TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SPOLETO

Esecuzione Immobiliare rubricata al numero di R.G.E. 19-2024

promossa da

contro

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: dott. Alberto CAPPELLINI

- CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO -

Tecnico incaricato in qualità di esperto: geom. Erika MARIANI

DATE:

Nomina: 13 marzo 2024

Giuramento: 20 marzo 2024

Deposito della relazione: 10 settembre 2024

Udienza di comparizione delle parti: 17 ottobre 2024

Firmato Da: MARIANI ERIKA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 21f15d

INDICE

Indice generale

PREMESSA....3

RISPOSTE AI QUESITI DEL G.E....3

1. VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE (ex. Art. 567 c.p.c.) ……3
2. INTEGRAZIONE DOCUMENTAZIONE MANCANTE....3
3. ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI….4
4. VINCOLI E/O SPESE DI NATURA CONDOMINIALE....5
5. DIRITTI DEMANIALI O USI CIVICI....5
6. FORMALITÀ', VINCOLI O ONERI DA CANCELLARE O NON OPPONIBILI....5
7. DESCRIZIONE DEL BENI PIGNORATI....5
   7.1 Descrizione:....6
   7.2 Determinazione superficie commerciale vendibile S.C.V.:....8
8. LIBERA ACCESSIBILITA' DEL BENE ……..9
9. CONFORMITÀ' TRA STATO ATTUALE E DESCRIZIONE NEL PIGNORAMENTO....9
10. EVENTUALE AGGIORNAMENTO CATASTALE....9
11. UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO....9
12. CONFORMITÀ' URBANISTICA....9
   12.1 Accesso agli atti:....6
   12.2 Difformità e sanabilità delle stesse....8
   12.3 Costi di sanatoria o ripristino....8
13. STATO DI POSSESSO DEL BENE....11
14. ALTRE INFORMAZIONI (STATO CIVILE)....12
15. IMMOBILE OCCUPATO DA CONIUGE SEPARATO....12
16. IMPIANTI....12
17. FORMAZIONE DEI LOTTI (DIVISIBILITÀ' IN PIÙ LOTTI)....13
18. VALUTAZIONE DEL LOTTO....13
   18.1 Determinazione Valore Unitario....13
   182.2 Determinazione Valore di mercato e abase d'asta....14
19. PIGNORAMENTO PRO QUOTA....15
20. CASO DI IMMOBILE PIGNORATO PER LA SOLA PROPRIETA' SUPERFICIARIA O NUDA PROPRIETA' O DIRITTO DI ABITAZIONE....15
21. IMMOBILI ABUSIVI E NON SANABILI....14
22. ELENCO ALLEGATI ……...15

FASCICOLO DI RIEPILOGO....16-20

Firmato Da: MARIANI ERIKA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 21f15d

PREMESSE

Introduzione, attività svolte, verifiche preliminari

Con Ordinanza del 13/03/2024 il Giudice dell'Esecuzione dott. Alberto CAPPELLINI nominava quale Esperta per l'Esecuzione Immobiliare rubricata al n. 19/2024 di R.G.E. la sottoscritta geom. Erika MARIANI, iscritta al collegio dei geometri e geometri laureati della provincia di Perugia col numero 4912 e nell'elenco dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Spoleto, con l'incarico di redigere una relazione tecnica ed estimativa di beni immobiliari da porre ad asta giudiziaria, relativi alla procedura predetta, promossa dalla (Creditore Procedente) e per essa JULIET s.p.a. **contro** per: **diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 su immobili siti in Foligno, loc. Sant'Eraclio, Via Sant'Abbondio n. 14, e precisamente una abitazione posta al piano terra con corte esclusiva, una abitazione posta al piano primo e due garage al piano terra, rispettivamente censiti al C.F. al foglio 283 partt. 80 sub. 3, 7, 4 e 5; oltre ai diritti spettanti sulle parti comuni (corte e vano scala, rispettivamente censiti al C.F. al foglio 283 part. 80 sub. 1 e 2).**

Prestando il rituale giuramento per via telematica in data 20/03/2024, la sottoscritta si impegnava a rispondere a diversi quesiti, così come articolati dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione nei quesiti (**all. 1, Nomina e quesiti verbale di giuramento**), fissando contestualmente l'inizio delle operazioni tecniche per il giorno 22/04/2024 alle ore 9,30 presso il proprio studio in Spoleto. A partire da tale data si dava quindi avvio alle ricerche acquisendo la documentazione necessaria. Il sopralluogo presso i beni veniva fissato con comunicazione alle parti del 03/07/2024 (**all. 2 Comunicazioni**), per il giorno 25/07/2024 alle ore 11,30 presso i beni pignorati. Nella giornata stabilita per il sopralluogo, alla presenza di un collaboratore, si procedeva ad effettuare i rilievi metrici e fotografici e chiudere le operazioni di sopralluogo (**all. 3 Verbali**).

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

QUESITI

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

Si è verificata la completezza della documentazione ipo-catastale ed in particolare la Certificazione notarile ex art. 567 c.p.c. datata 04 marzo 2024 a firma del dr. Alessandra CIOCCETTI di Roma.

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.
- Studio Notarile BOEMI e Archivio notarile di Perugia : per la copia integrale dei titoli di provenienza.

Firmato Da: MARIANI ERIKA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 21f15d

- Ufficio tecnico del Comune di Foligno: per l'acquisizione dei titoli abilitativi per la verifica di legittimità urbanistico-edilizia delle unità immobiliari pignorate.

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

*(cfr. **all. 6**):*

1. Ipoteca Volontaria iscritta a Perugia il 16/06/2005 al n. 4737 di R.P. a rogito Notaio Giuseppe Boemi di Foligno, rep. 42408/8362 del 14/06/2005.
*Capitale € 55.000,00 Totale € 110.000,00 durata fino al 30/6/2025**
A favore: **BANCA DELLE MARCHE S.P.A.**, c.f. 01377380421, con sede in Ancona, per il diritto di 1/1 della piena proprietà sull'unità negoziale 1 e per i diritti di proprietà sull'u.n. 2.
Contro: per il diritto di 1/1 della piena proprietà sull'unità negoziale 1 e per i diritti di proprietà sull'u.n. 2.

