

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SPOLETO

Esecuzione Immobiliare rubricata al numero di R.G.E. 242-2014

promossa da

BANCA CARIGE ITALIA S.p.A.
(Creditore procedente)

contro

— — — — —
(Debitori/Esecuti)

Creditori intervenuti:

1: BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.p.A.
2: UNICREDIT S.p.A.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: dott. Simone SALCERINI

- CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO -

Tecnico incaricato in qualità di esperto: geom. Diego MARCHI

Procuratori Legali delle parti:

Avv. Maurizio BARBIERI, con studio in Ancona, Piazza del Plebiscito n. 55
PEC: maurizio.barbieri@pec-ordineavvocatiancona.it
(Procuratore legale del Creditore procedente)

Avv. Agata NASINI, con studio in Perugia, Via Campo di Marte n. 19
PEC: agatanasini@pec.studiolegalenasini.it
(Procuratore legale del primo Intervenuto)

Avv. Gianluca CESARINI, con studio in Perugia, Via Cesare Caporali n. 23
PEC: gianluca.cesarini@avvocatiperugiapec.it
(Procuratore legale del secondo Intervenuto)

DATE:

Nomina: 9 settembre 2015

Giuramento: 10 dicembre 2015

Udienza di comparizione delle parti: 14 giugno 2018



Gli immobili oggetto della presente relazione sono i seguenti:

- n. 2/a: Abitazione sita in Via Ferrero snc, distinta al C.F. Foglio 219 part. 72 sub. 5
- n. 2/b: Rimessa sita in Via Ferrero snc, distinta al C.F. Foglio 219 part. 72 sub. 3
- n. 3: Abitazione sita in Via Borroni snc, distinta al C.F. Foglio 238 part. 560 sub. 3
- n. 4: Magazzino sito in Via Borroni snc, distinto al C.F. Foglio 238 part. 478 sub. 4
- n. 5: Corte sita in Via Borroni snc, distinta al C.F. Foglio 238 part. 3160
- n. 6: Corte sita in Via Borroni snc, distinta al C.F. Foglio 238 part. 3344
- n. 7/a: Terreno distinto al C.T. foglio 193 part. 3374
- n. 7/b: Ente Urbano distinto al C.T. foglio 193 part. 2737
- n. 8: Terreno distinto al C.T. foglio 193 part. 3373
- n. 9: Magazzino sito in Via Borroni snc, distinto al C.F. Foglio 238 part. 560 sub. 4
- n. 10: Abitazione sita in Via Borroni snc, distinta al C.F. Foglio 238 part. 560 sub. 2
- n. 11: Ente Comune sito in Via Borroni snc, distinto al C.F. Foglio 238 part. 478 sub. 6

Si premette che, in considerazione della diversa provenienza e dislocazione degli immobili e della loro natura e consistenza, oltre che della presenza di comproprietari estranei al pignoramento, si ritiene opportuno fin da ora suddividere il compendio pignorato in tre lotti distinti:

LOTTO 1: immobili siti in Foligno, Via Ferrero, distinti al Catasto Fabbricati al foglio 219 particelle 72 sub. 5 e 3 (immobili nn. 2/a e 2/b in piena proprietà per la quota di 1/6 in capo a)

LOTTO 2: immobili siti in in Foligno, Via Borroni 20, distinti al Catasto Fabbricati al foglio 238 particelle 560 sub. 2, 3 e 4, part. 478 sub. 4 (immobili nn. 3, 4, 9 e 10). **Oltre ai diritti sulle corti: distinti al Catasto Fabbricati al foglio 238 particelle 3344 e 478 sub. 6 e al Catasto Terreni al foglio 193 part. 2737 e 3374** (immobili nn. 6, 7/a, 7/b, 11)

LOTTO 3: immobili siti in in Foligno, Via Borroni 20, distinti al Catasto Fabbricati al foglio 238 part. 3160 e al Catasto Terreni al foglio 193 part. 3373 (immobili n. 5 e 8). **Oltre ai diritti sulle corti distinte al Catasto Fabbricati al foglio 238 particelle 3344 e 478 sub. 6 e al Catasto Terreni al foglio 193 part. 2737 e 3374** (immobili nn. 6, 7/a, 7/b, 11). Si precisa che l'imm. 5 identificato come terreno all'atto del pignoramento, di fatto è un fabbricato di civile abitazione, costruito recentemente ed accatastato solo nel marzo 2018, dopo il pignoramento.

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 16 dicembre 2014 a firma del dr. Stefano SABATINI di Ancona.

Si rileva solo la discrepanza relativa all'**immobile n. 5** (al C.F. foglio 238 part. 3160, area urbana) che successivamente al pignoramento e alla redazione della certificazione notarile è stato variato catastalmente in quanto ha originato un fabbricato (C.F. foglio 238 part. 3160, abitazione cat. A/7)



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.
- Ufficio di Stato Civile del Comune di Foligno (PG): per l'acquisizione dell'Estratto per riassunto dell'Atto di matrimonio del debitore/esecutato.
- Ufficio tecnico del Comune di Foligno: per l'acquisizione dei titoli abilitativi per la verifica di legittimità urbanistico-edilizia delle unità immobiliari pignorate. **Si precisa che tale ricerca non ha dato esito positivo in quanto le pratiche edilizie relative agli immobili pignorati risultano irreperibili anche per il fabbricato di recente costruzione, come attestato dalla dirigente dell'ufficio preposto (all. 8).**

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

Al ventennio le seguenti formalità (cfr. all. 7):

1. Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo fondiario iscritta a Perugia il 03/08/2007 al n. 7088 di formalità, a rogito del Notaio Elisabetta CARBONARI di Umbertide del 20/07/2007 rep. 4907/1703.

Capitale € 150.000 Totale € 300.000.000

A favore: BANCA POPOLARE DI SPOLETO SPA con sede in Spoleto e c.f. 01959720549, per la piena proprietà di 1/1.

Contro: _____, nata a Foligno il _____ per i diritti di Nuda Proprietà per 1/2 sull'imm. 3 e di 1/4 sull'imm. 5;

I _____, I, nata a Foligno il _____, per i diritti di Usufrutto per l'intero sull'imm. 3 e per 2/4 sull'imm. 5; per i diritti di 2/12 della Piena Proprietà sull'imm. 10.

_____, nato a Foligno il _____, per i diritti di Nuda Proprietà per 1/2 sull'imm. 3 e di 1/4 sull'imm. 5;

per altri diritti anche contro: _____, nata a Foligno il 14/03/1938, I _____, I, nato a Foligno il 02/12/1958, R _____, nata a Foligno il 11/04/1962.

Immobili: imm. 3 (abitazione, foglio 238 part. 560 sub. 3).

Imm. 5 (corte, foglio 238 part. 3160).

Imm. 10 (abitazione, foglio 238 part. 560 sub. 2).

2. Ipoteca Giudiziale iscritta a Perugia il 22/10/2013 al n. 3021 di formalità, per decreto ingiuntivo del Tribunale di Perugia sez. di Foligno del 22/02/2013 rep. 128/2013.

Di € 13.000,00 in sorte di € 6.050,00.

A favore: _____, I, nato a Foligno il 12/01/1965 per la piena proprietà di 1/6 degli imm. 2/a e 2/b; per la piena proprietà dell'intero di altro immobile non oggetto della presente.

Contro: _____, nato a Foligno il _____ per i diritti di proprietà di 1/6 degli imm. 2/a e 2/b. Per la piena proprietà dell'intero di altro immobile non oggetto della presente.

