

**TRIBUNALE DI SPOLETO**

**Sezione Esecuzioni Immobiliari**

**PERIZIA DI STIMA**

**Oggetto:** CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO ESEGUITA NELLA  
ESECUZIONE IMMOBILIARE,

**Promossa da :**

--- *omissis* ---

**Contro :**

--- *omissis* ---

Iscritta al n° 103/2016 R.G.E. – Tribunale di Spoleto – prossima  
udienza .

\*\*\*\*\*

Nominato C.T.U. nell'Esecuzione Immobiliare in oggetto in data  
18/08/2016 dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Spoleto,  
Dott. Simone Salcerini, il sottoscritto Geom. Vincenzo Piermarini,  
iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Perugia al n. 2626,  
prestavo il giuramento di rito nell'udienza del 17/11/2016, in tale sede  
il sig. Giudice poneva al C.T.U. il seguente quesito:

**“PROVVEDA L'ESPERTO ESAMINATI GLI ATTI DEL  
PROCEDIMENTO ED ESEGUITA OGNI ALTRA OPERAZIONE  
RITENUTA NECESSARIA, AD INDIVIDUARE ESATTAMENTE I  
BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO, FORMANDO, SE  
OPPORTUNO, UNO O PIÙ LOTTI PER LA VENDITA”;**

**“PROVVEDA L'ESPERTO A REDIGERE LIMITATAMENTE AI BENI  
OGGETTO DI PIGNORAMENTO, UNA RELAZIONE DI STIMA PER**

**OGNI BENE INDIVIDUATO, ESEGUITA SECONDO LE INDICAZIONI**

**PRESENTI NEL VERBALE DI GIURAMENTO.**

Esaminati gli atti e la documentazione nel fascicolo di causa, in data 05/12/2016 previo avviso (Allegato n. 1) alle parti è stata effettuata la visita ai luoghi oggetto di cui è causa il giorno 20/12/2016 (Allegato n. 2). In data 22/12/2016 è stata effettuata comunicazione al G.E. per chiarimenti relativi all'accatastamento del fabbricato e il 23/12/2016 il G.E. ha comunicato apposita disposizione (Allegato n. 3); il sottoscritto è in grado di rispondere al quesito postole.

**PREMESSA ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI**

Trattasi di:

- n. 1 edificio in corso di costruzione in aderenza con altro fabbricato di dislocato su due piani fuori terra, situato in posizione pianeggiante in Comune di Foligno, Fraz. Budino, via Lago di Fiastra, come di seguito dettagliatamente descritto e rappresentato nella documentazione prodotta all'Agenzia delle Entrate per la dichiarazione di variazione (Accatastamento in Cat. F/3) (allegato 4 di n. 7 pagine);
- Apezzamento di terreno ad uso agricolo, situato in posizione pianeggiante, in Comune di Foligno, Fraz. Budino, via Lago di Fiastra (allegato 5 - 5A);

**- Immobile n. 1.** Trattasi di locali allo stato grezzo da destinare ad abitazione dislocati ai Piani Terra e Primo e collegati tra loro da scala interna, risulta censita al N.C.E.U. del Comune di Foligno, al Foglio n. 194 con la particella n. 867, Cat. F/3 - Cl. U, Senza Reddito, ubicata

in Comune di Foligno, Fraz. Budino, Via Lago di Fiastra, e così composta:

- n. 5 locali, disimpegno, vano scala e portico esterno allo stato grezzo al Piano Terra (nei grafici di cui al Permesso di Costruire n. 63 del 10/02/2006 detti locali hanno la destinazione a Pranzo-Soggiorno Bagno, disimpegno, n. 2 camere, vano scala e portico) ;

- n. 3 locali , disimpegno, vano scala e terrazzo allo stato grezzo al Piano Primo (nei grafici di cui al Permesso di Costruire n. 63 del 10/02/2006 detti locali hanno la destinazione a reparto giorno, camera, disimpegno, bagno e terrazzo) .

Nel suo insieme l' unità immobiliare e l'area cortilizia su cui è stata edificata confina con - omissis -, stessa proprietà parte eseguita, via pubblica, salvo altri.

**- Immobile n. 2.** Appezamento di terreno ad uso agricolo, situato in posizione pianeggiante, in Comune di Foligno, Fraz. Budino, via Lago di Fiastra, censito al N.C.T. del Comune di Foligno al Foglio n. 149 con la particella n. 799 – Seminativo arborato, cl 1, di mq 2.342,00 r.d. = € 23,95 e r.a. = € 13,30, particella n. 800 – seminativo arborato, cl 1 – di mq 658, r.d. = € 6,73 e r.a. = € 3,74 e particella n. 349, seminativo arborato, cl 1, di mq 880, r.d. = € 9,00 e r.a. = € 5,00.

