

TRIBUNALE CIVILE DI SPOLETO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Presidente Giudice dell'Esecuzione Dott. Alberto Cappellini

R.G.E. Nr. 85/2024

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Perizia di stima dei beni oggetto del pignoramento

Parti in causa:

Creditore procedente

- CONDOMINIO VIA MONTE BRUNETTE 28

Debitore

- [REDACTED]

Esperto Incaricato C.T.U.

Geom. Sandro Giontella



INDICE

Capitolo 1 - Nomina dell'esperto e quesiti	Pag. 3
Capitolo 2 - Operazioni peritali	Pag. 6
Capitolo 3 - Risposte ai quesiti	Pag. 8
1. Completezza del fascicolo	Pag. 8
2. Integrazione della documentazione	Pag. 8
3. Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	Pag. 8
4. Vincoli, oneri, spese condominiali	Pag. 9
5. Diritti demaniali	Pag. 10
6. Formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati	Pag. 10
7. Descrizione dell'immobile	Pag. 10
8. Accessibilità dell'immobile	Pag. 16
9. Conformità descrizione del bene riferita al pignoramento	Pag. 16
10. Situazione catastale	Pag. 17
11. Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico	Pag. 17
12. Conformità della costruzione	Pag. 17
13. Stato di possesso del bene	Pag. 17
14. Certificato presso gli uffici dello stato civile	Pag. 17
15. Provvedimento di assegnazione della casa coniugale (eventuale).....	Pag. 18
16. Caratteristiche impianti	Pag. 18
17. Formazione di lotti (eventuale)	Pag. 18
18. Stima dell'immobile	Pag. 18
19. Pignoramento immobile pro-quota (eventuale)	Pag. 20
20. Pignoramento immobile solo nuda proprietà o solo usufrutto (eventuale)	Pag. 20
21. Caso di immobili abusivi non sanabili (eventuale)	Pag. 20
Capitolo 4 – Conclusioni	Pag. 21
Elenco allegati	Pag. 22
Fascicolo di vendita	Pag. 23



Relazione di consulenza tecnica d'ufficio relativa all'Esecuzione Immobiliare R.G.E. n. 85/2024 promossa da: CONDOMINIO VIA MONTE BRUNETTE 28 contro [REDACTED]

1. Nomina dell'esperto e quesiti.

Con provvedimento del 23/10/2024 (**allegato n.1**) il Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott. Alberto Cappellini nominava, quale Esperto estimatore dell'esecuzione immobiliare in oggetto, il sottoscritto Geom. Sandro Giontella, con studio professionale in Spoleto Via Paolo Schiavetti Arcangeli n.7, regolarmente iscritto nell'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Perugia con il numero 3641 e nell'Albo dei Consulenti Tecnici di questo Tribunale con il numero 101, con invito a depositare dichiarazione di giuramento da comunicare telematicamente entro il 20/11/2024, per il conferimento dell'incarico.

Il sottoscritto C.T.U. depositava dichiarazione di giuramento in data 05/11/2024; l'incarico ricevuto era il seguente:

QUESITI

- 1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei;
- 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 urbanistici e cessioni di cubatura convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc.);
- 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; superficie commerciale in mq; altezza interna utile; superficie commerciale in mq; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile; appartamento, capannone ecc);



- 8) verifichi, in particolare, la libera accessibilità dell'immobile pignorato, evidenziando, in caso contrario di bene intercluso, quali siano le vie di accesso alla stesso, su quali particelle insistono e chi abbia la titolarità di queste ultime, al fine di permettere di valutare la possibilità di un'estensione del pignoramento volta a ricostituire un complesso immobiliare da mettere in vendita dotato di accessi alla pubblica via;
- 9) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:
- a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
 - b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
 - c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;
- 10) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;
- 11) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;
- 12) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ed i relativi costi, assumendo informazioni presso gli uffici comunali competenti; verifichi l'esistenza di eventuali oneri concessori non pagati;
- 13) accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; in caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;
- 14) 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 esecutari 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;
- 15) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario);
- 16) precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, precisando la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;
- 17) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta; villetta; ecc.) e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e 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. Qualora abbia formato più lotti, verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico risultano o meno in comune ai vari lotti, e se risultano in comune indichi le spese necessarie per la loro separazione;
- 18) determini il valore dell'immobile considerando lo stato di conservazione dello stesso e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione; quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in



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

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

- dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro.

In tal caso l'esperto dovrà verificare ed analiticamente indicare le iscrizioni e trascrizioni presenti anche sulle quote non pignorate: in caso di terreni, proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio competente;

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

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

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

Il termine per il deposito della perizia era di giorni 150 decorrenti dal 20/11/2024.



