

# TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SPOLETO

*Esecuzione Immobiliare rubricata al numero di R.G.E. 66-2015*

*promossa da*

**MERCURIO MORTGAGE FINANCE S.r.L.**

**(Creditore procedente)**

*contro*

*omissis*

*omissis*

**(Debitori/Esecutati)**

*Creditori intervenuti:*

-----

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: dott. Simone SALCERINI

- CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO -

Tecnico incaricato in qualità di esperto: geom Marco PROIETTI

Procuratori Legali delle parti:

*Avv. Irene BROLO, con studio in Milano, c.a.p. 20122, Largo Richini n.6*

*-PEC: [irene.brolo@milano.pecavvocati.it](mailto:irene.brolo@milano.pecavvocati.it)*

*(Procuratore legale del Creditore Procedente)*

**DATE:**

***Nomina: 3 Dicembre 2015***

***Termine presentazione Relazione: 10 Giugno 2016***

***Stesura definitiva C.T.U. e invio per deposito: Venerdì 10 Giugno 2016***

## INDICE

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



## **PREMESSE**

### ***Introduzione, attività svolte, verifiche preliminari***

Con Ordinanza del 3 Dicembre 2015 il Giudice dell'Esecuzione, dott. Simone SALCERINI, nominava quale Esperto per l'Esecuzione Immobiliare rubricata al n.66/2015 di R.G.E. il sottoscritto geom. Marco PROIETTI, iscritto al collegio dei geometri e geometri laureati della provincia di Perugia col numero 4.825 e nell'elenco dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Spoleto al fine di poter redigere una relazione tecnico-estimativa sui beni immobiliari oggetto della predetta esecuzione promossa da MERCURIO MORTRAGE FINANCE S.r.L. (*creditore procedente*) contro i signori omissis e omissis (*debitori/esecutati*).

In data 11 Febbraio 2016, prestando il rituale giuramento, il sottoscritto si impegnava a rispondere ai quesiti così come articolati dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione nel Verbale di Giuramento dell'Esperto (**all. 1**, nomina e quesiti).

Dopo aver effettuato una attenta disamina della documentazione detta, ai sensi dell'art. 567 c.p.c., il giorno 29/02/2016 veniva effettuata la comunicazione di rito alle parti, fissando la data del 7 Marzo u.s. (ore 08,30 presso lo studio dell'esperto), l'inizio delle operazioni tecniche e per il giorno 13 Aprile u.s. (ore 16,45) l'accesso ai beni pignorati (**all. 2**, comunicazioni inizio operazioni e sopralluogo).

Alla data fissata per l'inizio delle operazioni tecniche non partecipava nessuno; si redigeva quindi il processo verbale di inizio operazioni dichiarando di fatto l'inizio delle stesse, quindi si eseguivano tutti gli accertamenti e verifiche del caso, tra cui:

- la Conservatoria dei RR.II. di Perugia e l'Ufficio Tecnico Erariale, per l'aggiornamento ipo-catastale;
- l'ufficio di stato civile del comune di Foligno, per il tentativo di acquisizione dell'Estratto per riassunto dell'Atto di matrimonio dei debitori;
- lo studio Notarile del dr. BOEMI di Foligno, per l'acquisizione della copia integrale del titolo di provenienza ai debitori (in realtà l'accesso si poté fare solo in data successiva al sopralluogo);
- l'Ufficio Tecnico del Comune di Foligno, per il reperimento di tutta la documentazione urbanistica relativa all'edificazione degli immobili oggetto di esecuzione.

Benché la raccomandata inviata alla sig.ra omissis, tornava allo scrivente per compiuta giacenza, alla data del sopralluogo prefissato partecipava il solo sig. omissis che permetteva l'accesso ai beni pignorati e quindi lo svolgimento delle operazioni di rilievo metrici e fotografico (**all. 3**, verbali).

Dal sopralluogo e da impressioni dello scrivente, legate al fatto che il sig. omissis non parlava bene né l'italiano né la lingua inglese ma solo la propria madrelingua, completate le

operazioni e di ritorno all'ufficio si procedeva a redigere istanza a riguardo all'ill.mo G.E. a puro titolo conoscitivo (**all. 4**, istanza).

Una volta completate tutte le operazioni tecniche si procedeva alla stesura definitiva della relazione.

## QUESITI

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

Si è verificata la completezza della documentazione ipo-catastale ed in particolare la Certificazione notarile ex art.567 c.p.c. datata 9 Luglio 2015 a firma del dr. Carlo BIOTTI, Notaio in Milano.

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

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

- documentazione catastale: nelle date del 9/03/2016 e del 7-8/06/2016 veniva integrata la documentazione catastale, acquisendo copia delle planimetrie dei beni pignorati, depositate presso l'Agenzia delle Entrate.

- documentazione ipotecaria: in data 21 Marzo 2016 si procedeva ad effettuare accesso presso la CC.RR.II. di Perugia, per l'aggiornamento ipotecario; il giorno 05 Maggio 2016 si procedeva all'Accesso presso lo studio notarile del dr. BOEMI di Foligno al fine di acquisire copia integrale dell'Atto di compravendita del 13/06/2011 rep.52172/13921 (titolo di provenienza ai debitori, dei beni pignorati, **all. 7**, aggiornamento ipotecario). In data 7 Luglio 2016, con aggiornamento a carico dei debitori si concludeva l'ispezione.

- documentazione urbanistica: con accesso del 23 Marzo 2016 veniva richiesto all'ufficio tecnico del Comune di Foligno, la visione dei titoli abilitativi susseguiti negli anni e relativi ai beni immobili pignorati; accesso eseguito in data 11 Aprile 2016 nel quale venivano acquisiti i titoli abilitativi inerenti i beni in oggetto.

- documentazione relativa allo stato civile: con PEC del 15 Aprile 2016 si è provveduto a richiedere l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati.

