

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SPOLETO**

***Esecuzione Immobiliare rubricata al numero di R.G.E. 114-2019***

*promossa da*

**INTESASAN PAOLO S.p.A.**  
*(Creditore procedente)*  
rappresentata da **INTRUM ITALY SpA**

*contro*

**[REDACTED]**  
*(Debitore/Esecutato)*

*Creditori intervenuti:*  
**Agenzia delle Entrate Riscossione**

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: dott. Simone SALCERINI

**- CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO -**

Tecnico incaricato in qualità di esperto: geom. Diego MARCHI

*Legale del Creditore*

Avv. **Stefano SCIANNAMEO**, con studio in Corso G. Garibaldi n. 89 – 02100 Terni  
PEC: [stefano.sciannameo@ordineavvocatiterni.it](mailto:stefano.sciannameo@ordineavvocatiterni.it)

*Per il primo Intervenuto*

Sig. Stefano TRABALZA, Responsabile pro tempore Procedure Cautelari, Immobiliari e Concorsuali, presso Agenzia delle Entrate-Riscossione Direzione Regionale Umbria, Strada delle Fratte 2/I, 06132 Perugia  
PEC: [umb.procedure.cautelari.immob.conc@pec.agenziariscossione.gov.it](mailto:umb.procedure.cautelari.immob.conc@pec.agenziariscossione.gov.it)

**DATE:**

**Nomina: 31 ottobre 2019**

**Giuramento: 23 gennaio 2019**

**Udienza di comparizione delle parti: 28 dicembre 2021**



## INDICE

PUNTO	TITOLI	PAGINA
A	PREMESSE	3
III	Introduzione, attività svolte, verifiche preliminari	3
B	QUESITI	3
1	Verifica completezza della documentazione ex art.567 c.p.c.	3
2	Integrazione della documentazione mancante	3
3	Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile	4
4	Vincoli o oneri condominiali e spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (art.63 co.2°c.c.)	5
5	Esistenza di diritti demaniali (di superficie o di servitù pubbliche), o usi civici, con evidenziazione degli oneri di affrancazione o riscatto	5
6	Formalità, vincoli e oneri da cancellare o che comunque opponibili all'acquirente, con indicazione dei costi	5
7	Descrizione immobile oggetto di pignoramento	5
7.1	Dati ubicativi generali dei beni immobili pignorati	5
7.2	Individuazione catastale dei singoli beni	6
7.3	Caratteristiche dei beni siti in Foligno	6
7.4	Caratteristiche dei beni siti in Cannara	8
7.5	Determinazione della superficie commerciale	8
8	Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento immobiliare	9
9	Aggiornamenti catastali	10
10	Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale	10
11	Conformità urbanistica del compendio immobiliare pignorato	11
11.1	immobili siti in Foligno	11
11.2	immobili siti in Cannara	12
12	Stato di possesso	13
13	Altre informazioni utili (stato civile, ecc.)	17
14	Immobile occupato/non occupato da coniuge separato	17
15	Caratteristiche degli impianti (e eventuali costi di adeguamento)	17
16	Divisibilità dei beni immobiliari e individuazione dei lotti di vendita	18
17	Stima dei lotti	18
17.1	immobili siti in Foligno	19
17.2	immobili siti in Foligno	20
18	Caso di immobile pignorato in solo pro-quota	20
19	Caso di immobile pignorato per la sola nuda proprietà o per il solo diritto di usufrutto (o immobile gravato dal diritto di abitazione)	20
20	Caso di immobili abusivi e non sanabili	20
21	Elenco degli allegati alla Consulenza Tecnica d'ufficio	21
-	LOTTO 1 (Fascicolo n. 1)	22-23
-	LOTTO 2 (Fascicolo n. 2)	24-25



## PREMESSE

### Introduzione, attività svolte, verifiche preliminari

Con Ordinanza del 31/10/2019 il Giudice dell'Esecuzione dott. Simone SALCERINI nominava quale Esperto per l'Esecuzione Immobiliare rubricata al n. 114/2019 di R.G.E. il sottoscritto geom. Diego MARCHI, iscritto al collegio dei geometri e geometri laureati della provincia di Perugia col numero 4821 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 dalla INTESA SAN PAOLO S.p.A. e per essa come rappresentante INTRUM ITALY S.p.A. (in qualità di *creditore procedente*), contro il sig. [REDACTED] (*debitore/esecutato*) per i diritti di 1/1 della piena proprietà dei seguenti beni immobili:

- **Comune di Foligno (PG), loc. Budino, abitazioni con corte censite al C.F. al foglio 193 part. 27 sub. 1 graffata con la part. 102 sub. 1, foglio 193 part. 27 sub. 2 graffata con part. 102 sub. 2, foglio 193 part. 837;**

- **Comune di Cannara (PG), abitazione con corte sita censita al C.F. al foglio 20 part. 460 sub. 3 graffata con la part. 460 sub. 3 e con la part. 789, foglio 20 part. 789.**

Prestando il rituale giuramento in data 23/01/2020, il sottoscritto si impegnava a rispondere a diversi quesiti, così come articolati dall'III.mo Giudice dell'Esecuzione nei quesiti (**all. 1**, Nomina e quesiti).

Dopo aver effettuato una attenta disamina della documentazione detta, ai sensi dell'art. 567 c.p.c., il giorno 21/02/2020 veniva effettuata la comunicazione di rito alle parti, fissando per la data del 03/03/2020 alle ore 9,00 l'inizio delle operazioni tecniche (**all. 2**, comunicazioni). Si dava quindi avvio alle ricerche, per poi fissare il sopralluogo con comunicazione del 01/10/2021 per il giorno 14/10/2021 alle ore 9,00 presso i beni pignorati. Il sopralluogo veniva poi rinviato al giorno 18/10/2021 su richiesta dell'esecutato che non poteva essere presente in data 14. Il giorno del sopralluogo, alla presenza di un collaboratore si procedeva ad effettuare i rilievi e chiudere le operazioni (**all. 3** Verbale di sopralluogo immobili).

Nelle more della stesura finale della relazione tecnica si completavano tutti gli accertamenti e verifiche del caso, completate le quali, si procedeva alla stesura definitiva della Relazione Tecnica e di Stima.

## QUESITI

### **1)- Verifica completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c.**

Si è verificata la completezza della documentazione ipo-catastale ed in particolare la Certificazione notarile ex art. 567 c.p.c. Datata 9 agosto 2019 a firma del dr. Sergio Cappello di Bisignano (CS).

### **2)- Integrazione della documentazione mancante.**

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

- Ufficio del Territorio e Agenzia delle Entrate: acquisendo l'Attestazione relativa all'assenza di eventuali contratti di locazione esistenti sui beni immobili pignorati e, per l'integrazione della documentazione catastale, copia delle planimetrie.
- Ufficio della CC.RR.II. di Perugia: per l'aggiornamento ipotecario.
- Archivio Notarile di Perugia: per la copia integrale dei titoli di provenienza.
- Uffici tecnici dei Comuni di Foligno e di Cannara: per l'acquisizione dei titoli abilitativi per la verifica di legittimità urbanistico-edilizia delle unità immobiliari pignorate.

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

**1. Ipoteca Volontaria iscritta a Perugia il 17/06/2006 al n. 4810 di formalità** a garanzia di mutuo ipotecario a rogito Notaio Angelo FRILLICI di Foligno rep. 207507/35338 del 08/06/2006.

*Capitale € 126.240,00 Totale € 189.360,00*

**A favore:** BANCA INTESA s.p.a., con sede in Milano, c.f. 00799960158, per il diritto di proprietà di 1/1.

**Contro:** [REDACTED] per il diritto di proprietà di 1/1.

**Immobili:** Immobili siti in Foligno, fraz. Budino, Via Lago di Fiastra: abitazione di 5 vani censita al C.F. Foglio 193 part. 27 sub. 1 graffata con part. 102 sub. 1; abitazione di 6,5 vani censita al C.F. Foglio 193 part. 27 sub. 2 graffata con part. 102 sub. 2; ente urbano censito al C.F. Foglio 193 part. 837.

**2. Ipoteca Volontaria iscritta a Perugia il 21/08/2007 al n. 7463 di formalità** a garanzia di mutuo ipotecario a rogito Notaio Elisabetta CARBONARI di Umbertide rep. 5091/1812 del 10/08/2007.