Oggetto: immobili siti in Foligno, Via Sant'Abbondio n. 14.
Unità negoziale 1: Abitazione al piano terra censita al NCEU foglio 283 part. 80 sub. 3; garage al piano terra censito al NCEU foglio 283 part. 80 sub. 4; Abitazione al piano primo censita al NCEU foglio 283 part. 80 sub. 7; garage al piano terra censito al NCEU foglio 283 part. 80 sub. 5.
Unità negoziale 2: parti comuni censite al NCEU foglio 283 part. 80 sub. 1 e 2.
**A margine dell'iscrizione risulta una annotazione (R.P. 2331 del 07/04/2008) e una annotazione (R.P. 4905 del 29/10/2010) per la proroga della durata.*

2. Ipoteca Volontaria iscritta a Perugia il 20/11/2008 al n. 7465 di R.P. a rogito Notaio Giuseppe Boemi di Foligno, rep. 48301/11298 del 17/11/2008.
Capitale € 90.000,00 Totale € 180.000,00 durata 10 anni
A favore: **BANCA DELLE MARCHE S.P.A.**, c.f. 01377380421, con sede in Ancona, per il diritto di 1/1 della piena proprietà sull'unità negoziale 1 e per i diritti di proprietà sull'u.n. 2.
Contro: per il diritto di 1/1 della piena proprietà sull'unità negoziale 1 e per i diritti di proprietà sull'u.n. 2.

Oggetto: immobili siti in Foligno, fraz. Sant'Eraclio, Via Sant'Abbondio n. 14.
Unità negoziale 1: Abitazione al piano terra censita al NCEU foglio 283 part. 80 sub. 3; garage al piano terra censito al NCEU foglio 283 part. 80 sub. 4; Abitazione al piano primo censita al NCEU foglio 283 part. 80 sub. 7; garage al piano terra censito al NCEU foglio 283 part. 80 sub. 5.
Unità negoziale 2: parti comuni censite al NCEU foglio 283 part. 80 sub. 1 e 2.

3. Ipoteca Volontaria iscritta a Perugia il 16/06/2005 al n. 2073 di R.P. a rogito Notaio Giuseppe Boemi di Foligno, rep. 47281/10667 del 19/03/2008.
Capitale € 90.000,00 Totale € 180.000,00 durata 15 anni.
A favore: **BANCA DELLE MARCHE S.P.A.**, c.f. 01377380421, con sede in Ancona, per il diritto di 1/1 della piena proprietà sull'unità negoziale 1 e per i diritti di proprietà sull'u.n. 2.
Contro: per il diritto di 1/1 della piena proprietà sull'unità negoziale 1 e per i diritti di proprietà sull'u.n. 2.

Oggetto: immobili siti in Foligno, fraz. Sant'Eraclio, Via Sant'Abbondio n. 14.
Unità negoziale 1: Abitazione al piano terra censita al NCEU foglio 283 part. 80 sub. 3; garage al piano terra

Firmato Da: MARIANI ERIKA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 21f15d

censito al NCEU foglio 283 part. 80 sub. 4; Abitazione al piano primo censita al NCEU foglio 283 part. 80 sub. 7; garage al piano terra censito al NCEU foglio 283 part. 80 sub. 5.
Unità negoziale 2: parti comuni censite al NCEU foglio 283 part. 80 sub. 1 e 2.

4. Atto di Pignoramento Immobiliare trascritto a Perugia il 29/02/2024 al n. 4532 di formalità, emesso in virtù di Atto Giudiziario del Tribunale di Spoleto in data 29/01/2024 rep. 152.
A favore: **FEDAIA SPV S.r.l.**, con sede in Roma, C.F. 14108641003, per la piena proprietà di 1/1.
Contro: per il diritto di 1/1 della piena proprietà
Immobili: immobili siti in Foligno, fraz. Sant'Eraclio, Via Sant'Abbondio n. 14: Abitazione al piano terra censita al NCEU foglio 283 part. 80 sub. 3; garage al piano terra censito al NCEU foglio 283 part. 80 sub. 4; Abitazione al piano primo censita al NCEU foglio 283 part. 80 sub. 7; garage al piano terra censito al NCEU foglio 283 part. 80 sub. 5.

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

Il caso non si pone per la presente perizia in quanto non c'è una struttura condominiale. In sede di sopralluogo l'esecutata ha dichiarato che le spese comuni (illuminazione delle parti comuni e automazione del cancello carrabile) sono bonariamente suddivise con la proprietaria degli altri immobili facenti parte dello stabile.

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

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

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

Ipoteca Volontaria iscritta a Perugia il 16/06/2005 al n. 4737 di R.P.
€ 35,00 per tassa fissa ipotecaria, € 59,00 per bolli, € 200,00 per imposta Fissa

Ipoteca Volontaria iscritta a Perugia il 20/11/2008 al n. 7465 di R.P.
€ 35,00 per tassa fissa ipotecaria, € 59,00 per bolli, € 200,00 per imposta Fissa

Ipoteca Volontaria iscritta a Perugia il 16/06/2005 al n. 2073 di R.P.
€ 35,00 per tassa fissa ipotecaria, € 59,00 per bolli, € 200,00 per imposta Fissa

Atto di Pignoramento Immobiliare trascritto a Perugia il 29/02/2024 al n. 4532 di formalità
€ 35,00 per tassa fissa ipotecaria, € 59,00 per bolli, € 200,00 per imposta Fissa

Totale costi di Cancellazione € 1.172,00

7)- Descrizione immobili oggetto di pignoramento.

N.B. : Come meglio specificato al par. 17, i 4 immobili pignorati vengono suddivisi in due lotti – A e B - e vengono fin da ora descritti in base a tale suddivisione.