- accesso agli atti per esistenza contratti locativi: con PEC dell'8/03/2016 si richiedeva all'Agenzia delle Entrate di Perugia informazioni circa l'esistenza di contratti locativi a carico della ditta esecutata; con successiva PEC del 17/03/2016 l'Agenzia delle Entrate produceva riferimenti su due contratti locativi privati registrati a Terni; dall'accesso si prendeva atto degli stessi e che non riguardavano gli immobili in oggetto.

### ***3)- Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti***



**sull'immobile.**

Al ventennio le seguenti formalità:

**1. Ipoteca Volontaria iscritta a Perugia in data 15/06/2011 al n.2757 di formalità, concessione a garanzia di mutuo di durata 30 Anni, per la somma di € 217.500,00 di cui € 145.000,00 in conto capitale.**

Atto a rogito dr. Giuseppe BOEMI di Foligno del 13/06/2011 rep. 52173/13922.

**A favore:** BARCLAYS BANK PLC, con sede in Milano (cod. fisc. 80123490155)

**Contro:** omissis (\*) e omissis, per la proprietà di ½ ciascuno

**Immobili:** (fabbricati) siti in Foligno (Prov. di PG), Via omissis censiti al N.C.E.U. al foglio **117** particella **738 sub. 4** e **739 sub.2** graffate e foglio **117** particella **63**.

**2. Atto di Pignoramento Immobiliare trascritto il 20/04/2015 al n.6244 di formalità, emesso in virtù di Atto Giudiziario del Tribunale di Spoleto in data 07/04/2015 rep. 235.**

**A favore:** MERCURIO MORTGAGE FINANCE S.r.L., con sede in Milano (cod. fisc. 03622620965)

**Contro:** omissis e omissis, per la proprietà di ½ ciascuno

**Immobili:** (fabbricati) siti in Foligno (Prov. di PG), omissis censiti al N.C.E.U. al foglio **117** particella **738 sub. 4** e **739 sub.2** graffate e foglio **117** particella **63**.

**Nel quadro D della Nota si specifica:** i soggetto contro risultano entrambi nati nelle omissis (EE) ... La presente formalità si intende fino alla concorrenza di euro 149.217,30 oltre interessi successivi e spese occorrente.

Osservazioni: (\*) si segnala il probabile refuso presente nell'individuazione del nominativo nella certificazione notarile allegata agli atti di causa.

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

Non sono stati riscontrati vincoli o oneri di natura condominiale.

Non risultano spese condominiali insolute nell'ultimo biennio.

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

il caso non si pone per la presente Consulenza tecnica d'ufficio.



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

**1. Ipoteca Volontaria iscritta a Perugia in data 15/06/2011 al n.2757 di formalità.**

*COSTI VIVI PREVENTIVATI PER LA CANCELLAZIONE = € 35,00 per tassa fissa  
ipotecaria*

**2. Atto di Pignoramento Immobiliare trascritto il 20/04/2015 al n.6244 di formalità.**

*COSTI VIVI PREVENTIVATI PER LA CANCELLAZIONE = € 35,00 per tassa fissa  
ipotecaria  
€ 59,00 per bolli  
€ 200,00 per imposta Fissa*

*Per un totale di costi fissi preventivati per la cancellazione delle Trascrizioni/Iscrizioni  
pregiudizievoli pari ad € 329,00.*

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

#### **7.1 DATI UBICATIVI GENERALI DEI BENI**

Provincia	Comune	Località/via	Civ.	Piano	Scala	Interno
Perugia	Foligno	Via Giuseppe Gioacchino Belli	omissis	T	///	///

#### **7.2 INDIVIDUAZIONE CATASTALE, ATTUALE, DEI SINGOLI BENI**

Catasto Fabbricati del Comune di FOLIGNO (Provincia di PERUGIA)

Fgl.	Particella	Sub.	Categ.	Cl.	Consistenza	Rendita
117	63	///	C/6	10^	20 mq	€ 56,81
117	738 graf. 739	4 2	A/2	2^	5,5 vani	€ 397,67

**Il B.C.N.C. identificabile alla particella n.739 Sub.1 (camminamento esterno), non risulta ricompreso tra i beni immobili pignorati.**

#### **7.3 STORIA CATASTALE**

Originariamente (vecchio catasto) la particella in questione era tutta censita con il n.63.

Già dal 1991 (ante-ventennio) le odierne particelle così come censite hanno avuto la seguente storia:

**PART.63 (garage e corte esclusiva dello stesso) deriva da:**

- Dall'impianto meccanografico del 1987 era censita alla partita 7914, foglio n.117 part.63 graffata con le particelle 736 e 738 sub.1, piano terra, categoria A/4, classe 2<sup>^</sup> 5 vani rendita £. 570;
- a seguito di frazionamento prot.25871.1/1991 del 21/08/1991 la particella era censita alla partita 7914, foglio n.117 part.63 graffata con la particelle 738 sub.1, piano terra, categoria A/2, classe 2<sup>^</sup> 5 vani rendita £. 990;
- con tipo mappale del 04/11/1991 protocollo n. 132748 in atti dal 05/11/2002 l'immobile veniva frazionato costituendo una particella di 90 mq censita al N.C.T. foglio n. 117 part.63; conseguentemente con denuncia di variazione della destinazione e frazionamento del 27/04/1992 in atti dal 06/10/1999 (n.22610/1992) veniva censita come C/6 classe 10 consistenza 20 mq, Rendita € 56,81;
- con variazione toponomastica del 05/12/2002 prot. 451059 in atti dal 05/12/2002 (n.66541.1/2002) veniva aggiornato l'indirizzo.
- Con variazione d'ufficio del 09/11/2015 venivano inseriti i dati di superficie.