2. Operazioni peritali.

In ottemperanza all'incarico ricevuto, si procedeva in primo luogo ad un accurato esame della documentazione allegata al fascicolo informatico del Tribunale e alla verifica della sua completezza, ex art. 567 c.p.c.;

In data 22/11/2024, in accordo con l'Istituto Vendite Giudiziarie dell'Umbria, nominato Custode Giudiziario, si è provveduto a inviare comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno all'esecutato, contenente la data di inizio delle operazioni peritali, fissata per il giorno 12 dicembre 2024 alle ore 15,30, con accesso all'immobile oggetto di stima **(allegato n.2/a)**.

Al legale della parte procedente, Avv. Pasqualoni Simone, tale comunicazione è stata inviata via P.E.C., nella stessa data **(allegato n.2/b)**.

Prima del sopralluogo, per via telematica, il sottoscritto si procurava tutta la documentazione catastale riguardante l'immobile: visura attuale e storica, estratto di mappa (vax) e planimetrie **(allegato n.3)**.

Come stabilito, il 12 dicembre 2024 alle ore 15,30 il sottoscritto C.T.U. era presente presso l'immobile ove sono ubicate le unità immobiliari oggetto di esecuzione, unitamente all'incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie dell'Umbria; risultava assente invece l'esecutato, nonostante fosse stata ritirata la lettera raccomandata di invito a presenziare all'appuntamento, comprovato dalla ricevuta di ritorno; per cui non fu possibile accedere all'interno, ma fare solo una ricognizione dei luoghi e scattare delle fotografie dall'esterno, rimandando quanto altro necessario ad un ulteriore sopralluogo.

Sopralluogo che si è potuto fissare con l'esecutato, per le vie brevi, successivamente in via definitiva, per il 12 marzo 2025, ore 9,30.

In tale giorno, potendo effettivamente accedere all'interno, si sono potute fare le misurazioni al fine di redigere le planimetrie dello stato attuale **(allegato n.7)**, una accurata documentazione fotografica **(allegato n.8)** e quant'altro necessario per poter dettagliare lo stato di fatto e la consistenza dell'immobile.

Del suddetto sopralluogo, lo scrivente provvedeva a stilare un verbale **(allegato n.4)**, sottoscritto dai presenti.

In precedenza, in data 13/12/2024 è stata richiesta all'Archivio Notarile Distrettuale di Perugia copia dell'atto di provenienza dell'immobile pignorato **(allegato n.5)**.

In data 27/12/2024 si inoltrava richiesta di accesso agli atti al SUAPE Comune di Foligno, per visionare i titoli edilizi riguardanti l'immobile; accesso poi eseguito il 21/01/2025 **(allegato n.6)**.

Il 12/02/2025 è stato richiesto ed ottenuto per mail, dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Foligno, il certificato di stato libero dell'esecutato **(allegato n.11)**.

Dall'Amministratore del condominio si sono ottenute le informazioni utili alla procedura.



In ultimo, presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio di Spoleto, si è eseguita ispezione ipotecaria relativa ai beni oggetto di pignoramento **(allegato n.9)**.

Esaminate le risultanze di tutte le indagini effettuate, preso atto dei luoghi e della documentazione reperita, è stato possibile predisporre la presente perizia di stima, rispondendo esattamente e in sequenza ai quesiti posti in sede di giuramento incarico.



3. Risposte ai quesiti.

Quesito n.1)

verificati, 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;

Da un accurato esame del fascicolo, si desume che è stata allegata la documentazione ex art. 567 c.p.c., che risulta completa ed idonea essendo presente il certificato notarile prodotto dal Dott. Giuseppe Boemi notaio in Foligno, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

Quesito n.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;

In data 06/11/2024, per via telematica si è provveduto ad acquisire le planimetrie catastali delle unità immobiliari **(allegato n. 3)**.

Nell'accesso agli atti al Comune di Foligno, sono state reperite le planimetrie allegate all'ultimo progetto approvato: Concessione Edilizia n. 233 del 17/07/1998 **(allegato n. 6)**.

Dall'Archivio Notarile Distrettuale di Perugia è stata prelevata la copia integrale dell'atto di provenienza a rogito del notaio Antonio Fabi di Gualdo Tadino: Compravendita Repertorio n. 36759/8357, in data 21 ottobre 2002, registrato a Gualdo Tadino il 04/11/2002 al n. 516 - 1T **(allegato n. 5)**.