7.1 DATI UBICATIVI GENERALI DEI BENI

Firmato Da: MARIANI ERIKA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 21f15d

Provincia	Comune	Località/via	Civ.
Perugia	Foligno	Fraz. Sant'Eraclio – Via Sant'Abbondio	**14**

7.2 INDIVIDUAZIONE CATASTALE, ATTUALE, DEI SINGOLI BENI

Catasto Fabbricati del Comune di Foligno (Provincia di PERUGIA)

lotto	Fgl.	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie	rendita
Parti comuni	283	80	1	b.c.n.c.	-	-	-	-
	283	80	2	b.c.n.c.	-	-	-	-
A	283	80	3	A/3	2	4 vani	Totale 74 mq Escluse aree scoperte 72 mq	€ 202,45
	283	80	4	C/6	4	14 mq	18 mq	€ 29,64
B	283	80	5	C/6	4	15 mq	19 mq	€ 31,76
	283	80	7	A/3	4	6 vani	Totale 131 mq Escluse aree scoperte 126 mq	€ 418,83

Beni catastalmente intestati per l'intero

7.3 Caratteristiche dei beni

POSIZIONE: Gli immobili pignorati si trovano nella frazione di Sant'Eraclio, un vasto centro abitato posto circa 3 km a sud del centro storico di Foligno, ad essa collegato mediante Via Primo Maggio e poi Via Roma, ossia un'arteria molto trafficata e dotata di tutti i servizi principali oltre che servita dal trasporto pubblico.
In particolare lo stabile si trova in Via Sant'Abbondio, in una zona molto vicina al centro storico di Sant'Eraclio, pianeggiante, densamente edificata, prettamente residenziale e vicina ad un piccolo parco giochi.

DESCRIZIONE
Le unità immobiliari fanno parte di un piccolo stabile plurifamiliare composto da tre abitazioni e tre garage.
Sono oggetto del presente pignoramento l'abitazione al piano terra e quella al piano primo e due garage, mentre l'abitazione al piano secondo e il terzo garage sono di altra proprietà ed estranei alla procedura.
Si tratta di un edificio a pianta quadrangolare, coperto da tetto a falde e composto da tre piani fuori terra.
La struttura portante a telaio di travi e pilastri in calcestruzzo armato, con solai in laterocemento e tamponature esterne in laterizio intonacato; anche i tramezzi interni sono in forati di laterizio intonacato.
Il manto di copertura è in laterizio e le lattonerie sono in rame.
Di seguito la descrizione delle singole unità immobiliari pignorate.

C.F. foglio 283 part. 80 sub. 1 - Corte comune: lo stabile è circondato da una corte su due lati (lato scala e lato accessi garage) e un tratto del terzo lato. Si accede alla corte mediante un cancello pedonale di fronte al portico di ingresso su cui si apre l'abitazione al piano terra e la scala comune, e mediante un cancello carrabile automatizzato da cui si accede ai tre garage. La corte è delimitata da un muretto intonacato con sovrastante recinzione metallica verniciata. Il calpestio è in parte a prato con arbusti e alberi, e in parte

Firmato Da: MARIANI ERIKA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 21f15d

pavimentato con piastrelle di cemento, come pure il marciapiede che circonda l'edificio su tre lati. Il portico di ingresso è parte del sub. 1 e dà accesso alla scala comune.

C.F. foglio 283 part. 80 sub. 1 - Scala comune: si tratta di una scala coperta e chiusa solo su tre lati, mentre il quarto lato si affaccia sul portico di ingresso al piano terra e sui ballatoi che danno accesso alle abitazioni al piano primo e secondo, di pertinenza esclusiva delle rispettive abitazioni.

LOTTO A

C.F. foglio 283 part. 80 sub. 3 – Abitazione al piano terra con corte esclusiva: Abitazione direttamente accessibile dal portico di ingresso comune al piano terra e dall'adiacente locale garage (part. 283 sub. 4). Composta da: soggiorno (superficie utile calpestabile mq 26,2), disimpegno (mq 4,3), cucina (mq 5,8), bagno (mq 4,6), camera (mq 17,1), veranda (mq 6,7).

L'abitazione presenta pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica, porte interne in tamburato liscio con finitura naturale. Gli infissi che chiudono la veranda sono in alluminio verniciato, mentre tutti gli altri infissi esterni sono in legno naturale con doppi vetri, in parte protetti da inferriate in metallo verniciato e in parte da persiane in alluminio verniciato.

L'abitazione si completa con una piccola corte esclusiva di forma a "L" che circonda l'abitazione su due lati. La corte è delimitata da un muretto con sovrastante rete metallica, doppiata con una siepe. E' in parte pavimentata con piastrelle di cemento e in parte lasciata a prato. Sul lato ovest è stato installato un gazebo con struttura in legno, ancorato al terreno mediante bullonature, di dimensioni m 3x4= mq 12 ed altezza in gronda di ml 2,35, coperto da falde a padiglione con manto di copertura in in guaina ardesiata.

Si precisa che l'adiacente garage part. 283 sub. 4 è stato messo in collegamento diretto con l'abitazione mediante l'apertura di una porta interna e viene attualmente utilizzato come camera.

Superficie Utile mq 58. Altezza utile m. 2,70. Superficie Lorda mq 68 oltre a mq 6,7 di veranda. Superficie corte mq 155.

C.F. foglio 283 part. 80 sub. 4 – garage: Locale direttamente accessibile dall'adiacente abitazione (part. 283 sub. 3). L'accesso dalla corte comune è stato chiuso dall'interno con una parete in cartongesso, mentre è stato mantenuto il portone basculante esterno in metallo. Di fatto il garage è stato trasformato in camera da letto a servizio dell'adiacente abitazione, senza però comprometterne l'aspetto esterno. La superficie calpestabile del locale è di mq 13,9 ed è dotato di una finestra affacciata sulla veranda.

Il locale presenta pavimenti in piastrelle di ceramica, porta interna in tamburato liscio con finitura naturale. Gli infissi della finestra sono in legno naturale con doppi vetri ed è protetta da una persiana in legno.

Superficie Utile mq 13,9. Altezza utile m. 2,70. Superficie Lorda mq 18.

LOTTO B

C.F. foglio 283 part. 80 sub. 5 – garage: Locale direttamente accessibile dalla corte comune mediante un portone carrabile basculante in metallo zincato. Il locale è privo di finestre, presenta pavimento in piastrelle di ceramica e pareti intonacate al rustico.

Superficie Utile mq 13. Altezza utile m. 2,70. Superficie Lorda mq 16.

