

**TRIBUNALE DI SPOLETO**

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva Immobiliare promossa da [REDACTED] contro

[REDACTED]  
Ruolo Generale: n. 180/2017

Giudice: dott. Simone Salcerini

Consulente Tecnico d'Ufficio: dott. ing. Federico Berti Piras

---

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – STIMA DEI BENI PIGNORATI**

---



**fabricamus – architettura e ingegneria**

oreste batori arch. - federico berti piras ing. - stefano rubellini ing.

via a. vici n.20, 06034 foligno - pg

tel/fax 0742 326257

p.iva 02054770546

mail: info@fabricamus.com

www.fabricamus.com



**Indice**

A.	Premessa	pag. 3
B.	Operazioni peritali	pag. 7
C.	Relazione	pag. 8
	Allegati	



## A. Premessa

Il sottoscritto **dott. ing. Federico Berti Piras**, con studio in Foligno via Andrea Vici 20 e iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Perugia con il n° A2684,

---

AVENDO RICEVUTO

---

in data 21 febbraio 2017 nomina di **Consulente Tecnico di Ufficio** dal Giudice delle Esecuzione Immobiliari del Tribunale di Spoleto **dr. Simone Salcerini**, nel procedimento promosso da [REDACTED] (difesa e rappresentata dall'avv. [REDACTED] nei confronti del sig. [REDACTED], dovendo procedere alla stima dell'unità immobiliare ricadente nel Comune di **Foligno**, via Flamini Sud 7, così come riportato nell'atto di pignoramento:

- ✓ unità immobiliare identificata al N.C.E.U. di detto Comune al **folio 106 particella 1923 sub.8** categoria A/3 (abitazione di tipo economico), derivante dalla soppressione della **particella 474 sub. 8.**

---

SI ATTENEVA

---

scrupolosamente ai quesiti ed alle raccomandazioni generali per l'attività di esperto per le stime immobiliari, rispondendo scrupolosamente ai quesiti che qui di seguito vengono integralmente riportati:

- 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;*
- 2) *provveda quindi subito all'integrazione; in particolare acquisisca, ove non depositati: 1) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; 2) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;*
- 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 della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazione propter rem ecc.);
- 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.);
  - 5) rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
  - 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;
  - 7) descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superfici commerciali in mq; altezza interna utile; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile: appartamento, capannone ecc.);
  - 8) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità;
    - a. se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
    - b. se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
    - c. se i dati indicati nel pignoramento; pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;
  - 9) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;
  - 10) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;
  - 11) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni 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;

- 12) 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 d'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;
- 13) allegghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il Comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel Comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;
- 14) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario);
- 15) precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, precisando la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;
- 16) 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. In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carroia) ai lotti (passaggio pedonale e/o carroia sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa;
- 17) determini il valore dell'immobile, considerando lo stato di conservazione dello stesso e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive (indicativamente circa il 15-20% di differenza), nonché considerando come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione aventi data certa anteriore al pignoramento; quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale essi dovranno essere ritenuti opponibili alla procedura solo se trascritti 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 26 anni – dell'ultimo dei figli);

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

- dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in quest'ultimo 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;
- proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente 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;

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

20) nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno".



## B. Operazioni peritali

21 febbraio 2019 – CONFERIMENTO D'INCARICO

Il sottoscritto compare innanzi al Giudice dott. Simone Salcerini per il giuramento di rito e l'accettazione dell'incarico.

14 marzo 2019 – SOPRALLUOGO

Il sottoscritto, dopo aver preso accordi con il Custode nominato, ha eseguito il sopralluogo sull'immobile oggetto di causa, facendo rilievi metrici e fotografici al fine di effettuare una corretta comparazione tra lo stato attuale e quanto riportato nella documentazione catastale e urbanistica odierna.

19 marzo 2019 – RICHIESTA DI ACCESSO AGLI ATTI AMMINISTRATIVI

E' stata fatta richiesta di accesso agli atti, presso gli uffici preposti del Comune di Foligno, relativamente alla situazione urbanistica del fabbricato su cui si trova l'immobile pignorato.

28 marzo 2019 – ACCESSO AGLI ATTI AMMINISTRATIVI

Il sottoscritto ha preso visione e copia della documentazione urbanistica dell'immobile oggetto di pignoramento, presso gli uffici preposti del Comune di Foligno.



## Relazione

L'immobile oggetto di perizia riguarda una unità catastale censita al N.C.E.U. del Comune di Foligno al foglio 106 particella 1923 sub. 8 e che comprende:

- piano secondo (abitazione);
- piano terzo (soffitta);
- interrato (fondo);

di un fabbricato plurifamiliare sito in loc. Vescia, via Flaminia Sud 7, come da planimetria catastale riportata di seguito.





Data presentazione: 26/11/1979 - Data: 26/02/2019 - n. T64493 - Richiedente: BRITFR74D11D653B

MODULARIO  
L. 4.7.1979 - 312



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mon. D (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