Quesito n.3)

predisponga l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene, ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc.);

Per quanto riguarda la **storia ventennale** dell'immobile si rimanda alla certificazione notarile prodotta dal Dott. Giuseppe Boemi notaio in Foligno, che si riassume:

- All'esecutato [REDACTED], la piena proprietà degli immobili in Foligno, Foglio 238 Particella 2207 Sub. 7 e Particella 2207 Sub. 37 è pervenuta per atto di compravendita del 21/10/2002 Numero di repertorio 36759/8357 Notaio ANTONIO FABI Sede GUALDO TADINO (PG) trascritto A Perugia il 06/11/2002 n. 18847 da potere di Bertinelli Giuseppe.

Formalità pregiudizievoli:

- **TRASCRIZIONE N. 22003/39337 del 27/11/2007 nascente da ATTO GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PERUGIA (SEZIONE DI FOLIGNO) dell' 08/11/2007 n. rep. 497**



ordinanza di assegnazione ex articolo 669 sexies, comma 2, c.p.c., a favore di [REDACTED],
nata a Foligno il [REDACTED], c.f. [REDACTED];

- **Iscrizione n. 2068/10385 del 10/04/2009 IPOTECA LEGALE** nascente da Atto pubblico amministrativo n. di rep. 60467 dell'08/04/2009 da parte di EQUITALIA PERUGIA S.P.A. sede FOLIGNO codice fiscale 01752500544 per euro 29.988,52 (ventinovemilanovecentottantotto virgola cinquantadue);
- **TRASCRIZIONE N. 17007/12653 del 17/06/2024 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 06/06/2024 n. rep. 1128** emesso da UNEP Tribunale di Spoleto a favore di CONDOMINIO VIA MONTE BRUNETTE N.28 FOLIGNO", con sede a Foligno, c.f. 91016710542

Grava su immobili in Foligno Foglio 238 Particella 2207 Sub. 7 e Sub 37

Il sottoscritto ha verificato presso l'Agenzia delle Entrate servizio di Pubblicità Immobiliare di Spoleto, mediante ispezione ipotecaria (**allegato n. 9**), se fossero state iscritte altre formalità sull'immobile; all'esito risulta in elenco una seconda trascrizione del pignoramento:

- **TRASCRIZIONE N. 9379/12632 del 06/05/2024 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 09/04/2024 n. rep. 614** emesso da UNEP Tribunale di Spoleto a favore di CONDOMINIO VIA MONTE BRUNETTE N.28 FOLIGNO", con sede a Foligno, c.f. 91016710542

Grava su immobili in Foligno Foglio 238 Particella 2207 Sub. 7 e Sub 37

Alla data della presente perizia, sul bene **non risultano** altre iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli; **né** vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria; di carattere storico-artistico, di natura paesaggistica e simili; **non** risultano altresì atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso.

Quesito n.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.);

L'edificio, ove sono ubicate le unità immobiliari in oggetto, è un condominio regolarmente costituito ed è stato nominato quale amministratore il Sig. Paccapelo Simone; al quale il sottoscritto c.t.u. ha richiesto le informazioni utili al procedimento.

Si riporta quanto comunicato via mail dall'amministratore:

- bilancio medio annuo del condominio: € 17.000,00;
- millesimi di proprietà delle porzioni immobiliari in oggetto pari a 101,15; millesimi d'uso (scale ascensore) pari a 138,91;



- spese condominiali insolite per l'anno in corso € 1.320,00; per il 2024 € 1.244,00;
- sono state deliberate in assemblea spese per sostituzione impianto video-citofono, con un importo preventivato di € 7.040,00 e la manutenzione del portone principale per € 935,00.

Quesito n.5)

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

Alla data della presente perizia **non** si segnala l'esistenza di diritti demaniali o di usi civici.

Quesito n.6)

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

Per quanto riguarda i costi necessari alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli, già indicate al punto 3, si segnala:

- **IPOTECA LEGALE, Iscrizione n. 2068 del 10/04/2009**, a favore di Equitalia Perugia S.P.A., derivante da atto pubblico amministrativo, gravante sui beni pignorati:

Spese per la cancellazione: esente

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 09/04/2024 n. rep. 614, TRASCRIZIONE N. 9379 del 06/05/2024**

gravante sui beni pignorati:

Spese per la cancellazione: € 200,00 per imposta fissa, € 59,00 per bolli, € 35,00 per tassa fissa ipotecaria.

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 06/06/2024 n. rep. 1128, TRASCRIZIONE N. 12653 del 17/06/2024**

gravante sui beni pignorati:

Spese per la cancellazione: € 200,00 per imposta fissa, € 59,00 per bolli, € 35,00 per tassa fissa ipotecaria.

Per un totale di costi fissi preventivati per la cancellazione delle trascrizioni/iscrizioni pregiudizievoli pari a **€ 588,00**.

