

**TRIBUNALE DI SPOLETO**

**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

Procedura Esecutiva Immobiliare promossa da [REDACTED] contro

[REDACTED]  
Ruolo Generale: n. 236/2017

**Giudice:** dott. Simone Salcerini

**Consulente Tecnico d'Ufficio:** dott. ing. Federico Berti Piras

---

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – STIMA DEI BENI PIGNORATI**

---



**fabricamus – architettura e ingegneria**

oreste batori arch. - federico berti piras ing. - stefano rubellini ing.

via a. vici n.20, 06034 foligno - pg

tel/fax 0742 326257

p.iva 02054770546

mail: info@fabricamus.com

www.fabricamus.com



## Indice

<b>A.</b>	Premessa	pag.	3
<b>B.</b>	Operazioni peritali	pag.	8
<b>C.</b>	Relazione	pag.	9
	Allegati		



## A. Premessa

Il sottoscritto **dott. ing. Federico Berti Piras**, con studio in Foligno via Andrea Vici 20 e iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Perugia con il n° A2684,

---

AVENDO RICEVUTO

---

in data 03 maggio 2018 nomina di **Consulente Tecnico di Ufficio** dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Spoleto **dr. Simone Salcerini**, nel procedimento promosso da B [REDACTED] [REDACTED] (difesa e rappresentata dall'avv. Alessandro Accardi) nei confronti della società [REDACTED] dovendo procedere alla stima dei seguenti immobili, ricadenti nel Comune di Foligno, così come riportati nell'atto di pignoramento:

- **Lotto 1)** porzione di fabbricato costituita da appartamento e censito al N.C.E.U.  
**foglio 88 particella 1090 (graffata a 1107) categoria F/3;**
- **Lotto 2)** porzione di fabbricato costituita da appartamento e censito al N.C.E.U.  
**foglio 88 particella 1091 categoria F/3;**
- **Lotto 3)** porzione di fabbricato costituita da appartamento e censito al N.C.E.U.  
**foglio 88 particella 1092 categoria F/3;**
- **Lotto 5)** porzione di fabbricato costituita da appartamento e censito al N.C.E.U.  
**foglio 88 particella 1094 categoria F/3;**
- **Lotto 6)** porzione di fabbricato costituita da appartamento e censito al N.C.E.U.  
**foglio 88 particella 1095 categoria F/3;**
- **Lotto 7)** porzione di fabbricato costituita da appartamento e censito al N.C.E.U.  
**foglio 88 particella 1096 categoria F/3;**
- **Lotto 8)** porzione di fabbricato costituita da appartamento e censito al N.C.E.U.  
**foglio 88 particella 1097 categoria F/3;**
- **Lotto 9)** porzione di fabbricato costituita da appartamento e censito al N.C.E.U.  
**foglio 88 particella 1098 categoria F/3;**
- **Lotto 10)** porzione di fabbricato costituita da cantina e censito al N.C.E.U.  
**foglio 88 particella 1099 sub. 5 categoria C/2;**
- **Lotto 11)** porzione di fabbricato costituita da locale uso garage e censito al N.C.E.U.  
**foglio 88 particella 1099 sub. 8 categoria C/6;**
- **Lotto 12)** porzione di fabbricato costituita da cantina e censito al N.C.E.U.  
**foglio 88 particella 1099 sub. 9 categoria C/2;**
- **Lotto 13)** porzione di fabbricato costituita da posto auto e censito al N.C.E.U.  
**foglio 88 particella 1099 sub. 10 categoria C/6;**



- **Lotto 14)** porzione di fabbricato costituita da posto auto coperto e censito al N.C.E.U.  
**foglio 88 particella 1099 sub. 11 categoria C/6;**
- **Lotto 15)** porzione di fabbricato costituita da posto auto coperto e censito al N.C.E.U.  
**foglio 88 particella 1099 sub. 12 categoria C/6;**
- **Lotto 16)** porzione di fabbricato costituita da posto auto coperto e censito al N.C.E.U.  
**foglio 88 particella 1099 sub. 13 categoria C/6;**
- **Lotto 17)** porzione di fabbricato costituita da posto auto coperto e censito al N.C.E.U.  
**foglio 88 particella 1099 sub. 14 categoria C/6;**
- **Lotto 18)** porzione di fabbricato costituita da appartamento e censito al N.C.E.U.  
**foglio 88 particella 1099 sub. 16 (graffata a 1102) categoria A/2;**
- **Lotto 19)** porzione di fabbricato costituita da appartamento e censito al N.C.E.U.  
**foglio 88 particella 1099 sub. 18 categoria A/2;**
- **Lotto 20)** porzione di fabbricato costituita da appartamento e censito al N.C.E.U.  
**foglio 88 particella 1099 sub. 19 categoria A/2;**
- **Lotto 21)** porzione di fabbricato costituita da appartamento e censito al N.C.E.U.  
**foglio 88 particella 1099 sub. 21 categoria A/2;**
- **Lotto 22)** porzione di fabbricato costituita da appartamento e censito al N.C.E.U.  
**foglio 88 particella 1099 sub. 22 categoria A/2;**
- **Lotto 23)** porzione di fabbricato costituita da appartamento e censito al N.C.E.U.  
**foglio 88 particella 1099 sub. 23 categoria A/2;**
- **Lotto 24)** porzione di fabbricato costituita da appartamento e censito al N.C.E.U.  
**foglio 88 particella 1100 categoria F/3;**
- **Lotto 25)** porzione di fabbricato costituita da appartamento e censito al N.C.E.U.  
**foglio 88 particella 1101 categoria F/3;**

---

SI ATTENEVA

---

scrupolosamente ai quesiti ed alle raccomandazioni generali per l'attività di esperto per le stime immobiliari, rispondendo scrupolosamente ai quesiti che qui di seguito vengono integralmente riportati:

- 1) *“verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei;*





- 2) provveda quindi subito all'integrazione; in particolare acquisisca, ove non depositati:
  - 1) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; 2) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;
- 3) predisponga l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene, ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazione propter rem ecc.);
- 4) accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, nonché eventuali spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (stante il disposto dell'art. 63 secondo comma disp. att. c.c.);
- 5) rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 6) riferisca dell'esistenza di formalità. Vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari;
- 7) descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superfici commerciali in mq; altezza interna utile; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile: appartamento, capannone ecc.);
- 8) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità;
  - a. se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
  - b. se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
  - c. se i dati indicati nel pignoramento; pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;
- 9) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del



- bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;
- 10) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;
- 11) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ed i relativi costi, assumendo informazioni presso gli uffici comunali competenti;
- 12) accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto d'affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; in caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Ufficio del registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;
- 13) allegghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il Comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel Comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;
- 14) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario);
- 15) descriva sommariamente le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, precisando la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;
- 16) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta; villetta; ecc.) e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti. In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carraio) ai lotti (passaggio pedonale e/o



carraio sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa;

17) determini il valore dell'immobile, considerando lo stato di conservazione dello stesso e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive (indicativamente circa il 15-20% di differenza), nonché considerando come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione aventi data certa anteriore al pignoramento; quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale essi dovranno essere ritenuti opponibili alla procedura solo se trascritti in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (in questo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica – presumibilmente 26 anni – dell'ultimo dei figli);

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

- dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in quest'ultimo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro;
- proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;

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

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



## B. Operazioni peritali

03 maggio 2018 – CONFERIMENTO D'INCARICO

Come da comunicazione a mezzo PEC del 27 febbraio 2018 il sottoscritto compare innanzi al Giudice dott. Simone Salcerini per il giuramento di rito e l'accettazione dell'incarico.

15 maggio 2018 – ACCESSO AGLI ATTI AMMINISTRATIVI

Tramite richiesta di accesso agli atti (prot. 0031115 del 10/05/2018) presso gli uffici preposti del Comune di Foligno, il sottoscritto ha effettuato verifica e copia di tutta la documentazione urbanistico/architettonica inerente agli immobili oggetto di pignoramento e dei relativi elaborati necessari alla determinazione di eventuali difformità tra lo stato attuale e l'ultimo precedente autorizzativo.

28 maggio 2018 – SOPRALLUOGHI

Il sottoscritto ha effettuato una serie di sopralluoghi facendo rilievi metrici e fotografici dei lotti al fine di verificare la conformità dei documenti urbanistici e catastali allo stato attuale.

29 giugno 2018 – COMUNICAZIONE AL COMUNE DI FOLIGNO

Il sottoscritto, alla data indicata, è stato ricevuto dalla dott.ssa Stefania Simonetti Responsabile del Servizio S.U.A.P.E. del Comune di Foligno. A seguito dell'accesso agli atti del 15 maggio 2018 si è fatto presente l'importante difformità riscontrata tra il Certificato di Agibilità Totale (relativamente a tutto il complesso residenziale) rilasciato dal Comune di Foligno Area Governo del Territorio in data 12/06/2012 (cert. n. 81) e lo stato attuale di gran parte degli immobili facenti parte del complesso residenziale che risultano non finiti perché mancanti di una serie di lavorazioni necessarie al rilascio del certificato di agibilità.

Si è fatto presente inoltre che la documentazione catastale allegata alla richiesta di agibilità riportava chiaramente i suddetti fabbricati come in corso di costruzione F/3, stato che il sottoscritto ha potuto confermare durante i numerosi sopralluoghi.



### C. Relazione

Gli immobili oggetto di perizia e stima fanno parte di un fabbricato residenziale che si trova nel **Comune di Foligno località San Giovanni Profiamma via Filippo Brunelleschi n. 77**. Le unità che lo costituiscono sono state raggruppare in blocchi come riportato nello schema planimetrico (fig. 01), e nella rappresentazione tridimensionale (fig. 02) al fine di fornire alla S.V.I. una migliore e più facile chiave di lettura della perizia.

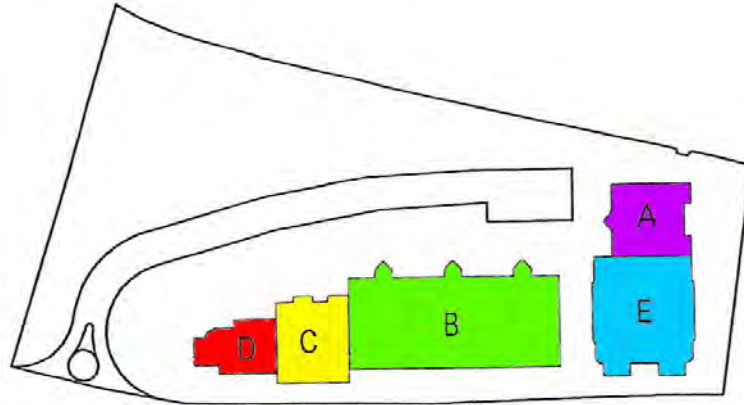


fig. 01 - schema planimetrico



fig. 02 - rappresentazione tridimensionale



- **LOTTO 1:**
  - **Tipologia:** appartamento (Blocco D)
  - **Tipo di catasto:** urbano (N.C.E.U.)
  - **Classe/Tipologia:** F/3 (unità in corso di costruzione)
  - **Identificazione:** foglio 88, particella 1090 (graffata a 1107)
  - **Diritto:** proprietà
  - **Frazione:** 1/1
  - **Proprietà:** ██████████
  - **Annotazione:** stato dell'unità confermato con dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà prot. n. 0279991 del 23/12/2013
  
- **LOTTO 2:**
  - **Tipologia:** appartamento (Blocco C)
  - **Tipo di catasto:** urbano (N.C.E.U.)
  - **Classe/Tipologia:** F/3 (unità in corso di costruzione)
  - **Identificazione:** foglio 88, particella 1091
  - **Diritto:** proprietà
  - **Frazione:** 1/1
  - **Proprietà:** ██████████
  - **Annotazione:** stato dell'unità confermato con dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà prot. n. 0279993 del 23/12/2013
  
- **LOTTO 3:**
  - **Tipologia:** appartamento (Blocco C)
  - **Tipo di catasto:** urbano (N.C.E.U.)
  - **Classe/Tipologia:** F/3 (unità in corso di costruzione)
  - **Identificazione:** foglio 88, particella 1092
  - **Diritto:** proprietà
  - **Frazione:** 1/1
  - **Proprietà:** ██████████ S.r.l.
  - **Annotazione:** stato dell'unità confermato con dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà prot. n. 0279995 del 23/12/2013
  
- **LOTTO 5:**
  - **Tipologia:** appartamento (Blocco B)
  - **Tipo di catasto:** urbano (N.C.E.U.)
  - **Classe/Tipologia:** F/3 (unità in corso di costruzione)



- **Identificazione:** foglio 88, particella 1094
  - **Diritto:** proprietà
  - **Frazione:** 1/1
  - **Proprietà:** ██████████ S.r.l.
  - **Annotazione:** stato dell'unità confermato con dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà prot. n. 0279997 del 23/12/2013
- **LOTTO 6:**
    - **Tipologia:** appartamento (Blocco B)
    - **Tipo di catasto:** urbano (N.C.E.U.)
    - **Classe/Tipologia:** F/3 (unità in corso di costruzione)
    - **Identificazione:** foglio 88, particella 1095
    - **Diritto:** proprietà
    - **Frazione:** 1/1
    - **Proprietà:** ██████████ S.r.l.
    - **Annotazione:** stato dell'unità confermato con dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà prot. n. 0279999 del 23/12/2013
- **LOTTO 7:**
    - **Tipologia:** appartamento (Blocco B)
    - **Tipo di catasto:** urbano (N.C.E.U.)
    - **Classe/Tipologia:** F/3 (unità in corso di costruzione)
    - **Identificazione:** foglio 88, particella 1096
    - **Diritto:** proprietà
    - **Frazione:** 1/1
    - **Proprietà:** V ██████████ S.r.l.
    - **Annotazione:** stato dell'unità confermato con dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà prot. n. 0280000 del 23/12/2013
- **LOTTO 8:**
    - **Tipologia:** appartamento (Blocco B)
    - **Tipo di catasto:** urbano (N.C.E.U.)
    - **Classe/Tipologia:** F/3 (unità in corso di costruzione)
    - **Identificazione:** foglio 88, particella 1097
    - **Diritto:** proprietà
    - **Frazione:** 1/1
    - **Proprietà:** ██████████ S.r.l.



- **Annotazione:** stato dell'unità confermato con dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà prot. n. 0280002 del 23/12/2013

- **LOTTO 9:**

- **Tipologia:** appartamento (Blocco B)
- **Tipo di catasto:** urbano (N.C.E.U.)
- **Classe/Tipologia:** F/3 (unità in corso di costruzione)
- **Identificazione:** foglio 88, particella 1098
- **Diritto:** proprietà
- **Frazione:** 1/1
- **Proprietà:** ██████████ S.r.l.
- **Annotazione:** stato dell'unità confermato con dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà prot. n. 0280003 del 23/12/2013

- **LOTTO 10:**

- **Tipologia:** cantina (Blocco E)
- **Tipo di catasto:** urbano (N.C.E.U.)
- **Classe/Tipologia:** C/2 (magazzini e locali di deposito)
- **Identificazione:** foglio 88, particella 1099 sub. 5
- **Diritto:** proprietà
- **Frazione:** 1/1
- **Proprietà:** ██████████ S.r.l.
- **Annotazione:** classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

- **LOTTO 11:**

- **Tipologia:** locale uso garage (Blocco E)
- **Tipo di catasto:** urbano (N.C.E.U.)
- **Classe/Tipologia:** C/6 (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse senza fini di lucro)
- **Identificazione:** foglio 88, particella 1099 sub. 8
- **Diritto:** proprietà
- **Frazione:** 1/1
- **Proprietà:** ██████████ r.l.
- **Annotazione:** classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)
- **Notifica:** effettuata il 25/02/2010 con prot. n. PG0451826/2009 del 31/12/09





- **LOTTO 12:**
  - **Tipologia:** locale cantina (Blocco E)
  - **Tipo di catasto:** urbano (N.C.E.U.)
  - **Classe/Tipologia:** C/2 (magazzini e locali di deposito)
  - **Identificazione:** foglio 88, particella 1099 sub. 9
  - **Diritto:** proprietà
  - **Frazione:** 1/1
  - **Proprietà:** [REDACTED].I.
  - **Annotazione:** classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
  
- **LOTTO 13:**
  - **Tipologia:** posto auto (Blocco E)
  - **Tipo di catasto:** urbano (N.C.E.U.)
  - **Classe/Tipologia:** C/6 (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse senza fini di lucro)
  - **Identificazione:** foglio 88, particella 1099 sub. 10
  - **Diritto:** proprietà
  - **Frazione:** 1/1
  - **Proprietà:** [REDACTED].
  - **Annotazione:** classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)
  - **Notifica:** effettuata il 25/02/2010 con prot. n. PG0451826/2009 del 31/12/09
  
- **LOTTO 14:**
  - **Tipologia:** posto auto coperto (Blocco E)
  - **Tipo di catasto:** urbano (N.C.E.U.)
  - **Classe/Tipologia:** C/6 (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse senza fini di lucro)
  - **Identificazione:** foglio 88, particella 1099 sub. 11
  - **Diritto:** proprietà
  - **Frazione:** 1/1
  - **Proprietà:** [REDACTED].
  - **Annotazione:** classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)
  - **Notifica:** effettuata il 25/02/2010 con prot. n. PG0451826/2009 del 31/12/09
  
- **LOTTO 15:**
  - **Tipologia:** posto auto coperto (Blocco E)
  - **Tipo di catasto:** urbano (N.C.E.U.)
  - **Classe/Tipologia:** C/6 (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse senza fini di lucro)
  - **Identificazione:** foglio 88, particella 1099 sub. 12



- **Diritto:** proprietà
  - **Frazione:** 1/1
  - **Proprietà:** ██████████.
  - **Annotazione:** classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)
  - **Notifica:** effettuata il 25/02/2010 con prot. n. PG0451826/2009 del 31/12/09
- **LOTTO 16:**
    - **Tipologia:** posto auto coperto (Blocco E)
    - **Tipo di catasto:** urbano (N.C.E.U.)
    - **Classe/Tipologia:** C/6 (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse senza fini di lucro)
    - **Identificazione:** foglio 88, particella 1099 sub. 13
    - **Diritto:** proprietà
    - **Frazione:** 1/1
    - **Proprietà:** ██████████.
    - **Annotazione:** classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)
    - **Notifica:** effettuata il 25/02/2010 con prot. n. PG0451826/2009 del 31/12/09
- **LOTTO 17:**
    - **Tipologia:** posto auto coperto (Blocco E)
    - **Tipo di catasto:** urbano (N.C.E.U.)
    - **Classe/Tipologia:** C/6 (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse senza fini di lucro)
    - **Identificazione:** foglio 88, particella 1099 sub. 14
    - **Diritto:** proprietà
    - **Frazione:** 1/1
    - **Proprietà:** ██████████.
    - **Annotazione:** classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)
    - **Notifica:** effettuata il 25/02/2010 con prot. n. PG0451826/2009 del 31/12/09
- **LOTTO 18:**
    - **Tipologia:** appartamento (Blocco E)
    - **Tipo di catasto:** urbano (N.C.E.U.)
    - **Classe/Tipologia:** A/2 (abitazione di tipo civile)
    - **Identificazione:** foglio 88, particella 1099 sub. 16 (graffata a 1102)
    - **Diritto:** proprietà
    - **Frazione:** 1/1
    - **Proprietà:** ██████████.
    - **Annotazione:** classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)



- **LOTTO 19:**
  - **Tipologia:** appartamento (Blocco E)
  - **Tipo di catasto:** urbano (N.C.E.U.)
  - **Classe/Tipologia:** A/2 (abitazione di tipo civile)
  - **Identificazione:** foglio 88, particella 1099 sub. 18
  - **Diritto:** proprietà
  - **Frazione:** 1/1
  - **Proprietà:** ██████████
  - **Annotazione:** classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)
  
- **LOTTO 20:**
  - **Tipologia:** appartamento (Blocco E)
  - **Tipo di catasto:** urbano (N.C.E.U.)
  - **Classe/Tipologia:** A/2 (abitazione di tipo civile)
  - **Identificazione:** foglio 88, particella 1099 sub. 19
  - **Diritto:** proprietà
  - **Frazione:** 1/1
  - **Proprietà:** ██████████.
  - **Annotazione:** classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)
  
- **LOTTO 21:**
  - **Tipologia:** appartamento (Blocco E)
  - **Tipo di catasto:** urbano (N.C.E.U.)
  - **Classe/Tipologia:** A/2 (abitazione di tipo civile)
  - **Identificazione:** foglio 88, particella 1099 sub. 21
  - **Diritto:** proprietà
  - **Frazione:** 1/1
  - **Proprietà:** ██████████.
  - **Annotazione:** classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)
  
- **LOTTO 22:**
  - **Tipologia:** appartamento (Blocco E)
  - **Tipo di catasto:** urbano (N.C.E.U.)
  - **Classe/Tipologia:** A/2 (abitazione di tipo civile)
  - **Identificazione:** foglio 88, particella 1099 sub. 22
  - **Diritto:** proprietà
  - **Frazione:** 1/1



- **Proprietà:** ██████████.
  - **Annotazione:** classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)
- **LOTTO 23:**
    - **Tipologia:** appartamento (Blocco E)
    - **Tipo di catasto:** urbano (N.C.E.U.)
    - **Classe/Tipologia:** A/2 (abitazione di tipo civile)
    - **Identificazione:** foglio 88, particella 1099 sub. 23
    - **Diritto:** proprietà
    - **Frazione:** 1/1
    - **Proprietà:** ██████████.
    - **Annotazione:** classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)
- **LOTTO 24:**
    - **Tipologia:** appartamento (Blocco A)
    - **Tipo di catasto:** urbano (N.C.E.U.)
    - **Classe/Tipologia:** F/3 (unità in corso di costruzione)
    - **Identificazione:** foglio 88, particella 1100
    - **Diritto:** proprietà
    - **Frazione:** 1/1
    - **Proprietà:** ██████████.
    - **Annotazione:** stato dell'unità confermato con dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà prot. n. 0280006 del 23/12/2013
- **LOTTO 25:**
    - **Tipologia:** appartamento (Blocco A)
    - **Tipo di catasto:** urbano (N.C.E.U.)
    - **Classe/Tipologia:** F/3 (unità in corso di costruzione)
    - **Identificazione:** foglio 88, particella 1101
    - **Diritto:** proprietà
    - **Frazione:** 1/1
    - **Proprietà:** V ██████████.
    - **Annotazione:** stato dell'unità confermato con dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà prot. n. 0280008 del 23/12/2013

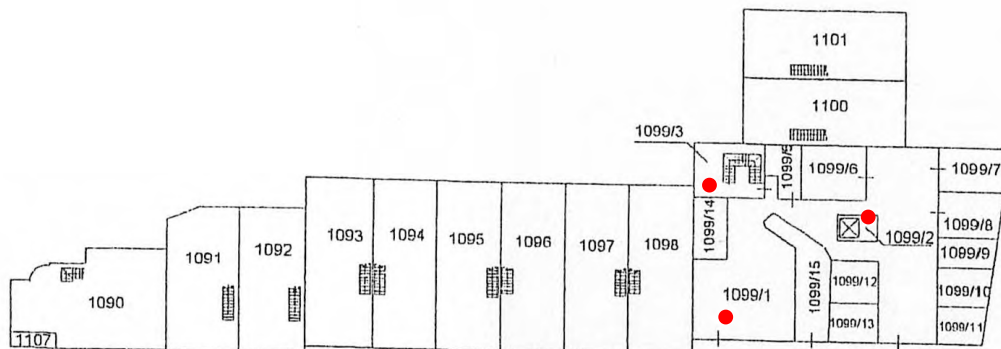


Inoltre le proprietà sono caratterizzate anche da superfici pertinenziali che sono individuate catastalmente come BENI COMUNI NON CENSIBILI<sup>1</sup> e che vengono riportate di seguito:

**Tipo di catasto:** urbano (N.C.E.U.)

● **Identificazione:**

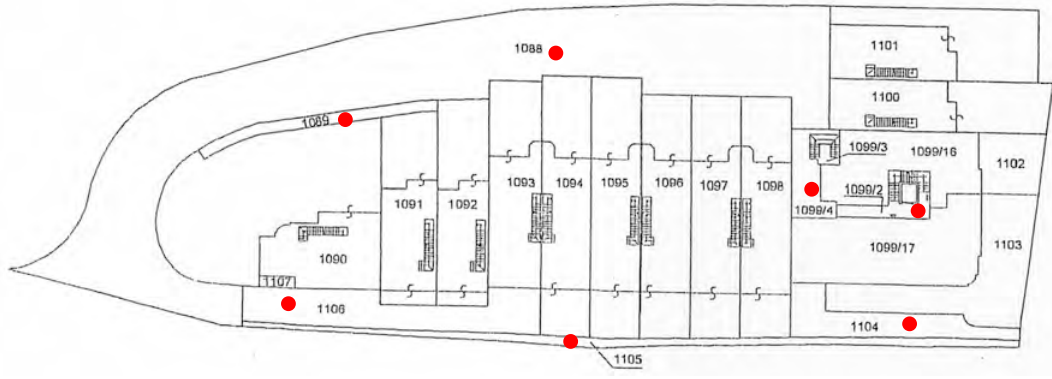
- foglio 88, particella 1088 – strada interna di servizio alle unità immobiliari;
- foglio 88 particella 1089 – vialetto di accesso alle villette dei Blocchi D e C;
- foglio 88 particella 1099 sub 1 – area di manovra per l'accesso ai posti auto del Blocco E;
- foglio 88 particella 1099 sub 2 – ascensore Blocco E;
- foglio 88 particella 1099 sub 3 – vano scala Blocco E;
- foglio 88 particella 1099 sub 4 – disimpegno piano terra Blocco E;
- foglio 88 particella 1104 – ingresso carrabile (via F. Brunelleschi) all'interrato del Blocco E;
- foglio 88 particella 1105 – area pertinenziale su via F. Brunelleschi;
- foglio 88 particella 1106 – area pertinenziale di ingresso ai blocchi D e C.



piano interrato - "beni comuni non censibili"

<sup>1</sup> Trattasi di unità distinte catastalmente prive di consistenza, ad uso comune per altre unità. I beni comuni non censibili individuano generalmente i sottoscala, le corti pertinenziali, sottotetti ecc. Il bene comune non censibile costituisce pertanto una proprietà indivisa che non produce reddito. Rimane a disposizione di chiunque ne abbia titolo con l'obbligo di mantenerla agibile per gli altri comproprietari. I beni comuni non censibili fanno riferimento alla Circolare del Ministero delle Finanze n°2, del 20 gennaio 1984.





piano terra - "beni comuni non censibili"



**RISPOSTE AI QUESITI:**

1) *verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei;*

Il Consulente nel verificare la completezza della documentazione come da ex art. 567 c.p.c., ha riscontrato che nel certificato notarile, redatto dal Notaio dott.ssa Giovannella Condo', depositato in data 18-01-2018, è mancante delle **visure catastali** relative agli immobili oggetto di pignoramento.

---

2) *provveda quindi subito all'integrazione; in particolare acquisisca, ove non depositati:*  
 1) *planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria;* 2) *anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;*

Al fine di ottemperare al quesito posto dalla S.V.I. il consulente allega la visura per soggetto relativamente alle proprietà della ██████████ nel Comune di Foligno dove compaiono i riferimenti catastali degli immobili oggetto di pignoramento. Viene tralasciata la visura storica in quanto riporterebbe, per ciascun immobile, la stessa informazione, e cioè la provenienza catastale dei suddetti immobili dai terreni identificati al N.C.T. foglio 88 particelle 88, 901 e 902.

Unitamente alla visura per soggetto si allega la seguente documentazione non depositata nei fascicoli.

- ✓ planimetrie catastali degli immobili oggetto di stima, ad esclusione di quelli ancora in corso di costruzione (cat. F/3) in quanto non presente:
  - **Lotto 1)** porzione di fabbricato costituita da appartamento e censito al **N.C.E.U. foglio 88 particella 1090** (graffata a 1107) categoria F/3;
  - **Lotto 2)** porzione di fabbricato costituita da appartamento e censito al **N.C.E.U. foglio 88 particella 1091** categoria F/3;
  - **Lotto 3)** porzione di fabbricato costituita da appartamento e censito al **N.C.E.U. foglio 88 particella 1092** categoria F/3;



- **Lotto 5)** porzione di fabbricato costituita da appartamento e censito al **N.C.E.U. foglio 88 particella 1094** categoria F/3;
  - **Lotto 6)** porzione di fabbricato costituita da appartamento e censito al **N.C.E.U. foglio 88 particella 1095** categoria F/3;
  - **Lotto 7)** porzione di fabbricato costituita da appartamento e censito al **N.C.E.U. foglio 88 particella 1096** categoria F/3;
  - **Lotto 8)** porzione di fabbricato costituita da appartamento e censito al **N.C.E.U. foglio 88 particella 1097** categoria F/3;
  - **Lotto 9)** porzione di fabbricato costituita da appartamento e censito al **N.C.E.U. foglio 88 particella 1098** categoria F/3;
  - **Lotto 24)** porzione di fabbricato costituita da appartamento e censito al **N.C.E.U. foglio 88 particella 1100** categoria F/3;
  - **Lotto 25)** porzione di fabbricato costituita da appartamento e censito al **N.C.E.U. foglio 88 particella 1101** categoria F/3;
- ✓ copia dell'ultimo precedente urbanistico autorizzato:
    - Permesso in Sanatoria n. 161 del 09/06/2011;
  - ✓ planimetrie urbanistiche relative all'ultimo precedente autorizzato;
  - ✓ copia dell'atto di permuta per rogito notaio Luigi Napolitano, trascritto a Perugia il 05/12/2003 repertorio n. 34730 – 21319 e registrato a Foligno il 11/12/2003 al n. 451 serie IV, tra il sig. Isidoro Angelico, nato a Foligno il 03/08/1944 e il sig. Francesco Corbingi nato a Sant'Antimo l'11/06/1975 in qualità di Amministratore Unico della società ██████████ S.R.L." con sede in Sant'Antimo, via Botticelli n. 6 e p.iva n. 04243161215.

I terreni identificati al foglio 88 particelle 88, 901 e 902 di proprietà del sig. Isidoro Angelico sono stati ceduti in permuta alla società V ██████████ in cambio di quattro unità immobiliari (due appartamenti e due garage all'interno del Blocco E) che la società ██████████ andrà ad edificare sui suddetti terreni.

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





PROVENIENZA VENTENNALE:

- I terreni (N.C.T. foglio 88 particelle 88, 901 e 902), sui quali la società "██████████ S.r.l." ha edificato gli immobili oggetto di pignoramento, sono pervenuti al sig. Francesco Corbingi nato a Sant'Antimo l'11/06/1975 in qualità di Amministratore Unico della società "VERDE COSTRUZIONI S.R.L." con sede in Sant'Antimo, via Botticelli n. 6 e p.iva n. 04243161215, in data 26 novembre 2003 tramite atto di permuta n. 24667 di repertorio notaio Luigi Napolitano, trascritto a Perugia il 5 dicembre 2003 n. 34730 – 21319 da Angelico Isidoro, nato a Foligno il 3 agosto 1944.
- con atto di vendita n. 20706 del 17 novembre 2000 di repertorio notaio Luigi Napolitano, trascritto a Perugia il 24 novembre 2000 al n. 26760 – 17864, il sig. Eligio Stroppa, nato a Foligno il 07 maggio 1938, in comunione legale con la sig.ra Rosa Musella nata a Napoli l'11 gennaio 1940, vende al sig. Isidoro Angelico, nato a Foligno il 03 agosto 1944, la quota di 4/10 dei terreni identificati al N.C.T. foglio 88 particelle 87 e 88.
- con atto di vendita n. 11332 del 21 ottobre 1994 di repertorio notaio Luigi Napolitano, trascritto a Perugia il 25 ottobre 1994 al n. 20302 – 13878, la sig.ra Rosalba Eutizi nata a Perugia il 24 agosto 1944 per la quota di 2/3 di piena proprietà e quota di 1/3 di nuda proprietà e la sig.ra Gaetana Agnese Morini nata a Bevagna il 15 agosto 1915 per la quota di 1/3 di usufrutto, vendono al sig. Angelico Isidoro nato a Foligno il 03 agosto 1944 per la quota di 6/10 e al sig. Eligio Stroppa nato a Foligno il 07 maggio 1938 in comunione legale per la quota di 4/10 i terreni identificati al N.C.T. foglio 88 particelle 87 e 88.

IPOTECHE E FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:

- I. **verbale pignoramento del 13 novembre 2017** n. 1165 di repertorio, trascritto a Perugia il 12 dicembre 2017 registro generale n. 30995 e registro particolare n. 21888 a favore di BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A. contro VERDE COSTRUZIONI S.R.L..
- II. **ipoteca legale del 06 ottobre 2014** iscritta a Perugia n. 20643 – 2761 per il complessivo importo di € 379.339,96 a favore della Equitalia Sud S.p.a., con sede in Roma e contro Verde Costruzioni S.r.l., in forza di atto del 02 ottobre 2014 n. 2055 – 7114 di repertorio notaio Equitalia Sud S.p.a.. Tale ipoteca grava sugli immobili:
  - foglio 88 particelle 1090 e 1107 graffata;
  - foglio 88 particelle: 1091, 1092, 1094, 1095, 1096, 1097, 1098, 1100, 1101;
  - foglio 88 particella 1099 sub 16 102 graffata;
  - foglio 88 particelle 1099 sub 22, 23, 21, 19, 18, 11, 13, 10, 12, 14, 8.
- III. **ipoteca volontaria del 10 ottobre 2006** iscritta a Perugia n. 34385 – 7805 per l'importo complessivo di € 4.050.000,00 a favore DI BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A., con



sede in Spoleto e contro VERDE COSTRUZIONI S.R.L., in forza di atto del 4 ottobre 2006 n. 236646 di repertorio notaio Maria Luigia Fino.

L'ipoteca grava sui terreni indentificati al N.C.T. foglio 88 particelle 88 e 901. Le parti dichiarano inoltre che dalla costituzione dell'ipoteca sono espressamente escluse le unità immobiliari cedute in permuta dalla società Verde Costruzioni al sig. Isidoro Angelico.

IV. **Frazionamento in quote dell'ipoteca in data 25 febbraio 2014** n. 244926 di repertorio notaio Maria Luigia Fino, annotato a Perugia il 18 marzo 2014 reg. gen5711 e reg part. 618, con suddivisione del capitale mutuato e dell'ipoteca in quote e lotti immobiliari, come di seguito descritti:

- **Lotto 1)** porzione di fabbricato costituita da appartamento e censito al **N.C.E.U. foglio 88 particella 1090** (graffata a 1107) categoria F/3.  
Quota capitale di euro 89.900,00 e di ammontare ipotecario di euro 242.730,00;
- **Lotto 2)** porzione di fabbricato costituita da appartamento e censito al **N.C.E.U. foglio 88 particella 1091** categoria F/3.  
Quota capitale di euro 67.450,00 e di ammontare ipotecario di euro 182.115,00;
- **Lotto 3)** porzione di fabbricato costituita da appartamento e censito al **N.C.E.U. foglio 88 particella 1092** categoria F/3.  
Quota capitale di euro 67.850,00 e di ammontare ipotecario di euro 183.195,00;
- **Lotto 5)** porzione di fabbricato costituita da appartamento e censito al **N.C.E.U. foglio 88 particella 1094** categoria F/3.  
Quota capitale di euro 75.050,00 e di ammontare ipotecario di euro 202.635,00;
- **Lotto 6)** porzione di fabbricato costituita da appartamento e censito al **N.C.E.U. foglio 88 particella 1095** categoria F/3.  
Quota capitale di euro 75.050,00 e di ammontare ipotecario di euro 202.635,00;
- **Lotto 7)** porzione di fabbricato costituita da appartamento e censito al **N.C.E.U. foglio 88 particella 1096** categoria F/3.  
Quota capitale di euro 74.650,00 e di ammontare ipotecario di euro 202.555,00;
- **Lotto 8)** porzione di fabbricato costituita da appartamento e censito al **N.C.E.U. foglio 88 particella 1097** categoria F/3.



Quota capitale di euro 74.650,00 e di ammontare ipotecario di euro 201.555,00;

- **Lotto 9)** porzione di fabbricato costituita da appartamento e censito al **N.C.E.U. foglio 88 particella 1098** categoria F/3.

Quota capitale di euro 74.650,00 e di ammontare ipotecario di euro 201.555,00;

- **Lotto 10)** porzione di fabbricato costituita da cantina e censito al **N.C.E.U. foglio 88 particella 1099 sub. 5** categoria C/2.

Quota capitale di euro 2.100,00 e di ammontare ipotecario di euro 5.670,00;

- **Lotto 11)** porzione di fabbricato costituita da locale uso garage e censito al **N.C.E.U. foglio 88 particella 1099 sub. 8** categoria C/6.

Quota capitale di euro 5.100,00 e di ammontare ipotecario di euro 13.770,00;

- **Lotto 12)** porzione di fabbricato costituita da cantina e censito al **N.C.E.U. foglio 88 particella 1099 sub. 9** categoria C/2.

Quota capitale di euro 1.700,00 e di ammontare ipotecario di euro 4.590,00;

- **Lotto 13)** porzione di fabbricato costituita da posto auto e censito al **N.C.E.U. foglio 88 particella 1099 sub. 10** categoria C/6.

Quota capitale di euro 3.00,00 e di ammontare ipotecario di euro 8.100,00;

- **Lotto 14)** porzione di fabbricato costituita da posto auto coperto e censito al **N.C.E.U. foglio 88 particella 1099 sub. 11** categoria C/6.

Quota capitale di euro 2.500,00 e di ammontare ipotecario di euro 6.750,00;

- **Lotto 15)** porzione di fabbricato costituita da posto auto coperto e censito al **N.C.E.U. foglio 88 particella 1099 sub. 12** categoria C/6.

Quota capitale di euro 3.000,00 e di ammontare ipotecario di euro 8.100,00;

- **Lotto 16)** porzione di fabbricato costituita da posto auto coperto e censito al **N.C.E.U. foglio 88 particella 1099 sub. 13** categoria C/6.

Quota capitale di euro 3.000,00 e di ammontare ipotecario di euro 8.100,00;

- **Lotto 17)** porzione di fabbricato costituita da posto auto coperto e censito al **N.C.E.U. foglio 88 particella 1099 sub. 14** categoria C/6.