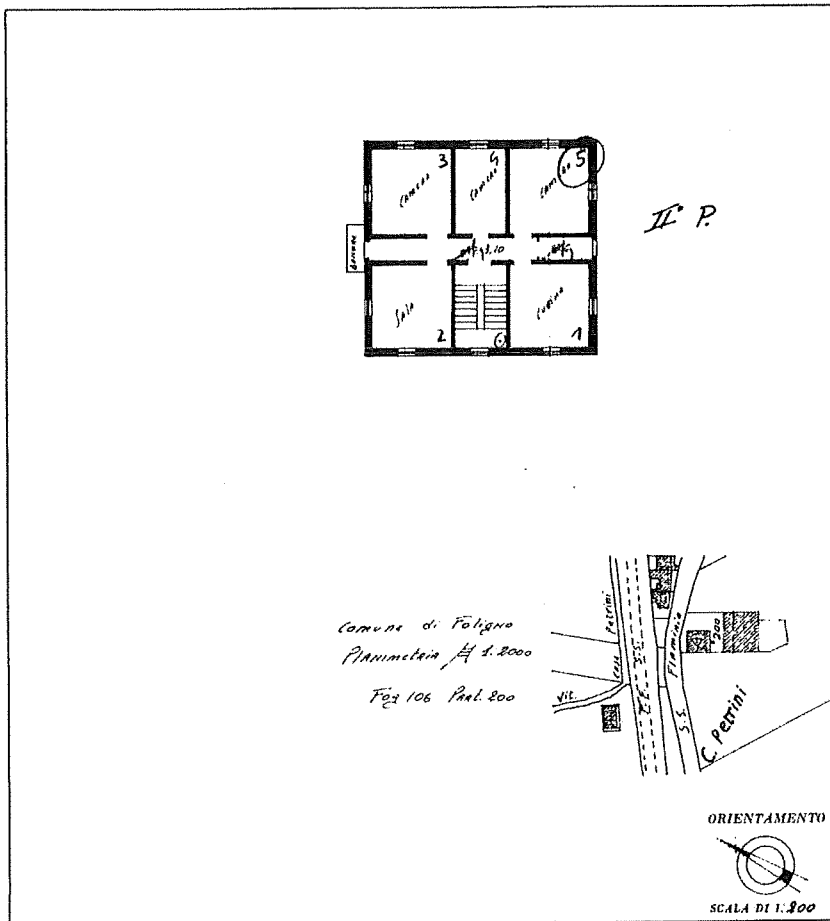
Lirc  
50

(R. DECRETO LEGGE 11 APRILE 1979, N. 653)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Foligno Via Vescia

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA	
PROG. N°	

Compilata dall' Ingegnere  
 (titolo) Luciano ALESSANDRI  
 Iserito all'Albo degli Ingegneri  
 della Provincia di Perugia  
 DATA 15/11/1979  
 Firma: Luciano Alessandri

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 26/11/1979 - Data: 26/02/2019 - n. T64493 - Richiedente: BRITFR74D11D653B  
Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/02/2019 - Comune di FOLIGNO (D653) - < Foglio: 106 - Particella: 1923 - Subalterno: 8 >  
VIA FLAMINIA SUD piano: S1-2-3;

planimetria catastale foglio 165 particella 1932 sub 8 (piano secondo)  
stato precedente all'aggiornamento del CTU



Data presentazione: 26/11/1979 - Data: 26/02/2019 - n. T64493 - Richiedente: BRITFR74D11D653B

MODULARIO  
P. 1 - Tab. 3 - F. 1/1



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

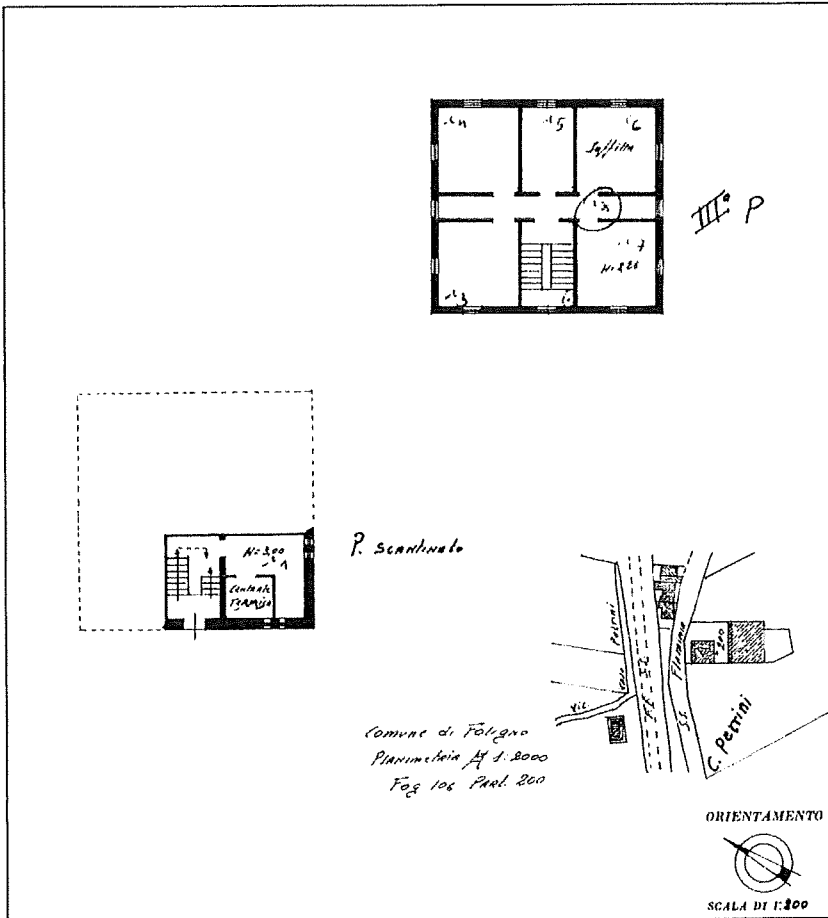
# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Lire 50

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Foligno Via Vescia

Ditto [redacted]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PERUGIA



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA PRAT. N°	15/11/79

Compilata dall' *Ingegnere*  
*Luciano ALESSANDRI*  
Iscritto all'Albo degli *Ingegneri*  
della Provincia di *Perugia*  
DATA: *15/11/1979*  
Firma: *Luciano Alessandri*

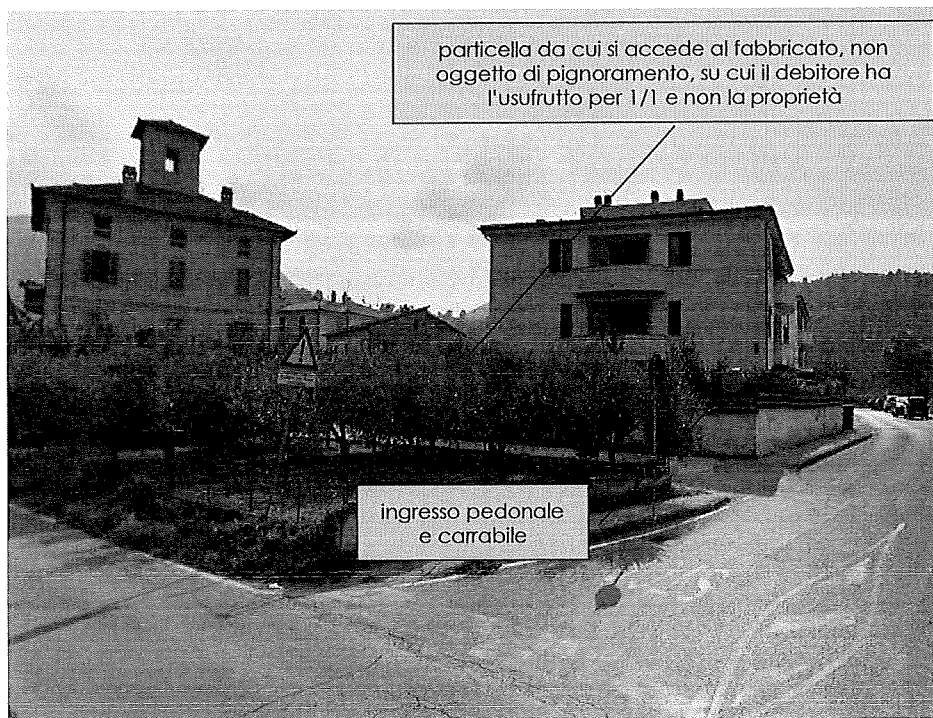
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/02/2019 - Comune di FOLIGNO (D653) - < Foglio: 106 - Particella: 1923 - Subalterno: 8 >  
VIA FLAMINIA SUD piano: S1-2-3;