*Capitale € 23.000,00 Totale € 34.500,00*

**A favore:** INTESA SAN PAOLO s.p.a., con sede in Torino, c.f. 00799960158, per il diritto di proprietà di 1/1.

**Contro:** [REDACTED] sopra generalizzato, per il diritto di proprietà di 1/1.

**Immobili:** Immobili siti in Foligno, fraz. Budino, Via Lago di Fiastra 61/a: abitazione di 5 vani al piano T, censita al C.F. Foglio 193 part. 27 sub. 1 graffata con part. 102 sub. 1; abitazione di 6,5 vani al piano T, censita al C.F. Foglio 193 part. 27 sub. 2 graffata con part. 102 sub. 2; ente urbano censito al C.F. Foglio 193 part. 837.

**3. Ipoteca Volontaria iscritta a Perugia il 18/07/2008 al n. 4863 di formalità** a garanzia di mutuo ipotecario a rogito Notaio Elisabetta CARBONARI di Umbertide rep. 7549/3234 del 11/07/2008.

*Capitale € 35.000,00 Totale € 52.500,00*

**A favore:** CASSA DI RISPASRMIO DI FOLIGNO S.p.A., con sede in Foligno, c.f. 00152110540, per il diritto di proprietà di 1/1.

**Contro:** [REDACTED] sopra generalizzato, per il diritto di proprietà di 1/1.

**Immobili:** Immobili siti in Cannara, Via Amedeo di Savoia: abitazione di 1,5 vani, censita al C.F. Foglio 20 part. 449 sub. 1 graffata con part. 460 sub. 3 e part. 789; ente urbano censito al C.F. Foglio 20 part. 789 di mq 192.

**4. Atto di Pignoramento Immobiliare trascritto a Perugia il 26/06/2019 al n. 11051 di formalità**, emesso in virtù di Atto Giudiziario del Tribunale di Spoleto in data 13/05/2019 rep. 824/2019.



Successivamente la trascrizione viene **CORRETTA** con nota presentata il 09/08/2019 al n. 14507 di formalità, per correggere il comune degli immobili siti in Cannara, erroneamente indicati in Foligno.

**A favore:** **INTESA SAN PAOLO S.p.A.**, con sede in Torino, c.f. 00799960158, per il diritto di proprietà di 1/1.

**Contro:** [REDACTED] sopra generalizzato, per il diritto di proprietà di 1/1.

**Immobili:** Immobili siti in Foligno, fraz. Budino: abitazione di 5 vani, censita al C.F. Foglio 193 part. 27 sub. 1 graffata con part. 102 sub. 1; abitazione di 6,5 vani, censita al C.F. Foglio 193 part. 27 sub. 2 graffata con part. 102 sub. 2; ente urbano censito al C.F. Foglio 193 part. 837.

Immobili siti in Cannara, Via Amedeo di Savoia: abitazione di 1,5 vani, censita al C.F. Foglio 20 part. 449 sub. 1 graffata con part. 460 sub. 3 e part. 789; ente urbano censito al C.F. Foglio 20 part. 789.

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

Sia per gli immobili di Foligno che per quelli di Cannara, non è stata rilevata l'esistenza di strutture condominiali.

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

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

**6)- Formalità, vincoli e oneri da cancellare o che comunque opponibili all'acquirente, con indicazione dei relativi costi.**

Ipoteca Volontaria iscritta a Perugia il 17/06/2006 al n. 4810 di formalità (beni in Foligno)  
€ 35,00 per tassa fissa ipotecaria

Ipoteca Volontaria iscritta a Perugia il 21/08/2007 al n. 7463 di formalità (beni in Foligno)  
€ 35,00 per tassa fissa ipotecaria

Ipoteca Volontaria iscritta a Perugia il 18/07/2008 al n. 4863 di formalità (beni in Cannara)  
€ 35,00 per tassa fissa ipotecaria

Atto di Pignoramento Immobiliare trascritto a Perugia il 16/07/2019 al n. 12484 di formalità corretto con nota di trascrizione 09/08/2019 al n. 14507 (gravante su tutti i beni)  
€ 35,00 per tassa fissa ipotecaria, € 59,00 per bolli, € 200,00 per imposta Fissa.  
€ 35,00 per tassa fissa ipotecaria, € 59,00 per bolli, € 200,00 per imposta Fissa.

**Totale costi di Cancellazione per i beni siti in Foligno € 658,00**

**Totale costi di Cancellazione per i beni siti in Cannara € 623,00**

**7)- Descrizione immobili oggetto di pignoramento.**

**7.1 DATI UBICATIVI GENERALI DEI BENI**

Provincia	Comune	Località/via	Civ.	Piano	Scala	Int.
Perugia	Foligno	Loc. Budino Via Lago di Fiastra	61/a e 61/b	T-1	//	//
Perugia	Cannara	Via Amedeo Savoia	-	T-1	//	//

### 7.2 INDIVIDUAZIONE CATASTALE, ATTUALE, DEL SINGOLO BENE

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

Fgl.	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Consistenza	Superficie Catastale mq	Rendita
193	27 102	1 1	A/3	2	5 vani	Totale: 88 Escluse aree scoperte: 80	€ 253,06
193	27 102	2 2	A/3	2	6,5 vani	Totale: 125 Escluse aree scoperte: 125	€ 328,98
193	837	Ente Urbano			165 mq	-	-

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

Fgl.	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Consistenza	Superficie Catastale mq	Rendita
20	449 460 789	1 3	A/5	2	1,5 vani	Totale: 44 Escluse aree scoperte: 44	€ 31,76

Beni catastalmente intestati a [REDACTED] per l'intero.

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

Fgl.	Particella	Qualità	Cl.	Superficie	Deduz.	R.D.	R.A.
20	789	Ente Urbano	-	192 mq	-	-	-

### 7.3 Caratteristiche dei beni siti in FOLIGNO (cfr. doc. fotografica All. 10)

**POSIZIONE:** Gli immobili pignorati si trovano nella periferia est di Foligno, nei pressi del centro abitato di Budino, una piccola frazione che dista circa 8 km dal centro storico del capoluogo, sita in area pianeggiante, prevalentemente agricola e scarsamente edificata.

La zona è tranquilla e soleggiata, ma non è servita dai mezzi pubblici né dotata dei servizi principali per i quali occorre comunque spostarsi in auto.

**DESCRIZIONE:** le unità immobiliari pignorate fanno parte di un piccolo complesso di fabbricati, composto da due edifici residenziali e due annessi, circondati da corti di pertinenza con giardini e orti. Si accede al complesso dalla strada vicinale dell'Acquatino, una strada bianca che costeggia un fosso con argini.

In particolare le due abitazioni fanno parte del fabbricato plurifamiliare posto a nord del complesso, che contiene anche altri alloggi, mentre la piccola corte pignorata si trova a sud dell'edificio, dal quale è separata da un'altra porzione di corte, estranea al pignoramento.

Tutti gli immobili sono accessibili tramite le particelle 105 e 835, estranee al presente pignoramento e di



altra proprietà.

**Corte (part. 837):** si tratta di un orto posto al centro del piccolo complesso, recintato con rete metallica su paletti e in parte delimitato da un muro in blocchi di cemento (lato ovest). Si accede all'orto dal lato nord tramite un cancello in ferro. L'area è pianeggiante, coltivata, con presenza di arbusti e alberi da frutta, e contiene al suo interno il serbatoio GPL interrato a servizio delle due abitazioni pignorate.

*Superficie catastale mq. 165.*

**Fabbricato.** Si tratta di un edificio quadrangolare disposto su due piani fuori terra; la porzione più a sud (corrispondente alla zona della scala e del terrazzo) è realizzata con telaio di pilastri e travi di cemento armato e solai in laterocemento; la parte restante, più vecchia, è realizzata in muratura portante con solai in ferro e volticine di laterizio al piano terra e solai in laterocemento al piano primo. Il solaio di copertura, a due falde, è realizzato in travi di ferro e pignatte di laterizio. Il sottotetto è accessibile ma non praticabile.

Esternamente l'edificio si presenta intonacato e tinteggiato, il manto di copertura è in coppi e sottocoppi di laterizio, i canali di gronda e i discendenti sono in lamiera.

Gli infissi delle finestre sono in alluminio verniciato con vetri termici; le persiane sono in alluminio verniciato. I portoncini sono in legno, le porte interne in tamburato liscio.

I pavimenti e i rivestimenti sono in piastrelle di ceramica. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, al piano terra sono in parte rivestite di pannelli di cartongesso; i soffitti a voltine del piano terra sono coperti da controsoffitti in lastre modulari di cartongesso.

