gode di un'ottima vista sul centro storico della città.

~•~

**LOTTO 13**

***Identificazione catastale***

Trattasi di appartamento sito nel Comune di Foligno identificato al Catasto fabbricati al Foglio 200, Part.IIa 1030, sub 5 graffato con la part.IIa 1027, sub 2, zona censuaria 1, Categoria A/3 di Classe 3, avente la consistenza di 3 vani e la rendita di € 193,67. Tale bene ha l'accesso da via



del Liceo n.13 a mezzo della corte interna identificata con il subalterno 4  
(bene comune non censibile).

Il bene di cui sopra risulta intestato per l'intera proprietà pari ad 1/1 al Sig.

██████████ (██████████)

***Provenienza***

L'immobile risulta di esclusiva proprietà del Sig. ██████████  
in forza della Denuncia di Successione presentata presso l'Ufficio del  
Registro di Perugia il 15/06/2006 al numero 89 Volume 585, trascritta presso  
la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia il 26/08/2006 al n. 18005  
di formalità in morte della Sig.ra ██████████ apertasi in Foligno il  
15/06/2006.

***Provenienza***

L'immobile risulta di esclusiva proprietà del Sig. ██████████  
in forza della Denuncia di Successione presentata presso l'Ufficio del  
Registro di Perugia il 15/06/2006 al numero 89 Volume 585, trascritta presso  
la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia il 26/08/2006 al n. 18005  
di formalità in morte della Sig.ra ██████████ apertasi in Foligno il  
15/06/2006.

***Formalità pregiudizievoli***

1. Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Perugia  
Sezione Foligno del 10/06/2011 Rep. 370/2011 per € 55.000,00 R.P.  
2898 del 23/06/2011 a favore di ██████████
2. Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Perugia  
Sezione Foligno del 10/06/2011 Rep. 371/2011 per € 600.000,00  
R.P.2899 del 23/06/2011 a favore di ██████████



S.p.a.;

3. Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Perugia  
Sezione Foligno del 04/08/2011 Rep. 525/2011 per € 396.000,00 R.P.  
3761 del 08/08/2011 a favore di [REDACTED]

4. Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Perugia  
Sezione Foligno del 08/08/2011 Rep. 528/2011 per € 400.000,00 R.P.  
3807 del 10/08/2011 a favore di [REDACTED]

5. Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Perugia  
Sezione Foligno del 17/10/2011 Rep. 642 per € 250.000,00 R.P. 4779  
del 02/11/2011 a favore di [REDACTED]

6. Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Perugia del  
31/10/2011 Rep. 2383 per € 160.998,36 R.P. 5075 del 24/11/2011 a  
favore di [REDACTED]

7. Trascrizione Pignoramento Immobiliare R.P. 7506 del 07/05/2012 a  
favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED]

8. Ipoteca Legale da Iscrizione a [REDACTED] del  
26/06/2013 Rep. 671/2013 per € 140.461.92 R.P. 1893 del 27/06/2013  
a favore di [REDACTED]

9. Ipoteca Legale da Iscrizione a [REDACTED] del  
26/06/2013 Rep. 671/2013 per € 140.461.92 R.P. 1893 del 27/06/2013  
a favore di [REDACTED]

10. Ipoteca Legale da Iscrizione a [REDACTED] del  
26/02/2016 Rep. 1734/2016 per € 280.818.66 R.P. 698 del 01/03/2016



a favore di [REDACTED]

11. Trascrizione R.P. 15270 del 28/07/2021 Sentenza di ammissione a Concordato Preventivo del Tribunale di Spoleto Rep. 6 del 15/02/2021.

***Stato occupazionale***

L'immobile risulta attualmente libero da cose e persone.

***Analisi delle conformità (urbanistica e catastale)***

Dalle verifiche svolte in loco con rilievi e sulla scorta delle planimetrie prelevate presso il Comune e di quella catastale, l'immobile risulta conforme alle stesse.

***Descrizione del bene finalizzato alla stima***

L'immobile è situato all'interno di un fabbricato storico nel centro di Foligno ha accesso da via del Liceo n.13 dove è presente una corte interna che è bene comune non censibile anche ad altre unità immobiliari.

L'appartamento è posto al piano terra e si compone di cucina, camera e bagno oltre a due ripostigli esterni che sono il sottoscala del fabbricato adiacente.

L'immobile ristrutturato a seguito del sisma del '97, si presenta in buono stato, con pavimenti in cotto, rivestimenti in ceramica bicottura, infissi in legno ed il soffitto con volte a crociera in mattoncino a faccia vista. Anche gli impianti si presentano in buono stato e l'impianto di riscaldamento è con caldaia autonoma e elementi radianti in ghisa.

~•~

**LOTTO 14**

***Identificazione catastale***

Trattasi di fondi siti nel Comune di Foligno identificati al Catasto fabbricati



al Foglio 200, Part.IIa 1027, sub 3, zona censuaria 1, Categoria C/2 di

Classe 9, avente la superficie catastale di 29 mq e la rendita di € 109,08.

Tale bene ha garantito l'accesso da via del Liceo n.13 a mezzo della corte interna identificata con il subalterno 4 (bene comune non censibile) .

Il bene di cui sopra risulta intestato per l'intera proprietà pari ad 1/1 al Sig.

██████████ (████████████████████)

### **Provenienza**

L'immobile risulta di esclusiva proprietà del Sig. ██████████ ██████████ ██████████ in forza della Denuncia di Successione presentata presso l'Ufficio del Registro di Perugia il 15/06/2006 al numero 89 Volume 585, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia il 26/08/2006 al n. 18005 di formalità in morte della Sig.ra ██████████ ██████████ apertasi in Foligno il 15/06/2006.

### **Formalità pregiudizievoli**

1. Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Perugia Sezione Foligno del 10/06/2011 Rep. 370/2011 per € 55.000,00 R.P. 2898 del 23/06/2011 a favore di ██████████
2. Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Perugia Sezione Foligno del 10/06/2011 Rep. 371/2011 per € 600.000,00 R.P. 2899 del 23/06/2011 a favore di ██████████ S.p.a.;
3. Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Perugia Sezione Foligno del 04/08/2011 Rep. 525/2011 per € 396.000,00 R.P. 3761 del 08/08/2011 a favore di ██████████

██████████



4. Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Perugia

Sezione Foligno del 08/08/2011 Rep. 528/2011 per € 400.000,00 R.P.

3807 del 10/08/2011 a favore di [REDACTED]

5. Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Perugia

Sezione Foligno del 17/10/2011 Rep. 642 per € 250.000,00 R.P. 4779

del 02/11/2011 a favore di [REDACTED]

6. Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Perugia del

31/10/2011 Rep. 2383 per € 160.998,36 R.P. 5075 del 24/11/2011 a

favore di [REDACTED]

7. Trascrizione Pignoramento Immobiliare R.P. 7506 del 07/05/2012 a

favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

8. Ipoteca Legale da Iscrizione a [REDACTED] del

26/06/2013 Rep. 671/2013 per € 140.461.92 R.P. 1893 del 27/06/2013

a favore di [REDACTED]

9. Ipoteca Legale da Iscrizione a [REDACTED] del

26/02/2016 Rep. 1734/2016 per € 280.818.66 R.P. 698 del 01/03/2016

a favore di [REDACTED]

10. Trascrizione R.P. 15270 del 28/07/2021 Sentenza di ammissione a

Concordato Preventivo del Tribunale di Spoleto Rep. 6 del 15/02/2021.

**Stato occupazionale**

L'immobile risulta attualmente libero da cose e persone.

**Analisi delle conformità (urbanistica e catastale)**

Dalle verifiche svolte in loco con rilievi e sulla scorta della planimetria catastale, l'immobile risulta conforme alle stesse.



**Descrizione del bene finalizzato alla stima**

L'immobile è situato all'interno di un fabbricato storico nel centro di Foligno ha accesso da via del Liceo n.13 dove è presente una corte interna che è bene comune non censibile ad altre unità immobiliari.

I due fondi sono posti al piano terra ed hanno accesso autonomo e indipendente.

I fondi seppur ristrutturati dal punto di vista strutturale a seguito del sisma del '97, si presentano in discreto stato, privi di finiture, con pavimento in massetto e predisposizione per l'impianto elettrico.

~•~

**LOTTO 15**

**Identificazione catastale**

Trattasi di appartamento sito nel Comune di Foligno identificato al Catasto fabbricati al Foglio 200, Part.IIa 1027, sub 4, zona censuaria 1, Categoria A/2 di Classe 3, avente la consistenza di 2 vani e la rendita di € 170,43. Tale bene ha garantito l'accesso da via del Liceo n.13 a mezzo della corte interna identificata con il subalterno 4 (bene comune non censibile) .

Il bene di cui sopra risulta intestato per l'intera proprietà pari ad 1/1 al Sig.

██████████ (████████████████████)

**Provenienza**

L'immobile risulta di esclusiva proprietà del Sig. ██████████ ██████████ ██████████ in forza della Denuncia di Successione presentata presso l'Ufficio del Registro di Perugia il 15/06/2006 al numero 89 Volume 585, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia il 26/08/2006 al n. 18005 di formalità in morte della Sig.ra ██████████ ██████████ apertasi in Foligno il



15/06/2006.

**Formalità pregiudizievoli**

1. Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Perugia  
Sezione Foligno del 10/06/2011 Rep. 370/2011 per € 55.000,00 R.P.

2898 del 23/06/2011 a favore di [REDACTED]

2. Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Perugia  
Sezione Foligno del 10/06/2011 Rep. 371/2011 per € 600.000,00 R.P.

2899 del 23/06/2011 a favore di [REDACTED]

S.p.a.;

3. Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Perugia  
Sezione Foligno del 04/08/2011 Rep. 525/2011 per € 396.000,00 R.P.

3761 del 08/08/2011 a favore di [REDACTED]

[REDACTED]

4. Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Perugia  
Sezione Foligno del 08/08/2011 Rep. 528/2011 per € 400.000,00 R.P.

3807 del 10/08/2011 a favore di [REDACTED]

5. Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Perugia  
Sezione Foligno del 17/10/2011 Rep. 642 per € 250.000,00 R.P. 4779

del 02/11/2011 a favore di [REDACTED]

6. Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Perugia del  
31/10/2011 Rep. 2383 per € 160.998,36 R.P. 5075 del 24/11/2011 a

favore di [REDACTED]

7. Trascrizione Pignoramento Immobiliare R.P. 7506 del 07/05/2012 a  
favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]



8. Ipoteca Legale da Iscrizione a [REDACTED] del  
26/06/2013 Rep. 671/2013 per € 140.461.92 R.P. 1893 del 27/06/2013  
a favore di [REDACTED]

9. Trascrizione R.P. 15270 del 28/07/2021 Sentenza di ammissione a  
Concordato Preventivo del Tribunale di Spoleto Rep. 6 del 15/02/2021.

***Stato occupazionale***

L'immobile risulta attualmente libero da cose e persone.

***Analisi delle conformità (urbanistica e catastale)***

Dalle verifiche svolte in loco con rilievi e sulla scorta della planimetria  
catastale, l'immobile risulta conforme alla stessa ad eccezione della  
rappresentazione del senso di salita della scala in legno, per il quale si rende  
necessaria la correzione della planimetria catastale per mero errore grafico.

***Descrizione del bene e dei criteri di stima***

L'immobile è situato all'interno di un fabbricato storico nel centro di  
Foligno ha accesso da via del Liceo n.13 dove è presente una corte interna  
che è bene comune non censibile ad altre unità immobiliari.  
L'appartamento è posto al piano primo e si compone di cucina-soggiorno,  
bagno e d una scala in legno che conduce al piano soppalcato dove è  
presente una camera.

L'immobile ristrutturato a seguito del sisma del '97, si presenta in buono  
stato, con pavimenti in cotto e rivestimenti in ceramica bicottura, al piano  
primo, mentre soppalco è in legno e necessita di qualche opera di  
manutenzione ordinaria come il trattamento del pavimento in legno e la  
sistemazione della finestra "velux". Anche il soffitto e gli infissi sono in  
legno mentre il portoncino blindato d'ingresso è in pvc. Gli impianti si



presentano in buono stato, l'impianto di riscaldamento è con caldaia autonoma a gas con elementi radianti in alluminio.

~•~

## **LOTTO 16**

### ***Identificazione catastale***

Trattasi di appartamento sito nel Comune di Foligno identificato al Catasto fabbricati al Foglio 200, Part.IIa 1027, sub 5, zona censuaria 1, Categoria A/2 di Classe 3, avente la consistenza di 4,5 vani e la rendita di € 383,47. Tale bene ha garantito l'accesso da via del Liceo n.13 a mezzo della corte interna identificata con il subalterno 4 (bene comune non censibile).

Il bene di cui sopra risulta intestato per l'intera proprietà pari ad 1/1 al Sig.

