

PREMESSE

Introduzione, attività svolte, verifiche preliminari

Con udienza del 04 Ottobre 2023 il Giudice dell'Esecuzione dott. Alberto CAPPELLINI nominava quale Esperto per l'Esecuzione Immobiliare rubricata al n. 70/2023 di R.G.E. il sottoscritto geom. Alessandro SOLFAROLI, iscritto al collegio dei geometri e geometri laureati della provincia di Perugia col numero 4935 e nell'elenco dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Spoleto, con l'incarico di redigere una relazione tecnica ed estimativa di beni immobiliari da porre ad asta giudiziaria, relativi alla procedura predetta, promossa da INTESA SAN PAOLO SPA (in qualità di *creditore procedente*), contro [REDACTED] (debitore/esecutato), per i beni immobili ubicati nel Comune di Foligno (Provincia di Perugia), Via Giovanni Amendola n. 3/D, distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Foligno al foglio 220 part.la 237 sub. 10, sub. 34 e sub. 35.

Prestando il giuramento telematico, il 07-11-2023, il sottoscritto si impegnava a rispondere a diversi quesiti, così come articolati dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione nel Decreto di nomina (**all. 1**, nomina, quesiti e verbale di giuramento).

Conferito il mandato dal G.E. in data 14-12-2023, dopo aver effettuato una attenta disamina della documentazione detta, ai sensi dell'art. 567 c.p.c., il giorno 20-12-2023 effettuavo la comunicazione di rito alle parti, fissando per la data del 19-01-2024 l'inizio delle operazioni tecniche (**all. 2**, comunicazioni).

Con la stessa comunicazione veniva comunicata la data dell'accesso presso i beni pignorati, fissato per il 19-01-2024 alle ore 15.30 (**all. 2**, comunicazioni).

Il giorno 15/01/2024 ricevevo comunicazione dall'esecutato che chiedeva lo spostamento della visita ai luoghi pignorati. (**all.3** comunicazioni).

Il giorno 19-12-2023 con nota prot. n. 96869 effettuavo richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Foligno, per verificare i titoli edilizi presenti e la legittimità urbanistico-edilizia delle unità immobiliari pignorate. (**all.4**)

Il giorno 19-01-2024 effettuavo accesso presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Foligno per prendere visione ed estrarre copia della documentazione presente negli archivi.

Con nota prot. 5723/2024 del 22-01-2024 il Comune di Foligno dichiarava l'accesso documentale chiuso positivamente - Istanza: n. 3531/2023 del 19/12/2023 Protocollo: n. 96869 del 19/12/2023.

Eseguivo accesso ai luoghi il giorno 26-01-2024 alle ore 15.45, dopo aver preso accordi direttamente con il [REDACTED] in collaborazione con l'Istituto di Vendite Giudiziarie dell'Umbria rappresentato dal Sig. Moscati Mauro, quale custode dei beni pignorati. Effettuavo i rilievi, ed eseguivo una adeguata documentazione fotografica utile a completare le operazioni peritali in presenza del debitore, Sig. [REDACTED]

Veniva redatto verbale di sopralluogo dall'Istituto di Vendite Giudiziarie dell'Umbria (**all.5**)
Nelle more della stesura finale della relazione tecnica si eseguivano tutti gli accertamenti e verifiche del caso



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

QUESITI

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

Si è verificata la completezza della documentazione ipo-catastale ed in particolare la Certificazione notarile ex art.567 c.p.c. datata 29-06-2023 a firma del dott. Luca DELL'ACQUILA con Studio in Via Fabrizio De Andrè n. 29 -81030- Orta di Atella (CE).

2)- provveda quindi subito all'integrazione; in particolare acquisisca, ove non depositati: a) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; b) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;

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

in particolare:

- Ufficio del Territorio dell'Agenzia delle Entrate: per l'integrazione della documentazione catastale, acquisendo copia delle planimetrie del bene pignorato, degli elaborati planimetrici, elenco particelle e visure storiche;
- Ufficio della CC.RR.II. di Perugia: per l'aggiornamento ipotecario;
- Ufficio tecnico del Comune di Foligno per la ricerca dei titoli abilitativi per la verifica di legittimità urbanistico-edilizia delle unità immobiliari pignorate e la richiesta del Certificato di stato libero o estratto per riassunto dell'atto di Matrimonio del [REDACTED]
- Agenzia delle Entrate: per la verifica sull'esistenza di contratti di locazione detenuti dall'Agenzia delle Entrate.

3)- predisponga l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene, ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti



di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc.);

Al ventennio le seguenti formalità (cfr. all. 6):

1. IPOTECA VOLONTARIA N. R.G. 34729 N. R.P. 7779 DEL 02/12/2008 Notaio Dott. Marcello Grifi per 250.000,00 € da concessione a garanzia di mutuo fondiario per 375.000,00 €;

A favore: CASSA DI RISPARMIO DI FOLIGNO SPA con sede in Foligno, Corso Cavour n.36 c.f. 00152110540;

Per il diritto di PIENA PROPRIETA' (1/1) sui seguenti immobili:

- Catasto FABBRICATI del Comune di FOLIGNO (PG)

Foglio 220 Particella 237 Subalterno 10 Natura A - APPARTAMENTO

- Catasto FABBRICATI del Comune di FOLIGNO (PG)

Foglio 220 Particella 237 Subalterno 34 Natura G - GARAGE O AUTORIMESSA

- Catasto FABBRICATI del Comune di FOLIGNO (PG)

Foglio 220 Particella 237 Subalterno 35 Natura G - GARAGE O AUTORIMESSA

2. IPOTECA GIUDIZIALE N. R.G. 9208 N. R.P. 1367 DEL 20/04/2016 Decreto ingiuntivo del Tribunale di Arezzo del 30/03/2016 rep. 676 iscritta per € 320.000,00 a garanzia della somma di € 258.258,05;

A favore: REV GESTIONE CREDITI SPA con sede in ROMA (RM) Codice fiscale 13653361009;

Per il diritto di PIENA PROPRIETA' (1/1) sui seguenti immobili:

- Catasto FABBRICATI del Comune di FOLIGNO (PG)

Foglio 220 Particella 237 Subalterno 10 Natura A - APPARTAMENTO

- Catasto FABBRICATI del Comune di FOLIGNO (PG)

Foglio 220 Particella 237 Subalterno 34 Natura G - GARAGE O AUTORIMESSA

- Catasto FABBRICATI del Comune di FOLIGNO (PG)