Quota capitale di euro 3.00,00 e di ammontare ipotecario di euro 8.100,00;

- **Lotto 18)** porzione di fabbricato costituita da appartamento e censito al **N.C.E.U. foglio 88 particella 1099 sub. 16** (graffata a 1102) categoria A/2.

Quota capitale di euro 76.800,00 e di ammontare ipotecario di euro 207.360,00;

- **Lotto 19)** porzione di fabbricato costituita da appartamento e censito al **N.C.E.U. foglio 88 particella 1099 sub. 18** categoria A/2.



- Quota capitale di euro 64.900,00 e di ammontare ipotecario di euro 175.230,00;
- **Lotto 20)** porzione di fabbricato costituita da appartamento e censito al **N.C.E.U. foglio 88 particella 1099 sub. 19** categoria A/2.  
Quota capitale di euro 62.350,00 e di ammontare ipotecario di euro 168.345,00;
  - **Lotto 21)** porzione di fabbricato costituita da appartamento e censito al **N.C.E.U. foglio 88 particella 1099 sub. 21** categoria A/2.  
Quota capitale di euro 58.100,00 e di ammontare ipotecario di euro 156.870,00;
  - **Lotto 22)** porzione di fabbricato costituita da appartamento e censito al **N.C.E.U. foglio 88 particella 1099 sub. 22** categoria A/2.  
Quota capitale di euro 65.750,00 e di ammontare ipotecario di euro 177.525,00;
  - **Lotto 23)** porzione di fabbricato costituita da appartamento e censito al **N.C.E.U. foglio 88 particella 1099 sub. 23** categoria A/2.  
Quota capitale di euro 65.750,00 e di ammontare ipotecario di euro 177.525,00;
  - **Lotto 24)** porzione di fabbricato costituita da appartamento e censito al **N.C.E.U. foglio 88 particella 1100** categoria F/3.  
Quota capitale di euro 90.300,00 e di ammontare ipotecario di euro 243.810,00;
  - **Lotto 25)** porzione di fabbricato costituita da appartamento e censito al **N.C.E.U. foglio 88 particella 1101** categoria F/3.  
Quota capitale di euro 94.600,00 e di ammontare ipotecario di euro 255.420,00;
- V. **Annotazione iscritta il 18 marzo 2014** reg. gen 5708 e reg. part. 615 – riduzione di somma;
- VI. **Annotazione iscritta il 18 marzo 2014** reg. gen. 5709 e reg. part. 616 – erogazione a saldo;
- VII. **Annotazione iscritta il 18 marzo 2014** reg. gen. 5710 e reg. part. 617 – restrizione di beni;
- VIII. **Annotazione iscritta il 10 settembre 2015** reg. gen. 19068 e reg. part. 2102 – proroga durata ammortamento;
- IX. **Comunicazione del 09 marzo 2017** n. 791 – estinzione parziale estranea



OSSERVAZIONI:

Nella formalità del 25 ottobre 1994 n. 20302 – 13878 si precisa che il terreno oggetto di contratto è gravato da una servitù di elettrodotto e di passaggio a favore della rete Ferroviaria Italiana S.p.a. per una superficie di mq. 2.300, rendendolo totalmente inedificabile. Tale servitù risulta regolarmente trascritta a Foligno in data 11 ottobre 1938 n. 56 di formalità e in data 10 settembre 1939 n. 187 di formalità.

---

- 4) *accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, nonché eventuali spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (stante il disposto dell'art. 63 secondo comma disp. att. c.c.);*

Ad oggi le unità immobiliari oggetto di pignoramento non sono costituite in un condominio, pertanto la gestione delle parti comuni non è affidata a nessun Amministratore ufficialmente nominato. Attualmente i condomini non sono superiori a quattro e pertanto il regolamento Condominiale non è obbligatorio.

Il sottoscritto ha però riscontrato la presenza: sia di un Regolamento Condominiale; sia del calcolo delle tabelle millesimali redatte dal geom. Francesco Massaro di Formia (LT). Documenti che completavano l'atto di compravendita dell'unità immobiliare NON oggetto di pignoramento che la Verde Costruzioni S.r.l. ha venduto ai sig.ri Gianni Mosconi e Petra Minelli mediante rogito notaio Andrea Sartore repertorio 18099, trascritto a Perugia il 01 luglio 2014 e identificata al N.C.E.U. foglio 88 particelle 1093 sub. 2 (cat. C/6); sub. 3 (cat. A/2) e sub. 1 (bene comune non censibile).

---

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

E' stata riscontrata, nella formalità del 25 ottobre 1994 n. 20302 – 13878, una servitù di elettrodotto per una superficie di mq. 2.300, che la rende un'area totalmente inedificabile e con divieto di costituire tale zona come deposito di materiale infiammabile. Come da planimetria allegata all'atto di consenso, risultano gravanti da tale servitù le seguenti particelle:

- la strada interna di accesso alle unità immobiliari (*strada privata di progetto*) identificata al **N.C.E.U. foglio 88 particelle 1088 e 1089** (beni comuni non censibili).
- le pertinenze di alcune unità immobiliari oggetto di pignoramento. In particolare:



- **Lotto 1)** porzione di fabbricato costituita da appartamento e censito al **N.C.E.U. foglio 88 particella 1090** (graffata a 1107) categoria F/3;
- **Lotto 2)** porzione di fabbricato costituita da appartamento e censito al **N.C.E.U. foglio 88 particella 1091** categoria F/3;
- **Lotto 3)** porzione di fabbricato costituita da appartamento e censito al **N.C.E.U. foglio 88 particella 1092** categoria F/3;
- **Lotto 5)** porzione di fabbricato costituita da appartamento e censito al **N.C.E.U. foglio 88 particella 1094** categoria F/3;
- **Lotto 6)** porzione di fabbricato costituita da appartamento e censito al **N.C.E.U. foglio 88 particella 1095** categoria F/3.

Al punto 3 del suddetto atto di consenso è chiaramente riportata la dicitura di "servitù perpetua ed inamovibile di elettrodotto e di passaggio".

Si allega la seguente documentazione:

- ✓ nota di trascrizione n. 187 del 10 settembre 1939 che autorizza le Ferrovie dello Stato ad asservire permanentemente i terreni identificati al N.C.T. foglio 88 particelle 87 e 88 a servitù di elettrodotto e di passaggio;
- ✓ planimetria con individuazione dell'area delimitata dalla servitù di elettrodotto e di passaggio;
- ✓ atto di consenso registrato ad Ancona il 23 ottobre 2003 n. 5609/1 repertorio n. 181826 tra il sig. Isidoro Angelico e la Società Rete Ferroviaria Italian S.p.a. per l'ottenimento del nulla osta per la realizzazione della strada privata interna di accesso al complesso residenziale, su cui grava la servitù di elettrodotto e di passaggio.

---

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

Gli oneri che debbono essere sostenuti per la cancellazione di OGNI trascrizione di pignoramenti e/o iscrizioni ipotecarie e/o altre trascrizioni, sono costituiti da:

- imposta ipotecaria, dovuta in misura dello 0,50 % sulla base imponibile<sup>2</sup>;
- imposta di bollo di € 59,00<sup>3</sup>;
- tassa ipotecaria, dovuta nella misura fissa di € 35,00<sup>4</sup>.

---

<sup>2</sup> decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 347 - allegata TARIFFA n. 12 o n. 13

<sup>3</sup> decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 634 - Allegato A - TARIFFA (Parte II) art. 3

<sup>4</sup> art. 19 del decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 347 - Tabella delle tasse ipotecarie allegata punto n. 1.1



Per l'annotazione della cancellazione totale dell'ipoteca la base imponibile è costituita dall'ammontare del credito garantito. L'imposta ipotecaria è pertanto lo 0,50% dell'ammontare dell'ipoteca. Nelle esecuzioni immobiliari la base imponibile per l'annotazione della cancellazione totale o parziale delle ipoteche è costituita dal minore valore tra quello del credito garantito ed il prezzo di aggiudicazione.

Attualmente sugli immobili pignorati e sui quali il sottoscritto è stato incaricato di produrre perizia e stima, gravano:

- pignoramento immobiliare trascritto a Perugia il 12/12/2017 registro generale n. 30995 e registro particolare n.21888 a favore della Banca Popolare di Spoleto S.p.a. contro la Verde Costruzioni S.r.l.;
- ipoteca legale iscritta a Perugia il 06/10/2014 registro generale n. 20643 e registro particolare n. 2761 per il complessivo importo di euro 379.339,96 a favore di Equitalia Sud S.p.a. in forza di atto del 02/10/2014 registro generale n. 2055 e particolare n. 7114. Questa ipoteca **NON** grava sui seguenti immobili:
  - **Lotto 10)** porzione di fabbricato costituita da cantina e censito al **N.C.E.U. foglio 88 particella 1099 sub. 5** categoria C/2;
  - **Lotto 12)** porzione di fabbricato costituita da cantina e censito al **N.C.E.U. foglio 88 particella 1099 sub. 9** categoria C/2;

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

Le unità immobiliari oggetto di perizia appartengono ad un complesso residenziale costituito da villette a schiera, plurifamiliari e appartamenti, ricadenti nel comune di Foligno loc. San Giovanni Profiamma via Filippo Brunelleschi n. 77.





vista aerea dell'intero complesso residenziale



vista dell'intero complesso residenziale da via Filippo Brunelleschi







vista dell'intero complesso residenziale da via Filippo Brunelleschi



vista dell'intero complesso residenziale dalla strada privata interna



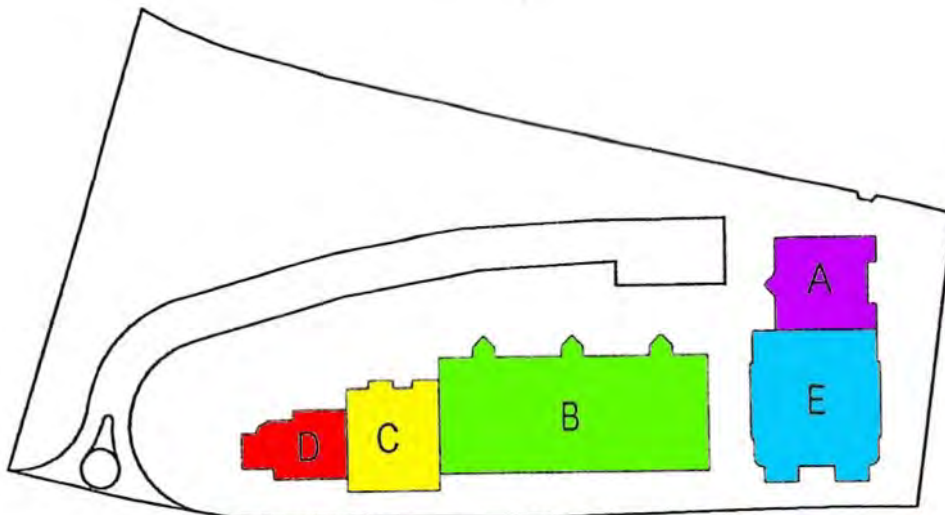
vista dell'intero complesso residenziale dalla strada privata interna





vista dell'intero complesso residenziale dalla strada privata interna

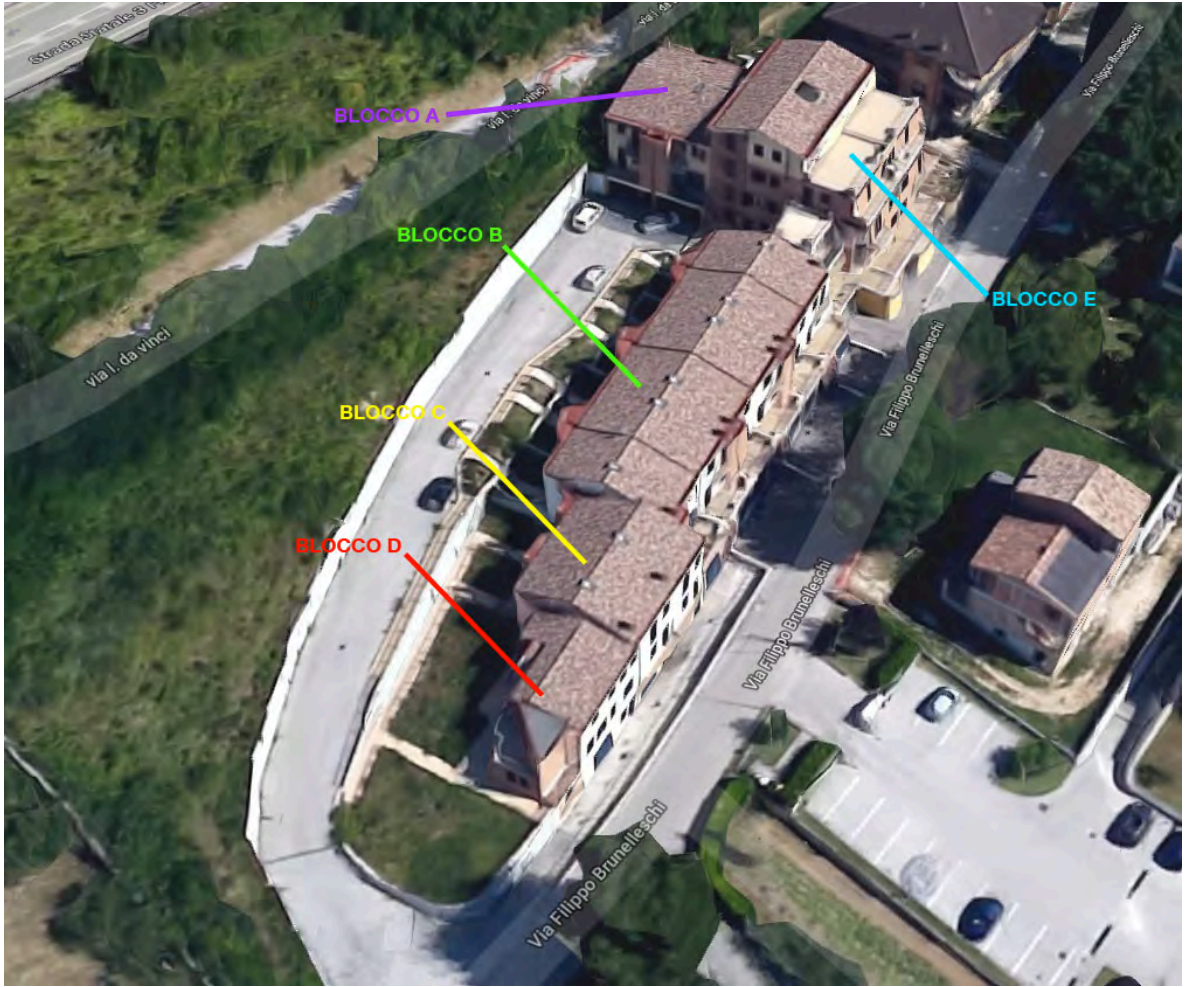
Al fine di collocare e descrivere con maggiore chiarezza i vari lotti oggetto di pignoramento all'interno del complesso immobiliare, si è scelto di riprendere la suddivisione in BLOCCHI da A ad E così come riportano negli elaborati progettuali depositati presso gli uffici tecnici del Comune di Foligno.



schema planimetrico







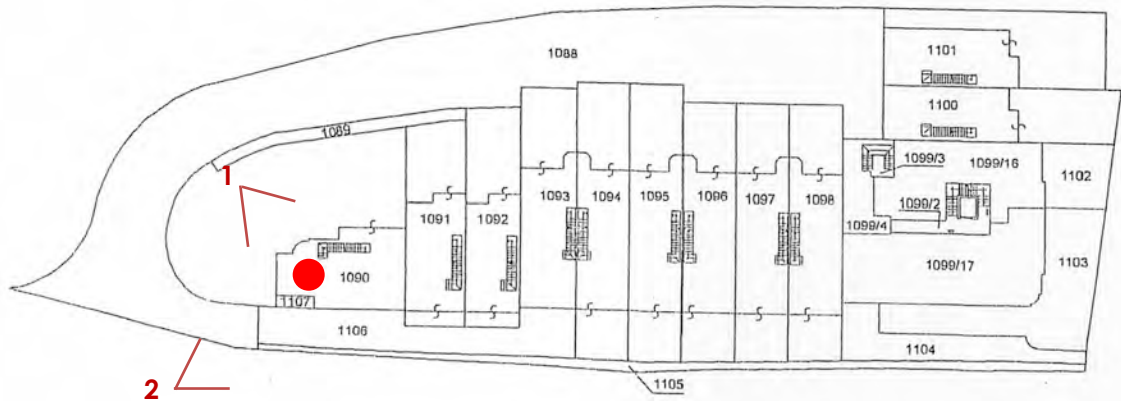
vista aerea dell'intero complesso residenziale – suddivisione in blocchi



## **BLOCCO D**

Il **Blocco D** è composto da n. 1 unità immobiliare:

**LOTTO 1** - porzione di fabbricato costituita da appartamento e censito al **N.C.E.U. foglio 88**  
**particella 1090** (graffata a 1107) categoria F/3. ●



elaborato planimetrico del complesso residenziale - piano terra



vista 1 - da strada interna



vista 2 - da via Filippo Brunelleschi



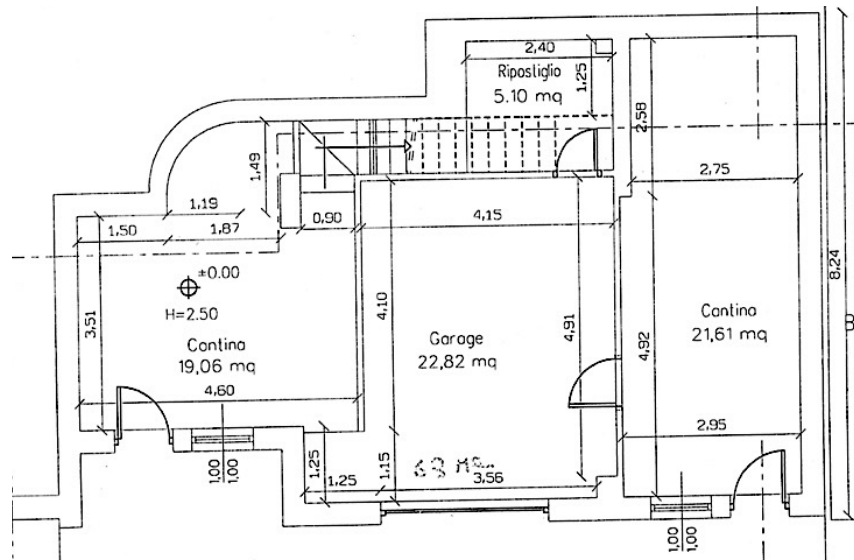
Le caratteristiche costruttive che caratterizzano le unità immobiliari all'interno del Blocco D sono:

- **STRUTTURA:** Le sottofondazioni sono state realizzate con getto di calcestruzzo magro Rck15, mentre le fondazioni sono a travi in calcestruzzo Rck30 armato con barre di ferro ad aderenza migliorata del tipo Feb44K come da esecutivi di progetto strutturale. Il piano interrato è stato realizzato su "Iglù" areati e soletta armata di ripartizione. Le pareti perimetrali del piano interrato sono in calcestruzzo armato mentre i tre solai che suddividono verticalmente il fabbricato, sono in latero-cemento realizzati in opera e completati di soletta armata di ripartizione. Le scale interne sono in calcestruzzo armato. La copertura a falde inclinate è del tipo su "muricci e tavelloni" e impermeabilizzato con guaina ardesiata di mm 4 e manto in coppi.
- **TAMPONATURA:** Le murature perimetrali sono realizzate con il sistema monoparete nelle parti intonacate, utilizzando blocchi termici 35x25x25 e con il sistema a doppia parete per quelle a facciavista abbinando ai mattoncini facciavista 5,5x12x25, una parete in laterizio da cm 12 con interposto isolamento termico in polistirene da cm 4.
- **TRAMEZZI:** Le tramezzature interne sono realizzate in laterizio da cm 8 mentre in corrispondenza dei bagni sono da cm 12.
- **FINITURE:** Soglie in travertino di porte e finestre. Intonaci esterni ed interni completamente realizzati con premiscelati. Massetti idonei per pavimentazioni in ceramica o parquet (pavimenti mancanti). Controtelai in legno per le aperture interne e in ferro per quelle esterne (porte interne mancanti). Gli infissi esterni sono in PVC color legno mentre le persiane in alluminio.

Occupando la testa della schiera di villette, ha un lato in comune (quello a nord) con l'immobile adiacente, mentre gli altri liberi e orientati da est a ovest, ed è composto da un piano completamente interrato e da due piani fuori terra così progettati:

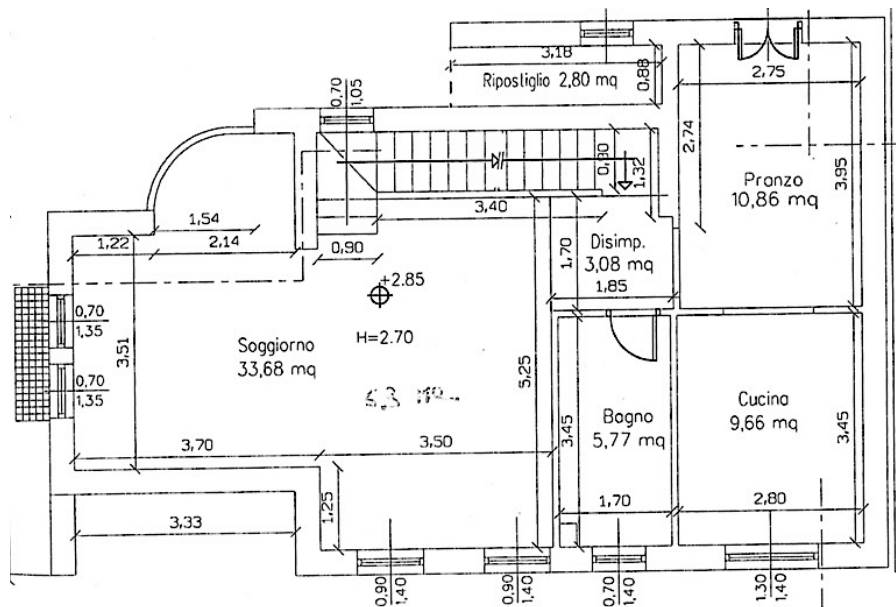
- L' interrato è dotato di un garage, due cantine e un ripostiglio. L'accesso al piano è consentito: dall'esterno (prospetto est lungo via Filippo Brunelleschi) mediante due ingressi indipendenti che immettono direttamente alle cantine e da un ingresso carrabile con serranda basculante; dall'interno mediante una scala che collega il piano terra al piano interrato. L'altezza interna dei locali è di circa 2.50 ml, mentre la superficie commerciale è ripartita secondo il seguente criterio:
  - cantina mq 24.5 con un'incidenza del 35% relativamente alla stima;
  - cantina mq 26.0 con un'incidenza del 35% relativamente alla stima;
  - garage mq 25.8 con un'incidenza del 60% relativamente alla stima;
  - ripostiglio mq 7.8 con un'incidenza del 35% relativamente alla stima.





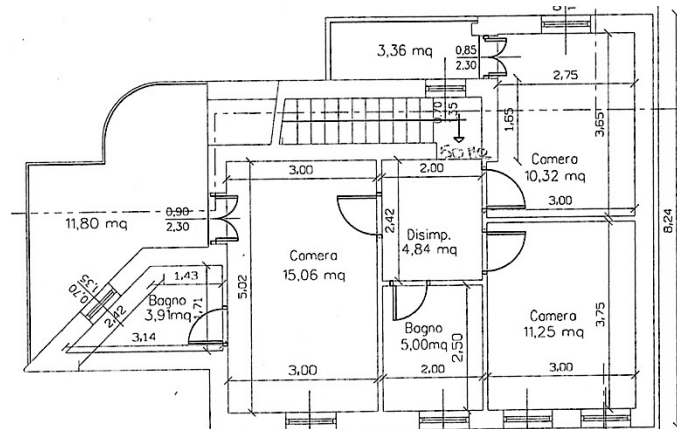
pianta piano interrato Blocco D lotto 1

- Il piano terra (zona giorno) è dotato di un soggiorno, una zona pranzo, una cucina, un bagno e un ripostiglio esterno. L'accesso è consentito dalla strada privata (prospetto ovest) mediante la corte esterna. L'altezza utile dei locali è di circa 2.70m e la superficie commerciale è pari a mq 86.3 (incidenza 100% relativamente alla stima).



pianta piano terra Blocco D lotto 1

- Il piano primo (zona notte) è dotato di una camera matrimoniale, due camere singole, due bagni e due terrazze. Uno dei due bagni è esclusivo per la camera matrimoniale. L'accesso dal piano terra è consentito da una scala interna. L'altezza utile dei locali è di circa 2.70ml, mentre la superficie commerciale è ripartita secondo il seguente criterio:
  - superficie utile mq 73.04 con un'incidenza del 100% relativamente alla stima;
  - terrazza mq 11.80 con un'incidenza del 25% relativamente alla stima;
  - terrazza mq 3.36 con un'incidenza del 25% relativamente alla stima.



pianta piano primo Blocco D **lotto 1**

Relativamente al calcolo millesimale dell'unità immobiliare identificato al N.C.E.U. foglio 88 particella 1090 (graffata 1107) redatto dal geom. Francesco Massaro si ha un totale di 103.674 millesimi così suddiviso: piano interrato 11.903; piano terra 65.988; piano primo 25.783.

Nel suo complesso il fabbricato non presenta elementi di pregio architettonico, né a livello progettuale né a livello realizzativo. Lo stato attuale è quello di un immobile in stato di abbandono e non finito in quanto mancante delle seguenti lavorazioni:

- pavimenti e rivestimenti;
- tinteggiature;
- sanitari;
- impianto elettrico (presente solo la predisposizione);
- impianto termico (presente solo la predisposizione);
- impianto idrico (presente solo la predisposizione);
- caldaia;
- radiatori nelle varie stanze;
- porte interne;



Si fa presente che, da una indagine visiva, la crisi sismica iniziata ad agosto del 2016 non ha prodotto danni né alla struttura né alle finiture. Si allega documentazione fotografica degli interni e degli esterni alla perizia di stima.





## **BLOCCO C**

Il **Blocco C** è composto da n. 2 unità immobiliari:

- **Lotto 2)** porzione di fabbricato costituita da appartamento e censito al **N.C.E.U. foglio 88 particella 1091** categoria F/3;
- **Lotto 3)** porzione di fabbricato costituita da appartamento e censito al **N.C.E.U. foglio 88 particella 1092** categoria F/3.

Le caratteristiche costruttive che caratterizzano le unità immobiliari all'interno del Blocco C sono:

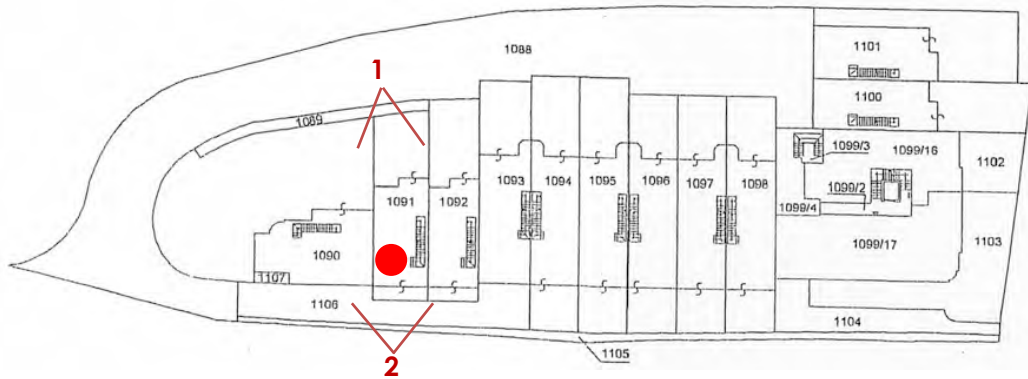
- **STRUTTURA:** Le sottofondazioni sono state realizzate con getto di calcestruzzo magro Rck15, mentre le fondazioni sono a travi in calcestruzzo Rck30 armato con barre di ferro ad aderenza migliorata del tipo Feb44K come da esecutivi di progetto strutturale. Il piano interrato è stato realizzato su "Iglù" areati e soletta armata di ripartizione. Le pareti perimetrali del piano interrato sono in calcestruzzo armato mentre i tre solai che suddividono verticalmente il fabbricato, sono in latero-cemento realizzati in opera e completati di soletta armata di ripartizione. Le scale interne sono in calcestruzzo armato. La copertura a falde inclinate è del tipo su "muricci e tavelloni" e impermeabilizzato con guaina ardesiata di mm 4 e manto in coppi.
- **TAMPONATURE:** Le murature perimetrali sono realizzate con il sistema monoparete nelle parti intonacate, utilizzando blocchi termici 35x25x25 e con il sistema a doppia parete per quelle a facciavista abbinando ai mattoncini facciavista 5,5x12x25, un aparete in laterizio da cm 12 con interposto isolamento termico in polistirene da cm 4.
- **TRAMEZZI:** Le tramezzature interne sono realizzate in laterizio da cm 8 mentre in corrispondenza dei bagni sono da cm 12.
- **FINITURE:** Soglie in travertino di porte e finestre. Intonaci esterni ed interni completamente realizzati con premiscelati. Massetti idonei per pavimentazioni in ceramica o parquet (pavimenti mancanti). Controtelai in legno per le aperture interne e in ferro per quelle esterne (porte interne mancanti). Gli infissi esterni sono in PVC color legno mentre le persiane in alluminio. Sono state monte in corrispondenza dei bagni al piano primo, lucernai elettrici modello "Velux".



**LOTTO 2**

Si tratta di una villetta singola a schiera del Blocco C del complesso residenziale.

L'immobile ad uso esclusivamente residenziale è censito al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 88 particella 1091** cat. F/3 (unità in corso di costruzione). ●



elaborato planimetrico catastale del complesso residenziale - piano terra

lotto 2 foglio 88 particella 1091  
Blocco C



vista 2 - da via Filippo Brunelleschi





vista 1 - da strada interna

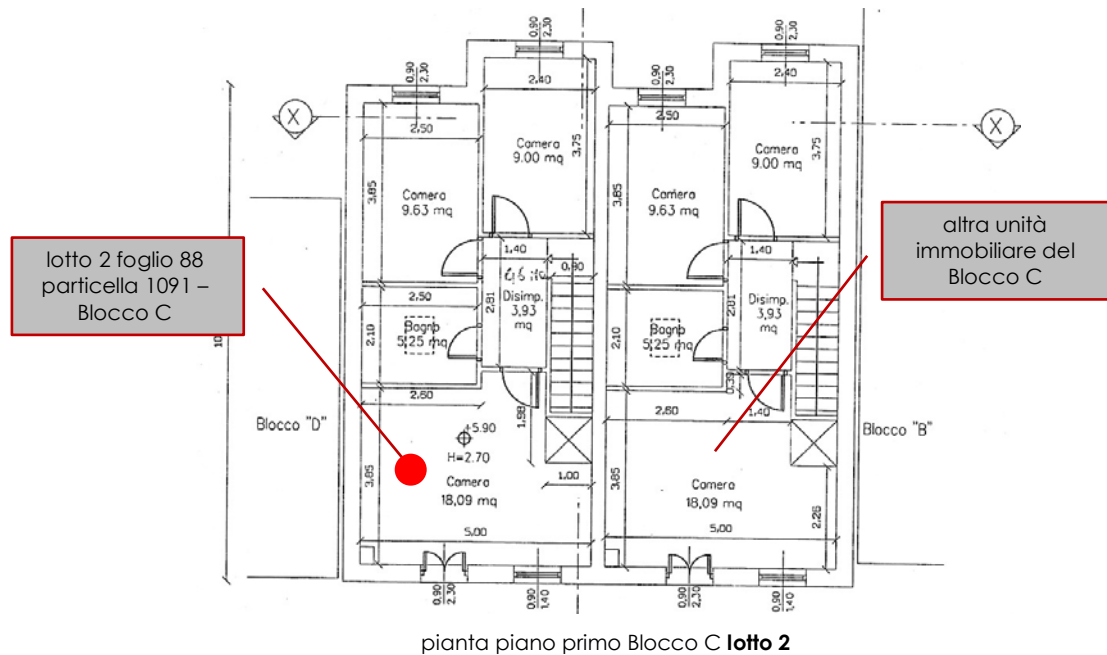
Occupando una posizione centrale della schiera di villette, ha due lati in comune (quello a nord e quello a sud) con gli immobili adiacenti, mentre gli altri liberi e orientati a est e a ovest, ed è composto da un piano completamente interrato e da due piani fuori terra così progettati:

- L' interrato dotato di un garage, un fondo illuminato e areato con bocche di lupo, un sottoscala e un disimpegno da cui si può salire al piano terra mediante una scala interna. L'accesso al piano è consentito: dall'esterno (prospetto est lungo via Filippo Brunelleschi) mediante un ingresso indipendente che immette direttamente al disimpegno e da un ingresso carrabile per il garage con serranda basculante; dall'interno mediante una scala che collega il piano terra al piano interrato. L'altezza interna dei locali è di circa 2.50 ml, mentre la superficie commerciale è ripartita secondo il seguente criterio:
  - fondo + sottoscala + disimpegno mq 39.6 con un'incidenza del 35% relativamente alla stima;
  - garage mq 22.0 con un'incidenza del 60% relativamente alla stima.





- Il piano primo (zona notte) è dotato di una camera matrimoniale, due camere singole e un bagno. L'accesso dal piano terra è consentito da una scala interna. L'altezza utile dei locali è di circa 2.70ml, mentre la superficie commerciale è ripartita secondo il seguente criterio:
  - superficie utile mq 60.6 con un'incidenza del 100% relativamente alla stima



Relativamente al calcolo millesimale redatto dal geom. Francesco Massaro dell'unità immobiliare identificata al N.C.E.U. foglio 88 particella 1091 si ha un totale di 55.336 millesimi così suddiviso: piano interrato 6.473; piano terra 28.309; piano primo 20.554.

Nel suo complesso il fabbricato non presenta elementi di pregio architettonico, né a livello progettuale né a livello realizzativo. Lo stato attuale è quello di un immobile in stato di abbandono e non finito in quanto mancante delle seguenti lavorazioni:

- pavimenti e rivestimenti;
- tinteggiature;
- sanitari;
- impianto elettrico (presente solo la predisposizione);
- impianto termico (presente solo la predisposizione);
- impianto idrico (presente solo la predisposizione);
- caldaia;
- radiatori nelle varie stanze;



- porte interne;

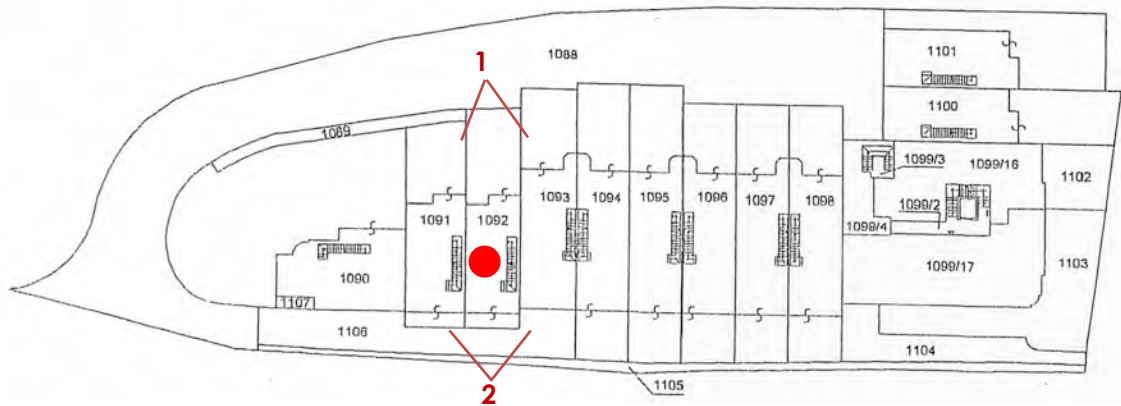
Si fa presente che, da una indagine visiva, la crisi sismica iniziata ad agosto del 2016 non ha prodotto danni né alla struttura né alle finiture. Si allega documentazione fotografica degli interni e degli esterni alla perizia di stima.