**Abitazione piano terra (part. 27 sub. 2 graffiata con 102 sub. 2).** L'abitazione è stata divisa in due piccoli alloggi, tramite la realizzazione di un tramezzo nel locale soggiorno/pranzo, provvisto di una porta di comunicazione. L'abitazione è accessibile da due portoncini, sui prospetti est e sud, uno per ciascun alloggio. L'alloggio sul lato est è composto da: soggiorno/cucina (superficie calpestabile mq 18,2), disimpegno (mq 3), bagno (mq 4,7), due camere (mq 9,9 e mq 17,2). Il bagno è provvisto di tutti i sanitari e di vasca. Superficie calpestabile mq 53

L'alloggio sul lato sud è composto da: ingresso/cucina (superficie calpestabile mq 6,4), disimpegno (mq 3,5), bagno (mq 4,5), camera (mq 10,2), soggiorno (mq 16,3). Il bagno è provvisto di tutti i sanitari e di doccia. Superficie calpestabile mq 41

Altezza interna ml 2,70. Superficie calpestabile totale mq 94. Superficie lorda totale mq 118.

**Abitazione piano primo (part. 27 sub. 1 graffiata con 102 sub. 1).** L'abitazione è accessibile tramite la scala esterna che conduce alla terrazza (mq complessivi 40,3), su cui si apre un portoncino in legno, protetto da una piccola bussola in muratura con infisso in alluminio e copertura in lamiera ondulata. L'alloggio è composto da: soggiorno (superficie calpestabile mq 18,9), cucina (mq 4,4), disimpegno (mq 5), bagno (mq 7,1), due camere (mq 11,2 e mq 17,8). Il bagno è provvisto di tutti i sanitari e di vasca.

Altezza interna ml 3,10. Superficie calpestabile mq 64. Superficie lorda mq 82 oltre a mq 40,3 di scala esterna e terrazzo.

#### 4. Caratteristiche dei beni siti in CANNARA (cfr. doc. fotografica All. 12)

POSIZIONE: L'immobile pignorato si trova ai margini del centro storico di Cannara, nei pressi dell'accesso sud al paese. Si tratta di un'area pianeggiante, densamente edificata, provvista di tutti i servizi principali. L'edificio in particolare si trova all'incrocio tra Via Amedeo Savoia e Via Giuseppe Reverberi, ed è separato dall'incrocio da uno spazio verde di proprietà pubblica: una grande aiola ornamentale con arbusti e alberi.

DESCRIZIONE: L'immobile è una casa singola, disposta su due piani, circondata su tre lati da una corte esclusiva da cui si accede anche ad un piccolo annesso esterno. Sul terzo lato l'edificio si affaccia sull'aiola pubblica di cui sopra. L'accesso alla proprietà avviene da un cancello carrabile aperto sulla proprietà pubblica da Via Savoia (conformemente alla servitù di passaggio di cui al punto 6 del paragrafo 12 seguente) e da un cancelletto pedonale su Via Reverberi. L'accesso all'edificio avviene da un portoncino sul lato est e da una porta finestra sul lato nord.

La corte è un appezzamento di forma irregolare, pianeggiante, recintato in parte con rete metallica su muretto di mattoni, in parte sostituita da staccionata in legno verniciato. Al suo interno si trovano arbusti, alberature, pavimentazione in lastre di pietra posate a secco e prato. Superficie catastale mq 192.

La casa è una costruzione trapezoidale in muratura di pietra e in mattoni a faccia-vista, con solai di piano e di copertura in legno e pianelle di laterizio, a vista. La copertura a due spioventi presenta un manto in coppi e sotto-coppi di laterizio, con lattoneria in rame.

Gli infissi delle finestre sono in legno naturale con vetri termici. I pavimenti sono in piastrelle di gres porcellanato. Gli infissi delle finestre sono in legno naturale con vetri termici, le persiane in legno verniciato. Il portoncino è in legno, le porte interne in tamburato liscio.

L'abitazione è così composta: al piano terra soggiorno/cucina (superficie calpestabile mq 23,2), bagno (mq 3,8) e scala (mq 3,40); al piano primo due camere (mq 13,3 e 7,4), bagno (mq 4,3), balcone (mq 3,4).

Altezza interna ml 2,80 al piano terra e altezza media ml 3,25 al piano primo. Superficie calpestabile mq 59. Superficie lorda mq 74,4 oltre a mq 3,4 di terrazzo.

L'annesso è una piccola costruzione in muratura di pietra a faccia-vista, accessibile dalla corte tramite una piccola porta ad arco. Internamente è un unico ambiente in muratura coperto con volta, privo di intonaco e di pavimentazione. Il lastrico superiore è di altra proprietà e non oggetto di pignoramento. La parete ovest è provvista di piccole aperture a feritoia. Si precisa che questo fabbricato costituisce una porzione residua delle antiche mura urbane di Cannara, e come tale risulta soggetto alla tutela della Soprintendenza ABAP. Non è stato possibile effettuare il rilievo metrico esterno dell'immobile in quanto confinante con altre proprietà non accessibili, ma la planimetria dell'immobile è comunque desumibile dall'elaborato grafico del Piano di Recupero del centro storico di Cannara (all. 9).

Altezza interna ml 1,8/3,0. Superficie calpestabile mq 6,9. Superficie lorda non rilevabile.

#### 5. DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

La Superficie Commerciale Vendibile è comprensiva delle murature perimetrali dei locali principali





e accessori e comprende:

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

100% delle superfici delle pareti perimetrali sino ad uno spessore max di 50 cm per le pareti esterne di 25 cm per quelle confinanti con altri immobili;

100% della superficie delle corti distaccate dall'abitazione

10% delle superfici delle corti direttamente collegate all'abitazione, fino al concorrimiento della superficie lorda dell'abitazione, e 2% per la parte eccedente.

100% delle superfici delle corti distaccate dall'abitazione, valutando la superficie catastale

Alle superfici accessorie sono applicate le seguenti decurtazioni:

- 70% alle superfici dei terrazzi e scale esterne fino a 25 mq, -90% per la superficie eccedente
- 75% alle superfici delle cantine non direttamente collegate all'abitazione

**Precisazione relativa ai beni siti in Foligno:** Si precisa che una parte dell'edificio è realizzata senza titolo edilizio, non è sanabile e dovrà essere demolita, come meglio specificato al paragrafo 11. Pertanto dal conteggio della Superficie Commerciale Vendibile sarà esclusa la porzione non sanabile (pari a mq 36,25). In conseguenza della demolizione, al piano terra resterà un solo alloggio (composto da soggiorno/cucina, sala, disimpegno, 2 camere, un bagno) che verrà in questa sede valutato per la superficie lorda complessiva di mq 81,75.

Analogamente al piano primo non sarà valutato il terrazzo e la scala esterna, che dovranno altresì essere demoliti. Come specificato al par. 11 l'accesso al piano primo potrà avvenire mediante la realizzazione di una scala esterna in ferro, la cui Superficie Commerciale Vendibile futura si stima pari a mq 10. L'area di sedime corrispondente alla porzione da demolire, che rimarrà comune alle due abitazioni, non viene computata nella SCV in quanto il suo valore è ricompreso nel valore unitario attribuito alle due abitazioni.

**Beni siti in Cannara:** per l'annesso non è stato possibile rilevare l'esterno in quanto confinante con altre proprietà non accessibili. La planimetria dell'immobile è desumibile dall'elaborato grafico del Piano di Recupero del centro storico di Cannara (all. 9). Pertanto la superficie commerciale viene computata sulla base di quella calpestabile, accresciuta con uno spessore murario di 50 cm, pari a mq 14.

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

#### Beni siti in Foligno

part. 27 sub. 1 e 2 - Abitazioni piano primo e piano terra = mq 81,75 + (10 x 25%) + (82 x 100%) =

S.C.V. mq 166

part. 837 - corte distaccata = S.C.V. mq 165

#### Beni siti in Cannara

part. 460 sub. 3 graf. con 449/1 e 789 (abitazione con annesso e corte)

mq (74,4 x 100%) + (3,4 x 30%) + (14 x 25%) + (74,4 x 10%) + (192-74,4)x2% = S.C.V. mq 88,71

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

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

Si precisa tuttavia che l'abitazione a Foligno sita al piano terra è stata di fatto suddivisa in due alloggi (senza operare il frazionamento né a livello urbanistico né catastale) uno dei quali è attualmente

locato con contratto registrato.

## **9)- Aggiornamenti catastali**

### **Beni siti in Foligno**

**Catasto Terreni:** a seguito della demolizione della porzione non sanabile (v. Par. 11) sarà necessario aggiornare la mappa catastale per inserire la nuova sagoma dell'edificio (attuale part. 27), eliminando la part. 102 (corrispondente alla scala esterna) e generando la nuova particella relativa all'area di sedime della porzione demolita, su cui insisterà la nuova scala esterna di accesso al piano primo. Si prevede un costo di € 1.500,00.