Foglio 220 Particella 237 Subalterno 35 Natura G - GARAGE O AUTORIMESSA

3. IPOTECA GIUDIZIALE N. R.G. 9751 N. R.P. 1478 DEL 13/04/2017 Decreto ingiuntivo del Tribunale di Roma del 14/12/2015 rep. 28389 iscritta per € 75.000,00 a garanzia della somma di € 60.000,00;

A favore: GROUPAMA ASSICURAZIONI S.P.A. con Sede in ROMA (RM), Codice fiscale 00411140585 Domicilio ipotecario eletto AVV. MARIO BUSIRI VICI VIA CESAREI, 4 (PG);

Per il diritto di PIENA PROPRIETA' (1/1) sui seguenti immobili:

- Catasto FABBRICATI del Comune di FOLIGNO (PG)



Foglio 220 Particella 237 Subalterno 10 Natura A - APPARTAMENTO

- Catasto FABBRICATI del Comune di FOLIGNO (PG)

Foglio 220 Particella 237 Subalterno 34 Natura G - GARAGE O AUTORIMESSA

- Catasto FABBRICATI del Comune di FOLIGNO (PG)

Foglio 220 Particella 237 Subalterno 35 Natura G - GARAGE O AUTORIMESSA

4. PIGNORAMENTO IMMOBILIARE notificato dal Tribunale di Spoleto in data **22/05/2023 REP. 903/2023**, trascritto presso l'Ag. Delle Entrate di Perugia il 16/06/2023 ai nn R.G. 17273 e R.P. 12224, **A favore: INTESA SANPAOLO SPA** con sede in Torino (TO) - C.F.00799960158;

Per il diritto di PIENA PROPRIETA' (1/1) sui seguenti immobili:

- Catasto FABBRICATI del Comune di FOLIGNO (PG)

Foglio 220 Particella 237 Subalterno 10 Natura A - APPARTAMENTO

- Catasto FABBRICATI del Comune di FOLIGNO (PG)

Foglio 220 Particella 237 Subalterno 34 Natura G - GARAGE O AUTORIMESSA

- Catasto FABBRICATI del Comune di FOLIGNO (PG)

Foglio 220 Particella 237 Subalterno 35 Natura G - GARAGE O AUTORIMESSA

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

Esistono vincoli e oneri di natura condominiale. Riguardo le spese condominiali dovute dal [REDACTED] [REDACTED] l'insoluto è pari ad **€ 5.846,15 (cinquemilaottocentoquarantasei/15)** come da estratto conto al 31-01-2024 (All.7). L'appartamento è occupato dalla moglie de [REDACTED] dalle figlie dello stesso [REDACTED]

Dati comunicati dalla Dott.ssa Luana Cascelli Amministratrice del Condominio denominato VIA AMENDOLA 3/D FABBRICATO A -con sede in Via Monte Rosa, 7, 06034 Foligno PG cell. 0742 22212 mail: Luanacascelli@libero.it

Allegato alla presente regolamento condominiale (All. 8)

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

Non è stata rilevata l'esistenza di diritti demaniali o di uso civico.

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

ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE, notificato dal Tribunale di Spoleto in data 22/05/2023



REP. 903/2023, trascritto presso l'Ag. Delle Entrate di Perugia il 16/06/2023 ai nn R.G. 17273 e R.P. 12224,
€ 35,00 per tassa fissa ipotecaria; € 59,00 per bolli € 200,00 per imposta Fissa

IPOTECA VOLONTARIA N. R.G. 34729 N. R.P. 7779 DEL 02/12/2008 Notaio Dott. Marcello Grifi per
250.000,00 € da concessione a garanzia di mutuo fondiario per 375.000,00 €;

€ 1.750,00 (0,50%x 350.000,00), € 35,00 per tassa fissa ipotecaria, € 94,00 per diritti di cancelleria

IPOTECA GIUDIZIALE N. R.G. 9208 N. R.P. 1367 DEL 20/04/2016 Decreto ingiuntivo del Tribunale di
Arezzo del 30/03/2016 rep. 676 iscritta per € 320.000,00 a garanzia della somma di € 258.258,05;

€ 1.600,00 (0,50%x 320.000,00), € 35,00 per tassa fissa ipotecaria, € 59,00 imposta di bollo

IPOTECA GIUDIZIALE N. R.G. 9751 N. R.P. 1478 DEL 13/04/2017 Decreto ingiuntivo del Tribunale di
Roma del 14/12/2015 rep. 28389 iscritta per € 75.000,00 a garanzia della somma di € 60.000,00;

€ 375,00 (0,50%x 75.000,00), € 35,00 per tassa fissa ipotecaria, € 59,00 imposta di bollo

*Per un totale di costi fissi preventivati per la cancellazione/restrizione
delle Trascrizioni/Iscrizioni pregiudizievoli pari ad € 4.336,00 (quattromilatrecentotrentaseieuro/00)*

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

7.1 DATI UBICATIVI GENERALI DEI BENI

Provincia di Perugia, Comune di Foligno, Via Giovanni Amendola n. 3/D

7.2 INDIVIDUAZIONE CATASTALE, ATTUALE, DEL SINGOLO BENE

IMMOBILE 1

Catasto Fabbricati del Comune di Foligno (Provincia di PERUGIA) Via Giovanni Amendola n. 3/D, piano
3 (*all.9*) Abitazione.

Fgl.	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza	Superficie Catastale mq	Rendita
220	237	10	A/2	5	7 vani	148,00	€ 831,50

Intestato a [REDACTED] per i
diritti di Proprietà pari a 1000/1000

IMMOBILE 2

Catasto Fabbricati del Comune di Foligno (Provincia di PERUGIA) Via Giovanni Amendola n. 3/D, piano
1S (*all.9*) Garage.



Fgl.	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza	Superficie Catastale mq	Rendita
220	237	34	C/6	8	25,00	27,00	€ 51,65

Intestato a [REDACTED] per i diritti di Proprieta' pari a 1000/1000

IMMOBILE 3

Catasto Fabbricati del Comune di Foligno (Provincia di PERUGIA) Via Giovanni Amendola n. 3/D, piano 1S (*all.9*) Garage.