Quesito n.7)

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



Come da descrizione nell'atto di pignoramento del 29/05/2024, si tratta di un immobile sito in Foligno, Via Monte Brunette n. 28, censito al catasto fabbricati al foglio 238 particella 2207 sub 7 cat. C/6 e sub 37 cat. A/2.

Nel sopralluogo effettuato e dai dati catastali prelevati, si è in effetti rilevato che i beni oggetto di stima sono porzioni di un edificio condominiale che si sviluppa su cinque piani fuori terra e un interrato, a destinazione esclusivamente residenziale; l'edificio è ubicato nel Comune di Foligno, Via Monte Brunette n. 28.

PROPRIETA'

██████████ nato a ████████ il ████████ – ██████████ – Proprietà per 1/1

Al catasto dei fabbricati del Comune di Foligno:

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
238	2207	7	Via Brunasca Piano S1	2	C/6	3	21 mq	€ 37,96
238	2207	37	Via Brunasca Piano 3	2	A/2	3	4,5 vani	€ 302,13

Con diritti indivisi sulle parti comuni (B.C.N.C.): 2207 sub 1 vano scala, ascensore, corsia di manovra al piano sottostrada; 2207 sub 43 vano tecnico al piano sottostrada; 2209 cortile d'ingresso al piano terra; 2211 rampa di accesso al piano sottostrada.

Confini: il fabbricato, ivi comprensivo delle aree esterne di pertinenza, confina ad est con Via Monte Brunette; a sud con lotto di terreno di proprietà del Comune di Foligno; ad ovest con proprietà ██████████ a nord è contiguo con altra palazzina residenziale.

Esposizione: l'immobile si trova ubicato in un contesto residenziale popolare; l'ingresso principale è esposto a est.

Accesso: agli ingressi condominiali, sia pedonale che alla rampa di accesso ai garage, si accede dalla via Monte Brunette.

L'edificio di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto del pignoramento si trova in zona prevalentemente residenziale, a breve distanza dal centro storico cittadino, per cui tutti i tipi di servizi sono a portata di mano.

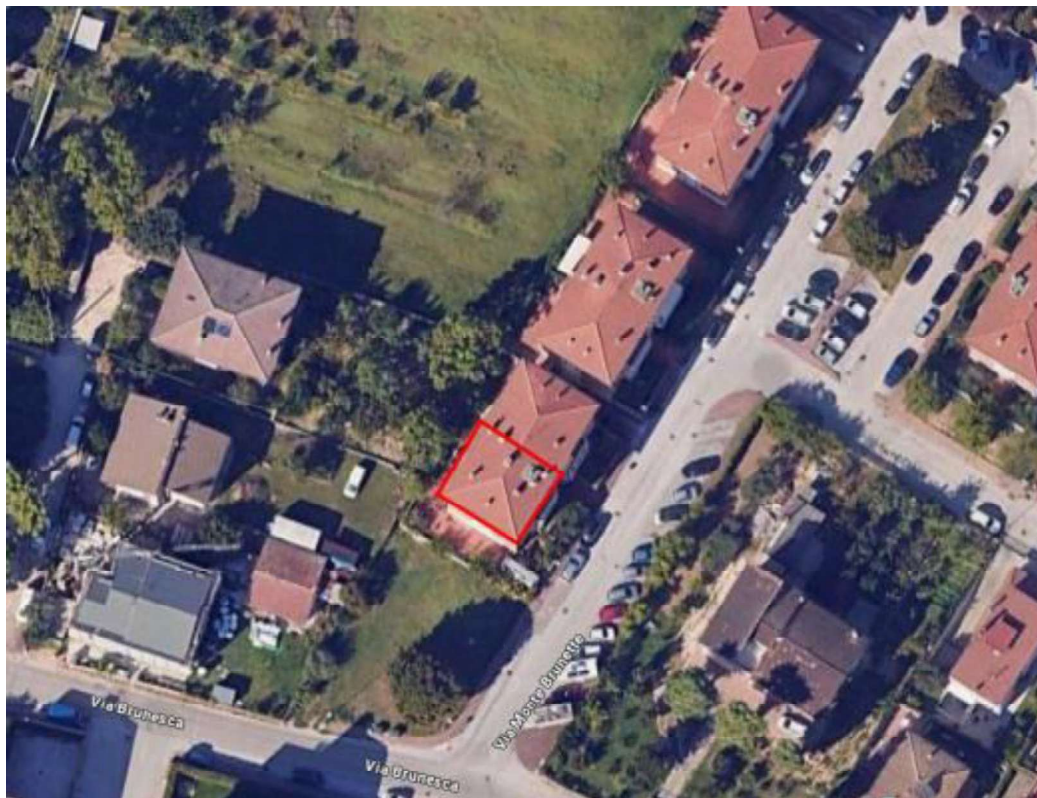


Viste da Google Maps

Vista ampio raggio



Vista fabbricato in oggetto



L'edificio è stato costruito sul finire degli anni novanta, nell'ambito di una lottizzazione che comprende in tutto sei edifici plurifamiliari, del tutto simili tra di loro; quello in oggetto è in aderenza con un secondo edificio col quale condivide la rampa di accesso al piano interrato; è formato da nove appartamenti e altrettanti garage.