**LOTTO 3**

Si tratta di una villetta singola a schiera, l'ultima del Blocco C del complesso residenziale. L'immobile ad uso esclusivamente residenziale è censito al N.C.E.U. di detto Comune al **folio 88 particella 1092** cat. F/3 (unità in corso di costruzione). ●



elaborato planimetrico catastale del complesso residenziale - piano terra



vista 1 - da strada interna





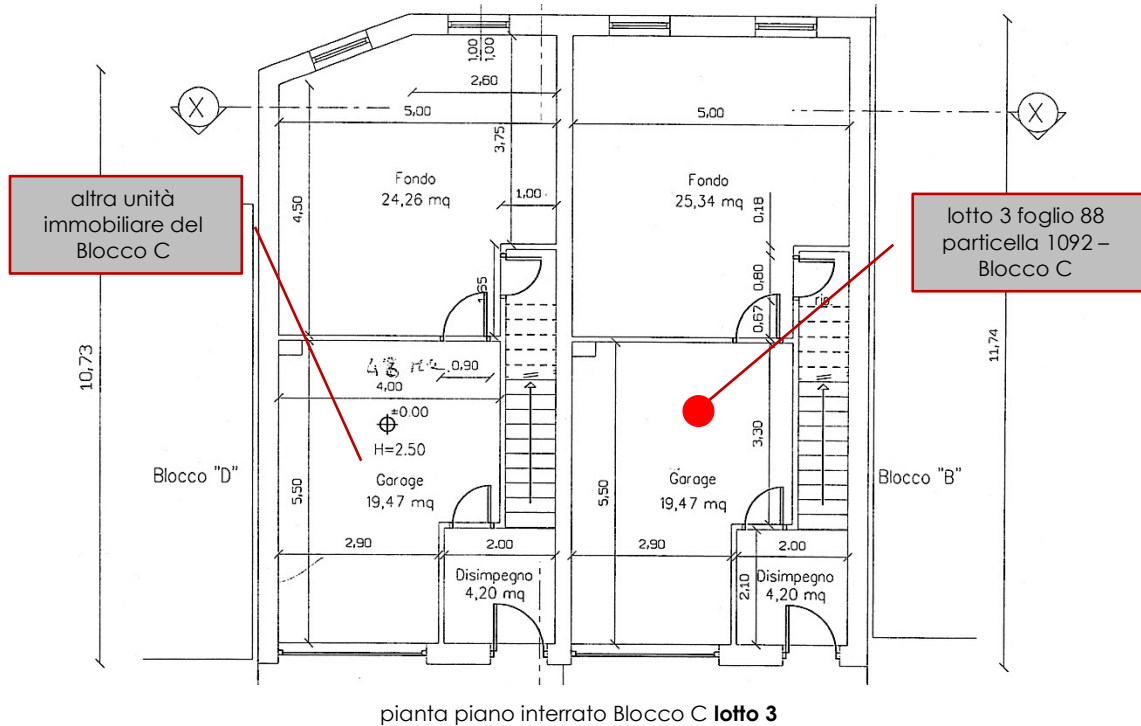
vista 2 - da via Filippo Brunelleschi

Occupando una posizione centrale della schiera di villette, ha due lati in comune (quello a nord e quello a sud) con gli immobili adiacente, mentre gli altri liberi e orientati a est e a ovest, ed è composto da un piano completamente interrato e da due piani fuori terra così progettati:

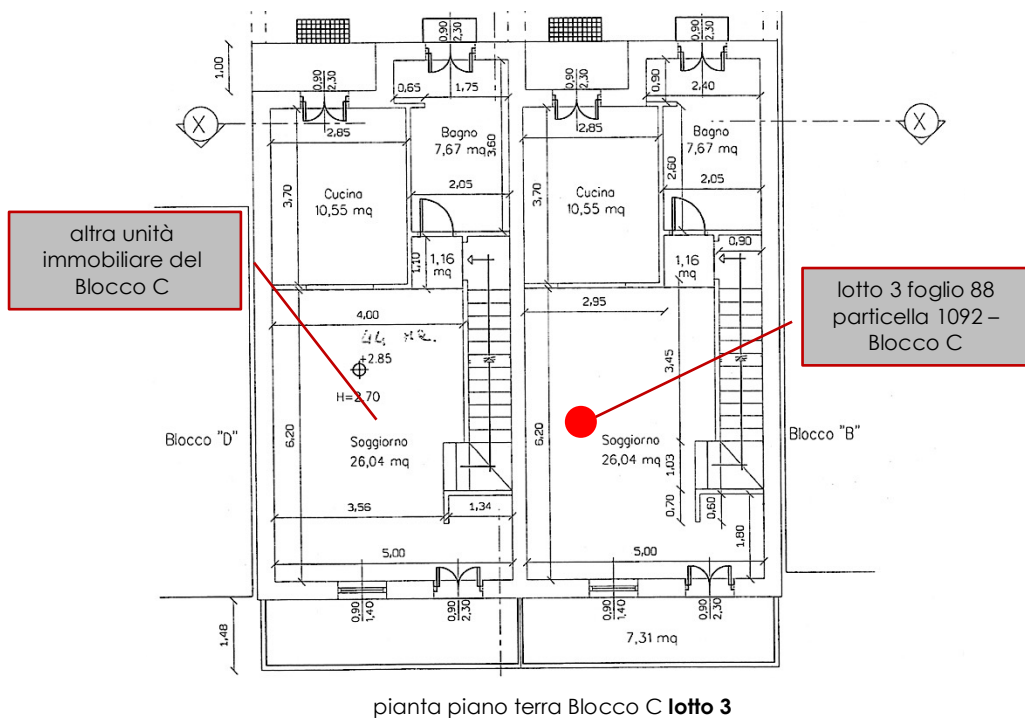
- L' interrato dotato di un garage, un fondo illuminato e areato con bocche di lupo, un sottoscala e un disimpegno da cui si può salire al piano terra mediante una scala interna. L'accesso al piano è consentito: dall'esterno (prospetto est lungo via Filippo Brunelleschi) mediante un ingresso indipendente che immette direttamente al disimpegno e da un ingresso carrabile per il garage con serranda basculante; dall'interno mediante una scala che collega il piano terra al piano interrato. L'altezza interna dei locali è di circa 2.50 ml, mentre la superficie commerciale è ripartita secondo il seguente criterio:
  - fondo + sottoscala + disimpegno mq 40.8 con un'incidenza del 35% relativamente alla stima;
  - garage mq 22.0 con un'incidenza del 60% relativamente alla stima.



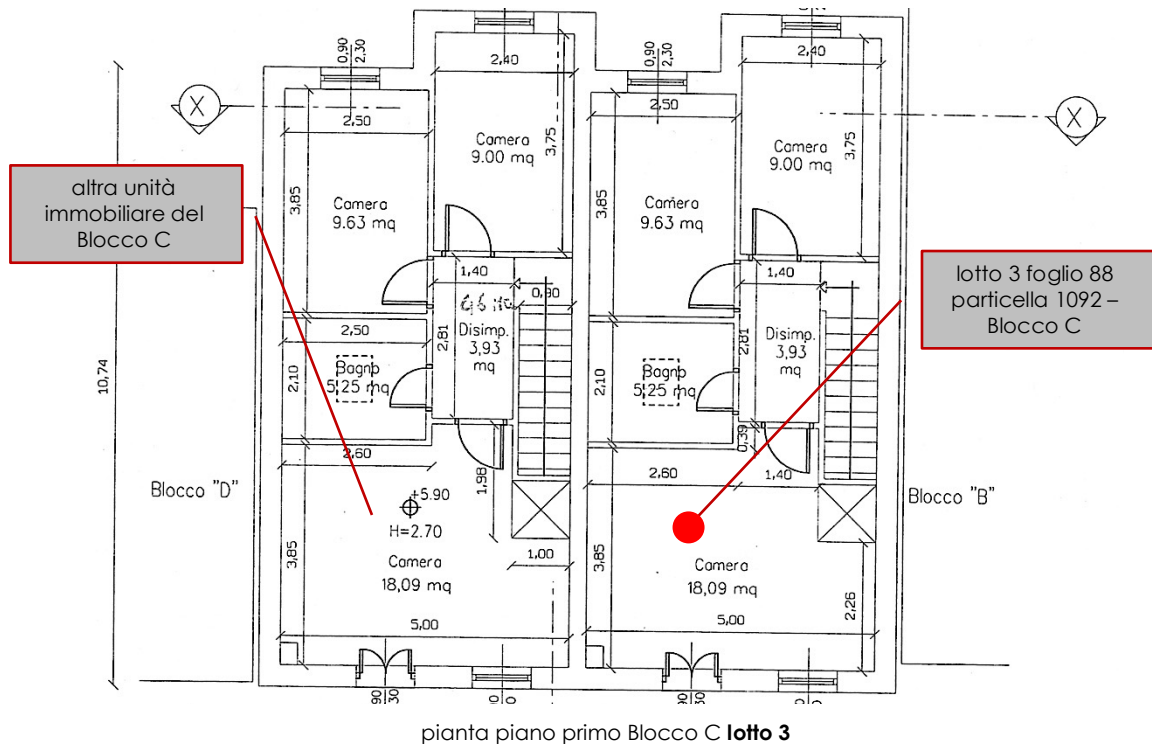




- Il piano terra (zona giorno) è dotato di un soggiorno, una cucina, un bagno. L'accesso è consentito dalla strada privata (prospetto ovest) mediante la corte interna. L'altezza utile dei locali è di circa 2.70ml e la superficie commerciale è ripartita secondo il seguente criterio:
  - superficie utile mq 60.9 con un'incidenza del 100% relativamente alla stima;
  - terrazza mq 7.3 con un'incidenza del 25% relativamente alla stima.



- Il piano primo (zona notte) è dotato di una camera matrimoniale, due camere singole e un bagno. L'accesso dal piano terra è consentito da una scala interna. L'altezza utile dei locali è di circa 2.70ml, mentre la superficie commerciale è ripartita secondo il seguente criterio:
  - superficie utile mq 60.6 con un'incidenza del 100% relativamente alla stima.



Limitatamente al calcolo millesimale redatto dal geom. Francesco Massaro dell'unità immobiliare identificata al N.C.E.U. foglio 88 particella 1091 si ha un totale di 54.572 millesimi così suddiviso: piano interrato 6.005; piano terra 28.385; piano primo 20.182.

Nel suo complesso il fabbricato non presenta elementi di pregio architettonico, né a livello progettuale né a livello realizzativo. Lo stato attuale è quello di un immobile in stato di abbandono e non finito in quanto mancante delle seguenti lavorazioni:

- pavimenti e rivestimenti;
- tinteggiature;
- sanitari;
- impianto elettrico (presente solo la predisposizione);
- impianto termico (presente solo la predisposizione);
- impianto idrico (presente solo la predisposizione);
- caldaia;



- radiatori nelle varie stanze;
- porte interne;

Si fa presente che, da una indagine visiva, la crisi sismica iniziata ad agosto del 2016 non ha prodotto danni né alla struttura né alle finiture. Si allega documentazione fotografica degli interni e degli esterni alla perizia di stima.



## **BLOCCO B**

Il **Blocco B** è composto da n. 5 unità immobiliari:

- **Lotto 5)** porzione di fabbricato costituita da appartamento e censito al **N.C.E.U. foglio 88 particella 1094** categoria F/3;
- **Lotto 6)** porzione di fabbricato costituita da appartamento e censito al **N.C.E.U. foglio 88 particella 1095** categoria F/3;
- **Lotto 7)** porzione di fabbricato costituita da appartamento e censito al **N.C.E.U. foglio 88 particella 1096** categoria F/3;
- **Lotto 8)** porzione di fabbricato costituita da appartamento e censito al **N.C.E.U. foglio 88 particella 1097** categoria F/3;
- **Lotto 9)** porzione di fabbricato costituita da appartamento e censito al **N.C.E.U. foglio 88 particella 1098** categoria F/3;

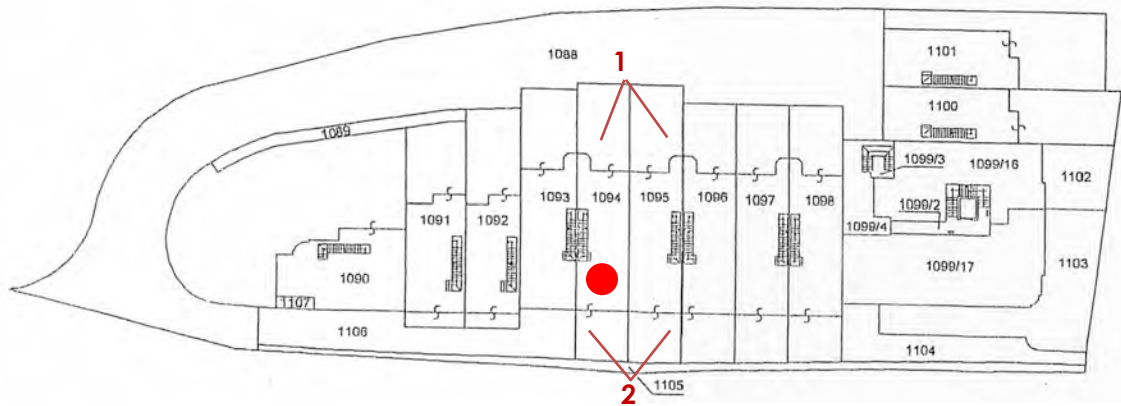
Le caratteristiche costruttive che caratterizzano le unità immobiliari all'interno del Blocco B sono:

- **STRUTTURA:** Le sottofondazioni sono state realizzate con getto di calcestruzzo magro Rck15, mentre le fondazioni sono a travi in calcestruzzo Rck30 armato con barre di ferro ad aderenza migliorata del tipo Feb44K come da esecutivi di progetto strutturale. Il piano interrato è stato realizzato su "Iglù" areati e soletta armata di ripartizione. Le pareti perimetrali del piano interrato sono in calcestruzzo armato mentre i tre solai che suddividono verticalmente il fabbricato, sono in latero-cemento realizzati in opera e completati di soletta armata di ripartizione. Le scale interne sono in calcestruzzo armato. La copertura a falde inclinate è del tipo su "muricci e tavelloni" e impermeabilizzato con guaina ardesiata di mm 4 e manto in coppi.
- **TAMPONATURA:** Le murature perimetrali sono realizzate con il sistema monoparete nelle parti intonacate, utilizzando blocchi termici 35x25x25 e con il sistema a doppia parete per quelle a facciavista abbinando ai mattoncini facciavista 5,5x12x25, un aparete in laterizio da cm 12 con interposto isolamento termico in polistirene da cm 4.
- **TRAMEZZI:** Le tramezzature interne sono realizzate in laterizio da cm 8 mentre in corrispondenza dei bagni sono da cm 12.
- **FINITURE:** Soglie in travertino di porte e finestre. Intonaci esterni ed interni completamente realizzati con premiscelati. Massetti idonei per pavimentazioni in ceramica o parquet (pavimenti mancanti). Controtelai in legno per le aperture interne e in ferro per quelle esterne (porte interne mancanti). Gli infissi esterni sono in PVC color legno mentre le persiane in alluminio. Sono state montate in corrispondenza dei bagni al piano primo, lucernai elettrici modello "Velux".



**LOTTO 5**

Si tratta di una villetta singola a schiera, all'interno del Blocco B del complesso residenziale. L'immobile ad uso esclusivamente residenziale è censito al N.C.E.U. di detto Comune al **folio 88 particella 1094** cat. F/3 (unità in corso di costruzione). ●



elaborato planimetrico catastale del complesso residenziale - piano terra



vista 1 - da strada interna





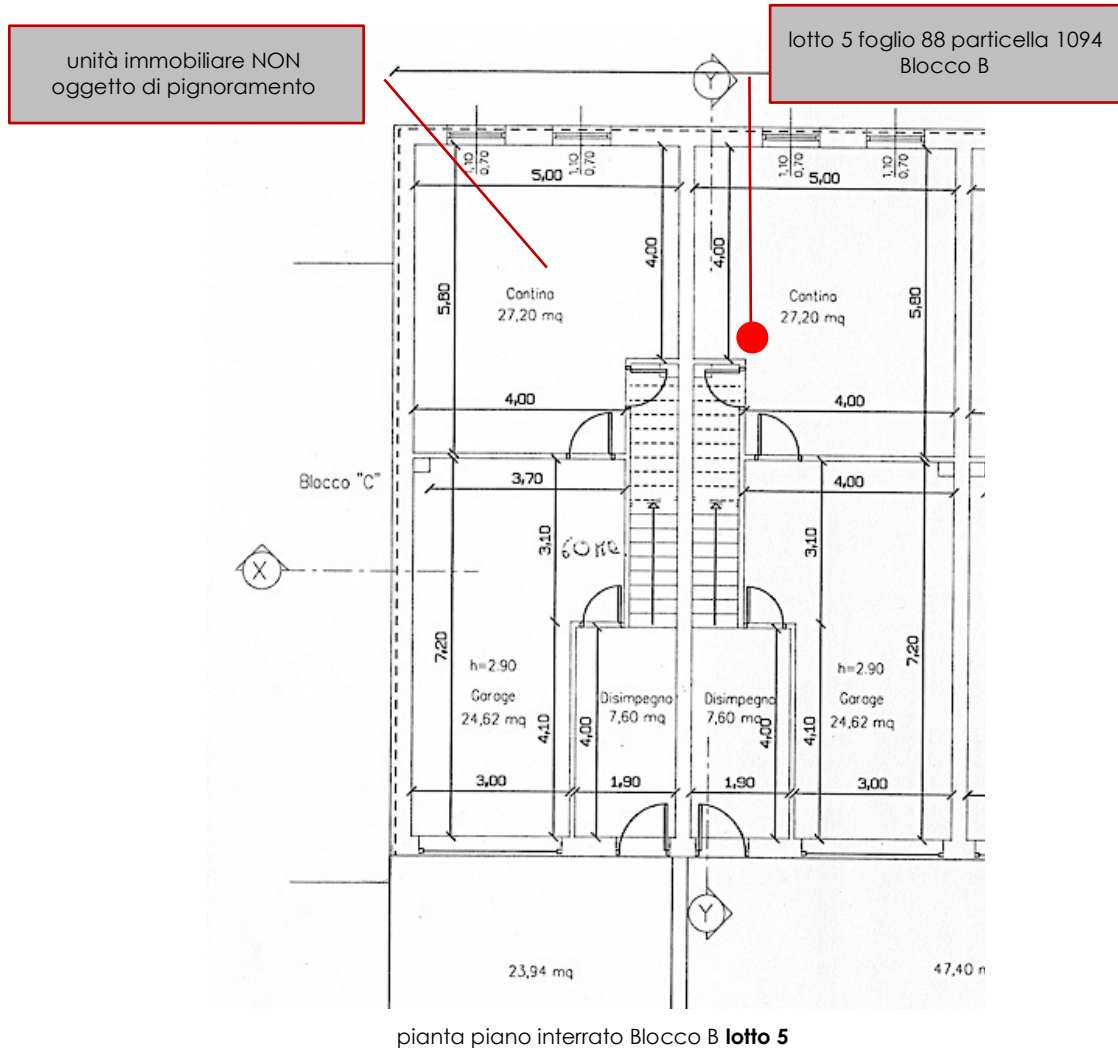
vista 2 - da via Filippo Brunelleschi

Occupando una posizione centrale della schiera di villette, ha due lati in comune (quello a nord e quello a sud) con gli immobili adiacente, mentre gli altri liberi e orientati a est e ad ovest, ed è composto da un piano completamente interrato e da due piani fuori terra così progettati:

- L' interrato dotato di un garage, una cantina illuminata e areato con bocche di lupo, un sottoscala e un disimpegno da cui si può salire al piano terra mediante una scala interna. L'accesso al piano è consentito: dall'esterno (prospetto est lungo via Filippo Brunelleschi) mediante un ingresso indipendente che immette direttamente al disimpegno e da un ingresso carrabile per il garage con serranda basculante; dall'interno mediante una scala che collega il piano terra al piano interrato. L'altezza interna dei locali è di circa 2.50 ml, mentre la superficie commerciale è ripartita secondo il seguente criterio:
  - cantina + sottoscala + disimpegno mq 46.6 con un'incidenza del 35% relativamente alla stima;
  - garage mq 28.4 con un'incidenza del 60% relativamente alla stima.

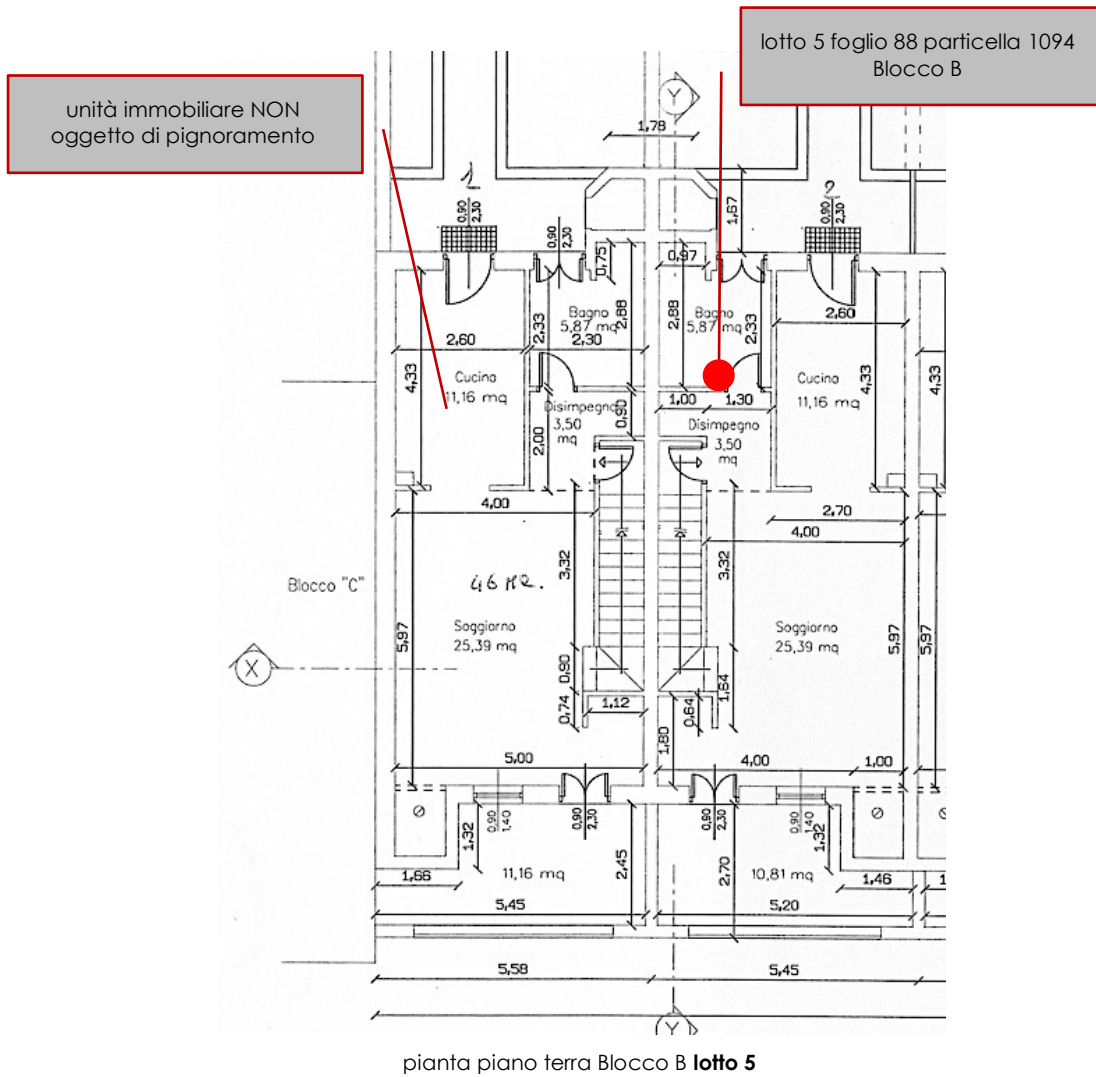






- Il piano terra (zona giorno) è dotato di un soggiorno, una cucina, un bagno e un disimpegno. L'accesso è consentito dalla strada privata (prospetto ovest) mediante la corte esclusiva. Esternamente è stato ricavato il locale tecnico di alloggiamento della caldaia. L'altezza utile dei locali è di circa 2.70ml e la superficie commerciale è ripartita secondo il seguente criterio:
  - superficie utile mq 63.0 con un'incidenza del 100% relativamente alla stima;
  - terrazza mq 11.16 con un'incidenza del 25% relativamente alla stima;
  - locale tecnico mq 1.4 con un'incidenza del 20% relativamente alla stima.

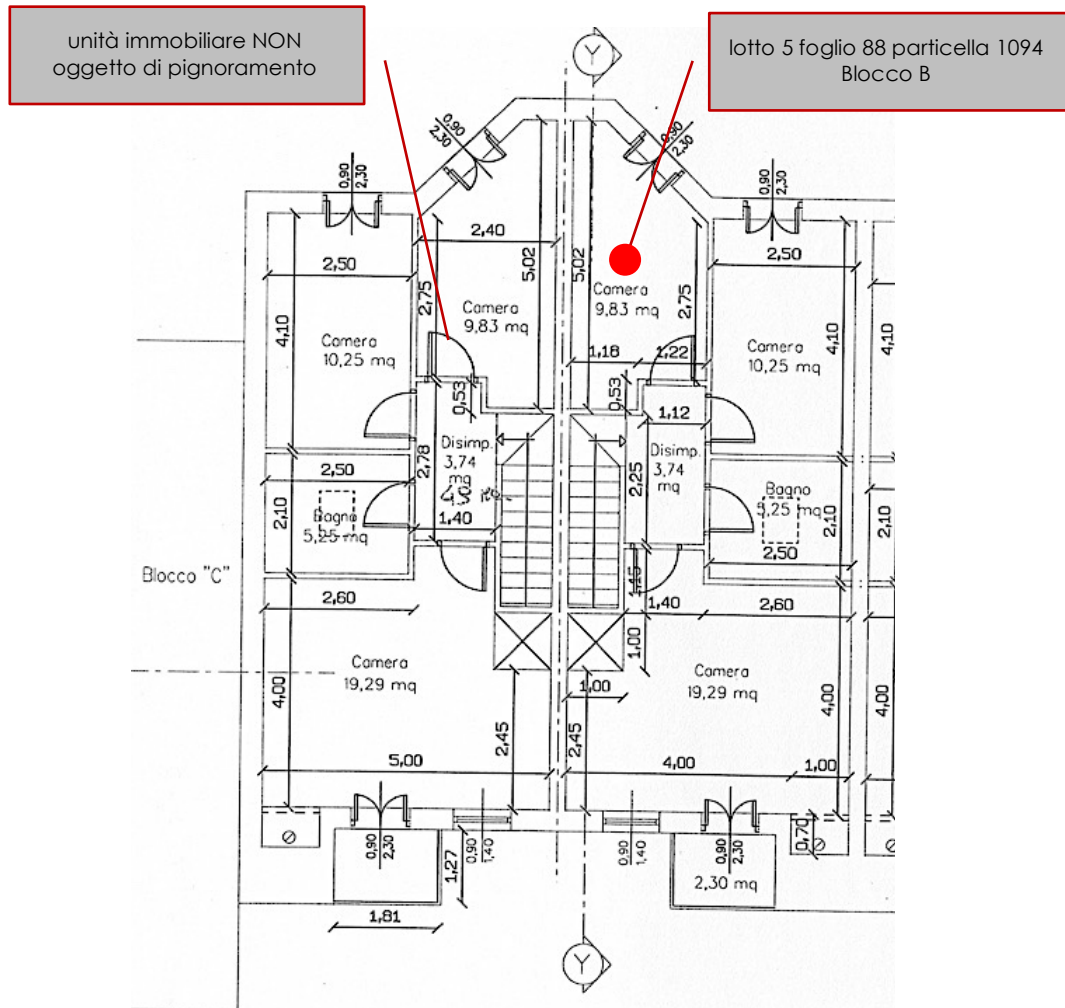




- Il piano primo (zona notte) è dotato di una camera matrimoniale con balcone, due camere singole e un bagno. L'accesso dal piano terra è consentito da una scala interna. L'altezza utile dei locali è di circa 2.70ml, mentre la superficie commerciale è ripartita secondo il seguente criterio:
  - superficie utile mq 65.6 con un'incidenza del 100% relativamente alla stima;
  - balcone mq 2.3 con un'incidenza del 25% relativamente alla stima.







pianta piano primo Blocco B lotto 5

Limitatamente al calcolo millesimale redatto dal geom. Francesco Massaro dell'unità immobiliare identificata al N.C.E.U. foglio 88 particella 1094 si ha un totale di 64.763 millesimi così suddiviso: piano interrato 12.402; piano terra 30.304; piano primo 22.057.

Nel suo complesso il fabbricato non presenta elementi di pregio architettonico, né a livello progettuale né a livello realizzativo. Lo stato attuale è quello di un immobile in stato di abbandono e non finito in quanto mancante delle seguenti lavorazioni:

- pavimenti e rivestimenti;
- tinteggiature;
- sanitari;
- impianto elettrico (presente solo la predisposizione);
- impianto termico (presente solo la predisposizione);
- impianto idrico (presente solo la predisposizione);
- caldaia;



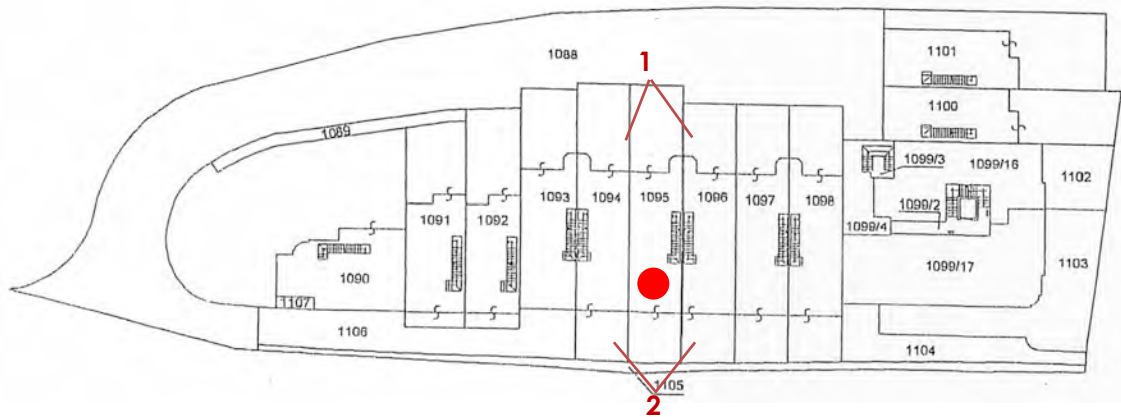
- radiatori nelle varie stanze;
- porte interne;

Si fa presente che, da una indagine visiva, la crisi sismica iniziata ad agosto del 2016 non ha prodotto danni né alla struttura né alle finiture. Si allega documentazione fotografica degli interni e degli esterni alla perizia di stima.



**LOTTO 6**

Si tratta di una villetta singola a schiera, all'interno del Blocco B del complesso residenziale. L'immobile ad uso esclusivamente residenziale è censito al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 88 particella 1095** cat. F/3 (unità in corso di costruzione). ●



elaborato planimetrico catastale del complesso residenziale - piano terra

lotto 6 foglio 88 particella 1095  
- Blocco B

altra unità  
immobiliare del  
Blocco B



vista 1 - da strada interna



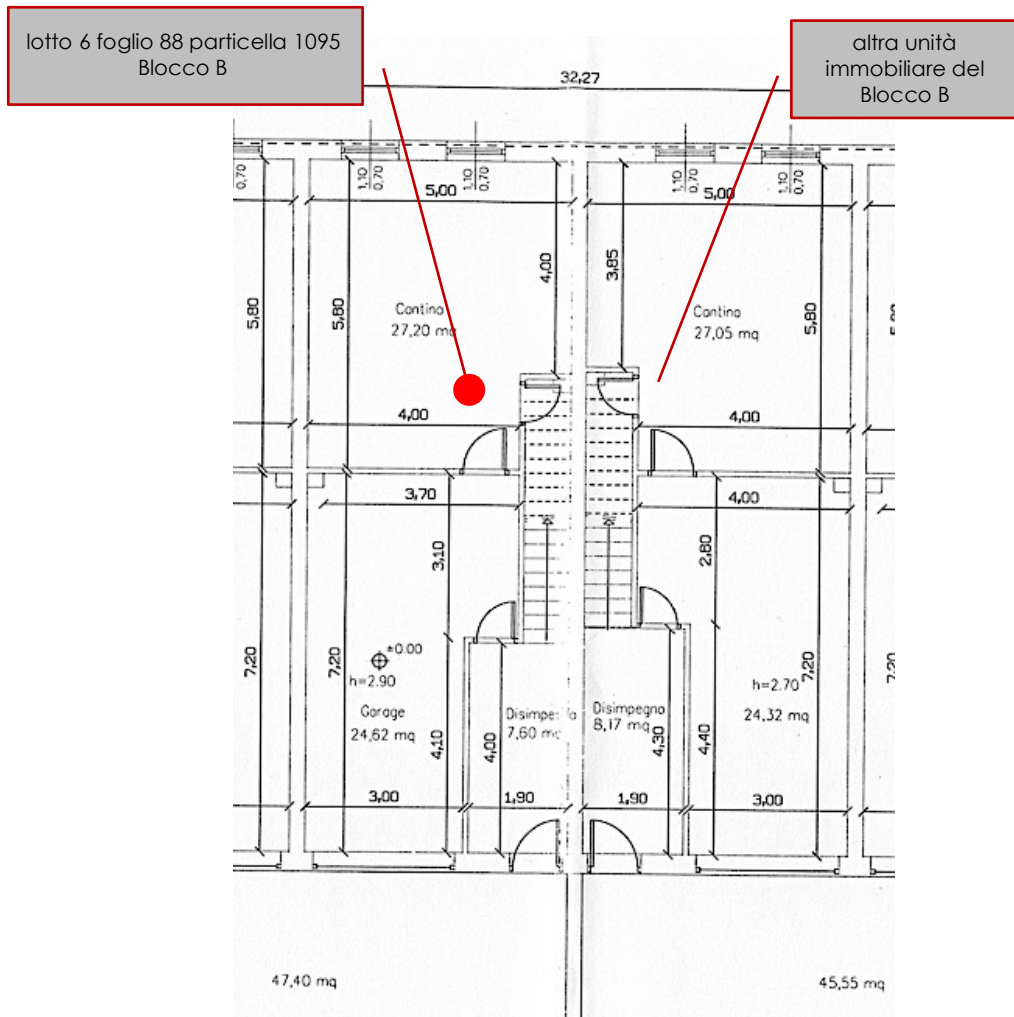


vista 2 - da via Filippo Brunelleschi

Occupando una posizione centrale della schiera di villette, ha due lati in comune (quello a nord e quello a sud) con gli immobili adiacenti, mentre gli altri liberi e orientati a est e ad ovest, ed è composto da un piano completamente interrato e da due piani fuori terra così progettati:

- L' interrato dotato di un garage, una cantina illuminata e areata con bocche di lupo, un sottoscala e un disimpegno da cui si può salire al piano terra mediante una scala interna. L'accesso al piano è consentito: dall'esterno (prospetto est lungo via Filippo Brunelleschi) mediante un ingresso indipendente che immette direttamente al disimpegno e da un ingresso carrabile per il garage con serranda basculante; dall'interno mediante una scala che collega il piano terra al piano interrato. L'altezza interna dei locali è di circa 2.50 ml, mentre la superficie commerciale è ripartita secondo il seguente criterio:
  - cantina + sottoscala + disimpegno mq 46.6 con un'incidenza del 35% relativamente alla stima;
  - garage mq 28.4 con un'incidenza del 60% relativamente alla stima.





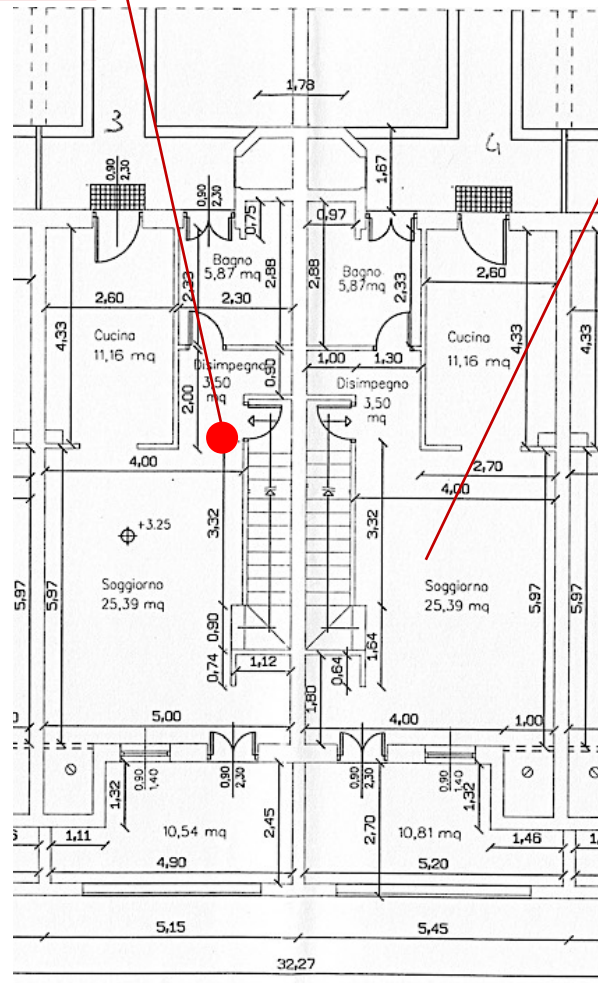
pianta piano interrato Blocco B **lotto 6**

- Il piano terra (zona giorno) è dotato di un soggiorno, una cucina, un bagno e un disimpegno. L'accesso è consentito dalla strada privata (prospetto ovest) mediante la corte esclusiva. Esternamente è stato ricavato il locale tecnico di alloggiamento della caldaia. L'altezza utile dei locali è di circa 2.70ml e la superficie commerciale è ripartita secondo il seguente criterio:
  - superficie utile mq 63.0 con un'incidenza del 100% relativamente alla stima;
  - terrazza mq 11.16 con un'incidenza del 25% relativamente alla stima;
  - locale tecnico mq 1.4 con un'incidenza del 20% relativamente alla stima.





lotto 6 foglio 88 particella 1095  
Blocco B

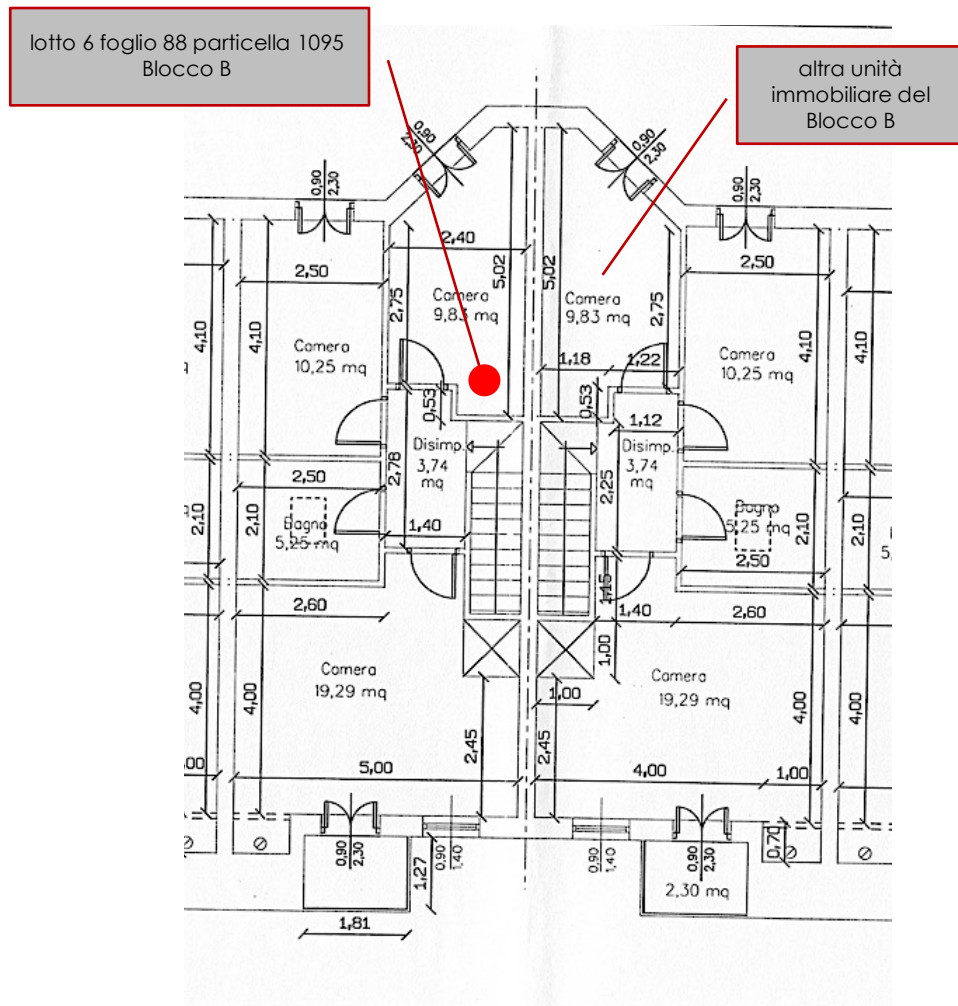


altra unità  
immobiliare del  
Blocco B

pianta piano terra Blocco B lotto 6

- Il piano primo (zona notte) è dotato di una camera matrimoniale con balcone, due camere singole e un bagno. L'accesso dal piano terra è consentito da una scala interna. L'altezza utile dei locali è di circa 2.70ml, mentre la superficie commerciale è ripartita secondo il seguente criterio:
  - superficie utile mq 65.6 con un'incidenza del 100% relativamente alla stima;
  - balcone mq 2.3 con un'incidenza del 25% relativamente alla stima.





pianta piano primo Blocco B lotto 6

Relativamente al calcolo millesimale redatto dal geom. Francesco Massaro dell'unità immobiliare identificata al N.C.E.U. foglio 88 particella 1095 si ha un totale di 61.487 millesimi così suddiviso: piano interrato 8.784; piano terra 30.696; piano primo 22.007.