Fgl.	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza	Superficie Catastale mq	Rendita
220	237	35	C/6	8	48,00	51,00	99,16 €

Intestato a [REDACTED] per i diritti di Proprieta' pari a 1000/1000

()osservazioni*

Per individuare al catasto terreni le particelle oggetto di pignoramento le corrispondenti part.le andranno ricercate al Foglio 175 - Particella 193 (Terreni Correlati)

7.3 Caratteristiche Generali dei beni

Il compendio immobiliare oggetto della presente relazione tecnico-estimativa si compone di un appartamento posto al piano terzo di un edificio a destinazione prevalentemente abitativa di totali piani cinque, e di due garage posti al piano primo sottostrada.

Lo stabile si trova in prossimità del centro di Foligno, nella zona di Porta Romana. La zona è ottimamente servita dai mezzi pubblici, da 2 grandi parcheggi coperti e da numerosi esercizi commerciali di ogni genere.

L'accesso ai beni avviene da una traversa di Via Oslavia (parallela della principale Via Roma) che conduce a Via G. Amendola; è protetto da sbarra a comando elettrico a distanza che ne permette l'immissione allo spazio condominiale delle 2 palazzine che compongono il complesso immobiliare denominato catastalmente come scala 'A' e Scala 'B'. Tramite scala condominiale con ascensore (A) si accede al piano terzo dove è situato l'appartamento e al piano primo sottostrada dove si trovano i due garage.

Gli stabili, la cui costruzione risale a metà anni 90, comprende abitazioni e locali adibiti ad uffici al piano terra. Al piano primo sottostrada una unica corsia di garage raggiungibile sia dalla scala A che dalla scala B collega tutti i garage presenti sullo stesso piano. Si tratta di due strutture in cemento armato di 5 e 6 piani, oltre all'interrato, con tamponatura esterna in muratura rivestita da mosaico in piastrelle, superfici finestrate sulla colonna ascensore e copertura piana, con terrazzi composti da parapetti in parte in muratura ed in parte in ringhiera metallica.

7.3.1 Descrizione dello stato dei luoghi



L'edificio contenente le u.i. oggetto del pignoramento, si presenta in ottime condizioni statiche visto la non datata epoca di costruzione e la buona qualità dei materiali utilizzati.

Strutturalmente gli edifici sono stati realizzati con pilastri in c.a. e tamponature in laterizio; i solai che dividono il piano primo sottostrada (garage e la corsia interna di collegamento tra la scala A e scala B) dal piano terra sono stati realizzati con struttura prefabbricata tipo industriale, mentre per quanto riguarda la restante parte fuori terra i solai dei piani sono in laterocemento, con tamponatura esterna e rivestimento realizzato con particolari finiture di pregio (rivestimento decorativo con blocchi in cemento di colore marrone per il piano terra, piastrelle quadrate di colore bianco lucido per il resto della palazzina,) il vano ascensore presenta due pareti vetrate; L'edificio presenta una copertura completamente piana.

L'immobile 1 (Abitazione F. 220 part.la 237 sub.10), sito al terzo piano, raggiungibile dalla Scala A, presenta una tripla esposizione (nord, est, sud) e si affaccia sia verso il centro storico che verso la valle umbra, ha destinazione d'uso abitativa ed è organizzato su un unico livello suddiviso in zona giorno e zona notte; l'ingresso è posto sul soggiorno collegato direttamente con la cucina; l'accesso alla zona notte avviene tramite un disimpegno che conduce a due bagni, a due camere da letto e ad uno studio. Dalle tre aperture presenti nel vano soggiorno si accede ad un ampio terrazzo che gira su due lati del fabbricato (Sud-Est) mentre dalle aperture presenti in una delle camere da letto e dallo studio si accede al terrazzo presente nella zona Nord-Ovest entrambi coperti dai soprastanti terrazzi.

Esternamente l'immobile presenta un rivestimento in piastrelle su tutte le facciate. La copertura è stata realizzata in c.a. ed è posta in piano, presenta scossaline in rame con canali di gronda in rame.

Gli infissi delle finestre sono in legno con vetri doppi e tapparelle in PVC. Le porte interne sono in legno e vetro. Il portoncino di ingresso è di tipo blindato, con tripla serratura, a toppa.

I pavimenti, sono in piastrelle di ceramica per la zona cucina e nei bagni, mentre è presente il parquet nel soggiorno e nelle camere da letto; anche i terrazzi, sono pavimentati con piastrelle in gres antiscivolo e presentano parapetti in parte in muratura ed in parte realizzati con ringhiera metallica.

I rivestimenti della cucina e dei bagni sono in piastrelle di ceramica. Nei bagni sono presenti fino ad una altezza di circa 2.20 m

Le pareti sono intonacate e tinteggiate.

I soffitti dell'abitazione sono alti m. 2.70 e presentano molti 'giochi' di varie altezza realizzati con cartongesso;

Il bagno: è provvisto di tazza bidet lavandino e vasca da bagno o doccia.

L'immobile è dotato di impianto elettrico, idrico e impianto di riscaldamento con caldaia e termosifoni in alluminio. E' presente all'interno del soggiorno un camino e sul terrazzo è stato ricavato il vano C.T. adibito alla custodia della caldaia.

E' presente allaccio degli scarichi alla fognatura comunale regolarmente autorizzato al momento della realizzazione dell'immobile.

L'immobile 2 (Garage F. 220 part.la 237 sub. 34), ha destinazione d'uso garage ed è posto al piano primo sottostrada; accessibile sia dalla rampa e dalla corsia carrabile, sia dalla scala A e B, è dotato di



apertura con porta basculante, impianto elettrico autonomo ed è pavimentato internamente con piastrelle. La corsia di accesso ai garage presenta una pavimentazione in piastrelle e le pareti perimetrali presentano rivestimento composto da mattoncini. Il solaio di copertura è di tipo industriale, sia nelle aree comuni che all'interno della u.i. L'areazione del locale viene fornita attraverso una bocca di lupo che si trova all'interno degli spazi di manovra del piano terra. Gli infissi della bocca di lupo sono in alluminio con vetri doppi, e griglia posta al p.t., carrabile in metallo. Le pareti non sono intonacate ma tinteggiate di colore bianco. I soffitti sono alti m. 2.30.

Esiste da tempo, da quanto dichiarato dal proprietario, un problema che riguarda lo scarico delle acque piovane. Nei periodi di pioggia infatti, gli scarichi presenti al piano terra non riescono a portare a destinazione l'acqua che tende costantemente a scendere lungo la bocca di lupo e ad invadere il garage e la corsia condominiale.