## PROVENIENZE NEL VENTENNIO

E

## IPOTECHE E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

\*\*\* Foglio n. 149 – Particella n. 867 \*\*\*

Precisazioni Catastali

Catasto Terreni

a) – dall'impianto meccanografico del 14/10/1976 si originavano i terreni censiti al Foglio 149 particella 231 di mq.2.740 e particella 232 di mq.390;

b) – con Tipo di Frazionamento n.4016 del 27/12/1977, in atti dal 22/01/1986, la particella 231 di mq.2.740 veniva frazionata e si originavano la particella 231 (ex 231/a) di mq.1.740 e la particella 348 (ex 231/b) di mq.1.000;

c) – con Tipo Mappale n.156.501/1981 dell'11/11/1998, in atti dal 13/04/1999 la particella 231 di mq.1.740 e la particella 232 di mq.390 venivano soppresse e fuse e si originava la particella 231 di mq.2.130;

d) – con Tipo di Frazionamento n.189826.1/2004 del 30/06/2004 prot. n.PG0189826 la particella 231 di mq.2.130 veniva frazionata e si originavano la particella 231 (ex 231/a) di mq.1.258 e la particella 798 (ex 231/b) di mq.872;

e) – con Tipo di Frazionamento n.211528.1/2011 del 13/05/2011 prot. n.PG0211528 la particella 798 di mq.872 veniva soppressa e si originavano l'attuale particella 867 (ex 798/a) ente urbano di mq.778 (che corrisponde nel catasto fabbricati al Foglio 194 particella 867 area urbana di mq.778) e la particella 868 (ex 798/b) ente urbano di mq.94;

PROVENIENZA VENTENNALE:

- ante 25 luglio 1957 di proprietà dei signori *-omissis-* nato a *-omissis-*, coniugi, in ragione di 1/2 ciascuno di piena proprietà, per

essere ad essi pervenuta per atti precedenti tale data; (N.B.: occorre evidenziare che la particella 231 di mq.2.740 e la particella 232 di mq.390 del Foglio 149 del catasto terreni di Foligno risultano impiantate dall'impianto dello schedario in partita rustica n.7527 in – *omissis* - , coniugi);

- con atto notarile pubblico di Donazioni Accettate e Divisione a rogito Dott. Marcello Grifi, Notaio in Foligno, del 31/12/1977 rep.10765/3392, registrato a Foligno il 13/01/1978 al n.157 e trascritto a Perugia il 18/01/1978 al n.706 di formalità si conveniva quanto segue:

– Prima Donazione: il signor – *omissis* - donava irrevocabilmente e definitivamente ai propri quattro figli signori – *omissis* - ciascuno in ragione di 65/210 i seguenti immobili e diritti immobiliari posti in Comune di Foligno, Frazione Budino, e precisamente:

a) – terreni agricoli censiti nel catasto terreni alla partita 2448 al Foglio 149 particella 316 (ex 316/a), particella 144 (ex 144/a) di mq.3.000;

b) – quota di 1/2 su terreno agricolo censito nel catasto terreni alla partita n.7527 al Foglio 149 particelle 348 (ex 231/b) di mq.1.000;

c) – quota di 1/2 di nuda proprietà di casa rurale con terreno annesso, il tutto censito nel catasto terreni alla partita 7527 al Foglio 149 particella 232, particella 231 (ex 231/a) di complessivi mq.2.130;

d) – nuda proprietà su terreno agricolo censito nel catasto terreni alla partita 2442 al Foglio 149 particella 347 (ex 144/b), particella 349 (ex 316/b) di complessivi mq.3.880;

- sui beni e diritti di cui alle lettere c) e d) il donante si riservava espressamente il diritto di usufrutto sua vita natural durante;

– Seconda Donazione: la signora – *omissis* - donava irrevocabilmente e definitivamente ai propri quattro figli signori – *omissis* - ciascuno in ragione di 65/210 i seguenti immobili e diritti immobiliari posti in Comune di Foligno, Frazione Budino, e precisamente:

a) – terreno agricolo censito nel catasto terreni alla partita 17480 al Foglio 170 particella 110 di mq.4.600;

b) – casa rurale con corte e piccolo terreno annesso, il tutto censito nel catasto terreni alla partita 19459 al Foglio 149 particella 148, particella 149 di complessivi mq.590;

- si danno atto le parti che tali immobili sono gravati dall'usufrutto di – *omissis* -;

c) – quota di 1/2 di nuda proprietà di casa rurale con terreno annesso, il tutto censito nel catasto terreni alla partita 7527 al Foglio 149 particella 232, particella 231 (ex 231/a) di complessivi mq.2.130;

- sui beni e diritti di cui alla lettera c) la donante si riservava espressamente il diritto di usufrutto sua vita natural durante;

- Divisione: a questo punto i germani – *omissis* - procedevano alla divisione amichevole dei beni come sopra ricevuti in donazione dai loro genitori, attribuendosi le seguenti quote:

- al signor – *omissis* -:

la nuda proprietà di casa rurale con terreno annesso, posti in Comune di Foligno, Frazione Budino, ed il tutto censito nel catasto terreni al Foglio 149 particella 231 (ex 231/a), particella 232, particella 347 (ex 144/b), particella 349 (ex 316/b) di complessivi mq.6.010;

(oltre alle altre quote non riguardanti, che si omettono);

- Parti Comuni:

il signor – *omissis* - costituisce a carico della particella 231 del Foglio 149 a lui assegnata ed a favore della particella 348 del Foglio 149 assegnata a – *omissis* - servitù gratuita e perpetua di passaggio anche carrabile, da esercitarsi su di una striscia di terreno larga ml.4,00, adiacente al confine con la particella 347;

- in data 18/11/1985 risulta essere deceduto il signor – *omissis* - ad esso spettante si è ricongiunto alla nuda proprietà;

- con atto notarile pubblico di Donazione Accettata a rogito Dott. Marcello Grifi, Notaio in Foligno, del 12/11/2004 rep.57439 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 25/11/2004 al n.22647 di formalità il signor – *omissis* -, quali beni personali donava ai signori – *omissis* - entrambi in separazione dei beni, in parti uguali, i seguenti immobili e diritti immobiliari:

a) – diritti di 1/2 di piena proprietà e 1/2 di nuda proprietà sulle unità immobiliari poste in Comune di Foligno, Via Lago di Fiastra, censite nel catasto fabbricati al Foglio 194 particella 232 sub 7, particella 232 sub 5, particella 798; nel catasto terreni al Foglio 149 particella 798 di mq.872;

b) – diritti di 1/4 di piena proprietà e 1/4 di nuda proprietà sulla corte posta in Comune di Foligno, Via Lago di Fiastra, censita nel catasto fabbricati al Foglio 194 particella 232 sub 8;

c) – diritti di piena proprietà sui terreni posti in Comune di Foligno, censiti nel catasto terreni al Foglio 149 particella 349, particella 799,

particella 800;

- con atto notarile pubblico di Divisione a rogito Dott. Marcello Grifi, Notaio in Foligno, del 12/11/2004 rep.57439 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 25/11/2004 al n.22648 di formalità i signori – *omissis* - procedevano alla divisione degli immobili come ricevuti con la precedente donazione, attribuendosi le seguenti quote:

- al signor – *omissis* -:

a) – diritti di 1/2 di piena proprietà e 1/2 di nuda proprietà sull'unità immobiliare posta in Comune di Foligno, Via Lago di Fiastra, censita nel catasto fabbricati al Foglio 194 particella 798; nel catasto terreni al Foglio 149 particella 798 di mq.872;

b) – diritti di piena proprietà sui terreni posti in Comune di Foligno, censiti nel catasto terreni al Foglio 149 particella 349, particella 799, particella 800;

(oltre all'altra quota non riguardante, che si omette);

- in data 03/05/2013 risulta essere deceduta la signora – *omissis* - e l'usufrutto di 1/2 ad essa spettante si è ricongiunto alla nuda proprietà.

#### DICHIARAZIONE DEL NOTAIO

Il sottoscritto Dott. Giuseppe Brunelli, Notaio in Perugia, esaminati i documenti e consultati i registri del Catasto e dell'Ufficio del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foligno - Perugia

#### FORMALITA'

- n.5103 del 04/05/1977 – Atto di Obbligo a favore del Comune di Foligno ed a carico dei signori – *omissis* -; come da atto notarile



pubblico a rogito Dott. Marcello Grifi, Notaio in Foligno, del 19/04/1977

rep.8989, registrato a Foligno il 22/04/1977 al n.1059; relativo ai

terreni posti in Comune di Foligno, Frazione Budino, Via Lago di

Fiastra, censiti nel catasto terreni al Foglio 149 particella 231,

particella 232;

- n.22649 del 25/11/2004 – Costituzione di Servitù di Distanza a

favore ed a carico dei signori – *omissis* - ; come da atto notarile

pubblico a rogito Dott. Marcello Grifi, Notaio in Foligno, del 12/11/2004

rep.57439; i suddetti signori– *omissis* - consentono che sugli immobili

posti in Comune di Foligno, Via Lago di Fiastra, censiti nel catasto

fabbricati al Foglio 194 particella 798; nel catasto terreni al Foglio 149

particella 798; e nel catasto fabbricati al Foglio 194 particella 232 sub

8, fra loro confinanti, venga costruito a distanze inferiori a quelle di

legge ed anche sul confine, rinunciando all'obbligo del rispetto delle

distanze legali;

- Ipoteca Volontaria n.4432 del 23/07/2009 a favore della – *omissis* -

con sede in – *omissis* - ed a carico dei signori – *omissis* - ; per Euro

117.787,50 a garanzia di mutuo fondiario di Euro 78.525,00; durata

anni 25; come da atto notarile pubblico a rogito Dott. Marcello Grifi,

Notaio in Foligno, del 21/07/2009 rep.60344/18702; gravante su:

- beni del signor – *omissis* -:

diritti di 1/2 di piena proprietà e 1/2 di nuda proprietà sulle unità

immobiliari poste in Comune di Foligno, censite nel catasto terreni al

Foglio 194 particella 798 (N.B.: dato catastale errato; in realtà Foglio

149 particella 798); nel catasto fabbricati al Foglio 194 particella 798;

- beni della signora – *omissis* -:

diritti di 1/2 di usufrutto sulle unità immobiliari poste in Comune di Foligno, censite nel catasto terreni al Foglio 194 particella 798 (N.B.: dato catastale errato; in realtà Foglio 149 particella 798); nel catasto fabbricati al Foglio 194 particella 798;

- Ipoteca Giudiziale n.1972 del 09/07/2012 a favore della– *omissis* - ed a carico del – *omissis* - ; per Euro 17.000,00 di cui Euro 8.849,32 per sorte derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Perugia - Sezione Distaccata di Foligno, in data 18/05/2012 rep.257/2012; gravante su:

- beni del signor – *omissis* - :

a) – diritti di 1/2 di piena proprietà e 1/2 di nuda proprietà sull'unità immobiliare posta in Comune di Foligno, Via Lago di Fiastra, censita nel catasto fabbricati al Foglio 194 particella 867;

b) – diritti di piena proprietà su terreni posti in Comune di Foligno, censiti nel catasto terreni al Foglio 149 particella 349, particella 799, particella 800;

- Ipoteca Giudiziale n.681 dell'8/03/2013 a favore della Banca di Credito Cooperativo di Spello e Bettona società cooperativa con sede in Spello (domicilio ipotecario eletto in Bastia Umbra, Via Clitunno n.2, presso l'Avv. Fabrizio Masci che la rappresenta e difende); ed a carico del signor – *omissis* - ; per Euro 92.000,00 di cui Euro 60.999,58 per sorte derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Perugia - Sezione Distaccata di Foligno, in data 23/11/2012 rep.127/2012; gravante su:

- beni del signor– *omissis* - :

a) – diritti di 1/2 di piena proprietà e 1/2 di nuda proprietà sull'unità immobiliare posta in Comune di Foligno, Via Lago di Fiastra, censita nel catasto fabbricati al Foglio 194 particella 867;

b) – diritti di piena proprietà su terreni posti in Comune di Foligno, Via Lago di Fiastra, censiti nel catasto terreni al Foglio 149 particella 349, particella 799, particella 800;

- Pignoramento Immobiliare n.8822 del 26/05/2016 a favore della Banca di Credito Cooperativo di Spello e Bettona società Cooperativa con sede in Spello (domicilio ipotecario eletto in Bastia Umbra, Via Clitunno n.2, nello Studio dell'Avv. Fabrizio Masci che la rappresenta e difende); ed a carico del signor – *omissis* - nato a il ; atto giudiziario notificato dal Tribunale di Spoleto il 14/04/2016 rep.425/2016; (il pignoramento viene trascritto per una somma di Euro 86.540,86 oltre interessi del 13,75% su Euro 43.387,27 dal 21/01/2016 al saldo; oltre interessi del 5,847% su Euro 17.612,31 dal 21/01/2016 al saldo, oltre competenze successive, oltre ogni successiva occorrenda); gravante su:

- beni del signor– *omissis* - :

a) – diritti di 1/2 di piena proprietà e 1/2 di nuda proprietà sull'unità immobiliare posta in Comune di Foligno, Via Lago di Fiastra, censita nel catasto fabbricati al Foglio 194 particella 867; (N.B.: diritti errati, in realtà diritti di piena proprietà in quanto l'usufrutto di 1/2 spettante a – *omissis* - si è ricongiunto alla nuda proprietà per morte della stessa avvenuta in data );

b) – diritti di piena proprietà su terreni posti in Comune di Foligno, censiti nel catasto terreni al Foglio 149 particella 349, particella 799, particella 800;

**\*\*\* Foglio n. 149 – Particelle n. 349 – 799 – 800 \*\*\***

PROVENIENZA VENTENNALE:

- ante ventennio di proprietà del signor – *omissis* - , per l'intera quota per essere ad esso pervenuti:

a) - quanto al Foglio 149 particella 144:

- in parte in virtù di atto notarile pubblico di Donazione Accettata a rogito Dott. Luigi Petrucci, Notaio in Foligno, del 30/11/1956 rep.32654, registrato a Foligno il 20/12/1956 al n.879 e trascritto a Foligno il 18/01/1957 al n.44 di formalità; (atto con il quale – *omissis* - donava irrevocabilmente, riservandosi l'usufrutto vitalizio, a – *omissis* - proprietà su due appezzamenti di terreno posti in Comune di Foligno, Frazione Budino, censiti nel catasto terreni alla partita n.2526 al Foglio 149 particella 112 di mq.4.950, particella 144 di mq.6.880, per complessivi mq.11.830;