**Catasto Fabbricati: Part. 27 sub. 1 - a seguito della demolizione della porzione non sanabile** occorre aggiornare la planimetria catastale per eliminare la scala esterna e il terrazzo e aggiungere la nuova scala esterna di futura realizzazione, oltre che correggere la destinazione d'uso dei locali (in quanto cucina e bagno sono invertiti, come pure camera e pranzo) e la posizione della porta tra cucina e pranzo. Si prevede un costo di € 900,00.

**Part. 27 sub. 2 - a seguito della demolizione della porzione non sanabile** occorre aggiornare la planimetria catastale per eliminare la porzione da demolire (corrispondente a camera, bagno e disimpegno) e aggiungere la parete tra soggiorno e pranzo. Si prevede un costo di € 900,00.

### **Beni siti in Cannara**

**Catasto Terreni:** Nessun aggiornamento.

**Catasto Fabbricati:** previa la regolarizzazione dal punto di vista edilizio ed urbanistico (cfr. Par. 11), occorre aggiornare la planimetria catastale a seguito della ristrutturazione realizzata a partire dal 2006, che ha variato la destinazione d'uso dell'immobile e con la quale sono state operate modifiche interne ed esterne. Occorre inoltre produrre la planimetria catastale dell'annesso (previo rilievo metrico), ad oggi non esistente. Si prevede un costo di € 2.000,00.

## **10)- Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale**

### **1. Immobili sito in FOLIGNO**

Secondo il Piano Regolatore Generale di Foligno gli immobili ricadono in zona EP/EA (agricole di pregio). Inoltre l'area ricade nella fascia di rispetto del fiume Chiona prevista dall'art. 48 delle NTA del PUT (L.R. 27/2000), nell'area perimetrata come rischio R4 e Fascia A del Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) stralcio PS6 approvato con DPCM 10/11/06 e quindi soggetta alla disciplina delle relative Norme Tecniche di Attuazione ed in particolare quelle di cui agli articoli 31 e 28. Ricade inoltre in area soggetta a tutela paesaggistica ai sensi della parte terza del D.lgs 42/04 art. 142. Ricade nella fascia fluviale a rischio idraulico di cui alla variante n. 5 delle N.T.A. del vigente P.R.G.

### **2. Immobili siti in CANNARA**

Secondo il Programma di Fabbricazione del Comune di Cannara gli immobili ricadono in Zona A -



Agglomerati urbani di particolare interesse storico artistico e ambientale. Ricadono inoltre all'interno del Piano di Recupero approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 3 del 29/01/2003, che classifica tutti gli edifici e le aree inedificate del centro storico secondo le categorie della D.G.R. 852/2015 già D.G.R. 420, in base al quale: la corte fa parte delle *Aree di rispetto*, la casa rappresenta *Edilizia recente, totalmente alterata o priva di caratteri tradizionali*, l'annesso costituisce *Edilizia speciale, monumentale o atipica*.

## **II)-Conformità Urbanistica del compendio immobiliare pignorato**

### **11.1 IMMOBILI SITI A FOLIGNO: ACCESSO AGLI ATTI DETENUTI DALL'ENTE COMUNALE - SANABILITÀ DEGLI ABUSI RILEVATI - COSTI DI SANATORIA O RIPRISTINO**

Sulla base della dichiarazione espressa dai precedenti proprietari all'atto di vendita, il fabbricato risulta costruito prima del 01/09/1967. Dalle ricerche esperite presso il Comune di Foligno è risultato che relativamente all'immobile pignorato non risultano rilasciati titoli abilitativi edilizi, ma sono state richieste due Concessioni Edilizie in Sanatoria, che non sono ancora state rilasciate:

1) **Richiesta n. 7499 del 31/03/1987** presentata da Maria [REDACTED] per regolarizzare un piccolo ampliamento sul lato sud.

2) **Richiesta n. 10.578 del 03/03/1995** presentata da [REDACTED] per regolarizzare il cambio di destinazione d'uso di parte dal piano terra, che era stato trasformato in residenza (non è specificata la destinazione precedente).

Ai fini del rilascio delle suddette concessioni, è stata richiesta ed emessa Autorizzazione ambientale prot. 05894/95 per le opere di "Variazione d'uso dei locali del piano terra" e "Ampliamento per residenza in assenza di titolo".

Successivamente, a seguito di un esposto, è stato avviato un **procedimento di accertamento di conformità relativo all'intero complesso immobiliare (pratica R-2140)**, che ha riguardato anche il bene in oggetto, e che resta ancora sospeso in attesa della definizione dei due condoni sopra citati.

A seguito di un confronto con l'Ufficio Tecnico del Comune di Foligno, risulta che il **Condono n. 7499 ad oggi non è rilasciabile**, a causa del vincolo idraulico che è stato apposto sull'area, ed in particolare a causa del fatto che l'edificio ricade nella fascia A del Piano di Assetto Idrogeologico, ove non è possibile realizzare ampliamenti dell'area di sedime dei fabbricati (ai sensi dell'art. 28 co. 2 lett. B delle Norme tecniche del P.A.I.). Alla richiesta di rilascio del condono 7499 farebbe quindi seguito un diniego da parte del Comune e una ordinanza di demolizione e rimessione in pristino a cura e spese del proprietario. Il procedimento verrebbe chiuso positivamente solo dopo l'accertamento di tale demolizione.

Per la chiusura del Condono 7499 e la demolizione della porzione abusiva si prevedono delle spese tecniche che si stimano pari ad **€ 3.000,00** oltre al pagamento della sanzione, già calcolata dall'ufficio preposto, di **€ 495,43** e al costo per la demolizione della porzione abusiva, stimabile in **€ 13.000,00**.

Dopo la chiusura con diniego e demolizione del Condono 7499, sarà possibile affrontare la pratica edilizia per il rilascio del Condono n. 10.578, per il quale sarà comunque necessario:

-il Nulla Osta da parte dell'Autorità Idraulica (in questo caso il Comune di Foligno), in quanto il cambio di destinazione d'uso comporta aumento del carico urbanistico (ai sensi dell'art. 28 co. 2 let. B delle Norme tecniche del P.A.I. e dell'art. 3 dell'allegato A della D.G.R. 853/2015).

-un atto unilaterale d'obbligo (atto di sottomissione), registrato e trascritto, con cui i proprietari si impegnano a non realizzare ulteriori ampliamenti dell'edificio e a rendere edotti i futuri proprietari su tale obbligo. Si prevede un costo per l'onorario del Notaio e le spese di €1.500,00

- il pagamento delle oblazioni e diritti di segreteria, già calcolati dall'ufficio preposto, pari a: € 1.312,59 come conguaglio alle oblazioni già versate per gli illeciti edilizi, € 2.154,72 come contributo di costruzione, € 103,30 per diritti di segreteria, una marca da bollo da € 16,00, per un totale di €3.586,61

Le spese tecniche per la chiusura del Condono 10.578 si stimano pari ad €1.000,00

Sarà quindi necessario realizzare una nuova scala di accesso per l'abitazione al piano primo (part. 27 sub. 1), per la cui costruzione si prevedono €5.000,00, a seguito di una pratica edilizia autorizzativa che comprenderà anche il ripristino della situazione raffigurata nei grafici del piano primo, presentati con la richiesta di condono, ove l'apertura tra cucina e soggiorno è più piccola e spostata, e la corretta rappresentazione dei locali bagno e cucina, che sono stati invertiti. Per detta pratica edilizia, che prevede anche l'intervento di un ingegnere, si prevede un costo per spese tecniche di €2.500,00 oltre ad €102,80 per i diritti di segreteria.

In seguito sarà necessario acquisire il Certificato di Agibilità delle due abitazioni, previa produzione di tutti i documenti necessari (in parte già previsti in altri paragrafi della presente relazione e già quantificati a livello di costo), per cui si prevede un costo per spese tecniche di €700,00 per ciascuna u.i. oltre ai diritti di segreteria pari a €11,20 per ciascuna u.i.

**Il totale delle spese per la regolarizzazione delle abitazioni ammonta quindi a €16.303,62 per ciascuna unità immobiliare.**

### 11.2 IMMOBILI SITI A CANNARA: ACCESSO AGLI ATTI DETENUTI DALL'ENTE COMUNALE - SANABILITÀ DEGLI ABUSI RILEVATI - COSTI DI SANATORIA O RIPRISTINO

Dalle ricerche esperite presso il Comune di Cannara e presso la Provincia di Perugia, risulta rilasciato il Permesso di Costruire n. 24 del 01/06/2006 al sig. [REDACTED] poi volturato a nome dell'esecutato sig. [REDACTED] in data 20/06/2006, per opere di "Risanamento conservativo e ristrutturazione interna di un edificio civile, sito in Via Reverberi e composto da 2 vani utili, 4 vani accessori, da destinare a civile abitazione". Per l'esecuzione di tale intervento è stato altresì depositato il progetto strutturale presso il Servizio Controllo Costruzioni della Provincia di Perugia.