La struttura portante è in cemento armato, composta da pilastri, setti e travi; i solai sono in latero-cemento, la copertura è a padiglione; la tamponatura esterna è rifinita in mattoncini.

L'edificio si compone di cinque piani fuori terra ed uno completamente interrato; al piano interrato sono collocati i garage ed un locale tecnico condominiale; ai piani fuori terra ci sono due appartamenti per ciascun piano, tranne l'ultimo a mansarda, che è un'unica unità abitativa.

Abitazione in oggetto: sita al piano terzo, è composta da ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, due camere da letto, due bagni e due balconi.

E' accessibile tramite scala condominiale e ascensore.

Le finiture dell'appartamento sono economiche e risalenti all'epoca di costruzione dell'edificio; i pavimenti delle stanze sono in piastrelle di ceramica, quelli delle camere in parquet.

Gli infissi delle finestre sono in legno con vetri doppi e tapparelle avvolgibili; i bagni sono provvisti di vaso, bidet, lavandino e vasca e/o doccia.

L'appartamento, non abitato da qualche tempo, sporco e svuotato di mobili e suppellettili, può non suscitare al primo impatto una buonissima impressione; in realtà, una volta ripulito e tinteggiato, normali lavori che effettua chi vuole abitare una nuova casa, viene riportato in normali condizioni di manutenzione.

L'altezza interna dei locali è di mt. 2,70.

Garage: locale sito al piano interrato, di dimensioni mt. 4,30 x mt. 5,10, con porta basculante in ferro.

Le pareti sono intonacate al grezzo e il pavimento è in massetto di cemento.

Per tutti gli ambienti sopra descritti si veda l'elaborato grafico planimetrico di rilievo dello stato attuale effettuato **(allegato n. 7)**.

E' stata realizzata una documentazione fotografica esauriente **(allegato n. 8)**.



Calcolo delle superfici utili dei singoli ambienti

CALCOLO DELLA SUPERFICIE UTILE				
DESTINAZIONE	SUPERFICIE	ALTEZZA	PIANO	ESPOSIZIONE
SOGGIORNO (mt. 4,95 x 2,60) + (mt. 0,30 x 1,20) (mt.5,70 x 1,90)	24,06 mq	mt 2,70	TERZO	OVEST
INGRESSO (mt. 1,90 x 1,60)	3,04 mq	mt 2,70	TERZO	EST
CUCINA (mt. 3,50 x 2,85)	9,97 mq	mt 2,70	TERZO	EST
DISIMPEGNO (mt.2,00 x 1,50) + (mt. 1,00 x 1,80)	4,80 mq	mt 2,70	TERZO	-
CAMERA (mt. 3,80 x 3,40)	12,92 mq	mt 2,70	TERZO	EST
CAMERA (mt. 4,30 x 3,50) + (mt. 0,20 x 2,00)	15,45 mq	mt 2,70	TERZO	OVEST
BAGNO (mt. 2,20 x 1,75) + (mt. 1,40 x 0,80)	4,97mq	mt 2,70	TERZO	SUD
BAGNO (mt. 1,40 x 2,60) + (mt. 0,70 x 0,70)	4,13 mq	mt 2,70	TERZO	SUD
BALCONE (mt. 1,50 x 2,70) + (mt. 3,50 x 1,20)	8,25 mq	-	TERZO	EST
BALCONE (mt. 2,55 + 1,55)/2 x 5.60	11,48 mq	-	TERZO	OVEST
GARAGE (mt. 4,30 x 5,10)	21,93 mq	mt 2,40	SOTTOSTRADA	-
TOTALE	79,34 mq RESIDENZIALE + 19,73 mq balconi + 21,93 mq NON RESIDENZIALE			



Per il calcolo della superficie commerciale ai fini della stima del bene, lo scrivente utilizza i criteri adottati dalla Borsa Immobiliare dell'Umbria:

Criteri utili per la misurazione degli immobili

I criteri per il computo delle superfici commerciali adottati dalla Borsa Immobiliare dell'Umbria sono quelli sotto esposti.