Nel suo complesso il fabbricato non presenta elementi di pregio architettonico, né a livello progettuale né a livello realizzativo. Lo stato attuale è quello di un immobile in stato di abbandono e non finito in quanto mancante delle seguenti lavorazioni:

- pavimenti e rivestimenti;
- tinteggiature;
- sanitari;
- impianto elettrico (presente solo la predisposizione);
- impianto termico (presente solo la predisposizione);
- impianto idrico (presente solo la predisposizione);
- caldaia;



- radiatori nelle varie stanze;
- porte interne;

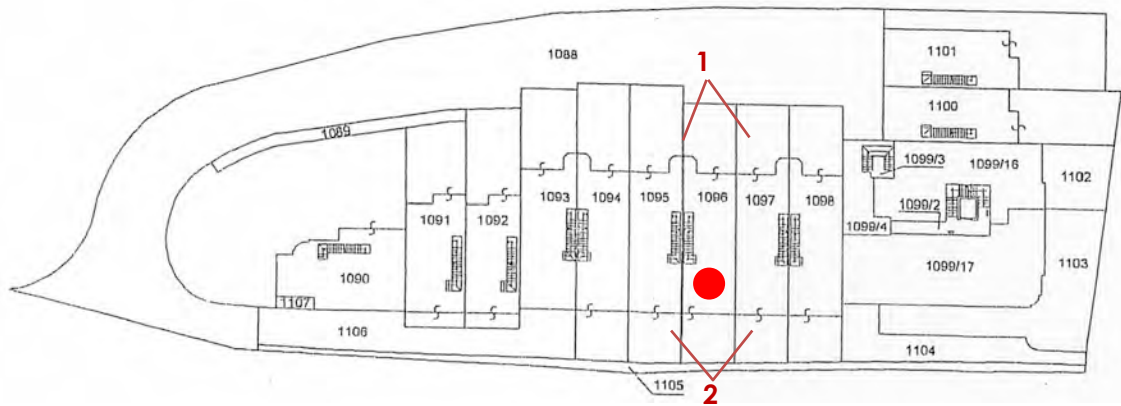
Si fa presente che, da una indagine visiva, la crisi sismica iniziata ad agosto del 2016 non ha prodotto danni né alla struttura né alle finiture. Si allega documentazione fotografica degli interni e degli esterni alla perizia di stima.





**LOTTO 7**

Si tratta di una villetta singola a schiera, all'interno del Blocco B del complesso residenziale. L'immobile ad uso esclusivamente residenziale è censito al N.C.E.U. di detto Comune al **folio 88 particella 1096** cat. F/3 (unità in corso di costruzione). ●



elaborato planimetrico piano terra



vista 1 - da strada interna



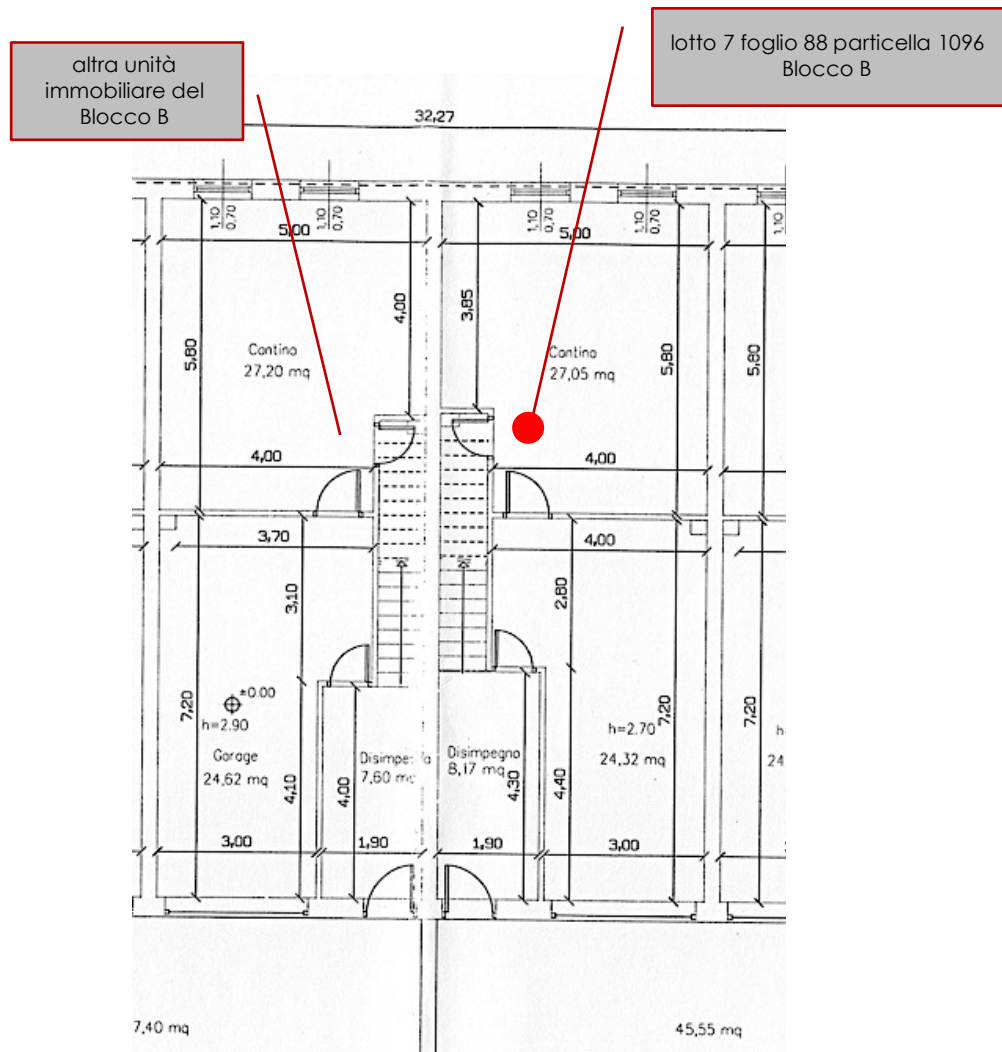


vista 2 - da via Filippo Brunelleschi

Occupando una posizione centrale della schiera di villette, ha due lati in comune (quello a nord e quello a sud) con gli immobili adiacente, mentre gli altri liberi e orientati a est e ad ovest, ed è composto da un piano completamente interrato e da due piani fuori terra così progettati:

- L' interrato dotato di un garage, una cantina illuminata e areato con bocche di lupo, un sottoscala e un disimpegno da cui si può salire al piano terra mediante una scala interna. L'accesso al piano è consentito: dall'esterno (prospetto est lungo via Filippo Brunelleschi) mediante un ingresso indipendente che immette direttamente al disimpegno e da un ingresso carrabile per il garage con serranda basculante; dall'interno mediante una scala che collega il piano terra al piano interrato. L'altezza interna dei locali è di circa 2.50 ml, mentre la superficie commerciale è ripartita secondo il seguente criterio:
  - cantina + sottoscala + disimpegno mq 46.6 con un'incidenza del 35% relativamente alla stima;
  - garage mq 28.4 con un'incidenza del 60% relativamente alla stima.

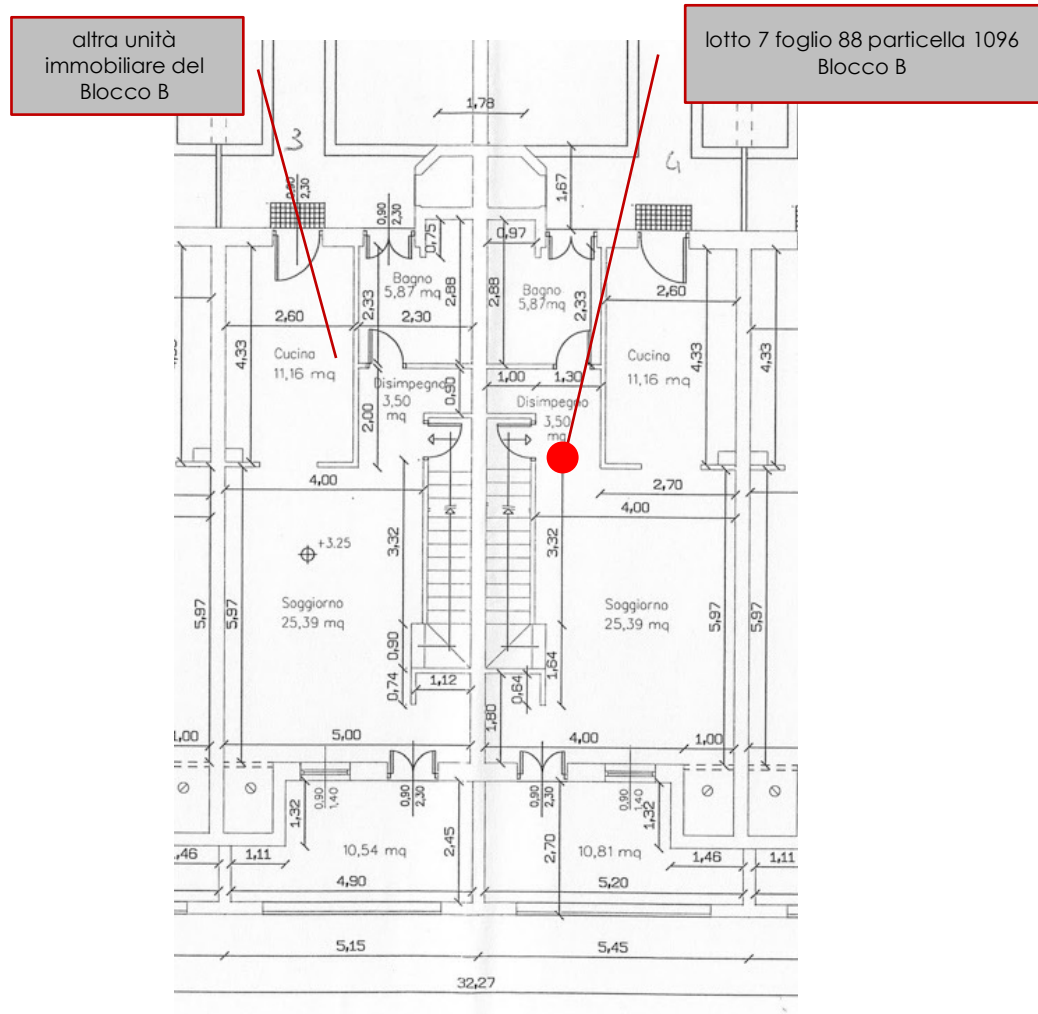




pianta piano interrato Blocco B **lotto 7**

- Il piano terra (zona giorno) è dotato di un soggiorno, una cucina, un bagno e un disimpegno. L'accesso è consentito dalla strada privata (prospetto ovest) mediante la corte esclusiva. Esternamente è stato ricavato il locale tecnico di alloggiamento della caldaia. L'altezza utile dei locali è di circa 2.70ml e la superficie commerciale è ripartita secondo il seguente criterio:
  - superficie utile mq 63.0 con un'incidenza del 100% relativamente alla stima;
  - terrazza mq 11.16 con un'incidenza del 25% relativamente alla stima;
  - locale tecnico mq 1.4 con un'incidenza del 20% relativamente alla stima.



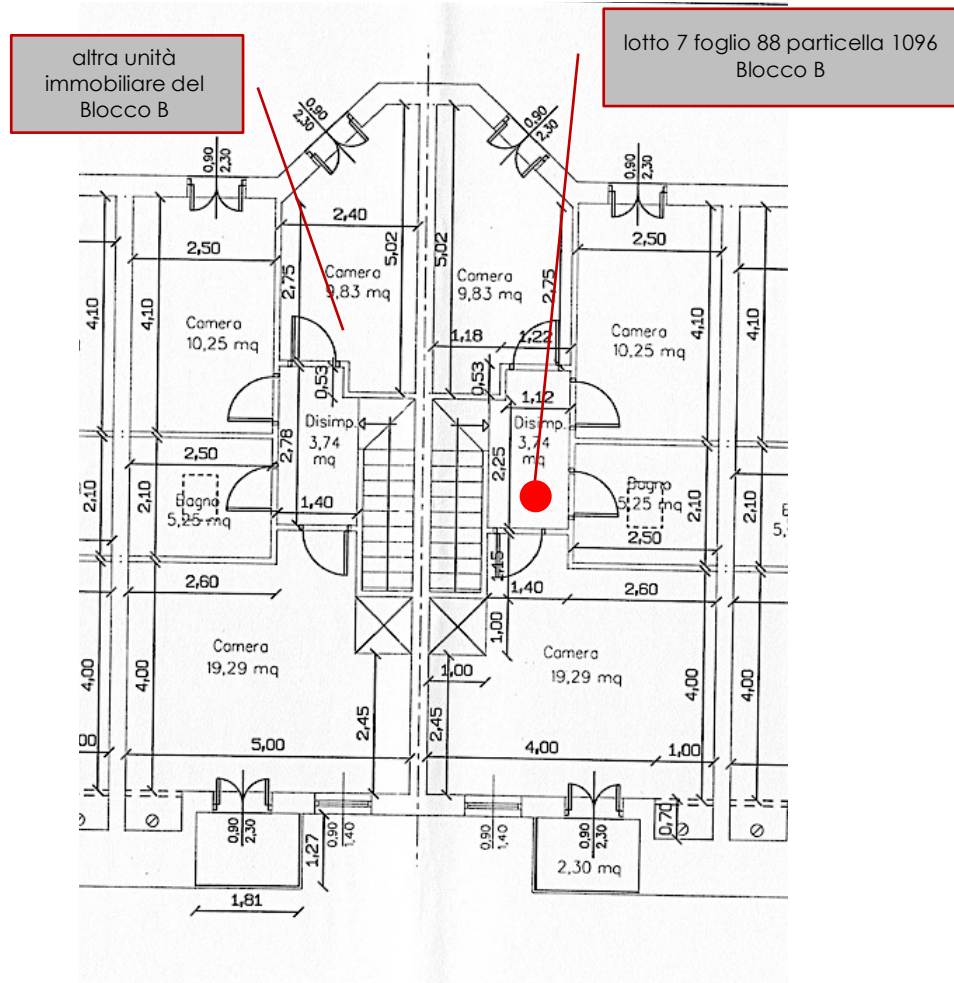


pianta piano terra Blocco B lotto 7

- Il piano primo (zona notte) è dotato di una camera matrimoniale con balcone (esposta ad est), due camere singole (esposte a ovest) e un bagno. L'accesso dal piano terra è consentito da una scala interna. L'altezza utile dei locali è di circa 2.70ml, mentre la superficie commerciale è ripartita secondo il seguente criterio:
  - superficie utile mq 65.6 con un'incidenza del 100% relativamente alla stima;
  - balcone mq 2.3 con un'incidenza del 25% relativamente alla stima.







pianta piano primo Blocco B lotto 7

Relativamente al calcolo millesimale redatto dal geom. Francesco Massaro dell'unità immobiliare identificata al N.C.E.U. foglio 88 particella 1096 si ha un totale di 54.124 millesimi così suddiviso: piano interrato 8.601; piano terra 23.377; piano primo 22.146.

Nel suo complesso il fabbricato non presenta elementi di pregio architettonico, né a livello progettuale né a livello realizzativo. Lo stato attuale è quello di un immobile in stato di abbandono e non finito in quanto mancante delle seguenti lavorazioni:

- pavimenti e rivestimenti;
- tinteggiature;
- sanitari;
- impianto elettrico (presente solo la predisposizione);
- impianto termico (presente solo la predisposizione);
- impianto idrico (presente solo la predisposizione);
- caldaia;



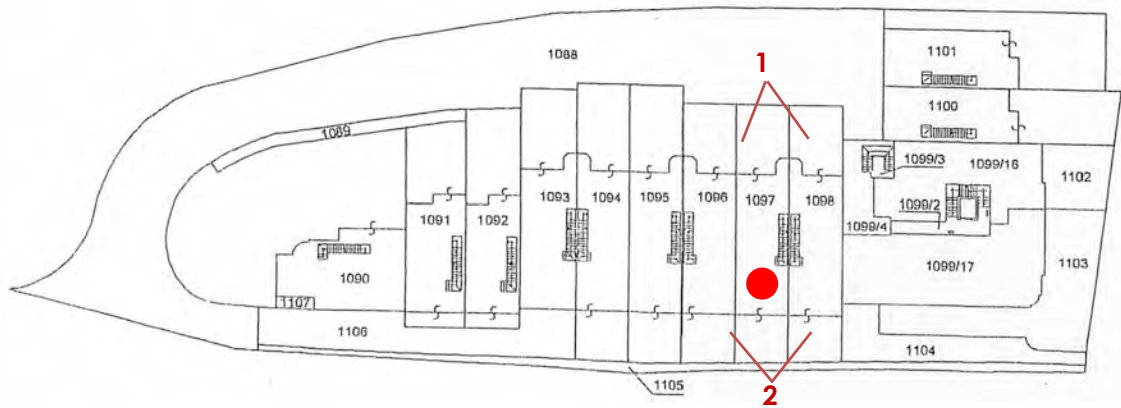
- radiatori nelle varie stanze;
- porte interne.

Si fa presente che, da una indagine visiva, la crisi sismica iniziata ad agosto del 2016 non ha prodotto danni né alla struttura né alle finiture. Si allega documentazione fotografica degli interni e degli esterni alla perizia di stima.



**LOTTO 8**

Si tratta di una villetta singola a schiera, all'interno del Blocco B del complesso residenziale. L'immobile ad uso esclusivamente residenziale è censito al N.C.E.U. di detto Comune al **folio 88 particella 1097** cat. F/3 (unità in corso di costruzione). ●



elaborato planimetrico catastale del complesso residenziale - piano terra



vista 1 - da strada interna





vista 2 - da via Filippo Brunelleschi

Occupando una posizione centrale della schiera di villette, ha due lati in comune (quello a nord e quello a sud) con gli immobili adiacente, mentre gli altri liberi e orientati a est e ad ovest, ed è composto da un piano completamente interrato e da due piani fuori terra così progettati:

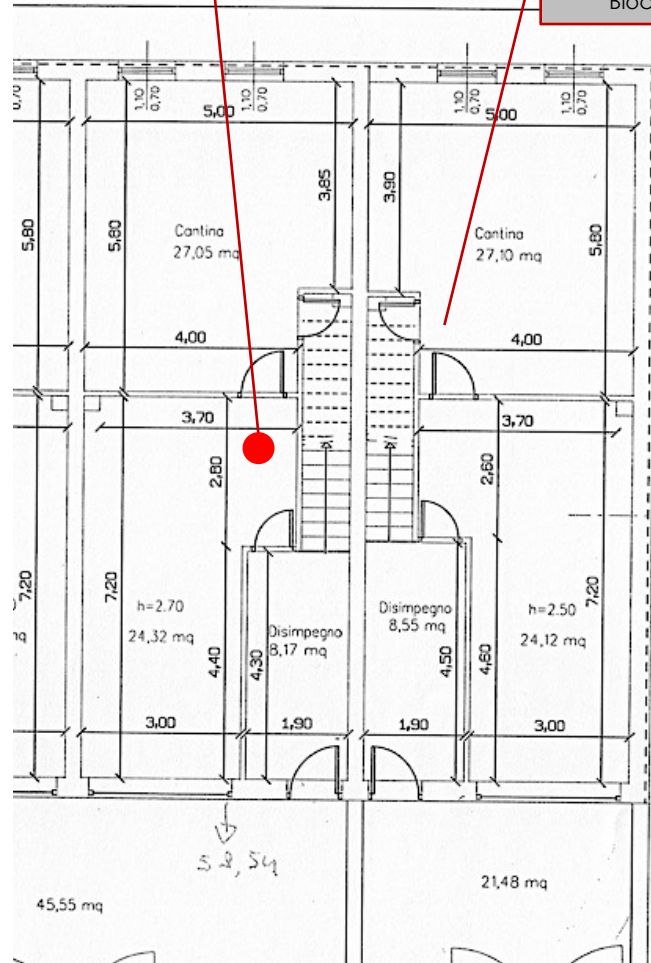
- L' interrato dotato di un garage, una cantina illuminata e areato con bocche di lupo, un sottoscala e un disimpegno da cui si può salire al piano terra mediante una scala interna. L'accesso al piano è consentito: dall'esterno (prospetto est lungo via Filippo Brunelleschi) mediante un ingresso indipendente che immette direttamente al disimpegno e da un ingresso carrabile per il garage con serranda basculante; dall'interno mediante una scala che collega il piano terra al piano interrato. L'altezza interna dei locali è di circa 2.50 ml, mentre la superficie commerciale è ripartita secondo il seguente criterio:
  - cantina + sottoscala + disimpegno mq 46.6 con un'incidenza del 35% relativamente alla stima;
  - garage mq 28.4 con un'incidenza del 60% relativamente alla stima.





lotto 8 foglio 88 particella 1097  
Blocco B

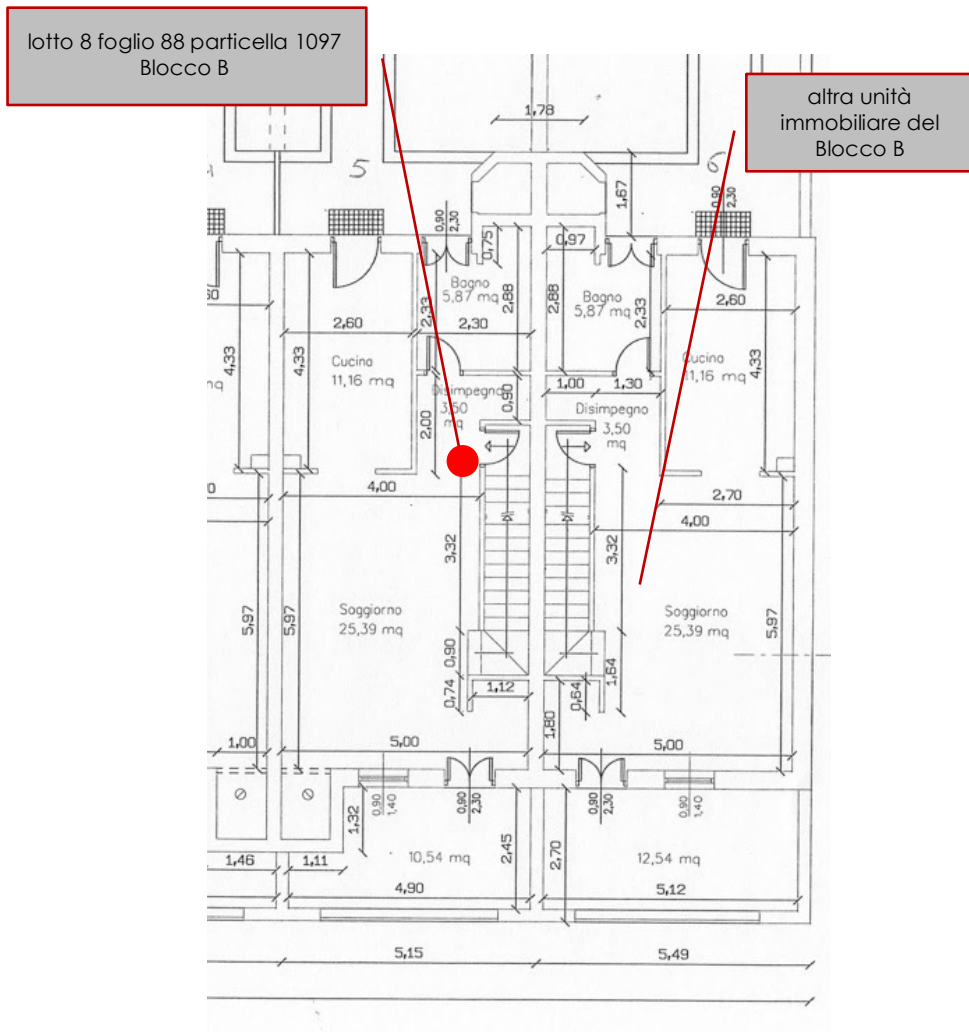
altra unità  
immobiliare del  
Blocco B



pianta piano interrato Blocco B **lotto 8**

- Il piano terra (zona giorno) è dotato di un soggiorno, una cucina, un bagno e un disimpegno. L'accesso è consentito dalla strada privata (prospetto ovest) mediante la corte esclusiva. Esternamente è stato ricavato il locale tecnico di alloggiamento della caldaia. L'altezza utile dei locali è di circa 2.70ml e la superficie commerciale è ripartita secondo il seguente criterio:
  - superficie utile mq 63.0 con un'incidenza del 100% relativamente alla stima;
  - terrazza mq 11.16 con un'incidenza del 25% relativamente alla stima;
  - locale tecnico mq 1.4 con un'incidenza del 20% relativamente alla stima.

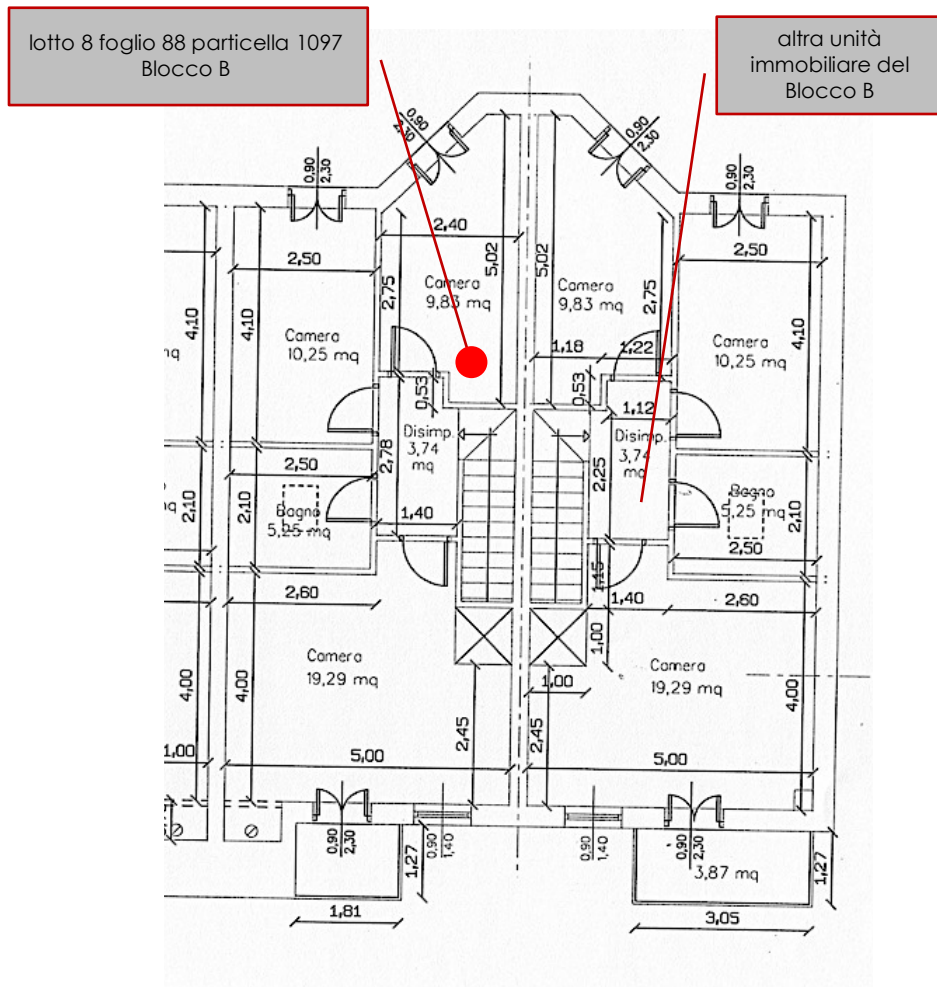




pianta piano terra Blocco B lotto 8

- Il piano primo (zona notte) è dotato di una camera matrimoniale con balcone (esposta a est), due camere singole (esposte a ovest) e un bagno. L'accesso dal piano terra è consentito da una scala interna. L'altezza utile dei locali è di circa 2.70ml, mentre la superficie commerciale è ripartita secondo il seguente criterio:
  - superficie utile mq 65.6 con un'incidenza del 100% relativamente alla stima;
  - balcone mq 2.3 con un'incidenza del 25% relativamente alla stima.





pianta piano primo Blocco B lotto 8

Relativamente al calcolo millesimale redatto dal geom. Francesco Massaro dell'unità immobiliare identificata al N.C.E.U. foglio 88 particella 1096 si ha un totale di 59.206 millesimi così suddiviso: piano interrato 8.537; piano terra 28.574; piano primo 22.095.

Nel suo complesso il fabbricato non presenta elementi di pregio architettonico, né a livello progettuale né a livello realizzativo. Lo stato attuale è quello di un immobile in stato di abbandono e non finito in quanto mancante delle seguenti lavorazioni:

- pavimenti e rivestimenti;
- tinteggiature;
- sanitari;
- impianto elettrico (presente solo la predisposizione);
- impianto termico (presente solo la predisposizione);
- impianto idrico (presente solo la predisposizione);
- caldaia;



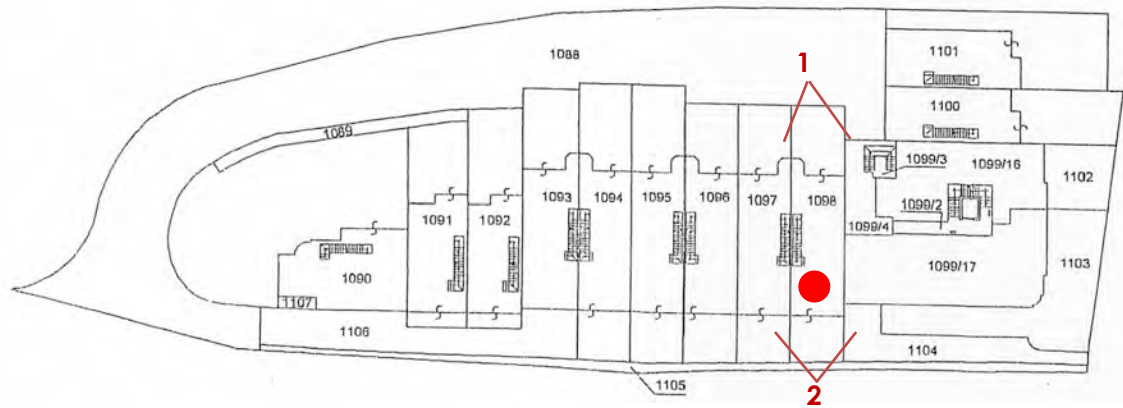
- radiatori nelle varie stanze;
- porte interne.

Si fa presente che, da una indagine visiva, la crisi sismica iniziata ad agosto del 2016 non ha prodotto danni né alla struttura né alle finiture. Si allega documentazione fotografica degli interni e degli esterni alla perizia di stima.



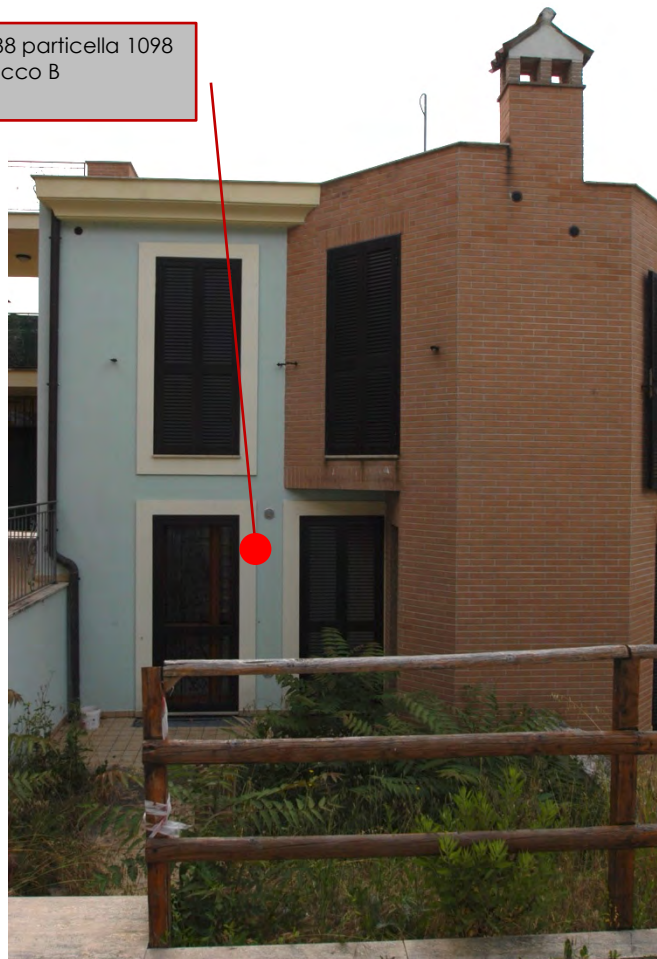
**LOTTO 9**

Si tratta di una villetta singola a schiera, all'interno del Blocco B del complesso residenziale. L'immobile ad uso esclusivamente residenziale è censito al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 88 particella 1098** cat. F/3 (unità in corso di costruzione). ●



elaborato planimetrico catastale del complesso residenziale - piano terra

lotto 9 foglio 88 particella 1098  
Blocco B



vista 1 - da strada interna





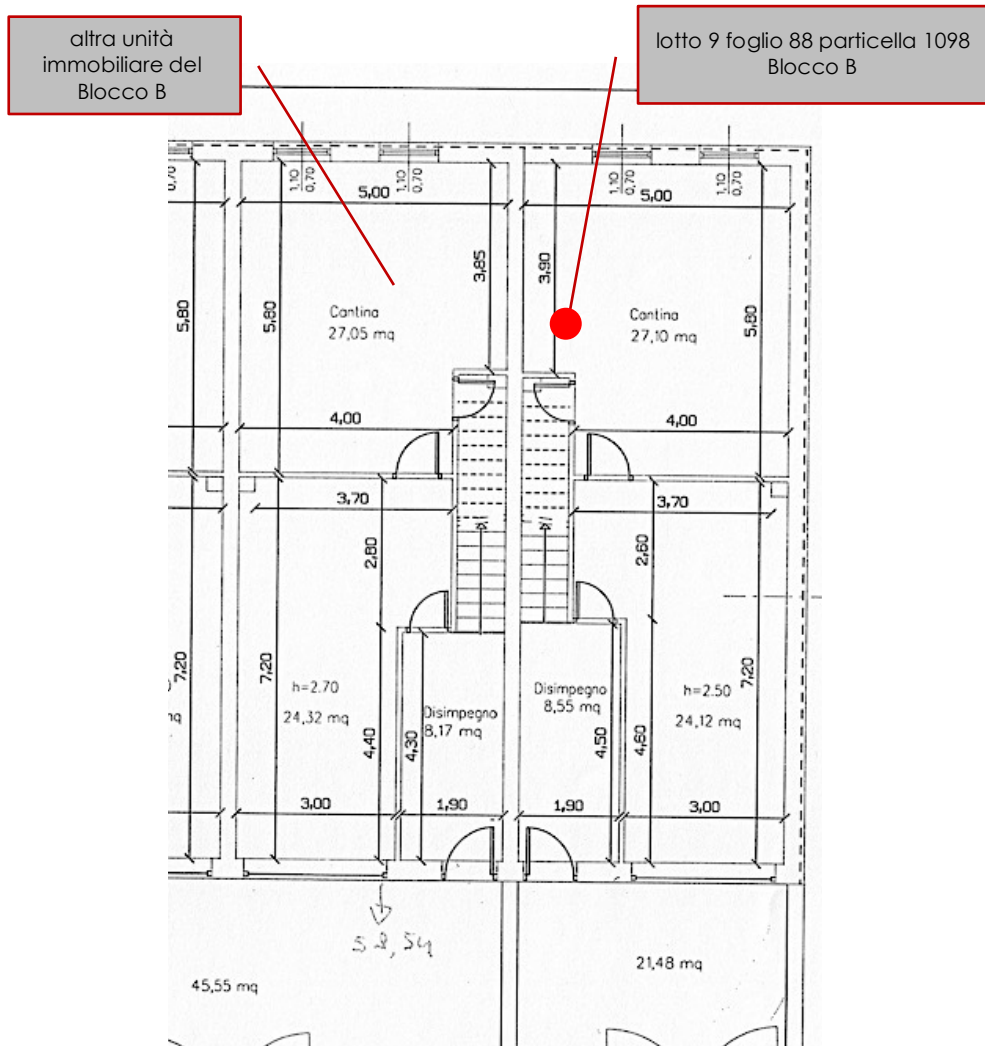


vista 2 - da via Filippo Brunelleschi

Occupando una posizione di testa della schiera di villette, ha un lato in comune (quello a sud) con l'immobile adiacente, mentre gli altri liberi e orientati a est e ad ovest, ed è composto da un piano completamente interrato e da due piani fuori terra così progettati:

- L' interrato dotato di un garage, una cantina illuminata e areato con bocche di lupo, un sottoscala e un disimpegno da cui si può salire al piano terra mediante una scala interna. L'accesso al piano è consentito: dall'esterno (prospetto est lungo via Filippo Brunelleschi) mediante un ingresso indipendente che immette direttamente al disimpegno e da un ingresso carrabile per il garage con serranda basculante; dall'interno mediante una scala che collega il piano terra al piano interrato. L'altezza interna dei locali è di circa 2.50 ml, mentre la superficie commerciale è ripartita secondo il seguente criterio:
  - cantina + sottoscala + disimpegno mq 48.3 con un'incidenza del 35% relativamente alla stima;
  - garage mq 29.6 con un'incidenza del 60% relativamente alla stima.