██████████ (████████████████████)

### ***Provenienza***

L'immobile risulta di esclusiva proprietà del Sig. ██████████ ██████████ ██████████ in forza della Denuncia di Successione presentata presso l'Ufficio del Registro di Perugia il 15/06/2006 al numero 89 Volume 585, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia il 26/08/2006 al n. 18005 di formalità in morte della Sig.ra ██████████ ██████████ apertasi in Foligno il 15/06/2006.

### ***Formalità pregiudizievoli***

1. Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Perugia Sezione Foligno del 10/06/2011 Rep. 370/2011 per € 55.000,00 R.P. 2898 del 23/06/2011 a favore di ██████████
2. Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Perugia Sezione Foligno del 10/06/2011 Rep. 371/2011 per € 600.000,00 R.P.



2899 del 23/06/2011 a favore di [REDACTED]

S.p.a.;

3. Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Perugia  
Sezione Foligno del 04/08/2011 Rep. 525/2011 per € 396.000,00 R.P.

3761 del 08/08/2011 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED]

4. Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Perugia  
Sezione Foligno del 08/08/2011 Rep. 528/2011 per € 400.000,00 R.P.

3807 del 10/08/2011 a favore di [REDACTED]

5. Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Perugia  
Sezione Foligno del 17/10/2011 Rep. 642 per € 250.000,00 R.P. 4779

del 02/11/2011 a favore di [REDACTED]

6. Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Perugia del  
31/10/2011 Rep. 2383 per € 160.998,36 R.P. 5075 del 24/11/2011 a

favore di [REDACTED]

7. Trascrizione Pignoramento Immobiliare R.P. 7506 del 07/05/2012 a

favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]

8. Ipoteca Legale da Iscrizione a [REDACTED] del  
26/06/2013 Rep. 671/2013 per € 140.461,92 R.P. 1893 del

27/06/2013 a favore di [REDACTED]

9. Trascrizione R.P. 15270 del 28/07/2021 Sentenza di ammissione a  
Concordato Preventivo del Tribunale di Spoleto Rep. 6 del 15/02/2021.

**Stato occupazionale**

L'immobile risulta attualmente libero da cose e persone.



***Analisi delle conformità (urbanistica e catastale)***

Dalle verifiche svolte in loco con rilievi e sulla scorta della planimetria catastale, l'immobile risulta conforme alle stesse.

***Descrizione del bene finalizzato alla stima***

L'immobile è situato all'interno di un fabbricato storico nel centro di Foligno ha accesso da via del Liceo n.13 dove è presente una corte interna che è bene comune non censibile ad altre unità immobiliari. L'appartamento è posto al piano primo e si compone di soggiorno, cucina, camera, bagno e una scala in legno che conduce al piano soppalcato dove è presente un'ulteriore camera.

L'immobile, ristrutturato a seguito del sisma del '97, si presenta in buono stato, con rivestimenti in ceramica bicottura, pavimenti in cotto al piano primo, mentre soppalco è in legno. Anche il soffitto e gli infissi sono in legno mentre il portoncino blindato d'ingresso è in pvc. Gli impianti si presentano in buono e l'impianto di riscaldamento è con caldaia autonoma a gas con elementi radianti in alluminio.

~•~

**LOTTO 17**

***Identificazione catastale***

Trattasi di fondi sito nel Comune di Foligno identificati al Catasto fabbricati al Foglio 200, Part.IIa 1027, sub 7, zona censuaria 1, Categoria C/2 di Classe 9, avente la superficie catastale di 59 mq e la rendita di € 227,24. Tale bene ha garantito l'accesso da via del Liceo n.13 a mezzo della corte interna identificata con il subalterno 4 (bene comune non censibile) .



Il bene di cui sopra risulta intestato per l'intera proprietà pari ad 1/1 al Sig.

**Provenienza**

L'immobile risulta di esclusiva proprietà del Sig. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] in forza della Denuncia di Successione presentata presso l'Ufficio del Registro di Perugia il 15/06/2006 al numero 89 Volume 585, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia il 26/08/2006 al n. 18005 di formalità in morte della Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] apertasi in Foligno il 15/06/2006.

**Formalità pregiudizievoli**

1. Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Perugia Sezione Foligno del 10/06/2011 Rep. 370/2011 per € 55.000,00 R.P. 2898 del 23/06/2011 a favore di [REDACTED]
2. Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Perugia Sezione Foligno del 10/06/2011 Rep. 371/2011 per € 600.000,00 R.P. 2899 del 23/06/2011 a favore di [REDACTED] S.p.a.;
3. Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Perugia Sezione Foligno del 04/08/2011 Rep. 525/2011 per € 396.000,00 R.P. 3761 del 08/08/2011 a favore di [REDACTED] [REDACTED]
4. Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Perugia Sezione Foligno del 08/08/2011 Rep. 528/2011 per € 400.000,00 R.P. 3807 del 10/08/2011 a favore di [REDACTED]
5. Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Perugia



Sezione Foligno del 17/10/2011 Rep. 642 per € 250.000,00 R.P. 4779

del 02/11/2011 a favore di [REDACTED]

6. Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Perugia del

31/10/2011 Rep. 2383 per € 160.998,36 R.P. 5075 del 24/11/2011 a

favore di [REDACTED]

7. Trascrizione Pignoramento Immobiliare R.P. 7506 del 07/05/2012 a

favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]

8. Ipoteca Legale da Iscrizione a [REDACTED] del

26/06/2013 Rep. 671/2013 per € 140.461.92 R.P. 1893 del

27/06/2013 a favore di [REDACTED]

9. Ipoteca Legale da Iscrizione a [REDACTED] del

26/02/2016 Rep. 1734/2016 per € 280.818.66 R.P. 698 del

01/03/2016 a favore di [REDACTED]

10. Trascrizione R.P. 15270 del 28/07/2021 Sentenza di ammissione a

Concordato Preventivo del Tribunale di Spoleto Rep. 6 del 15/02/2021.

***Stato occupazionale***

L'immobile risulta attualmente libero da cose e persone.

***Analisi delle conformità (urbanistica e catastale)***

Dalle verifiche svolte in loco con rilievi e sulla scorta della planimetria catastale, l'immobile risulta conforme alle stesse.

***Descrizione del bene finalizzato alla stima***

L'immobile è situato all'interno di un fabbricato storico nel centro di Foligno, ha accesso da via del Liceo n.13 dove è presente una corte interna che è bene comune non censibile ad altre unità immobiliari.





Sezione Foligno del 10/06/2011 Rep. 371/2011 per € 600.000,00 R.P.

2899 del 23/06/2011 a favore di [REDACTED]

S.p.a.;

3. Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Perugia

Sezione Foligno del 04/08/2011 Rep. 525/2011 per € 396.000,00 R.P.

3761 del 08/08/2011 a favore di [REDACTED]

[REDACTED]

4. Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Perugia

Sezione Foligno del 08/08/2011 Rep. 528/2011 per € 400.000,00 R.P.

3807 del 10/08/2011 a favore di [REDACTED]

5. Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Perugia del

31/10/2011 Rep. 2383 per € 160.998,36 R.P. 5075 del 24/11/2011 a

favore di [REDACTED]

6. Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Perugia

Sezione Foligno del 17/10/2011 Rep. 642 per € 250.000,00 R.P. 4779

del 02/11/2011 a favore di [REDACTED]

7. Trascrizione Pignoramento Immobiliare R.P. 7506 del 07/05/2012 a

favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]

8. Ipoteca Legale da Iscrizione a [REDACTED] del

26/06/2013 Rep. 671/2013 per € 140.461.92 R.P. 1893 del 27/06/2013

a favore di [REDACTED]

9. Ipoteca Legale da Iscrizione a [REDACTED] del

26/02/2016 Rep. 1734/2016 per € 280.818.66 R.P. 698 del 01/03/2016

a favore di [REDACTED]



10. Trascrizione R.P. 15270 del 28/07/2021 Sentenza di ammissione a Concordato Preventivo del Tribunale di Spoleto Rep. 6 del 15/02/2021.

**Stato occupazionale**

L'immobile risulta attualmente libero da cose e persone.

**Analisi delle conformità (urbanistica e catastale)**

Dalle verifiche svolte in loco con rilievi e sulla scorta della planimetria catastale, l'immobile risulta conforme alle stesse.

**Descrizione del bene finalizzato alla stima**

L'appartamento fa parte di un fabbricato storico nel centro di Foligno ha accesso da via del Liceo n.13 dove è presente una corte interna che è bene comune non censibile ad altre unità immobiliari. L'appartamento è posto al piano primo dove si accede da una scala esterna e si compone di soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, due bagni ed un ripostiglio.

L'immobile ristrutturato a seguito del sisma del '97, si presenta in ottimo stato, con pavimenti in cotto e rivestimenti in ceramica bicottura, al piano primo, mentre soppalco è in legno. Anche il soffitto e gli infissi sono in legno mentre il portoncino blindato d'ingresso è in pvc. Gli impianti si presentano in ottimo stato, l'impianto di riscaldamento è con caldaia autonoma con elementi radianti in alluminio.

~•~

**LOTTO 19.a**

**Identificazione catastale**

Trattasi di appartamento sito nel Comune di Foligno identificato al Catasto fabbricati al Foglio 200, Part.IIa 1030, sub 10, zona censuaria 1, Categoria A/2 di Classe 4, avente la consistenza di 2,5 vani e la rendita di €



251,77. Tale bene ha garantito l'accesso da via del Liceo n.13 a mezzo della corte interna identificata con il subalterno 4 (bene comune non censibile) .

Il bene di cui sopra risulta intestato per l'intera proprietà pari ad 1/1 al Sig.

██████████ (████████████████████)

**Provenienza**

L'immobile risulta di esclusiva proprietà del Sig. ██████████ ██████████ ██████████ in forza della Denuncia di Successione presentata presso l'Ufficio del Registro di Perugia il 15/06/2006 al numero 89 Volume 585, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia il 26/08/2006 al n. 18005 di formalità in morte della Sig.ra ██████████ ██████████ apertasi in Foligno il 15/06/2006.

**Formalità pregiudizievoli**

1. Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Perugia Sezione Foligno del 10/06/2011 Rep. 370/2011 per € 55.000,00 R.P. 2898 del 23/06/2011 a favore di ██████████

2. Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Perugia Sezione Foligno del 10/06/2011 Rep. 371/2011 per € 600.000,00 R.P. 2899 del 23/06/2011 a favore di ██████████ S.p.a.;

3. Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Perugia Sezione Foligno del 04/08/2011 Rep. 525/2011 per € 396.000,00 R.P. 3761 del 08/08/2011 a favore di ██████████ ██████████

4. Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Perugia Sezione Foligno del 08/08/2011 Rep. 528/2011 per € 400.000,00 R.P.



5. 3807 del 10/08/2011 a favore di [REDACTED]

6. Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Perugia Sezione Foligno del 17/10/2011 Rep. 642 per € 250.000,00 R.P. 4779 del 02/11/2011 a favore di [REDACTED]

7. Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Perugia del 31/10/2011 Rep. 2383 per € 160.998,36 R.P. 5075 del 24/11/2011 a favore di [REDACTED]

8. Trascrizione Pignoramento Immobiliare R.P. 7506 del 07/05/2012 a favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED]

9. Ipoteca Legale da Iscrizione a [REDACTED] del 26/06/2013 Rep. 671/2013 per € 140.461.92 R.P. 1893 del 27/06/2013 a favore di [REDACTED]

10. Ipoteca Legale da Iscrizione a [REDACTED] del 26/02/2016 Rep. 1734/2016 per € 280.818.66 R.P. 698 del 01/03/2016 a favore di [REDACTED]

11. Trascrizione R.P. 15270 del 28/07/2021 Sentenza di ammissione a Concordato Preventivo del Tribunale di Spoleto Rep. 6 del 15/02/2021.

***Stato occupazionale***

L'immobile risulta attualmente libero da cose e persone.

***Analisi delle conformità (urbanistica e catastale)***

Dalle verifiche svolte in loco con rilievi e sulla scorta della planimetria catastale, l'immobile risulta conforme alle stesse.

***Descrizione del bene finalizzato alla stima***

L'appartamento è situato all'interno di un fabbricato storico nel centro di



Foligno ha accesso da via del Liceo n.13 dove è presente una corte interna individuata come bene comune non censibile anche ad altre unità immobiliari. L'appartamento è posto al piano secondo dove si accede tramite una scala inizialmente esterna, poi interna e si compone di cucina-soggiorno, camera e bagno.

L'immobile ristrutturato a seguito del sisma del '97, si presenta in buono stato, con pavimenti in legno e rivestimenti in ceramica bicottura. Il soffitto è con travi in legno e pannelle, gli infissi sono in legno mentre il portoncino blindato d'ingresso è in pvc. Gli impianti si presentano in buono stato e l'impianto di riscaldamento è con caldaia autonoma con elementi radianti in alluminio.