L'Immobile 3 (Garage F. 220 part.la 237 sub. 35) ha destinazione d'uso garage ed è posto al piano primo sottostrada; accessibile sia dalla rampa e dalla corsia carrabile, sia dalla scala A e B, è dotato di apertura con porta basculante comandata elettronicamente, dispone all'interno di impianto elettrico autonomo ed è pavimentato internamente con piastrelle. E' presente un infisso in alluminio con vetri doppi a protezione della bocca di lupo. Le pareti non sono intonacate ma tinteggiate di colore bianco. I soffitti sono alti m. 2.30.

Di seguito il riepilogo delle superfici interne delle unità immobiliari.

ABITAZIONE -IMMOBILE 1- Piano 3 – Foglio 220 Part.la 237 SUB. 10	SUPERFICIE CALPESTABILE RILEVATA MQ	S.R.	S.N.R.
LETTO	15.20	15.20	
STUDIO	8.99	8.99	
LETTO	16.61	16.61	
BAGNO	7.25	7.25	
DISIMPEGNO	9.70	9.70	
W.C.	5.16	5.16	
C.T.	1.13		1.13
TERRAZZO 1	26.82		26.82
TERRAZZO 2	25.32		25.32
SOGGIORNO	46.21	46.21	
CUCINA	10.45	10.45	
TOTALE		119.57	53.27

GARAGE -IMMOBILE 2- Piano S1 – Foglio 220 Part.la 237 SUB. 34	SUPERFICIE CALPESTABILE RILEVATA MQ	S.R.	S.N.R.
GARAGE	24.05		24.05
TOTALE		0.00	24.05



GARAGE -IMMOBILE 3- Piano S1 – Foglio 220 Part.Ia 237 SUB. 35	SUPERFICIE CALPESTABILE RILEVATA MQ	S.R.	S.N.R.
GARAGE	47.61		47.61
TOTALE		0.00	47,61

Rispetto agli elaborati allegati alla Variante n. 317 del 10-06-94 alla Concessione Edilizia n. 331 del 30-05-92 con i quali venivano concessi [REDACTED] con sede [REDACTED] i permessi di realizzare gli interventi di: demolizione di un capannone e la realizzazione di due fabbricati con destinazione residenziale e uffici uniti dallo stesso piano interrato, (*all. 10*) non sono state rilevate delle discrepanze tra quanto progettato e quanto realizzato sia nell'abitazione che nei due garage.

Quanto presente negli archivi del Comune di Foligno (Variante n. 317 del 10-06-94 alla Concessione Edilizia n. 331 del 30-05-92) rispecchia perfettamente lo stato dei luoghi, e può essere menzionato quale titolo attestante la conformità urbanistica.

7.4 DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

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

100% delle superfici utili calpestabili;

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

50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore max. di 25 cm.

Per il calcolo della superficie commerciale, si considerano le murature (interne/esterne/comuni) uguali ad una maggiorazione della superficie utile netta pari al 10%.

Alle porzioni di unità, definibili accessorie o per le quali si dovrà necessariamente apportare una ponderazione che inciderà sul valore unitario di stima ricercato, si applicheranno i seguenti adeguamenti della superficie:

50% della superficie della cantine e delle autorimesse.

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

I beni pignorati hanno libero accesso dalla pubblica via, come sopra riportato è infatti possibile accedere al fabbricato tramite Via G. Amendola.

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



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

La descrizione attuale del bene corrisponde ed è conforme con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

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

Non è necessario aggiornare le planimetrie catastali dei fabbricati. Le unità immobiliari sono state inserite negli archivi dell'Agenzia delle Entrate il 13/07/1994 con planimetria n. T352623 per quanto riguarda l'u.i. distinta al Catasto dei fabbricati del Comune di Foligno al F. 220 part.la 237 sub. 10, planimetria n. T352624 per quanto riguarda l'u.i. distinta al Catasto dei fabbricati del Comune di Foligno al F. 220 part.la 237 sub. 34 e planimetria n. T352625 per quanto riguarda l'u.i. distinta al Catasto dei fabbricati del Comune di Foligno al F. 220 part.la 237 sub. 35.

11)- indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica

L'immobile ricade in zona B, tra i tessuti a mantenimento, in particolare UC/MRMA Residenziale a densità molto alta. (all. 11)

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

Quanto presente negli archivi del Comune di Foligno (Variante n. 317 del 10-06-94 alla Concessione Edilizia n. 331 del 30-05-92) rispecchia perfettamente lo stato dei luoghi, e può essere menzionato quale titolo attestante la conformità urbanistica.

Per gli immobili descritti è presente Certificato di Abitabilità totale rilasciato dal Comune di Foligno con il n. 110 del 23-08-1995. (all. 12)

13)- accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o



locazione, verifichi la data di registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; in caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;

... Riguardo all'occupazione dei beni immobili pignorati

In base a quanto dichiarato dall'Esecutato in sede di sopralluogo (v. verbale **all. 5**) l'immobile è attualmente occupato dalla coniuge [REDACTED] e dalle sue due figlie [REDACTED] (maggiorrenne) e [REDACTED] (minorenne) per un totale di 3 persone.

Lo scrivente ha comunque provveduto ad esperire anche una verifica presso l'Agenzia delle Entrate sull'esistenza o meno di contratti locativi pendenti sui beni senza avere alcuna risposta in merito. Nota inviata all'Agenzia delle Entrate in data 30-01-2024 (*all. 13*)

... Riguardo alla provenienza dei beni immobili pignorati

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

L'esecutato ha acquisito gli immobili oggetto del pignoramento, contestualmente ad altre proprietà, dalla Soc. [REDACTED] con l'atto di compravendita per notar Marcello Grifi di Foligno del 20-12-1995 rep. 48314 trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Perugia il 28-12-1995 ai nn. 25106 reg. gen. E 17511 reg. part. (*all.14*)

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

In data 30-01-2024 è stata fatta richiesta al Comune di Foligno il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio. (*all.15*). In data 01-02-2024 il Comune di Foligno inviava al sottoscritto l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dal quale risulta che il giorno 02-07-2000 nel Comune di Montefalco hanno contratto Matrimonio il [REDACTED] in regime di separazione dei beni. (*all. 16*)

15)- ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verificando se lo



stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario);

L'immobile è attualmente occupato dalla coniuge del Sig. [REDACTED] dalle informazioni acquisite non vi è traccia del provvedimento di assegnazione della casa coniugale

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

IMPIANTO ELETTRICO: realizzato sottotraccia, risalente all'epoca di costruzione del fabbricato e perfettamente funzionante. Sono presenti le certificazioni di ogni singola U.I. costituente l'edificio.