Per il computo della superficie commerciale degli immobili residenziali e commerciali devono essere considerate:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (balconi, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Il computo delle superfici inerenti la Superficie Convenzionale Vendibile (Scv), deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- c) 50% del Box;
- d) 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 mq.

Per il computo delle superfici scoperte, inoltre, devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- a) terrazze a livello dell'alloggio, 25%;
- b) balconi (con vista), 30%;
- c) balconi e terrazzi, coperti e chiusi su tre lati 35%
- d) lastrico solare di copertura, di proprietà ad uso esclusivo, accessibile all'interno dell'alloggio, 15%; accessibile dalla scala condominiale, 5%;
- e) porticati, patii e scale esterne coperte di accesso all'unità principale, 35%;
- f) verande dotate di finiture analoghe all'abitazione principale, 80%, veranda non abitabile 60%.

Inoltre, nel caso di aree scoperte pertinenziali sono previsti e seguenti criteri

- a) giardini di appartamento e edifici a schiera (di uso esclusivo), 10%;
- b) giardini/parchi di case indipendenti (ville, villini), 15% se con alberi ad alto fusto, altrimenti 10%; con un peso massimo non superiore al 30% della superficie coperta abitabile.

La superficie vendibile che risulta dai suddetti principi è data dal 100% di quella dei vani principali e accessori diretti fino al filo esterno dei muri perimetrali, al lordo delle tramezzature e al lordo dei muri di confine, con i limiti indicati; alla quale si sommano le eventuali superfici accessorie (cantine, soffitte, terrazzi, box, giardino esclusivo, ecc...) moltiplicate per un coefficiente che le omogeneizza alle superfici lorde dei vani principali e accessori diretti.

Nel caso specifico, il risultato del calcolo delle superficie commerciale del bene è espresso nella seguente tabella (le dimensioni utilizzate sono riscontrabili nella planimetria dello stato attuale allegata):



CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA *	COEFFICIENTE DI OMOGENEIZZAZIONE	SUPERFICIE CONVENZIONALE VENDIBILE **	PIANO	ALTEZZA	STATO DI MANUTENZIONE
ABITAZIONE (mt. 5,90 x 4,90)	28,91 mq	1,00	28,91 mq	TERZO	mt 2,70	BUONO
ABITAZIONE (mt. 5,30 x 1,60)	8,48 mq	1,00	8,48 mq	TERZO	mt 2,70	BUONO
ABITAZIONE (mt. 5,00 x 3,30)	16,50 mq	1,00	16,50 mq	TERZO	mt 2,70	BUONO
ABITAZIONE (mt. 7,25 x 5,40)	39,15 mq	1,00	39,15 mq	TERZO	mt 2,70	BUONO
BALCONI	19,73 mq	0,25	4,93 mq	TERZO	-	BUONO
GARAGE (mt. 4,40 x 5,45)	23,98 mq	0,50	11,99 mq	SOTTOSTRADA	mt 2,05	BUONO
TOTALE			109,96 mq			

* è data dal 100% delle superfici calpestabili + il 100% delle superfici divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di 50 cm
+ il 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 cm

** Il dato risultante è quello che verrà in seguito utilizzato per la stima.

Quesito n.8)

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

L'immobile, ove sono ubicate le unità immobiliari oggetto del pignoramento, è accessibile liberamente.

Quesito n.9)

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

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

La descrizione del bene nell'atto di pignoramento è conforme per dati catastali, piano, descrizione dei beni e indirizzo; in catasto come toponomastica viene riportata la vicina via Brunasca; dovuto ciò ad un ampliamento nel corso degli anni, da parte del Comune, del numero delle vie.



Quesito n.10)

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

Le planimetrie catastali esistenti sono conformi allo stato di fatto.

Quesito n.11)

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

Per quanto attiene gli strumenti urbanistici del comune di Foligno, il fabbricato, ove insistono i beni pignorati, ricade nel PRG-Vigente in zona UP/PDL, ossia ove era previsto un Piano di Lottizzazione residenziale, che è stato realizzato compiutamente.

Quesito n.12)

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

In data 21/01/2025 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Foligno è avvenuto l'accesso agli atti (**allegato n. 6**) per visionare la documentazione tecnica riguardante l'immobile.

Si tratta, come detto, di un edificio condominiale residenziale costruito con Concessione Edilizia n. 214 del 10/05/1996 e successive Varianti, Concessione n. 280 del 24/05/1997 e Concessione n. 233 del 17/07/1998.

E' stato ottenuto Certificato di Abitabilità Totale Prot. 24581/98 Permesso n. 316/98 recante data 04/08/1998.

Nel sopralluogo effettuato, si è constatata la conformità dello stato di fatto al progetto di costruzione.