~•~

### **LOTTO 19.b**

#### ***Identificazione catastale***

Trattasi di appartamento nobile sito nel Comune di Foligno identificato al Catasto fabbricati al Foglio 200, Part.IIa 1056, sub 23, Categoria F/3 e cioè in corso di costruzione.

Il bene di cui sopra risulta intestato per l'intera proprietà pari ad 1/1 al Sig.

██████████ (████████████████████)

#### ***Provenienza***

L'immobile risulta di esclusiva proprietà del Sig. ██████████ ██████████ ██████████ in forza della Denuncia di Successione presentata presso l'Ufficio del Registro di Perugia il 15/06/2006 al numero 89 Volume 585, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia il 26/08/2006 al n. 18005 di formalità in morte della Sig.ra ██████████ ██████████ apertasi in Foligno il



15/06/2006.

**Formalità pregiudizievoli**

1. Ipoteca volontaria per € 1.200.000,00 R.P. 4952 del 23/07/2008 a favore di [REDACTED] concessa per mutuo ipotecario in forza dell'Atto Notaio [REDACTED] in Foligno del 18/07/2008 Rep. 7611;

2. Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Perugia Sezione Foligno del 10/06/2011 Rep. 370/2011 per € 55.000,00 R.P. 2898 del 23/06/2011 a favore di [REDACTED]

3. Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Perugia Sezione Foligno del 10/06/2011 Rep. 371/2011 per € 600.000,00 R.P. 2899 del 23/06/2011 a favore di [REDACTED] S.p.a.;

4. Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Perugia Sezione Foligno del 04/08/2011 Rep. 525/2011 per € 396.000,00 R.P. 3761 del 08/08/2011 a favore di [REDACTED] [REDACTED]

5. Trascrizione Pignoramento Immobiliare R.P. 7506 del 07/05/2012 a favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

6. Ipoteca Legale da Iscrizione a [REDACTED] del 26/06/2013 Rep. 671/2013 per € 140.461.92 R.P. 1893 del 27/06/2013 a favore di [REDACTED]

7. Ipoteca Legale da Iscrizione a [REDACTED] del 26/02/2016 Rep. 1734/2016 per € 280.818.66 R.P. 698 del 01/03/2016



a favore di [REDACTED]

8. Trascrizione R.P. 15270 del 28/07/2021 Sentenza di ammissione a Concordato Preventivo del Tribunale di Spoleto Rep. 6 del 15/02/2021.

**Stato occupazionale**

L'immobile risulta attualmente libero da cose e persone.

**Analisi delle conformità (urbanistica e catastale)**

Dalle verifiche svolte in loco con rilievi e sulla scorta delle planimetrie prelevate presso il Comune, l'immobile risulta conforme alle stesse seppur con alcuni tramezzi e aperture mancanti in quanto i lavori sono stati temporaneamente sospesi.

**Descrizione del bene finalizzato alla stima**

L'immobile è situato all'interno della porzione di fabbricato oggetto di ristrutturazione non completata. Lo stesso è stato oggetto ristrutturazione a seguito dei danneggiamenti causati dal sisma del 1997 e per tale lotto è stato realizzato il solo consolidamento strutturale e poi lasciato al grezzo.

Sulla base degli elaborati progettuali prelevati presso il Comune di Foligno, il lotto si comporrebbe di due monocalci al piano secondo intermedio e un appartamento al piano sottotetto.

La struttura portante è in muratura tradizionale, i solai sono in latero-cemento e copertura in legno, la scala e i fondelli interni sono in laterizio al grezzo non intonacati mentre impianti e pavimenti non sono realizzati come nemmeno gli infissi esterni che consistono in un'unica grande finestra in metallo senza vetrate.

~•~

**LOTTO 20**



**Identificazione catastale**

Trattasi di negozio sito nel Comune di Foligno in Viale Ancona n.73  
identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 120, Part.IIa 3749, sub 1, zona  
censuaria 1, Categoria C/1 di Classe 8, avente la superficie catastale di 31  
mq e la rendita di € 571,56.

Il bene di cui sopra risulta intestato per l'intera proprietà pari ad 1/1 al Sig.

██████████ (████████████████████)

**Provenienza**

L'immobile risulta di esclusiva proprietà del Sig. ██████████  
in forza della Denuncia di Successione presentata presso l'Ufficio del  
Registro di Perugia il 15/06/2006 al numero 89 Volume 585, trascritta presso  
la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia il 26/08/2006 al n. 18005  
di formalità in morte della Sig.ra ██████████ apertasi in Foligno il  
15/06/2006.

**Formalità pregiudizievoli**

1. Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Perugia  
Sezione Foligno del 10/06/2011 Rep. 370/2011 per € 55.000,00 R.P.  
2898 del 23/06/2011 a favore di ██████████
2. Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Perugia  
Sezione Foligno del 10/06/2011 Rep. 371/2011 per € 600.000,00 R.P.  
2899 del 23/06/2011 a favore di ██████████  
S.p.a.;
3. Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Perugia  
Sezione Foligno del 04/08/2011 Rep. 525/2011 per € 396.000,00  
R.P.3761 del 08/08/2011 a favore di ██████████





alterazioni dello stato dei luoghi si deduce la corrispondenza dei beni.

**Descrizione del bene finalizzato alla stima**

Il negozio ha accesso in viale Ancona n.73. Esso si compone di un unico locale posto al piano rialzato della superficie netta di 31 mq netti con relativo ripostiglio, mentre dal sottoscala delle scale di accesso si accede a due locali magazzino di cui uno con bagno che misurano una superficie netta calpestabile di mq 52,5. Il locale negozio si presenta in mediocre stato manutentivo, con pavimenti in cemento e graniglia, mentre il ripostiglio è rivestito con ceramica bicottura. L'accesso con vetrina è in ferro e vetro oltre che serranda di sicurezza, mentre la finestra è in legno, è dotato di impianto di rete idrica, impianto elettrico e impianto di riscaldamento con ventilconvettori. Il magazzino che si presenta intonacato con pavimento in massetto di cls ma non si presenta in buono stato con il bagno e gli infissi che necessitano di manutenzione ordinaria.

~●~

**LOTTO 21**

**Identificazione catastale**

Trattasi di garage sito nel Comune di Foligno identificato al Catasto fabbricati al Foglio 120, Part.IIa 3749, sub 2, zona censuaria 1, Categoria C/6 di Classe 7, avente la superficie catastale di 31 mq e la rendita di € 54,43. Tale bene gode dell'accesso anche carrabile attraverso la corte del fabbricato che dev'essere identificata come bene comune non censibile alle unità immobiliari del fabbricato.

Il bene di cui sopra risulta intestato per l'intera proprietà pari ad 1/1 al Sig.

██████ ██████████ (████████████████████)



**Provenienza**

L'immobile risulta di esclusiva proprietà del Sig. ██████████  
in forza della Denuncia di Successione presentata presso l'Ufficio del  
Registro di Perugia il 15/06/2006 al numero 89 Volume 585, trascritta presso  
la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia il 26/08/2006 al n. 18005  
di formalità in morte della Sig.ra ██████████ apertasi in Foligno il  
15/06/2006.

**Formalità pregiudizievoli**

- 1) Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Perugia  
Sezione Foligno del 10/06/2011 Rep. 370/2011 per € 55.000,00 R.P.  
2898 del 23/06/2011 a favore di ██████████
- 2) Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Perugia  
Sezione Foligno del 10/06/2011 Rep. 371/2011 per € 600.000,00 R.P.  
2899 del 23/06/2011 a favore di ██████████  
S.p.a.;
- 3) Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Perugia  
Sezione Foligno del 04/08/2011 Rep. 525/2011 per € 396.000,00 R.P.  
3761 del 08/08/2011 a favore di ██████████  
██████████
- 4) Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Perugia  
Sezione Foligno del 08/08/2011 Rep. 528/2011 per € 400.000,00 R.P.  
3807 del 10/08/2011 a favore di ██████████
- 5) Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Perugia  
Sezione Foligno del 17/10/2011 Rep. 642 per € 250.000,00 R.P. 4779  
6) del 02/11/2011 a favore di ██████████



7) Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Perugia del 31/10/2011 Rep. 2383 per € 160.998,36 R.P. 5075 del 24/11/2011 a favore di [REDACTED]

8) Trascrizione Pignoramento Immobiliare R.P. 7506 del 07/05/2012 a favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED]

9) Ipoteca Legale da Iscrizione a [REDACTED] del 26/06/2013 Rep. 671/2013 per € 140.461.92 R.P. 1893 del 27/06/2013 a favore di [REDACTED]

10) Ipoteca Legale da Iscrizione a [REDACTED] del 26/02/2016 Rep. 1734/2016 per € 280.818.66 R.P. 698 del 01/03/2016 a favore di [REDACTED]

11) Trascrizione R.P. 15270 del 28/07/2021 Sentenza di ammissione a Concordato Preventivo del Tribunale di Spoleto Rep. 6 del 15/02/2021.

**Stato occupazionale**

L'immobile risulta attualmente libero da cose e persone.

**Analisi delle conformità (urbanistica e catastale)**

Dalle verifiche svolte in loco con rilievi e sulla scorta delle planimetria prelevata presso il Comune, l'immobile risulta conforme alla stessa.

**Descrizione del bene finalizzato alla stima**

Il garage è posto al piano terra nella zona retrostante il negozio, all'interno della corte comune del fabbricato identificata da Viale Ancona, ed ha un accesso carrabile posto di fianco all'accesso del negozio identificato con il civico n.73.

Il bene si presenta esternamente rifinito e intonato come il fabbricato



mentre internamente è praticamente allo stato grezzo senza intonaco e con pavimento in massetto e infissi in ferro. Esso misura una superficie netta calpestabile di mq 30,50 ed un'altezza interna di 2,10 mt.

Si presenta in cattivo stato manutentivo ed è privo di impianti.

~•~

## **LOTTO 22**

### ***Identificazione catastale***

Trattasi di appartamento con cantina sito nel Comune di Foligno in via Trentino n.2 identificato al Catasto fabbricati al Foglio 120, Part.IIa 3749, sub 3, zona censuaria 1, Categoria A/2 di Classe 4, avente la consistenza di 6 vani e la rendita di € 383,47. Tale bene ha garantito l'accesso da via Trentino n.2 a mezzo della corte che dev'essere identificata come bene comune non censibile alle unità immobiliari del fabbricato.

Il bene di cui sopra risulta intestato per l'intera proprietà pari ad 1/1 al Sig.

██████ ██████████ (████████████████████)

### ***Provenienza***

L'immobile risulta di esclusiva proprietà del Sig. ██████████ ██████████ ██████████ in forza della Denuncia di Successione presentata presso l'Ufficio del Registro di Perugia il 15/06/2006 al numero 89 Volume 585, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia il 26/08/2006 al n. 18005 di formalità in morte della Sig.ra ██████████ ██████████ apertasi in Foligno il 15/06/2006.

### ***Formalità pregiudizievoli***

1. Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Perugia Sezione Foligno del 10/06/2011 Rep. 370/2011 per € 55.000,00 R.P.



2898 del 23/06/2011 a favore di [REDACTED]

2. Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Perugia  
Sezione Foligno del 10/06/2011 Rep. 371/2011 per € 600.000,00 R.P.

2899 del 23/06/2011 a favore di [REDACTED]

S.p.a.;

3. Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Perugia  
Sezione Foligno del 04/08/2011 Rep. 525/2011 per € 396.000,00 R.P.

3761 del 08/08/2011 a favore di [REDACTED]

[REDACTED]

4. Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Perugia  
Sezione Foligno del 08/08/2011 Rep. 528/2011 per € 400.000,00 R.P.

3807 del 10/08/2011 a favore di [REDACTED]

5. Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Perugia  
Sezione Foligno del 17/10/2011 Rep. 642 per € 250.000,00 R.P. 4779

del 02/11/2011 a favore di [REDACTED]

6. Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Perugia del  
31/10/2011 Rep. 2383 per € 160.998,36 R.P. 5075 del 24/11/2011 a

favore di [REDACTED]

7. Trascrizione Pignoramento Immobiliare R.P. 7506 del 07/05/2012 a  
favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]

8. Trascrizione Pignoramento Immobiliare R.P. 9578 del 06/06/2012 a  
favore di [REDACTED]

9. Ipoteca Legale da Iscrizione a [REDACTED] del  
26/06/2013 Rep. 671/2013 per € 140.461.92 R.P. 1893 del 27/06/2013



a favore di [REDACTED]

10. Ipoteca Legale da Iscrizione a [REDACTED] del  
26/02/2016 Rep. 1734/2016 per € 280.818.66 R.P. 698 del 01/03/2016

a favore di [REDACTED]

11. Trascrizione R.P. 15270 del 28/07/2021 Sentenza di ammissione a  
Concordato Preventivo del Tribunale di Spoleto Rep. 6 del 15/02/2021.