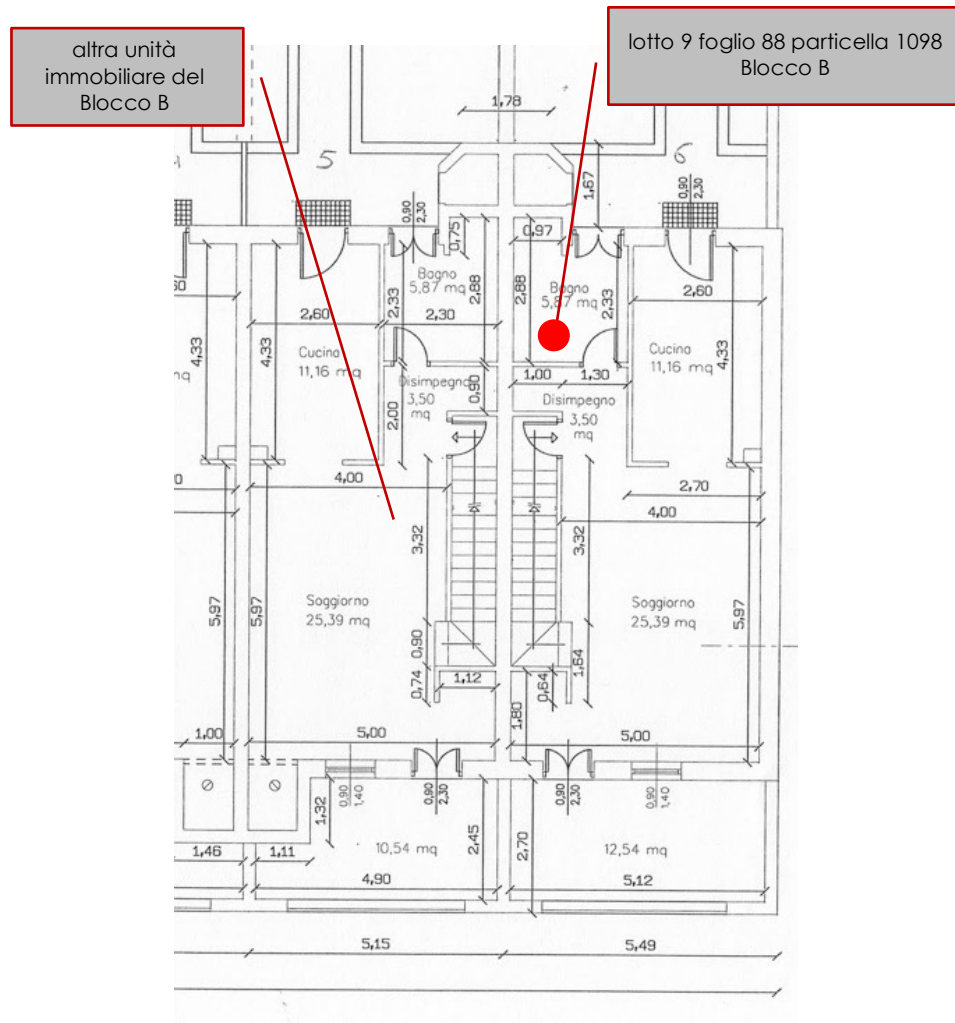


pianta piano interrato Blocco B **lotto 9**

- Il piano terra (zona giorno) è dotato di un soggiorno, una cucina, un bagno e un disimpegno. L'accesso è consentito dalla strada privata (prospetto ovest) mediante la corte esclusiva. Esternamente è stato ricavato il locale tecnico di alloggiamento della caldaia. L'altezza utile dei locali è di circa 2.70ml e la superficie commerciale è ripartita secondo il seguente criterio:
  - superficie utile mq 63.0 con un'incidenza del 100% relativamente alla stima;
  - terrazza mq 11.16 con un'incidenza del 25% relativamente alla stima;
  - locale tecnico mq 1.4 con un'incidenza del 20% relativamente alla stima.



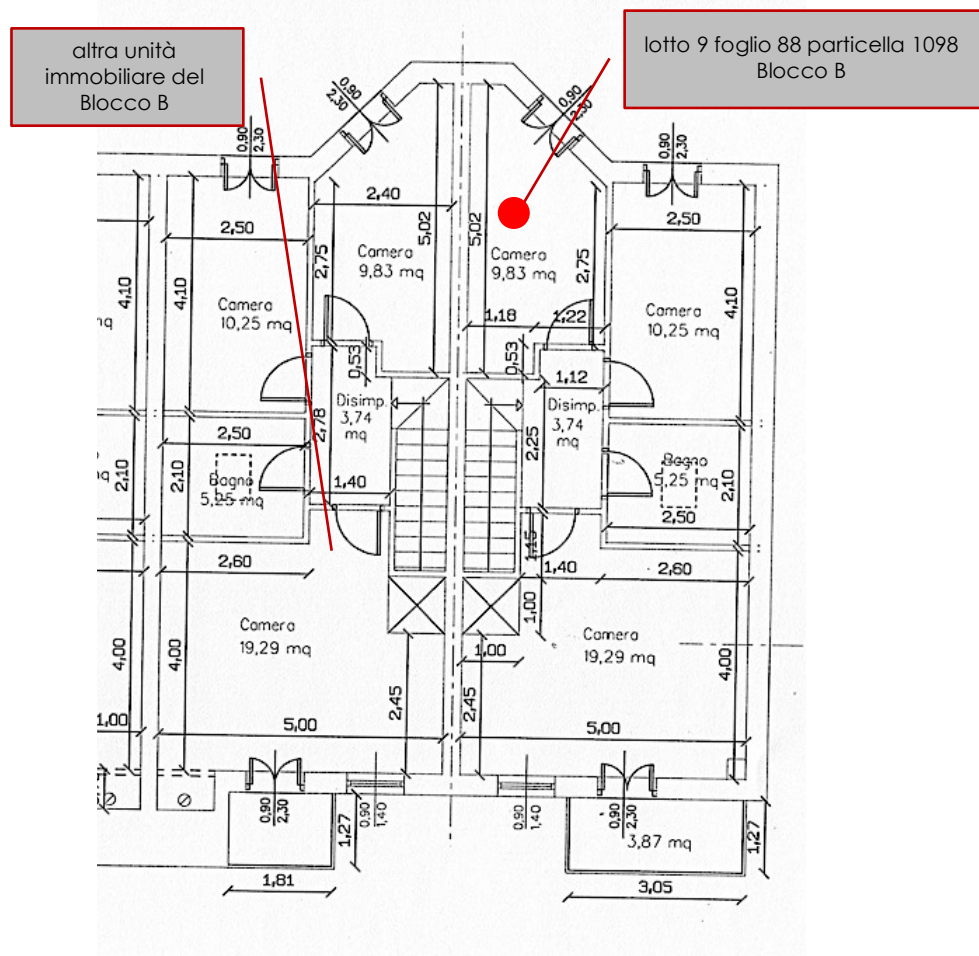




pianta piano terra Blocco B lotto 9

- Il piano primo (zona notte) è dotato di una camera matrimoniale con balcone, due camere singole e un bagno. L'accesso dal piano terra è consentito da una scala interna. L'altezza utile dei locali è di circa 2.70ml, mentre la superficie commerciale è ripartita secondo il seguente criterio:
  - superficie utile mq 65.6 con un'incidenza del 100% relativamente alla stima;
  - balcone mq 3.87 con un'incidenza del 35% relativamente alla stima.





pianta piano primo Blocco B lotto 9

Limitatamente al calcolo millesimale redatto dal geom. Francesco Massaro dell'unità immobiliare identificata al N.C.E.U. foglio 88 particella 1096 si ha un totale di 59.484 millesimi così suddiviso: piano interrato 8.455537; piano terra 28.890; piano primo 22.139.

Nel suo complesso il fabbricato non presenta elementi di pregio architettonico, né a livello progettuale né a livello realizzativo. Lo stato attuale è quello di un immobile in stato di abbandono e non finito in quanto mancante delle seguenti lavorazioni:

- pavimenti e rivestimenti;
- tinteggiature;
- sanitari;
- impianto elettrico (presente solo la predisposizione);
- impianto termico (presente solo la predisposizione);
- impianto idrico (presente solo la predisposizione);
- caldaia;



- radiatori nelle varie stanze;
- porte interne.

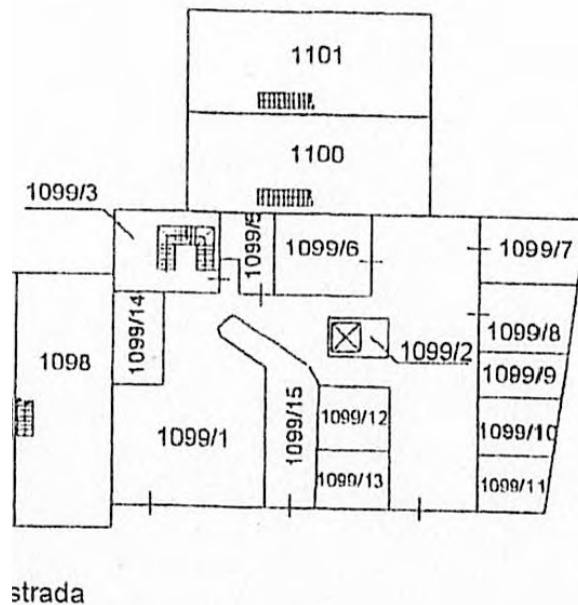
Si fa presente che, da una indagine visiva, la crisi sismica iniziata ad agosto del 2016 non ha prodotto danni né alla struttura né alle finiture. Si allega documentazione fotografica degli interni e degli esterni alla perizia di stima.



## **BLOCCO E**

Il **Blocco E** è composto da n. 14 unità immobiliari. Trattasi di una palazzina pluripiano destinata a civile abitazione composta da un piano completamente interrato non residenziale e da quattro piani fuori terra così progettati:

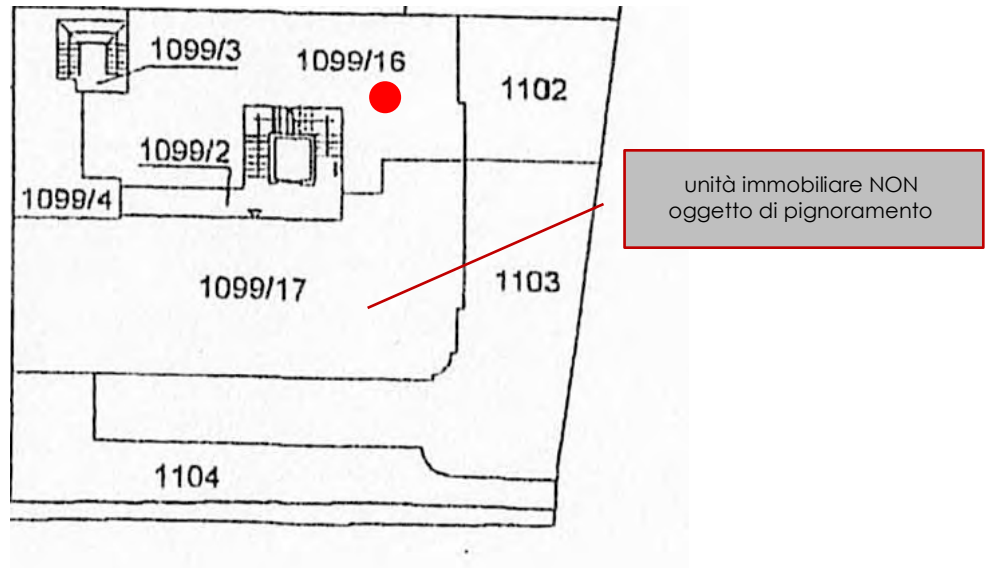
- Il piano interrato è occupato dalle seguenti unità immobiliari:
  - **Lotto 10)** porzione di fabbricato costituita da cantina e censito al **N.C.E.U. foglio 88 particella 1099 sub. 5** categoria C/2;
  - **Lotto 11)** porzione di fabbricato costituita da locale uso garage e censito al **N.C.E.U. foglio 88 particella 1099 sub. 8** categoria C/6;
  - **Lotto 12)** porzione di fabbricato costituita da cantina e censito al **N.C.E.U. foglio 88 particella 1099 sub. 9** categoria C/2;
  - **Lotto 13)** porzione di fabbricato costituita da posto auto e censito al **N.C.E.U. foglio 88 particella 1099 sub. 10** categoria C/6;
  - **Lotto 14)** porzione di fabbricato costituita da posto auto coperto e censito al **N.C.E.U. foglio 88 particella 1099 sub. 11** categoria C/6;
  - **Lotto 15)** porzione di fabbricato costituita da posto auto coperto e censito al **N.C.E.U. foglio 88 particella 1099 sub. 12** categoria C/6;
  - **Lotto 16)** porzione di fabbricato costituita da posto auto coperto e censito al **N.C.E.U. foglio 88 particella 1099 sub. 13** categoria C/6;
  - **Lotto 17)** porzione di fabbricato costituita da posto auto coperto e censito al **N.C.E.U. foglio 88 particella 1099 sub. 14** categoria C/6.



elaborato planimetrico Blocco E - piano interrato

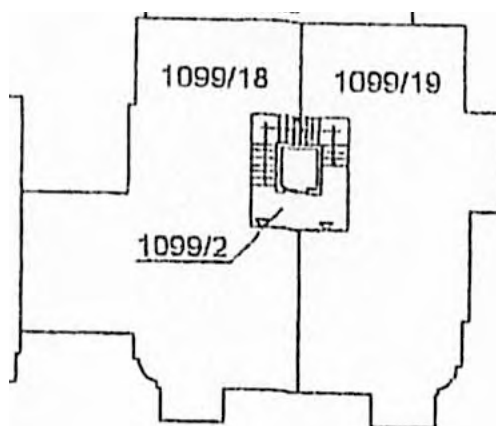


- Il piano terra occupato da due unità immobiliari ma solo una di esse è oggetto di pignoramento:
  - **Lotto 18)** porzione di fabbricato costituita da appartamento e censito al **N.C.E.U. foglio 88 particella 1099 sub. 16** (graffata a 1102) categoria A/2. ●



elaborato planimetrico Blocco E - piano terra

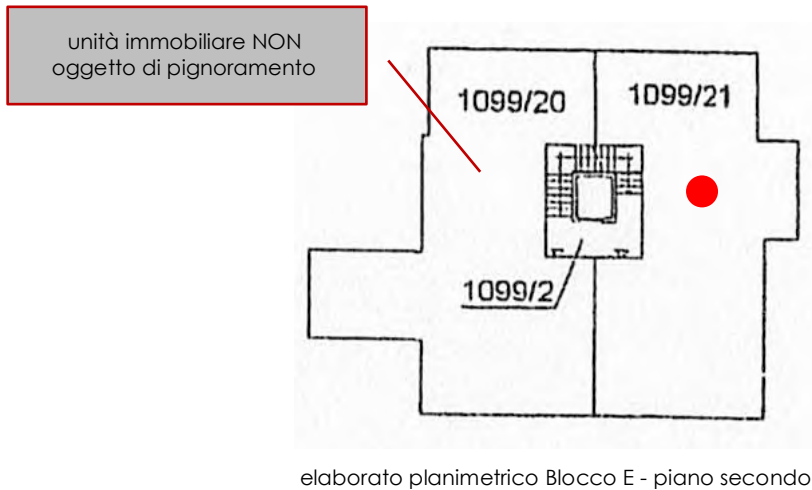
- Il piano primo è occupato due unità immobiliari:
  - **Lotto 19)** porzione di fabbricato costituita da appartamento e censito al **N.C.E.U. foglio 88 particella 1099 sub. 18** categoria A/2;
  - **Lotto 20)** porzione di fabbricato costituita da appartamento e censito al **N.C.E.U. foglio 88 particella 1099 sub. 19** categoria A/2.



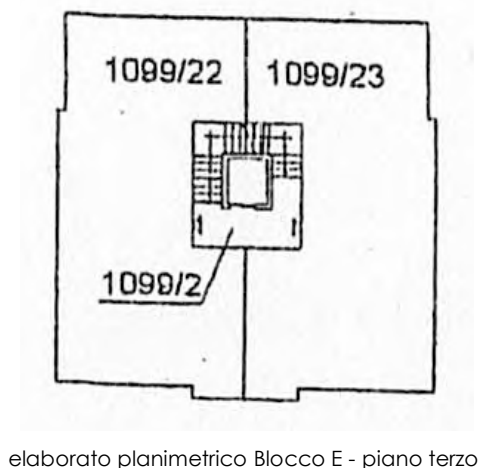
elaborato planimetrico Blocco E - piano primo



- Il piano secondo è occupato due unità immobiliari di cui solo una è oggetto di pignoramento:
  - **Lotto 21)** porzione di fabbricato costituita da appartamento e censito al **N.C.E.U. foglio 88 particella 1099 sub. 21** categoria A/2. ●



- Il piano terzo è occupato due unità immobiliari:
  - **Lotto 22)** porzione di fabbricato costituita da appartamento e censito al **N.C.E.U. foglio 88 particella 1099 sub. 22** categoria A/2;
  - **Lotto 23)** porzione di fabbricato costituita da appartamento e censito al **N.C.E.U. foglio 88 particella 1099 sub. 23** categoria A/2;



La distribuzione verticale delle unità abitative è consentita da una scala condominiale e da un ascensore interno. Le caratteristiche costruttive che caratterizzano le unità immobiliari all'interno del Blocco E sono:



- **STRUTTURA:** Le sottofondazioni sono state realizzate con getto di calcestruzzo magro Rck15, mentre le fondazioni sono a travi rovesce in calcestruzzo Rck30 armato con barre di ferro ad aderenza migliorata del tipo Feb44K come da esecutivi di progetto strutturale. Il piano interrato è stato realizzato su "Iglù" areati e soletta armata di ripartizione. Le pareti perimetrali del piano interrato sono in calcestruzzo armato mentre i quattro solai che suddividono verticalmente il fabbricato, sono in latero-cemento realizzati in opera e completati di soletta armata di ripartizione. Le scale interne sono in calcestruzzo armato. La copertura a falde inclinate è in laterocemento e impermeabilizzato con guaina ardesiata di mm 4 e finita con manto in coppi.
- **TAMPONATURE:** Le murature perimetrali sono realizzate con il sistema monoparete nelle parti intonacate, utilizzando blocchi termici 35x25x25 e con il sistema a doppia parete per quelle a facciavista abbinando ai mattoncini facciavista 5,5x12x25, una parete in laterizio da cm 12 con interposto isolamento termico in polistirene da cm 4.
- **TRAMEZZI:** Le tramezzature interne sono realizzate in laterizio da cm 8 mentre in corrispondenza dei bagni sono da cm 12.
- **FINITURE:** Soglie in travertino di porte e finestre. Intonaci esterni ed interni completamente realizzati con premiscelati. Massetti idonei per pavimentazioni in ceramica o parquet. Controtelai in legno per le aperture interne e in ferro per quelle esterne. Gli infissi esterni sono in PVC color legno mentre le persiane in alluminio. Le porte interne sono montate e in legno.

Recupero al piano interrato di reperti archeologici rinvenuti, come da direttive del geom. Giordano, mediante operazioni di scavo, eseguiti in parte a mano e in parte con mezzi meccanici, pulizia delle pietre, realizzazione di micropali per il parziale sostentamento e realizzo di controparete in calcestruzzo armato. La parete sinistra della muratura rinvenuta è stata temporaneamente rimossa previo rilievo grafico, fotografico e numerazione delle singole pietre, con il procedimento di anastilosi, di concerto con l'impresa esecutrice e il geom. Giordano (si allega autorizzazione della Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Umbria).





Modulano  
P. C. - 2514 FEB. 2009<sup>00</sup>

*Ministero per i Beni e le Attività Culturali*

DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI DELL'UMBRIA

SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHEOLOGICI DELL'UMBRIA

P. zza Partigiani, 9 - 06121 Perugia

Tel. 075/575961; Fax 075/5728200

Sito Internet: <http://www.archeopg.arti.beniculturali.it>

E-mail: [sba-umb@beniculturali.it](mailto:sba-umb@beniculturali.it)

C.F. 94031590543

Ing. Luigi Morelli

Via Guerra 14

**06127 PERUGIA**

Rich. N. 1.149 Allegati .....

Class. N. 34.19.07

Risposta al Foglio del .....

Dev. .... Sez. .... N. ....

**Oggetto:** FOLIGNO (PG) - Loc. San Giovanni Profiamma - F. cat. 88, part. 88, 901, 902 - Sistemazione chiavicotto antico pertinente alla via Flaminia all'interno di un ambiente al pianoterra dell'edificio.

Con riferimento al progetto di sistemazione dei resti archeologici in oggetto, trasmesso in data 12.1.09, verificato che esso tiene conto delle indicazioni di questa Soprintendenza per la salvaguardia e fruizione del monumento, si esprime, per quanto di competenza, parere favorevole.

**IL SOPRINTENDENTE**  
(**Mariaosaria Salvatore**)

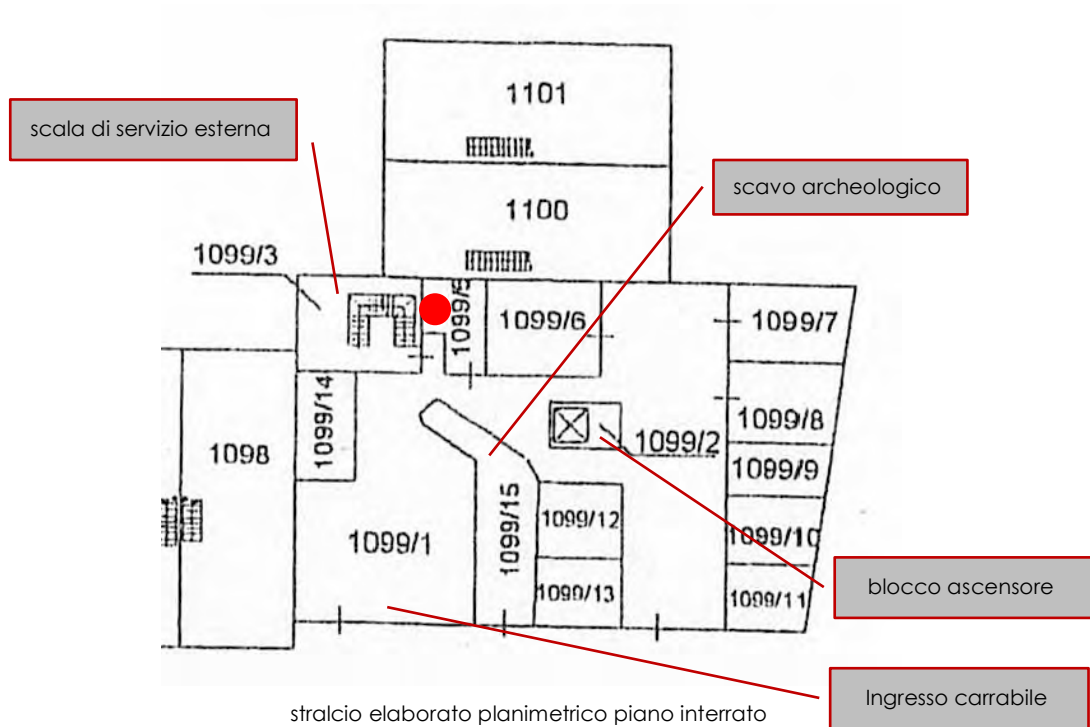
LDE





**LOTTO 10**

Si tratta di locale adibito a fondo posizionato al piano interrato del Blocco E del complesso residenziale e censito al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 88 particella 1099 sub. 5** cat. C/2 (magazzini e locali di deposito). ●



L'accesso al locale è indipendente e consentito:

- da via Filippo Brunelleschi mediante l'ingresso carrabile che immette nell'area di servizio identificata come *bene comune non censibile* al N.C.E.U. foglio 88 particella 1099 sub 1;
- dal piano terra del Blocco E mediante scala di servizio esterna identificata come *bene comune non censibile* al N.C.E.U. foglio 88 particella 1099 sub 3;
- dagli appartamenti del Blocco E mediante il blocco ascensore identificato come *bene comune non censibile* al N.C.E.U. foglio 88 particella 1099 sub 2.







accesso carrabile

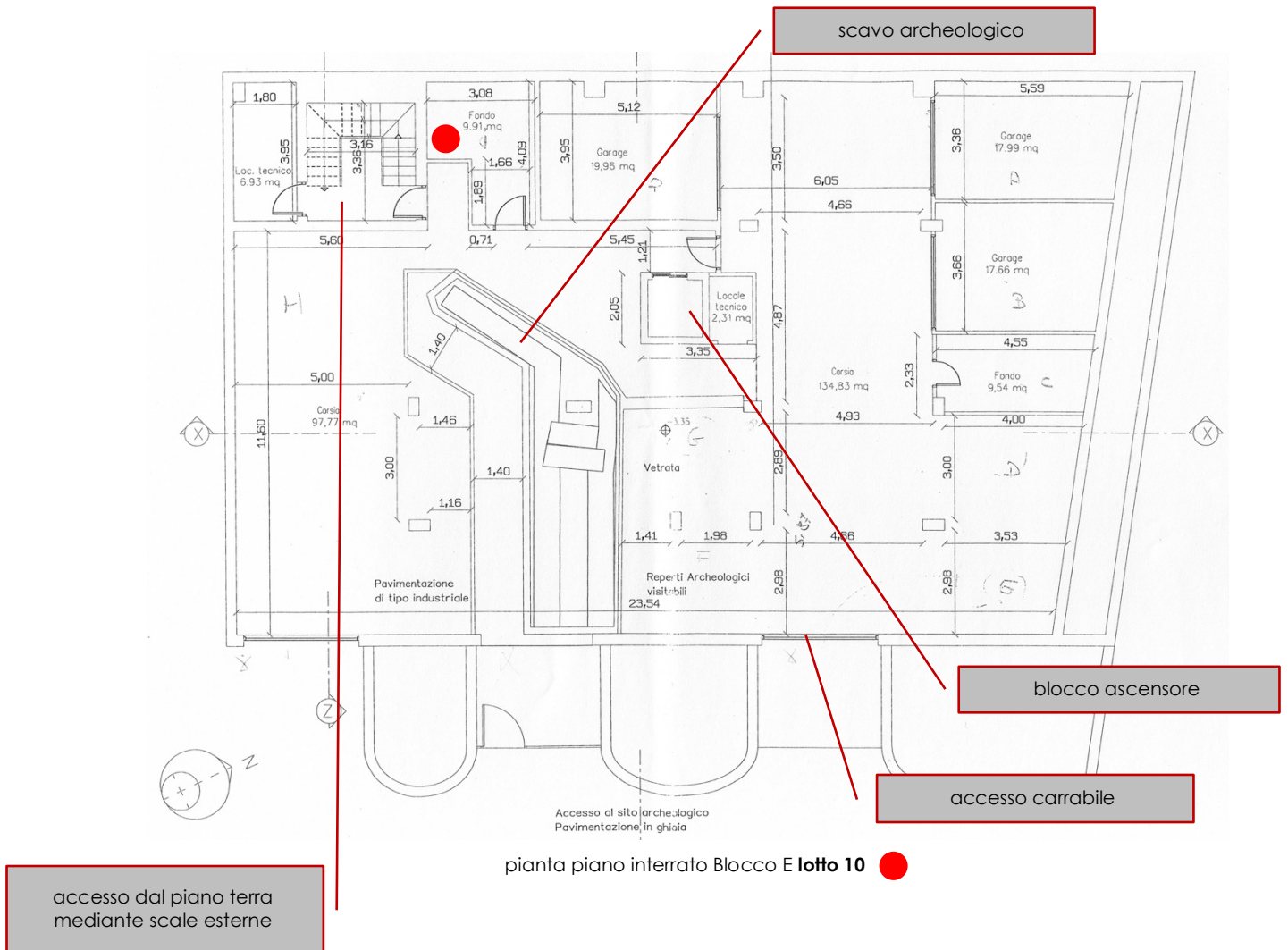
accesso carrabile da via Filippo Brunelleschi



accesso dal piano terra  
mediante scale esterne

accesso da strada privata interna





La superficie commerciale dell'immobile oggetto di pignoramento è di mq 12.7. L'altezza interna è di 2.84 ml. Relativamente al calcolo millesimale redatto dal geom. Francesco Massaro del fondo identificato al N.C.E.U. foglio 88 particella 1099 sub 5, si ha un totale di 2.780 millesimi limitatamente al Blocco E, e 0.909 riferito all'intero complesso residenziale.

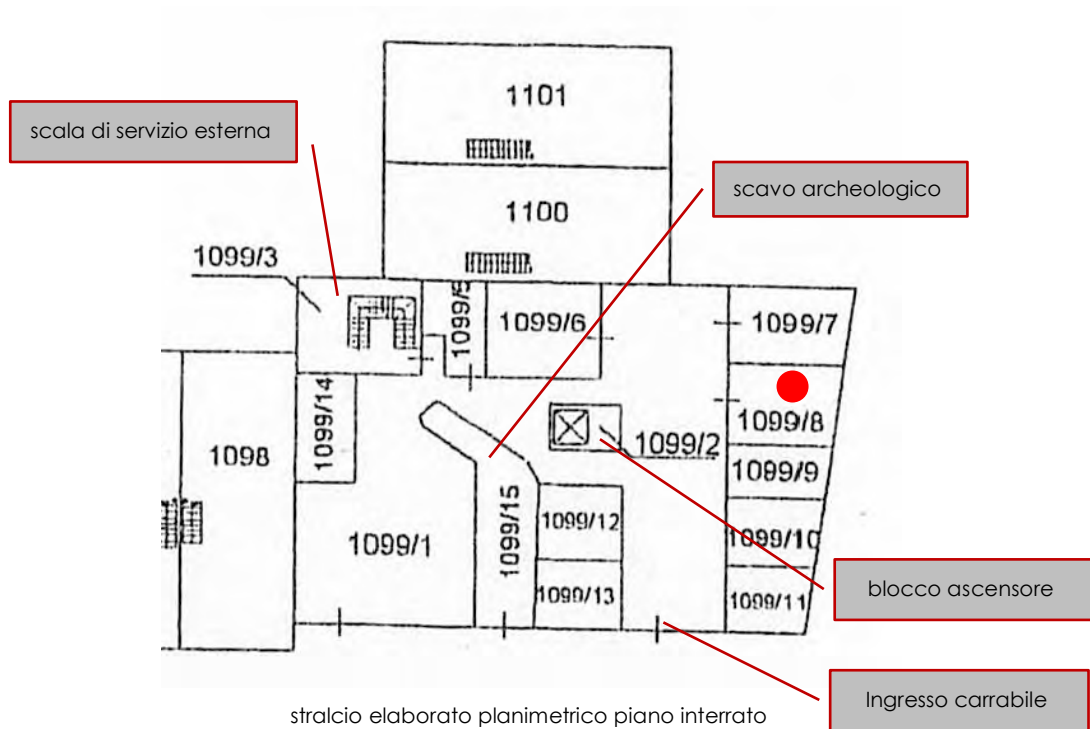
L'unità immobiliare ad uso fondo presenta le seguenti caratteristiche:

- pavimento tipo industriale;
- impianto elettrico presente (singolo punto luce);
- porta di accesso in ferro.



**LOTTO 11**

Si tratta di locale adibito a garage posizionato al piano interrato del Blocco E del complesso residenziale e censito al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 88 particella 1099 sub. 8 C/6** (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse senza fini di lucro). ●



L'accesso al locale è indipendente e consentito:

- da via Filippo Brunelleschi mediante l'ingresso carrabile che immette nell'area di servizio identificata come *bene comune non censibile* al N.C.E.U. foglio 88 particella 1099 sub 1;
- dal piano terra del Blocco E mediante scala di servizio esterna identificata come *bene comune non censibile* al N.C.E.U. foglio 88 particella 1099 sub 3;
- dagli appartamenti del Blocco E mediante il blocco ascensore identificato come *bene comune non censibile* al N.C.E.U. foglio 88 particella 1099 sub 2.







scavo archeologico

accesso carrabile da via Filippo Brunelleschi

accesso carrabile

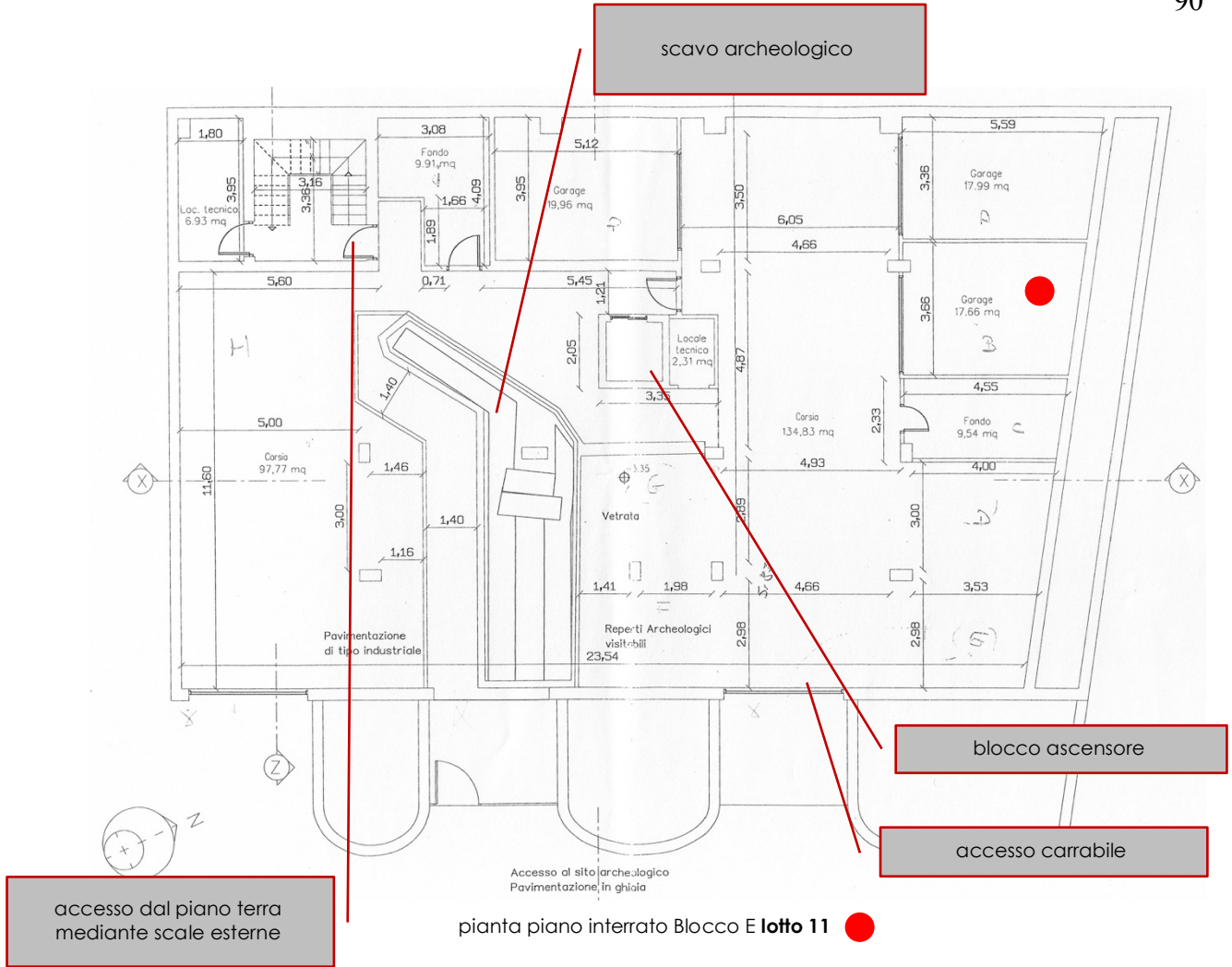


accesso dal piano terra mediante scale esterne

accesso da strada privata interna







pianta piano interrato Blocco E **lotto 11**

La superficie commerciale dell'immobile oggetto di pignoramento è di mq 19.5. L'altezza del locale è di 2.84 ml. Relativamente al calcolo millesimale, redatto dal geom.



Francesco Massaro, del garage identificato al N.C.E.U. foglio 88 particella 1099 sub 8, si ha un totale di 4.903 millesimi limitatamente al Blocco E, e 1.604 relativamente all'intero complesso residenziale.

L'unità immobiliare ad uso garage presenta le seguenti caratteristiche:

- pavimento di tipo industriale;
- impianto di illuminazione assente (solo impianto condominiale della corsia);
- l'apertura frontale non dotata di serranda o di altro tipo di infisso;
- impianto idrico e di scarico assenti.