- ed in parte in virtù di atto notarile pubblico di Rinuncia ad Usufrutto a rogito Dott. Luigi Petrucci, Notaio in Foligno, del 18/01/1961 rep.49425, registrato a Foligno il 09/03/1961 al n.1508 e trascritto a Foligno il 17/03/1961 al n.247 di formalità; (atto con il quale – *omissis* - dichiarava di rinunciare all'usufrutto che si era riservato sui terreni – *omissis* - donati con atto notarile pubblico di Donazione Accettata a rogito stesso Notaio, del 30/11/1956 rep.32654, registrato a Foligno il 20/12/1956 al n.879 e trascritto a Foligno il 18/01/1957 al n.44 di

formalità al – *omissis* - , posti in Comune di Foligno, censiti nel catasto terreni alla partita n.2526 al Foglio 149 particella 112 di mq.4.950, particella 144 di mq.6.880, per complessivi mq.11.830);

b – quanto al Foglio 149 particella 316:

in virtù di atto notarile pubblico di Permuta a rogito Dott. Maurizio Gaddi, Notaio in Foligno, del 31/10/1970 rep.41090/4710, trascritto a Foligno il 18/11/1970 al n.1604 di formalità; (atto con il quale i signori – *omissis* - cedevano in Permuta al – *omissis* - la rata di terreno posta in Comune di Foligno, Frazione Budino, censita nel catasto terreni alla partita 15653 al Foglio 149 particella 316 (ex 128/b) di mq.1.740;

- con atto notarile pubblico di Donazioni Accettate e Divisione a rogito Dott. Marcello Grifi, Notaio in Foligno, del 31/12/1977 rep.10765/3392, registrato a Foligno il 13/01/1978 al n.157 e trascritto a Perugia il 18/01/1978 al n.706 di formalità si conveniva quanto segue:

– Prima Donazione: il signor – *omissis* - donava irrevocabilmente e definitivamente ai propri – *omissis* - ciascuno in ragione di 65/210 i seguenti immobili e diritti immobiliari posti in Comune di Foligno, Frazione Budino, e precisamente:

a) – terreni agricoli censiti nel catasto terreni alla partita 2448 al Foglio 149 particella 316 (ex 316/a), particella 144 (ex 144/a) di mq.3.000;

b) – quota di 1/2 su terreno agricolo censito nel catasto terreni alla partita n.7527 al Foglio 149 particelle 348 (ex 231/b) di mq.1.000;

c) – quota di 1/2 di nuda proprietà di casa rurale con terreno annesso, il tutto censito nel catasto terreni alla partita 7527 al Foglio 149 particella 232, particella 231 (ex 231/a) di complessivi mq.2.130;

d) – nuda proprietà su terreno agricolo censito nel catasto terreni alla partita 2442 al Foglio 149 particella 347 (ex 144/b), particella 349 (ex 316/b) di complessivi mq.3.880;

- sui beni e diritti di cui alle lettere c) e d) il donante si riservava espressamente il diritto di usufrutto sua vita natural durante;

– Seconda Donazione: la – *omissis* - donava irrevocabilmente e definitivamente ai – *omissis* - ciascuno in ragione di 65/210 i seguenti immobili e diritti immobiliari posti in Comune di Foligno, Frazione Budino, e precisamente:

a) – terreno agricolo censito nel catasto terreni alla partita 17480 al Foglio 170 particella 110 di mq.4.600;

b) – casa rurale con corte e piccolo terreno annesso, il tutto censito nel catasto terreni alla partita 19459 al Foglio 149 particella 148, particella 149 di complessivi mq.590;

- si danno atto le parti che tali immobili sono gravati dall'usufrutto di – *omissis* - ;

c) – quota di 1/2 di nuda proprietà di casa rurale con terreno annesso, il tutto censito nel catasto terreni alla partita 7527 al Foglio 149 particella 232, particella 231 (ex 231/a) di complessivi mq.2.130;

- sui beni e diritti di cui alla lettera c) la donante si riservava espressamente il diritto di usufrutto sua vita natural durante;

- Divisione: a questo punto i germani – *omissis* - procedevano alla divisione amichevole dei beni come sopra ricevuti in donazione dai loro genitori, attribuendosi le seguenti quote:

- al signor– *omissis* - :

la nuda proprietà di casa rurale con terreno annesso, posti in Comune di Foligno, Frazione Budino, ed il tutto censito nel catasto terreni al Foglio 149 particella 231 (ex 231/a), particella 232, particella 347 (ex 144/b), particella 349 (ex 316/b) di complessivi mq.6.010;