**Stato occupazionale**

L'immobile risulta attualmente libero da cose e persone.

**Analisi delle conformità (urbanistica e catastale)**

Dalle verifiche svolte in loco con rilievi e dal fatto che non si evidenziano  
alterazioni dello stato dei luoghi si deduce la corrispondenza dei beni.

**Descrizione del bene finalizzato alla stima**

L'immobile si compone di una cantina posta al piano seminterrato  
situata di fronte al vano scala della superficie di 18 mq circa che si  
presenta intonacata, con pavimento in massetto, priva di impianti ed in  
cattivo stato manutentivo. A tale cantina è abbinato l'appartamento posto al  
piano primo (a destra della scala) che si compone di ingresso, cucina,  
soggiorno, tre camere ed un bagno. La conformazione dei locali è tipica  
delle costruzioni degli anni cinquantanta con muratura portante in  
pietrame e mattoni e solai in laterocemento, dove dal vano scala si accede  
al disimpegno centrale con i relativi vani che lo circondano. I pavimenti  
sono in graniglia tipici dell'epoca con elementi decorativi, i rivestimenti  
sono in ceramica monocottura, gli infissi sono in legno con vetro semplice  
come anche le porte interne

Gli impianti si presentano in mediocre stato di conservazione in quanto





Sezione Foligno del 10/06/2011 Rep. 371/2011 per € 600.000,00 R.P.

2899 del 23/06/2011 a favore di [REDACTED]

S.p.a.;

3. Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Perugia

Sezione Foligno del 04/08/2011 Rep. 525/2011 per € 396.000,00 R.P.

3761 del 08/08/2011 a favore di [REDACTED]

[REDACTED]

4. Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Perugia

Sezione Foligno del 08/08/2011 Rep. 528/2011 per € 400.000,00 R.P.

3807 del 10/08/2011 a favore di [REDACTED]

5. Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Perugia

Sezione Foligno del 17/10/2011 Rep. 642 per € 250.000,00 R.P. 4779

del 02/11/2011 a favore di [REDACTED]

6. Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Perugia del

31/10/2011 Rep. 2383 per € 160.998,36 R.P. 5075 del 24/11/2011 a

favore di [REDACTED]

7. Trascrizione Pignoramento Immobiliare R.P. 7506 del 07/05/2012 a

favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]

8. Trascrizione Pignoramento Immobiliare R.P. 9578 del 06/06/2012 a

favore di [REDACTED]

9. Ipoteca Legale da Iscrizione a [REDACTED] del

26/06/2013 Rep. 671/2013 per € 140.461,92 R.P. 1893 del 27/06/2013

a favore di [REDACTED]

10. Ipoteca Legale da Iscrizione a [REDACTED] del



26/02/2016 Rep. 1734/2016 per € 280.818.66 R.P. 698 del 01/03/2016

a favore di [REDACTED]

11. Trascrizione R.P. 15270 del 28/07/2021 Sentenza di ammissione a Concordato Preventivo del Tribunale di Spoleto Rep. 6 del 15/02/2021.

***Stato occupazionale***

L'immobile risulta attualmente libero da cose e persone.

***Analisi delle conformità (urbanistica e catastale)***

Dalle verifiche svolte in loco con rilievi e dal fatto che non si evidenziano alterazioni dello stato dei luoghi si deduce la corrispondenza dei beni.

***Descrizione del bene finalizzato alla stima***

L'immobile si compone di una cantina della superficie di 23 mq circa posta al piano seminterrato situata a sinistra in fondo al corridoio di sinistra che si presenta intonacata, con pavimento in massetto, priva di impianti ed in cattivo stato manutentivo. A tale cantina è abbinato l'appartamento posto al piano primo (a sinistra della scala) che si compone di ingresso, cucina, soggiorno, tre camere ed un bagno. La conformazione dei locali è tipica delle costruzioni degli anni cinquanta con muratura portante, disimpegno centrale e i vari vani che lo circondano. I pavimenti sono in graniglia tipici dell'epoca con elementi decorativi, i rivestimenti sono in ceramica monocottura, gli infissi sono in legno con vetro semplice come anche le porte interne

Gli impianti si presentano in mediocre stato in quanto necessitano di manutenzione e l'impianto di riscaldamento è con caldaia autonoma e elementi radianti in ghisa.

~•~





- |  |  |
|--|--|
| 3. Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Perugia<br>Sezione Foligno del 04/08/2011 Rep. 525/2011 per € 396.000,00 R.P.<br>3761 del 08/08/2011 a favore di [REDACTED]<br>[REDACTED] |  |
| 4. Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Perugia<br>Sezione Foligno del 08/08/2011 Rep. 528/2011 per € 400.000,00 R.P.<br>3807 del 10/08/2011 a favore di [REDACTED]               |  |
| 5. Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Perugia<br>Sezione Foligno del 17/10/2011 Rep. 642 per € 250.000,00 R.P. 4779<br>del 02/11/2011 a favore di [REDACTED]                    |  |
| 6. Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Perugia del<br>31/10/2011 Rep. 2383 per € 160.998,36 R.P. 5075 del 24/11/2011 a<br>favore di [REDACTED]                                   |  |
| 7. Trascrizione Pignoramento Immobiliare R.P. 7506 del 07/05/2012 a<br>favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]<br>[REDACTED]  |  |
| 8. Ipoteca Legale da Iscrizione a [REDACTED] del<br>26/06/2013 Rep. 671/2013 per € 140.461.92 R.P. 1893 del 27/06/2013<br>a favore di [REDACTED]   |  |
| 9. Ipoteca Legale da Iscrizione a [REDACTED] del<br>26/02/2016 Rep. 1734/2016 per € 280.818.66 R.P. 698 del 01/03/2016<br>a favore di [REDACTED]   |  |
| 10. Trascrizione R.P. 15270 del 28/07/2021 Sentenza di ammissione a<br>Concordato Preventivo del Tribunale di Spoleto Rep. 6 del 15/02/2021.   |  |

**Stato occupazionale**



L'immobile risulta attualmente libero da cose e persone.

***Analisi delle conformità (urbanistica e catastale)***

Dalle verifiche svolte in loco con rilievi e dal fatto che non si evidenziano alterazioni dello stato dei luoghi si deduce la corrispondenza dei beni.

***Descrizione del bene finalizzato alla stima***

L'immobile si compone di una cantina della superficie di 19 mq circa posta al piano seminterrato situata a destra in fondo al corridoio di sinistra che si presenta intonacata, con pavimento in massetto di cemento, priva di impianti ed in cattivo stato manutentivo. A tale cantina è abbinato l'appartamento posto al piano secondo (a destra della scala) che si compone di ingresso, cucina, soggiorno con terrazzo, quattro camere ed un bagno. La conformazione dei locali è tipica delle costruzioni degli anni cinquantanta con disimpegno centrale all'unità immobiliare che conduce ai vari vani che lo circondano. I pavimenti sono in cemento e graniglia tipici dell'epoca con elementi decorativi, i rivestimenti sono in ceramica monocottura, gli infissi sono in legno con vetro semplice come anche le porte interne.

Gli impianti si presentano in mediocre stato di conservazione in quanto necessitano di manutenzione e l'impianto di riscaldamento è con caldaia autonoma con elementi radianti in ghisa.

~•~

**LOTTO 25**

***Identificazione catastale***

Trattasi di appartamento con cantina sito nel Comune di Foligno, via Trentino n.2, identificato al Catasto fabbricati al Foglio 120, Part.IIa 3749,



sub 6, zona censuaria 1, Categoria A/2 di Classe 4, avente la consistenza di 6 vani e la rendita di € 604,25. Tale bene ha garantito l'accesso dalla corte che dev'essere identificata come bene comune non censibile alle unità immobiliari del fabbricato.

Il bene di cui sopra risulta intestato per l'intera proprietà pari ad 1/1 al Sig.

██████████ (████████████████████)

**Provenienza**

L'immobile risulta di esclusiva proprietà del Sig. ██████████ ██████████ ██████████ in forza della Denuncia di Successione presentata presso l'Ufficio del Registro di Perugia il 15/06/2006 al numero 89 Volume 585, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia il 26/08/2006 al n. 18005 di formalità in morte della Sig.ra ██████████ ██████████ apertasi in Foligno il 15/06/2006.

**Formalità pregiudizievoli**

1. Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Perugia Sezione Foligno del 10/06/2011 Rep. 370/2011 per € 55.000,00 R.P. 2898 del 23/06/2011 a favore di ██████████
2. Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Perugia Sezione Foligno del 10/06/2011 Rep. 371/2011 per € 600.000,00 R.P. 2899 del 23/06/2011 a favore di ██████████ S.p.a.;
3. Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Perugia Sezione Foligno del 04/08/2011 Rep. 525/2011 per € 396.000,00 R.P. 3761 del 08/08/2011 a favore di ██████████

██████████



4. Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Perugia  
Sezione Foligno del 08/08/2011 Rep. 528/2011 per € 400.000,00 R.P.  
3807 del 10/08/2011 a favore di [REDACTED]

5. Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Perugia  
Sezione Foligno del 17/10/2011 Rep. 642 per € 250.000,00 R.P. 4779  
del 02/11/2011 a favore di [REDACTED]

6. Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Perugia del  
31/10/2011 Rep. 2383 per € 160.998,36 R.P. 5075 del 24/11/2011 a  
favore di [REDACTED]

7. Trascrizione Pignoramento Immobiliare R.P. 3208 del 16/02/2012 a  
favore di [REDACTED] S.p.a.;

8. Trascrizione Pignoramento Immobiliare R.P. 7506 del 07/05/2012 a  
favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

9. Ipoteca Legale da Iscrizione a [REDACTED] del  
26/06/2013 Rep. 671/2013 per € 140.461.92 R.P. 1893 del 27/06/2013  
a favore di [REDACTED]

10. Ipoteca Legale da Iscrizione a [REDACTED] del  
26/02/2016 Rep. 1734/2016 per € 280.818.66 R.P. 698 del 01/03/2016  
a favore di [REDACTED]

11. Trascrizione R.P. 15270 del 28/07/2021 Sentenza di ammissione a  
Concordato Preventivo del Tribunale di Spoleto Rep. 6 del 15/02/2021.

**Stato occupazionale**

L'immobile risulta attualmente libero da cose e persone.

**Analisi delle conformità (urbanistica e catastale)**



Dalle verifiche svolte in loco con rilievi e dal fatto che non si evidenziano alterazioni dello stato dei luoghi si deduce la corrispondenza dei beni.

**Descrizione del bene finalizzato alla stima**

L'immobile si compone di una cantina della superficie di 19 mq circa posta al piano seminterrato situata a sinistra appena terminate le scale che si presenta intonacata, con pavimento in massetto di cemento, priva di impianti ed in cattivo stato manutentivo. A tale cantina è abbinato l'appartamento posto al piano secondo (a sinistra della scala) che si compone di ingresso, cucina, soggiorno con terrazzo, tre camere ed un bagno. La conformazione dei locali è tipica delle costruzioni degli anni cinquantanta con disimpegno centrale all'unità immobiliare che conduce ai vari vani che lo circondano. I pavimenti sono in graniglia tipici dell'epoca con elementi decorativi, i rivestimenti sono in ceramica monocottura, gli infissi sono in legno con vetro semplice come anche le porte interne.

Gli impianti si presentano in mediocre stato di conservazione in quanto necessitano di manutenzione e l'impianto di riscaldamento è con caldaia autonoma con elementi radianti in ghisa.

~•~

**LOTTO 26**

**Identificazione catastale**

Trattasi di appartamento con cantina sito nel Comune di Foligno, via Trentino n.2, identificato al Catasto fabbricati al Foglio 120, Part.IIa 3749, sub 7, zona censuaria 1, Categoria A/2 di Classe 5, avente la consistenza di 7,5 vani e la rendita di € 890,89. Tale bene ha garantito l'accesso dalla corte che dev'essere identificata come bene comune non censibile alle unità



immobiliari del fabbricato.

Il bene di cui sopra risulta intestato per l'intera proprietà pari ad 1/1 al Sig.

██████████ (████████████████████)

**Provenienza**

L'immobile risulta di esclusiva proprietà del Sig. ██████████ ██████████ ██████████

in forza della Denuncia di Successione presentata presso l'Ufficio del Registro di Perugia il 15/06/2006 al numero 89 Volume 585, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia il 26/08/2006 al n. 18005 di formalità in morte della Sig.ra ██████████ ██████████ apertasi in Foligno il 15/06/2006.