Ultima planimetria in atti  
Data presentazione: 26/11/1979 - Data: 26/02/2019 - n. T64493 - Richiedente: BRITFR74D11D653B  
Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

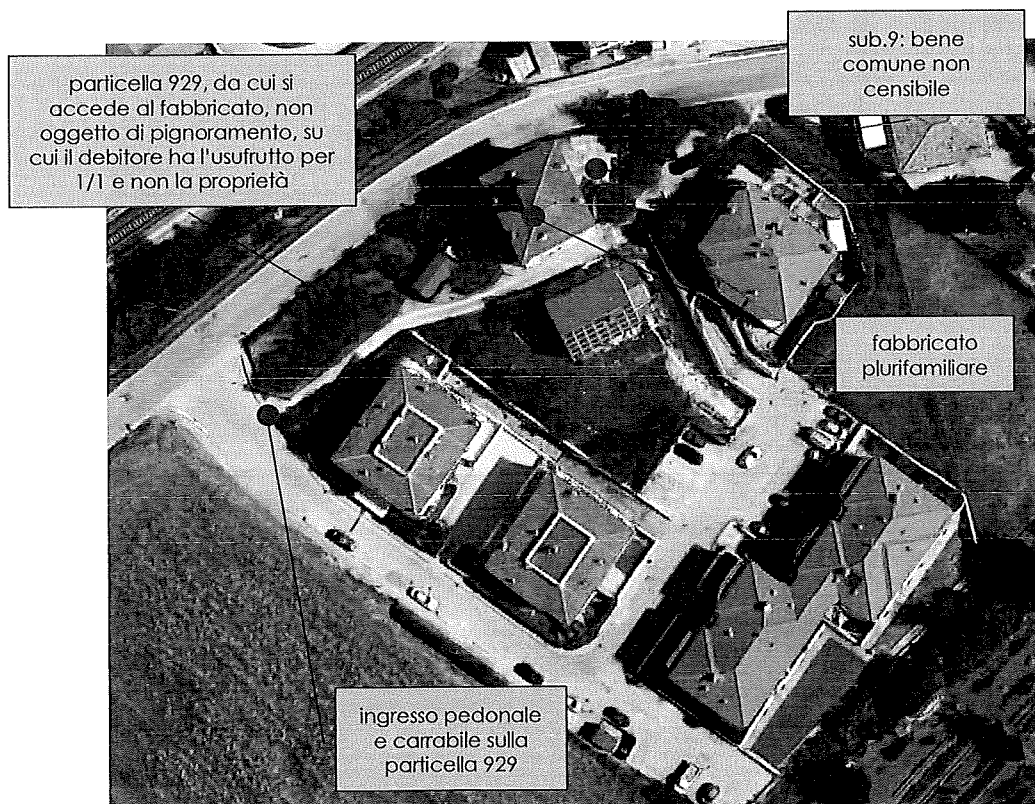
planimetria catastale foglio 165 particella 1932 sub 8 (piano terzo e interrato)  
stato precedente all'aggiornamento del CTU







Il raffronto tra la mappa catastale e la foto aerea che segue, chiarisce quanto sopra riportato.



<b>RISPOSTE AI QUESITI:</b>
-----------------------------

- 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;

Il Consulente nel verificare la completezza della documentazione come da ex art. 567 c.p.c., ha riscontrato che nel certificato notarile, redatto dal Notaio ██████████ ██████████ notaio in Corleone, depositato in data 30-10-2017, è mancante delle **visure catastali** dell'immobile oggetto di pignoramento e delle particelle confinanti. Documentazione fondamentale in quanto fornisce tutti i dati relativi di un edificio o unità immobiliare dal punto di vista catastale; e i dati delle particelle confinanti per verificarne eventuali coinvolgimenti. In particolare con la visura è possibile acquisire:

- i dati identificativi e reddituali dei beni immobili (terreni e fabbricati);
- i dati anagrafici delle persone, fisiche o giuridiche, intestatarie dei beni immobili;
- i riferimenti grafici dei terreni (mappa catastale) e delle unità immobiliari urbane (planimetrie);
- atti di aggiornamento catastale.

- 2) provveda quindi subito all'integrazione; in particolare acquisisca, ove non depositati: 1) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; 2) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;

Al fine di ottemperare al quesito posto dalla S.V.I. il Consulente allega:

- ✓ la documentazione catastale aggiornata conforme allo stato attuale;
- ✓ Concessione edilizia n. 128 del 18/04/98 (ultimo precedente autorizzato);
- ✓ planimetrie architettoniche relative all'ultimo precedente autorizzato (Concessione edilizia n. 128 del 18/04/98);
- ✓ copia degli atti di provenienza degli immobili oggetto di pignoramento.

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

**PROVENIENZA VENTENNALE:**

- Al sig. [REDACTED] l'immobile oggetto della procedura esecutiva è pervenuto in maggior superficie con altri immobili in parte per atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] del 18/03/1970 trascritto il 07/04/1970 ai nn. 589/413 da [REDACTED] e in parte da atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] del 15/04/1970 trascritto il 04/05/1970 ai nn. 795/550 da [REDACTED] e [REDACTED], entrambe trascritte presso la conservatoria di Foligno.
- Successivo atto di divisione a rogito notaio [REDACTED] del 07/03/1995 rep. n. 100123 trascritto il 29/03/1995 ai nn. 7075/4972 con il comparente [REDACTED]
- Con atto a rogito notaio [REDACTED] del 10/03/1999 rep. 13583 e trascritto il 27/03/1999 ai nn. 6392/4146 il sig. [REDACTED] ha donato alla sig.ra [REDACTED] [REDACTED] l'usufrutto degli immobili oggetto di pignoramento. La sig.ra [REDACTED] è deceduta in data 21/10/2003 e pertanto l'usufrutto risulta consolidato alla nda proprietà. Attualmente i suddetti immobili sono di proprietà 1/1 del debitore sig. [REDACTED] [REDACTED]

**IPOTECHE E FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:**

- I. **ISCRIZIONE n. 19391/4257 del 14/07/2009:** atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito notaio [REDACTED] del 10/07/2009 rep. n. 9779/4542 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] (terzo datore di ipoteca). Debitori non datori di ipoteca: [REDACTED] Mutuo di € 110.000,00, durata 15 anni, ipoteca di € 220.000,00 gravante sull'immobile oggetto di procedura esecutiva.
- II. **TRASCRIZIONE n. 23226/16245 del 15/09/2017:** nascente da verbale di pignoramento immobiliare del 06/09/2017 rep. n. 915 – Ufficiale Giudiziario addetto al tribunale di Spoleto, a favore di [REDACTED], con sede in [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] per € 135.885,31.