Immobili: oltre maggiore consistenza, per 1/6 di Proprietà degli imm. 2/a e 2/b (abitazione e rimessa, foglio



219 partt. 72 sub. 5 e 3).

3. Ipoteca Giudiziale iscritta a Perugia il 17/12/2013 al n. 3686 di formalità, per decreto ingiuntivo del tribunale di Spoleto del 25/11/2013 rep. 840.

Di € 80.000,00 in sorte di € 42.161,03.

A favore: BANCA CARIGE ITALIA S.P.A. con sede in Genova e c.f. 02123210995.

Contro: sopra generalizzato, per i diritti di proprietà di 1/6 degli imm. 2/a e 2/b.

l, sopra generalizzata, per i diritti di: 1/2 di Nuda Proprietà dell'imm. 3; 1/4 di Nuda Proprietà degli imm. 4, 5 e 6; 1/3 di Piena Proprietà degli imm. 7/a e 7/b; 1/1 di Piena Proprietà dell'imm. 8.

, sopra generalizzata, per i diritti di: 1/1 di Usufrutto dell'imm. 3; 2/4 di Usufrutto degli imm. 4, 6 e 11; 1/2 di Piena Proprietà dell'imm. 9; 1/6 di Piena Proprietà dell'imm. 10.

Immobili: oltre maggiore consistenza, imm. 2/ e 2/b per 1/6 di Proprietà.

Imm. 3 per 1/2 di N.P. E 1/1 di Usufrutto.

Imm. 4 per 1/4 N.P. e 2/4 Usufrutto (magazzino, foglio 238 part. 478 sub. 4).

Imm. 5 per 1/4 N.P.

Imm. 6 per 1/4 N.P. e 2/4 Usufrutto (corte, foglio 238 part. 3344).

Imm. 7/a e 7/b per 1/3 Piena Proprietà (terreno e ente urbano, foglio 193 partt. 3374 e 2737)

Imm. 8 per l'intero (terreno, foglio 193 part. 3373).

Imm. 9 per 1/2 P.P (magazzino, foglio 238 part. 560 sub. 4).

Imm. 10 per 1/6 P.P.

Imm. 11 per 2/4 Usufrutto (ente comune, foglio 238 part. 478 sub. 6).

4. Atto di Pignoramento Immobiliare trascritto a Perugia il 10/10/2014 al n. 16134 di formalità, emesso in virtù di Atto Giudiziario dell'U.N.E.P. presso il Tribunale di Spoleto in data 10/09/2014 rep. 845/2014.

A favore: BANCA CARIGE ITALIA S.P.A., sopra generalizzata.

Contro: sopra generalizzato, per i diritti di 1/6 degli imm. 2/a e 2/b;

, sopra generalizzata, per i diritti di: 1/2 di Nuda Proprietà dell'imm. 3; 1/4 di Nuda Proprietà degli imm. 4, 5 e 6; 1/3 di Piena Proprietà degli imm. 7/a e 7/b; 1/1 di Piena Proprietà dell'imm. 8.

l, sopra generalizzata, per i diritti di: 1/1 di Usufrutto dell'imm. 3; 2/4 di Usufrutto degli imm. 4, 6 e 11; 1/2 di Piena Proprietà dell'imm. 9; 1/6 di Piena Proprietà dell'imm. 10.

Immobili: oltre maggiore consistenza, imm. 2/ e 2/b per 1/6 di Proprietà.

Imm. 3 per 1/2 di N.P. e l'intero Usufrutto.

Imm. 4 per 1/4 N.P. e 2/4 Usufrutto.

Imm. 5 per 1/4 N.P.

Imm. 6 per 1/4 N.P. e 2/4 Usufrutto.

Imm. 7/a e 7/b per 1/3 P.P.

Imm. 8 per 1/1 P.P.

Imm. 9 per 1/2 P.P.

Imm. 10 per 1/6 P.P.

Imm. 11 per 2/4 Usufrutto.

5. Costituzione di servitù di distanza del 04/10/2005 a rogito Notaio Antonio FABBI di Gualdo Tadino rep. 57.607, trascritta a Perugia il 14/10/2005 al n. 19562 di R.P.

Fondo servente: fondo distinto al Catasto Terreni al foglio 193 part. 320 e al Catasto Fabbricati al foglio 238 part. 2465.



Fondo dominante: distinto al Catasto Fabbricati al foglio 238 partt. 478 sub. 2, 3 e 4 (imm. 4).

Oggetto: Il sig. Luciano LOSCHI, proprietario del fondo servente, consente ai signori _____ proprietari del fondo dominante, di realizzare la demolizione degli annessi (part. 478 sub. 2, 3 e 4) e la ricostruzione di una porzione di fabbricato adibita a garage senza rispettare le distanze previste dalla Legge e dal R.E. di Foligno.

6. Costituzione di servitù di distanza del 04/10/2005 a rogito Notaio Antonio FABI di Gualdo Tadino rep. 57.607, trascritta a Perugia il 14/10/2005 al n. 19563 di R.P.

Fondo dominante: distinto al Catasto Terreni al foglio 193 part. 320 e al Catasto Fabbricati al foglio 238 part. 2465.

Fondo servente: distinto al Catasto Fabbricati al foglio 238 partt. 478 sub. 2, 3 e 4 (imm. 4).

Oggetto: I signori _____ proprietari del fondo servente, consentono a Luciano LOSCHI, proprietario del fondo dominante, di prolungare il muro di divisione tra le proprietà per altri due metri.

Osservazioni:

Si segnala inoltre che non risulta cancellata una ulteriore Ipoteca Volontaria a carico degli imm. 2A e 2/b, contro Firma _____, a favore della Cassa di Risparmio di Foligno, iscritta in data 06/09/1994 al n. 2761 di formalità, e quindi decaduta giusto 4 giorni prima del Pignoramento di cui alla presente relazione (datato 10/09/2014) e NON RINNOVATA.

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

Relativamente agli immobili 2/a e 2/b non è stato possibile verificare l'esistenza o meno di una gestione condominiale e quindi reperire le informazioni.

Relativamente agli immobili da 3 a 11 non sono stati riscontrati oneri di natura condominiale né spese condominiali insolute nell'ultimo biennio, in quanto non esiste un condominio.

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.

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

1. Ipoteca Volontaria iscritta a Perugia il 03/08/2007 al n. 7088 (imm. 3, 5 e 10)
€ 35,00 per tassa fissa ipotecaria

2. Ipoteca Giudiziale iscritta a Perugia il 22/10/2013 al n. 3021 (imm. 2/a e 2/b)
€ 35,00 per tassa fissa ipotecaria
€ 59,00 per bolli
€ 200,00 per imposta ipotecaria (0,5% del Capitale con un minimo di € 200,00)



3. Ipoteca Giudiziale iscritta a Perugia il 17/12/2013 al n. 3686 (tutti gli immobili)

€ 35,00 per tassa fissa ipotecaria

€ 59,00 per bolli

€ 400,00 per imposta ipotecaria (0,5% del Capitale di € 80.000,00)

4. Pignoramento Immobiliare trascritto a Perugia il 10/10/2014 n. 16134. (tutti gli immobili)

€ 35,00 per tassa fissa ipotecaria

€ 59,00 per bolli

€ 200,00 per imposta Fissa

5. Ipoteca Volontaria iscritta in data 06/09/1994 al n. 2761 (immobili 2/a e 2/b)

€ 35,00 per tassa fissa ipotecaria

7)- Descrizione immobili oggetto di pignoramento.**7.1 DATI UBICATIVI GENERALI DEI BENI**