(oltre alle altre quote non riguardanti, che si omettono);

- Parti Comuni:

il signor – *omissis* - costituisce a carico della particella 231 del Foglio 149 a lui assegnata ed a favore della particella 348 del Foglio 149 assegnata a – *omissis* - servitù gratuita e perpetua di passaggio anche carrabile, da esercitarsi su di una striscia di terreno larga ml.4,00, adiacente al confine con la particella 347;

- in data 18/11/1985 risulta essere deceduto il signor – *omissis* - e l'usufrutto generale ad esso spettante si è ricongiunto alla nuda proprietà;

- con atto notarile pubblico di Donazione Accettata a rogito Dott. Marcello Grifi, Notaio in Foligno, del 12/11/2004 rep.57439 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 25/11/2004 al n.22647 di formalità il signor – *omissis* -, quali beni personali donava ai signori– *omissis* -, entrambi in separazione dei beni, in parti uguali, i seguenti immobili e diritti immobiliari:

a) – diritti di 1/2 di piena proprietà e 1/2 di nuda proprietà sulle unità immobiliari poste in Comune di Foligno, Via Lago di Fiastra, censite nel catasto fabbricati al Foglio 194 particella 232 sub 7, particella 232 sub 5, particella 798; nel catasto terreni al Foglio 149 particella 798 di

mq.872;

b) – diritti di 1/4 di piena proprietà e 1/4 di nuda proprietà sulla corte posta in Comune di Foligno, Via Lago di Fiastra, censita nel catasto fabbricati al Foglio 194 particella 232 sub 8;

c) – diritti di piena proprietà sui terreni posti in Comune di Foligno, censiti nel catasto terreni al Foglio 149 particella 349, particella 799, particella 800;

- con atto notarile pubblico di Divisione a rogito Dott. Marcello Grifi, Notaio in Foligno, del 12/11/2004 rep.57439 e trascritto presso l’Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 25/11/2004 al n.22648 di formalità i signori – *omissis* - procedevano alla divisione degli immobili come ricevuti con la precedente donazione, attribuendosi le seguenti quote:

- al signor – *omissis* - :

a) – diritti di 1/2 di piena proprietà e 1/2 di nuda proprietà sull’unità immobiliare posta in Comune di Foligno, Via Lago di Fiastra, censita nel catasto fabbricati al Foglio 194 particella 798; nel catasto terreni al Foglio 149 particella 798 di mq.872;

b) – diritti di piena proprietà sui terreni posti in Comune di Foligno, censiti nel catasto terreni al Foglio 149 particella 349, particella 799, particella 800;

(oltre all’altra quota non riguardante, che si omette);

#### FORMALITA’

- Ipoteca Giudiziale n.1972 del 09/07/2012 a favore della – *omissis* - presso l’Avv. G. Borgiani; richiedente: la società – *omissis* - ed a



carico del signor – *omissis* -; per Euro 17.000,00 di cui Euro 8.849,32

per sorte derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di

Perugia - Sezione Distaccata di Foligno, in data 18/05/2012

rep.257/2012; gravante su:

- beni del signor– *omissis* - :

a) – diritti di 1/2 di piena proprietà e 1/2 di nuda proprietà sull'unità

immobiliare posta in Comune di Foligno, Via Lago di Fiastra, censita

nel catasto fabbricati al Foglio 194 particella 867;

b) – diritti di piena proprietà su terreni posti in Comune di Foligno,

censiti nel catasto terreni al Foglio 149 particella 349, particella 799,

particella 800;

- Ipoteca Giudiziale n.681 dell'8/03/2013 a favore della Banca di

Credito Cooperativo di Spello e Bettona società cooperativa con sede

in Spello (domicilio ipotecario eletto in Bastia Umbra, Via Clitunno n.2,

presso l'Avv. Fabrizio Masci che la rappresenta e difende); ed a carico

del signor – *omissis* - ; per Euro 92.000,00 di cui Euro 60.999,58 per

sorte derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Perugia

- Sezione Distaccata di Foligno, in data 23/11/2012 rep.127/2012;

gravante su:

- beni del signor– *omissis* - :

a) – diritti di 1/2 di piena proprietà e 1/2 di nuda proprietà sull'unità

immobiliare posta in Comune di Foligno, Via Lago di Fiastra, censita

nel catasto fabbricati al Foglio 194 particella 867;

b) – diritti di piena proprietà su terreni posti in Comune di Foligno, Via

Lago di Fiastra, censiti nel catasto terreni al Foglio 149 particella 349,

particella 799, particella 800;