Come da certificato notarile redatto dal Notaio [REDACTED] notaio in [REDACTED].

- 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.);



Gli immobili identificati al N.C.E.U. del Comune di Foligno al foglio 106 particella 1923 sub. 8 (stato precedente all'aggiornamento) ed ora sub 14, 15, 16 e 17 (stato catastale aggiornato rispetto allo stato attuale), è situato al piano secondo e terzo di un fabbricato plurifamiliare la cui consistenza è attualmente di otto unità immobiliari come da tabella allegata.

Catasto: **Fabbricati**

Comune di: **FOLIGNO** Codica: **D653**

Foglio: **106** Particella: **1923**

Immobili individuati: **13**

#### Elenco Immobili

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
106	1923	6	FOLIGNO						Soppressa	
106	1923	7	FOLIGNO						Soppressa	
106	1923	8	FOLIGNO						Soppressa	
106	1923	9	FOLIGNO						Bene comune non censibile	
106	1923	10	FOLIGNO VIA FLAMINIA SUD, SNC Piano 1	2	A/3	3	3 vani	Euro:178,18		
106	1923	11	FOLIGNO VIA FLAMINIA SUD, SNC Piano 1	2	A/3	3	3,5 vani	Euro:207,87		
106	1923	12	FOLIGNO VIA FLAMINIA SUD, SNC Piano T	2	A/3	3	2,5 vani	Euro:148,48		
106	1923	13	FOLIGNO VIA FLAMINIA SUD, SNC Piano T	2	A/3	3	3,5 vani	Euro:207,87		
106	1923	14	FOLIGNO VIA FLAMINIA SUD, SNC Piano T-2	2	A/3	3	3,5 vani	Euro:207,87		
106	1923	15	FOLIGNO VIA FLAMINIA SUD, SNC Piano T-2	2	A/3	3	2,5 vani	Euro:148,48		
106	1923	16	FOLIGNO VIA FLAMINIA SUD, SNC Piano T-3	2	A/3	3	3,5 vani	Euro:207,87		
106	1923	17	FOLIGNO VIA FLAMINIA SUD, SNC Piano S1-T - 3	2	A/3	3	3,5 vani	Euro:207,87		
106	1923	18	FOLIGNO VIA FLAMINIA SUD (VESCIA - SCANZANO), SNC Piano S1-T - 1-2 - 3						Bene comune non censibile	

In particolare gli immobili identificati:

- ai sub. 10, 12 e 13 sono di proprietà del sig. [REDACTED]
- ai sub. 14, 15, 16 e 17 sono di proprietà del sig. [REDACTED] (debitore);
- al sub. 11 è di proprietà della sig.ra [REDACTED].



I

subalterni 9 e 18 sono beni comuni non censibili e quindi di stretta pertinenza dell'immobile e sono rispettivamente la corte esterna e le scale.

Attualmente i proprietari su riportati non sono costituiti in un condominio.

---

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

Durante l'acquisizione della documentazione prima e nella fase di verifica poi, non è stata riscontrata l'esistenza di diritti demaniali.

---

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;*

Come riportato al quesito 3), gli immobili oggetto di pignoramento sono interessati dalla seguente trascrizione pregiudizievole:

- I. **ISCRIZIONE n. 19391/4257 del 14/07/2009:** atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito notaio [REDACTED] del 10/07/2009 rep. n. 9779/4542 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] (terzo datore di ipoteca). Debitori non datori di ipoteca: [REDACTED]. Mutuo di € 110.000,00, durata 15 anni, ipoteca di € 220.000,00 gravante sull'immobile oggetto di procedura esecutiva.
- II. **TRASCRIZIONE n. 23226/16245 del 15/09/2017:** nascente da verbale di pignoramento immobiliare del 06/09/2017 rep. n. 915 – Ufficiale Giudiziario addetto al tribunale di Spoleto, a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] contro [REDACTED] per € 135.885,31.

Gli oneri che debbono essere sostenuti per la cancellazione di OGNI formalità pregiudizievole, pignoramenti e/o iscrizioni ipotecarie e/o altre trascrizioni, sono costituiti da:

- imposta ipotecaria, dovuta in misura dello 0,50 % sulla base imponibile<sup>2</sup>;
- imposta di bollo di € 59,00<sup>3</sup>;

---

<sup>2</sup> decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 347 - allegata TARIFFA n. 12 o n. 13

<sup>3</sup> decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 634 - Allegato A - TARIFFA (Parte II) art. 3





- *tassa ipotecaria, dovuta nella misura fissa di € 35,00<sup>4</sup>.*

Per l'annotazione della cancellazione totale dell'ipoteca la base imponibile è costituita dall'ammontare del credito garantito. L'imposta ipotecaria è pertanto lo 0,50% dell'ammontare dell'ipoteca. Nelle esecuzioni immobiliari la base imponibile per l'annotazione della cancellazione totale o parziale delle ipoteche è costituita dal minore valore tra quello del credito garantito ed il prezzo di aggiudicazione.

*7) descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superfici commerciali in metri quadri; altezza interna utile; 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);*

L'immobile oggetto di pignoramento si sviluppa su più piani (secondo, terzo e interrato) di un edificio plurifamiliare che si trova nel Comune di Foligno loc. Vescia via Flaminia Sud.

**SITUAZIONE CATASTALE precedente:**

L'immobile, prima dell'aggiornamento catastale come richiesto dalla SVI, era censito al N.C.E.U. del suddetto Comune al foglio 106 particella 1923 sub. 8 (vedi pag. 9 e 10) e comprendeva: un appartamento al piano secondo; locali ad uso soffitta al piano terzo e un fondo al piano interrato.