Num.	Provincia	Comune	Località/via	Civ.	Piano	Scala	Int.
2/a	Perugia	Foligno	Via Guglielmo Ferrero	-	1	//	//
2/b	Perugia	Foligno	Via Guglielmo Ferrero	-	T	//	//
3	Perugia	Foligno	Via Borroni	20	S1 - 1	//	//
4	Perugia	Foligno	Via Borroni	20	S1	//	//
5	Perugia	Foligno	Via Borroni	20	T-1	//	//
6	Perugia	Foligno	Via Borroni	20	T	//	//
7/a	Perugia	Foligno	Via Borroni	20	-	//	//
7/b	Perugia	Foligno	Via Borroni	20	-	//	//
8	Perugia	Foligno	Via Borroni	20	-	//	//
9	Perugia	Foligno	Via Borroni	20	S1	//	//
10	Perugia	Foligno	Via Borroni	20	2	//	//
11	Perugia	Foligno	Via Borroni	20	T	//	//

7.2 INDIVIDUAZIONE CATASTALE, ATTUALE, DEL SINGOLO BENE**Catasto Fabbricati** del Comune di Foligno (Provincia di PERUGIA)

N.	Fgl.	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Consistenza	Superficie Catastale mq	Rendita
2/a	219	72	5	A/3	5	5 vani	Totale: 107 mq Escluse aree scoperte: 100 mq	€ 464,81
2/b	219	72	3	C/6	3	22 mq	Totale: 27 mq	€ 19,32
3	238	560	3	A/3	1	5,5 vani	Totale: 132 mq Escluse aree scoperte: 126 mq	€ 238,60
4	238	478	4	C/2	1	3 mq	Totale: 3 mq	€ 2,79
5	238	3160	-	A/7	2	6 vani	Totale: 147 mq Escluse aree scoperte: 142 mq	€ 650,74
6	238	3344	Area urbana			59 mq	-	-



sanitari e doccia. Il balcone è protetto da ringhiera in ferro. L'abitazione ha subito una recente ristrutturazione e si trova in buone condizioni. Gli ambienti sono ampi e luminosi, i soffitti sono stati controsoffittati e sono alti m. 2,75. La superficie lorda è pari a mq 112 circa, oltre a mq 4 circa di terrazzi e mq 17 circa di vano scala.

LOCALE	Superficie calpestabile rilevata mq
Immobile 4: ABITAZIONE – PIANO PRIMO	
CUCINA	16,60
SALOTTO	26,65
DISIMPEGNO	11,00
BAGNO	5,40
CAMERA 1	16,60
CAMERA 2	12,00
RIPOSTIGLIO	5,20
Superficie calpestabile Abitazione	93,45
Terrazzi	4,00
Immobile 3: FONDI – PIANO SEMINTERRATO	
FONDO	19,80
FONDO	9,80
FONDO	15,80
totale fondi	45,40

LOTTO 3: Immobili nn. 5 e 8 in Via Borroni 20 (cfr. doc. fotografica 10.3)

POSIZIONE: Via Borroni è una strada prevalentemente residenziale della prima periferia a sud-ovest di Foligno, densamente costruita e popolata. La via è servita da mezzi pubblici e da esercizi commerciali e piuttosto trafficata. In seconda fila rispetto alla pubblica via si trova il compendio pignorato, composto da due edifici affacciati su una corte. L'edificio più lontano dalla strada, con una porzione di corte, costituisce il presente lotto.

DESCRIZIONE: La corte è accessibile da un cancello carrabile arretrato rispetto al filo stradale. Dal cancello si prende un vialetto carrabile che si allarga formando la corte, in fondo alla quale si trova il fabbricato in oggetto, composto da 1 unità immobiliare.

La **corte comune** (part. 478 sub. 6, 3344, 2737, 3374 - comune agli immobili dei lotti 2 e 3) è pavimentata e abbellita con alcune piante e aiuole, completamente recintata con muretti in cemento di altezza variabile, anche con sovrastante rete metallica su paletti e porzioni di siepe. La superficie totale della corte comune (ottenuta sommando le part. 3344, 478/6, 3374, 3727) è pari a mq 332 circa.

La **corte esclusiva** (imm. 5 e 8, part. 3373 e 3160) gira su due lati intorno alla casa, è recintata, trattata in parte a prato e in parte pavimentata. Vi insiste un gazebo in plastica (mq 8,4) e una casetta di legno (mq 2,7). La superficie della corte esclusiva è pari a mq 113.

L'**abitazione** (imm. 5, part. 3160) è un edificio di recente realizzazione, di sagoma rettangolare e disposto su due piani, terra e primo, realizzato con struttura portante in muratura e solai in laterocemento, i due piani sono collegati da scala interna. Il paramento esterno è in intonaco tintecciato, con fasce attorno alle finestre.



Il tetto è a due falde con manto di copertura in laterizi e canali e discendenti in rame. Al piano terra si trova il soggiorno, la cucina, il bagno, il ripostiglio; al piano primo si trova il disimpegno, 2 camere, 2 guardaroba, un bagno, due terrazzi. L'edificio è di recente costruzione ed è in ottime condizioni. I pavimenti sono in gres porcellanato a grandi lastre, come pure i rivestimenti. Gli infissi delle finestre sono in legno verniciato con doppi vetri e zanzariere e le persiane sono in legno verniciato. Le porte sono in legno massello, verniciate. I parapetti dei balconi sono in muratura intonacata.

Gli ambienti sono alti m. 2,70. La superficie lorda è pari a mq 140 oltre a mq 15 circa di terrazzi.

LOCALE	Superficie calpestabile rilevata mq
Immobile 5: ABITAZIONE – PIANOTERRA E PRIMO	
CUCINA	12,80
SALOTTO	33,10
RIPOSTIGLIO	4,40
BAGNO	5,60
DISIMPEGNO	5,00
CAMERA 1	16,60
GUARDAROBA	5,10
BAGNO	7,20
CAMERA 2	12,00
RIPOSTIGLIO	8,10
Superficie calpestabile Abitazione	109,90
Terrazzi	15,00

7.5 DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

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

100% delle superfici utili calpestabili;

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

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

25% delle superfici dei fondi e dei terrazzi

50% delle superfici dei garage

30% della superficie del vano scala

La Superficie Commerciale dei terreni e delle corti coincide con la Superficie Catastale e viene valutata nel complesso del valore di mercato dei fabbricati.