**PART.738 sub.4 e 739 sub. 2 (appartamento) deriva da:**

- con variazione all'urbano del 01/02/2007 protocollo n. PG0034765 in atti dal 01/02/2007 per ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni (n. 1186.1/2007) l'originaria part.739 veniva soppressa costituendo tra l'altro le particelle n.ri 739 sub.1 (l'odierna corte condominiale, non pignorata per i diritti), sub. 2 (l'odierna area su cui è presente parte del bagno dell'appartamento pignorato), oltre alla variazione delle particelle n.ri 738 sub.3 (poi soppresso e divenuto 738 sub.4 e graffato con la part.739 sub.2) (\*);
- con variazione del 01/02/2007 prot. n.PG0034765 veniva denunciato l'ampliamento della porzione del bagno (*porzione censita alla ex part.739*) censita al foglio n.117 part.738 sub.4 e 739 sub.2 graffata piano terra, categoria A/2, classe 2<sup>^</sup> 5,5 vani, rendita € 397,67;
- con variazione del 14/06/2007 prot. PG0352233 veniva validato il classamento proposto;
- con variazione d'ufficio del 09/11/2015 venivano inseriti i dati di superficie.

*Osservazioni: (\*) erroneamente veniva "fusa" all'urbano la particella n.739 sub.2 con la particella 738 sub.4 (ex 738 sub.3) avente diversa ditta catastale e diversi diritti, poiché la particella 738 sub.3 era di proprietà esclusiva dei sig.ri omissis e omissis (si veda paragrafo 12) mentre la particella 739 sub.2 (ex part.739), essendo la corte condominiale (o meglio, essendo stata edificata la porzione del bagno, sulla corte condominiale) la piena proprietà era*

*solo per una quota dei signori omissis e omissis e  
non per l'intero.*

(si veda la documentazione di riferimento già agli atti e l'all. 5, integrazione della  
documentazione catastale)

#### **7.4 Caratteristiche Generali dei beni**

Le unità immobiliari oggetto della presente relazione tecnico-estimativa sono sostanzialmente rappresentabili come due corpi di fabbrica, ubicati nel predetto comune, nella parte a Nord, ubicato in Via Gioacchino Belli, traversa di Viale Firenze, una delle arterie principali insieme a Viale Roma (a sud) e Viale Ancona (ad Est), che collegano la periferia cittadina al centro città.

L'ingresso agli immobili è regolato da due accessi di cui uno pedonale in corrispondenza dell'edificio principale e permette rispettivamente l'ingresso alla corte condominiale e alle due unità abitative site al piano terra (quella pignorata) e al piano primo (di altra proprietà, non pignorata così come la corte condominiale).

L'altro ingresso, carrabile, permette l'accesso alla corte esclusiva e al garage (part.63).

La corte condominiale e la corte esclusiva sono tra loro comunicanti tramite un camminamento.

Tutta l'intera proprietà è circoscritta da una recinzione in paletti di ferro e rete a maglie metalliche.

Strutturalmente l'edificio abitativo risulta assimilabile ad un rettangolo; la struttura dei solai non è visibile così come i paramenti perimetrali.

Il solaio di copertura, realizzato a doppia falda, in base al progetto del 1990, è realizzato in ferro e tavelloni di laterizio collegati ad un cordolo perimetrale.

Lo sporto di gronda è realizzato in morali a vista e tavelloni intonacati e presenta canali di gronda, convesse e discendenti in lamiera.

Per quanto riguarda l'edificio adibito a rimessa esso è caratterizzato da una struttura in muratura e un solaio piano in latero-cemento con sporto ai lati e canali e discendenti pluviali in lamiera.

Dimensionalmente ha un ingombro esterno massimo rilevato al piano terra di 14,66 mt x 6,78 mt (per l'edificio principale) e 5,29 mt x 4,41 mt (per il garage).

Esternamente l'edificio si presenta intonacato e tinteggiato, la corte esterna è suddivisa tra airole, giardini, orti e camminamenti i quali.

Entrambi i fabbricati risulta essere in generale in buono stato di conservazione.

Anch'esso risulta essere tinteggiato.





## **7.5 CARATTERISTICHE DEI SINGOLI BENI**

### **DESCRIZIONE:**

**U.I. abitativa (lettere A., B. e C.):** sita al piano terra e direttamente accessibile dalla corte comune (part. 739 sub. 1) che circonda l'edificio su tre lati e presenta un accesso pedonale su via Gioacchino Belli.

L'ingresso dell'abitazione è posto sul lato ovest e protetto da un piccolo portico (corrispondente alla scala esterna di accesso all'alloggio soprastante), su cui si affaccia anche il locale ripostiglio (lett. C) realizzato nel sottoscala.

L'abitazione è composta da ingresso, soggiorno con angolo cottura, corridoio, due camere, un ripostiglio e un bagno, oltre al ripostiglio esterno già menzionato. L'altezza utile interna è di 2,65 m., tranne nel bagno dove è pari a m. 2,60.

Gli infissi delle finestre sono in alluminio, con doppi vetri a taglio termico, completati con l'istallazione di persiane in legno verniciato e di zanzariere scorrevoli.

Le porte interne sono in tamburato di tipo liscio, verniciate.

Il pavimento e lo zoccolino battiscopa dell'abitazione, del portico e del ripostiglio esterno sono costituiti da piastrelle in ceramica così come i rivestimenti dei bagni e della cucina.

Tutte le pareti interne ed i soffitti risultano intonacati a civile e tinteggiati.

**IMPIANTO ELETTRICO:** sottotraccia con presenza nei vari ambienti di punti luce e punti di comando di normale installazione. Il contatore appare a norma.

**IMPIANTO ALLARME:** assente.

**IMPIANTO DI RISCALDAMENTO:** sottotraccia del tipo tradizionale con presenza di corpi scaldanti terminali in alluminio. L'acqua calda è prodotta da una caldaia posta nel bagno.

**IMPIANTO IDRICO-SANITARIO:** sottotraccia allacciato all'acquedotto pubblico, dotato di sanitari in ceramica e rubinetteria. L'impianto appare a norma.

**IMPIANTO GAS:** del tipo a metano, sottotraccia, collegato al contatore esterno (lato ovest dell'edificio). L'impianto appare a norma.

**STATO DI CONSERVAZIONE:** lo stato generale dell'appartamento è buono, tranne alcuni problemi di umidità rilevabili nel soffitto del bagno (lett. B) di lieve entità.