**SITUAZIONE CATASTALE aggiornata allo stato attuale:**

L'immobile oggetto di pignoramento è attualmente suddiviso in quattro unità immobiliari due al piano secondo e due al piano terzo; lo stato del locale ad uso fondo al piano interrato rimane inalterato. L'aggiornamento catastale ha comportato la soppressione del subalterno 8 e la formazione di quattro nuovi subalterni che identificano le quattro unità immobiliari nel seguente modo:

**PIANO SEONDO:**

- unità immobiliare 5 (lotto 1 della perizia di stima) identificato al foglio 106 particella 1923 sub 15;

<sup>4</sup> art. 19 del decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 347 - Tabella delle tasse ipotecarie allegata punto n. 1.1



- unità immobiliare 6 (lotto 2 della perizia di stima) identificato al foglio 106 particella 1923 sub 14;

PIANO TERZO:

- unità immobiliare 7 (lotto 3 della perizia di stima) identificato al foglio 106 particella 1923 sub 17;
- unità immobiliare 8 (lotto 4 della perizia di stima) identificato al foglio 106 particella 1923 sub 16;

Inoltre il vano scala che collega i vari piani è stato individuato come bene comune non censibile e identificato al N.C.E.U. foglio 106 particella 1923 sub 18

E' rimasta inalterata rispetto alla situazione precedente all'aggiornamento:

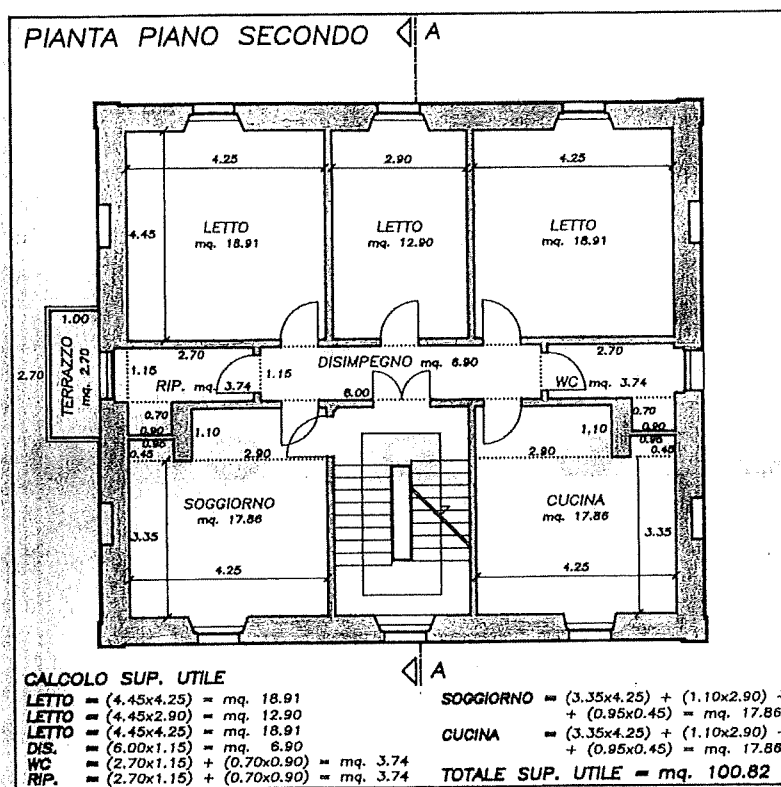
- o la pertinenza individuata anch'essa come bene comune non censibile e identificata al N.C.E.U al foglio 106 particella 1923 sub. 9;
- o l'accesso al fabbricato e alla pertinenza che rimane possibile solo attraversando la particella identificata al N.C.T. al n. 929 adiacente, non oggetto di pignoramento, su cui il debitore ha l'usufrutto per 1000/1000 mentre i diritti di nuda proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni sono della sig.ra [REDACTED]. La particella 929 è l'unico accesso all'immobile oggetto di perizia. A riguardo non sono state riscontrate servitù di passaggio.

**SITUAZIONE URBANISTICA legata all'ultimo precedente autorizzato:**

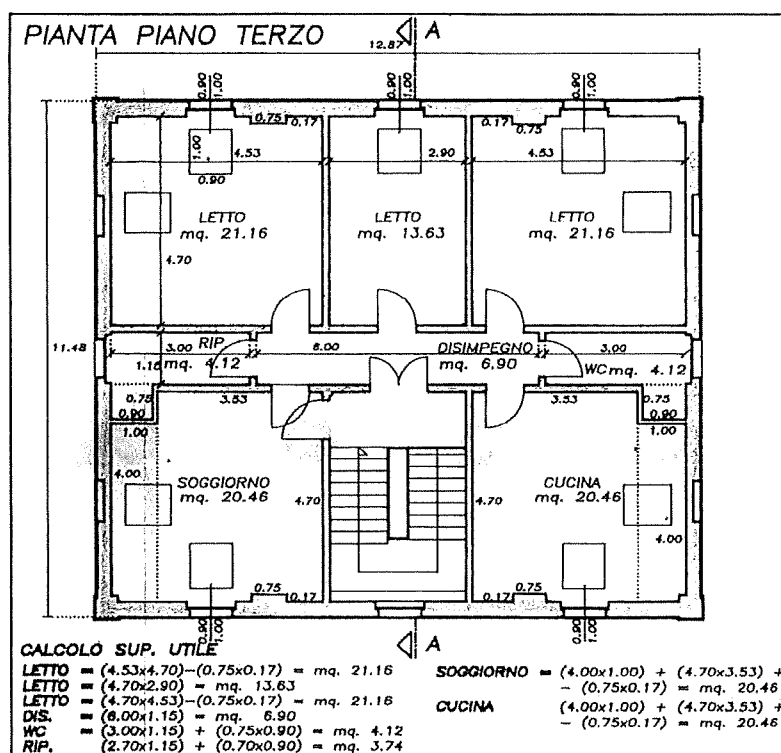
Gli elaborati planimetrici allegati all'ultimo precedente edilizio approvato (Concessione Edilizia n. 128 del 18-04-1998), riportano quanto segue:

- al piano secondo troviamo una singola unità immobiliare residenziale di circa 100mq calpestabili;
- al piano terzo è stato effettuato un cambio di destinazione d'uso da superficie non residenziale (soffitta) a residenziale, con una disposizione planimetrica che ricalca il piano secondo;
- il vano adibito a fondo al piano interrato non è stato oggetto di intervento.