Successivamente l'esecutato ha presentato una richiesta di Permesso di Costruire per Variante in corso d'opera per modifiche interne ed esterne, che però non è stato mai rilasciato poiché l'esecutato non ha integrato la documentazione mancante richiesta.

L'immobile non è conforme al Permesso di Costruire n. 24/2006, e al relativo progetto strutturale depositato presso il Servizio Controllo Costruzioni, dal quale differisce sotto diversi aspetti, anche di natura strutturale:



-primariamente si segnala che la sagoma dell'edificio è trapezoidale e non rettangolare come rappresentato nei grafici allegati al progetto approvato dal Comune e depositato in Provincia. Si precisa che l'immobile attuale è il frutto della ristrutturazione e completamento di un edificio preesistente, del quale ricalca fedelmente la sagoma in quanto le murature perimetrali del piano terra e le sottostanti fondazioni sono state conservate. Presumibilmente, quindi, questa incongruenza tra progetto e realtà dipende da un errore grafico nella rappresentazione sia dello stato attuale che poi dello stato di progetto. A corroborare tale ipotesi vale la planimetria catastale datata 22/11/1970, che raffigura il fabbricato già con la sagoma trapezoidale.

-non è stato realizzato il solaio del soffitto del piano primo, che risulta chiuso direttamente dal solaio di copertura, esposto a vista e non contro soffittato.

-le bucatore esterne del fronte nord sono diverse: al piano terra è stata realizzata una grande portafinestra invece delle due finestre alte previste; al piano primo è stata realizzata una porta finestra a bandiera invece che una finestra e una portafinestra separate.

- internamente è stata variata la distribuzione dei locali e la posizione e forma della scala.

Tutto ciò premesso l'immobile risulta **DIFFORME** dal punto di vista edilizio ed urbanistico e per la sua regolarizzazione è necessario innanzi tutto acquisire l'attestazione di uno strutturista sulla conformità del fabbricato alla normativa tecnica vigente, per la quale si prevede un costo di **€ 2.500,00**. **Sono escluse le spese per l'adeguamento strutturale del fabbricato, necessario al fine della sua regolarizzazione, che lo strutturista vorrà disporre a seguito di opportuno e specifico progetto strutturale, che al momento non sono pertanto quantificabili dallo scrivente.**

Quindi occorre acquisire un titolo edilizio in accertamento di conformità per regolarizzare le modifiche (strutturali, ai prospetti e alla distribuzione interna), previa l'acquisizione del parere di compatibilità paesaggistica, sempre necessario in quanto l'edificio ricade nel centro storico. Si prevede un costo complessivo per le spese tecniche di **€ 3.000,00** oltre ad **€ 400,00** per i diritti di segreteria e oltre alla sanzione che il dirigente dell'ufficio preposto vorrà disporre in ragione dell'entità dell'abuso, sia a livello edilizio che ambientale.

Infine occorre produrre la dichiarazione che tiene luogo dell'agibilità, previa produzione di tutti i documenti necessari (in parte già previsti in altri paragrafi della presente relazione e già quantificati a livello di costo), per la quale si prevede un costo per le spese tecniche pari ad **€ 700,00** oltre ai diritti di segreteria pari ad **€ 50,00**.

**Il totale delle spese per la regolarizzazione dell'edificio attualmente stimabili ammonta a € **6.650,00**.**

Relativamente all'annesso il Comune di Cannara non ha fornito in visione allo scrivente pratiche edilizie, tuttavia si può certamente affermare che lo stesso sia stato edificato ante 1942, inoltre non appare evidenza di modifiche interne od esterne. Pertanto si presume che lo stesso sia **CONFORME** dal punto di vista urbanistico ed edilizio.

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

**... Riguardo all'occupazione dei beni immobili pignorati**

Da quanto verificato in sede di sopralluogo e dichiarato dall'esecutato, entrambi gli immobili risultano attualmente occupati come segue:

- **Foligno, abitazione al piano terra** (porzione della part. 27 sub. 2) locata, ma l'esecutato non ha comunicato allo scrivente informazioni relative al contratto di affitto.
- **Foligno, abitazione al piano terra** (restante porzione della part. 27 sub. 2) libera da persone.
- **Foligno, abitazione al piano primo** (part. 27 sub. 1) locata, ma l'esecutato non ha comunicato allo scrivente informazioni relative al contratto di affitto.
- **Foligno, corte (part. 873)** l'esecutato non ha fornito informazioni in proposito.
- **Cannara, abitazione con annesso e corte** locata e altresì occupata dall'esecutato, il quale non ha comunicato allo scrivente informazioni relative al contratto di affitto.

Lo scrivente ha inoltre provveduto ad esperire una verifica presso l'Agenzia delle Entrate sull'esistenza o meno di contratti locativi pendenti sui beni: la nota dell'ufficio territoriale di Perugia ( **all. 7** ) evidenzia la presenza dei seguenti contratti locativi registrati a nome dell'esecutato:

- **Beni siti nel Comune di Foligno** (censiti al C.F. al foglio 193 part. 102 sub. 1): atto n. 1867 serie 3T del 02/09/2020; atto n. 1881 serie 3T del 03/09/2019.
- **Beni siti nel Comune di Cannara** (censiti al C.F. al foglio 20 part. 449 sub. 1): atto n. 2117 serie 3T del 07/09/2017; atto n. 1881 serie 3T del 03/09/2019.

Pertanto non risulta un contratto registrato relativamente all'abitazione di Foligno sita al piano terra (part. 27 sub. 2 graff con part. 102 sub. 2) che invece lo scrivente ha personalmente verificato essere locata.

I contratti di affitto segnalati dall'Agenzia delle Entrate non sono conservati presso l'Agenzia stessa, pertanto non è possibile avere altre informazioni sul loro contenuto.

### **... 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 la piena **proprietà** degli immobili pignorati è pervenuta al sig. [REDACTED] come segue.

**Beni siti in FOLIGNO:** per atto di compravendita nel 2005 dai signori [REDACTED] (punto 1), i quali li avevano acquisiti per compravendita nel 1982 (punto 2).

**Beni siti in CANNARA:** per atto di compravendita nel 2006 dai signori [REDACTED] (punto 3), i quali li avevano acquisiti per compravendita nel 2003 dai signori [REDACTED] (punto 4). I signori [REDACTED] li avevano acquisiti per successione nel 1997 (punto 5).

**1. Compravendita del 21/01/2005 trascritta a Perugia il 28/01/2005 al n. 2194 di R.P., a rogito del Notaio Maria Luigia FINO di Foligno rep. 227803/11750.**

**A favore:** [REDACTED] (sopra generalizzato), libero.

**Contro:** [REDACTED] coniugati in regime di comunione dei beni.

**Oggetto:** Oltre maggiore consistenza, Unità Negoziale 1:



- diritti di piena proprietà dell'intero sull'**abitazione** sita in **Foligno**, Fraz. Budino civ. 61/a, di 5 vani, al piano T, censita al C.F. Foglio 193 part. 27 sub. 1 graffata con part. 102 sub. 1;
  - diritti di piena proprietà dell'intero sull'**abitazione** sita in Foligno, Fraz. Budino civ. 61/b, di 6,5 vani al piano T, censita al C.F. Foglio 193 part. 27 sub. 2 graffata con part. 102 sub. 2;
  - diritti di piena proprietà dell'intero sull'**area urbana** censita al C.F. Foglio 193 part. 837 di mq 165;
  - diritti di comproprietà per la quota di 1/3 (*non pignorati*) su **corte comune** censita al C.F. Foglio 193 part. 835 di mq 128 ;
  - diritti di comproprietà per la quota di 1/6 (*non pignorati*) su **passaggio comune** censita al C.F. Foglio 148 part. 105 di mq 180, senza reddito. Detta particella non risulta catastalmente intestata ai venditori per ineseguita voltura dell'atto a rogito del Notaio Sacchi di Foligno.
- Confini: residua proprietà dei venditori, [redacted] altra unità negoziale alienata con presente atto a [redacted]
- La parte venditrice dichiara che gli edifici sono stati costruiti prima del 01/09/1967 e che i beni immobili sono liberi da pesi e pregiudizievoli ad eccezione delle iscrizioni n. 634 del 06/03/1996, n. 2669 del 15/07/1998, n. 506 del 09/02/2001 (\*).