**U.I. garage e corte (lettera D.):** la corte esclusiva (part. 63), di forma trapezoidale, presenta un accesso carrabile lungo Via Belli, costituito da cancello in ferro dal disegno semplice e moderno. La recinzione su Via Belli è costituita da paletti in ferro e rete metallica. All'interno si trovano delle aiuole delimitate da muretti in calcestruzzo con alberi da frutto e una piccola porzione a prato, mentre il resto del calpestio è in battuto di cemento.

Nell'angolo ovest della corte si trova il piccolo garage costituito da un unico vano di altezza

interna m. 2,40, coperto da unica falda con lievissima pendenza. Il garage è realizzato in muratura portante, intonacata e tinteggiata, sia internamente che esternamente.

E' accessibile da un portone con saracinesca in lamiera e porta pedonale, internamente è illuminato da una piccola finestra alta, in alluminio verniciato.

All'interno è stato realizzato un caminetto ed installata la lavatrice ed un lavello.

Il pavimento e lo zoccolino battiscopa sono costituiti da piastrelle in ceramica.

**IMPIANTO ELETTRICO:** realizzato a vista con presenza di punti luce e punti di comando di normale installazione.

**IMPIANTO ALLARME:** assente.

**IMPIANTO DI RISCALDAMENTO:** caminetto a legna (da rimuovere la canna fumaria per renderlo inutilizzabile poiché non ammissibile per la destinazione d'uso esistente nell'u.i.).

**IMPIANTO IDRICO-SANITARIO:**

**IMPIANTO GAS:** assente

**STATO DI CONSERVAZIONE:** lo stato generale della corte esterna e del garage risulta discreto buono.

#### 7.6 DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

La Superficie commerciale è stata determinata tenuto conto delle superfici al lordo delle murature perimetrali dei locali principali e accessori.

Essa è stata determinata tenendo conto della Superficie Esterna Lorda (SEL) che tengono conto:

100% delle superfici utili calpestabili;

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

50% delle superfici delle pareti perimetrali (nel caso di superfici confinanti) sino ad uno spessore max. di 25 cm.

Per i vani accessori (fondi, magazzino, terrazzi, logge, ecc.), avuto riguardo degli stessi principi, si è ritenuto opportuno applicare i seguenti coefficienti correttivi in percentuale:

20% per il ripostiglio esterno, assimilabile ad una cantina e tenuto conto delle altezze;

50% per il garage;

10% per la corte esclusiva a servizio del garage non classificabile come bene comune non censibile.

Nello schema sottostante sono riportate le *S.C.V.* rilevate soggette a Valutazione:



Unità immobiliare	Locali	SEL	Coefficiente di ponderazione	Superficie commerciale
A	principale (escluso porz. Bagno)	95,01	100%	95,01
B	Principale (porz. di bagno part.739/2)	3,34	100%	3,34
C	ripostiglio	3,34	20%	0,668
D	garage	23,33	50%	11,67
	corte esclusiva	66,67	10%	6,67
<b>TOTALE</b>				<b>117,35</b>

*(\*) Si precisa che nel calcolo della superficie commerciale sono escluse le superfici relative ai beni comuni non censibili in quanto non valutabili singolarmente ma che, nel giudizio di stima, si intendono ricomprese nel valore unitario posto per la valutazione economica.*

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

Che la descrizione attuale del bene corrisponde con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Va tuttavia segnalato che l'Atto di pignoramento immobiliare segue la Nota di Iscrizione n. 2757 di formalità del 15/06/2011 con cui viene iscritta ipoteca volontaria sugli immobili siti in Foligno (Prov. di PG), Via Gioacchino Belli, omissis censiti al N.C.E.U. al foglio 117 particella 738 sub. 4 e 739 sub.2 graffate e foglio 117 particella 63.

Tale circostanza deve comunque essere confrontata con quanto poi si andrà a descrivere ai paragrafi 9, 11 e 12. tenuto conto di quanto potuto accertare.

**9)- Aggiornamenti catastali**

Prima del trasferimento immobiliare si rendono necessari i seguenti aggiornamenti catastali:

**Al catasto terreni:**

Tipo mappale per frazionamento della corte e corretta individuazione in mappa della porzione del bagno e della corte condominiale particella n.739.

A tal uopo sarà necessario procedere, per la determinazione della quota di proprietà della corte, ma in particolare della porzione del bagno al piano terra (part.739/2), alla redazione delle quote millesimali.



**Al catasto fabbricati:**

- soppressione e costituzione per opere interne e divisione della particella n.738 sub.4 e della particella n.739 sub.4 poiché aventi diversi diritti di proprietà.

- variazione della particella n.63 per esatta rappresentazione grafica del garage e della corte.

Dovrà altresì essere predisposto un nuovo elaborato planimetrico a sostituzione di quello oggi presente.

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

Trattasi di immobili (fabbricati con corti annesse) censiti all'Urbano per i quali non necessita della richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica.

**11)- Conformità Urbanistica del compendio immobiliare pignorato**

**11.1 ACCESSO AGLI ATTI DETENUTI DALL'ENTE COMUNALE**

A seguito degli accertamenti effettuati ed in particolare alla dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà del 30/04/1990 il fabbricato principale risulta esistente da prima dell'Anno 1942, ragione per cui è possibile legittimarne, salvo diverse prove a riguardo, la sua costruzione.

Il garage invece è legittimato da apposita Licenza Edilizia del 1970, poi Sanato per alcune irregolarità edilizie con Condono L.47/85 rilasciato nel 1986.