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

n. 2/a: Abitazione sita in Via Ferrero, CONFORME

n. 2/b: Rimessa sita in Via Ferrero, CONFORME

n. 3: Abitazione sita in Via Borroni 20, CONFORME tranne che per la proprietà, in quanto la Sig.ra
a, pertanto il suo diritto di usufrutto si è riunito con la nuda proprietà e
l'esecutata Il ad oggi detiene ½ della Piena Proprietà, oltre eventuali altre quote ereditarie. La
successione non è stata ancora regolarizzata.



n. 4: Magazzino sito in Via Borroni 20, CONFORME tranne che per la proprietà, in quanto la Sig.ra [redacted] ta, pertanto il suo diritto di usufrutto si è riunito con la nuda proprietà e [redacted] ad oggi detiene 1/4 della Piena Proprietà, oltre eventuali altre quote ereditarie. La successione non è stata ancora regolarizzata.

n. 5: Corte sita in Via Borroni 20, DIFFORME: attualmente sulla corte insite un fabbricato di civile abitazione, di proprietà per l'intero [redacted] I, come si evince anche dalla storia catastale (par. 9) e dalla provenienza del bene (par. 12).

n. 6: Corte sita in Via Borroni 20, CONFORME tranne che per la proprietà, in quanto la [redacted] a deceduta, pertanto il suo diritto di usufrutto si è riunito con la nuda proprietà e l'esecutata [redacted] ad oggi detiene 1/4 della Piena Proprietà, oltre eventuali altre quote ereditarie. La successione non è stata ancora regolarizzata.

n. 7/a: Terreno CONFORME tranne che per la proprietà, in quanto la Sig.ra [redacted] deceduta, ma la successione non è stata ancora regolarizzata.

n. 7/b: Ente Urbano CONFORME tranne che per la proprietà, in quanto la Sig.ra [redacted] a la successione non è stata ancora regolarizzata.

n. 8: Terreno CONFORME

n. 9: Magazzino sito in Via Borroni 20, CONFORME.

n. 10: Abitazione sita in Via Borroni 20, CONFORME tranne che per la proprietà, in quanto la Sig.ra [redacted] ta, ma la successione non è stata ancora regolarizzata.

n. 11: Bene comune sito in Via Borroni 20, CONFORME tranne che per la proprietà, in quanto un bene comune non ha intestatari, inoltre la [redacted] ta, ma la successione non è stata ancora regolarizzata.

Si precisa quindi che occorre effettuare la denuncia di successione relativa per la quale si prevede un costo di € 5.300,00 comprensivo delle spese vive e delle spese tecniche.

9)- Aggiornamenti catastali

LOTTO 1: Aggiornamento della planimetria catastale, si prevede un costo di **€ 650,00**

LOTTE 2 E 3: E' necessario aggiornare gli intestatari degli immobili in seguito al decesso della

Sig.ra [redacted] lla regolarizzazione della successione.

Catasto Terreni:

Immobile 7/a: (Attualmente Terreno, part. 3374) in seguito alla formazione dei tre lotti, occorre mutarlo in bene comune non censibile, comune agli immobili numeri 3, 4, 5, 9 e 10. Costo **€ 350,00**

Catasto Fabbricati:

Immobile 5: è necessario l'aggiornamento degli intestati, in quanto l'immobile risulta erroneamente ancora intestato anche a [redacted] I. Inoltre l'immobile è stato catastalmente variato dopo il pignoramento e dopo la certificazione notarile, in quanto prima era Area Urbana ma poi vi è stato costruito un edificio. Attualmente è individuato al C.F. come Abitazione (si veda di seguito la storia catastale del bene). Costo **€ 350,00**

Immobile 6: (attualmente Area Urbana, part. 3344) in seguito alla formazione dei tre lotti, occorre



mutarlo in bene comune non censibile, comune agli immobili numeri 3, 4, 5, 9 e 10. Costo **€ 300,00**

Immobile 7/b: (attualmente censito solo al C.T. al foglio 193 part. 2737 come Ente Urbano, ma non presente al Catasto Fabbricati) occorre inserirlo nel Catasto Fabbricati come bene comune non censibile, comune agli immobili numeri 3, 4, 5, 9 e 10. Costo **€ 300,00**

Immobile 8: è necessario l'aggiornamento degli intestati, in quanto l'immobile risulta erroneamente ancora intestato ancora a Costo **€ 350,00**

9.1 STORIA CATASTALE DEL BENE N. 5 (si veda all. 5.2 documentazione catastale)

IMMOBILE 5 – ABITAZIONE – Via G. Borroni – C.F. FGL. 238 PART. 3160, ATTUALMENTE INTESATATI A:

1/4 CIASCUNO DELL'USUFRUTTO E ALLA SOLA PER 1/1 DELLA PROPRIETÀ.

SI RILEVA PERTANTO UN ERRORE NELLA ATTRIBUZIONE DELLA PROPRIETÀ.

- **Impianto meccanografico del 30/06/1987:** l'immobile veniva identificato come 560/1 graffato con la part. 478/2; Cat. A/3 cl. 4 vani 7. Intestato a per 1/4 ciascuno della Piena Proprietà.
- **Con Atto pubblico di Compravendita del 17/07/1985** (in atti dal 24/05/1990 Notaio SACCHI rep. 67369) risultava l'intestazione, antecedente al meccanografico, per 1/4 ciascuno della Piena Proprietà.
- **Con Variazione FRZ del 23/05/1990** (in atti dal 24/05/1990) si generava la part. 478 sub. 2, Area Urbana, Via Borroni Piano T.
- **Con Variazione nel Classamento del 20/06/1990** (in atti dal 08/09/1999) l'immobile veniva identificato in cat. C/6, cl. 1, consistenza 36 mq, rendita Lire 118.
- **Con Atto pubblico di Donazione del 30/05/1997** (in atti dal 11/12/2001 Notaio NAPOLITANO rep. 14800) cambiava l'intestazione passando a per 1/4 ciascuno della Piena Proprietà. Si rileva pertanto un errore nella attribuzione della proprietà: in realtà per 1/2 dell'usufrutto e a per 2/4 della Piena Proprietà. **Si rileva pertanto un errore nella attribuzione della proprietà: in realtà dell'usufrutto e della N.P.**
- **Con Variazione per Frazionamento e trasferimento diritti – demolizione parziale del 20/11/2008** (in atti dal 20/11/2008) il sub. 2 veniva soppresso e si generava la part. 3160. L'intestazione passa a per 1/4 ciascuno della Proprietà, a per 1/2 dell'usufrutto e a per 2/4 della proprietà
- **Con Atto pubblico di Compravendita del 02/08/2010** (in atti dal 11/08/2010 Notaio CARBONARI rep. 11726) l'intestazione passa all'attuale.
- **Con Variazione del 08/03/2018 – demolizione parziale del 20/11/2008** (in atti dal 09/03/2018) per unità afferenti edificate su area urbana (n.4609.1/2018). L'identificazione è: Cat. A/7 cl. 2, 6 vani, sup. catastale mq 147, rendita € 650,74. L'intestazione non varia.

10)- Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Gli immobili n. 7/a e 8, per i quali si allega il CDU all. 11, ricadono in zona edificabile diretta.

11)-Conformità Urbanistica del compendio immobiliare pignorato

11.1 ACCESSO AGLI ATTI DETENUTI DALL'ENTE COMUNALE

Dalle ricerche esperite presso il Comune di Foligno in data 30/06/2017 è risultato che



relativamente agli immobili pignorati sono state prodotte le seguenti pratiche edilizie:

Via Ferrero (imm. 2/a e 2/b): Licenza Edilizia prot. n. 10620 del 04/04/1974 per edificazione del fabbricato, Certificati di Agibilità n. 555/556 e 558/561.

Via Borroni (imm. 3, 4, 5, 6, 7/a, 7/b, 8, 9, 10 e 11): Denuncia di Inizio Attività n. 30 del 2005 (per costruzione Garage e demolizione accessori); Concessioni in Sanatoria n. 4815/85 n. 4816/85 e n. 3962/85.

Purtroppo tutte queste pratiche a detta dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Foligno risultano irreperibili, come risulta dalla Comunicazione trasmessa dalla responsabile dell'Area Governo del Territorio (all. 8), quindi non è stato possibile visionarle.