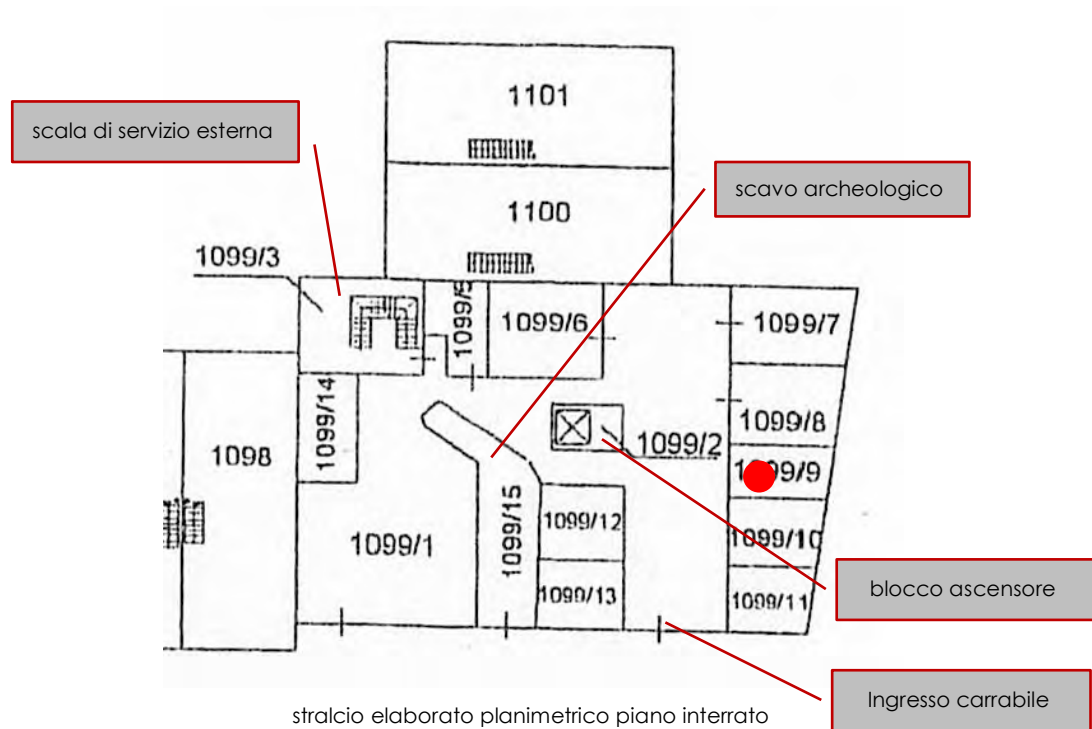


pianta piano interrato Blocco E **lotto 11** – corsia di accesso carrabile



**LOTTO 12**

Si tratta di locale adibito a fondo posizionato al piano interrato del Blocco E del complesso residenziale e censito al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 88 particella 1099 sub. 9 C/2** (magazzini e locali di deposito). ●



L'accesso al locale è indipendente e consentito:

- da via Filippo Brunelleschi mediante l'ingresso carrabile che immette nell'area di servizio identificata come *bene comune non censibile* al N.C.E.U. foglio 88 particella 1099 sub 1;
- dal piano terra del Blocco E mediante scala di servizio esterna identificata come *bene comune non censibile* al N.C.E.U. foglio 88 particella 1099 sub 3;
- dagli appartamenti del Blocco E mediante il blocco ascensore identificato come *bene comune non censibile* al N.C.E.U. foglio 88 particella 1099 sub 2.







scavo archeologico

accesso carrabile da via Filippo Brunelleschi

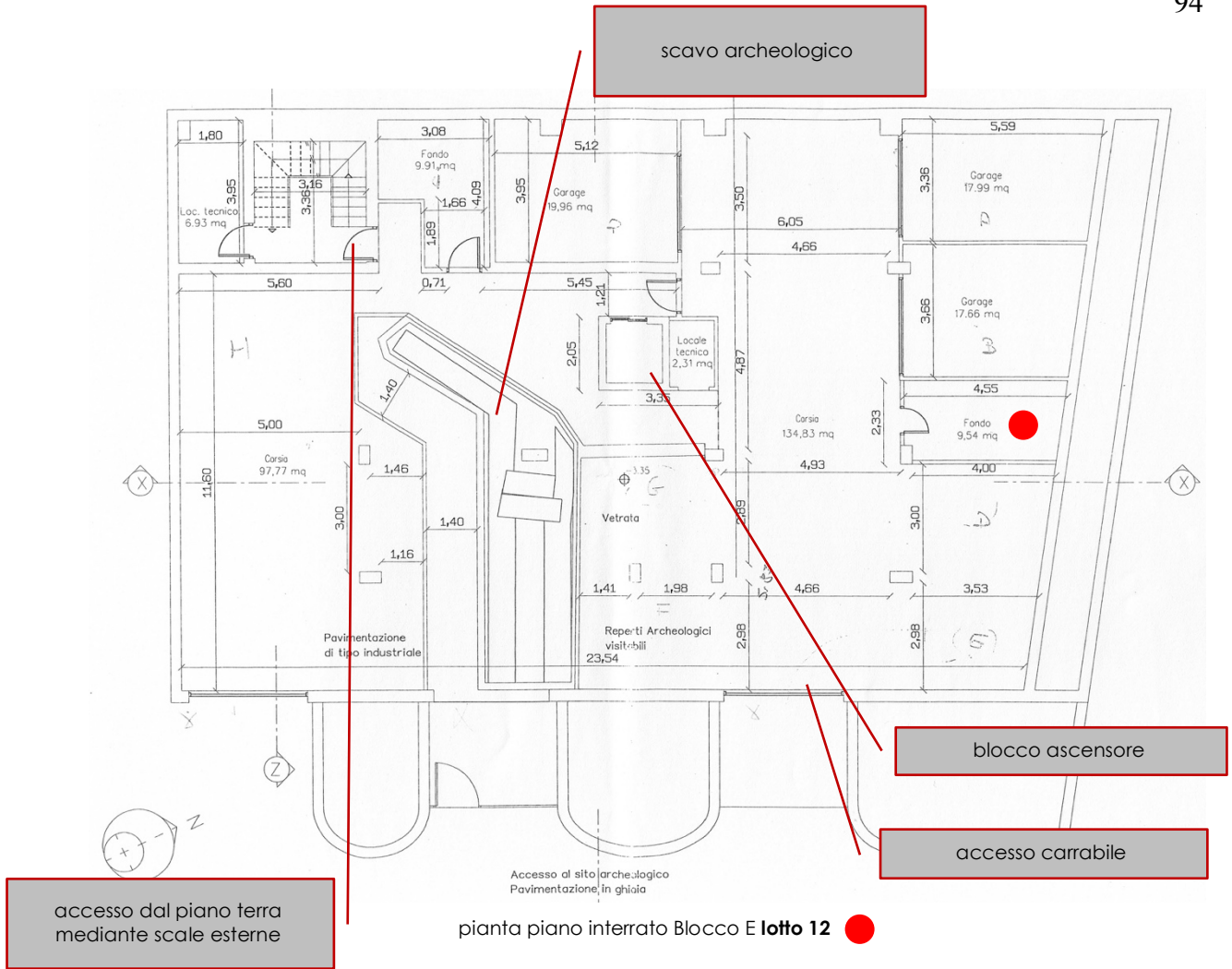
accesso carrabile



accesso dal piano terra mediante scale esterne

accesso da strada privata interna





pianta piano interrato Blocco E **lotto 12**

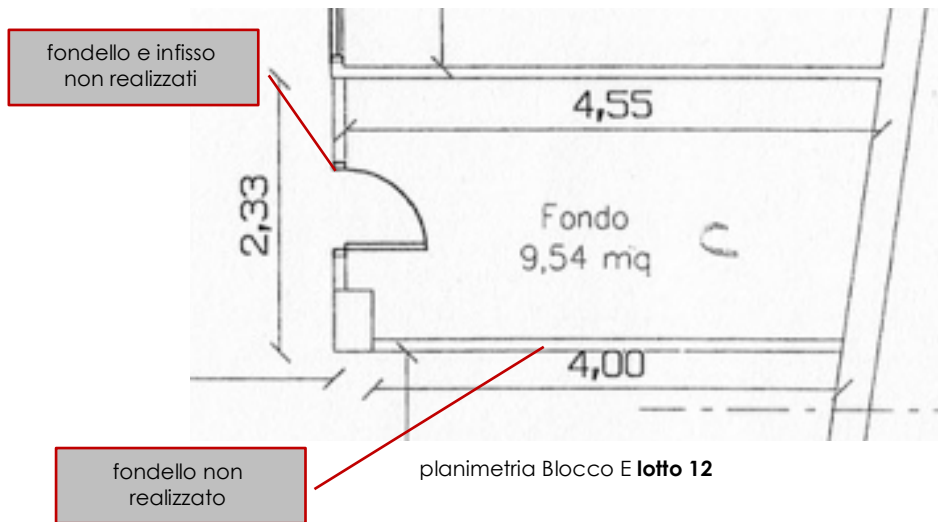
La superficie commerciale dell'immobile oggetto di pignoramento è di mq 11.0. L'altezza del locale è di 2.84 ml. Relativamente al calcolo millesimale, redatto dal geom.



Francesco Massaro, del fondo identificato al N.C.E.U. foglio 88 particella 1099 sub 9, si ha un totale di 2.644 millesimi limitatamente al Blocco E, e 0.865 relativamente all'intero complesso residenziale.

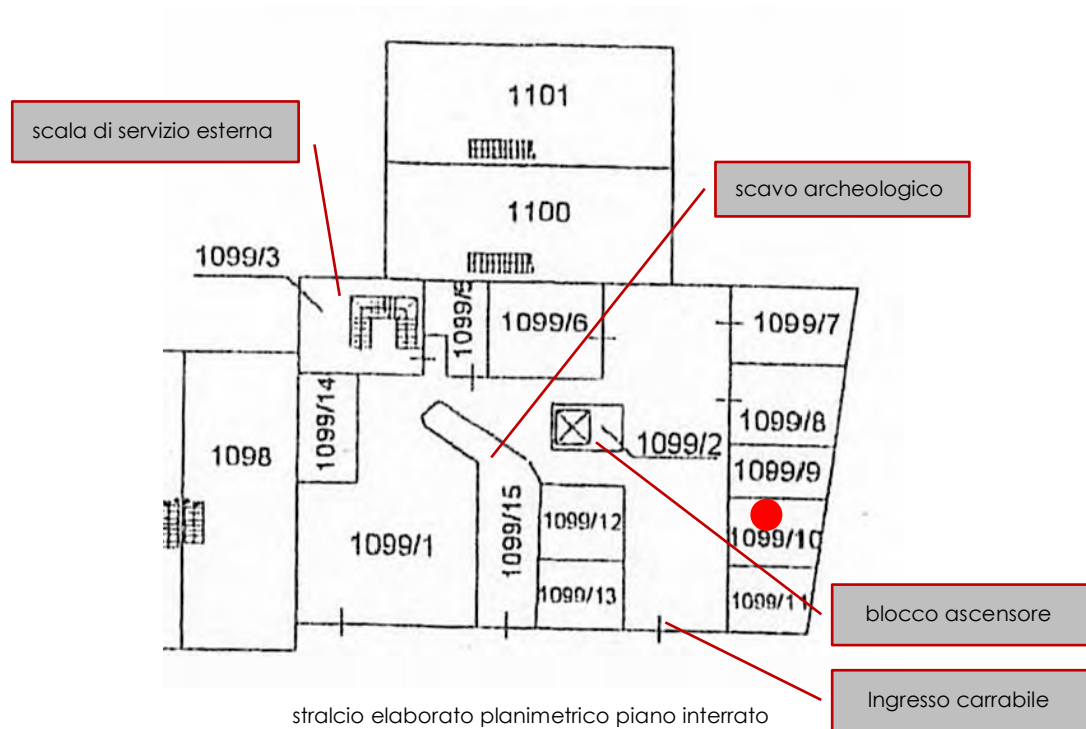
L'unità immobiliare ad uso garage presenta le seguenti caratteristiche:

- pavimento di tipo industriale;
- impianto di illuminazione assente (solo impianto condominiale della corsia);
- le divisioni frontali e laterali non sono state realizzate (infisso non presente);
- impianto idrico e di scarico assenti.



**LOTTO 13**

Si tratta di posto auto posizionato al piano interrato del Blocco E del complesso residenziale e censito al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 88 particella 1099 sub. 10 C/6** (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse senza fini di lucro). ●



L'accesso al locale è indipendente e consentito:

- da via Filippo Brunelleschi mediante l'ingresso carrabile che immette nell'area di servizio identificata come *bene comune non censibile* al N.C.E.U. foglio 88 particella 1099 sub 1;
- dal piano terra del Blocco E mediante scala di servizio esterna identificata come *bene comune non censibile* al N.C.E.U. foglio 88 particella 1099 sub 3;
- dagli appartamenti del Blocco E mediante il blocco ascensore identificato come *bene comune non censibile* al N.C.E.U. foglio 88 particella 1099 sub 2.







scavo archeologico

accesso carrabile da via Filippo Brunelleschi

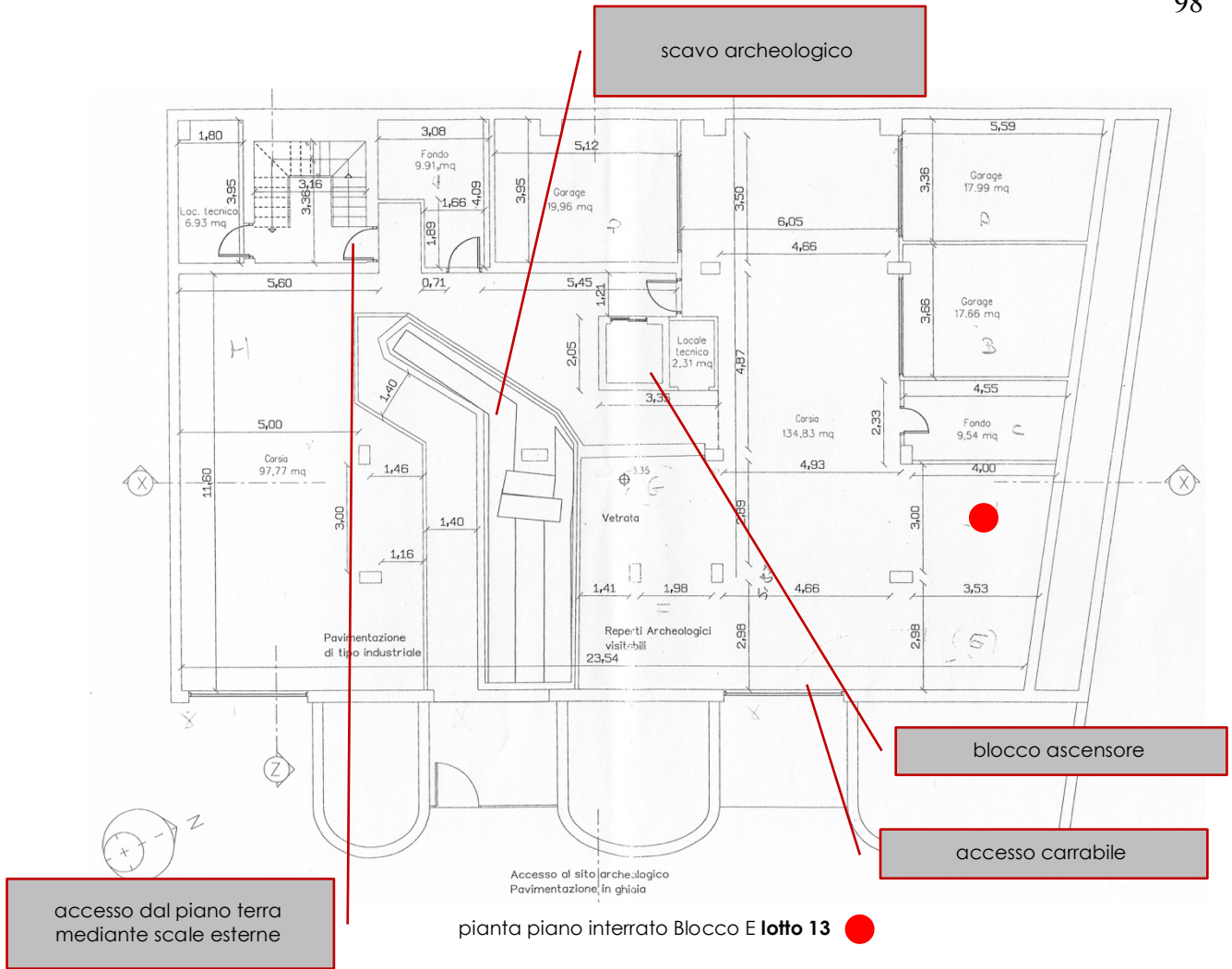
accesso carrabile



accesso dal piano terra  
mediante scale esterne

accesso da strada privata interna





pianta piano interrato Blocco E **lotto 13**

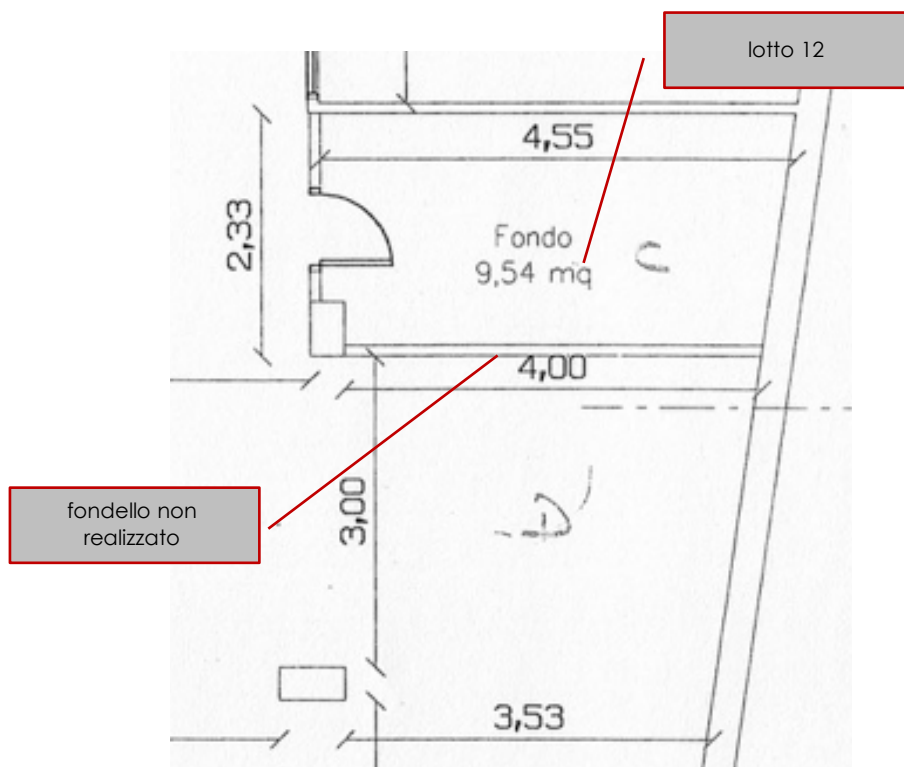
La superficie commerciale dell'immobile oggetto di pignoramento è di mq 13.5. L'altezza del locale è di 2.84 ml. Relativamente al calcolo millesimale, redatto dal geom.



Francesco Massaro, del posto auto identificato al N.C.E.U. foglio 88 particella 1099 sub 10, si ha un totale di 3.667 millesimi limitatamente al Blocco E, e 1.200 relativamente all'intero complesso residenziale.

L'unità immobiliare ad uso posto auto presenta le seguenti caratteristiche:

- pavimento di tipo industriale;
- impianto di illuminazione assente (solo impianto condominiale della corsia);
- le divisioni frontali e laterali non sono state realizzate (infisso non presente);
- impianto idrico e di scarico assenti.
- nessuna divisione col lotto 12 adiacente (difformità irrilevante dal punto di vista urbanistico confrontando lo stato attuale con le tavole di progetto approvate)

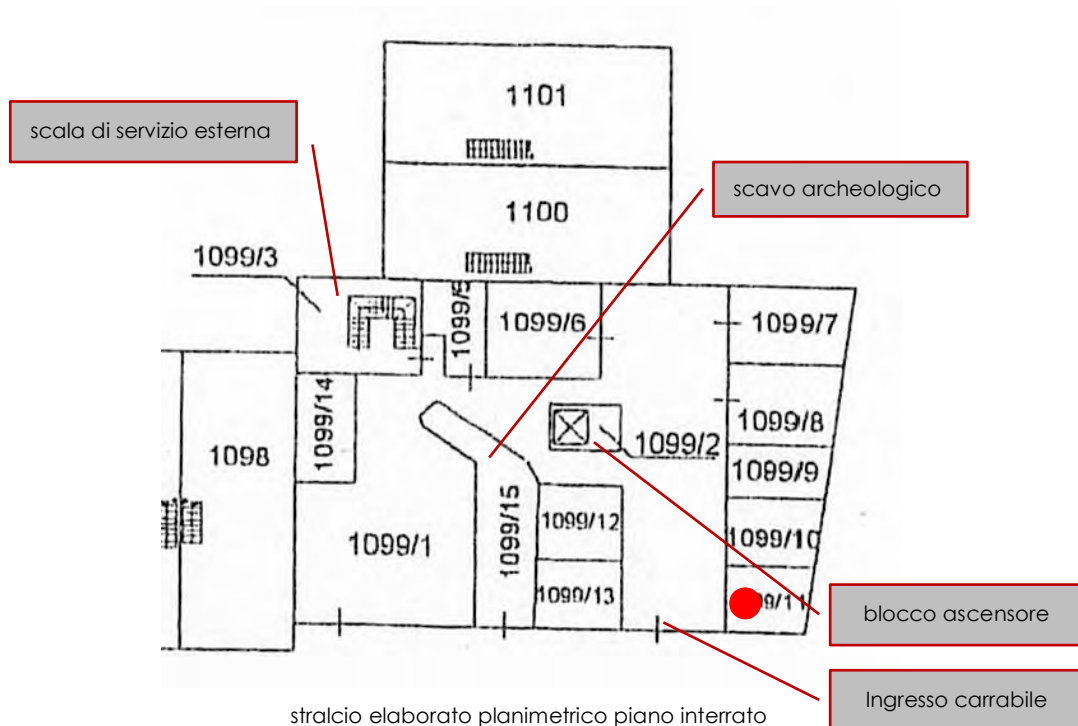


planimetria Blocco E **lotto 13**



**LOTTO 14**

Si tratta di posto auto posizionato al piano interrato del Blocco E del complesso residenziale e censito al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 88 particella 1099 sub. 11 C/6** (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse senza fini di lucro). ●



L'accesso al locale è indipendente e consentito:

- da via Filippo Brunelleschi mediante l'ingresso carrabile che immette nell'area di servizio identificata come *bene comune non censibile* al N.C.E.U. foglio 88 particella 1099 sub 1;
- dal piano terra del Blocco E mediante scala di servizio esterna identificata come *bene comune non censibile* al N.C.E.U. foglio 88 particella 1099 sub 3;
- dagli appartamenti del Blocco E mediante il blocco ascensore identificato come *bene comune non censibile* al N.C.E.U. foglio 88 particella 1099 sub 2.







scavo archeologico

accesso carrabile da via Filippo Brunelleschi

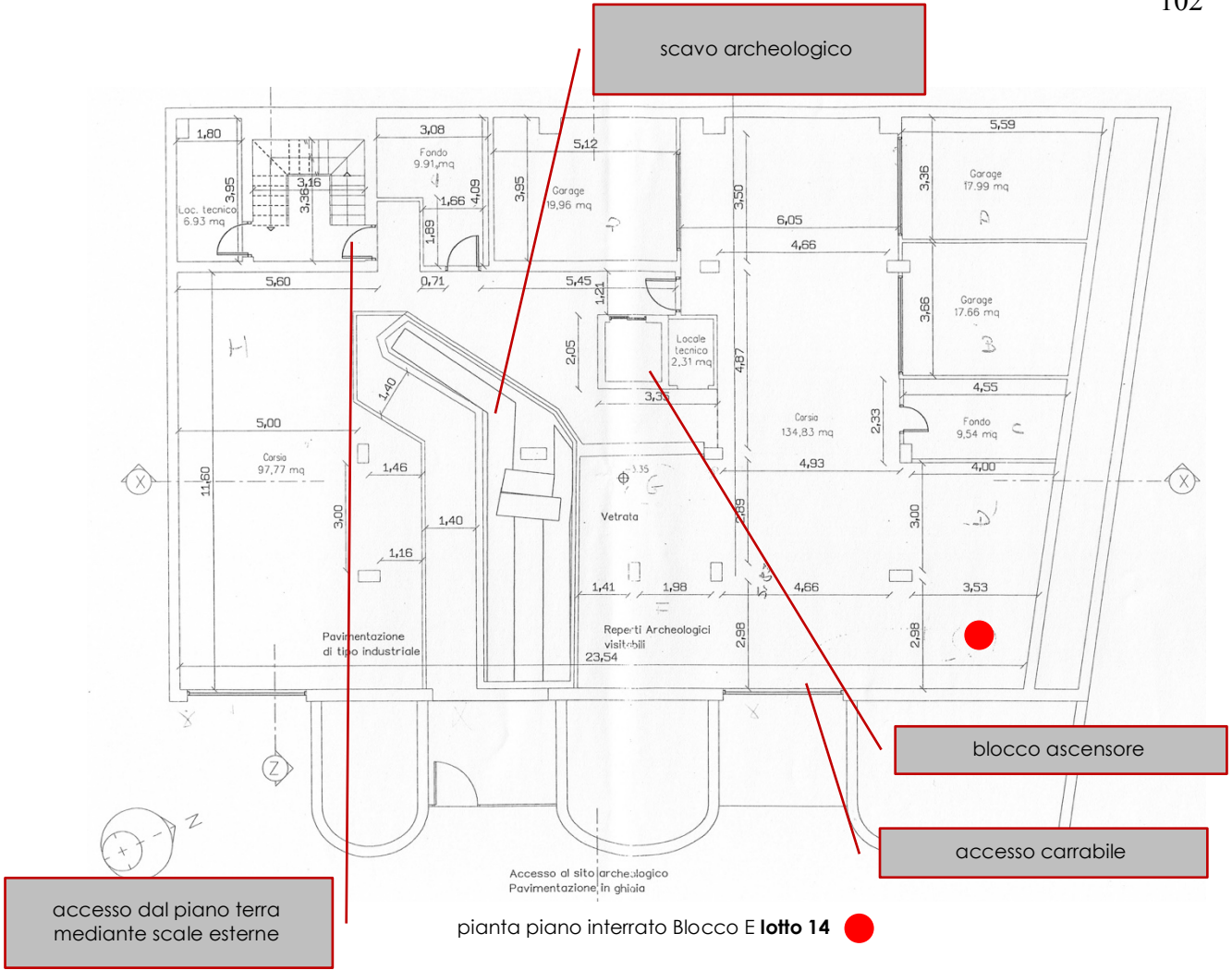
accesso carrabile



accesso dal piano terra mediante scale esterne

accesso da strada privata interna





pianta piano interrato Blocco E **lotto 14**

La superficie commerciale dell'immobile oggetto di pignoramento è di mq 11.6. L'altezza del locale è di 2.84 ml. Relativamente al calcolo millesimale, redatto dal geom.

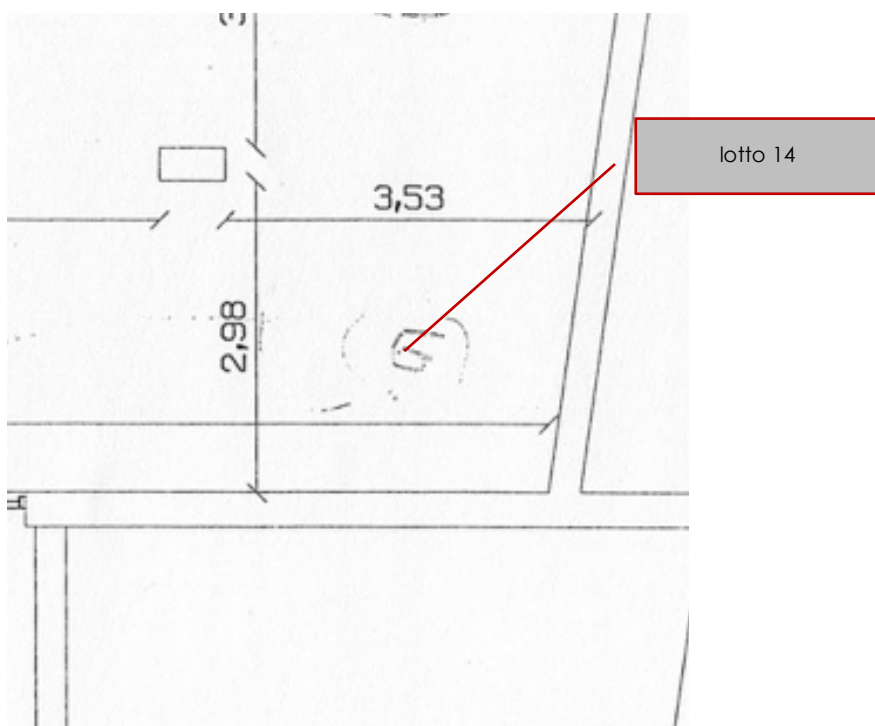




Francesco Massaro, del posto auto identificato al N.C.E.U. foglio 88 particella 1099 sub 11, si ha un totale di 2.895 millesimi limitatamente al Blocco E, e 0.947 relativamente all'intero complesso residenziale.

L'unità immobiliare ad uso posto auto presenta le seguenti caratteristiche:

- pavimento di tipo industriale;
- impianto di illuminazione assente (solo impianto condominiale della corsia);
- impianto idrico e di scarico assenti.

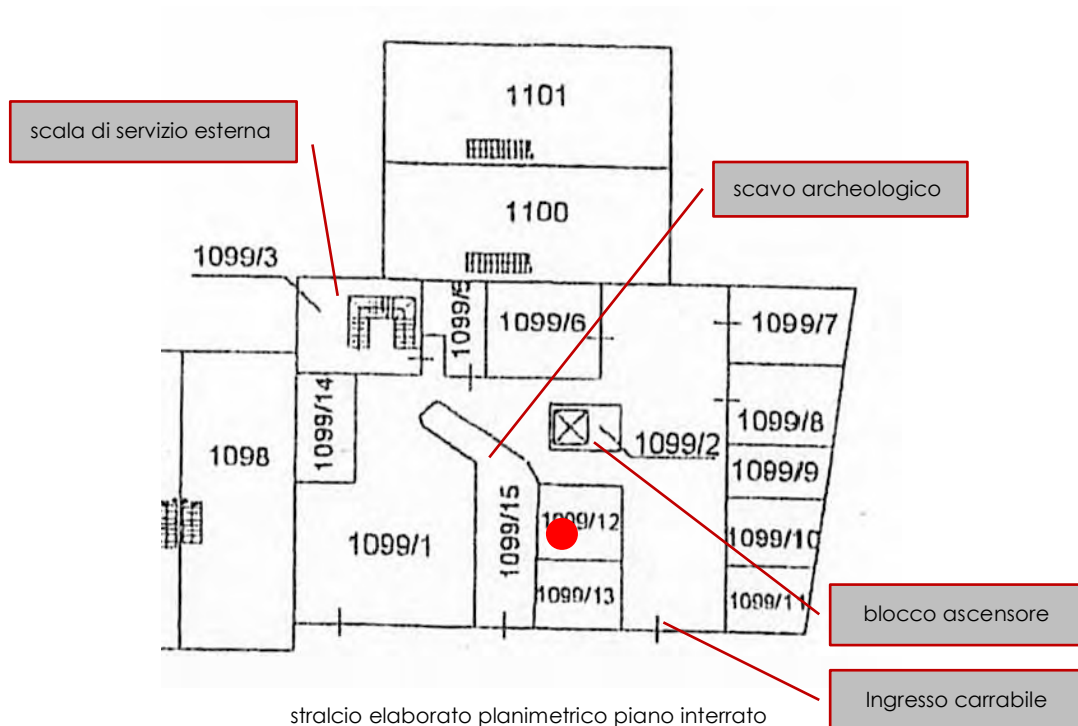


planimetria Blocco E **lotto 14**



**LOTTO 15**

Si tratta di posto auto posizionato al piano interrato del Blocco E del complesso residenziale e censito al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 88 particella 1099 sub. 12 C/6** (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse senza fini di lucro). ●



L'accesso al locale è indipendente e consentito:

- da via Filippo Brunelleschi mediante l'ingresso carrabile che immette nell'area di servizio identificata come *bene comune non censibile* al N.C.E.U. foglio 88 particella 1099 sub 1;
- dal piano terra del Blocco E mediante scala di servizio esterna identificata come *bene comune non censibile* al N.C.E.U. foglio 88 particella 1099 sub 3;
- dagli appartamenti del Blocco E mediante il blocco ascensore identificato come *bene comune non censibile* al N.C.E.U. foglio 88 particella 1099 sub 2.





scavo archeologico

accesso carrabile da via Filippo Brunelleschi

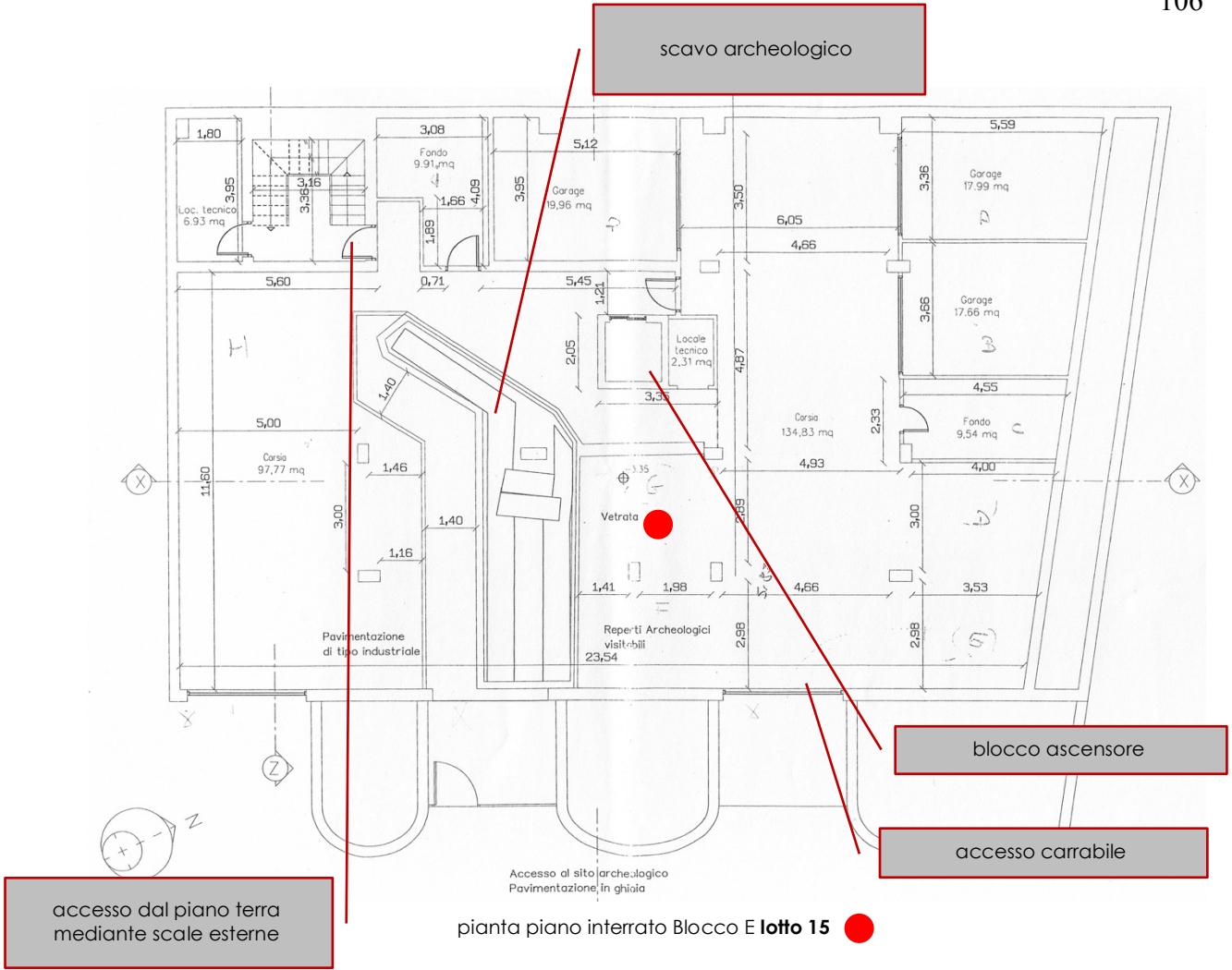
accesso carrabile



accesso dal piano terra  
mediante scale esterne

accesso da strada privata interna





pianta piano interrato Blocco E **lotto 15**

La superficie commerciale dell'immobile oggetto di pignoramento è di mq 13.6. L'altezza del locale è di 2.84 ml. Relativamente al calcolo millesimale, redatto dal geom.

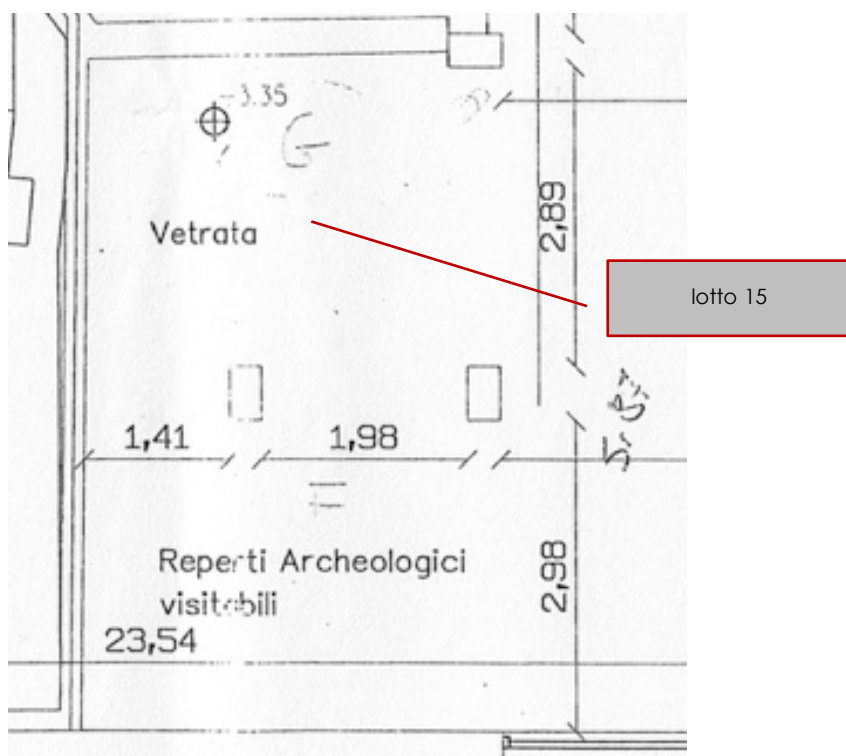




Francesco Massaro, del posto auto identificato al N.C.E.U. foglio 88 particella 1099 sub 12, si ha un totale di 2.529 millesimi limitatamente al Blocco E, e 0.827 relativamente all'intero complesso residenziale.