IMPIANTO TERMICO: realizzato sottotraccia, con radiatori in alluminio. Generatore di calore autonomo posizionato in apposito spazio ricavato sul terrazzo. Sono presenti le certificazioni di ogni singola U.I. costituente l'edificio.

IMPIANTO DISTRIBUZIONE GAS METANO: esistente e risalente all'epoca di costruzione del fabbricato, funzionante e completo di certificazioni.

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

Date le caratteristiche dei beni immobili esecutati si prevede di costituire n. **due** lotti di vendita:

LOTTO 1 così identificato:

Abitazione (Immobile 1) Comune di Foligno (Provincia di PERUGIA) Via Giovanni Amendola n. 3/D, piano 3 distinto al C.F. di detto Comune al F. 220 part.la 237 sub.10;

Garage (immobile 3) Comune di Foligno (Provincia di PERUGIA) Via Giovanni Amendola n. 3/D, piano S1 distinto al C.F. di detto Comune al F. 220 part.la 237 sub 35;

LOTTO 2 così identificato: **Garage (Immobile 2)** Comune di Foligno (Provincia di PERUGIA) Via Giovanni Amendola n. 3/D, piano S1 distinto al C.F. di detto Comune al F. 220 part.la 237 sub 34;

18)- determini il valore dell'immobile, considerando lo stato di conservazione dello stesso e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione; quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se



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

Dopo aver acquisito tutta la documentazione ed aver visionato i beni, si passa alla valutazione del più probabile valore di mercato dei lotti immobiliari oggetto di esecuzione.

In considerazione dell'aspetto economico e lo scopo pratico per cui è richiesta la valutazione dei beni in oggetto lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare il procedimento di valutazione sintetico comparativo per valori tipici, utilizzando parametri attendibili ed oggettivi da fonti d'informazione quali: Borsino Immobiliare dell'Umbria, banca dati della Agenzia delle Entrate, dati di agenzie immobiliari della zona, osservatori di mercato ed esperienze professionali in merito.

Il valore di mercato V scaturisce dal prodotto tra la Superficie Convenzionale Vendibile (o superficie commerciale) S.C.V. rilevata ed il Valore Unitario V.U. al metro quadrato assegnato a beni simili presenti nel territorio e riferiti allo stesso momento e nella stessa condizione, tenendo conto della posizione degli immobili, della destinazione d'uso, della loro conformità urbanistica e impiantistica, dell'esposizione, delle caratteristiche tecniche e dello stato di manutenzione, come meglio specificato ai paragrafi precedenti.

Il parametro tecnico di riferimento utilizzato per la stima è stato definito nella superficie convenzionale-commerciale.

Il presente calcolo delle superfici convenzionali-commerciali deve intendersi come superficie basata sulla somma delle superfici utili calpestabili al lordo della percentuale (min. 10% e max 15%) convenzionale di incremento per le murature perimetrali ed interne secondo anche le indicazioni della Borsa immobiliari Camera di Commercio e/o Agenzia delle Entrate e correlati. Per motivi pratici e di maggiore trasparenza in fase di sopralluogo si sono rilevate le misure nette quindi per il calcolo al lordo delle murature perimetrali ed interne, come sopra menzionato sarà applicata una maggiorazione percentuale che convenzionalmente si attesta tra il 10 ed il 15% della superficie netta calpestabile e nello specifico viene attribuita una percentuale del 10 per cento in considerazione dello spessore medio delle murature perimetrali (mediamente circa 30 cm) e la quantità /spessori di quelli interni.

Per quanto riguarda il garage si effettua l'incremento del 10% e viene applicato un coefficiente di destinazione (0,50) ed il suo prodotto viene sommato alla superficie dell'unità determinando la Superficie convenzionale-commerciale.

17.1 Determinazione del valore unitario

In base agli studi condotti per reperire informazioni dell'attuale andamento di mercato si è tenuto conto, tra le altre: della posizione, delle caratteristiche e della vetustà del compendio pignorato.



Il calcolo del valore per le unità abitative, desunto dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate, prende in considerazione il valore delle Abitazioni Civili presenti nella Zona Semi- Centrale (fuori le Mura) del Comune di Foligno (valutati tra le 940,00 e le 1.200,00 €/mq)(*all. 17*)

Si ritiene di applicare un valore unitario di €/mq 1.200,00

17.2 Determinazione del valore di mercato

LOTTO 1

LOTTO 1	SUPERFICIE NETTA	COEFF. MURATURE INT. E PERIM.	COEFF. DEST.	SUPERF CONVENZ. PONDERATA	VALORE UNITARIO	VALORE DI MERCATO
ABITAZIONE	119,57	1,10	1,00	131,53	1.200,00 €/mq	157.832,40
C.T.	1,13	1,10	1,00	1,24		1.491,60
TERRAZZI	52,14	0,00	0,50	26,07		31.284,00
GARAGE	47,61	1,10	0,50	26,19		31.428,00
TOTALI	220,45		-	185,03		222.036,00

17.2 Determinazione del valore di mercato

LOTTO 2

LOTTO 2	SUPERFICIE NETTA	COEFF. MURATURE INT E PERIM	COEFF DEST.	SUPERF CONVENZ. PONDERATA	VALORE UNITARIO	VALORE DI MERCATO
GARAGE	24,05	1,10	0,50	13,23	1.200,00 €/mq	15.873,00
TOTALI	24,05	-	-	13,23		15.873,00

Valore di mercato LOTTO 1 = € 222.036,00

(euro Duecentoventiduemilatrentasei/00).

Per difetto il Valore di mercato dell'intero compendio pignorato viene valutato

222.000,00 (Euro Duecentoventiduemila/00)

Valore di mercato LOTTO 2 = € 15.873,00

(euro Quindicimilaottocentosestantatre/00)

Per difetto il Valore di mercato dell'intero compendio pignorato viene valutato

15.870,00 (Euro Quindicimilaottocentosestanta/00)

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

- Costo vivo per la cancellazione delle formalità = € 4.336,00



– Vincoli e Oneri di Natura Condominiale = € 5.846,15

PER UN TOTALE DI SPESE PREVENTIVATE PARI AD € 10.182,15

(euro Diecimilacentottantadue/15)

19)- se l'immobile è pignorato solo pro-quota:

a) dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In tal caso l'esperto dovrà verificare ed analiticamente indicare le iscrizioni e trascrizioni presenti anche sulle quote non pignorate; in caso di terreni, proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio competente;

b) proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;

Il caso non si pone per la presente perizia. Gli immobili vengono pignorati per l'intero.