Firmato Da: MARIANI ERIKA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 21f15d

C.F. foglio 283 part. 80 sub. 7 – Abitazione al piano primo: Abitazione direttamente accessibile dal balcone di proprietà esclusiva, a sua volta accessibile dalla scala comune (part. 283 sub. 2). Composta da: soggiorno (superficie utile calpestabile mq 26), disimpegno (mq 4), camera (mq 13,3), bagno (mq 5,7), camera (mq 17,6), disimpegno (mq 2), bagno (mq 4), studio (mq 11), cucina (mq 12,7), due balconi (mq 6,7 quello sul retro e 9,2 quello sul fronte).

L'abitazione presenta pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica, porte interne in tamburato liscio con finitura naturale. Gli infissi esterni sono in legno naturale con doppi vetri, protetti da persiane in alluminio verniciato. In alcuni locali è stato installato un rivestimento isolante interno. I balconi sono protetti da parapetti in metallo verniciato e sono pavimentati in ceramica.

Superficie Utile mq 96,3. Altezza utile m. 2,70. Superficie Lorda mq 120 oltre a mq 16 circa di balconi.

N.B.: Non si riporta il rilievo geometrico delle unità immobiliari in quanto sostanzialmente coincidente con le planimetrie catastali e con le planimetrie allegate ai titoli edilizi, salvo per alcun differenze nell'ordine di pochi centimetri di cui si è comunque tenuto conto nel calcolo delle superfici calpestabili, e ad eccezione delle modifiche apportate al garage al piano terra (Part. 283 sub. 3 e 4): apertura della porta di collegamento con l'abitazione e tamponatura interna del portone carrabile.

7.4 DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

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

100% delle superfici utili calpestabili e 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.

30% della superficie dei balconi e dei portici fino ad un massimo di 25 mq, e il 10% per la parte eccedente.

10% della superficie della corte esclusiva fino al concorrimento della superficie dell'unità principale (mq 68+18=mq 86 al 10%= mq 8,6), e il 2% per la parte eccedente (mq 155-86=mq 69 al 2%= mq 1,4)

50% della superficie del garage e 100% della superficie del garage già trasformato in abitazione

Lotto	Immobile	Natura	Superficie lorda mq	Coefficiente	S.C.V. mq
A	**Part. 283 sub. 3**	Abitazione	68	100%	68
		loggia*	6,7	30%	2
		corte	155	10% + 2%: mq 8,6+1,4=	10
	Part. 283 sub. 4	garage/camera**	18	100%	18
				totale	**98**

** Si precisa che la veranda dell'abitazione part. 283 sub. 3 è il risultato della chiusura di una loggia mediante infissi in alluminio, realizzata in assenza di titolo edilizio e in contrasto con la normativa igienico sanitaria vigente (cfr. Par. 12), pertanto l'infisso dovrà essere rimosso e la relativa superficie viene valutata come loggia.*

*** Si precisa che il garage è stato trasformato in abitazione in assenza di titolo edilizio, poiché tuttavia tale operazione è sanabile (cfr. Par. 12), la sua superficie viene valutata come abitazione e non come garage.*

Firmato Da: MARIANI ERIKA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 21f15d

Lotto	Immobile	Natura	Superficie lorda mq	Coefficiente	S.C.V. mq
B	**Part. 283 sub. 5**	garage	16	50%	8
	Part. 283 sub. 7	abitazione	120	100%	120
		balconi	16	30%	4,8
				totale	**133**

8)- Libera accessibilità del bene

I beni pignorati sono liberamente accessibili ad eccezione del garage part. 283 sub. 4 che è stato chiuso sul fronte esterno dell'edificio pertanto è accessibile solo dall'interno attraverso l'adiacente part. 283 sub. 3 (abitazione).

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

La descrizione dei beni contenuta nel pignoramento corrisponde allo stato attuale degli stessi, ad eccezione della part. 283 sub. 3 che viene descritta come garage ma in realtà è stata trasformata in abitazione. Questo non impedisce l'individuazione univoca del bene.

10)- Aggiornamenti catastali

Lotto A - Part. 283 sub. 3 e 4 – Occorre effettuare un aggiornamento catastale per il cambio di destinazione d'uso da garage ad abitazione e la fusione catastale dei due immobili. Si stima un costo per tali aggiornamenti pari a **€ 2.500,00** comprensivo di IVA e contributi. Occorre effettuare l'inserimento in mappa del gazebo e il suo accatastamento, con un costo stimabile in **€ 1.800,00.**

Lotto B - Part. 283 sub. 5 e 7 – Non sono necessari aggiornamenti.

11)- Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

L'area in cui ricadono tutti gli immobili pignorati in base al PRG vigente (cosiddetto PRG "originario") fa parte della zona UC/CRM XXX, ossia "tessuti consolidati o in via di consolidamento – completamento locale" all'interno dello Spazio Urbano, ai sensi dell'art. 64 delle NTA tale zona è equiparabile ad una zona omogenea B di cui al D.M. 1444/1968.

12)-Conformità Urbanistica del compendio immobiliare pignorato

12.1 ACCESSO AGLI ATTI DETENUTI DALL'ENTE COMUNALE

Dalle ricerche esperite presso il Comune di Foligno è risultato che relativamente agli immobili pignorati sono stati rilasciati i seguenti titoli edilizi (**all. 8**).

- Concessione Edilizia n. 678 del 28/11/1991, rilasciato a Morettini Paracucchi Giorgio per lavori di COSTRUZIONE DI UN EDIFICIO PLURIFAMILIARE.

- Concessione Edilizia n. 6828 del 14/12/1993, rilasciato a Morettini Paracucchi Giorgio per lavori di VARIANTE ALLA C.E. 678 del 28/11/1991 PER LA COSTRUZIONE DI UN EDIFICIO PLURIFAMILIARE.

Firmato Da: MARIANI ERIKA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 21f15d

12.2 DIFFORMITÀ E SANABILITÀ DELLE STESSE

C.F. foglio 283 part. 80 sub. 1 - Corte comune: nessuna difformità

C.F. foglio 283 part. 80 sub. 2 - Scala comune: nessuna difformità.