11.2 RISPONDEZA AI TITOLI ABILITATIVI RILASCIATI O EVENTUALE DESCRIZIONE DEGLI ABUSI RILEVATI

Non essendo possibile visionare le pratiche edilizie non è possibile accertare la conformità urbanistica dei beni pignorati.

11.3 SANABILITÀ DEGLI ABUSI RILEVATI

Non è possibile stabilire la presenza o meno di eventuali abusi.

11.4 COSTI DI SANATORIA O RIPRISTINO

Non è possibile valutare costi di sanatoria o ripristino di eventuali abusi, per quanto detto sopra.

12)- Stato di possesso

... Riguardo all'occupazione dei beni immobili pignorati

Via Ferrero (imm. 2/a e 2/b): Da quanto verificato in sede di sopralluogo entrambi gli immobili risultano attualmente OCCUPATI dalla Signor _____ e dal sig. C _____

Via Borroni (imm. 3, 4, 5, 6, 7/a, 7/b, 8, 9, 10 e 11): Da quanto verificato in sede di sopralluogo attualmente i beni sono sottoposti alla custodia dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia, come stabilito dal G.E. Gli stessi sono così occupati: imm. 4, 9 e 10 dal sig. _____ dalla moglie; imm. 3 dal sig. _____ la sua compagna ed i due figli minorenni; imm. 5 e 8 dalla _____ marito e la figlia minorenni; imm. 6, 7/a, 7/b e 11 sono utilizzati in comune dalle suddette famiglie.

Lo scrivente ha comunque provveduto ad esperire una verifica presso l'Agenzia delle Entrate sull'esistenza o meno di contratti locativi pendenti sui beni lo ha confermato: la nota dell'ufficio di Perugia (all. 11) infatti non evidenziava la presenza di contratti locativi, d'affitto o di comodato registrati, per i beni predetti.

... Riguardo alla provenienza dei beni immobili pignorati

diritto dell'usufrutto si è riunito con la nuda proprietà.

Immobile n. 4: Magazzino distinto al C.F. foglio 238 part. 478 sub. 4.

1 della Nuda Proprietà (quota pignorata)

Comproprietari: [redacted] 1/2 dell'Usufrutto e 1/6 della piena proprietà (quote pign.)

Originariamente l'immobile era di proprietà di [redacted] per 2/4 (per titoli anteriori al ventennio) e di [redacted] Gi [redacted] per 1/4 ciascuno, in seguito all'atto di compravendita di cui al punto 4. Successivamente [redacted] Maria [redacted] anno acquisito le rispettive quote di nuda proprietà e usufrutto con atto di donazione del 1997 (di cui al punto 3). Nel 2010 la sig.ra [redacted] ha acquisito 1/6 della piena proprietà del bene per successione in morte della madre [redacted] (cfr. punto 5), a seguito della rinuncia all'eredità da parte di [redacted] [redacted] In morte di Ma [redacted] il diritto dell'usufrutto si è riunito con la nuda proprietà. La successione non è stata ancora regolarizzata.

Immobile 9: Magazzino in Via Borroni 20, distinto C.F. f. 238 part. 560 sub. 4.

Eredi di [redacted] la Piena Proprietà (quota pignorata)

Comproprietari: M [redacted] per 1/6 ciascuno.

Acquisito dall'Esecutata per atto di compravendita di cui al punto 4.

Immobile 10: Abitazione in Via Borroni 20, distinto C.F. f. 238 part. 560 sub. 2.

Eredi di [redacted] della Piena Proprietà

Comproprietari: M [redacted] e [redacted]

Acquisito dall'Esecutata quanto a 1/6 per successione in morte della madre [redacted] (cfr. punto 5), a seguito della rinuncia all'eredità da parte di [redacted] Quanto a 1/6 per successione in morte di [redacted] di cui al punto 9. La successione in morte di [redacted] non è stata ancora regolarizzata.

LOTTO 3: immobili siti in in Foligno, Via Borroni 20, distinti al Catasto Fabbricati al foglio 238 part. 3160 e al Catasto Terreni al foglio 193 part. 3373

Immobile n. 5: Abitazione in Via Borroni 20, distinta al C.F. foglio 238 part. 3160.

[redacted] della Piena Proprietà

Originariamente l'immobile era di proprietà di [redacted] per 2/4 (per titoli anteriori al ventennio) e di [redacted] e [redacted] per 1/4 ciascuno, in seguito all'atto di compravendita del 1985 di cui al punto 4. Nel 1997 è pervenuto all'Esecutata per 1/4 della nuda proprietà in seguito alla donazione di cui al punto 3. Per i restanti 3/4 di nuda proprietà e 1/4 di usufrutto mediante l'atto di cui al punto 6, nel 2010.

Immobile 8: Terreno in Via Borroni snc, distinto C.T. f. 193 part. 3373.

1 della Piena Proprietà

Originariamente l'immobile (part. 226) era di proprietà dei signori [redacted] e [redacted]



...atto di compravendita del 1976 di cui al punto 7. Dopo il frazionamento del 2001 la part. 3373 è stata acquistata nel 2010 ... con atto di cui al punto 8.

CORTI COMUNI AI LOTTI 2 E 3: immobili siti in in Foligno, Via Borroni 20, distinti al Catasto Fabbricati al foglio 238 part. 3344 E 478 SUB. 6, e al Catasto Terreni al foglio 193 part. 3374 e 2737.

Immobile n. 6: Area Urbana in Via Borroni 20, distinta al C.F. foglio 238 part. 3344.

... della Nuda Proprietà

... della Piena Proprietà e 1/2 dell'Usufrutto.

Comproprietari: ...

Originariamente l'immobile era di proprietà di ... ti per 2/4 (per titoli anteriori al ventennio) e di Maria Luisa PERGOLEARI ... ciascuno, in seguito all'atto di compravendita del 1985 di cui al punto 4. Nel 1997 è pervenuto ... er 1/4 della nuda proprietà in seguito alla donazione di cui al punto 3, con la quale ... cedeva 1/4 della Nuda Proprietà conservando 1/2 dell'usufrutto. La restante quota di 1/6 della piena proprietà era acquisita dalla ... successione in morte della madre ... (cfr. punto 5), a seguito della rinuncia all'eredità da parte di ... In morte di ... il diritto dell'usufrutto si è riunito con la nuda proprietà. La successione non è stata ancora regolarizzata.

Immobile 7/a: Terreno sito in Via Borroni 20, distinto C.T. f. 193 part. 3374

... 1/3 della Piena Proprietà

Ered ... 1/9 della Piena Proprietà

Comproprietari: ... e Roberta PERGOLEARI

Originariamente l'immobile (part. 226) era di proprietà dei signori Ida ... e Alessandro ... per atto di compravendita del 1976 di cui al punto 7. Dopo il frazionamento del 2001, le due part. 3374 e 2373 sono state acquistate nel 2010 dai signori David ... e Lina Mascioli per 1/3 ciascuno, con atto di cui al punto 8. ... acquisito 1/9 della piena proprietà per successione in morte della madre ... (cfr. punto 5), a seguito della rinuncia all'eredità da parte di ... La successione in morte di ... non è stata ancora regolarizzata.

Immobile 7/b: Ente Urbano sito in Via Borroni 20, distinto C.T. f. 193 part. 2737.

... 1/3 della Piena Proprietà

Eredi di ... 1/3 della Piena Proprietà

Comproprietari: David ... e Roberta PERGOLEARI

Originariamente l'immobile (part. 226) era di proprietà dei signori Ida ... e Alessandro ... per atto di compravendita del 1976 di cui al punto 7. Dopo il frazionamento del 2001, le due part. 3374 e 2373 sono state acquistate nel 2010 dai signori David ... e Lina Mascioli per 1/3 ciascuno, con atto di cui al punto 8. La successione in morte di ... non è stata ancora regolarizzata.