**2. Compravendita del 25/10/1982 trascritta a Perugia il 19/11/1982 al n. 13818 di R.P.**, a rogito del Notaio Fabio SACCHI rep. 30382/4393.

**A favore:** [redacted] (s.g.) coniugata in regime di comunione dei beni con [redacted] (sopra generalizzato).

**Contro:** [redacted]

**Oggetto:** immobili siti in **Foligno**, Fraz. Budino (oltre maggiore consistenza):

- porzione di fabbricato rurale composta da stalla e due fondi a piano Terra; cucina, disimpegno, 2 camere al piano Primo. Censita al NCT al foglio 148 part. 27 (ex 27/a) (*che poi genera i due immobili pignorati part. 27 sub. 1 e sub. 2*).
- porzione di rimessa attrezzi con corte annessa distinta al NCT Foglio 148 part. 102 (ex 27/c) di mq 115 (*che poi sarà frazionata generando la corte part. 837*).

**3. Compravendita del 08/06/2006 trascritta a Perugia il 17/06/2006 al n.12225 di R.P.**, a rogito del Notaio Angelo FRILLICI di Foligno rep. 207506/35337.

**A favore:** [redacted] (sopra generalizzato) per la quota di 1/1 della piena proprietà.

**Contro:** [redacted]

coniugati in regime di comunione dei beni, ciascuno per la quota di 1/2 della piena proprietà.

**Oggetto:** Immobili siti in **Cannara**, Via Amedeo di Savoia. Piccolo fabbricato di civile abitazione, da cielo a terra, con annessi: un piccolo vano facente parte di un altro piccolo fabbricato distaccato e una corte esclusiva. Il tutto censito al Catasto Fabbricati come abitazione cat. A/5 di 1,5 vani, Foglio 20 part. 449 sub. 1 graffata con part. 460 sub. 3 e part. 789. L'area scoperta è anche censita al C.T. al Foglio 20 part. 789 di mq 192. E' compresa la quota di comproprietà sulle parti comuni condominiali all'interno dello stabile. In particolare il venditore precisa che viene riconfermata la servitù attiva di passo anche carrabile di cui all'atto a Rogito del Notaio Vincenzo Antonelli del 28/12/1970 rep. 5979, trascritto a Foligno il 11/01/1971 al n. 27 di R.P. (cfr **punto 6**), di cui il compratore è a conoscenza.

**4. Compravendita del 10/10/2003 trascritta a Perugia il 25/10/2003 al n.18192 di R.P.**, a rogito del Notaio Filippo BRUFANI di Perugia rep. 11698/6068.

**A favore:** [redacted] coniugato in regime di comunione dei beni con [redacted]

**Contro:** [redacted]

[redacted] ciascuno per la quota di 1/3 della piena proprietà, beni personali.

**Oggetto:** Fabbricato già di civile abitazione in pessime condizioni statiche, sito in Cannara, Via Amedeo di Savoia, con annessa corte pertinenziale di mq 192 e vano facente parte di altro piccolo fabbricato distaccato. Confinante con via pubblica, proprietà condominiale, Mattonelli, Sirci.

Il tutto censito al C.F. al foglio 20 part. 449 sub. 1 graffata con part. 460 sub. 3 e part. 789.

Piano Terra e Primo, cat. A/5 classe 2, vani 1,5 RCE € 31,76.

Si segnala la servitù attiva di passo anche carrabile di cui all'atto Notaio Antonelli rep. 5979 del 10/12/1970 (cfr punto 6).

La parte venditrice dichiara che l'edificio è stato costruito prima del 01/09/1967 e che dopo non sono state eseguite opere che necessitano di concessioni o autorizzazioni.

Secondo il Piano Regolatore Generale di Cannara, approvato con Atto del Consiglio Comunale n. 3 del 29/01/2003, il terreno distinto con la part. 789 ricade in zona urbanistica "A - Agglomerati Urbani Esistenti che rivestono particolare interesse storico, artistico e ambientale".

**5. Denuncia di Successione del 29/11/1977 n. 99 vol. 523, trascritta a Perugia il 16/02/1998 al n. 2247 di R.P., devoluta per legge.**

**A favore:** [redacted] (s.g.), ciascuna per la quota di 1/3 della piena proprietà.

**Contro:** [redacted] per la piena proprietà di 1/1.

**Oggetto:** Oltre maggiore consistenza, Immobili siti in Cannara, Via Amedeo di Savoia: abitazione censita al C.F. Foglio 20 part. 449 sub. 1 graffata con part. 460 sub. 3 e part. 789; Terreno censito al C.F. Foglio 20 part. 789 (\*\*).

**6. Atto di Donazione e Divisione del 10/12/1970 trascritto a Foligno il 11/01/1971 al n. 27 di R.P. a rogito del Notaio Vincenzo Antonelli di Bevagna rep. 5979/3641.**

**A favore e Contro:** [redacted]

**Oggetto:** La signora BURIANI dona in parti uguali ai tre figli Anna, Giuseppe e Ida CUNEGONDI tutti i diritti ad essa spettanti su vari immobili, i quali vengono poi divisi fra i fratelli. Oltre maggiore consistenza, estranea al presente pignoramento, la sig. BURIANI dona il diritto di usufrutto uxorio su un fabbricato in Cannara in Via dei Molini, con annessi area e vano accessorio, censiti al NCEU al foglio 20 part. 460 di vani 6, ai piani Terra e 1°, e al Catasto Rustico al foglio 20 part. 449 sub. 1 e 460 di mq 450. Confinante con il Canale del Molino, Via Amedeo di Savoia, [redacted]. Quindi i tre fratelli dividono la proprietà e al sig. [redacted] si assegna un unico grande vano a piano terra, che dovrà distinguersi al Catasto Edilizio con parte della particella 460 sub. 3, già 460/a sub. 3, confinante con l'area di cui appresso e lotto assegnato a Ida Cunegondi; piccola area circostante tale vano, con costruzione accessoria il tutto distinto al Catasto Rustico al foglio 20 part. 789, già 460/d, di mq 192 e part. 449, confinante con fabbricato di cui sopra da più lati, [redacted].





Viene istituita con questo atto una servitù perpetua di passaggio anche carrabile a carico del corridoio facente parte dell'area assegnata a [REDACTED] a favore della proprietà assegnata a [REDACTED]. Tale servitù deve essere esercitata per una larghezza costante di ml 2,50. Alla sig.ra [REDACTED] e aventi causa è riconosciuto il diritto di ampliare i propri vani siti al piano primo mediante copertura del corridoio anzidetto con un solaio da costruirsi in prosecuzione del calpestio del piano primo per una larghezza massima di sporto non inferiore a metri lineari 3,30 e con diritto altresì di aprire finestre sulla parete verso al proprietà dell'altro condividente [REDACTED]. A spese comuni tra i condividenti [REDACTED] dovrà essere chiusa la porta di comunicazione fra le due proprietà.

#### Osservazioni

(\*) Tutte le tre iscrizioni riportate risultano cancellate totalmente, come verificabile nell'allegato 6.

(\*\*) L'immobile viene descritto come "Terreno", in realtà esso è catastalmente classificato al NCT come Ente Urbano di mq 192, e al NCEU come graffato al fabbricato (cfr. All. 5.2).

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

Come attestato dall'Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio fornito allo scrivente dal Servizio Civile e Statistica del Comune di Foligno (all. 11), il signor [REDACTED] si è congiunto in matrimonio con la signora [REDACTED] in data [REDACTED] in regime di separazione dei beni. Con sentenza del 08/02/2002 (quindi antecedentemente alle compravendite degli immobili pignorati) del Tribunale di Perugia è stato dichiarato lo scioglimento del matrimonio suddetto.

### 14) Immobile occupato da coniuge separato

Il caso non si pone.

### 15) Impianti

#### Beni siti in Foligno

**part. 27 sub. 2 - Abitazione piano terra:** è presente una caldaia alimentata a GPL nel vano di ingresso sottoscala, per la produzione di acqua calda sanitaria e per il riscaldamento mediante radiatori in alluminio. Nella porzione di abitazione locata è stato installato un boiler elettrico per l'acqua calda e una stufa a pellet, oltre alla bombola di gas per l'alimentazione della cucina. L'impianto idrico sanitario e l'impianto elettrico sono realizzati sottotraccia, quest'ultimo è provvisto di interruttore magnetotermico per la messa a terra. Tutti gli impianti necessitano di revisione, anche in conseguenza dei lavori di parziale demolizione, e in previsione delle dichiarazioni di rispondenza e/o conformità ai fini dell'Agibilità.