planimetria di progetto allegata alla Concessione Edilizia n. 128 del 18-04-1998 – piano secondo



planimetria di progetto allegata alla Concessione Edilizia n. 128 del 18-04-1998 – piano terzo

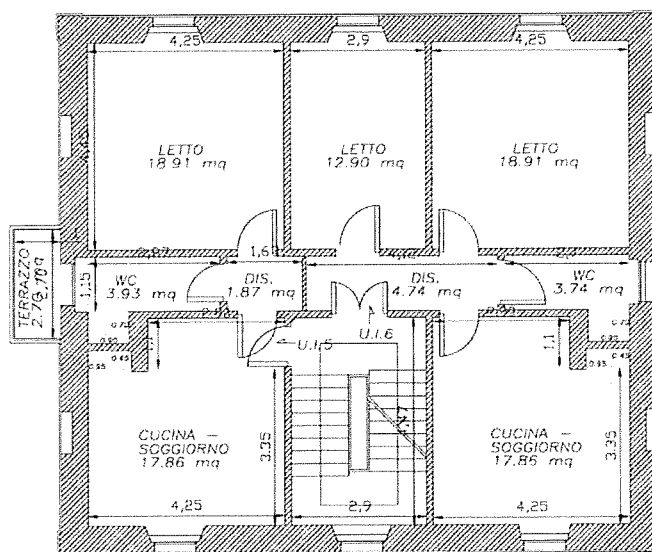


**STATO ATTUALE:**

Il sopralluogo ha messo in evidenza alcune difformità urbanistiche, in particolare:

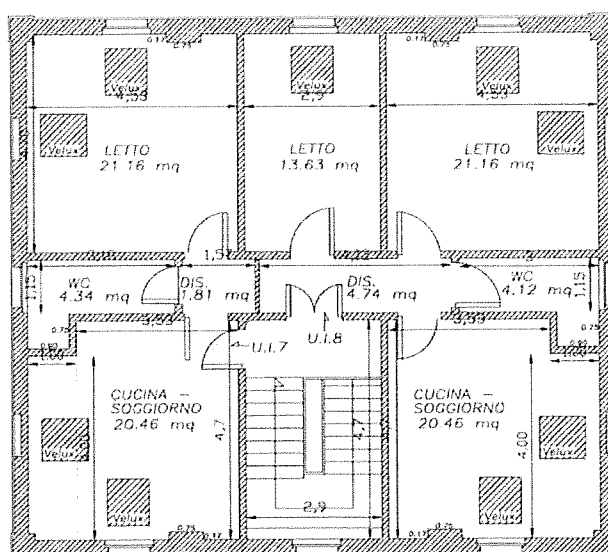
- le planimetrie allegate all'ultimo precedente edilizio approvato (Concessione Edilizia n. 128 del 18-04-1998) sono difformi dallo stato attuale. In realtà dal confronto con le su riportate planimetrie, si riscontra che i piani secondo e terzo sono stati divisi in quattro unità immobiliari indipendenti:
  - piano secondo unità immobiliari 5 e 6;
  - piano terzo unità immobiliare 7 e 8.

PIANTA PIANO SECONDO



stato attuale

PIANTA PIANO TERZO



stato attuale



- la destinazione d'uso del terzo piano, grazie al cambio d'uso richiesto con la Concessione Edilizia n. 128 del 18-04-1998, non è più soffitta ma bensì abitazione di tipo economico (A/3), come per l'unità al piano secondo.

L'edificio plurifamiliare si sviluppa su tre livelli fuori terra e di forma molto regolare (12,87 x 11,48 ml). La copertura è caratterizzata dalla presenza di una lanterna che svetta per circa 3,60 ml.

La struttura principale è in muratura, i solai interpiano in ferro e tavelloni mentre la copertura in travi di legno. Esternamente l'immobile risulta intonacato così come pure internamente. Al piano interrato troviamo un locale adibito a fondo.

Il fabbricato è caratterizzato da gradevoli e particolari finiture architettoniche in corrispondenza delle bucatore e delle ringhiere dei balconi. Inoltre, la presenza della lanterna in sommità, lo identifica come villetta in stile liberty. Il fabbricato non presenta un'esposizione prevalente. L'altezza interna dei locali al piano secondo è di circa 3.00 ml, mentre al piano terzo è in media 2.70 ml (presenza di controsoffitto in cartongesso che nasconde i lucernai).

Dal sopralluogo risulta che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, è divisa in quattro unità indipendenti sia per quanto riguarda gli accessi, sia per quanto riguarda la parte impiantistica.

L'ingresso principale è al piano terra sul prospetto a sud-ovest da cui si ha accesso attraversando la particella 929 su cui il debitore (sig. ██████████), come già detto, ha solo l'usufrutto. Un vano scala collega tutti i piani, compresi quelli relativi agli immobili pignorati.

Al piano secondo l'unità immobiliare, da come veniva rappresentata catastalmente tramite la sua planimetria, è in realtà frazionata in due unità (U.I.5 e U.I.6). Al terzo ripiano la soffitta che, con la Concessione Edilizia n. 128/98, è diventata abitabile e anch'essa frazionata in due appartamenti (U.I.7 e U.I.8)

Per quanto detto, la superficie commerciale è ripartita secondo il seguente criterio:

#### **PIANO SECONDO:**

- **unità immobiliare 5 (foglio 106 particella 1923 sub 15) – lotto 1:**
  - o abitabile mq 57,0 con un'incidenza del 100% relativamente alla stima;
  - o terrazze mq 2,7 con un'incidenza del 25% relativamente alla stima;
- **unità immobiliare 6 (foglio 106 particella 1923 sub 14) – lotto 2:**
  - o abitabile mq 76,2 con un'incidenza del 100% relativamente alla stima;

#### **PIANO TERZO:**



- **unità immobiliare 7 (foglio 106 particella 1923 sub 17) - lotto 3:**
  - o abitabile mq 57,0 con un'incidenza del 100% relativamente alla stima;
  - o fondo mq 24,3 con un'incidenza del 20% relativamente alla stima;
- **unità immobiliare 8 (foglio 106 particella 1923 sub 16) – lotto 4:**
  - o abitabile mq 76,2 con un'incidenza del 100% relativamente alla stima;

Il sopralluogo ha messo in evidenza degli appartamenti con finiture interne mediocri (pavimenti, rivestimenti ecc.) e una scarsa manutenzione.

Nel suo complesso il fabbricato presenta elementi architettonici di pregio, sia a livello progettuale sia a livello realizzativo.