Con accesso dell' 11 Aprile u.s., il responsabile del procedimento faceva visionare i seguenti titoli abilitativi relativi agli immobili pignorati:

*PER QUANTO RIGUARDA IL GARAGE, insistente sulla part. 63*

n.	Tipo di autorizzazione	Prot.	Data	Oggetto/ rilasciata a:
1	Licenza edilizia	1077	07/10/1972	Costruzione garage, rilasciata al sig. omissis
2	Concessione Edilizia in sanatoria	2622	02/01/1995	Sanatoria per maggiori superfici dell'accessorio, modifiche esterne e differente ubicazione in difformità alla L.E.1072/72, rilasciata al sig. omissis
3	Certificato di Abitabilità	2908/95 n.224/96	22/11/96	Tinteggiatura esterna del fabbricato, rilasciata al sig. omissis



				dal Comune di Foligno
--	--	--	--	-----------------------

*PER QUANTO RIGUARDA L'APPARTAMENTO*

n.	Tipo di autorizzazione	Prot.	Data	Oggetto/ rilasciata a:
4	Autorizzazione edilizia	104	19/03/1990	Rifacimento tetto e solaio, rilasciata ai sig. omissis e omissis (*)
5	Concessione Edilizia	113	03/03/1995	Tamponatura portico per ampliamento bagno appartamento piano terra, rilasciata ai sig.ri omissis e omissis
6	Certificato di Agibilità (**)	16853/2006 n.43	18/04/2007	Tinteggiatura esterna del fabbricato, rilasciata al sig. omissis dal Comune di Foligno

*Osservazioni:* (\*) anche se i richiedenti della pratica edilizia di cui al punto n.4 erano proprietari del solo appartamento al piano superiore a quello oggetto di accertamento, si ritiene di dover individuare detta autorizzazione in quanto trattasi di intervento di natura condominiale.  
 (\*\*) all'art. 7 dell'Atto di compravendita del 13/06/2011 nell'indicazione degli estremi del Certificato di Agibilità veniva indicata erroneamente la data di rilascio del 18/04/2006 anziché, come correttamente, la data del 18/04/2007.

*Ai su indicati Titoli abilitativi sono altresì connessi i seguenti ulteriori Atti:*

**- quanto al punto 1.:**

Null'altro

**- quanto al punto 2.:**

Null'altro

**- quanto al punto 3.:**

Null'altro

**- quanto al punto 4.:**

Null'altro

**- quanto al punto 5.:**

Dichiarazione sostitutiva atto di notorietà sig.ra omissis, comprovante l'esistenza del fabbricato al 1942;

Dichiarazione di fine lavori;

Convenzione privata tra confinanti e com-proprietario della corte comune (part.739) per realizzazione dell'ampliamento consistente nella tamponatura di un portico per la realizzazione di un bagno.

**- quanto al titolo di cui al punto 6.:**

Conformità impianti elettrico ditta omissis Impianti Elettrici snc del 20/02/2007;



Conformità impianto termo-fluidico e gas ditta omissis del 07/04/2007;  
oltre alla normale documentazione prescritta dalla L.R. n.1/2004.

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

*PER QUANTO RIGUARDA IL GARAGE, insistente sulla part.63*

L'immobile risulta conforme ai titoli abilitativi rilasciati anche se sono presenti le seguenti incongruenze:

1. modifiche interne relative alla realizzazione di un camino e sovrastante canna fumaria in locale in cui non è possibile l'utilizzo (*garage*).

Trattandosi di opere interne, ai sensi dell'art. 118 L.R. 1/2015 le stesse sono classificabili come “opere libere”; tuttavia va comunque rimossa la canna fumaria per la parte esterna impedendone così l'utilizzo del camino al suo interno.

*PER QUANTO RIGUARDA L'APPARTAMENTO*

L'immobile risulta conforme ai titoli abilitativi rilasciati anche se sono presenti le seguenti incongruenze:

1. modifiche interne relative a spostamenti/demolizioni/realizzazioni di tramezzature;

Anche in questo caso, trattandosi di opere interne, ai sensi dell'art. 118 L.R. 1/2015 le stesse sono classificabili come “opere libere”; tuttavia va comunque rimossa la canna fumaria per la parte esterna impedendone così l'utilizzo del camino al suo interno.

### **11.3 COSTI DI SANATORIA O RIPRISTINO DELLO STATUS QUO-ANTE, PER RENDERLO AGIBILE**

In realtà non vi è necessità di richiede agibilità per gli interventi sopra mensionati e che comunque vengono meglio individuati nell'allegata planimetria redatta dallo scrivente.

Tuttavia è necessario procedere ai lavori, per quanto riguarda il garage, di demolizione della canna fumaria e la chiusura del foro nel soffitto creato per il passaggio della stessa.

Non vi è invece necessità alcuna di ripristino dello status quo ante per tutti gli altri interventi segnalati come incongruenze se non, la necessità di dover procedere alle variazioni catastali di entrambe le unità immobiliari pignorate.

Per i costi si rimanda il tutto alla tabella delle detrazioni e abbattimenti alla stima nell'apposito paragrafo.

*(si veda il relativo allegato)*

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

Dall'esame della certificazione notarile in atti e dopo aver effettuato ulteriori visure tendenti all'accertamento che nulla sia variato, si riferisce che l'immobile sopra distinto è in piena



proprietà ai signori:

**omissis**, nato a omissis (omissis) il omissis, per il diritto di piena  
proprietà pari ad 1/2

**omissis**, nata a omissis (omissis) il omissis, per il diritto  
di piena proprietà di 1/2

*in forza dei seguenti atti traslativi:*

1. (ante ventennio) Atto di Compravendita del 27/10/1991 rep.24555/17234 a rogito dr. Angelo FRILLICI, Notaio in Foligno, **Trascritto alla CC.RR.II. di Perugia in data 27/10/1991 al n. 17234 di formalità.**

**Contro:** omissis, nato a omissis (PG) il omissis;

omissis, nata a omissis (PG) il omissis;

omissis, nata a omissis (PG) il omissis;

per la piena proprietà pari a 1/3 derivante da Successione Legittima in morte del sig.omissis, nato a omissis (PG) il omissis e defunto a omissis il omissis (**Denuncia di Successione Trascritta a Perugia in data 10/11/1989 al n.14827 di Formalità.**)

**a Favore:** omissis, nato a omissis (PG) il omissis;

omissis, nata a omissis (PG) il omissis;

per la piena proprietà pari a 1/2 ciascuno in comunione dei beni

**Immobili:** *(fabbricati) siti in Foligno (Prov. di PG), Via Gioacchino Belli, omissis censiti al N.C.E.U. al foglio 117 particella 738 sub.1 cat. A/4 e corte su cui insiste garage individuato al N.C.T. al foglio 117 particella 63.*

2. (ventennio) Atto di Compravendita del 18/06/2007 rep.29307/11384 a rogito dr. Luigi NAPOLITANO, Notaio in Foligno, **Trascritto alla CC.RR.II. di Perugia in data 11/07/2007 al n. 13222 di formalità.**

**Contro:** omissis, nato a omissis (PG) il omissis;

omissis, nata a omissis (PG) il omissis;

per la piena proprietà pari a 1/2 ciascuno in comunione dei beni.