**Formalità pregiudizievoli**

1. Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Perugia Sezione Foligno del 10/06/2011 Rep. 370/2011 per € 55.000,00 R.P. 2898 del 23/06/2011 a favore di ██████████

2. Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Perugia Sezione Foligno del 10/06/2011 Rep. 371/2011 per € 600.000,00 R.P. 2899 del 23/06/2011 a favore di ██████████ S.p.a.;

3. Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Perugia Sezione Foligno del 04/08/2011 Rep. 525/2011 per € 396.000,00 R.P. 3761 del 08/08/2011 a favore di ██████████ ██████████

4. Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Perugia Sezione Foligno del 08/08/2011 Rep. 528/2011 per € 400.000,00 R.P. 3807 del 10/08/2011 a favore di ██████████



5. Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Perugia  
Sezione Foligno del 17/10/2011 Rep. 642 per € 250.000,00 R.P. 4779  
del 02/11/2011 a favore di [REDACTED]

6. Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Perugia del  
31/10/2011 Rep. 2383 per € 160.998,36 R.P. 5075 del 24/11/2011 a  
favore di [REDACTED]

7. Trascrizione Pignoramento Immobiliare R.P. 7506 del 07/05/2012 a  
favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED]

8. Ipoteca Legale da Iscrizione a [REDACTED] del  
26/06/2013 Rep. 671/2013 per € 140.461.92 R.P. 1893 del 27/06/2013  
a favore di [REDACTED]

9. Ipoteca Legale da Iscrizione a [REDACTED] del  
26/02/2016 Rep. 1734/2016 per € 280.818.66 R.P. 698 del 01/03/2016  
a favore di [REDACTED]

10. Trascrizione R.P. 15270 del 28/07/2021 Sentenza di ammissione a  
Concordato Preventivo del Tribunale di Spoleto Rep. 6 del 15/02/2021.

***Stato occupazionale***

L'immobile risulta attualmente libero da cose e persone.

***Analisi delle conformità (urbanistica e catastale)***

Dalle verifiche svolte in loco con rilievi e dal fatto che non si evidenziano  
alterazioni dello stato dei luoghi si deduce la corrispondenza dei beni.

***Descrizione del bene finalizzato alla stima***

L'immobile si compone di una cantina della superficie di 23 mq circa  
posta al piano seminterrato posto di fronte alla scala sulla destra, che si



presenta intonacata, con pavimento in massetto di cemento, priva di impianti ed in cattivo stato manutentivo. A tale cantina è abbinato l'appartamento posto al piano terzo (a destra della scala) che si compone di ingresso, cucina, soggiorno con terrazzo, quattro camere ed un bagno. La conformazione dei locali è tipica delle costruzioni degli anni cinquantanta con disimpegno centrale all'unità immobiliare che conduce ai vari vani che lo circondano. I pavimenti sono in graniglia tipici dell'epoca con elementi decorativi, i rivestimenti sono in ceramica monocottura, gli infissi sono in legno con vetro semplice come anche le porte interne.

Gli impianti si presentano in mediocre stato in quanto necessitano di manutenzione e l'impianto di riscaldamento è con caldaia autonoma e elementi radianti in ghisa.

~•~

## **LOTTO 27**

### ***Identificazione catastale***

Trattasi di appartamento con cantina sito nel Comune di Foligno, via Trentino n.2, identificato al Catasto fabbricati al Foglio 120, Part.IIIa 3749, sub 8, zona censuaria 1, Categoria A/2 di Classe 4, avente la consistenza di 6 vani e la rendita di € 604,25. Tale bene ha garantito l'accesso dalla corte che dev'essere identificata come bene comune non censibile alle unità immobiliari del fabbricato.

Il bene di cui sopra risulta intestato per l'intera proprietà pari ad 1/1 al Sig.

██████ ██████████ (████████████████████)

### ***Provenienza***

L'immobile risulta di esclusiva proprietà del Sig. ██████████ ██████████ ██████████



in forza della Denuncia di Successione presentata presso l'Ufficio del Registro di Perugia il 15/06/2006 al numero 89 Volume 585, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia il 26/08/2006 al n. 18005 di formalità in morte della Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] apertasi in Foligno il 15/06/2006.

**Formalità pregiudizievoli**

1. Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Perugia Sezione Foligno del 10/06/2011 Rep. 370/2011 per € 55.000,00 R.P. 2898 del 23/06/2011 a favore di [REDACTED]
2. Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Perugia Sezione Foligno del 10/06/2011 Rep. 371/2011 per € 600.000,00 R.P. 2899 del 23/06/2011 a favore di [REDACTED] S.p.a.;
3. Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Perugia Sezione Foligno del 04/08/2011 Rep. 525/2011 per € 396.000,00 R.P. 3761 del 08/08/2011 a favore di [REDACTED]  
[REDACTED]
4. Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Perugia Sezione Foligno del 08/08/2011 Rep. 528/2011 per € 400.000,00 R.P. 3807 del 10/08/2011 a favore di [REDACTED]
5. Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Perugia Sezione Foligno del 17/10/2011 Rep. 642 per € 250.000,00 R.P. 4779 del 02/11/2011 a favore di [REDACTED]
6. Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Perugia del 31/10/2011 Rep. 2383 per € 160.998,36 R.P. 5075 del 24/11/2011 a



favore di [REDACTED]

7. Trascrizione Pignoramento Immobiliare R.P. 3208 del 16/02/2012 a

favore di [REDACTED] S.p.a.;

8. Trascrizione Pignoramento Immobiliare R.P. 7506 del 07/05/2012 a

favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]

9. Ipoteca Legale da Iscrizione a [REDACTED] del

26/06/2013 Rep. 671/2013 per € 140.461.92 R.P. 1893 del 27/06/2013

a favore di [REDACTED]

10. Ipoteca Legale da Iscrizione a [REDACTED] del

26/02/2016 Rep. 1734/2016 per € 280.818.66 R.P. 698 del 01/03/2016

a favore di [REDACTED]

11. Trascrizione R.P. 15270 del 28/07/2021 Sentenza di ammissione a

Concordato Preventivo del Tribunale di Spoleto Rep. 6 del 15/02/2021.

***Stato occupazionale***

L'immobile risulta attualmente libero da cose e persone.

***Analisi delle conformità (urbanistica e catastale)***

Dalle verifiche svolte in loco con rilievi e dal fatto che non si evidenziano alterazioni dello stato dei luoghi si deduce la corrispondenza dei beni.

***Descrizione del bene finalizzato alla stima***

L'immobile si compone di una cantina della superficie di 16 mq circa posta al piano seminterrato situata a destra lungo il corridio sinistro alla seconda porta che si presenta intonacata, con pavimento in massetto di cemento, priva di impianti ed in cattivo stato manutentivo. A tale cantina è abbinato l'appartamento posto al piano terzo (a sinistra della scala) che si



componi di ingresso, cucina, soggiorno con terrazzo, tre camere ed un bagno. La conformazione dei locali è tipica delle costruzioni degli anni cinquantanta con disimpegno centrale all'unità immobiliare che conduce ai vari vani che lo circondano. I pavimenti sono in graniglia tipici dell'epoca con elementi decorativi, i rivestimenti sono in ceramica monocottura, gli infissi sono in legno con vetro semplice come anche le porte interne.

Gli impianti si presentano in mediocre stato di conservazione in quanto necessitano di accurata manutenzione e l'impianto di riscaldamento è con caldaia autonoma con elementi radianti in ghisa.

~●~

## **LOTTO 28**

### ***Identificazione catastale***

Trattasi di magazzino sito nel Comune di Foligno, in via Trentino n.2, identificato al Catasto fabbricati al Foglio 120, Part.IIa 3749, sub 9, zona censuaria 1, Categoria C/2 di Classe 4, avente la superficie catastale di 30 mq e la rendita di € 61,97. Tale bene gode dell'accesso anche carrabile attraverso la corte del fabbricato che dev'essere identificata come bene comune non censibile alle unità immobiliari del fabbricato.

Il bene di cui sopra risulta intestato per l'intera proprietà pari ad 1/1 al Sig.

██████████ (████████████████████)

### ***Provenienza***

L'immobile risulta di esclusiva proprietà del Sig. ██████████ ██████████ ██████████ in forza della Denuncia di Successione presentata presso l'Ufficio del Registro di Perugia il 15/06/2006 al numero 89 Volume 585, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia il 26/08/2006 al n. 18005



di formalità in morte della Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] apertasi in Foligno il  
15/06/2006.

**Formalità pregiudizievoli**

1. Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Perugia  
Sezione Foligno del 10/06/2011 Rep. 370/2011 per € 55.000,00 R.P.  
2898 del 23/06/2011 a favore di [REDACTED]

2. Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Perugia  
Sezione Foligno del 10/06/2011 Rep. 371/2011 per € 600.000,00 R.P.  
2899 del 23/06/2011 a favore di [REDACTED]  
S.p.a.;

3. Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Perugia  
Sezione Foligno del 04/08/2011 Rep. 525/2011 per € 396.000,00 R.P.  
3761 del 08/08/2011 a favore di [REDACTED]  
[REDACTED]

4. Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Perugia  
Sezione Foligno del 08/08/2011 Rep. 528/2011 per € 400.000,00 R.P.  
3807 del 10/08/2011 a favore di [REDACTED]

5. Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Perugia  
Sezione Foligno del 17/10/2011 Rep. 642 per € 250.000,00 R.P. 4779  
del 02/11/2011 a favore di [REDACTED]

6. Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Perugia del  
31/10/2011 Rep. 2383 per € 160.998,36 R.P. 5075 del 24/11/2011 a  
favore di [REDACTED]

7. Trascrizione Pignoramento Immobiliare R.P. 7506 del 07/05/2012 a  
favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]



██████████

8. Ipoteca Legale da Iscrizione a ██████████ del  
26/06/2013 Rep. 671/2013 per € 140.461.92 R.P. 1893 del 27/06/2013  
a favore di ██████████

9. Ipoteca Legale da Iscrizione a ██████████ del  
26/02/2016 Rep. 1734/2016 per € 280.818.66 R.P. 698 del 01/03/2016  
a favore di ██████████

10. Trascrizione R.P. 15270 del 28/07/2021 Sentenza di ammissione a  
Concordato Preventivo del Tribunale di Spoleto Rep. 6 del 15/02/2021.

***Stato occupazionale***

L'immobile risulta attualmente libero da cose e persone.

***Analisi delle conformità (urbanistica e catastale)***

Dalle verifiche svolte in loco con rilievi e sulla scorta delle planimetria  
prelevata presso il Comune, l'immobile risulta conforme alla stessa.

***Descrizione del bene finalizzato alla stima***

Il magazzino è posto al piano seminterrato e si accede scendendo una  
rampa di scala condominiale. Posto a destra appena scesi al piano, si  
accede tramite una porta in legno e si presenta intonacato con infissi  
legno.

Si presenta in cattivo stato manutentivo ed è privo di impianti.

~•~

**LOTTO 29**

***Identificazione catastale***

Trattasi di terreni agricoli situati a Foligno, in loc. San Bartolomeo  
identificati al Catasto Terreni al Foglio 160:



– Part.IIa 955, qualità Seminativo Classe 3, superficie 5397 mq, reddito

Dominicale € 24,81, Reddito Agrario € 26,48;

– Part.IIa 221, qualità Vigneto Classe 2, superficie 2950 mq, reddito

Dominicale € 15,84, Reddito Agrario € 17,52;

– Part.IIa 962, qualità Seminativo Classe 3, superficie 550 mq, reddito

Dominicale € 2,53, Reddito Agrario € 2,70;

– Part.IIa 937, qualità Seminativo Classe 3, superficie 1318 mq, reddito

Dominicale € 6,06, Reddito Agrario € 6,47;

– Part.IIa 938, qualità Seminativo Classe 3, superficie 630 mq, reddito

Dominicale € 2,90, Reddito Agrario € 3,09;

Il bene di cui sopra risulta intestato per l'intera proprietà pari ad 1/1 al Sig.

██████████ (████████████████████)

### **Provenienza**

Gli immobili identificati in tale lotto sono pervenuti al Sig. ██████████

██████████ inizialmente per la quota di un mezzo di proprietà con atto di

donazione della Sig.ra ██████████ per mano del notaio ██████████

██████████ in Foligno in data 19/12/1992 al numero di Rep. 82303, trascritto

presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Perugia in data

01/01/1993 al numero di R.P. 234. A tale atto ha fatto seguito atto di

divisione fra i due fratelli il giorno stesso e per il quale il Sig. ██████████ è

diventato proprietario esclusivo del bene in forza dell'atto del notaio ██████████

██████████ numero di Rep. 82303, trascritto presso la Conservatoria dei Registri

immobiliari di Perugia in data 08/01/1993 al numero 235 di R.P.

### **Formalità pregiudizievoli**

1. Ipoteca Giudiziale da Decreto Inguntivo del Tribunale di Perugia



Sezione Foligno del 10/06/2011 Rep. 370/2011 per € 55.000,00 R.P.