Si fa presente che, da una indagine visiva, la crisi sismica iniziata ad agosto del 2016 non ha prodotto danni né alla struttura né alle finiture. Si allega documentazione fotografica degli interni e degli esterni alla perizia di stima.

- 8) *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;*

L' immobile è ben descritto, nell'atto di pignoramento redatto dall'avv. [REDACTED]

[REDACTED], nella sua consistenza catastale e ben individuato mediante l'indirizzo riportato.

Pertanto si può affermare che l'immobile rimane ben individuato e identificabile.

- 9) *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;*

Dalla documentazione acquisita e dal sopralluogo effettuato, si riscontrano difformità tra lo stato attuale e quanto riportano le planimetrie catastali. In particolare l'immobile, all'atto



del pignoramento, era identificato al N.C.E.U. del Comune di Foligno foglio 106 particella 1923 sub 8 e, come da planimetrie catastali allegate, costituito da:

- al piano secondo una singola abitazione;
- al piano terzo una soffitta;
- e all'interrato un locale ad uso fondo.

In realtà, come già descritto, lo stato attuale presenta un frazionamento in quattro appartamenti suddivisi tra i due piani. Le unità 5 e 6 al piano secondo e le unità 7 e 8 al piano terzo. Al fine di sanare le difformità riscontrate, come richiesta dalla S.V.I., si è provveduto all'aggiornamento delle planimetrie catastali mediante la cancellazione del sub 8 e la formazione di quattro nuovi subalterni cos' suddivisi:

**PIANO SECONDO:**

- **unità immobiliare 5 – lotto 1: foglio 106 particella 1923 sub 15**
- **unità immobiliare 6 – lotto 2: foglio 106 particella 1923 sub 14**

**PIANO TERZO:**

- **unità immobiliare 7 – lotto 3: foglio 106 particella 1923 sub 17**
- **unità immobiliare 8 – lotto 4: foglio 106 particella 1923 sub 16**

Tutta la documentazione catastale aggiornata è tra gli allegati della perizia.

---

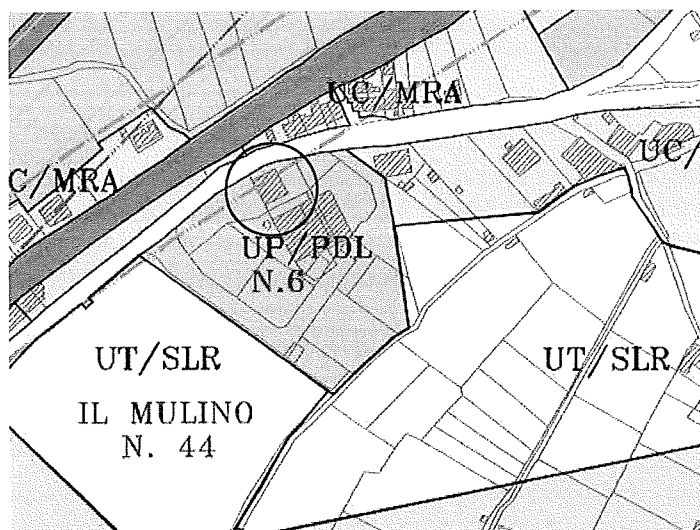
*10) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;*

Gli immobili oggetto di pignoramento sono individuati catastalmente nella categoria A/3 (abitazione di tipo economico).

Il fabbricato fa parte, ed è regolamentato dal punto di vista urbanistico, dalla lottizzazione convenzionata stipulata con il Comune di Foligno e approvata con D.C.C. 124 del 20/03/1990.

Riferimenti urbanistici precedenti al P.R.G. del 1997, adottato attualmente dal Comune di Foligno, non sono stati riscontrati. Attualmente la zona di riferimento del è UP/PDL (Piani di Lottizzazione).





stralcio tavola 12P.R.G. Comune di Foligno

11) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni 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;

L'ultimo precedente autorizzato, riscontrato tramite accesso agli atti presso gli uffici tecnici del Comune di Foligno, è la Concessione Edilizia n. 128 del 18-04-1998 in variante alla precedente Concessione Edilizia n. 411 del 12-08-1996. Tale variante in corso d'opera si è resa necessaria per ottenere il cambio di destinazione d'uso dei locali al piano terzo dell'immobile oggetto di pignoramento, da soffitta a superficie residenziale, nel rispetto delle condizioni igienico-sanitarie.

Pertanto l'ultimo precedente autorizzato riporta due unità immobiliari residenziali distinte e indipendenti, una al piano secondo e una al piano terzo.

Il sopralluogo ha invece evidenziato il frazionamento delle due unità suddette in quattro appartamenti, due al piano secondo e due al piano terzo.

Questa difformità urbanistica può essere sanata mediante la presentazione di un "accertamento di conformità per opere eseguite in difformità parziale del titolo" in cui si richiede il frazionamento delle unità immobiliari (manutenzione straordinaria).

Non può essere fatta una stima precisa e analitica delle spese necessarie per l'eliminazione delle difformità. Si ritiene comunque congruo ipotizzare:





1. Spese Amministrative	
(oneri Comunali, oneri di Sanatoria, oneri per pratica edilizia)	€ 2.700,00
2. Spese tecniche	€ 1.800,00

Inoltre nella cartella edilizia non sono stati riscontrati i seguenti documenti:

- I. fine lavori;
- II. certificato o dichiarazione di agibilità.

Documenti che, allo stato attuale, possono essere ottenuti solo richiedendo una nuova licenza edilizia.

---

12) 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 d'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;

Come già riportato precedentemente, il frazionamento dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento ha generato quattro appartamenti che occupano il piano secondo e terzo del fabbricato plurifamiliare. Durante il sopralluogo è stato riscontrato che le due unità al piano terzo sono libere; quelle al piano secondo sono occupate.

La verifica dei contratti di locazione per le unità immobiliari occupate riporta che:

- per l'unità immobiliare n. 6 è stato stipulato un contratto di locazione in data 12-07-2017 ma scaduto in data 31-07-2018;
- per l'unità immobiliare n. 5 è stato stipulato un contratto di locazione in data 30-07-2018;

Tenendo presente che la data di registrazione dell'atto di pignoramento è il 15-09-2017, i contratti di locazione non sono opponibili al pignoramento.

---

13) allegghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il Comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel



Comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;

Si allega il certificato di stato libero del debitore sig. [REDACTED]

---

14) 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);

Non sussiste tale condizione.