LOTTO A

C.F. foglio 283 part. 80 sub. 3 – Abitazione al piano terra con corte esclusiva: realizzazione di un **gazebo** in legno nella corte. In considerazione della tipologia, delle caratteristiche e delle dimensioni del manufatto, trattasi di un'opera pertinenziale definibile come "gazebo" ai sensi dell'art. 21 del R.R. 2/2015 punto 4 lett. B e realizzabile come opera libera, ossia in assenza di titolo edilizio. Tale manufatto, installato circa 10 anni fa come dichiarato dall'esecutata, non rispetta i distacchi minimi dai confini previsti dalla normativa vigente, pertanto per il suo mantenimento in sede dovrà essere stipulata una scrittura privata autenticata da un notaio per sancire il consenso del proprietario del terreno/edificio confinante. Si sottolinea quindi che la sanabilità del gazebo non è da ritenersi assodata, in quanto è soggetta al consenso del vicino.

Chiusura della loggia posta sul fronte est mediante l'apposizione di un infisso in alluminio verniciato che la trasforma in una veranda. L'opera, installata circa 30 anni fa come dichiarato dall'esecutata, deve essere rimossa in quanto impedisce l'aerazione e l'illuminamento del locale soggiorno con il dovuto rapporto di 1/16 tra superficie calpestabile e superficie finestrata.

C.F. foglio 283 part. 80 sub. 4: **chiusura del portone carrabile** di accesso al locale mediante l'installazione di una parete in cartongesso dal lato interno. Tale opera non comporta una modifica ai prospetti in quanto il portone carrabile è stato lasciato installato. **Apertura di una porta interna** verso il locale soggiorno dell'adiacente abitazione sub. 3. L'intervento ha di fatto mutato l'uso del locale da garage ad abitazione, in quanto l'accesso carrabile è impedito e in quanto l'ambiente è stato rifinito ed ammobiliato come camera. L'intervento, realizzato circa 30 anni fa come dichiarato dall'esecutata, è regolarizzabile mediante la presentazione di una pratica edilizia in accertamento di conformità, previo lo smontaggio degli infissi che chiudono la veranda in modo da consentire aerazione e illuminamento al locale nel dovuto rapporto di 1/16. Occorre preliminarmente individuare uno spazio a parcheggio nella corte esclusiva ed evidenziarlo nel progetto di regolarizzazione del cambio d'uso.

LOTTO B

C.F. foglio 283 part. 80 sub. 5 : nessuna difformità.

C.F. foglio 283 part. 80 sub. 7 : nessuna difformità.

12.3 COSTI DI SANATORIA O RIPRISTINO

C.F. foglio 283 part. 80 sub. 3 e 4 – Abitazione al piano terra:

Veranda - rimozione dell'infisso in alluminio che chiude la veranda e ripristino di intonaco e tinteggiatura, si stima un costo di **€ 700,00**.

Cambio d'uso e fusione delle due unità immobiliari - occorre presentare un titolo edilizio in accertamento di conformità per cui si stima un costo per spese tecniche di € **2.500,00** comprensiva di IVA e contributi, oltre ai diritti di segreteria pari a circa **€ 70,00**. Sarà quindi necessario produrre la Dichiarazione che tiene

Firmato Da: MARIANI ERIKA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 21f15d

luogo dell'Agibilità, comprensiva di tutti gli allegati (il costo è computato a parte nei rispettivi paragrafi) con un costo per spese tecniche pari ad **€ 500,00** oltre ai diritti di segreteria pari ad **€ 50,00.** Occorre inoltre pagare la sanzione il cui importo sarà stabilito dal dirigente dell'ufficio preposto in ragione dell'entità dell'abuso e della normativa applicabile al momento della presentazione della pratica, con un minimo di **€ 516,00**.

Sarà infine necessario rimuovere la recinzione e la siepe che separa la corte esclusiva dalla corte comune, in modo da rendere la corte esclusiva accessibile ed utilizzabile come posto auto. Per questo intervento si stima un ulteriore costo di **€ 500,00.**

A tali costi occorre sommare le spese catastali, per le dichiarazioni sugli impianti e sulla relazione relativa all'involucro edilizio, valutate negli specifici paragrafi e stimabili complessivamente in € 4.500,00.

La somma di tutti i costi stimabili per la regolarizzazione della fusione dei due immobili ammonta quindi ad una cifra **minima di € 9.336,00** (che potrebbe aumentare in ragione dell'importo delle sanzioni).

Gazebo: per la scrittura privata autenticata da un notaio per sancire il consenso del proprietario del terreno/edificio confinante con un costo stimabile in **€ 1.500,00**.

13)- Stato di possesso

… Riguardo all'occupazione dei beni immobili pignorati

La scrivente ha verificato lo stato di occupazione dei beni nel corso del sopralluogo effettuato, confermato dalle dichiarazioni espresse dall'esecutata, da cui risulta che:

- l'abitazione e il garage sub. 3 e sub. 4 sono occupati dalla figlia dell'esecutata e dalla di lei figlia minore, che occupano gli immobili per concessione dell'esecutata ma in assenza di contratto di affitto o comodato.

- l'abitazione sub. 7 è occupata dall'esecutata insieme al marito al loro figlio maggiorenne;

- il garage sub. 5 è occupato ed utilizzato indistintamente da tutti i soggetti sopra elencati.

La scrivente inoltre ha provveduto ad esperire una verifica presso l'Agenzia delle Entrate sull'esistenza o meno di contratti locativi pendenti sui beni: la nota dell'ufficio territoriale di Perugia datata 29/07/2024 (**all. 7**) non evidenziava la presenza di contratti locativi registrati, a nome della ditta esecutata.

… Riguardo alla provenienza dei beni immobili pignorati

Dall'esame della certificazione notarile in atti e dopo aver effettuato ulteriori visure tendenti all'aggiornamento che nulla sia variato, si riferisce che gli immobili pignorati sono di piena proprietà della esecutata per averli acquisiti ante ventennio come segue: i sub. n. 5 e 7 (Abitazione al piano 1° e garage, lotto B) con atto di compravendita del 2002 (**punto 1**); i sub. n. 3 e 4 (Abitazione al piano terra e garage, lotto A) con atto di compravendita del 1999 (**punto 2**).

E' allegato alla presente (**all. 4**) la copia integrale dei titoli di provenienza e le relative note di trascrizione, di seguito sintetizzati.