Quesito n.13)

accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato;

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

Al momento del sopralluogo l'immobile non è risultato occupato; per ultimo, come dichiarato dallo stesso esecutato, c'è stato un affittuario che ha lasciato l'immobile da circa 3 o 4 anni.

Quesito n.14)

allegli, 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;

Viene allegato il Certificato di Stato Libero dell'esecutato, ottenuto tramite mail dal Comune di Foligno in data 12/02/2024 (**allegato n.11**).

Quesito n.15)

ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario);

Venne emesso un provvedimento nel 2007 da parte del Tribunale di Perugia sezione di Foligno, la cui trascrizione è nell'**allegato n.9**, che assegnava il diritto di abitazione alla allora compagna dell'esecutato.

Come dichiarato dallo stesso esecutato, l'ex compagna ha lasciato l'appartamento da oltre dieci anni.

Quesito n.16)

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

Sono esistenti gli impianti elettrico, idrico-sanitario e termico che, per quanto potuto appurare, appaiono funzionanti e in normali condizioni di utilizzo.

IMPIANTO ELETTRICO: realizzato sottotraccia, con i punti luce/comando/presa di ordinaria installazione.

IMPIANTO IDRICO SANITARIO: realizzato sottotraccia.

IMPIANTO TERMICO: autonomo, realizzato sottotraccia, con caldaia, collocata in un locale nel balcone, ed elementi radianti.

I certificati di conformità degli impianti sono stati depositati in Comune, allegati alla pratica di abitabilità dell'immobile, come riscontrato nell'accesso agli atti eseguito.

Quesito n.17)

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

Trattandosi i beni pignorati di un'unica abitazione con garage, non risulta possibile formare più di un lotto; ci si occuperà quindi di un **LOTTO UNICO**.

Quesito n.18)

determini il valore dell'immobile considerando lo stato di conservazione dello stesso e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione; quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex



coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica - presumibilmente 28 anni - dell'ultimo dei figli) ed applicando, dopo aver determinato il valore del bene, un abbattimento forfettario (indicativamente del 15-20%), in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive;

Il valore di mercato, secondo standard di valutazione internazionali riconosciuti, è definito come l'ammontare stimato a cui un bene può essere ceduto e acquistato, alla data della valutazione, da un venditore ed un acquirente, privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti hanno agito entrambe in modo informato, con cautela e senza coercizioni.

La metodologia estimativa è la tecnica e gli strumenti utilizzati per arrivare al giudizio di stima.

Il metodo estimativo adottato in questo caso, è comparativo per procedimento diretto o sintetico, vale a dire: consiste nel confronto di determinati parametri dell'immobile in oggetto con altri simili, dei quali sono noti i valori di compravendita; dal confronto sarà possibile determinare una scala di prezzi al metro quadrato di superficie vendibile, all'interno della quale sarà possibile collocare l'immobile che ci interessa. Due sono quindi le operazioni fondamentali: la raccolta delle informazioni e dei dati storici relativi a transazioni di immobili analoghi e la formulazione del giudizio di stima vero e proprio, al quale si giunge con procedimento operativo in funzione della quantità e qualità delle informazioni raccolte.

A tal proposito il sottoscritto ha eseguito un'accurata indagine di mercato nella zona in cui è posto il bene oggetto di esecuzione, al fine di reperire valori attendibili, realmente praticati nel corso di compravendite di beni aventi caratteristiche simili a quelle in oggetto; ha interpellato varie agenzie locali del settore; ha consultato le quotazioni della Camera di Commercio Borsa Immobiliare di Perugia e la banca dati immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (**allegato n. 10**).

La banca dati dell'Agenzia delle Entrate riporta per le abitazioni civili zona semicentrale, fuori le mura cittadine, un valore a mq compreso tra € 930,00 e € 1.150,00; il listino immobiliare, per l'abitabile in semiperiferia un valore a mq compreso tra € 600,00 e € 1.000,00;

Considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in oggetto, lo stato di conservazione, il tipo di finiture presenti, il sottoscritto, fatte le dovute considerazioni, ritiene adeguato utilizzare per la stima del più probabile valore di mercato € 925,00/mq.

STIMA (lotto unico)			
DESTINAZIONE	SUPERFICIE CONVENZIONALE VENDIBILE*	VALORE al mq	VALORE TOTALE
ABITAZIONE CON PERTINENZA	109,96 mq	€ 925,00	€ 101.713,00

* il dato viene dalla tabella di calcolo della superficie commerciale



Adeguaenti e correzioni alla stima:	
Stimato	€ 101.713,00
Abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti, della di differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, differenza tra libero mercato e vendite coattive (10%)	- € 10.171,30
Spese condominiali insolute ultimo biennio + spese straordinarie	- € 3. 371,00
Valore finale	€ 88.170,70

che si arrotonda portando il valore complessivo del bene a **€ 88.000,00 (euro ottantottomila/00)**

Quesito n.19)

se l'immobile è pignorato solo pro-quota:

- dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro.