**a Favore:** omissis, nata a omissis (PG) il omissis, per la piena proprietà

**Immobili:** *(fabbricati) siti in Foligno (Prov. di PG), Via Gioacchino Belli, omissis censiti al N.C.E.U. al foglio 117 particella 738 sub.4 e 739 sub.2 e 63.*

3. (ventennio) Atto di Compravendita del 13/06/2011 rep.52172/13921 a rogito dr. Giuseppe BOEMI, Notaio in Foligno, **Trascritto alla CC.RR.II. di Perugia in data 15/06/2011 al n. 10702 di formalità (\*) (\*\*).**

**Contro:** omissis, nata a omissis (PG) il omissis, per la piena proprietà



**a Favore:** omissis, nato a omissis (omissis) il omissis  
omissis, nata a omissis (omissis) il omissis

per la piena proprietà pari ad ½ ciascuno (nell'atto viene indicato il regime della comunione legale)

**Immobili:** ~~(fabbricati)~~ siti in Foligno (Prov. di PG), Via Gioacchino Belli, omissis censiti al N.C.E.U. al foglio **117** particella **738 sub.4** e **739 sub.2** graffate e **63**.

### **... Riguardo all'occupazione**

Per quanto potuto appurare, entrambi i beni pignorati sono occupati ed utilizzati dagli odierni debitori/esecutati.

Da verifiche esperite, sufficientemente approfondite, NON sono stati riscontrati contratti locativi pendenti sui beni pignorati.

A tal riguardo si vuole precisare che i due contratti emersi dall'accesso presso l'Agenzia delle Entrate (prima di Perugia e poi di Terni per la visione dei contratti; si veda attestazione A.d.E. Allegata) riguardavano beni siti in Terni in passato condotti in affitto dagli odierni debitori.

*Osservazioni: (\*) prescindendo dall'analisi strettamente connessa all'aspetto catastale indicato nell'apposito capitolo e relativo alla necessità dell'esatta individuazione catastale del garage e della corte con la presente nota si intende EVIDENZIARE che l'atto di cui al punto n.3 sopra riportato è stato rogato successivamente alla data di entrata in vigore il D.L. 78/2010 (poi convertito in L.122/2010).*

*Nel medesimo atto parte attrice dichiarava, e parte acquirente ne prendeva atto, ai sensi dell'art.19 del citato D.L. la corrispondenza catastale, allegando le planimetrie delle u.i. compravendute all'atto.*

**In realtà quanto compravenduto limitatamente all'unità immobiliare Part.lla 63, risulta non correttamente individuata catastalmente.**

**La scheda dell'u.i. è solo indicativa dell'ingombro del garage e della corte di pertinenza mentre in realtà riguarderebbe, erroneamente, la vecchia planimetria del 1991 relativa alla consistenza dell'appartamento del piano terra posto a fianco della particella 63 e censito al N.C.E.U. al foglio n.738 sub.3, (circostanza anche oggi riscontrabile dagli archivi catastali) - si veda a tal proposito l'atto di riferimento e le planimetrie catastali ad esso allegate -.**





(\*\*) Va evidenziato infine una circostanza che porterà ovviamente ad una riduzione della consistenza dell'abitazione così come oggi conosciuta (censita al N.C.E.U. al foglio n. 117 part. 738 sub. 4 e 739 sub. 2, graffate).

Sempre nell'Atto del 2011 (ma prima ancora nella compravendita del 2007 a rogito dott. Napolitano) veniva alienata l'u.i. in questione agli odierni esecutati, NON si teneva conto però che in realtà una piccola parte dell'odierna consistenza dell'unità immobiliare è stata edificata su parte della corte in comune con il proprietario dell'appartamento al piano primo (cioè una porzione della precedente particella n.739, oggi part.lla 739 sub.2 graffata con la part.738 sub.4).

Se tale circostanza non presenta problematiche di natura urbanistico-edilizia, poiché autorizzata dall'allora comproprietario a seguito di una convenzione sotto-forma di scrittura privata, registrata e tra l'altro agli atti comunali (si veda paragrafo 11 e rispettivi allegati a riguardo).

**Da un punto di vista strettamente legato alla proprietà (e quindi anche alla corretta individuazione catastale) è da evidenziare come detta volumetria, edificata per l'appunto su parte della corte comune, risulta essere di fatto in comproprietà sia agli odierni debitori/esecutati, sia alla sig.ra omissis in quote parti da \_\_\_\_\_ determinare (proprietaria dell'appartamento al piano primo dello stabile in oggetto identificato al N.C.E.U. al foglio n.117 part.737 e 738 sub.2 graffate), non rilevandosi la presenza in Conservatoria di atti di trasferimento trascritti che negoziano la porzione in questione.**

Circostanza questa non rilevata, seppur descritta solamente nella "storia catastale", sulla certificazione notarile ex art.567 c.p.c. allegata alla presente Esecuzione immobiliare.

### ***13)- Altre informazioni utili***

- **Ufficio demografico, Anagrafico o di Stato Civile**: a fronte della richiesta inoltrata in data 15/04/2016, l'ufficiale di Stato Civile con PEC del 16 Aprile 2016 comunicava che la richiesta doveva essere inoltrata all'ambasciata di appartenenza essendo loro di origini omissis.