Firmato Da: MARIANI ERIKA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 21f15d

1. Atto di compravendita del 13/02/2002 trascritto a Perugia il 20/12/2002 al n. 21831 di R.P. a rogito del Notaio Antonio FABI di Gualdo Tadino rep. 37922.

A favore: (sopra generalizzata) per la quota di 1/1 della piena proprietà coniugata con che è presente all'atto e che dà conferma che il bene acquisito è personale e deve escludersi dalla comunione legale.

Contro: coniugata in regime di separazione dei beni, per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Oggetto: *(lotto B)* Porzione di Fabbricato sito in Foligno, Via Sant'Abbondio, comprendente garage a piano terra e abitazione di 6 vani al piano primo, il tutto distinto al NCEU al foglio 283 part. 80 sub. 5 e 80 sub. 7, oltre ai diritti proporzionali sulle parti comuni dell'edificio ed in particolare l'ingresso, la corte e il vano scala distinti al NCEU al foglio 283 part. 80 sub. 1 e 2

2**. Atto di compravendita del 06/09/1999 trascritto a Perugia il 07/09/1999 al n. 12174 di R.P.** a rogito del Notaio Giuseppe BOEMI di Foligno rep. 30164.

A favore: (sopra generalizzata) per la quota di 1/1 della piena proprietà coniugata con che è presente all'atto e che rinuncia alla comunione legale per il bene acquisito.

Contro: coniugata in regime di separazione dei beni. per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Oggetto: *(lotto A)* Porzione di Fabbricato sito in Foligno, Fraz. Sant'Eraclio, Via Sant'Abbondio, costituite da un appartamento al piano terra con annessa corte ad uso esclusivo e da un garage posto anch'esso a piano terra, il tutto distinto al NCEU al foglio 283 part. 80 sub. 3 e 80 sub. 4; oltre ai diritti pari ad 1/3 sulle parti comuni dell'edificio costituite dall'ingresso e dalla corte distinti al NCEU al foglio 283 part. 80 sub. 1.

14) Altre informazioni utili (stato civile)

L'esecutata è coniugata in regime di comunione dei beni, ma i beni sono personali come attestato negli atti di compravendita.

15) Immobile occupato da coniuge separato

Il caso non si pone.

16) Impianti

LOTTO A

C.F. foglio 283 part. 80 sub. 3 – Abitazione: Tutti gli impianti (elettrico, idrico sanitario, termico) sono realizzati sottotraccia. La caldaia, alimentata a gas metano, è posta all'esterno nella veranda. L'impianto di scarico delle acque è collegato alla pubblica fognatura.

Per quanto visibile tutti gli impianti appaiono conformi alla normativa vigente al momento della loro installazione, per gli impianti sono prodotte le dichiarazioni di conformità allegate al certificato di Agibilità**.**

C.F. foglio 283 part. 80 sub. 4 – Garage: Gli impianti (elettrico e termico) sono realizzati sottotraccia e collegati a quelli dell'abitazione.

Per quanto visibile tutti gli impianti appaiono conformi alla normativa vigente al momento della loro

Firmato Da: MARIANI ERIKA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 21f15d

installazione, ma non rientrano tra quelli dichiarati conformi in sede di agibilità, in quanto modificati successivamente al momento del collegamento all'abitazione. Per regolarizzare il cambio d'uso, ai fini della dichiarazione che tiene luogo dell'agibilità occorre acquisire la dichiarazione di conformità degli impianti, per cui si stima un costo di **€ 500,00** ciascuno. Occorre inoltre produrre la relazione ex Legge 10/91 in conformità al D.lgs 192/05 con un costo stimabile in **€ 1.000,00**.

LOTTO B

C.F. foglio 283 part. 80 sub. 7 – Abitazione: Tutti gli impianti (elettrico, idrico sanitario, termico) sono realizzati sottotraccia. La caldaia, alimentata a gas metano, è posta all'esterno nella veranda. L'impianto di scarico delle acque è collegato alla pubblica fognatura.

Per quanto visibile tutti gli impianti appaiono conformi alla normativa vigente al momento della loro installazione, per gli impianti sono prodotte le dichiarazioni di conformità allegate al certificato di Agibilità**.**

C.F. foglio 283 part. 80 sub. 5 – Garage: E' presente solo l'impianto elettrico, per quanto visibile appare conforme alla normativa vigente al momento della sua installazione, per l'impianto è stata prodotta la dichiarazione di conformità allegate al certificato di Agibilità**.**

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

In considerazione della provenienza e delle caratteristiche degli immobili e della loro natura e consistenza, si ritiene opportuno costituire **n. 2 LOTTI DI VENDITA**, così composti:

LOTTO A - DIRITTI DI 1/1 DELLA PIENA PROPRIETÀ su Abitazione e Garage entrambi al piano terra, siti in Foligno, fraz. Sant'Eraclio, Via Sant'Abbondio n. 14, censiti al C.F. al foglio 2837 part. **80 sub. 3 e 4.** Oltre ai diritti proporzionali spettanti sulle parti comuni, ossia corte e vano scala, censiti al C.F. al foglio 2837 part. 80 sub. 1 e 2.

LOTTO B - DIRITTI DI 1/1 DELLA PIENA PROPRIETÀ su Abitazione al piano primo e Garage al piano terra, siti in Foligno, fraz. Sant'Eraclio, Via Sant'Abbondio n. 14, censiti al C.F. al foglio 2837 part. **80 sub. 7 e 5.** Oltre ai diritti proporzionali spettanti sulle parti comuni, ossia corte e vano scala, censiti al C.F. al foglio 2837 part. 80 sub. 1 e 2.

18)- Stima dei lotti

18.1 DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO

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, la 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.

Si ritiene appropriato adottare il procedimento di valutazione sintetico comparativo per valori tipici, utilizzando parametri attendibili ed oggettivi da fonti d'informazione quali: Agenzia delle Entrate, Camera di Commercio, dati di agenzie immobiliari della zona, osservatori di mercato ed esperienze professionali in merito.

Firmato Da: MARIANI ERIKA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 21f15d

I valori della Borsa Immobiliare dell'Umbria emessi dalla Camera di Commercio per il secondo trimestre 2024 (ultimi dati disponibili) per gli edifici abitabili in semi periferia danno un valore oscillante tra €/mq 600,00/1.000,00.