2898 del 23/06/2011 a favore di [REDACTED]

2. Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Perugia

Sezione Foligno del 10/06/2011 Rep. 371/2011 per € 600.000,00 R.P.

2899 del 23/06/2011 a favore di [REDACTED]

S.p.a.;

3. Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Perugia

Sezione Foligno del 04/08/2011 Rep. 525/2011 per € 396.000,00 R.P.

3761 del 08/08/2011 a favore di [REDACTED]

[REDACTED]

4. Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Perugia

Sezione Foligno del 08/08/2011 Rep. 528/2011 per € 400.000,00 R.P.

3807 del 10/08/2011 a favore di [REDACTED]

5. Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Perugia

Sezione Foligno del 17/10/2011 Rep. 642 per € 250.000,00 R.P. 4779

del 02/11/2011 a favore di [REDACTED]

6. Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Perugia del

31/10/2011 Rep. 2383 per € 160.998,36 R.P. 5075 del 24/11/2011 a

favore di [REDACTED]

7. Trascrizione Pignoramento Immobiliare R.P. 7506 del 07/05/2012 a

favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]

8. Trascrizione R.P. 15270 del 28/07/2021 Sentenza di ammissione a

Concordato Preventivo del Tribunale di Spoleto Rep. 6 del 15/02/2021.

**Stato occupazionale**



L'immobile risulta attualmente libero .

***Analisi delle conformità (urbanistica e catastale)***

Dal punto di vista catastale i terreni si presentano come da planimetrie mentre sotto il profilo urbanistico gli stessi vengono individuati dal PRG come EC/U e cioè spazio extra-urbano in paesaggio collinare degli uliveti come specificato anche nel certificato di destinazione urbanistica.

***Descrizione del bene finalizzato alla stima***

Trattasi di terreni agricoli non recintati che si presentano in buono stato anche se attualmente privi di colture ma con una buona collocazione e in zona pressoché pianeggiante.

Dalle indagini catastali i terreni è stato possibile riscontrare che sono stati frazionati nello stato in cui si trovano attualmente per motivi di pubblica utilità a causa della realizzazione dell'attuale S.S. 77 Val di Chienti.

Anche sotto il profilo urbanistico gli stessi vengono individuati dal PRG come EC/U e cioè spazio extra-urbano in paesaggio collinare degli uliveti.

~•~

**LOTTO 30**

***Identificazione catastale***

Trattasi di fondi sito nel Comune di Foligno in via del Liceo n.13, identificati al Catasto fabbricati al Foglio 200, Part.IIa 1030, sub 6, zona censuaria 1, Categoria C/2 di Classe 9, avente la superficie catastale di 51 mq e la rendita di € 227,24. Tale bene ha garantito l'accesso dalla corte interna identificata con il subalterno 4 (bene comune non censibile) .

Il bene di cui sopra risulta intestato per l'intera proprietà pari ad 1/1 al Sig.





favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

7. Ipoteca Legale da Iscrizione a [REDACTED] del  
26/02/2016 Rep. 1734/2016 per € 280.818.66 R.P. 698 del  
01/03/2016 a favore di [REDACTED]

8. Trascrizione R.P. 15270 del 28/07/2021 Sentenza di ammissione a  
Concordato Preventivo del Tribunale di Spoleto Rep. 6 del 15/02/2021.

***Stato occupazionale***

L'immobile risulta attualmente libero da cose e persone.

***Analisi delle conformità (urbanistica e catastale)***

Dalle verifiche svolte in loco con rilievi e sulla scorta della planimetria  
catastale, l'immobile risulta conforme alle stesse.

***Descrizione del bene finalizzato alla stima***

L'immobile è situato all'interno di un fabbricato storico nel centro di  
Foligno ha accesso da via del Liceo n.13 dove è presente una corte interna  
che è bene comune non censibile ad altre unità immobiliari.

Questo ampio fondo si presenta in buono stato ed intonato con  
impianto elettrico per l'illuminazione.

Il fondo seppur ristrutturato dal punto di vista strutturale a seguito del  
sisma del '97, si presenta in discreto stato, con pavimento in massetto di  
cemento, soffitto con volte a crociera in mattoncino a faccia vista e la  
presenza del solo impianto elettrico.

~•~

**LOTTO 31**

***Identificazione catastale***



Trattasi di posto auto sito nel Comune di Foligno identificato al Catasto fabbricati al Foglio 220, Part.IIa 38, sub 56, zona censuaria 1, Categoria C/6 di Classe 10, avente la superficie catastale di 15 mq e la rendita di € 42,61.

Il bene di cui sopra risulta intestato per l'intera proprietà pari ad 1/1 al Sig.

██████████ (██████████)

**Provenienza**

L'immobile risulta di esclusiva proprietà del Sig. ██████████ ██████████ ██████████ in forza dell'atto del 11/03/2020 Rep. 199326 a seguito di variazione di ragione sociale della ditta ██████████ a ditta individuale registrato a Perugia il 17/03/2020 al n. 6329.

**Formalità pregiudizievoli**

Trascrizione R.P. 15270 del 28/07/2021 Sentenza di ammissione a Concordato Preventivo del Tribunale di Spoleto Rep. 6 del 15/02/2021.

**Stato occupazionale**

L'immobile risulta attualmente libero da cose e persone.

**Analisi delle conformità (urbanistica e catastale)**

Dalle verifiche svolte in loco con rilievi e sulla scorta della planimetria catastale, l'immobile risulta conforme alle stesse.

**Descrizione del bene finalizzato alla stima**

Il posto auto oggetto di stima è posto al piano interrato di una palazzina in Via Leonida Bissolati, nei pressi di Porta Romana, e vale a dire nell'immediata vicinanza del Corso principale della città.

Esso risulta essere un'area coperta a destinazione posto auto situato lungo la corsia di manovra ed è privo di chiusure quali murature o infissi con basculante ma comunque chiuso all'interno del piano interrato con





scoperto di auto.

Essa consiste in parte della rampa d'accesso al piano interrato e della parte finale che si presenta sempre scoperta ma pianeggiante e interamente asfaltata.

~●~

### **LOTTO 33**

Immobili già analizzato con apposita perizia e relativi allegati per cui nella presente non viene illustrato.

~●~

### **LOTTO 34**

#### ***Identificazione catastale***

Trattasi di terreni agricoli situati nel comune di Isola del Piano in provincia di Pesaro-Urbino identificati al Catasto Terreni:

- Foglio 11, Part.IIa 166, qualità Bosco ceduo, Classe 3, superficie 1360 mq, reddito Dominicale € 0,84, Reddito Agrario € 0,21;
- Foglio 11, Part.IIa 167, qualità Bosco ceduo, Classe 3, superficie 2080 mq, reddito Dominicale € 1,29, Reddito Agrario € 0,32;
- Foglio 11, Part.IIa 168, qualità Pascolo, Classe 1, superficie 1552 mq, reddito Dominicale € 1,12, Reddito Agrario € 0,64;
- Foglio 7, Part.IIa 407, qualità Bosco ceduo, Classe 4, superficie 179 mq, reddito Dominicale € 0,08, Reddito Agrario € 0,03;

di cui sopra risulta intestatario del diritto di proprietà il Sig. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] ( [REDACTED] per la quota di 3/18.

Lo stesso Sig. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] ( [REDACTED] risulta inoltre proprietario per la quota di 1/2 dei seguenti terreni agricoli sempre



ricadenti nel Comune di Isola del Piano identificati al Catasto Terreni:

- Foglio 8, Part.IIa 48, qualità Seminativo, Classe 3, superficie 356 mq, reddito Dominicale € 1,10, Reddito Agrario € 1,20;
- Foglio 21, Part.IIa 26, qualità Bosco ceduo, Classe 2, superficie 4193 mq, reddito Dominicale € 3,25, Reddito Agrario € 0,87.

***Provenienza***

Tali immobili risultano di proprietà del Sig. ██████████ ██████████ ██████████ nelle quote sopra descritte in forza di Testamento del 21/09/1971 Rep. 42037 per mano del Notaio ██████████ registrato ad Urbino il 19/09/1988 al n. ██████████.

***Formalità pregiudizievoli***

Trascrizione R.P. 3644 del 06/08/2021 Sentenza di ammissione a Concordato Preventivo del Tribunale di Spoleto Rep. 6 del 15/02/2021.

***Descrizione del bene finalizzato alla stima***

Per tali terreni, considerata la loro dislocazione in varie zone non si è ritenuto necessario richiedere il certificato di destinazione urbanistica in quanto sono certamente terreni agricoli in zone scoscese e boschive.

Trattasi infatti di terreni agricoli per lo più boschi situati in zone rurali ad eccezione del terreno identificato al Foglio 7 Part.IIa 407 che seppur vicino il centro storico di Isola del Piano, risulta bosco in zona scoscesa, mentre l'unico terreno identificato catastalmente come seminativo identificato al Foglio 8 Part.IIa 48 è una semplice lingua di terreno pianeggiante posto fra due strade di minima superficie (356 mq).

~•~

**LOTTO 35**

***Identificazione catastale***



Trattasi di garage sito nel Comune di Foligno in via del Lice n. 9 ed 11 che non risulta censito catastalmente al catastato fabbricati in quanto veniva individuato al Foglio 200 Particelle 261-176 che tuttavia ad oggi risultano soppresse a seguito di variazioni catastali effettuate a seguito della pratica edilizia del sisma del ' , pertanto si rende necessario l'accatastamento.

Il bene di cui sopra risulta intestato per l'intera proprietà pari ad 1/1 al Sig.

██████████ (████████████████████)

**Provenienza**

L'immobile risulta di esclusiva proprietà del Sig. ██████████ ██████████ ██████████ in forza della Denuncia di Successione presentata presso l'Ufficio del Registro di Perugia il 15/06/2006 al numero 89 Volume 585, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia il 26/08/2006 al n. 18005 di formalità in morte della Sig.ra ██████████ ██████████ apertasi in Foligno il 15/06/2006.

**Formalità pregiudizievoli**

Trascrizione R.P. 15270 del 28/07/2021 Sentenza di ammissione a Concordato Preventivo del Tribunale di Spoleto Rep. 6 del 15/02/2021.

**Stato occupazionale**

L'immobile risulta attualmente libero da cose e persone.

**Analisi delle conformità (urbanistica e catastale)**

Non avendo rinvenuto la pratica dell'Ordinanza 61 che ha riguardato il fabbricato e non essendo presenti planimetrie catastali, la sottoscritta non può accertare la conformità assoluta dell'immobile ma trattandosi di immobile vincolato e privo all'interno di ogni divisorio, non crede ci siano difformità da sanare.



**Descrizione del bene finalizzato alla stima**

Trattasi di garage sito nel centro storico di Foligno, in via del Liceo n.9 e 11 che misura una superficie netta calpestabile di 66 mq circa. Tale immobile è stato individuato dalle ricerche svolte presso il Comune di Foligno nella pratica di ristrutturazione post-sisma del 1997. Il garage ha doppio ingresso, si presenta in buono stato con pavimento in cotto e solaio in parte in legno e parte con volte a crociera mentre i portoni sono in legno del tipo "alla mercantile", ma si presenta privo di impianti.

~•~

**DESCRIZIONE DEL PROCEDIMENTO DI STIMA**

**E STIMA DEI SINGOLI LOTTI**

Considerato quanto sopra descritto, la sottoscritta ricercherà il più probabile valore di mercato da attribuire ad ogni lotto oggetto di valutazione, adottando in questa circostanza un metodo di stima comparativo per valori tipici, riferendosi cioè a valori certi e prezzi di mercato praticati nel Comune di Foligno (PG e Isola del Piano (PU), in recenti compravendite aventi simili caratteristiche a quelli oggetto di valutazione.

Come parametro tecnico di riferimento, la scrivente ritiene congruo adottare la superficie espressa in metriquadrati (mq) commerciali lordi in quanto tale modo di operare è il più adatto allo scopo ed al quesito formulato dalla S. V. Ill.ma in quanto consente di esprimere un giudizio di stima sulla base di riferimenti effettivamente oggettivi. Le stesse verranno poi moltiplicate per i coefficienti riduttivi che tengono conto della destinazione d'uso e dello stato dei locali o porzioni di essi oltre che ai



valori unitari ritenuti congrui e corretto (€/mq).

A tal proposito la scrivente ha eseguito di un'accurata indagine di mercato presso Agenzie immobiliari, studi tecnici, operatori del settore immobiliare, al fine di reperire le necessarie informazioni circa l'andamento del mercato immobiliare della zona interessata per la vendita di immobili simili, per posizione, consistenza, destinazione d'uso, stato di manutenzione e conservazione simili a quelli oggetto dell'attuale valutazione oltre a consultare il Listino della Borsa Merci di Perugia (da ritenersi necessariamente generico e di larga massima) pubblicato a cura della Camera di Commercio e quindi i valori medi relativi alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio.