Trovando difficoltà nel reperire tali informazioni lo scrivente rimanda a quanto dichiarato nell'atto di acquisto dei beni pignorati di cui al punto 3. del paragrafo precedente, **all'art.8 dichiarano di essere coniugati in regime di comunione legale.**

#### **14)- Immobile occupato/non occupato da coniuge separato**

Il caso non si pone per la presente consulenza tecnica d'ufficio.

#### **15)- Caratteristiche degli impianti (e eventuali costi di adeguamento)**

Per gli impianti si rimanda al punto 7, paragrafo 7.5 nel quale per le singole U.I. individuate (A, B, C e D) sono state descritte le caratteristiche e la tipologia di impianto esistente.

Per quanto di competenza e conoscenza non si è rilevata la necessità di adeguamenti degli impianti, salvo una rivisitazione e rilascio di Di.Ri. del solo impianto elettrico presente all'interno del garage per cui è stimabile un importo di € **1.000,00 compresa I.V.A.**

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

Date le caratteristiche degli immobili eseguiti si ritiene opportuno formare **UN UNICO LOTTO DI VENDITA** motivandone la scelta dal fatto di rispettare l'intero compendio così come originariamente acquistato in modo da rendere più appetibile l'interesse all'acquisto.

Pertanto il lotto unico di vendita comprenderà le seguenti unità immobiliari pignorate:

Catasto Fabbricati del Comune di FOLIGNO (Provincia di PERUGIA)

Fgl.	Particella	Sub.	Categ.
117	63	///	C/6
117	738 graf. 739	4 2	A/2
117	739	1	B.C.N.C. (*)

(\*) nello stesso lotto si ritiene opportuno indicare anche l'u.i. distinta al N.C.E.U. al foglio n.117 particella 739 sub.1 (corte comune anche alla part.737 graff.738 sub.2 del foglio 117) indicato come bene comune non censibile, non esplicitamente pignorato nell'apposito atto.

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

Dopo aver acquisito tutta la documentazione ed aver visionato i beni, si passa alla valutazione del più probabile valore di mercato del lotto immobiliare oggetto di esecuzione.

In considerazione dell'aspetto economico e lo scopo pratico per cui è richiesta la valutazione dei beni in oggetto lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare come criterio di valutazione quello sintetico comparativo in quanto consente di formulare un giudizio di stima su basi attendibili ed oggettive.



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

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

Il parametro tecnico di riferimento utilizzato per la stima è stato definito nella superficie commerciale (punto 7 paragrafo 7.5).

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

#### **17.1 Determinazione del valore unitario**

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

Dallo studio emerge che il prezzo di vendita al mq, adottabile come valore unitario è: **€/mq 1.150,00.**

#### **17.2 Determinazione del valore di mercato**

<b>Unità immobiliare</b>	<b>Superficie commerciale</b>	<b>Valore unitario (€/mq)</b>	<b>Quota di proprietà</b>	<b>Valore di Stima</b>
<b>A</b>	95,01	€ 1.150,00	1	€ 109.261,50
<b>B</b>	3,34	€ 1.150,00	1/2	€ 1.920,50
<b>C</b>	0,67	€ 1.000,00	1	€ 670,00
<b>D</b>	18,34	€ 1.000,00	1	€ 18.340,00
<b>TOTALE</b>	<b>117,36</b>	<b>€ 1.000,00</b>		<b>€ 117.360,00</b>

*(\*) Si precisa che nel calcolo della superficie commerciale sono escluse le superfici relative ai beni comuni non censibili in quanto non valutabili singolarmente ma che, nel giudizio di stima, si intendono ricomprese nel valore unitario posto per la valutazione economica.*

#### **Detrazioni e abbattimenti alla stima:**



**VALORE INIZIALE DI STIMA****€ 117.360,00**

Abbattimento forfetario per assenza di garanzia per vizi e differenza tra oneri tributari su base catastale e reale	15%	€ 17.604,00
Spese tecniche per regolarizzazione catastale	///	€ 2.500,00
Spese tecniche per redazione tabelle millesimali	///	€ 1.000,00
I.V.A. su spese tecniche	22%	€ 770,00
Lavori per adeguamenti impiantistici	///	€ 819,67
Costi per completamento opere edili ai fini dell'acquisizione del certificato di agibilità	///	€ 0,00
Costi per la rimozione della canna fumaria del garage	///	€ 1.200,00
I.V.A. sui lavori	22%	€ 180,33
Oneri per regolarizzazione urbanistico-edilizia	///	€ 0,00
Oneri condominiali insoluti (ultimi 2 anni)	0%	€ 0,00
Contratto di locazione	0%	€ 0,00
Costi vivi preventivati per la cancellazione/riduzione delle pregiudizievoli presso la CC.RR.II.	///	€ 329,00

**VALORE FINALE DI STIMA****€ 92.957,00**

**Valore di mercato del lotto unico di vendita, arrotondato all'intero  
 € 92.957,00 arrotondato per eccesso a € 93.000,00  
 (diconsi euro novantatremila//00)**

**18)- caso di immobile pignorato in solo pro-quota**

si rimanda ai paragrafi 7 (e in particolare 7.3), 8, 9 11 e 12 per tale problematica rilevata.

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

il caso non si pone per la presente Consulenza tecnica d'ufficio.

**20)- caso di immobili abusivi e non sanabili**

il caso non si pone per la presente Consulenza tecnica d'ufficio.