LOTTO 2: immobili siti in in Foligno, Via Borroni 20, distinti al Catasto Fabbricati al foglio 238 particelle 560 sub. 2, 3 e 4, part. 478 sub. 4 (immobili nn. 3, 4, 9 e 10). Oltre ai diritti sulle corti: distinti al Catasto Fabbricati al foglio 238 particelle 3344 e 478 sub. 6 e al Catasto Terreni al foglio 193 part. 2737 e 3374 (immobili nn. 6, 7/a, 7/b, 11)

LOTTO 3: immobili siti in in Foligno, Via Borroni 20, distinti al Catasto Fabbricati al foglio 238 part. 3160 e al Catasto Terreni al foglio 193 part. 3373 (immobili n. 5 e 8). Oltre ai diritti sulle corti distinte al Catasto Fabbricati al foglio 238 particelle 3344 e 478 sub. 6 e al Catasto Terreni al foglio 193 part. 2737 e 3374 (immobili nn. 6, 7/a, 7/b, 11)

17)- Stima del lotto

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 del Comune di Foligno, 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 simili.

I valori rilevati sono stati successivamente perequati dallo scrivente in relazione alle caratteristiche degli immobili ed ai comodi e scomodi di cui godono.

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

Nella determinazione del valore di mercato dei lotti si è tenuto conto delle aggiunte e detrazioni (caratteristiche di straordinarietà) a correzione della stima.

17.1 Determinazione del valore unitario

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

LOTTO 1 Vu: €/mq 1.200,00

LOTTO 2 Vu: €/mq 1.000,00/1.200,00

LOTTO 3 Vu: €/mq 1.700,00



Immobile 11: Ente Comune in Via Borroni snc, distinto C.F. f. 238 part. 478 sub. 6.

Sig.ra [REDACTED] 1/4 della Nuda Proprietà

Fanci [REDACTED] 1/6 di Piena Proprietà e 1/4 dell'Usufrutto.

Comproprietari: **[REDACTED]**, **[REDACTED]** e **[REDACTED]**.

Originariamente l'immobile era di proprietà di **Lina Mancini** per 2/4 (per titoli anteriori al ventennio) e di **Maria Luisa Perugini** e **Clemente [REDACTED]** per 1/4 ciascuno, in seguito all'atto di compravendita di cui al punto 4. Successivamente **[REDACTED]** e **[REDACTED]** hanno acquisito le rispettive quote di nuda proprietà e usufrutto con atto di donazione del 1997 (di cui al punto 3). Nel 2010 la sig.ra **[REDACTED]** ha acquisito 1/6 della piena proprietà del bene per successione in morte della madre **Fina Mancini** (cfr. punto 5), a seguito della rinuncia all'eredità da parte di **[REDACTED]**. In morte di **[REDACTED]** il diritto dell'usufrutto si è riunito con la nuda proprietà. La successione non è stata ancora regolarizzata.

SINTESI DEI TITOLI DI PROVENIENZA

3. Donazione del 30/05/1997 a rogito Notaio Luigi NAPOLITANO di Foligno rep. 14800 trascritto a Perugia il 14/06/1997 ai nn. 9104 e 9105 di formalità.

A favore: **[REDACTED]**, sopra generalizzata, e **[REDACTED]**, nato a Foligno il 12/09/1985, ciascuno per la quota di 1/2 della nuda proprietà dell'unità negoziale 1 e per la quota di 1/4 della nuda proprietà dell'u.n. 2; **[REDACTED]**, sopra generalizzata, u.n. 1 per la quota di 1/2 dell'usufrutto e u.n. 2 per la quota di 1/4 dell'usufrutto. La donazione è stata accettata.

Contro: **[REDACTED]**, sopra generalizzata, per la quota di 1/2 della nuda proprietà della u.n. 1 e per la quota di 1/4 della nuda proprietà dell'u.n. 2; **[REDACTED]**, sopra generalizzato, per la quota di 1/2 della nuda proprietà e la quota di 1/2 dell'usufrutto della u.n. 1 e per la quota di 1/4 della nuda proprietà e la quota di 1/4 dell'usufrutto dell'u.n. 2.

Oggetto: Unità Negoziale 1: Appartamento sito in Foligno Via Borroni civ. 20, distinto al C.F. foglio 238 part. 560 sub. 3.

Unità Negoziale 2: Corte sita in Foligno Via Borroni civ. 20, distinta al C.F. foglio 238 part. 478 sub. 1; autorimessa part. 478 sub. 2; fabbricati part. 478 sub. 3 e 4 (dalla modifica delle part. 478 sub. 1, 2 e 3 si è generata la part. 3160 e la 478/6).

4. Compravendita del 17/07/1985 a rogito Notaio Fabio SACCHI di Foligno, rep. 67369/10050 trascritto a Perugia il 13/08/1985 al n. R.P. 9170.

A favore: **[REDACTED]**, sopra generalizzata, e **[REDACTED]** sopra generalizzato, coniugati in regime di comunione dei beni, per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà.

Contro: **[REDACTED]**, nata a Foligno il 05/01/1940, e **[REDACTED]**, nata a Foligno il 04/03/1938, bene personale.

Oggetto: A porzione di fabbricato sito in Foligno loc. Borroni, costituita da un piano primo seminterrato e un piano primo a confine con scala condominiale, corte di cui appresso, **[REDACTED]** e **[REDACTED]** salvo altri; distinta al NCEU foglio 238 part. 560/1 (che genererà per frazionamento la 560 sub 1 e sub. 4) piani 1S e 1, cat. A/3, vani 7, rendita Lire 735.

B diritti di comproprietà pari ad 1/2 spettanti alla sig.ra **[REDACTED]** sulla corte annessa alla porzione di cui sopra, distinta al C.F. al f. 238 part. 478 (che ha poi generato i sub. 4 e 6??? e la part. 1360, oggetto



del presente pignoramento), al C.T. foglio 193 part. 478, di mq 490 R.D. Lire 39,88 e R.A. Lire 13,72.
La parte venditrice dichiara che l'immobile è stato edificato prima del 02/09/1967.

5. Successione reg. a Foligno il 20/02/2012 den. 117 vol. 9990, trascritta a Perugia il 04/12/2014 al n. 19259 R.P.

A favore: [redacted], sopra generalizzata; [redacted], nata a Foligno il 11/04/1962; [redacted], nata a Foligno il 22/08/1990, ciascuna per la piena proprietà di 1/9 della u.n. 1 e di 2/12 dell'u.n. 2.

Contro: [redacted], sopra generalizzata e deceduta a Foligno il 31/12/2010, per la quota di 1/2 della piena proprietà dell'u.n. 2 e 1/3 dell'u.n. 1.

Oggetto: oltre maggiore consistenza, **unità Negoziale 1: Terreno** distinto al C.T. foglio 193 part. 3374 (*).
Unità Negoziale 2: Magazzino distinto al C.F. foglio 238 part. 478 sub. 4; **Area Urbana** distinta al C.F. foglio 238 part. 3344; **Abitazione** distinta al C. F. foglio 238 part. 560 sub. 2.

6. Compravendita del 02/08/2010 a rogito Notaio Elisabetta CARBONARI di Foligno rep. 11726/5740 trascritto a Perugia il 11/08/2010 al n. R.P. 13449.