L'unità immobiliare ad uso posto auto presenta le seguenti caratteristiche:

- pavimento di tipo industriale;
- impianto di illuminazione assente (solo impianto condominiale della corsia);
- impianto idrico e di scarico assenti.

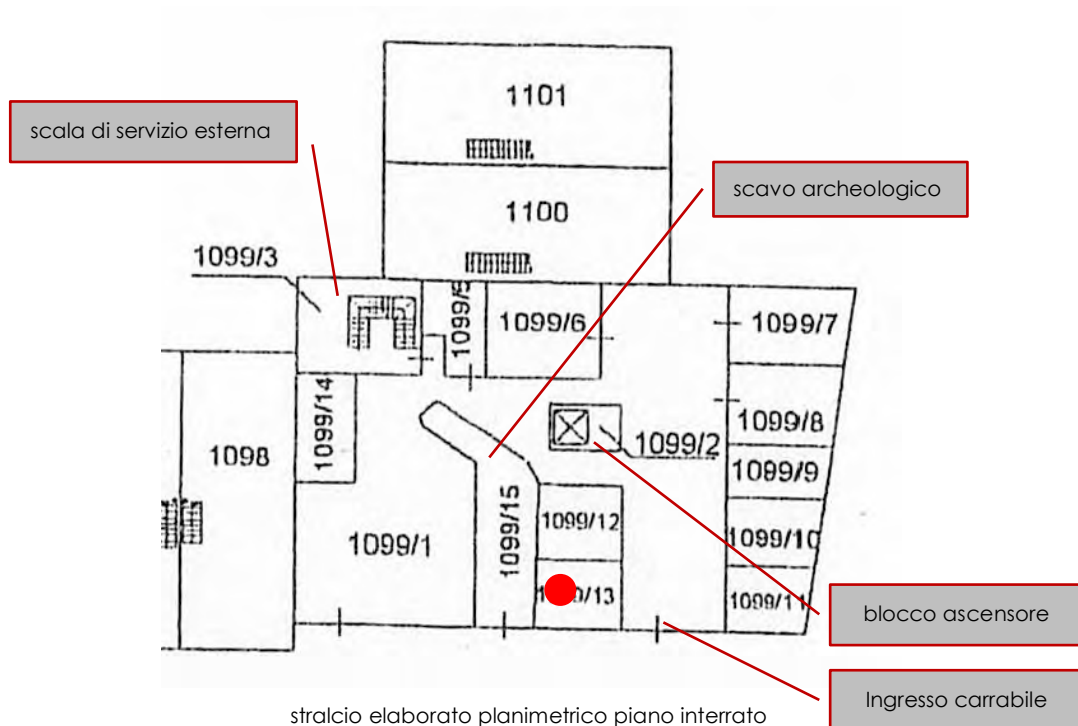


planimetria Blocco E **lotto 15**



**LOTTO 16**

Si tratta di posto auto posizionato al piano interrato del Blocco E del complesso residenziale e censito al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 88 particella 1099 sub. 13 C/6** (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse senza fini di lucro). ●



L'accesso al locale è indipendente e consentito:

- da via Filippo Brunelleschi mediante l'ingresso carrabile che immette nell'area di servizio identificata come *bene comune non censibile* al N.C.E.U. foglio 88 particella 1099 sub 1;
- dal piano terra del Blocco E mediante scala di servizio esterna identificata come *bene comune non censibile* al N.C.E.U. foglio 88 particella 1099 sub 3;
- dagli appartamenti del Blocco E mediante il blocco ascensore identificato come *bene comune non censibile* al N.C.E.U. foglio 88 particella 1099 sub 2.







scavo archeologico

accesso carrabile da via Filippo Brunelleschi

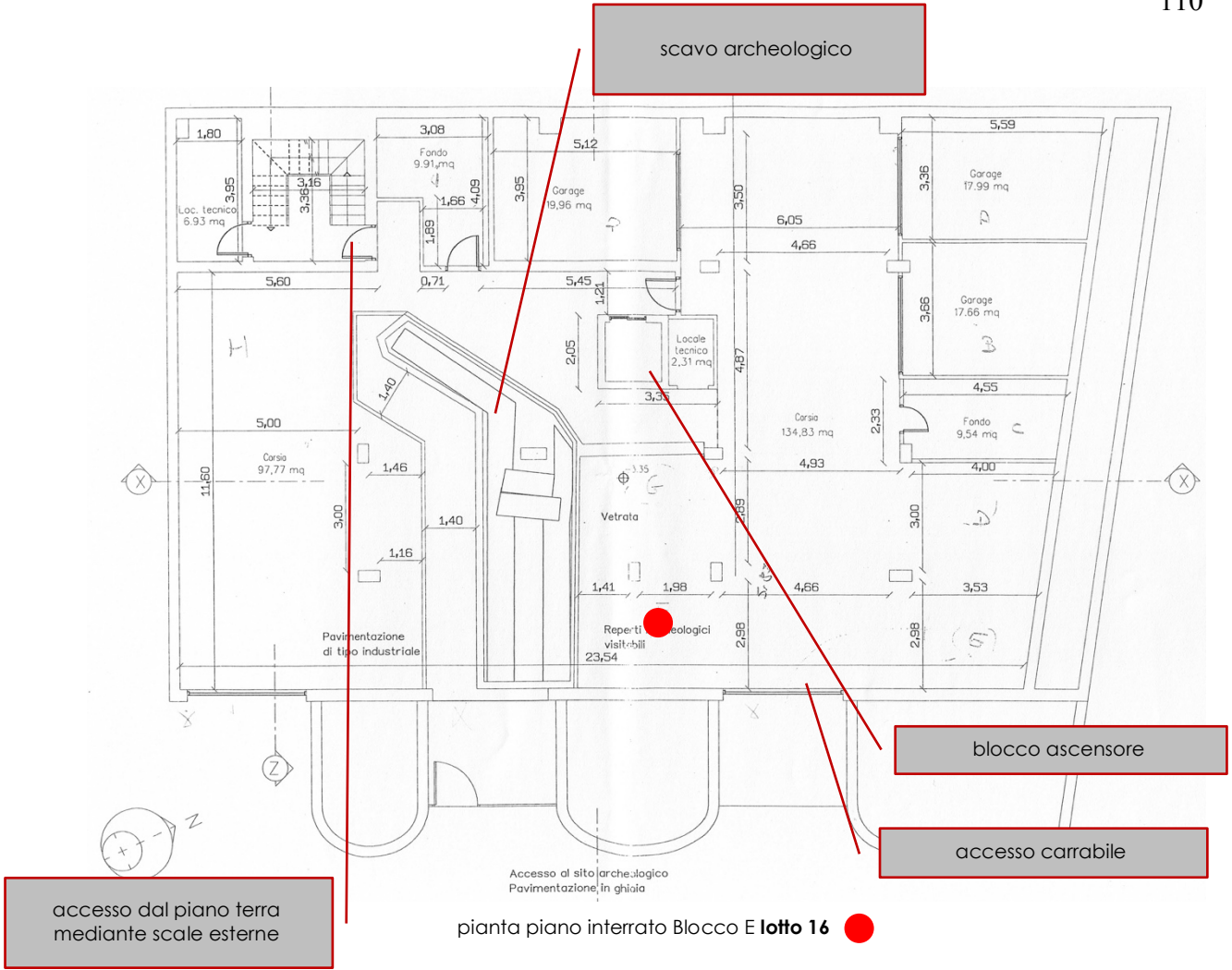
accesso carrabile



accesso dal piano terra  
mediante scale esterne

accesso da strada privata interna





pianta piano interrato Blocco E **lotto 16**

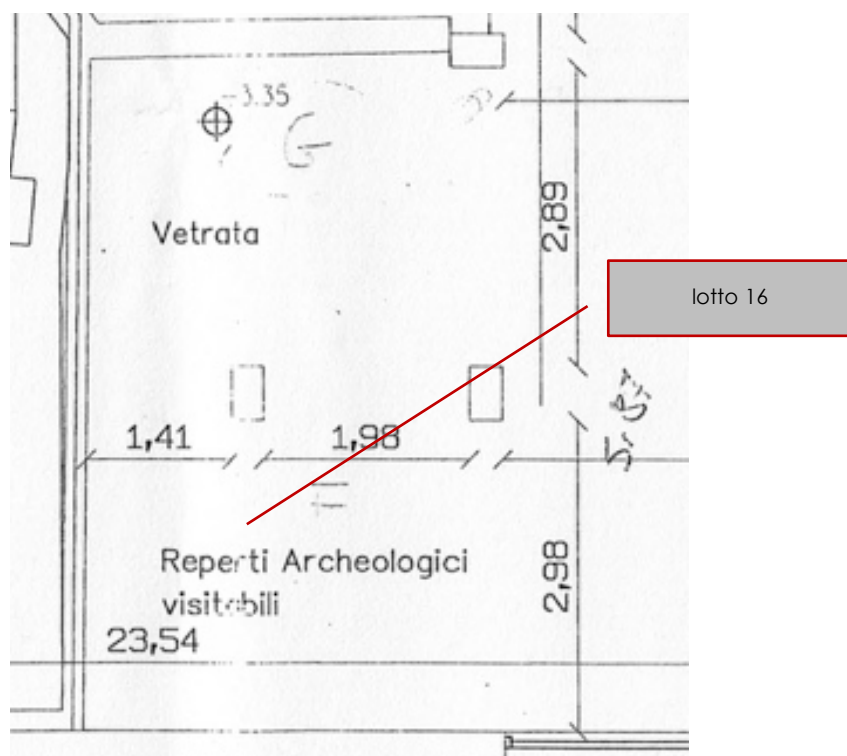
La superficie commerciale dell'immobile oggetto di pignoramento è di mq 13.6. L'altezza del locale è di 2.84 ml. Relativamente al calcolo millesimale, redatto dal geom.



Francesco Massaro, del posto auto identificato al N.C.E.U. foglio 88 particella 1099 sub 13, si ha un totale di 3.474 millesimi limitatamente al Blocco E, e 1.137 relativamente all'intero complesso residenziale.

L'unità immobiliare ad uso posto auto presenta le seguenti caratteristiche:

- pavimento di tipo industriale;
- impianto di illuminazione assente (solo impianto condominiale della corsia);
- impianto idrico e di scarico assenti.

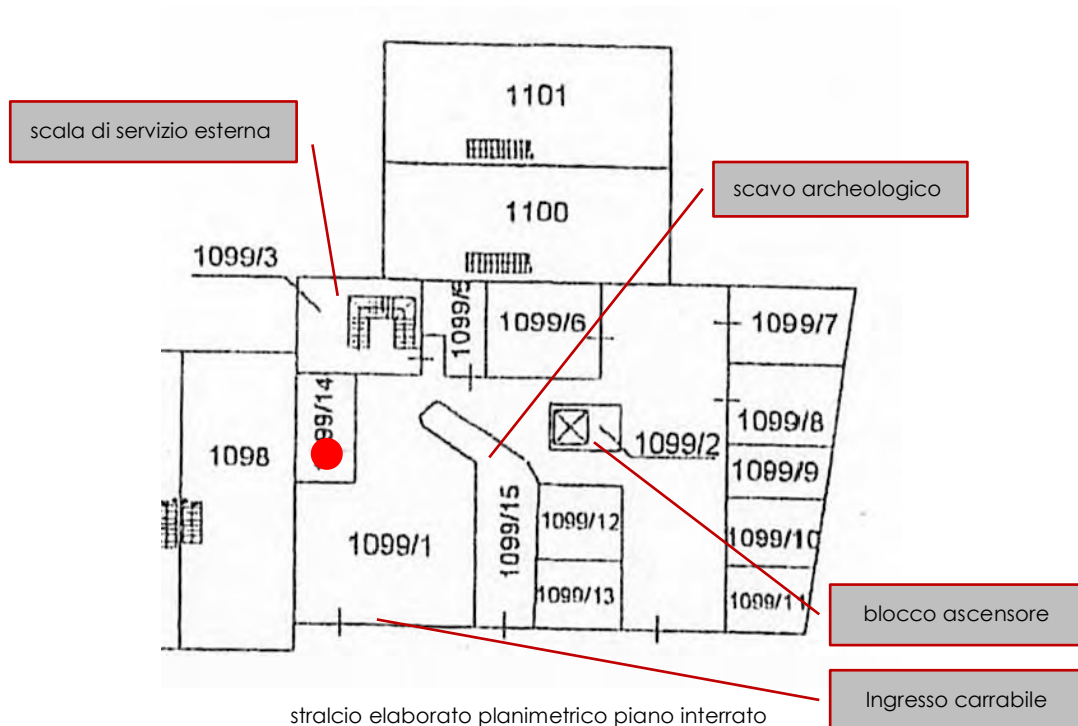


planimetria Blocco E **lotto 16**



**LOTTO 17**

Si tratta di posto auto posizionato al piano interrato del Blocco E del complesso residenziale e censito al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 88 particella 1099 sub. 14 C/6** (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse senza fini di lucro). ●



L'accesso al locale è indipendente e consentito:

- da via Filippo Brunelleschi mediante l'ingresso carrabile che immette nell'area di servizio identificata come *bene comune non censibile* al N.C.E.U. foglio 88 particella 1099 sub 1;
- dal piano terra del Blocco E mediante scala di servizio esterna identificata come *bene comune non censibile* al N.C.E.U. foglio 88 particella 1099 sub 3;
- dagli appartamenti del Blocco E mediante il blocco ascensore identificato come *bene comune non censibile* al N.C.E.U. foglio 88 particella 1099 sub 2.





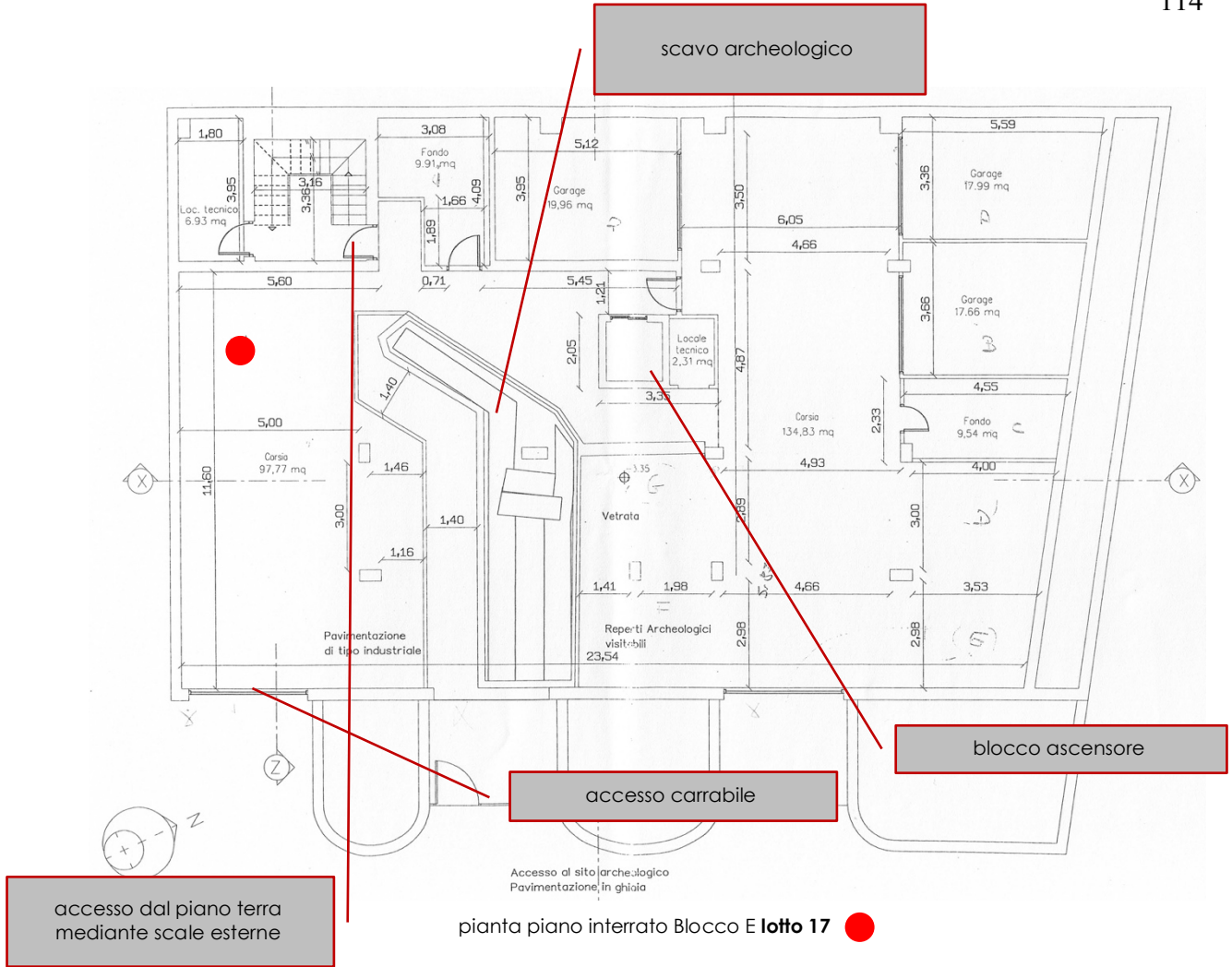


accesso carrabile da via Filippo Brunelleschi



accesso da strada privata interna





pianta piano interrato Blocco E lotto 17

La superficie commerciale dell'immobile oggetto di pignoramento è di mq 7.0. L'altezza del locale è di 2.84 ml. Relativamente al calcolo millesimale, redatto dal geom.

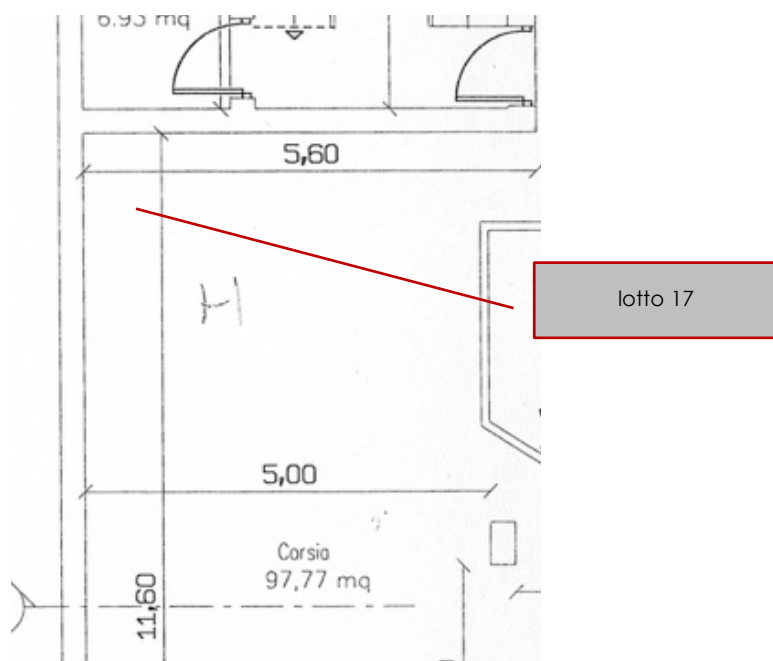




Francesco Massaro, del posto auto identificato al N.C.E.U. foglio 88 particella 1099 sub 14, si ha un totale di 3.841 millesimi limitatamente al Blocco E, e 1.257 relativamente all'intero complesso residenziale.

L'unità immobiliare ad uso posto auto presenta le seguenti caratteristiche:

- pavimento di tipo industriale;
- impianto di illuminazione assente (solo impianto condominiale della corsia);
- impianto idrico e di scarico assenti.

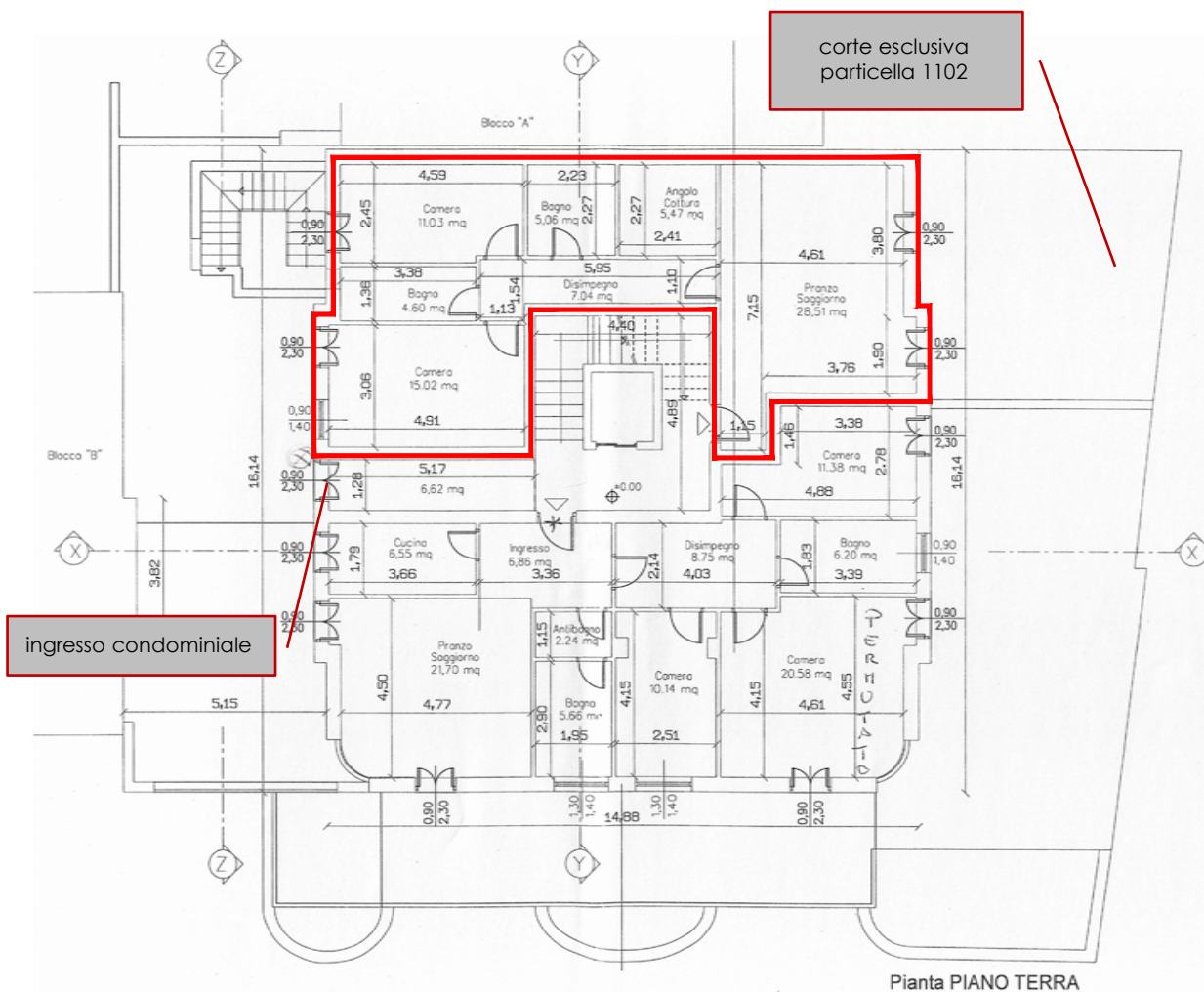


planimetria Blocco E **lotto 17**



**LOTTO 18**

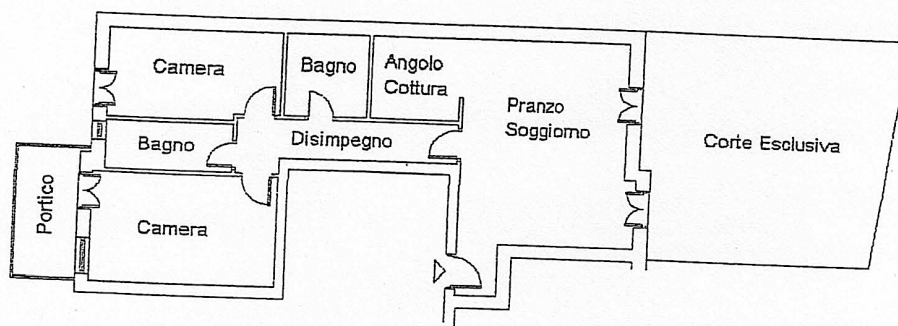
Si tratta di un appartamento posizionato al piano terra del Blocco E del complesso residenziale e censito al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 88 particella 1099 sub. 16** (graffata a 1102) categoria A/2 (abitazione di tipo civile).



elaborato planimetrico legato all'ultimo precedente autorizzato - piano terra Blocco E

L'unità immobiliare si sviluppa su un unico piano accessibile dall'ingresso condominiale che si affaccia sulla strada privata interna, ed è caratterizzata da:

- un soggiorno-pranzo da cui si accede ad una ampia terrazza (corte esclusiva) censita alla particella 1102;
- un angolo cottura;
- due camere (una matrimoniale e una singola);
- due bagni (di cui uno cieco).



PIANO TERRA  
h = 2,70 m

elaborato planimetrico catastale foglio 88 particella 1099 sub16

L'unità immobiliare ad uso abitativo presenta finiture ordinarie e ha un'esposizione prevalentemente su due lati: la zona giorno a nord e quella notte a sud. Da una indagine visiva, la crisi sismica iniziata ad agosto del 2016 non ha prodotto danni né alla struttura né alle finiture. Si allega documentazione fotografica degli interni e degli esterni alla perizia di stima.

La superficie commerciale è ripartita secondo il seguente criterio:

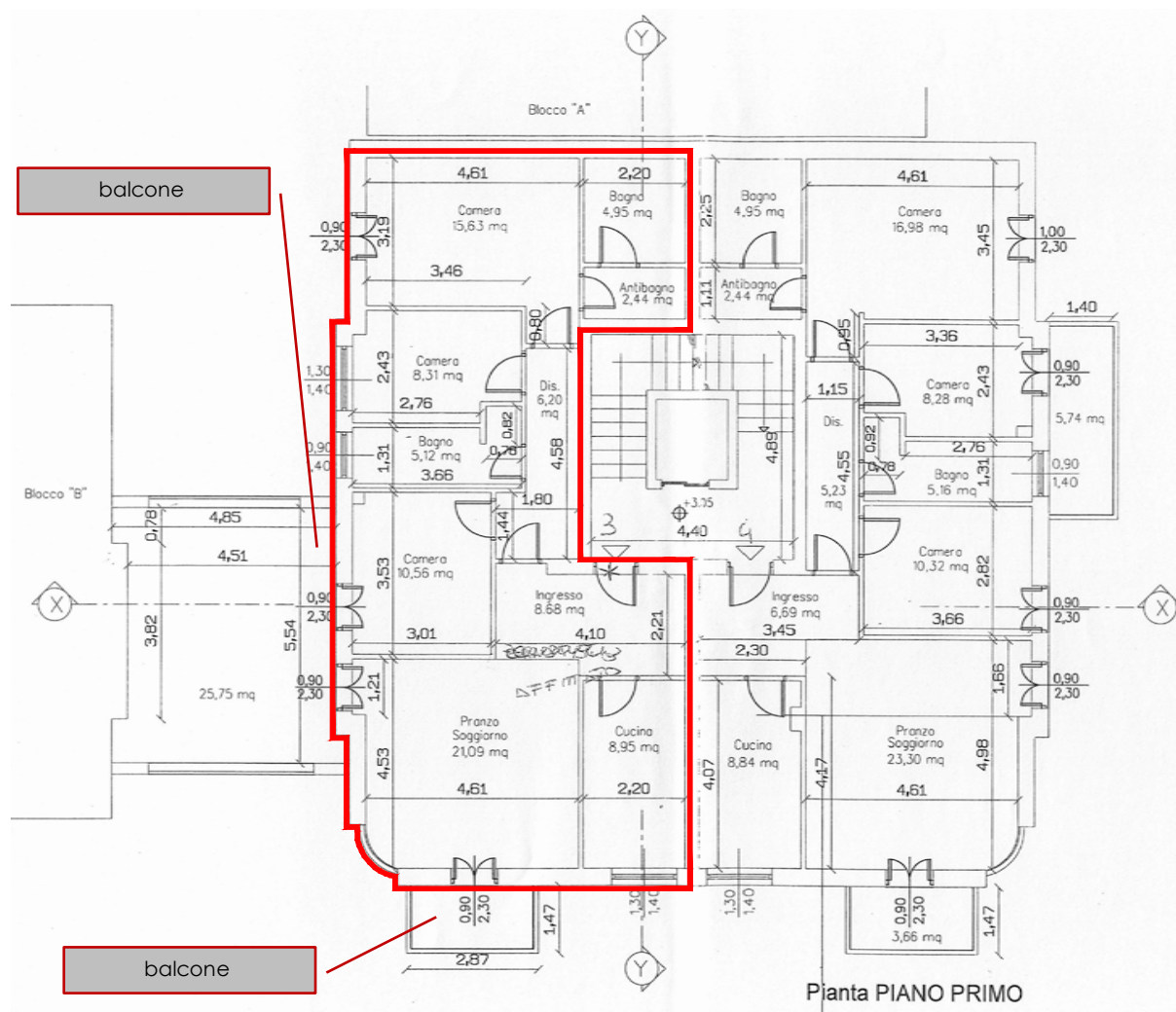
- superficie utile mq 91.9 con un'incidenza del 100% relativamente alla stima;
- terrazza mq 39.6 con un'incidenza del 25% relativamente alla stima;

Relativamente al calcolo millesimale, redatto dal geom. Francesco Massaro, dell'abitazione identificato al N.C.E.U. foglio 88 particella 1099 sub 16, si ha un totale di 108.400 millesimi limitatamente al Blocco E, e 35.463 relativamente all'intero complesso residenziale.



**LOTTO 19**

Si tratta di un appartamento posizionato al piano primo del Blocco E del complesso residenziale e censito al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 88 particella 1099 sub. 18** categoria A/2 (abitazione di tipo civile).



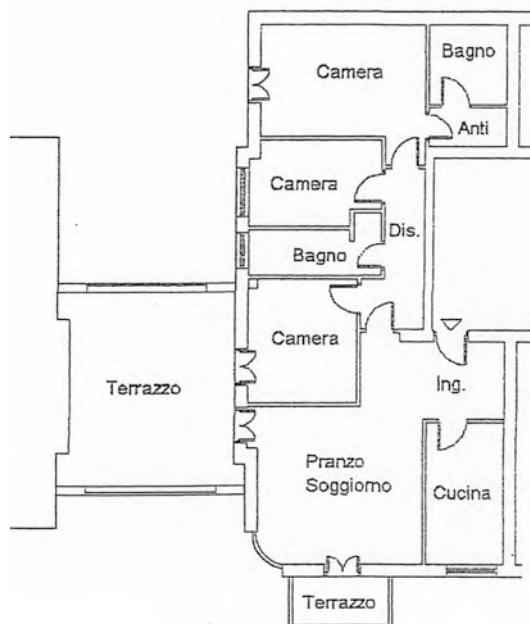
elaborato planimetrico legato all'ultimo precedente autorizzato - piano primo Blocco E

L'unità immobiliare si sviluppa su un unico piano (piano primo del Blocco E) ed è raggiungibile mediante: il vano scala condominiale, o l'utilizzo dell'ascensore che però non è mai stato reso funzionante. L'abitazione è caratterizzata da:

- un soggiorno-pranzo con accesso ad un piccolo balcone lato strada e ad un'ampia terrazza che costituisce elemento di congiunzione tra il Blocco E e quello B;
- una cucina abitabile;
- due camere singole di cui una con accesso alla terrazza suddetta;
- una camera matrimoniale;



- due bagni (di cui uno ad uso esclusiva della camera matrimoniale).



PIANO PRIMO  
h = 2,70 m

elaborato planimetrico catastale foglio 88 particella 1099 sub 18

L'unità immobiliare ad uso abitativo presenta finiture ordinarie e ha un'esposizione prevalentemente sul lato a nord-est dove si sviluppano sia la zona giorno, sia le camere da letto. Da una indagine visiva, la crisi sismica iniziata ad agosto del 2016 non ha prodotto danni né alla struttura né alle finiture.

La superficie commerciale è ripartita secondo il seguente criterio:

- superficie utile mq 110.5 con un'incidenza del 100% relativamente alla stima;
- terrazzi mq 30.4 con un'incidenza del 25% relativamente alla stima;

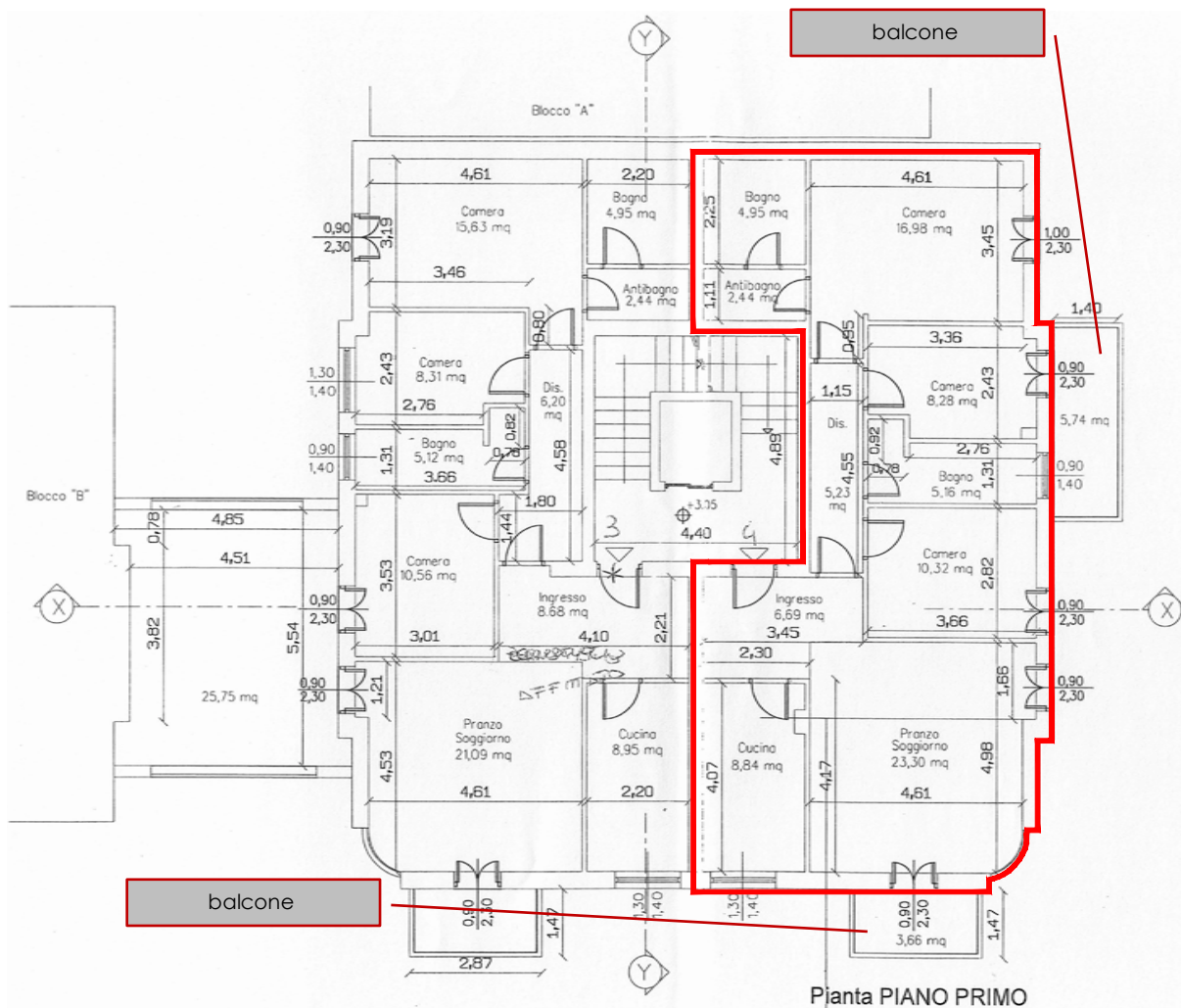
Relativamente al calcolo millesimale, redatto dal geom. Francesco Massaro, dell'abitazione identificato al N.C.E.U. foglio 88 particella 1099 sub 18, si ha un totale di 131.968 millesimi limitatamente al Blocco E, e 43.173 relativamente all'intero complesso residenziale.





**LOTTO 20**

Si tratta di un appartamento posizionato al piano primo del Blocco E del complesso residenziale e censito al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 88 particella 1099 sub. 19** categoria A/2 (abitazione di tipo civile).

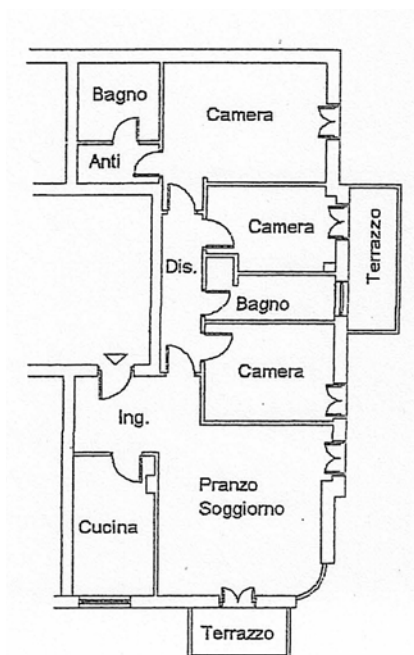


elaborato planimetrico legato all'ultimo precedente autorizzato - piano primo Blocco E

L'unità immobiliare si sviluppa su un unico piano (piano primo del Blocco E) ed è raggiungibile mediante: il vano scala condominiale, o l'utilizzo dell'ascensore che però non è mai stato reso funzionante. L'abitazione è caratterizzata da:

- un soggiorno-pranzo con l'accesso ad un piccolo balcone;
- una cucina abitabile;
- due camere singole di cui una con accesso ad un balcone;
- una camera matrimoniale;
- due bagni (di cui uno ad uso esclusiva della camera matrimoniale).