- Pignoramento Immobiliare n.8822 del 26/05/2016 a favore della Banca di Credito Cooperativo di Spello e Bettona società Cooperativa con sede in Spello (domicilio ipotecario eletto in Bastia Umbra, Via Clitunno n.2, nello Studio dell'Avv. Fabrizio Masci che la rappresenta e difende); ed a carico del signor – *omissis* - ; atto giudiziario notificato dal Tribunale di Spoleto il 14/04/2016 rep.425/2016; (il pignoramento viene trascritto per una somma di Euro 86.540,86 oltre interessi del 13,75% su Euro 43.387,27 dal 21/01/2016 al saldo; oltre interessi del 5,847% su Euro 17.612,31 dal 21/01/2016 al saldo, oltre competenze successive, oltre ogni successiva occorrenda); gravante su:

- beni del signor – *omissis* - :

a) – diritti di 1/2 di piena proprietà e 1/2 di nuda proprietà sull'unità immobiliare posta in Comune di Foligno, Via Lago di Fiastra, censita nel catasto fabbricati al Foglio 194 particella 867; (N.B.: diritti errati, in realtà diritti di piena proprietà in quanto l'usufrutto di 1/2 spettante a – *omissis* - si è ricongiunto alla nuda proprietà per morte della stessa avvenuta in data 03/05/2013);

b) – diritti di piena proprietà su terreni posti in Comune di Foligno, censiti nel catasto terreni al Foglio 149 particella 349, particella 799, particella 800;

Tutte le trascrizioni pregiudizievoli presenti saranno cancellate o regolarizzate dalla procedura esecutiva; il costo relativo di cancellazione è di circa ad € 600,00 per il pignoramento immobiliare.

L'ufficio della Conservatoria tuttavia fornirà i costi precisi solo all'atto

della cancellazione.

Dalle varie documentazioni consultate, non risultano altre domande giudiziali ed altre trascrizioni; non risultano atti di asservimento urbanistici né cessioni di cubatura; non risultano, infine, altri pesi e limitazioni d'uso.

## DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

**\*\*\* Foglio n. 149 – Particella n. 867 \*\*\***

Il sottoscritto professionista ha effettuato ricerche catastali (Allegati n. 4 + 5) opportune, una visita accurata all'immobile, un controllo delle autorizzazioni concesse dal Comune di Foligno, un rilievo fotografico (Allegato n. 6), ha inoltre effettuato una indagine di mercato per determinare i valori medi correnti in zona di edifici con caratteristiche simili.

Il fabbricato è in corso di costruzione e si trova allo stato grezzo, la struttura portante è in cemento armato, mentre quella orizzontale è in latero-cemento ancorata alla struttura in c.a., le tramezzature interne e le tamponature sono state realizzate con blocchi di laterizio e le pareti esterne sono intonacate.. La copertura è realizzata con solai in latero cemento e soprastante manto in tegolcoppo.

Nel complesso il fabbricato è allo stato grezzo ed in buono stato di conservazione.

Dopo aver descritto l'immobile nel suo complesso, a seguire si andrà a descrivere nel dettaglio l'unità che fa parte del fabbricato e la relativa conformità urbanistico/edilizia:

**Immobilabile n. 1.** Trattasi di locali allo stato grezzo da destinare ad

abitazione dislocati ai Piani Terra e Primo e collegati tra loro da scala interna, risulta censita al N.C.E.U. del Comune di Foligno, al Foglio n. 194 con la particella n. 867, Cat. F/3 - Cl. U, Senza Reddito, ubicata in Comune di Foligno, Fraz. Budino, Via Lago di Fiastra, e così composta:

- n. 5 locali , disimpegno, vano scala e portico esterno allo stato grezzo al Piano Terra *(nei grafici di cui al Permesso di Costruire n. 63 del 10/02/2006 detti locali hanno la destinazione a Pranzo-Soggiorno Bagno, Ddisimpegn, n. 2 camere, vano scala e portico) ;*
- n. 3 locali , disimpegno, vano scala e terrazzo allo stato grezzo al Piano Primo *(nei grafici di cui al Permesso di Costruire n. 63 del 10/02/2006 detti locali hanno la destinazione a reparto giorno, camera, disimpegno, bagno e terrazzo) .* Di fatto il costruendo fabbricato dislocato ai piani terra e primo ha una superficie utile di mq 157,50, il portico al Piano terra ha una superficie di mq 39,40, il terrazzo al Piano Primo ha una superficie di mq 110,68. Si evidenzia che l'unità abitativa ha accesso dalla corte esclusiva posta in adiacenza alla via pubblica.

Relativamente alla regolarità Urbanistica, ho potuto accertare che presso gli uffici Comunali di Foligno sono presenti grafici allegati al Permesso di Costruire n. 63 del 10/02/2006, dai quali ho accertato che la forma e le dimensioni esterne di ingombro del fabbricato sono conformi al progetto, ad eccezione della realizzazione del terrazzo al piano primo in sostituzione delle falde di tetto sul lato della via pubblica e ad eccezione della tamponatura di parte del portico, le

quali possono essere regolarizzate mediante la presentazione di un progetto di Variante, come asserito dai tecnici Comunali preposti del Comune di Foligno.