A favore: [redacted], sopra generalizzata, per 2/4 di usufrutto e 2/4 di piena proprietà e 1/4 di nuda proprietà.

Contro: [redacted], sopra generalizzato, per 1/4 di nuda proprietà; [redacted], sopra generalizzato, per 2/4 di usufrutto; [redacted], sopra generalizzata, per 2/4 di piena proprietà.

Oggetto: **Ente Urbano** sito in Via Borroni, distinto al C.F. al foglio 238 part. 3160 e al C.T. al foglio 193 part. 3160, già part. 478.

7. Compravendita del 03/01/1976 a rogito Notaio Luciano CLERICO' di Foligno rep. 416/144 trascritto a Perugia il 27/01/1976 al n. R.P. 1133.

A favore e Contro: **Ida Cappelletti**, nata a Assisi il 22/07/1935, **Alessandro Mazzoli**, nato a Foligno il 25/08/1929, **Fausta Mazzoli** ved. MAZZOLI, nata a Assisi il 10/08/1911.

Oggetto: immobili siti in Foligno, Via Borroni civ. 18: **piccolo appezzamento di terreno** con sovra costruita casa di civile abitazione composta da due piani fuori terra e 4 vani e servizi. Confinante con [redacted] Cappelletti, Dario P. [redacted] e strada salvo altri. Il terreno è distinto al N.C.T. al foglio 193 part. 266 (che genererà le part. 2737, 3373 e 3374), ha 0.15.70, seminativo irriguo di 2° cl., R.D. Lire 102,05 e R.A. Lire 39,25. Il fabbricato è distinto al N.C.E.U. al foglio 238 part. 224, piani T e 1, cat. A/4 cl. 3°, vani 6, rendita Lire 516.

8. Compravendita del 20/07/2010 a rogito Notaio Elisabetta CARBONARI di Foligno rep. 11672/5705 trascritto a Perugia il 28/07/2010 al n. R.P. 12399.

A favore: [redacted], sopra generalizzata, [redacted], sopra generalizzato, [redacted], sopra generalizzata, in parti uguali per l'unità negoziale 1. [redacted] per l'intera u.n. 2.

Contro: [redacted], sopra generalizzata, e [redacted], sopra generalizzato, per la quota di 1/2 ciascuno.

Oggetto: **Unità negoziale 1: Terreno** distinto al C.T. al foglio 193 part. 3374; **Ente urbano** distinto al C.T. al foglio 193 part. 2737.

Unità negoziale 2: Terreno distinto al C.T. al foglio 193 part. 3373.



9. Successione reg. a Foligno il 05/12/1975 den. 89 vol. 385, trascritta a Perugia il 05/12/1975 al n. 11104 R.P.

A favore: **Maria Luisa BERGOMINI**, sopra generalizzata, **Roberta BERGOMINI**, sopra generalizzata, **Renato BERGOMINI**, nato a Foligno il 02/12/1958, ciascuno per 1/6 della piena proprietà e **Roberta BERGOMINI** sopra generalizzata, per il solo usufrutto.

Contro: **Francesco BERGOMINI**, nato a Foligno il 10/07/1928 e deceduto il 30/03/1975, per la quota di 1/2 della piena proprietà.

Oggetto: Appartamento nel Comune di Foligno distinto al N.C.E.U. foglio 238 part. 560/2, cat. A/3, vani 6, rendita Lire 630.

Osservazioni:

(*) la sig.ra **Maria Luisa BERGOMINI** lascia anche la sua quota di 1/3 della part. 2737 del f. 193, acquisita con atto di cui al punto 8.

13) Altre informazioni utili (stato civile)

Come risulta dal certificato emesso dal Comune di Foligno (all. 7) **Roberta BERGOMINI** è coniugata, ma il bene pignorato è personale.

Come risulta dal certificato emesso dal Comune di Foligno (all. 7) **Maria Luisa BERGOMINI** è deceduta il 25/02/2016. Era coniugata dal 28/08/2010, ma i beni pignorati sono personali.

Come risulta dal certificato emesso dal Comune di Foligno (all. 7) **Renato BERGOMINI** è nubile.

14) Immobile occupato da coniuge separato

Il caso non si pone per la presente perizia.

15) Impianti

Lotto 1 – Gli impianti, realizzati sottotraccia, necessitano di revisione, per cui si prevede un costo di € 1.300,00.

Lotto 2 – Gli impianti dei fondi, del vano scala e dell'appartamento al piano primo, realizzati sottotraccia e in vista, necessitano di revisione, per cui si prevede un costo di € 2.500,00.

Lotto 3 – Gli impianti, recentemente realizzati sottotraccia, comprensivi di impianto di condizionamento e di allarme, appaiono a norma.

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

In considerazione della diversa provenienza e dislocazione degli immobili e della loro natura e consistenza, oltre che della presenza di comproprietari estranei al pignoramento, si ritiene opportuno fin da ora suddividere il compendio pignorato in tre lotti distinti:

LOTTO 1: immobili siti in Foligno, Via Ferrero, distinti al Catasto Fabbricati al foglio 219 particelle 72 sub. 5 e 3 (immobili nn. 2/a e 2/b in piena proprietà per la quota di 1/6 in capo a **Roberta BERGOMINI)**

LOTTO 2: immobili siti in in Foligno, Via Borroni 20, distinti al Catasto Fabbricati al foglio 238 particelle 560 sub. 2, 3 e 4, part. 478 sub. 4 (immobili nn. 3, 4, 9 e 10). Oltre ai diritti sulle corti: distinti al Catasto Fabbricati al foglio 238 particelle 3344 e 478 sub. 6 e al Catasto Terreni al foglio 193 part. 2737 e 3374 (immobili nn. 6, 7/a, 7/b, 11)

LOTTO 3: immobili siti in in Foligno, Via Borroni 20, distinti al Catasto Fabbricati al foglio 238 part. 3160 e al Catasto Terreni al foglio 193 part. 3373 (immobili n. 5 e 8). Oltre ai diritti sulle corti distinte al Catasto Fabbricati al foglio 238 particelle 3344 e 478 sub. 6 e al Catasto Terreni al foglio 193 part. 2737 e 3374 (immobili nn. 6, 7/a, 7/b, 11)

17)- Stima del lotto

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 del Comune di Foligno, 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 simili.

I valori rilevati sono stati successivamente perequati dallo scrivente in relazione alle caratteristiche degli immobili ed ai comodi e scomodi di cui godono.

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

Nella determinazione del valore di mercato dei lotti si è tenuto conto delle aggiunte e detrazioni (caratteristiche di straordinarietà) a correzione della stima.

17.1 Determinazione del valore unitario

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

LOTTO 1 Vu: €/mq 1.200,00

LOTTO 2 Vu: €/mq 1.000,00/1.200,00

LOTTO 3 Vu: €/mq 1.700,00



- Costo vivo per la cancellazione delle formalità relative al lotto 1= **€ 623,00**
- Costo per gli aggiornamenti catastali = **€ 950,00**
- Costo per la successione di Maria Luisa PERGOJARI = **€ 5.300,00**
- Costo per la revisione degli impianti = **€ 2.500,00**

PER UN TOTALE DI SPESE PREVENTIVATE PARI AD € 9.373,00,00 (*)

(euro novemilatrecentosettantatre/00)

(*) Sono esclusi eventuali costi per sanatorie edilizie, in quanto non verificabili e quantificabili al momento in assenza di informazioni da parte del Comune di Foligno.