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

Il caso non si pone per la presente perizia. Gli immobili vengono pignorati per l'intero.

21)- nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno”;

Il caso non si pone per la presente perizia. Gli immobili sono conformi all'ultimo titolo edilizio presente negli archivi del Comune di Foligno, precedentemente indicati.

22)- Elenco degli allegati alla Consulenza Tecnica d'Ufficio

Allegato n. 1 – Giuramento telematico;

Allegato n. 2 – Conferimento mandato;

Allegato n. 3- Comunicazione spostamento data sopralluogo;

Allegato n. 4 – Richiesta accesso atti Comune di Foligno;

Allegato n. 5- Verbale sopralluogo IVG;



Allegato n. 6 – Ispezione Ipotecarie;
Allegato n. 7 – Vincoli e oneri condominiali;
Allegato n. 8 –Regolamento condominiale;
Allegato n. 9 – Documentazione Catastale;
Allegato n. 10 – Precedenti edilizi;
Allegato n. 11 – P.R.G;
Allegato n. 12 – Certificato di Abitabilità;
Allegato n. 13 – Verifica contratti locativi-Richiesta Agenzia delle entrate;
Allegato n. 14– Certificato Notarile;
Allegato n. 15 – Cert. Stato libero ed estratto atto di matrimonio -Richiesta e Rilascio;
Allegato n. 16 – Valori immobiliari Agenzia delle entrate
Allegato n. 17- Documentazione fotografica
Allegato n. 18- Tabella costi chilometrici
Allegato 19- Documentazione spese sostenute

Con la sottoscrizione della presente, il nominato Esperto ritiene di aver espletato l'incarico ricevuto, con rispetto della ritualità e delle norme del codice di procedura civile, avendo dato riscontro a tutti i quesiti posti, in fede, per obiettività e nel solo interesse di giustizia.

Si ringrazia la S.V. ill.ma per la fiducia accordata rassegnando la presente relazione scritta costituita da:17 pagine oltre a 19 allegati e n. 2 predisposizioni del bando di vendita presenti da pagina 18 a 24, con deposito della documentazione eventualmente acquisita in sede di conferimento di incarico.

Spoletto lì, 10 Aprile 2024

L'ESPERTO Geom. Alessandro SOLFAROLI



- LOTTO 1-**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SPOLETO****Procedura Esecutiva Immobiliare rubricata al numero di R.G.E. 70/2023****PIENA PROPRIETA' PER LA QUOTA DI 1/1 SU:**

Abitazione (Immobile 1) Comune di Foligno (Provincia di PERUGIA) Via Giovanni Amendola n. 3/D, piano 3 distinto al C.F. di detto Comune al F. 220 part.la 237 sub.10;

Garage (immobile 3) Comune di Foligno (Provincia di PERUGIA) Via Giovanni Amendola n. 3/D, piano S1 distinto al C.F. di detto Comune al F. 220 part.la 237 sub 35;

L'immobile 1 (Abitazione F. 220 part.la 237 sub.10), sito al terzo piano, raggiungibile dalla Scala A, presenta una tripla esposizione (nord, est, sud) e si affaccia sia verso il centro storico che verso la valle umbra, ha destinazione d'uso abitativa ed è organizzato su un unico livello suddiviso in zona giorno e zona notte; l'ingresso è posto sul soggiorno collegato direttamente con la cucina; l'accesso alla zona notte avviene tramite un disimpegno che conduce a due bagni, a due camere da letto e ad uno studio. Dalle tre aperture presenti nel vano soggiorno si accede ad un ampio terrazzo che gira su due lati del fabbricato (Sud-Est) mentre dalle aperture presenti in una delle camere da letto e dallo studio si accede al terrazzo presente nella zona Nord-Ovest entrambi coperti dai soprastanti terrazzi.

Esternamente l'immobile presenta un rivestimento in piastrelle su tutte le facciate. La copertura è stata realizzata in c.a. ed è posta in piano, presenta scossaline in rame con canali di gronda in rame.

Gli infissi delle finestre sono in legno con vetri doppi e tapparelle in PVC. Le porte interne sono in legno e vetro. Il portoncino di ingresso è di tipo blindato, con tripla serratura, a toppa.

I pavimenti, sono in piastrelle di ceramica per la zona cucina e nei bagni, mentre è presente il parquet nel soggiorno e nelle camere da letto; anche i terrazzi, sono pavimentati con piastrelle in gres antiscivolo e presentano parapetti in parte in muratura ed in parte realizzati con ringhiera metallica.

I rivestimenti della cucina e dei bagni sono in piastrelle di ceramica. Nei bagni sono presenti fino ad una altezza di circa 2.20 m

Le pareti sono intonacate e tinteggiate.

I soffitti dell'abitazione sono alti m. 2.70 e presentano molti 'giochi' di varie altezza realizzati con cartongesso;

Il bagno: è provvisto di tazza bidet lavandino e vasca da bagno o doccia.

L'immobile è dotato di impianto elettrico, idrico e impianto di riscaldamento con caldaia e termosifoni in alluminio. E' presente all'interno del soggiorno un camino e sul terrazzo è stato ricavato il vano C.T. adibito alla custodia della caldaia.

E' presente allaccio degli scarichi alla fognatura comunale regolarmente autorizzato al momento della realizzazione dell'immobile.

L' Immobile 3 (Garage F. 220 part.la 237 sub. 35) ha destinazione d'uso garage ed è posto al piano



primo sottostrada; accessibile sia dalla rampa e dalla corsia carrabile, sia dalla scala A e B, è dotato di apertura con porta basculante comandata elettronicamente, dispone all'interno di impianto elettrico autonomo ed è pavimentato internamente con piastrelle. E' presente un infisso in alluminio con vetri doppi a protezione della bocca di lupo. Le pareti non sono intonacate ma tinteggiate di colore bianco. I soffitti sono alti m. 2.30.