I valori dell'Agenzia delle Entrate per le abitazioni civili in stato conservativo normale nella zona censita per il secondo semestre 2023 (ultimi dati disponibili) oscillano tra €/mq 750,00 e € 1.100,00.

Da una ricognizione presso le agenzie immobiliari risulta che il valore di abitazioni simili può oscillare tra €/mq 700,00 e 1.100,00.

I valori rilevati sono stati successivamente perequati dalla scrivente in relazione alle caratteristiche dei beni in questione ed ai comodi e scomodi di cui godono, e si è tenuto conto delle aggiunte e detrazioni (caratteristiche di straordinarietà) a correzione della stima, tra cui:

- il compendio gode di una posizione soleggiata, ben collegata e dotata di tutti i servizi essenziali nelle vicinanze;
- lo stabile è privo di ascensore;
- le abitazioni sono dotate di spazi esterni esclusivi;
- lo stato di conservazione dell'immobile è discreto;
- le abitazioni sono ben distribuite e presentano locali ampi e luminosi;
- Una abitazione è provvista di garage mentre l'altra gode di uno spazio esterno utilizzabile comeposto auto scoperto;
- il compendio è occupato da cose e persone (il Lotto A e il garage del Lotto B sono occupati senza titolo da figlia e nipote minore dell'esecutata);

Tenuto conto di tutto quanto sopra esposto, si ritiene di applicare un Valore Unitario pari a:

Vu : €/mq 920,00 per il LOTTO A

Vu : €/mq 870,00 per il LOTTO B

18.2 Determinazione del Valore di Mercato e del Valore a base d'Asta

LOTTO A

Part. n°	S.C.V. mq	V.u.	Valore di Mercato	Abbattimento forfettario 15%	Valore a base d'asta	Valore arrotondato
80 sub. 3-4	98	€ 920,00	€ 90.160,00	13.524,00	76.636,00	**€ 76.500,00** *settantaseimilacinquecento/00*

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

- Costo vivo per la cancellazione o restrizione delle formalità = ***€ 1.172,00***
- Costo per la rimozione dell'infisso della veranda = ***€ 700,00***
- costo per la rimozione della recinzione = ***€ 500,00***
- Costo per la regolarizzazione della fusione dei sub. 3 e 4 e cambio d'uso del sub. 4 = ***€ 3.636,00****
- Costo per l'aggiornamento catastale conseguente = ***€ 2.500,00***

Firmato Da: MARIANI ERIKA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 21f15d

- Costo per le dichiarazioni di conformità degli impianti e per la relazione ex L. 10/91= ***€ 2.000,00***
- Costo per la scrittura privata per il Gazebo = ***€ 1.500,00****
- Costo per l'aggiornamento catastale relativo al Gazebo = ***€ 1.800,00***

Totale € 13.808,00 (tredicimilaottocentootto/00)*

** importo minimo. L'importo effettivo sarà determinabile con esattezza solo all'esito della presentazione della domanda di sanatoria, in ragione della sanzione che il Comune vorrà disporre. La stipula della scrittura privata per il consenso al distacco dal confine/fabbricato inferiore alle disposizioni normative vigenti è soggetta alla disponibilità del confinante.*

LOTTO B

PART. N°	S.C.V. mq	V.u.	Valore di Mercato	Abbattimento forfettario 15%	Valore a base d'asta	Valore arrotondato
80 sub. 5-7	133	€ 870,00	€ 115.710,00	17.356,50	98.353,50	**€ 98.500,00** *€ novantottomilacinquecento/00*

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

- Costo vivo per la cancellazione o restrizione delle formalità = ***€ 1.172,00***

19)- Caso di immobile pignorato solo pro-quota

Il caso non si pone per la presente perizia.

20)- Caso di immobile pignorato per la sola PROPRIETÀ' SUPERFICIARIA, o NUDA PROPRIETÀ' o USUFRUTTO

Il caso non si pone.

21)- Caso di immobili abusivi e non sanabili

Il caso non si pone per la presente perizia.

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

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

Allegato n. 2 – Comunicazioni;

Allegato n. 3 – Verbali;

Allegato n. 4 – Titolo di provenienza e Precedenti;

Allegato n. 5 – Documentazione catastale;

Allegato n. 6 – Integrazione Ipocatastale;

Allegato n. 7 - Attestazione Agenzia delle Entrate e copia contratti di locazione

Allegato n. 8 - Documentazione Urbanistica

Allegati n. 9 – Documentazione fotografica

Firmato Da: MARIANI ERIKA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 21f15d

---

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: ***16 pagine oltre a 9 allegati e n. 2 predisposizioni del bando di vendita da pag. 17 a pag. 20****, con deposito della documentazione eventualmente acquisita in sede di conferimento di incarico.*

Spoleto lì, 09 settembre 2024

L'ESPERTO

Geom. Erika MARIANI

Firmato Da: MARIANI ERIKA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 21f15d

- LOTTO DI VENDITA A -

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SPOLETO

Procedura Esecutiva Immobiliare rubricata al numero di R.G.E. 19/2024

Diritti di piena proprietà' per la quota di 1/1 su:

Abitazione con corte esclusiva e garage, oltre ai diritti spettanti sulle parti comuni.
Gli immobili sono siti in Foligno, loc. Sant'Eraclio, Via Sant'Abbondio n. 14, e fanno parte di uno stabile plurifamiliare di tre piani fuori terra.

L'**Abitazione**, direttamente accessibile dal portico di ingresso comune e dall'adiacente locale garage, è composta da: soggiorno, disimpegno, cucina, bagno, camera, veranda; si completa con una piccola corte esclusiva che circonda l'abitazione su due lati, su cui insiste un gazebo.
Superficie Utile mq 58. Altezza utile m. 2,70. Superficie Lorda mq 68 oltre a mq 6,7 di veranda.
Superficie corte esclusiva mq 155.

Il **Garage** (trasformato in camera) accessibile dall'adiacente abitazione (l'accesso dalla corte comune è stato chiuso), è costituto da un unico locale dotato di una finestra affacciata sulla veranda dell'abitazione.
Superficie Utile mq 13,9. Altezza utile m. 2,70. Superficie Lorda mq 18.