~●~

#### **LOTTO 1.a**

Considerato quanto sopra descritto si procede con la valutazione adottando il metodo di stima precedentemente illustrato.

##### *appartamento con corte e piscina (sub 6)*

- appartamento 301,95 mq x 1600€/mq= 483.120,00 €
- soffitta 108,40 mq x 0,3 x 1600€/mq=52.032,00 €
- fondo 50,56 mq x 0,4 x 1600€/mq= 32.358,40 €
- terrazzi 66,20 mq x 0,3 x 1600€/mq= 31.776,00 €
- corte con piscina 330 mq x 0,1 x 1600€/mq= 52.800,00 €

##### *appartamento con corte (sub 7)*

- appartamento 120,20 mq x 1400€/mq= 168.280,00 €
- corte 116 mq x 0,1 x 1400€/mq= 16.240,00 €

##### *appartamento con corte (sub 8)*



• appartamento	178 mq x 1800€/mq=	320.400,00 €
• terrazzi	34 mq x 0,25 x 1800€/mq=	15.300,00 €
• corte	430 mq x 0,05 x 1800€/mq=	<u>38.700,00 €</u>

Totale 1.211.006,40 €

E' necessario precisare che tale valore tiene conto anche della part.IIa 590 (bene comune non censibile) ma lo stesso deve essere detratto dell'importo di € 1.500,00 che sono le spese necessarie per l'aggiornamento delle planimetrie catastali pertanto il valore che la scrivente ritiene corretto per il **Lotto 1.a è di € 1.209.506,40 (unmilione duecentonovemila-cinquecentosei/40 euro)**



**LOTTO 1.b**

Nella valutazione di questi terreni si è tenuto conto non solo della loro individuazione di cultura catastale ma anche delle colture che essi presentano e del loro stato manutentivo.

Part.IIa 1 (Seminativo)	2410 mq / 10000 x 14.000€/Ha=	3.374,00 €
Part.IIa 2 (Sem. arb.)	6780 mq / 10000 x 14.000€/Ha=	9.492,00 €
Part.IIa 4 (Bosco alto)	170 mq / 10000 x 4.000€/Ha=	17,00 €
Part.IIa 11 (Bosco ceduo)	380 mq / 10000 x 4.000€/Ha=	38,00 €
Part.IIa 12 (Uliveto)	18600 mq / 10000 x 30.000€/Ha=	55.800,00€
Part.IIa 166 (Uliveto)	220 mq / 10000 x 30.000€/Ha=	660,00 €
Part.IIa 140 (Uliveto)	1320 mq / 10000 x 30.000€/Ha=	<u>3.960,00 €</u>
Totale		73.341,00 €

a cui detraendo il costo necessario per l'istanza di correzione catastale della Part.IIa 140 che ammonta ad € 200, il valore ammonta ad €73.141,00.

Serial#: 210324b3c577b4518601f33e9adcd7ff  
Firmato Da: DELLA VEDOVA ELISA Emisso Da:



Considerato quanto sopra descritto per il magazzino identificato al Foglio 222 Part.IIa 1020 sub 1, si procede con la valutazione adottando il metodo di stima precedentemente illustrato.

Magazzino: 100 mq x 0,2 x 1.000 €/mq = € 20.000,00

Tale valore si rende necessario decurtarlo di € 2.000 per la pratica catastale di aggiornamento della planimetria del magazzino, l'inserimento in mappa, nonché la soppressione del bene identificato al Catasto Terreni al Foglio 177, Part.IIa 40, sub 1, pertanto si avrà il valore di 18.000,00 €.

Quindi il valore del *Lotto 1.b* è:

73.141,00 € + 18.000,00 € = € **91.141,00 (novantunomilacentoquarantuno/00 euro)**

~●~

### LOTTO 2

Considerato quanto sopra descritto si procede con la valutazione adottando il metodo di stima precedentemente illustrato.

*Valore Lotto 2*

205 mq x 1.950,00 €/mq = **399.750,00 € (trecentonovantanovemilasettecentocinquanta/00 euro)**

~●~

### LOTTO 3

Considerato quanto sopra descritto si procede con la valutazione adottando il metodo di stima precedentemente illustrato.

*Valore Lotto 3*

92 mq x 0,5 x 1.100 €/mq = 50.600,00 €

a cui va detratto il costo per la chiusura della porta posta sulla parete sud-



est che la scrivente ha quantificato in € 500, pertanto il *valore del Lotto 3* è:

$$50.600,00 - 500,00 = \mathbf{50.100,00 \text{ € (cinquantamilacento/00 euro)}}$$

~●~

#### LOTTO 4

Considerato quanto sopra descritto si procede con la valutazione adottando il metodo di stima comparativo.

*Valore Lotto 4*

$$86 \text{ mq} \times 1.200,00 \text{ €/mq} = \mathbf{103.200,00 \text{ € (centotremiladuecento/00 euro)}}$$

~●~

#### LOTTO 5

Considerato quanto sopra descritto si procede con la valutazione adottando il metodo di stima precedentemente illustrato.

*Valore Lotto 5*

$$297 \text{ mq} \times 1.550,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 460.350,00$$

a cui va detratto il costo per la demolizione del soppalco e della scala non autorizzati che la scrivente ha quantificato in € 5.600,00, pertanto il *valore del Lotto 5* è :

$$460.350,00 - 5.600,00 = \mathbf{\text{€ } 454.750,00 \text{ (quattrocentocinquantaquattromilasettecentocinquanta/00 euro)}}$$

~●~

#### LOTTO 6

Considerato quanto sopra descritto si procede con la valutazione adottando il metodo di stima precedentemente illustrato.

*Valore Lotto 6*

$$185 \text{ mq} \times 1.500,00 \text{ €/mq} = \mathbf{277.500,00 \text{ € (duecentosettantasettemila-}}$$



***cinquecento/00 euro)***

~●~

### **LOTTO 7**

Considerato quanto sopra descritto si procede con la valutazione adottando il metodo di stima precedentemente illustrato.

*Valore Lotto 7*

fondi e magazzini:  $97 \text{ mq} \times 0,4 \times 1.100,00 \text{ €/mq} = 42.680,00 \text{ €}$

residenziale:  $(55\text{mq}+146\text{mq}+60\text{mq}) \times 0,5 \times 1.500,00 \text{ €/mq} = 195.750,00 \text{ €}$

per un totale di **€ 238.430,00 (duecentotrentotomilaquattrocentotrenta/00 euro)**

~●~

### **LOTTO 8**

Considerato quanto sopra descritto si procede con la valutazione adottando il metodo di stima precedentemente illustrato.

*Valore Lotto 8*

cantine:  $112 \text{ mq} \times 0,3 \times 1.600,00 \text{ €/mq} = 53.760,00 \text{ €}$

loggiato:  $20 \text{ mq} \times 0,25 \times 1.600,00 \text{ €/mq} = 8.000,00 \text{ €}$

portico:  $26 \text{ mq} \times 0,25 \times 1.600,00 \text{ €/mq} = 12.480,00 \text{ €}$

corte:  $310 \text{ mq} \times 0,10 \times 1.600,00 \text{ €/mq} = 49.600,00 \text{ €}$

appartamento nobile:  $497 \text{ mq} \times 1.600,00 \text{ €/mq} = 795.200,00 \text{ €}$

porzione appart. stato "grezzo":  $275\text{mq} \times 0,4 \times 1.600,00 \text{ €/mq} = 176.000,00 \text{ €}$

per un totale di **€ 1.095.040,00 (unmilionenovantacinquemilaquaranta/00 euro)** a cui detraendo il costo di **€ 5.400,00** per gli interventi di ripristino della conformità edilizia ammonta ad **€ 1.089.640,00 (unmilioneottantanovemilaseicentoquaranta/00)**



~•~

### LOTTO 9

Considerato quanto sopra descritto si procede con la valutazione adottando il metodo di stima precedentemente illustrato.

*Valore Lotto 9*

240 mq x € 1.850,00 mq = € **444.000,00 (quattrocentoquarantatromila/00 euro)**

~•~

### LOTTO 10

Considerato quanto sopra descritto si procede con la valutazione adottando il metodo di stima precedentemente illustrato.

*Valore Lotto 10*

143 mq x 1.800,00 €/mq = € **257.400,00 (duecentocinquantasettemilaquattrocento/00 euro)**

~•~

### LOTTO 11

Considerato quanto sopra descritto si procede con la valutazione adottando il metodo di stima precedentemente illustrato.

*Valore Lotto 11*

appartamento: 59 mq x 1.350,00 €/mq = € 79.650,00

soffitta-ripost.: 31 mq x 0,60 x 1.350,00 €/mq = € 25.110,00

per un totale di € **104.760,00 (centoquattromilasettecentosessanta/00 euro)**

~•~

### LOTTO 12



Considerato quanto sopra descritto si procede con la valutazione adottando il metodo di stima precedentemente illustrato.

*Valore Lotto 12*

appartamento: 81 mq x 1.300,00 €/mq = **€ 105.300,00 € (centocinquemila-trecento/00 euro)**

~●~

### **LOTTO 13**

Considerato quanto sopra descritto si procede con la valutazione adottando il metodo di stima precedentemente illustrato.

*Valore Lotto 13*

appartamento: 68 mq x 1.050,00 €/mq = € 71.400,00

ripostigli: 8 mq x 0,3 x 1.050 €/mq = 2.520,00 €

per un totale di **€ 73.920,00 (settantatremilanovecentoventi/00 euro)**

~●~

### **LOTTO 14**

Considerato quanto sopra descritto si procede con la valutazione adottando il metodo di stima precedentemente illustrato.

*Valore Lotto 14*

24 mq x 0,4 x 1.000 €/mq = **9.600,00 € (novemilaseicento/00 euro)**

~●~

### **LOTTO 15**

Considerato quanto sopra descritto si procede con la valutazione adottando il metodo di stima precedentemente illustrato.

*Valore Lotto 15*

appartamento: 51 mq x 1.000,00 €/mq = € 51.000,00



a cui è necessario detrarre la correzione della planimetria catastale dell'importo di € 800,00 ed ottenere il valore del lotto pari ad **€ 50.200,00 (cinquantamiladuecento/00 euro)**.

~●~

#### LOTTO 16

Considerato quanto sopra descritto si procede con la valutazione adottando il metodo di stima precedentemente illustrato.

*Valore Lotto 16*

appartamento: 85 mq x 1.100,00 €/mq = **93.500,00 € (novantatremilacinquecento/00 euro)**.

~●~

#### LOTTO 17

Considerato quanto sopra descritto si procede con la valutazione adottando il metodo di stima precedentemente illustrato.

*Valore Lotto 17*

55 mq x 0,4 x 1.000 €/mq = **€ 22.000,00 (ventiduemila/00 euro)**

~●~

#### LOTTO 18

Considerato quanto sopra descritto si procede con la valutazione adottando il metodo di stima precedentemente illustrato.

*Valore Lotto 18*

appartamento: 95 mq x 1.300,00 €/mq = **€ 123.500,00 (centoventitremilacinquecento/00 euro)**.

~●~

#### LOTTO 19.a



Considerato quanto sopra descritto si procede con la valutazione adottando il metodo di stima precedentemente illustrato.

*Valore Lotto 19.a*

appartamento: 40 mq x 1.100,00 €/mq = **€ 44.000,00 (quarantaquattromila/00 euro).**



**LOTTO 19.b**

Considerato quanto sopra descritto si procede con la valutazione adottando il metodo di stima precedentemente illustrato.

E' necessario precisare che adeguare il prezzo unitario stabilito dalla scrivente allo stato di avanzamento dei lavori ed al fatto che per poter riprendere i lavori si renderebbe necessario un nuovo titolo abilitativo, nonché spese per nuovo accatastamento, la sottoscritta ritiene necessario applicare dei coefficienti d'abbattimento di 0,4 per il piano secondo e 0,3 per il piano sottotetto.

*Valore Lotto 19.b*

piano secondo: 98 mq x 0,4 x € 1.600,00 mq = € 62.720,00

piano sottotetto: 90 mq x 0,3 x € 1.600,00 mq = € 43.200,00

per un totale di **€ 105.920,00 (centocinquemilanovecentoventi/00 euro)**



**LOTTO 20**

Considerato quanto sopra descritto si procede con la valutazione adottando il metodo di stima precedentemente illustrato.