LOTTO 1

LOTTO 1	SUPERFICIE NETTA	COEFF. MURATURE INT. E PERIM.	COEFF. DEST.	SUPERF. CONVENZ. PONDERATA	VALORE UNITARIO	VALORE DI MERCATO
ABITAZIONE	119,57	1,10	1,00	131,53	1.200,00 €/mq	157.832,40
C.T.	1,13	1,10	1,00	1,24		1.491,60
TERRAZZI	52,14	0,00	0,50	26,07		31.284,00
GARAGE	47,61	1,10	0,50	26,19		31.428,00
TOTALI	220,45		-	185,03		222.036,00

VALORE DEL LOTTO =222.000,00 (Euro Duecentoventiduemilaeuro/00)

SPESE A CARICO DELLA PROCEDURA (ovvero dell'assegnatario)

da intendersi come obblighi di fare: € 10.182,15

Individuazione catastale:

IMMOBILE 1

Catasto Fabbricati Comune di Foligno (Provincia di PERUGIA) Via Giovanni Amendola n. 3/D, piano 3 distinto al C.F. di detto Comune al F. 220 part.la 237 sub.10

Fgl.	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza	Superficie Catastale mq	Rendita
220	237	10	A/2	5	7 vani	148,00	€ 831,50

IMMOBILE 3

Catasto Fabbricati del Comune di Foligno (Provincia di PERUGIA) Via Giovanni Amendola n. 3/D, piano 1S (*all.9*) Garage.

Fgl.	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza	Superficie Catastale mq	Rendita
220	237	35	C/6	8	48,00	51,00	99,16 €



Titoli abilitativi inerenti il compendio immobiliare pignorato:

Presso l'archivio del Comune di Foligno è stato possibile reperire l'ultimo titolo abilitativo presentato:

Variante n. 317 del 10-06-94 alla Concessione Edilizia n. 331 del 30-05-92 intestata a [REDACTED]

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

1. IPOTECA VOLONTARIA N. R.G. 34729 N. R.P. 7779 DEL 02/12/2008 Notaio Dott. Marcello Grifi per 250.000,00 € da concessione a garanzia di mutuo fondiario per 375.000,00 €;

A favore: CASSA DI RISPARMIO DI FOLIGNO SPA con sede in Foligno, Corso Cavour n.36 c.f. 00152110540;

Per il diritto di PIENA PROPRIETA' (1/1) sui seguenti immobili:

- Catasto FABBRICATI del Comune di FOLIGNO (PG)

Foglio 220 Particella 237 Subalterno 10 Natura A - APPARTAMENTO

- Catasto FABBRICATI del Comune di FOLIGNO (PG)

Foglio 220 Particella 237 Subalterno 34 Natura G - GARAGE O AUTORIMESSA

- Catasto FABBRICATI del Comune di FOLIGNO (PG)

Foglio 220 Particella 237 Subalterno 35 Natura G - GARAGE O AUTORIMESSA

2. IPOTECA GIUDIZIALE N. R.G. 9208 N. R.P. 1367 DEL 20/04/2016 Decreto ingiuntivo del Tribunale di Arezzo del 30/03/2016 rep. 676 iscritta per € 320.000,00 a garanzia della somma di € 258.258,05;

A favore: REV GESTIONE CREDITI SPA con sede in ROMA (RM) Codice fiscale 13653361009;

Per il diritto di PIENA PROPRIETA' (1/1) sui seguenti immobili:

- Catasto FABBRICATI del Comune di FOLIGNO (PG)

Foglio 220 Particella 237 Subalterno 10 Natura A - APPARTAMENTO

- Catasto FABBRICATI del Comune di FOLIGNO (PG)

Foglio 220 Particella 237 Subalterno 34 Natura G - GARAGE O AUTORIMESSA

- Catasto FABBRICATI del Comune di FOLIGNO (PG)

Foglio 220 Particella 237 Subalterno 35 Natura G - GARAGE O AUTORIMESSA

3. IPOTECA GIUDIZIALE N. R.G. 9751 N. R.P. 1478 DEL 13/04/2017 Decreto ingiuntivo del Tribunale di Roma del 14/12/2015 rep. 28389 iscritta per € 75.000,00 a garanzia della somma di € 60.000,00;

A favore: GROUPAMA ASSICURAZIONI S.P.A. con Sede in ROMA (RM), Codice fiscale 00411140585 Domicilio ipotecario eletto AVV. MARIO BUSIRI VICI VIA CESAREI, 4 (PG);



Per il diritto di PIENA PROPRIETA' (1/1) sui seguenti immobili:

- Catasto FABBRICATI del Comune di FOLIGNO (PG)

Foglio 220 Particella 237 Subalterno 10 Natura A - APPARTAMENTO

- Catasto FABBRICATI del Comune di FOLIGNO (PG)

Foglio 220 Particella 237 Subalterno 34 Natura G - GARAGE O AUTORIMESSA

- Catasto FABBRICATI del Comune di FOLIGNO (PG)

Foglio 220 Particella 237 Subalterno 35 Natura G - GARAGE O AUTORIMESSA

4. PIGNORAMENTO IMMOBILIARE notificato dal Tribunale di Spoleto in data **22/05/2023 REP. 903/2023**, trascritto presso l'Ag. Delle Entrate di Perugia il 16/06/2023 ai nn R.G. 17273 e R.P. 12224, **A favore:** INTESA SANPAOLO SPA con sede in Torino (TO) - C.F.00799960158;

Per il diritto di PIENA PROPRIETA' (1/1) sui seguenti immobili:

- Catasto FABBRICATI del Comune di FOLIGNO (PG)

Foglio 220 Particella 237 Subalterno 10 Natura A - APPARTAMENTO

- Catasto FABBRICATI del Comune di FOLIGNO (PG)

Foglio 220 Particella 237 Subalterno 34 Natura G - GARAGE O AUTORIMESSA

- Catasto FABBRICATI del Comune di FOLIGNO (PG)

Foglio 220 Particella 237 Subalterno 35 Natura G - GARAGE O AUTORIMESSA



- LOTTO 2-

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SPOLETO

Procedura Esecutiva Immobiliare rubricata al numero di R.G.E. 01/2023

PIENA PROPRIETA' PER LA QUOTA DI 1/1 SU:

LOTTO 2 così identificato: **Garage (Immobile 2)** .