LOTTO 3 Via Borroni - nuovo	Superficie lorda rilevabile	Coefficiente di ponderazione	Superficie Convenzionale Vendibile	Valore Unitario
ABITAZIONE	140	100%	140,00	€ 1.700,00
TERRAZZI	15	25%	3,75	
TOTALE MQ	155,00	PONDERATA	143,75	€ 244.375,00

Sul valore di mercato così calcolato occorrerà applicare una riduzione, stimata del 15% (*pari ad € 36.656,25*), riferita all'abbattimento forfetario per assenza di garanzia per vizi e differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, attestando l'importo della piena proprietà DELL'INTERO in € 207.375,00 che arrotondato è pari a:

LOTTO 3 - Valore di mercato dell'INTERO = € 207.000,00 (euro duecentosetteemila/00)

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

- Costo vivo per la cancellazione delle formalità relative al lotto 1= € 623,00
- Costo per gli aggiornamenti catastali = € 700,00

PER UN TOTALE DI SPESE PREVENTIVATE PARI AD € 1,323,00. (*) milletrecentoventitre/00

(*) Sono esclusi eventuali costi per sanatorie edilizie, in quanto non verificabili e quantificabili al momento in assenza di informazioni da parte del Comune di Foligno.

18)- Caso di immobile pignorato in solo pro-quota

Gli immobili identificati come **Lotto 1** sono pignorati solo per la quota di **1/6**. Tuttavia lo scrivente ritiene che, per le caratteristiche dell'immobile, lo stesso non sia ulteriormente divisibile senza detrimento dello stesso. Si procede pertanto alla stima dell'intero.

Si precisa che il valore della quota di 1/6 del lotto 1 è pari ad € 20.000,00



Gli immobili identificati come Lotto 2 sono pignorati come sopra esposto (par. 12)

LOTTO2 Via Borroni – edificio vecchio	Valore di Mercato	Quota Luzzi Sara	Quota Pergolari Maria Luisa
APPARTAMENTO PIANO RIALZATO	€ 95.200,00	€ 47.600,00	€ 0,00
TERRAZZO	€ 3.400,00	€ 1.700,00	€ 0,00
VANO SCALA	€ 8.670,00	€ 1.734,00	€ 1.734,00
APPARTAMENTO PIANO PRIMO	€ 114.240,00	€ 0,00	€ 38.080,00
TERRAZZO	€ 1.020,00	€ 0,00	€ 340,00
CENTRALE TERMICA	€ 850,00	€ 0,00	€ 425,00
FONDI PIANO INTERRATO	€ 11.900,00	€ 2.975,00	€ 1.983,33
FONDI PIANO INTERRATO	€ 11.687,50	€ 5.843,75	€ 0,00
TOTALE €	€ 246.117,50	€ 59.852,75	€ 42.137,33

Non si tiene conto delle quote di usufrutto in capo a ~~Maria Luisa PERGOLARI~~, in quanto alla data odierna sono riunite con la nuda proprietà.

Si rimanda al G.E. Per l'eventuale richiamo e le eventuali indicazioni sulle modalità di calcolo della quota di usufrutto nel caso si ritenesse tale valutazione necessaria.

Gli immobili identificati come Lotto 3 sono pignorati per intero.

19)- Caso di immobile pignorato per la sola nuda proprietà o per il solo diritto di usufrutto (o immobile gravato dal diritto di abitazione)

Il caso non si pone per la presente perizia.

20)- Caso di immobili abusivi e non sanabili

Si faccia riferimento al paragrafo relativo alla conformità urbanistica.

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 e 5.2 e 5.3 – Integrazione della documentazione catastale;

Allegato n. 6 – Integrazione ipocatastale;

Allegato n. 7 - Stato Civile

Allegato n. 8 – Risposta del Comune di Foligno alla richiesta di accesso agli atti

Allegato 9 – Attestazione Agenzia delle Entrate

Allegato n. 10.1 - Schede fotografiche lotto 1



Allegato n. 10.2 - Schede fotografiche lotto 2.

Allegato n. 10.3 - Schede fotografiche lotto 3.

Allegato n. 11 - Certificato di Destinazione Urbanistica

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: **27 pagine oltre a 15 allegati e n. 3 predisposizioni del bando di vendita presenti da pagina 27 a pagina 31** con deposito della documentazione eventualmente acquisita in sede di conferimento di incarico.*

Spoletto lì, 12 giugno 2018

L'ESPERTO

Geom. Diego MARCHI



- LOTTO DI VENDITA 3 -**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SPOLETO****Procedura Esecutiva Immobiliare rubricata al numero di R.G.E. 242/2014****PIENA PROPRIETA' IN QUOTE VARIABILI SU:**

Edificio di civile abitazione in Via Borroni 20, disposto su due piani e composto un appartamento con terrazzi e corte esclusiva, oltre ai diritti spettanti sulla corte comune al lotto 2.

Corte comune accessibile dalla pubblica via, superficie mq 332 circa.

Corte esclusiva superficie mq 113.

Abitazione : edificio di recente realizzazione, al piano terra composto da soggiorno, cucina, bagno, ripostiglio; al piano primo disimpegno, 2 camere, 2 guardaroba, un bagno, due terrazzi. Altezza m. 2,70. La superficie calpestabile mq 110 circa, oltre a mq 15 circa di terrazzi. Superficie Commerciale Vendibile mq 144.

VALORE DEL LOTTO 3 allo stato attuale € 207.000,00 (euro duecentosettemila/00)

SPESE A CARICO DELLA PROCEDURA (ovvero dell'assegnatario)

da intendersi come obblighi di fare: € 1.323,00,00 () (euro milletrecentoventitre/00)*

() Sono esclusi eventuali costi per sanatorie edilizie, in quanto non verificabili e quantificabili al momento in assenza di informazioni da parte del Comune di Foligno.*

Estremi catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Foligno (Provincia di PERUGIA)

N.	Fgl.	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Consistenza	Superficie Catastale mq	Rendita
5	238	3160	-	A/7	2	6 vani	Totale: 147 mq Escluse aree scoperte: 142 mq	€ 650,74
6	238	3344	Area urbana			59 mq	-	-
11	238	478	6	Bene Comune				-

Catasto Terreni del Comune di Foligno (Provincia di PERUGIA)

N.	Fgl.	Particella	Sub.	Qualità	Cl.	Superficie	R.D.	R.A.
7/a	193	3374	//	Seminativo Irriguo	2	36 mq	0,41	0,2
7/b	193	2737	//	Ente Urbano	//	8 mq	//	//
8	193	3373	//	Seminativo Irriguo	2	22 mq	0,25	0,12

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

Ipoteca Volontaria iscritta a Perugia il 03/08/2007 al n. 7088

Ipoteca Giudiziale iscritta a Perugia il 17/12/2013 al n. 3686

Pignoramento Immobiliare trascritto a Perugia il 10/10/2014 n. 16134



QUADRO RIASSUNTIVO DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI E DELLE ISCRIZIONI CHE
NON POSSONO ESSERE CANCELLATE DALLA PROCEDURA

Costituzione di servitù di distanza del 04/10/2005 trascritta a Perugia il 14/10/2005 al n. 19562 di R.P.

Costituzione di servitù di distanza del 04/10/2005 trascritta a Perugia il 14/10/2005 al n. 19563 di R.P.

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

Spoletto lì, 12 giugno 2018

L'ESPERTO

Geom. Diego MARCHI