Si prevede un costo complessivo per la revisione degli impianti e le certificazioni pari a € 900,00

**part. 27 sub. 1 - Abitazione piano primo:** è presente una caldaia alimentata con una bombola (attualmente posizionata in terrazzo) per la produzione di acqua calda sanitaria, l'alimentazione della cucina e l'impianto di riscaldamento, mediante radiatori in alluminio, attualmente integrato da una stufa a legna e da un

caminetto. L'impianto idrico sanitario e l'impianto elettrico sono realizzati sottotraccia, quest'ultimo è provvisto di interruttore magnetotermico per la messa a terra. Tutti gli impianti necessitano di revisione, anche in previsione delle dichiarazioni di rispondenza e/o conformità ai fini dell'Agibilità.

Si prevede un costo complessivo per revisione e dichiarazioni di € 900,00

**part. 837** – è presente il bombolone GPL interrato, per il quale l'esecutato non ha mostrato documentazione allo scrivente. Si prevedono in via cautelativa € 500,00 per revisione e adeguamento tecnico amministrativo.

### **Beni siti in Cannara**

**part. 460 sub. 3 graf. con 449/1 e 789**

Sono presenti due boiler elettrici (uno per ciascun bagno) per la produzione di acqua calda sanitaria, una stufa a pellet al piano terra e un condizionatore a al piano primo. La cucina al piano terra è alimentata con una bombola posta sotto il lavello. L'impianto idrico sanitario e l'impianto elettrico sono realizzati sottotraccia, quest'ultimo è provvisto di interruttore magnetotermico per la messa a terra. Al piano primo sono presenti le predisposizioni per una seconda cucina. Tutti gli impianti necessitano di revisione, anche ai fini delle dichiarazioni di rispondenza necessarie per il certificato di Agibilità. Si prevede un costo complessivo per revisione e dichiarazioni di € 900,00

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

In considerazione della provenienza, dell'ubicazione, delle caratteristiche degli immobili e della loro natura e consistenza, si ritiene opportuno costituire un 2 LOTTI DI VENDITA, così composti:

#### **LOTTO 1 – beni siti in Foligno**

**DIRITTI DI 1/1 DELLA PIENA PROPRIETÀ'** su n. 2 Abitazioni con Corte distaccata, ubicate in Via Lago di Fiastra n. 61/a, censite al C.F. al foglio 193 part. 27 sub. 1 graffata con part. 102 sub. 1; al C.F. Foglio 193 part. 27 sub. 2 graffata con part. 102 sub. 2; ente urbano censito al C.F. Foglio 193 part. 83.

#### **LOTTO 2 – beni siti in Cannara**

**DIRITTI DI 1/1 DELLA PIENA PROPRIETÀ'** su Abitazione con Corte, ubicata in Via Amedeo Savoia, censita al C.F. Foglio 20 part. 449 sub. 1 graffata con part. 460 sub. 3 e part. 789; ente urbano censito al C.F. Foglio 20 part. 789.

### ***17)- Stima dei lotti***

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 come criterio di valutazione quello sintetico comparativo in quanto consente di formulare un giudizio di stima su basi attendibili ed oggettive.

Le indagini sono state rivolte al mercato immobiliare residenziale dei Comuni di Foligno e di



Cannara, le fonti di informazione sono state di tipo indiretto, desunte sia dalle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare dell'Umbria per i relativi centri di rilevazione che da fonti ufficiose (*Agenzie Immobiliari*) ed infine tenendo in debito conto anche i valori unitari di riferimento relativi a compravendite di immobili con destinazioni d'uso similari.

I valori rilevati sono stati successivamente perequati dallo scrivente in relazione alle caratteristiche degli immobili ed ai comodi e scomodi di cui godono. Nella determinazione del valore di mercato dei lotti si è tenuto conto delle aggiunte e detrazioni (caratteristiche di straordinarietà) a correzione della stima. In base agli studi condotti per reperire informazioni dell'attuale andamento di mercato si è tenuto conto, tra le altre: della posizione, dell'esposizione, delle caratteristiche e della vetustà del compendio pignorato.

Il parametro tecnico di riferimento utilizzato per la stima è stato definito nella superficie commerciale vendibile (paragrafo 7.4).

### **17.1 Beni siti in Foligno**

#### **Vu Fabbricati : €/mq 750,00**

Valore di Mercato della Piena Proprietà dell'INTERO: mq 166 x €/mq 750,00 = € 124.500,00

Al valore così calcolato si ritiene di applicare la **riduzione del 15% per abbattimento forfetario** in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e dalle differenze fra libero mercato e vendite coattive, pari ad € 18.675,00.

Il valore delle porzioni di fabbricato scende quindi a € 105.825,00.

#### **Vu Corte : €/mq 5,00**

Valore di Mercato della Piena Proprietà dell'INTERO: mq 165 x €/mq 5,00 = € 825,00

Al valore così calcolato si ritiene di applicare una **riduzione del 10% per abbattimento forfetario** in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e delle differenze fra libero mercato e vendite coattive, pari ad € 82,50.

Il valore della corte scende quindi a € 742,50.

La somma dei due è pari a € (105.825,00+742,50) = € 106.567,50 che ARROTONDATA è pari a:

**Valore di A BASE D'ASTA della piena proprietà del Lotto 1: € 107.000,00**

*(euro cento settemila/00)*

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

- Costo vivo per la cancellazione o restrizione delle formalità = € 658,00
- Spese per revisione impianti = € 2.300,00
- Spese tecniche per conformità urbanistica = € 32.607,24
- Spese per aggiornamento catastale = € 3.300,00

Per un totale di spese preventivate di € 38.865,24 \* (trentottomilaottocentosessantacinque/24)

\* Oltre alle sanzioni amministrative dovute all'illecito urbanistico/edilizio, che saranno calcolate a cura del Dirigente del Comune di Foligno in sede di richiesta di sanatoria.

Oltre ad eventuali spese dovute alla regolarizzazione delle modifiche strutturali, su indicazione dello strutturista che eseguirà la verifica statica dell'edificio.

### **17.2 Beni siti in Cannara**

**Vu: €/mq 1.000,00**

Valore di Mercato della Piena Proprietà dell'INTERO: mq 88,71x €/mq 1.000,00 = € 88.710,00

Al valore così calcolato si ritiene di applicare una **riduzione del 15% per abbattimento forfetario** in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e delle differenze fra libero mercato e vendite coattive, pari ad € 13.306,50.

Il valore del lotto scende quindi a € 75.403,50 che ARROTONDATO è pari a:

**Valore di A BASE D'ASTA della piena proprietà del Lotto 2: € 75.000,00**

(euro settantacinquemila/00)

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

- Costo vivo per la cancellazione o restrizione delle formalità = € 623,00
- Spese per revisione impianti = € 900,00
- Spese tecniche per conformità urbanistica = € 6.650,00
- Spese per aggiornamento catastale = € 2.000,00

Per un totale di spese preventivate di € 10.173,00 \* (diecimilacentosettantatré/00)

\* Oltre alle sanzioni amministrative dovute all'illecito urbanistico/edilizio, che saranno calcolate a cura del Dirigente del Comune di Cannara in sede di richiesta di sanatoria.

Oltre ad eventuali spese dovute alla regolarizzazione delle modifiche strutturali, su indicazione dello strutturista che eseguirà la verifica statica dell'edificio.

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

Il caso non si pone per la presente perizia.

### ***19)- Caso di immobile pignorato per la sola PROPRIETÀ SUPERFICIARIA, o NUDA PROPRIETÀ o USUFRUTTO***

Il caso non si pone.

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

Il caso non si pone per la presente perizia.