*Valore Lotto 20*

negozio: 41 mq x 1.000,00 €/mq = € 41.000,00 €



magazzino: 65 mq x 0,2 x 1.000,00 €/mq = € 13.000,00

per un totale di € 54.000,00 a cui va detratto il costo per l'inserimento della planimetria mancante al Catasto che la scrivente ha quantificato in € 800, pertanto il *valore del Lotto 20* è :

$54.000,00 - 800,00 = \mathbf{€ 53.200,00}$  (*cinquantatremiladuecento/00 euro*)

~●~

### **LOTTO 21**

Considerato quanto sopra descritto si procede con la valutazione adottando il metodo di stima precedentemente illustrato.

*Valore Lotto 21*

38 mq x 0,35 x 1.000 €/mq = € 13.300,00 €

a cui va detratto il costo per l'inserimento della planimetria mancante al Catasto che la scrivente ha quantificato in € 800, pertanto il *valore del Lotto 21* è :

$13.300,00 - 800,00 = \mathbf{12.500,00 €}$  (*dodicimilacinquecento/00 euro*)

~●~

### **LOTTO 22**

Considerato quanto sopra descritto si procede con la valutazione adottando il metodo di stima precedentemente illustrato.

*Valore Lotto 22*

appartamento: 114 mq x 550,00 €/mq = € 62.700,00

magazzino: 18 mq x 0,3 x 550,00 €/mq = € 2.970,00

per un totale di € 65.670,00 a cui va detratto il costo per l'inserimento della planimetria mancante al Catasto che la scrivente ha quantificato in € 800, pertanto il *valore del Lotto 22* è :



65.670,00 - 800,00 = **64.870,00 €** (*sessantaquattromilaottocentosettanta/00 euro*)

~•~

### **LOTTO 23**

Considerato quanto sopra descritto si procede con la valutazione adottando il metodo di stima precedentemente illustrato.

#### *Valore Lotto 23*

appartamento: 115 mq x 550,00 €/mq = € 63.250,00

cantina: 23 mq x 0,3 x 550,00 €/mq = € 3.795,00

per un totale di € 67.045,00 a cui va detratto il costo per l'inserimento della planimetria mancante al Catasto che la scrivente ha quantificato in € 800, pertanto il *valore del Lotto 23* è :

67.045,00 - 800,00 = **66.245,00 €** (*sessantaseimiladuecentoquarantacinque/00 euro*)

~•~

### **LOTTO 24**

Considerato quanto sopra descritto si procede con la valutazione adottando il metodo di stima precedentemente illustrato.

#### *Valore Lotto 24*

appartamento: 155 mq x 550,00 €/mq = € 85.250,00

terrazzo: 4 mq x 0,2 x 550,00 €/mq = € 440,00

cantina: 19 mq x 0,3 x 550,00 €/mq = € 3.135,00

per un totale di € 88.825,00 a cui va detratto il costo per l'inserimento della planimetria mancante al Catasto che la scrivente ha quantificato in € 800, pertanto il *valore del Lotto 24* è :



88.825,00 - 800,00 = € 88.025,00 (ottantottomilaventicinque/00 euro)

~●~

### **LOTTO 25**

Considerato quanto sopra descritto si procede con la valutazione adottando il metodo di stima precedentemente illustrato.

#### *Valore Lotto 25*

appartamento: 115 mq x 550,00 €/mq = € 63.250,00

terrazzo: 4 mq x 0,2 x 550,00 €/mq = € 440,00

cantina: 19 mq x 0,3 x 550,00 €/mq = € 3.135,00

per un totale di € 66.825,00 a cui va detratto il costo per l'inserimento della planimetria mancante al Catasto che la scrivente ha quantificato in € 800, pertanto il *valore del Lotto 25* è :

66.825,00 - 800,00 = € 66.025,00 (sessantaseimilaventicinque/00 euro)

~●~

### **LOTTO 26**

Considerato quanto sopra descritto si procede con la valutazione adottando il metodo di stima precedentemente illustrato.

#### *Valore Lotto 26*

appartamento: 155 mq x 550,00 €/mq = €85.250,00

terrazzo: 4 mq x 0,2 x 550,00 €/mq = € 440,00

cantina: 23 mq x 0,3 x 550,00 €/mq = € 3.795,00

per un totale di € 89.485,00 a cui va detratto il costo per l'inserimento della planimetria mancante al Catasto che la scrivente ha quantificato in € 800, pertanto il *valore del Lotto 26* è :

89.485,00 - 800,00 = 88.685,00 € (ottantottomilaseicentottantacinque/00



euro)

~●~

### **LOTTO 27**

Considerato quanto sopra descritto si procede con la valutazione adottando il metodo di stima precedentemente illustrato.

*Valore Lotto 27*

appartamento: 115 mq x 550,00 €/mq = € 63.250,00

terrazzo: 4 mq x 0,2 x 550,00 €/mq = € 440,00

cantina: 16 mq x 0,3 x 550,00 €/mq = € 2.640,00

per un totale di € 65.580,00 a cui va detratto il costo per l'inserimento della planimetria mancante al Catasto che la scrivente ha quantificato in € 800, pertanto il *valore del Lotto 27* è :

$66.330,00 - 800,00 = \mathbf{\text{€ } 65.530,00}$  (*sessantacinquemilacinquecento-trenta/00 euro*)

~●~

### **LOTTO 28**

Considerato quanto sopra descritto si procede con la valutazione adottando il metodo di stima precedentemente illustrato.

*Valore Lotto 28*

45 mq x 200 €/mq = € 9.000,00

a cui va detratto il costo per l'inserimento della planimetria mancante al Catasto che la scrivente ha quantificato in € 800, pertanto il *valore del Lotto 28* è :

$9.000,00 - 800,00 = \mathbf{\text{€ } 8.200,00}$  (*ottomiladuecento/00 euro*)

~●~



**LOTTO 29**

Considerato quanto sopra descritto si procede con la valutazione adottando il metodo di stima precedentemente illustrato.

Nella valutazione di questi terreni si è tenuto conto non solo della posizione ma anche della loro cultura.

*Valore Lotto 29*

Part.IIa 955 (Seminativo) 5397 mq / 10000 x 10.000€/Ha= 3.374,00 €

Part.IIa 221 (Vigneto) 6780 mq / 10000 x 15.000€/Ha= 9.492,00 €

Part.IIa 962 (Seminativo) 170 mq / 10000 x 10.000€/Ha= 17,00 €

Part.IIa 937 (Seminativo) 380 mq / 10000 x 10.000€/Ha= 38,00 €

Part.IIa 938 (Seminativo) 18600 mq / 10000 x 10.000€/Ha= 65.100,00€

*Valore Lotto 29* **12.320,00 €**

**(dodicimilatrecentoventi/00 euro)**

~•~

**LOTTO 30**

Considerato quanto sopra descritto si procede con la valutazione adottando il metodo di stima precedentemente illustrato.

*Valore Lotto 30*

51 mq x 0,4 x 1.000 €/mq = **€ 19.200,00 (diciannovemiladuecento/00 euro)**

~•~

**LOTTO 31**

Considerato quanto sopra descritto si procede con la valutazione adottando il metodo di stima precedentemente illustrato.

*Valore Lotto 31*



15 mq x 150 €/mq = € 2.250,00 (duemiladuecentocinquanta/00 euro)

~●~

**LOTTO 32**

Considerato quanto sopra descritto si procede con la valutazione adottando il metodo di stima precedentemente illustrato.

*Valore Lotto 32*

50 mq x 20 €/mq = 1.000,00 € (mille/00 euro)

~●~

**LOTTO 33**

Immobili già stimati, di cui è stata fornita apposita perizia con relativi allegati che quantificava il valore di mercato in € 53.200,00 (cinquantatremiladuecento/00 euro).

~●~

**LOTTO 34**

Nella valutazione di questi terreni si è tenuto conto non solo della posizione ma anche della loro cultura.

*Valore Lotto 34*

Fg.11 Part.IIa 166 (bosco ceduo)

(1360 mq / 10000 x 2.600€/Ha)/18 x 3= 58,93 €

Fg.11 Part.IIa 167 (bosco ceduo)

(2080 mq / 10000 x 2.600€/Ha)/18 x 3= 90,13 €

Fg.11 Part.IIa 168 (bosco ceduo)

(1552 mq / 10000 x 2.600€/Ha)/18 x 3= 67,25 €

Fg.21 Part.IIa 26 (bosco ceduo)

(4193 mq / 10000 x 2.600€/Ha)/2 = 545,09 €



Fg.7 Part.IIa 407 (bosco ceduo)

$(179 \text{ mq} / 10000 \times 3.000\text{€}/\text{Ha})/18 \times 3 =$

8,95 €

Fg.8 Part.IIa 48 (seminativo)

$(356 \text{ mq} / 10000 \times 9.000\text{€}/\text{Ha})/2 =$

160,20 €

*Valore Lotto 34*

**930,56 €**

**(novecentotrenta/56 euro)**

~•~

### **LOTTO 35**

Considerato quanto sopra descritto si procede con la valutazione adottando il metodo di stima precedentemente illustrato.

*Valore Lotto 35*

$66 \text{ mq} \times 0,4 \times 1.100 \text{ €/mq} = \text{€ } 29.040,00$

a cui va detratto il costo per l'inserimento della planimetria mancante al

Catasto e le necessarie correzioni che la scrivente ha quantificato in € 1.500,

pertanto il *valore del Lotto 35* è **€ 27.540,00**

**(ventisette milacinquecentoquaranta/00 euro)**

~•~

### **Conclusioni**

Fatte le dovute indagini e accertamenti, in risposta al quesito posto, la sottoscritta C.T.U. ritiene che il valore di mercato dei beni oggetto del compendio immobiliare ammonta ad **€ 5.977.837,96**

**(cinquemilioninovecentosettantasettemilaottocentotrentasette/96).**

~•~

Il tecnico scrivente con la presente relazione ritiene di aver assolto all'incarico affidatogli, ringrazia per la fiducia accordatagli e rimane a



disposizione per qualsiasi chiarimento e/o integrazione.

In fede.

Foligno, 5/11/2021

Il C.T.U.

Geom. Elisa Della Vedova

Firmato digitalmente (D.Lgs. 82/2005 s.m.i.)

**Distinta degli allegati:**

All. "1.a" – Documentazione fotografica, ipocatastale, catastale ed urbanistica del LOTTO 1.a;

All. "1.b" – Documentazione fotografica, ipocatastale, catastale ed urbanistica del LOTTO 1.b;

All. "2" – Documentazione fotografica, ipocatastale, catastale ed urbanistica del LOTTO 2;

All. "3" – Documentazione fotografica, ipocatastale, catastale ed urbanistica del LOTTO 3;

All. "4" – Documentazione fotografica, ipocatastale, catastale ed urbanistica del LOTTO 4;

All. "5" – Documentazione fotografica, ipocatastale, catastale ed urbanistica del LOTTO 5;

All. "6" – Documentazione fotografica, ipocatastale, catastale ed urbanistica del LOTTO 6;

All. "7" – Documentazione fotografica, ipocatastale, catastale ed urbanistica del LOTTO 7;

All. "8" – Documentazione fotografica, ipocatastale, catastale ed urbanistica del LOTTO 8;



All. "9" – Documentazione fotografica, ipocatastale, catastale ed urbanistica del LOTTO 9;

All. "10" – Documentazione fotografica, ipocatastale, catastale ed urbanistica del LOTTO 10;

All. "11" – Documentazione fotografica, ipocatastale, catastale ed urbanistica del LOTTO 11;

All. "12" – Documentazione fotografica, ipocatastale, catastale ed urbanistica del LOTTO 12;

All. "13" – Documentazione fotografica, ipocatastale e catastale del LOTTO 13;

All. "14" – Documentazione fotografica, ipocatastale e catastale del LOTTO 14;

All. "15" – Documentazione fotografica, ipocatastale e catastale del LOTTO 15;

All. "16" – Documentazione fotografica, ipocatastale e catastale del LOTTO 16;

All. "17" – Documentazione fotografica, ipocatastale e catastale del LOTTO 17;

All. "18" – Documentazione fotografica, ipocatastale e catastale del LOTTO 18;

All. "19.a" – Documentazione fotografica, ipocatastale e catastale del LOTTO 19.a;

All. "19.b" – Documentazione fotografica, ipocatastale, catastale ed urbanistica del LOTTO 19.b;

All. "20-21-22-23-24-25-26-27-28" – Documentazione fotografica,



*ipocatastale, catastale ed urbanistica dei LOTTI 20, 21, 22, 23,  
24, 25, 26, 27 E 28;*

*All. "29" – Documentazione fotografica, ipocatastale, catastale ed  
urbanistica del LOTTO 21;*

*All. "30" – Documentazione fotografica, ipocatastale e catastale del LOTTO  
30;*

*All. "31-32" – Documentazione fotografica, ipocatastale e catastale dei  
LOTTI 31 e 32;*

*All. "34" – Documentazione fotografica, ipocatastale e catastale del LOTTO  
34;*

*All. "35" – Documentazione fotografica e ipocatastale del LOTTO 35.*