**\*\*\* Foglio n. 149 – Particelle n. 349 – 799 – 800 \*\*\***

**Immobilabile n. 2.** Appezzamento di terreno ad uso agricolo, situato in posizione pianeggiante, in Comune di Foligno, Fraz. Budino, via Lago di Fiastra, censito al N.C.T. del Comune di Foligno al Foglio n. 149 con la particella n. 799 – Seminativo arborato, cl 1, di mq 2.342,00 r.d. = € 23,95 e r.a. = € 13,30, particella n. 800 – seminativo arborato, cl 1 – di mq 658, r.d. = € 6,73 e r.a. = € 3,74 e particella n. 349, seminativo arborato, cl 1, di mq 880, r.d. = € 9,00 e r.a. = € 5,00.

Al momento del sopralluogo, l'intera superficie pari a mq 3.880,00 è stata completamente arata e predisposta per la semina.

**STIMA DEL VALORE DI MERCATO**

Per la tipologia di destinazione ed ubicazione il sottoscritto ha ritenuto di giungere alla formazione di un due lotti così identificati:

**Lotto n. 1.** Diritti di piena su fabbricato allo stato grezzo da destinare ad abitazione dislocato ai Piani Terra e Primo con annessa corte esclusiva, risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Foligno, al Foglio n. 194 con la particella n. 867, Cat. F/3 - Cl. U, Senza Reddito, ubicato in Comune di Foligno, Fraz. Budino, Via Lago di Fiastra.

**Lotto n. 1:**

- uso abitativo allo stato grezzo	mq.	157,50
- terrazzo	mq.	110,68

- portico mq. 39,40

I coefficienti utilizzati per la determinazione della superficie commerciale sono pari ad 1 per le superfici utili abitabili ai Piani terra e primo; pari a 0,25 per il terrazzo e per il portico. Pertanto, applicando i sopra esposti coefficienti, risulterà la seguente superficie utile commerciale:

Superficie ad uso abitativo P.T e 1° mq. 157,50 x 1,00 = mq. 157,50

Balcone e Portico mq 150,08 x 0,25 = mq. 37,52

=====

**TOTALE SUPERFICIE UTILE COMMERCIALE mq. 195,02**

**Lotto n. 2.** Diritti di piena su appezzamento di terreno ad uso agricolo, situato in posizione pianeggiante, in Comune di Foligno, Fraz. Budino, via Lago di Fiastra, censito al N.C.T. del Comune di Foligno al Foglio n. 149 con la particella n. 799 – Seminativo arborato, cl 1, di mq 2.342,00 r.d. = € 23,95 e r.a. = € 13,30, particella n. 800 – seminativo arborato, cl 1 – di mq 658, r.d. = € 6,73 e r.a. = € 3,74 e particella n. 349, seminativo arborato, cl 1, di mq 880, r.d. = € 9,00 e r.a. = € 5,00.

**Lotto n. 2.**

- Tereno agricolo mq 3.880,00

=====

**TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE mq. 3.880,00**

### **VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI**

Per la valutazione dei beni si è optato per una stima comparativa, facendo una indagine di mercato presso alcune agenzie immobiliari

del luogo su altri fabbricati della zona simili per tipologia, ubicazione e stato di manutenzione o in corso di trattative oltre al raffronto con il listino prezzi della C.C.I.A.A. di Perugia.

Dopo accurata indagine è scaturito quanto segue:

- Il fabbricato in corso di costruzione allo stato grezzo può essere valutato, secondo il più probabile valore di mercato € 450,00 al mq. di superficie utile commerciale.

Applicando tale valore alla superficie utile commerciale si avrà la seguente valutazione di mercato:

**- Lotto n. 1:** mq. 195,02 x €/mq. 450,00 = € 87.759,00

Pertanto la valutazione del bene del lotto n° 1 arrotondata, è pari ad **€ 87.700,00 (Euro - ottantasettemilasettecento/00).**

Il terreno agricolo può essere valutato, secondo il più probabile valore di mercato € 4,50 al mq. di superficie commerciale.

Applicando tale valore alla superficie commerciale si avrà la seguente valutazione di mercato:

**- Lotto n. 2:** mq. 3.880,00 x €/mq. 4,50 = € 17.740,00

Pertanto la valutazione del bene del lotto n° 1 arrotondata, è pari ad **€ 17.700,00 (Euro - dieciassettemilasettecento/00).**

Spoletto, lì 26 Aprile 2017

Il C.T.U.

(Geom. Vincenzo Piermarini)

Allegati:

Copia comunicazione inizio operazioni (All. 1);

Verbale di sopralluogo (All. 2);

Disposizione del G.E. (All. 3);

Documentazione Catastale e Planimetrie (All. 4);

Documentazione Catastale e Planimetrie (All. 5);

Relazione Fotografica (All. 6);

Bando di Vendita