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

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

*Allegato n. 2 - Comunicazioni inizio operazioni peritali e sopralluogo;*

*Allegato n. 3 - Verbali di inizio operazioni e di sopralluogo immobili;*

*Allegato n. 4 – Istanza al G.E.;*

*Allegato n. 5 – Integrazione della documentazione catastale;*

*Allegato n. 6 – Documentazione richiesta Stato Civile dei debitori/esecutati;*

*Allegato n. 7 - integrazione documentazione CC.RR.II., comprensiva dell'ultimo titolo utile;*

*Allegato n. 8 – Documentazione urbanistica;*

*Allegato n. 9 – Rilievo metrico architettonico della situazione attuale sullo stato dei luoghi;*

*Allegato n. 10 – Istanza e comunicazione dell'Agenzia delle Entrate circa l'esistenza dei contratti locativi.*

*Allegato n. 11 - Schede fotografiche.*

-----  
Con la sottoscrizione della presente, il nominato Esperto ritiene di aver espletato l'incarico ricevuto, con rispetto della ritualità e delle norme del codice di procedura civile, avendo dato riscontro a tutti i quesiti posti, in fede, per obiettività e nel solo interesse di giustizia.

*Si ringrazia la S.V. ill.ma per la fiducia accordata rassegnando la presente relazione scritta costituita da: 21 pagine oltre a 11 allegati e n.1 predisposizione del bando di vendita (Lotto Unico di vendita) presente da pagina 22, con deposito della documentazione rilasciata in sede di conferimento di incarico.*

*Spoletto lì, 10 Giugno 2016*

*Geom. Marco PROIETTI*



**- LOTTO UNICO DI VENDITA -**

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SPOLETO**

**Procedura Esecutiva Immobiliare rubricata al numero di R.G.E.66/2015**

- **PIENA PROPRIETA' PER LA QUOTA DI 1/1** su porzione di fabbricati da riaccatastare, ubicati nel Comune di Foligno (Prov. di Perugia), Via Giuseppe Gioacchino Belli, omissis e costituiti da:

- **Appartamento**, abitabile sito al piano terra con accesso dalla corte condominiale composto da: ingresso/disimpegno, soggiorno, due camere da letto, un bagno (di cui parte, completato nel 1998 e insistente su corte in comune), ripostiglio e un sottoscala/ripostiglio esterno.
- **Autorimessa con corte esclusiva** sita al piano terra con ingresso carrabile indipendente dalla via pubblica. L'autorimessa è costituita da un unico locale su cui è stato realizzato un camino con canna fumaria, quest'ultima da rimuovere poiché inutilizzabile nel locale in quanto incompatibile con la destinazione d'uso.

- **PIENA PROPRIETA' PER QUOTA MILLESIMALE DA DEFINIRE (circa 1/2) CON LA PROPRIETA' DEL PIANO PRIMO, su porzione abitativa**

- **Porzione abitativa**, anch'essa ubicata nel Comune di Foligno (Prov. di Perugia), Via Giuseppe Gioacchino Belli, omissis, destinata a bagno (porzione), da riaccatastare, realizzata tamponando perimetralmente una piccola parte della corte condominiale circostante.
- **Corte condominiale** (questa non pignorata), censita come B.C.N.C., agli appartamenti, piani terra e primo alle sole unità abitative distinte alla particella n. 738 e 739 (N.C.E.U./N.C.T.).

**L'intero compendio immobiliare è in possesso del Certificato di agibilità.**

**Superficie Commerciale = 117,46 mq**

**di cui 3,34 mq relativi alla porzione in quota millesimale.**

**VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO DI VENDITA ALLO STATO ATTUALE**

**€ 93.000,00**

**(diconsi euro Novantatremila//00)**



**Confini:**

Via GIOACCHINO BELLI, PARTI COMUNI, omissis, salvo altri.

**Estremi catastali:**

Catasto Fabbricati del Comune di FOLIGNO (Provincia di PERUGIA)

Fgl.	Particella	Sub.	Categ.	Cl.	Consistenza	Rendita
117	63	///	C/6	10 <sup>^</sup>	20 mq	€ 56,81
117	738 graf. 739	4 2	A/2	2 <sup>^</sup>	5,5 vani	€ 397,67

**Il B.C.N.C. identificabile alla particella n.739 Sub.1 (camminamento esterno), non risulta ricompreso tra i beni immobili pignorati.**

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

*PER QUANTO RIGUARDA IL GARAGE, insistente sulla part.63*

n.	Tipo di autorizzazione	Prot.	Data	Oggetto/ rilasciata a:
1	Licenza edilizia	1077	07/10/1972	Costruzione garage, rilasciata al sig. omissis
2	Concessione Edilizia in sanatoria	2622	02/01/1995	Sanatoria per maggiori superfici dell'accessorio, modifiche esterne e differente ubicazione in difformità alla L.E.1072/72, rilasciata al sig. omissis
3	Certificato di Abitabilità	2908/95 n.224/96	22/11/96	Tinteggiatura esterna del fabbricato, rilasciata al sig. omissis dal Comune di Foligno

*PER QUANTO RIGUARDA L'APPARTAMENTO*

n.	Tipo di autorizzazione	Prot.	Data	Oggetto/ rilasciata a:
4	Autorizzazione edilizia	104	19/03/1990	Rifacimento tetto e solaio, rilasciata ai sig. omissis e omissis (*)
5	Concessione Edilizia	113	03/03/1995	Tamponatura portico per ampliamento bagno appartamento piano terra, rilasciata ai sig.ri omissis e omissis
6	Certificato di Agibilità	16853/2006 n.43	18/04/2007	Tinteggiatura esterna del fabbricato, rilasciata al sig. omissis dal Comune di Foligno



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

**1. Ipoteca Volontaria iscritta a Perugia in data 15/06/2011 al n.2757 di formalità.**

**Immobili:** (fabbricati) siti in Foligno (Prov. di PG), Via Gioacchino Belli, omissis censiti al N.C.E.U. al foglio 117 particella 738 sub. 4 e 739 sub.2 graffate e foglio 117 particella 63.

**2. Atto di Pignoramento Immobiliare trascritto il 20/04/2015 al n.6244 di formalità.**

**Immobili:** (fabbricati) siti in Foligno (Prov. di PG), Via Gioacchino Belli, omissis censiti al N.C.E.U. al foglio 117 particella 738 sub. 4 e 739 sub.2 graffate e foglio 117 particella 63.



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

Spoletto li, 10 Giugno 2016

**L'ESPERTO**

Geom. Marco PROIETTI