L'immobile 2 (Garage F. 220 part.la 237 sub. 34), ha destinazione d'uso garage ed è posto al piano primo sottostrada; accessibile sia dalla rampa e dalla corsia carrabile, sia dalla scala A e B, è dotato di apertura con porta basculante, impianto elettrico autonomo ed è pavimentato internamente con piastrelle. La corsia di accesso ai garage presenta una pavimentazione in piastrelle e le pareti perimetrali presentano rivestimento composto da mattoncini. Il solaio di copertura è di tipo industriale, sia nelle aree comuni che all'interno della u.i. L'areazione del locale viene fornita attraverso una bocca di lupo che si trova all'interno degli spazi di manovra del piano terra. Gli infissi della bocca di lupo sono in alluminio con vetri doppi, e griglia posta al p.t., carrabile in metallo. Le pareti non sono intonacate ma tinteggiate di colore bianco. I soffitti sono alti m. 2.30.

Esiste da tempo, da quanto dichiarato dal proprietario, un problema che riguarda lo scarico delle acque piovane. Nei periodi di pioggia infatti, gli scarichi presenti al piano terra non riescono a portare a destinazione l'acqua che tende costantemente a scendere lungo la bocca di lupo e ad invadere il garage e la corsia condominiale.

LOTTO 2	SUPERFICIE NETTA	COEFF. MURATURE INT E PERIM	COEFF DEST.	SUPERF CONVENZ. PONDERATA	VALORE UNITARIO	VALORE DI MERCATO
GARAGE	24,05	1,10	0,50	13,23	1.200,00 €/mq	15.873,00
TOTALI	24,05	-	-	13,23		15.873,00

VALORE DEL LOTTO =15.870,00 (Euro Quindicimilaottocentosettantaeuro/00)

SPESE A CARICO DELLA PROCEDURA (ovvero dell'assegnatario)

da intendersi come obblighi di fare: € 10.182,15

Individuazione catastale:

IMMOBILE 2

Catasto Fabbricati del Comune di Foligno (Provincia di PERUGIA) Via Giovanni Amendola n. 3/D, piano 1S -Garage.

Fgl.	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza	Superficie Catastale mq	Rendita
220	237	34	C/6	8	25,00	27,00	€ 51,65



Titoli abilitativi inerenti il compendio immobiliare pignorato:

Variante n. 317 del 10-06-94 alla Concessione Edilizia n. 331 del 30-05-92 intestata a

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

1. IPOTECA VOLONTARIA N. R.G. 34729 N. R.P. 7779 DEL 02/12/2008 Notaio Dott. Marcello Grifi per 250.000,00 € da concessione a garanzia di mutuo fondiario per 375.000,00 €;

A favore: CASSA DI RISPARMIO DI FOLIGNO SPA con sede in Foligno, Corso Cavour n.36 c.f. 00152110540;

Per il diritto di PIENA PROPRIETA' (1/1) sui seguenti immobili:

- Catasto FABBRICATI del Comune di FOLIGNO (PG)

Foglio 220 Particella 237 Subalterno 10 Natura A - APPARTAMENTO

- Catasto FABBRICATI del Comune di FOLIGNO (PG)

Foglio 220 Particella 237 Subalterno 34 Natura G - GARAGE O AUTORIMESSA

- Catasto FABBRICATI del Comune di FOLIGNO (PG)

Foglio 220 Particella 237 Subalterno 35 Natura G - GARAGE O AUTORIMESSA

2. IPOTECA GIUDIZIALE N. R.G. 9208 N. R.P. 1367 DEL 20/04/2016 Decreto ingiuntivo del Tribunale di Arezzo del 30/03/2016 rep. 676 iscritta per € 320.000,00 a garanzia della somma di € 258.258,05;

A favore: REV GESTIONE CREDITI SPA con sede in ROMA (RM) Codice fiscale 13653361009;

Per il diritto di PIENA PROPRIETA' (1/1) sui seguenti immobili:

- Catasto FABBRICATI del Comune di FOLIGNO (PG)

Foglio 220 Particella 237 Subalterno 10 Natura A - APPARTAMENTO

- Catasto FABBRICATI del Comune di FOLIGNO (PG)

Foglio 220 Particella 237 Subalterno 34 Natura G - GARAGE O AUTORIMESSA

- Catasto FABBRICATI del Comune di FOLIGNO (PG)

Foglio 220 Particella 237 Subalterno 35 Natura G - GARAGE O AUTORIMESSA

3. IPOTECA GIUDIZIALE N. R.G. 9751 N. R.P. 1478 DEL 13/04/2017 Decreto ingiuntivo del Tribunale di Roma del 14/12/2015 rep. 28389 iscritta per € 75.000,00 a garanzia della somma di € 60.000,00;

A favore: GROUPAMA ASSICURAZIONI S.P.A. con Sede in ROMA (RM), Codice fiscale 00411140585



Domicilio ipotecario eletto AVV. MARIO BUSIRI VICI VIA CESAREI, 4 (PG);

Per il diritto di PIENA PROPRIETA' (1/1) sui seguenti immobili:

- Catasto FABBRICATI del Comune di FOLIGNO (PG)

Foglio 220 Particella 237 Subalterno 10 Natura A - APPARTAMENTO

- Catasto FABBRICATI del Comune di FOLIGNO (PG)

Foglio 220 Particella 237 Subalterno 34 Natura G - GARAGE O AUTORIMESSA

- Catasto FABBRICATI del Comune di FOLIGNO (PG)

Foglio 220 Particella 237 Subalterno 35 Natura G - GARAGE O AUTORIMESSA

4. PIGNORAMENTO IMMOBILIARE notificato dal Tribunale di Spoleto in data **22/05/2023 REP. 903/2023**, trascritto presso l'Ag. Delle Entrate di Perugia il 16/06/2023 ai nn R.G. 17273 e R.P. 12224, **A favore: INTESA SANPAOLO SPA** con sede in Torino (TO) - C.F.00799960158;

Per il diritto di PIENA PROPRIETA' (1/1) sui seguenti immobili:

- Catasto FABBRICATI del Comune di FOLIGNO (PG)

Foglio 220 Particella 237 Subalterno 10 Natura A - APPARTAMENTO

- Catasto FABBRICATI del Comune di FOLIGNO (PG)

Foglio 220 Particella 237 Subalterno 34 Natura G - GARAGE O AUTORIMESSA

- Catasto FABBRICATI del Comune di FOLIGNO (PG)

Foglio 220 Particella 237 Subalterno 35 Natura G - GARAGE O AUTORIMESSA

Spoleto li, 10 Aprile 2024

L'ESPERTO

Geom. Alessandro SOLFAROLI