Parti comuni: scala e corte.

Superficie Commerciale Vendibile complessiva del lotto A: mq 98*

** nella determinazione della superficie commerciale vendibile l'immobile catastalmente ed urbanisticamente destinato a garage è stato valutato come abitazione.*

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

lotto	Fgl.	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie	rendita
Parti comuni	283	80	1	b.c.n.c.	-	-	-	-
	283	80	2	b.c.n.c.	-	-	-	-
A	283	80	3	A/3	2	4 vani	Totale 74 mq Escluse aree scoperte 72 mq	€ 202,45
	283	80	4	C/6	4	14 mq	18 mq	€ 29,64

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

Ipoteca Volontaria iscritta a Perugia il 16/06/2005 al n. 4737 di R.P.

Ipoteca Volontaria iscritta a Perugia il 20/11/2008 al n. 7465 di R.P.

Ipoteca Volontaria iscritta a Perugia il 16/06/2005 al n. 2073 di R.P.

Atto di Pignoramento Immobiliare trascritto a Perugia il 29/02/2024 al n. 4532 di formalità

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

Nessuna

Firmato Da: MARIANI ERIKA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 21f15d

Titoli abilitativi inerenti il compendio immobiliare pignorato:

Concessione Edilizia n. 678 del 28/11/1991
Concessione Edilizia n. 6828 del 14/12/1993

ALTRE INFORMAZIONI UTILI:

L'abitazione ed il garage sono occupate dalla figlia dell'esecutata e dalla nipote minore, su concessione dell'esecutata ma senza titolo, non risultano contratti di affitto o comodato registrati.

Gli immobili non sono regolari dal punto di vista edilizio ed urbanistico e dovranno essere regolarizzati mediante la presentazione di una pratica edilizia in accertamento di conformità per fusione e cambio di destinazione d'uso e mediante la realizzazione di alcune opere (rimozione dell'infisso che chiude la veranda, rimozione di parte della recinzione che delimita la corte esclusiva, in modo da ricavare un posto auto scoperto in alternativa al garage che è stato trasformato in abitazione).

Nella corte è presente un gazebo che non rispetta la distanza minima dal confine, per mantenerlo in sede dovrà essere stipulata una scrittura privata autenticata da un Notaio con l'assenso del confinante.

Dovranno essere effettuate delle variazioni catastali per rendere la situazione catastale coerente con lo stato dei luoghi e in linea con la sanatoria edilizia urbanistica.

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO A: € 76.500,00 ***(euro settantaseimilacinquecento/00)***

SPESE A CARICO DELLA PROCEDURA (ovvero dell'assegnatario) da intendersi come obblighi di fare: ***€ 13.808,00 (tredicimilaottocentootto/00)****

** importo minimo. L'importo effettivo sarà determinabile con esattezza solo all'esito della presentazione della domanda di sanatoria, in ragione della sanzione che il Comune vorrà disporre. La stipula della scrittura privata per il consenso al distacco dal confine/fabbricato inferiore alle disposizioni normative vigenti è soggetta alla disponibilità del confinante.*

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

Spoleto lì, 10 settembre 2024

L'ESPERTO
Geom. Erika Mariani

Firmato Da: MARIANI ERIKA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 21f15d

- LOTTO DI VENDITA B -

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SPOLETO

Procedura Esecutiva Immobiliare rubricata al numero di R.G.E. 19/2024

Diritti di piena proprietà' per la quota di 1/1 su:

Abitazione con garage, oltre ai diritti spettanti sulle parti comuni.
Gli immobili sono siti in Foligno, loc. Sant'Eraclio, Via Sant'Abbondio n. 14, e fanno parte di uno stabile plurifamiliare di tre piani fuori terra.

L'**Abitazione**, accessibile dalla scala comune che parte dal portico di ingresso comune, è composta da: soggiorno, due disimpegni, due camere, due bagni, studio, cucina, due balconi.
Superficie Utile mq 96,3. Altezza utile m. 2,70. Superficie Lorda mq 120 oltre a mq 16 circa di balconi.

Il **Garage** accessibile dalla corte comune, è costituto da un unico locale privo di finestra.
Superficie Utile mq 13. Altezza utile m. 2,70. Superficie Lorda mq 16.

Parti comuni: scala e corte.

Superficie Commerciale Vendibile complessiva del lotto B: mq 125

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

lotto	Fgl.	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie	rendita
Parti comuni	283	80	1	b.c.n.c.	-	-	-	-
	283	80	2	b.c.n.c.	-	-	-	-
B	283	80	5	C/6	4	15 mq	19 mq	€ 31,76
	283	80	7	A/3	4	6 vani	Totale 131 mq Escluse aree scoperte 126 mq	€ 418,83

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

Ipoteca Volontaria iscritta a Perugia il 16/06/2005 al n. 4737 di R.P.
Ipoteca Volontaria iscritta a Perugia il 20/11/2008 al n. 7465 di R.P.
Ipoteca Volontaria iscritta a Perugia il 16/06/2005 al n. 2073 di R.P.
Atto di Pignoramento Immobiliare trascritto a Perugia il 29/02/2024 al n. 4532 di formalità

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

Nessuna

Titoli abilitativi inerenti il compendio immobiliare pignorato:

Concessione Edilizia n. 678 del 28/11/1991
Concessione Edilizia n. 6828 del 14/12/1993

Firmato Da: MARIANI ERIKA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 21f15d

ALTRE INFORMAZIONI UTILI:

L'abitazione è occupata dall'esecutata e dalla sua famiglia, il garage è occupato dall'esecutata e dalla sua famiglia e anche dalla figlia e dalla nipote minore (che occupano altresì l'abitazione e il garage che costituiscono il Lotto A). Non risultano contratti di affitto o comodato registrati.

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO B: € 98.500,00 ***(euro novantottomilacinquecento/00)***

SPESE A CARICO DELLA PROCEDURA (ovvero dell'assegnatario) da intendersi come obblighi di fare: ***€ 1.172,00 (euro millecentosettantadue/00)***

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

Spoleto lì, 10 settembre 2024

L'ESPERTO

Geom. Erika Mariani

Firmato Da: MARIANI ERIKA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 21f15d