---

15) 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;

Le quattro unità indipendenti, che occupano rispettivamente il piano secondo e terzo del fabbricato plurifamiliare sito in Foligno loc. Vescia via Flaminia Sud, dal punto di vista impiantistico sono caratterizzate da:

#### IMPIANTO ELETTRICO

Le caratteristiche dell'impianto rispondono ai requisiti e alle norme vigenti al momento della realizzazione. E' stato realizzato sottotraccia a partire dalla centralina, da dove si snodano i fili conduttori. Le varie stanze sono servite in modo adeguato da prese, interruttori e punti luce. Non sono stati riscontrati dispositivi di illuminazione di sicurezza che garantirebbero un livello minimo di illuminamento in caso di assenza di tensione elettrica.

#### IMPIANTO TERMICO

Le caratteristiche dell'impianto rispondono ai requisiti e alle norme vigenti al momento della realizzazione. L'impianto di riscaldamento risulta costituito da caldaia a metano che alimenta i radiatori posizionati nelle varie stanze. La caldaia è posizionata internamente all'appartamento, inoltre la stessa è predisposta per la produzione di acqua calda sanitaria in corrispondenza del bagno e della cucina. L'impianto di riscaldamento non è diviso in zone. I terminali sono costituiti da radiatori che non sono provvisti di valvole termostatiche per il controllo della temperatura ambiente. L'installazione su ogni singolo radiatore aiuterebbe a regolare in modo ottimale la temperatura in ogni stanza e ridurre i consumi.



### IMPIANTO IDRICO

Le caratteristiche dell'impianto rispondono ai requisiti e alle norme vigenti al momento della realizzazione. L'adduzione di acqua potabile avviene dall'acquedotto principale e serve l'unità immobiliare tramite due bagni e la cucina. L'impianto di scarico è di tipo a gravità, i servizi igienici sono completi di tutti i sanitari.

---

*16) 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. In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carroia) ai lotti (passaggio pedonale e/o carroia sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa;*

Il bene, all'atto del pignoramento, era catastalmente identificato da una unità immobiliare individuata al N.C.E.U. del Comune di Foligno **foglio 106, part. 1923 sub. 8, cat. A/3 (abitazione di tipo economico)** e costituita da:

- o al piano secondo l'abitazione;
- o al piano terzo le soffitte;
- o al piano interrato i fondi.

Con la Concessione Edilizia n. 128 del 18-04-1998 è stato realizzato un cambio di destinazione d'uso per cui la soffitta al terzo piano è divenuta abitabili (superficie residenziale).

In un secondo momento, in assenza di titolo abilitativo, le due unità immobiliari al secondo e terzo piano sono state frazionate in due appartamenti per piano. Ognuno accessibile in modo indipendente dal vano scala principale e autonomi dal punto di vista impiantistico.

Per quanto sopra l'immobile oggetto di pignoramento si può già considerare suddiviso in quattro lotti la cui consistenza catastale è stata aggiornata in modo conforme allo stato attuale, come richiesto dalla S.V.I. al quesito 9), come segue:

#### **PIANO SECONDO:**

- unità immobiliare 5 – lotto 1 - foglio 106 particella 1923 sub 15
  - unità immobiliare 6 – lotto 2 - foglio 106 particella 1923 sub 14
- 



**PIANO TERZO:**

- unità immobiliare 7 – lotto 3 - foglio 106 particella 1923 sub 17
- unità immobiliare 8 – lotto 4 - foglio 106 particella 1923 sub 16

Per quanto sopra si ritiene che l'immobile sia vendibile in più lotti indipendenti, aumentandone il valore di vendita.

L'accesso ai lotti avviene tramite il vano scala principale che collega i vari piani. L'entrata pedonale e carrabile è attualmente consentita mediante l'attraversamento della particella 929 non oggetto di pignoramento, su cui il debitore ha l'usufrutto per 1000/1000 mentre i diritti di nuda proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni sono della sig.ra Gabriela Petrini. La particella 929 è l'unico accesso all'immobile oggetto di perizia. A riguardo non sono state riscontrate servitù di passaggio.

---

*17) determini il valore dell'immobile, considerando lo stato di conservazione dello stesso e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive (indicativamente circa il 15-20% di differenza), nonché considerando come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione aventi data certa anteriore al pignoramento; quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale essi dovranno essere ritenuti opponibili alla procedura solo se trascritti 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 26 anni – dell'ultimo dei figli);*

Come già esaminato nel quesito 16), la valutazione ai fini di una vendita è stata effettuata considerando l'immobile in più lotti. Il valore desunto dalla stima analitica, allegata alla perizia, dei singoli lotti è il seguente:

**PIANO SECONDO:**

- unità immobiliare 5 – lotto 1 - foglio 106 particella 1923 sub. 15

**€ 39.252,00**

(trentanovemiladuecentocinquantadue/00)

- unità immobiliare 6 – lotto 2 - foglio 106 particella 1923 sub 16

**€ 46.290,00**

(quarantaseimiladuecentonovanta/00)

---



**PIANO TERZO:**

- unità immobiliare 7 – lotto 3 - foglio 106 particella 1923 sub 17

**€ 33.882,00**

(trentatremilaottocentoottantadue/00)

- unità immobiliare 8 – lotto 4 - foglio 106 particella 1923 sub 16

**€ 41.532,00**

(quarantunomilacinquecentotrentadue/00)

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

- dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in quest'ultimo 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;*

- proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente 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;

Non sussiste tale condizione.

19) 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;

Non sussiste tale condizione.

20) nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno.



L'immobile pignorato non risulta abusivo. L'ultimo precedente autorizzativo, rilasciato dal Comune di Foligno, è la Concessione Edilizia n. 128 del 18-04-1998 in variante alla Concessione Edilizia n. 411 del 12-08-1996. La richiesta riguarda il cambio di destinazione d'uso del piano terzo da soffitte a superficie residenziale. Il frazionamento in quattro unità abitative si ritiene, dall'accesso agli atti effettuato presso gli uffici tecnici del Comune di Foligno, sia avvenuto senza il rilascio di regolare licenza edilizia.

Mediante un accertamento di conformità per opere eseguite in difformità al titolo abilitativo, è possibile sanare le differenze riscontrate.

Inoltre una volta concluso l'iter relativo all'accertamento di conformità, è possibile richiedere il certificato di agibilità.

---

Il Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene con la presente relazione di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Foligno 28 maggio 2019

dott. ing. federico berti piras  
fabricamus architettura e ingegneria