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

*Allegato n. 1 – Nomina e quesiti posti dal G.E.;*

*Allegato n. 2 – Comunicazione di sopralluogo immobili;*

*Allegato n. 3 – Verbale di sopralluogo immobili;*

*Allegato n. 4 – Titoli di provenienza*

*Allegato n. 5.1 – Documentazione catastale beni in Foligno – lotto 1;*

*Allegato n. 5.2 – Documentazione catastale beni in Cannara – lotto 2;*

*Allegato n. 6 – Integrazione Ipocatastale;*

*Allegato n. 7 – Attestazione Agenzia delle Entrate*

*Allegato n. 8 – Documentazione Urbanistica beni in Foligno – lotto 1;*

*Allegato n. 9 – Documentazione Urbanistica beni in Cannara – lotto 2;*

*Allegato n. 10 – Documentazione fotografica beni in Foligno*

*Allegato n. 11 – Estratto per riassunto atto di matrimonio*

*Allegato n. 12 – Documentazione fotografica beni in Cannara*

-----  
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: 21 pagine oltre a 12 allegati e n. 2 predisposizione del bando di vendita da pag. 22 a pag. 25, con deposito della documentazione eventualmente acquisita in sede di conferimento di incarico.*

*Spoleto li, 28 dicembre 2021*

**L'ESPERTO**

**Geom. Diego MARCHI**



**- LOTTO DI VENDITA 1 -****TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SPOLETO****Procedura Esecutiva Immobiliare rubricata al numero di R.G.E. 114/2019****PIENA PROPRIETÀ' PER LA QUOTA DI 1/1 SU:****n. 2 Abitazioni con Corte distaccata, ubicate a Foligno in Via Lago di Fiastra n. 61/a.**

**Abitazione piano terra.** Attualmente divisa in due alloggi, tramite la realizzazione di un tramezzo con porta di comunicazione. L'immobile è composto da: soggiorno/cucina, disimpegno, bagno, due camere, ingresso/cucina, disimpegno, bagno, camera, soggiorno.

*Superficie calpestabile totale mq 94. Superficie lorda totale mq 118.*

**Abitazione piano primo.** Accessibile tramite scala esterna che conduce alla terrazza, composta da: soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, due camere.

*Superficie calpestabile mq 64. Superficie lorda mq 82 oltre a mq 40,3 di scala esterna e terrazzo.*

**Corte:** distaccata dall'edificio, trattasi di un orto recintato, accessibile tramite un cancello, pianeggiante, coltivato, contiene al suo interno il serbatoio GPL interrato a servizio delle due abitazioni pignorate.

*Superficie catastale mq. 165.*

**Superficie Commerciale Vendibile complessiva dei FABBRICATI mq 166**

**Superficie Commerciale Vendibile della CORTE mq 165**

**Valore di Mercato della Piena Proprietà dell'INTERO: € 125.325,00**

**VALORE a base d'asta LOTTO 1 € 107.000,00**

*(euro cento settemila/00)*

**SPESE A CARICO DELLA PROCEDURA\* (ovvero dell'assegnatario)  
da intendersi come obblighi di fare: 38.865,24 \* (trentottomilaottocentosessantacinque/24)**

*\* Oltre alle sanzioni amministrative dovute all'illecito urbanistico/edilizio, che saranno calcolate a cura del Dirigente del Comune di Foligno in sede di richiesta di sanatoria.*

*Oltre ad eventuali spese dovute alla regolarizzazione delle modifiche strutturali, su indicazione dello strutturista che eseguirà la verifica statica dell'edificio.*

**Estremi catastali:**

Catasto Fabbricati del Comune di Foligno (Provincia di PERUGIA)

Fgl.	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Consistenza	Superficie Catastale mq	Rendita
193	27 102	1 1	A/3	2	5 vani	Totale: 88 Escluse aree scoperte: 80	€ 253,06
193	27 102	2 2	A/3	2	6,5 vani	Totale: 125 Escluse aree scoperte: 125	€ 328,98
193	837	Ente Urbano			165 mq	-	-



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

Autorizzazione ambientale prot. 05894/95 per le opere di "Variazione d'uso dei locali del piano terra" e "Ampliamento per residenza in assenza di titolo".

Risultano inoltre richieste due Concessioni in Sanatoria, non ancora rilasciate.

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

Ipoteca Volontaria iscritta a Perugia il 17/06/2006 al n. 4810 di formalità  
Ipoteca Volontaria iscritta a Perugia il 21/08/2007 al n. 7463 di formalità  
Atto di Pignoramento Immobiliare trascritto a Perugia il 16/07/2019 al n. 12484 di formalità corretto con nota di trascrizione 09/08/2019 al n. 14507

**QUADRO RIASSUNTIVO DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI E DELLE ISCRIZIONI che NON si possono cancellare AL MOMENTO DEL TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE:**

Non rilevati

**ALTRE INFORMAZIONI UTILI:**

Tutti gli immobili sono accessibili tramite altre particelle estranee al presente pignoramento e di altra proprietà.

I beni sono locati e occupati dagli affittuari;

Occorre effettuare degli aggiornamenti catastali.

Occorre regolarizzare la situazione edilizia/urbanistica degli immobili.

Occorre revisionare gli impianti.

**N.B.: SI VEDANO LE OSSERVAZIONI FINALI INSERITE NEI VARI PARAGRAFI.**

Spoletto li, 28 Dicembre 2021

L'ESPERTO

Geom. Diego MARCHI

**- LOTTO DI VENDITA 2 -****TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SPOLETO****Procedura Esecutiva Immobiliare rubricata al numero di R.G.E. 114/2019****PIENA PROPRIETÀ' PER LA QUOTA DI 1/1 SU:****Abitazione con Corte e Annesso, ubicata Cannara, in Via Amedeo Savoia.****Corte:** appezzamento di forma irregolare, pianeggiante, recintato. Superficie catastale mq 192.**Abitazione:** costruzione isolata disposta su due piani, così composta: al piano terra soggiorno/cucina, bagno e scala; al piano primo due camere, bagno, balcone.Altezza interna ml 2,80 al piano terra e altezza media ml 3,25 al piano primo. Superficie calpestabile mq 59. Superficie lorda mq 74,4 oltre a mq 3,4 di terrazzo.**Annesso:** piccola costruzione in muratura accessibile dalla corte. Internamente è un unico ambiente coperto con volta, al grezzo.Altezza interna ml 1,8/3,0. Superficie calpestabile mq 6,9. Superficie lorda non rilevabile.**Superficie Commerciale Vendibile complessiva mq 88,71****Valore di Mercato della Piena Proprietà dell'INTERO: € 88.710,00****VALORE a base d'asta del LOTTO 2 € 75.000,00***(euro settantacinquemila/00)***SPESE A CARICO DELLA PROCEDURA\* (ovvero dell'assegnatario)  
da intendersi come obblighi di fare: € 10.173,00 \* (diecimilacentosettantatré/00)**

\* Oltre alle sanzioni amministrative dovute all'illecito urbanistico/edilizio, che saranno calcolate a cura del Dirigente del Comune di Cannara in sede di richiesta di sanatoria.  
Oltre ad eventuali spese dovute alla regolarizzazione delle modifiche strutturali, su indicazione dello strutturista che eseguirà la verifica statica dell'edificio.

**Estremi catastali:**

Catasto Fabbricati del Comune di Cannara (Provincia di PERUGIA)

Fgl.	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Consistenza	Superficie Catastale mq	Rendita
20	449 460 789	1 3	A/5	2	1,5 vani	Totale: 44 Escluse aree scoperte: 44	€ 31,76

Catasto Terreni del Comune di Cannara (Provincia di PERUGIA)

Fgl.	Particella	Qualità	Cl.	Superficie	Deduz.	R.D.	R.A.
20	789	Ente Urbano	-	192 mq	-	-	-





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

Permesso di Costruire n. 24 del 01/06/2006.

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

Ipoteca Volontaria iscritta a Perugia il 18/07/2008 al n. 4863 di formalità (beni in Cannara)

Atto di Pignoramento Immobiliare trascritto a Perugia il 16/07/2019 al n. 12484 di formalità corretto con nota di trascrizione 09/08/2019 al n. 14507

**QUADRO RIASSUNTIVO DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI E DELLE ISCRIZIONI che NON si possono cancellare AL MOMENTO DEL TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETÀ' IMMOBILIARE:**

Servitù perpetua di passaggio, anche carrabile, a carico del corridoio tra l'edificio pignorato e la part. 459, a favore della proprietà pignorata.

**ALTRE INFORMAZIONI UTILI:**

I beni sono locati e occupati dagli affittuari e dall'esecutato;

Occorre effettuare degli aggiornamenti catastali.

Occorre regolarizzare la situazione edilizia/urbanistica degli immobili.

Occorre revisionare gli impianti.

Si precisa che l'annesso costituisce una porzione residua delle antiche mura urbane di Cannara, e come tale risulta soggetto alla tutela della Soprintendenza ABAP. Non è stato possibile effettuare il rilievo metrico esterno dell'immobile in quanto confinante con altre proprietà non accessibili. Il lastrico superiore dell'annesso è di altra proprietà e non oggetto di pignoramento.

**N.B.: SI VEDANO LE OSSERVAZIONI FINALI INSERITE NEI VARI PARAGRAFI.**

Spoletto li, 28 Dicembre 2021

L'ESPERTO

Geom. Diego MARCHI