In tal caso l'esperto dovrà verificare ed analiticamente indicare le iscrizioni e trascrizioni presenti anche sulle quote non pignorate: in caso di terreni, proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio competente;

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

L'immobile è pignorato per l'intera quota.

Quesito n.20)

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

L'immobile è pignorato per i diritti di piena proprietà.

Quesito n.21)

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

Non si verifica questa casistica.



1. Conclusioni.

Il risultato della stima effettuata dallo scrivente ha portato all'individuazione di un unico lotto di vendita del bene oggetto dell'esecuzione il cui valore finale di vendita è:

€ 88.000,00 (EURO ottantottomila/00).

Nel rassegnare la presente relazione il sottoscritto ringrazia per la fiducia accordata e rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni ed accertamenti tecnici che il Giudice dell'esecuzione e/o le parti chiamate in giudizio ritenessero opportuni.

Spoletto, lì 01 aprile 2025

Il C.T.U.

Geom. Sandro Giontella



ALLEGATI

- 1) Decreto di nomina dell'esperto;
- 2) comunicazioni dell'inizio delle operazioni peritali, spedite alle parti dall'esperto, a mezzo posta R.R. e a mezzo PEC; attestazioni di ricevimento;
- 3) documentazione catastale: visura dell'immobile attuale e storica – planimetria dell'immobile – estratto di mappa (vax);
- 4) verbale di sopralluogo;
- 5) copia del titolo di provenienza;
- 6) titoli abilitativi;
- 7) rilievo dello stato attuale dei beni – planimetrie in scala 1:100;
- 8) documentazione fotografica;
- 9) ispezione ipotecaria;
- 10) quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e della Camera di Commercio di Perugia per beni simili a quelli del lotto;
- 11) Certificato di stato libero dell'esecutato.



RIEPILOGO

TRIBUNALE DI SPOLETO

Esecuzione Immobiliare iscritta al numero di R.G.E. 85/2024

LOTTO DI VENDITA

Diritti di 1/1 di Piena Proprietà su:

Abitazione con Garage, sita in Foligno, Via Monte Brunette n. 28.

Porzioni di uno stabile condominiale residenziale disposto su 5 piani fuori terra più un interrato, ultimato nel 1998.

Gli impianti sono autonomi.

Abitazione: sita al piano terzo, composta da ingresso - soggiorno, cucina, disimpegno, due bagni, due camere e due balconi.

Altezza interna m. 2.70. Superficie calpestabile mq 79,34 , Superficie lorda mq 93,04, oltre a mq 19,73 di balconi.

Garage: locale al piano interrato, accessibile da rampa esterna.

Altezza interna m. 2,40 , superficie calpestabile mq 21,93 , superficie lorda mq 23,98.

Superficie Convenzionale Vendibile complessiva del lotto mq 109,96.

Estremi catastali: Comune di Foligno

Catasto Fabbricati Foglio 238:

- particella 2207 sub. 37: cat. A/2, classe 3°, consistenza 4,5 vani, Superficie catastale totale mq 100, totale escluse le aree scoperte mq 93, Rendita € 302,13, piano 3.
- particella 2207 sub. 7: cat. C/6, classe 3°, consistenza mq 21, Rendita € 37,96 , piano S1;



Valore di mercato della Proprietà allo stato attuale:

€ 88.000,00 (euro ottantottomila/00)

Quadro riassuntivo delle trascrizioni pregiudizievoli e delle iscrizioni da cancellare (o restringere) al momento del trasferimento della proprietà immobiliare

Ipoteca legale del 10/04/2009 Iscrizione nn. 2068/10385

Verbale di Pignoramento immobili del 09/04/2024 trascritto il 06/05/2024 nn.9379/12632

Verbale di Pignoramento immobili del 06/06/2024 trascritto il 17/06/2024 nn.12653/17007.

Titoli abilitativi legittimanti l'immobile:

- Concessione Edilizia n. 214 del 10/05/1996 e successive Varianti, Concessione n. 280 del 24/05/1997 e Concessione n. 233 del 17/07/1998 rilasciate a: Il Palazzo Srl.

- Certificato di Abitabilità Totale Prot. 24581/98 Permesso n. 316/98 recante data 04/08/1998.

Spoletto, lì 01 aprile 2025

L'esperto

Geom. Sandro Giontella