PIANO PRIMO  
h = 2,70 m

elaborato planimetrico catastale foglio 88 particella 1099 sub 19

L'unità immobiliare ad uso abitativo presenta finiture ordinarie e ha un'esposizione prevalentemente sul lato a nord-est dove si sviluppa la zona giorno e le camere da letto. Da una indagine visiva, la crisi sismica iniziata ad agosto del 2016 non ha prodotto danni né alla struttura né alle finiture. Si allega documentazione fotografica degli interni e degli esterni alla perizia di stima.

La superficie commerciale è ripartita secondo il seguente criterio:

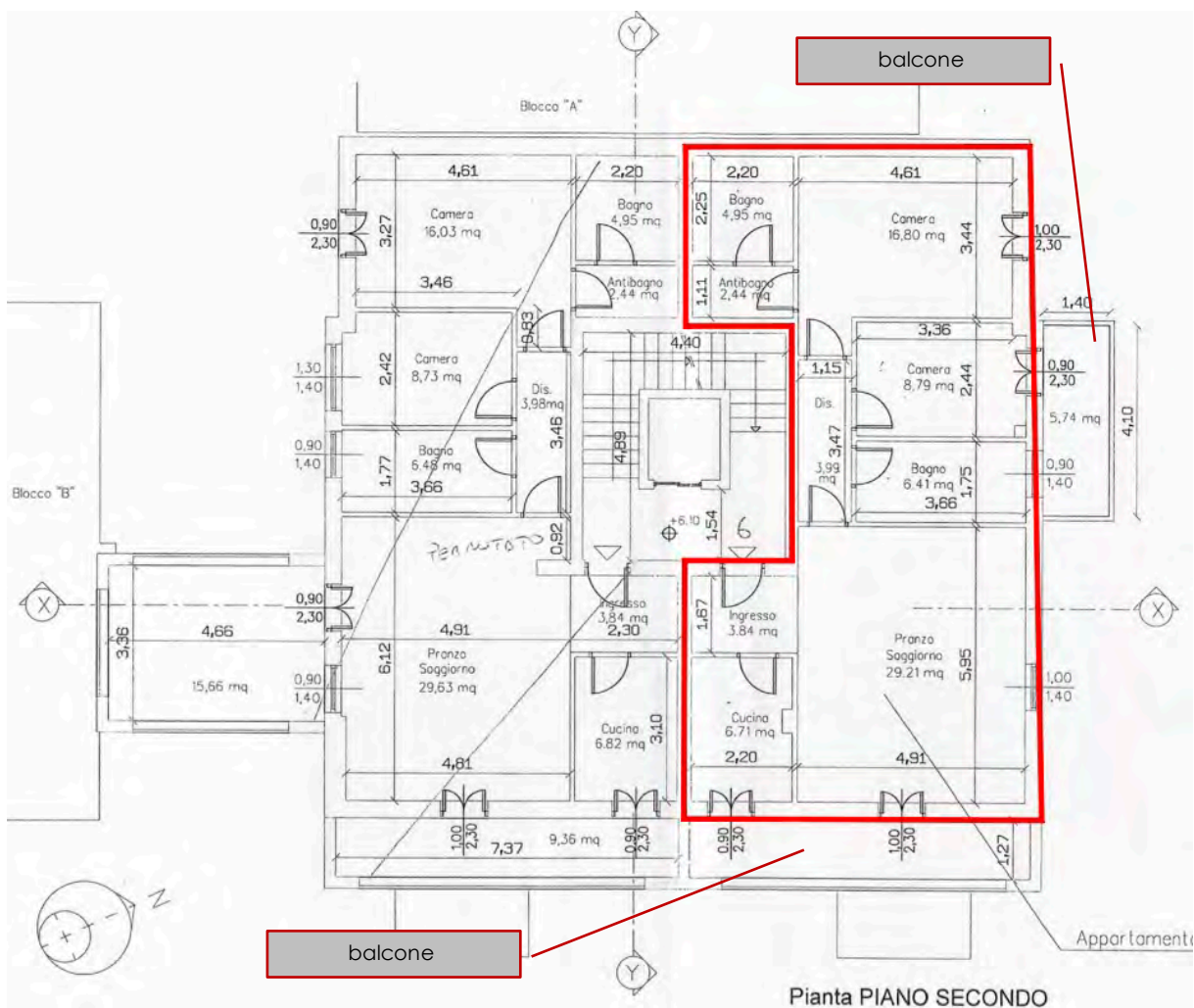
- superficie utile mq 110.5 con un'incidenza del 100% relativamente alla stima;
- terrazzi mq 9.4 con un'incidenza del 25% relativamente alla stima;

Relativamente al calcolo millesimale, redatto dal geom. Francesco Massaro, dell'abitazione identificato al N.C.E.U. foglio 88 particella 1099 sub 19, si ha un totale di 119.846 millesimi limitatamente al Blocco E, e 39.208 relativamente all'intero complesso residenziale.



**LOTTO 21**

Si tratta di un appartamento posizionato al piano secondo del Blocco E del complesso residenziale e censito al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 88 particella 1099 sub. 21** categoria A/2 (abitazione di tipo civile).



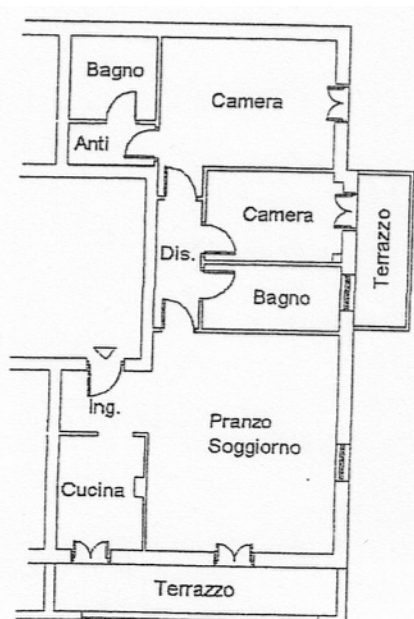
elaborato planimetrico legato all'ultimo precedente autorizzato - piano secondo Blocco E

L'unità immobiliare si sviluppa su un unico piano (piano secondo del Blocco E) ed è raggiungibile mediante: il vano scala condominiale, o l'utilizzo dell'ascensore che però non è mai stato reso funzionante. L'abitazione è caratterizzata da:

- un soggiorno-pranzo con accesso ad un balcone che si affaccia su via Filippo Brunelleschi (prospetto est del fabbricato);
- una cucina abitabile;
- una camera singola con accesso ad un piccolo balcone;
- una camera matrimoniale;



- due bagni (di cui uno ad uso esclusiva della camera matrimoniale).



PIANO SECONDO  
h = 2,70 m

elaborato planimetrico catastale foglio 88 particella 1099 sub 21

L'unità immobiliare ad uso abitativo presenta finiture ordinarie e ha un'esposizione prevalentemente sul lato a nord-est dove si sviluppa la zona giorno e le camere da letto. Da una indagine visiva, la crisi sismica iniziata ad agosto del 2016 non ha prodotto danni né alla struttura né alle finiture. Si allega documentazione fotografica degli interni e degli esterni alla perizia di stima.

La superficie commerciale è ripartita secondo il seguente criterio:

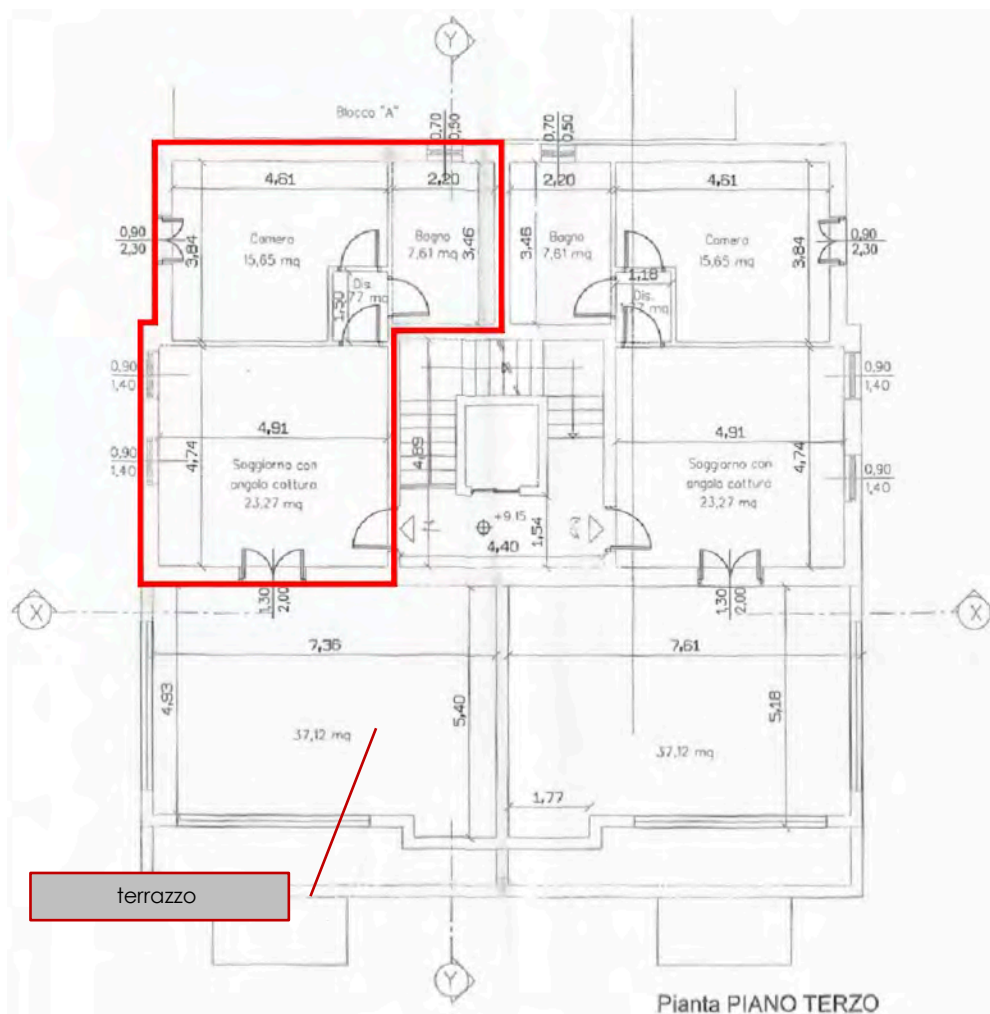
- superficie utile mq 99.8 con un'incidenza del 100% relativamente alla stima;
- terrazzi mq 17.5 con un'incidenza del 25% relativamente alla stima;

Relativamente al calcolo millesimale, redatto dal geom. Francesco Massaro, dell'abitazione identificato al N.C.E.U. foglio 88 particella 1099 sub 21, si ha un totale di 118.727 millesimi limitatamente al Blocco E, e 38.842 relativamente all'intero complesso residenziale.



**LOTTO 22**

Si tratta di un appartamento posizionato al piano terzo del Blocco E del complesso residenziale e censito al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 88 particella 1099 sub. 22** categoria A/2 (abitazione di tipo civile).



elaborato planimetrico legato all'ultimo precedente autorizzato - piano terzo Blocco E

L'unità immobiliare si sviluppa su un unico piano (piano terzo del Blocco E) ed è raggiungibile mediante: il vano scala condominiale, o l'utilizzo dell'ascensore che però non è mai stato reso funzionante. L'abitazione è un bilocale che costituisce l'attico del fabbricato e caratterizzato da:

- un soggiorno-pranzo e angolo cottura con accesso ad ampia terrazza
- una camera matrimoniale;
- un bagno.







**PIANO TERZO**  
h = 2,70 m

elaborato planimetrico catastale foglio 88 particella 1099 sub 22

L'unità immobiliare ad uso abitativo presenta finiture ordinarie e ha un'esposizione prevalentemente sul lato a sud-ovest dove si sviluppa la zona giorno e la camera da letto. Da una indagine visiva, la crisi sismica iniziata ad agosto del 2016 non ha prodotto danni né alla struttura né alle finiture. Si allega documentazione fotografica degli interni e degli esterni alla perizia di stima.

La superficie commerciale è ripartita secondo il seguente criterio:

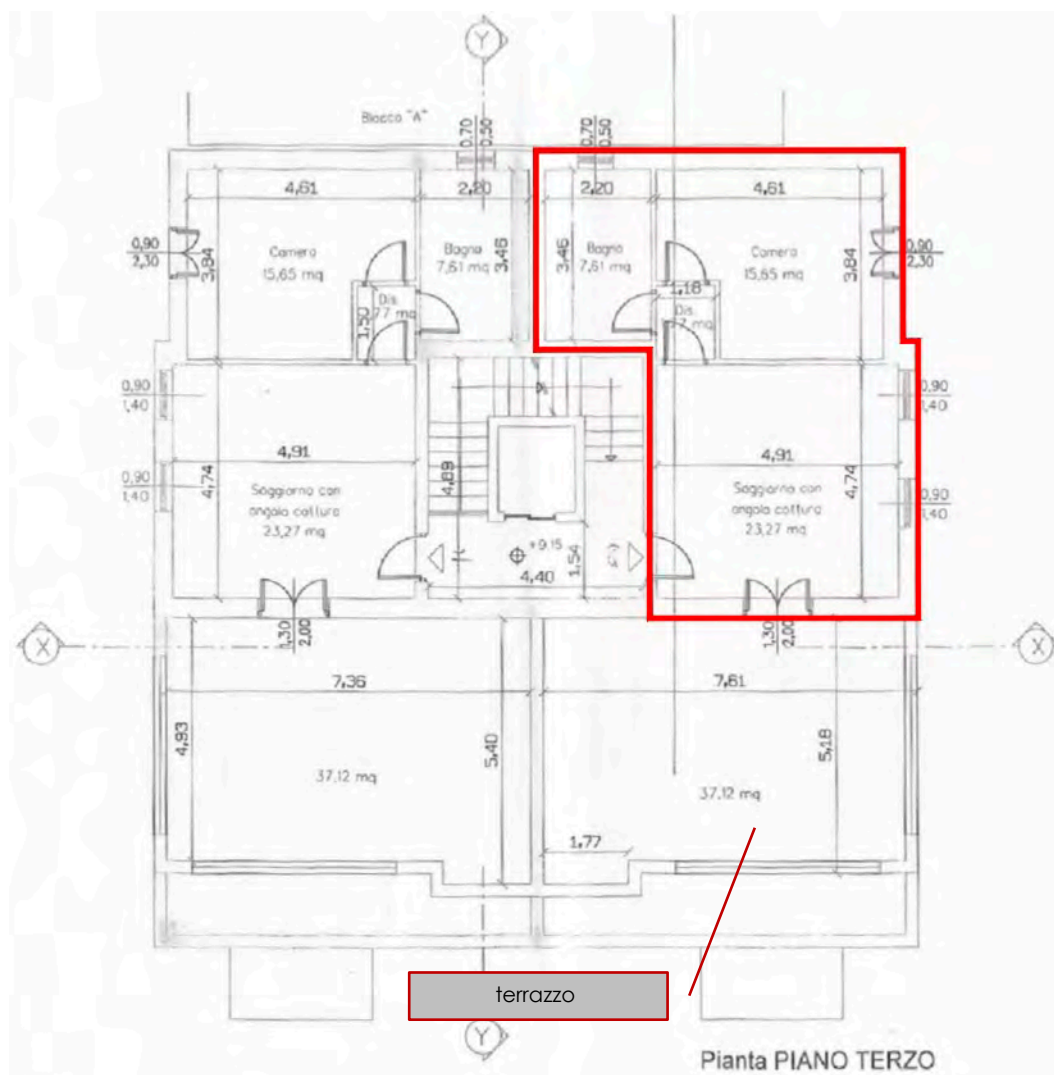
- superficie utile mq 59.5 con un'incidenza del 100% relativamente alla stima;
- terrazza mq 37.1 con un'incidenza del 25% relativamente alla stima;

Relativamente al calcolo millesimale, redatto dal geom. Francesco Massaro, dell'abitazione identificata al N.C.E.U. foglio 88 particella 1099 sub 22, si ha un totale di 91.202 millesimi limitatamente al Blocco E, e 29.837 relativamente all'intero complesso residenziale.



**LOTTO 23**

Si tratta di un appartamento posizionato al piano terzo del Blocco E del complesso residenziale e censito al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 88 particella 1099 sub. 23** categoria A/2 (abitazione di tipo civile).

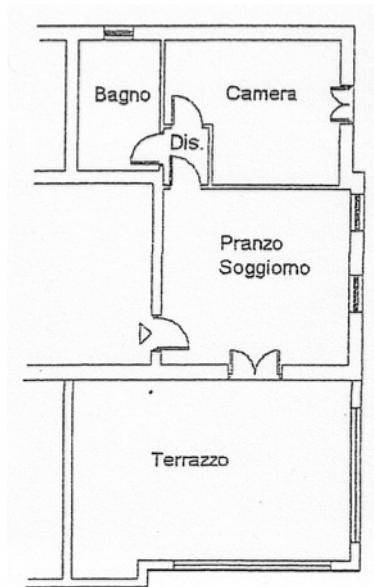


elaborato planimetrico legato all'ultimo precedente autorizzato - piano terzo Blocco E

L'unità immobiliare si sviluppa su un unico piano (piano terzo del Blocco E) ed è raggiungibile mediante: il vano scala condominiale, o l'utilizzo dell'ascensore che però non è mai stato reso funzionante. L'abitazione è un bilocale che costituisce l'attico del fabbricato e caratterizzato da:

- un soggiorno-pranzo e angolo cottura con accesso ad ampia terrazza
- una camera matrimoniale;
- un bagno.





PIANO TERZO  
h = 2,70 m

elaborato planimetrico catastale foglio 88 particella 1099 sub 23

L'unità immobiliare ad uso abitativo presenta finiture ordinarie e ha un'esposizione prevalentemente sul lato a nord-est dove si sviluppa la zona giorno e la camera da letto. Da una indagine visiva, la crisi sismica iniziata ad agosto del 2016 non ha prodotto danni né alla struttura né alle finiture. Si allega documentazione fotografica degli interni e degli esterni alla perizia di stima.

La superficie commerciale è ripartita secondo il seguente criterio:

- superficie utile mq 59.5 con un'incidenza del 100% relativamente alla stima;
- terrazza mq 37.1 con un'incidenza del 25% relativamente alla stima;

Relativamente al calcolo millesimale, redatto dal geom. Francesco Massaro, dell'abitazione identificato al N.C.E.U. foglio 88 particella 1099 sub 223, si ha un totale di 89.986 millesimi limitatamente al Blocco E, e 29.439 relativamente all'intero complesso residenziale.



## **BLOCCO A**

Il **Blocco A** è composto da n. 2 unità immobiliari:

- **Lotto 24)** porzione di fabbricato costituita da appartamento e censito al **N.C.E.U. foglio 88 particella 1100** categoria F/3;
- **Lotto 25)** porzione di fabbricato costituita da appartamento e censito al **N.C.E.U. foglio 88 particella 1101** categoria F/3.

così progettate:

- Il piano interrato è dotato di un garage, un ripostiglio e una cantina;
- Il piano terra è dotato di un soggiorno, un bagno e una cucina abitabile;
- Il piano primo è dotato di un disimpegno, due camere singole, una matrimoniale e un bagno.

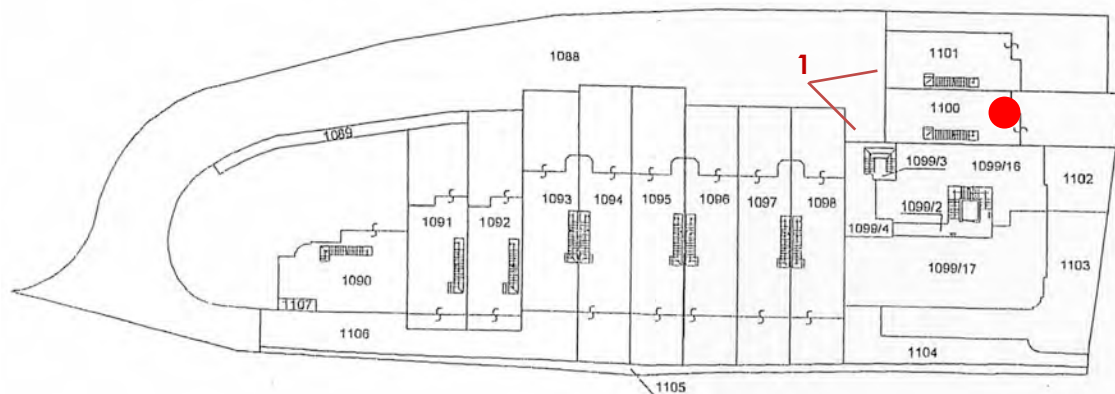
I piani sono collegati verticalmente da una scala interna e le caratteristiche costruttive che caratterizzano le unità immobiliari all'interno del Blocco A sono:

- **STRUTTURA:** Le sottofondazioni sono state realizzate con getto di calcestruzzo magro Rck15, mentre le fondazioni sono a travi in calcestruzzo Rck30 armato con barre di ferro ad aderenza migliorata del tipo Feb44K come da esecutivi di progetto strutturale. Il piano interrato è stato realizzato su "Iglù" creati e soletta armata di ripartizione. Le pareti perimetrali del piano interrato sono in calcestruzzo armato mentre i tre solai che suddividono verticalmente il fabbricato, sono in latero-cemento realizzati in opera e completati di soletta armata di ripartizione. Le scale interne sono in calcestruzzo armato. La copertura a falde inclinate è del tipo su "muricci e tavelloni" e impermeabilizzato con guaina ardesiata di mm 4 e manto in coppi.
- **TAMPONATURE:** Le murature perimetrali sono realizzate con il sistema monoparete nelle parti intonacate, utilizzando blocchi termici 35x25x25 e con il sistema a doppia parete per quelle a facciavista abbinando ai mattoncini facciavista 5,5x12x25, un aparete in laterizio da cm 12 con interposto isolamento termico in polistirene da cm 4.
- **TRAMEZZI:** Le tramezzature interne sono realizzate in laterizio da cm 8 mentre in corrispondenza dei bagni sono da cm 12.
- **FINITURE:** Soglie in travertino di porte e finestre. Intonaci esterni ed interni completamente realizzati con premiscelati. Massetti idonei per pavimentazioni in ceramica o parquet (pavimenti mancanti). Controtelai in legno per le aperture interne e in ferro per quelle esterne. Gli infissi esterni sono in PVC color legno mentre le persiane in alluminio. Le porte interne sono in legno.



**LOTTO 24**

Si tratta di una delle due villette singole a schiera che compongono il Blocco A del complesso residenziale. L'immobile ad uso esclusivamente residenziale è censito al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 88 particella 1100** cat. F/3 (unità in corso di costruzione), ma riaccatastata in A/2 secondo quanto richiesto dalla S.V.I. ●



elaborato planimetrico piano terra





La villetta individuata come lotto 24 e identificata al N.C.E.U. foglio 88 particella 1100 si trova tra il fabbricato indicato come Blocco E e la villetta che costituisce e completa il Blocco A. Pertanto è esposta solo su due lati, quello a Nord e quello a Sud. Le pareti a est e ovest sono in comune con gli immobili adiacenti.

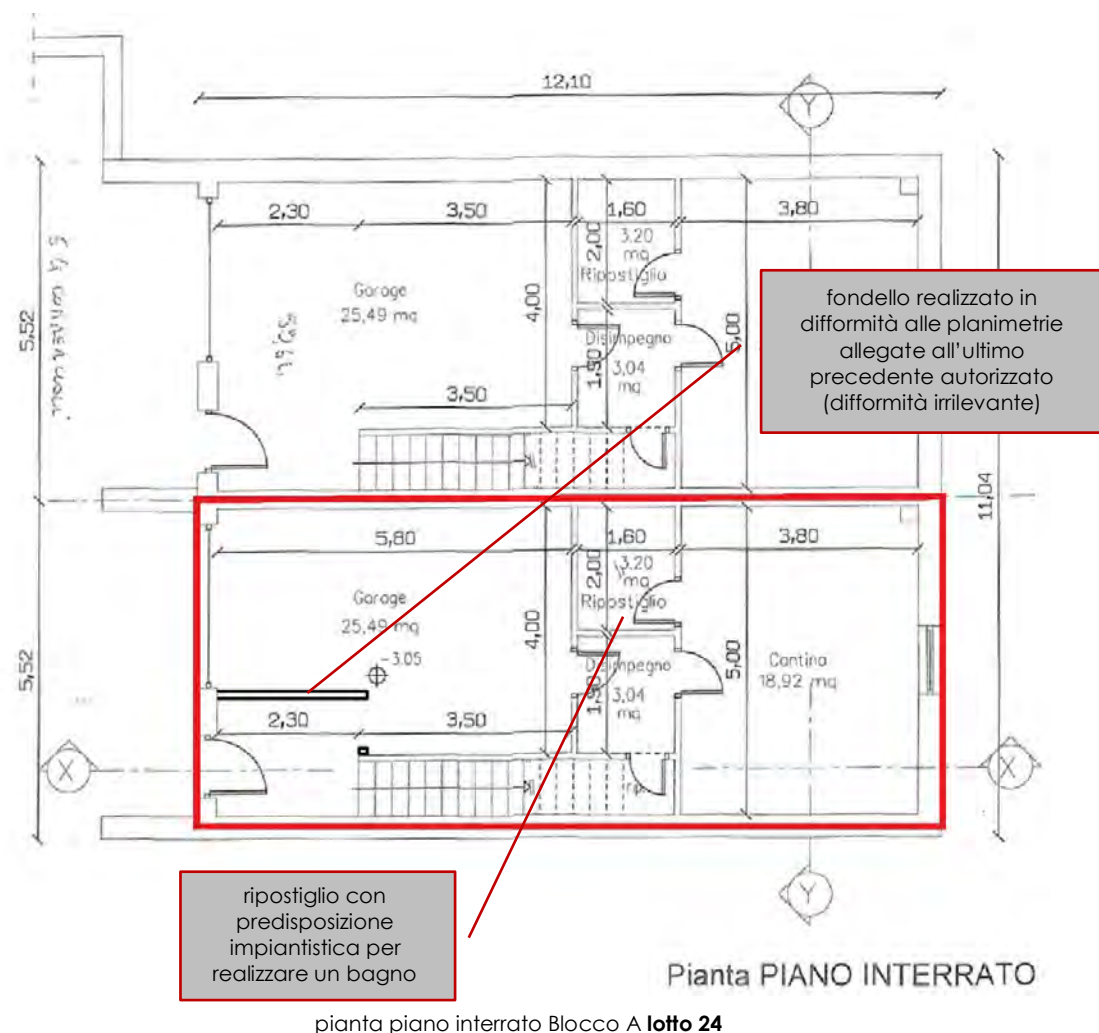


- L' interrato è dotato di un garage, una cantina illuminata tramite bocche di lupo, un sottoscala e un ripostiglio. L'accesso al piano è consentito: da strada privata interna mediante l'ingresso principale o quello carrabile che immette nel garage; internamente mediante la scala che collega il piano terra al piano interrato. La superficie commerciale è ripartita secondo il seguente criterio:
  - cantina + sottoscala + disimpegno mq 41,2 con un'incidenza del 35% relativamente alla stima;
  - garage mq 23,0 con un'incidenza del 60% relativamente alla stima.

L'interrato presenta delle difformità, seppur irrilevanti dal punto di vista urbanistico con l'ultimo precedente autorizzato, che vanno comunque descritte. In particolare la presenza di un fondello di divisione tra l'ingresso principale e il garage (vedi planimetria pagina seguente). Inoltre il vano individuato come ripostiglio è stato predisposto, dal punto di vista impiantistico, per poter essere trasformato in un bagno (scarichi e adduzione di acqua calda e fredda). Queste difformità rispetto all'ultimo precedente autorizzativo, non costituiscono abusi in quanto realizzabili come attività libera; trattandosi di opere interne e non strutturali.

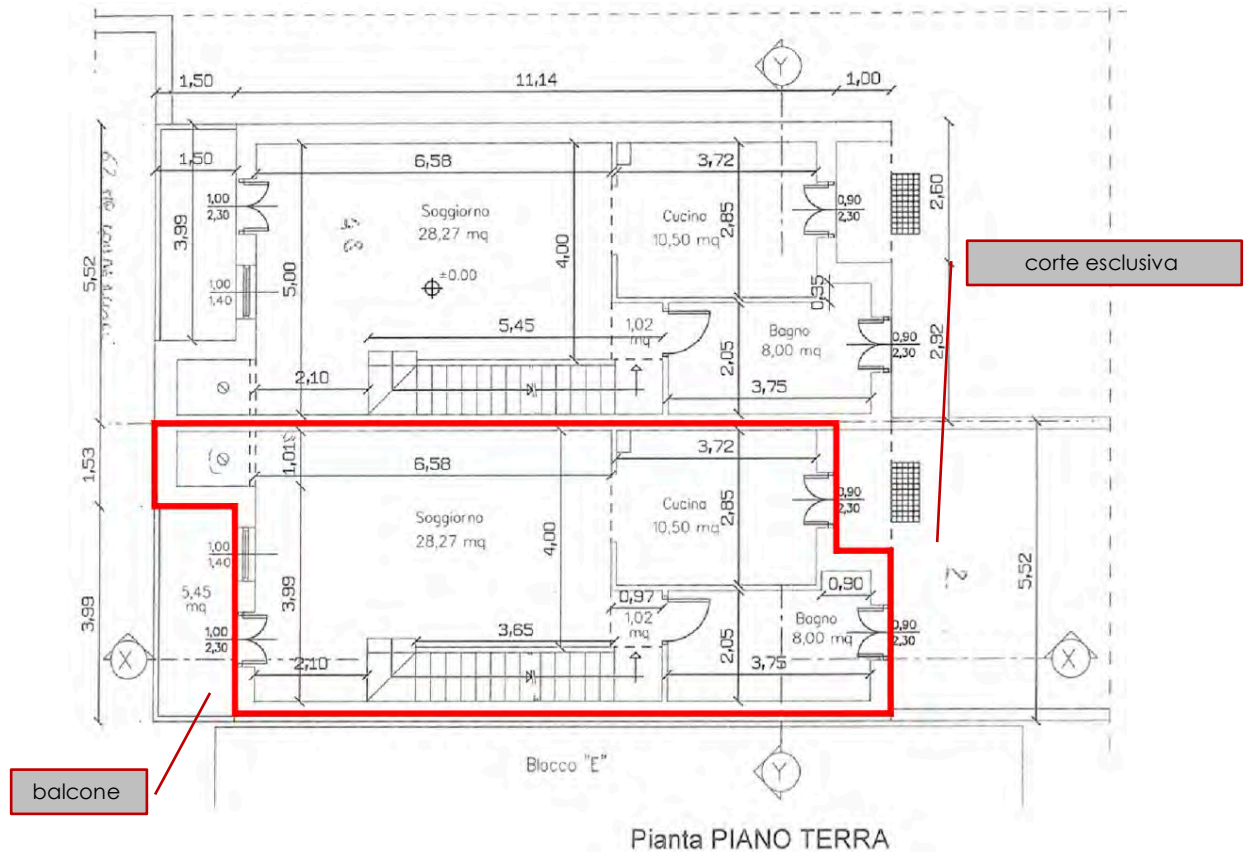


Al contrario dal punto di vista catastale, le planimetrie saranno aggiornate con l'inserimento sia del fondello, sia locale bagno anche se presente solo la predisposizione impiantistica.



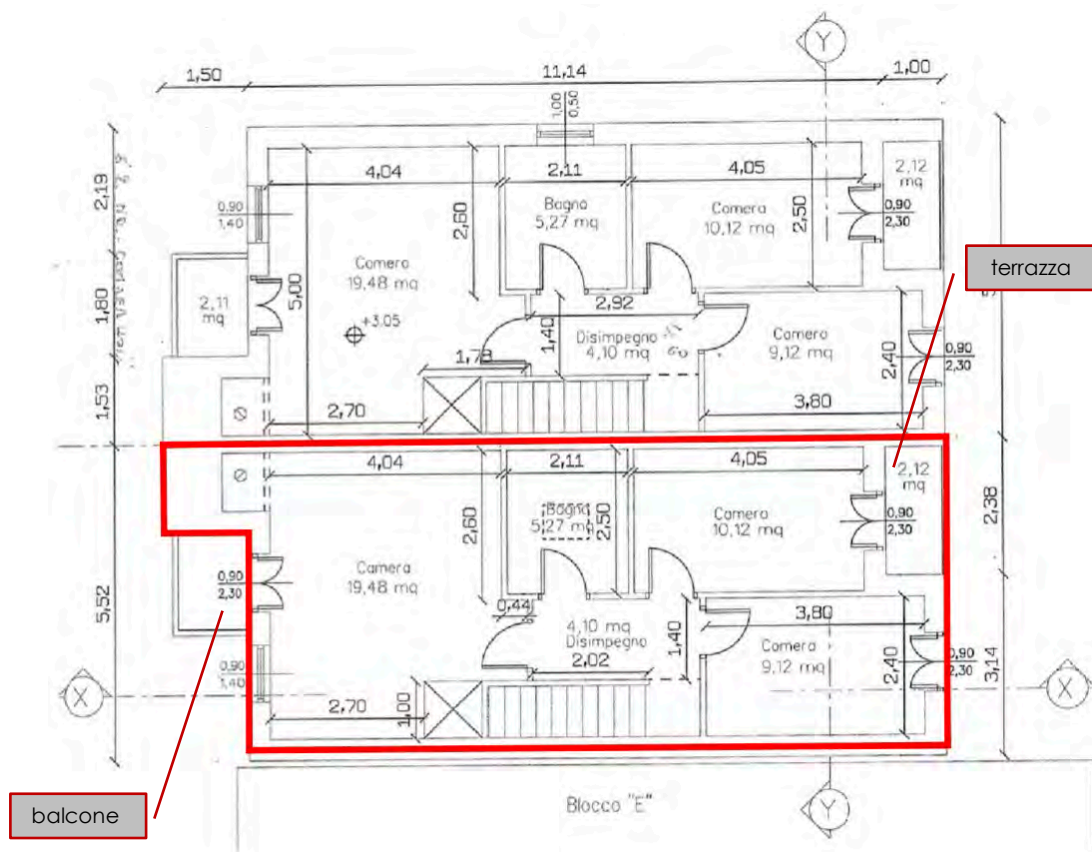
- Il piano terra (zona giorno) è dotato di un soggiorno con terrazza, una cucina, un bagno e un disimpegno. Dalla cucina è consentito l'accesso ad una corte esclusiva (piccolo giardino). Il piano è raggiungibile dall'ingresso principale mediante la scala interna. L'altezza utile dei locali è di circa 2.70ml e la superficie commerciale è ripartita secondo il seguente criterio:
  - superficie utile mq 65.0 con un'incidenza del 100% relativamente alla stima;
  - terrazza mq 6.0 con un'incidenza del 25% relativamente alla stima;
  - corte esclusiva mq 41 con un'incidenza del 10% relativamente alla stima.





pianta piano terra Blocco A lotto 24

- Il piano primo (zona notte) è dotato di una camera matrimoniale con balcone, due camere singole di cui una con terrazza e un bagno. L'accesso dal piano terra è consentito da una scala interna. L'altezza utile dei locali è di circa 2.70 ml, mentre la superficie commerciale è ripartita secondo il seguente criterio:
  - superficie utile mq 67.9 con un'incidenza del 100% relativamente alla stima;
  - balconi/terrazze mq 4.3 con un'incidenza del 35% relativamente alla stima.



Pianta PIANO PRIMO

pianta piano primo Blocco A lotto 24

Limitatamente al calcolo millesimale redatto dal geom. Francesco Massaro dell'unità immobiliare identificata al N.C.E.U. foglio 88 particella 1100 si ha un totale di 49.911 millesimi così suddiviso: piano interrato 6.599; piano terra 19.083; piano primo 24.229.

Nel suo complesso il fabbricato non presenta elementi di pregio architettonico, né a livello progettuale né a livello realizzativo. Lo stato attuale è quello di un immobile finito e abitabile.

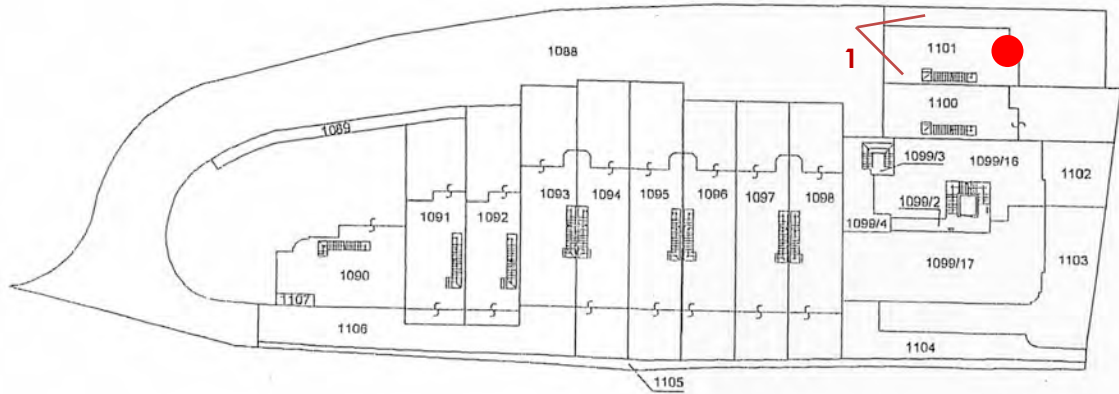
Si fa presente che, da una indagine visiva, la crisi sismica iniziata ad agosto del 2016 non ha prodotto danni né alla struttura né alle finiture. Si allega documentazione fotografica degli interni e degli esterni alla perizia di stima.





**LOTTO 25**

Si tratta di una villetta singola a schiera, all'interno del Blocco A del complesso residenziale. L'immobile ad uso esclusivamente residenziale è censito al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 88 particella 1101** cat. F/3 (unità in corso di costruzione), ma riaccatastata in A/2 secondo quanto richiesto dalla S.V.I.. ●



elaborato planimetrico piano terra

lotto 25 foglio 88 particella 1101 - Blocco A



altra villetta del Blocco A

ingresso al garage

da strada interna privata

ingresso principale



La villetta individuata come lotto 25 e identificata al N.C.E.U. foglio 88 particella 1101 si trova di testa al Blocco A e pertanto è esposta su tre lati. La parete a est è in adiacenza con l'altro immobile che compone il Blocco A.



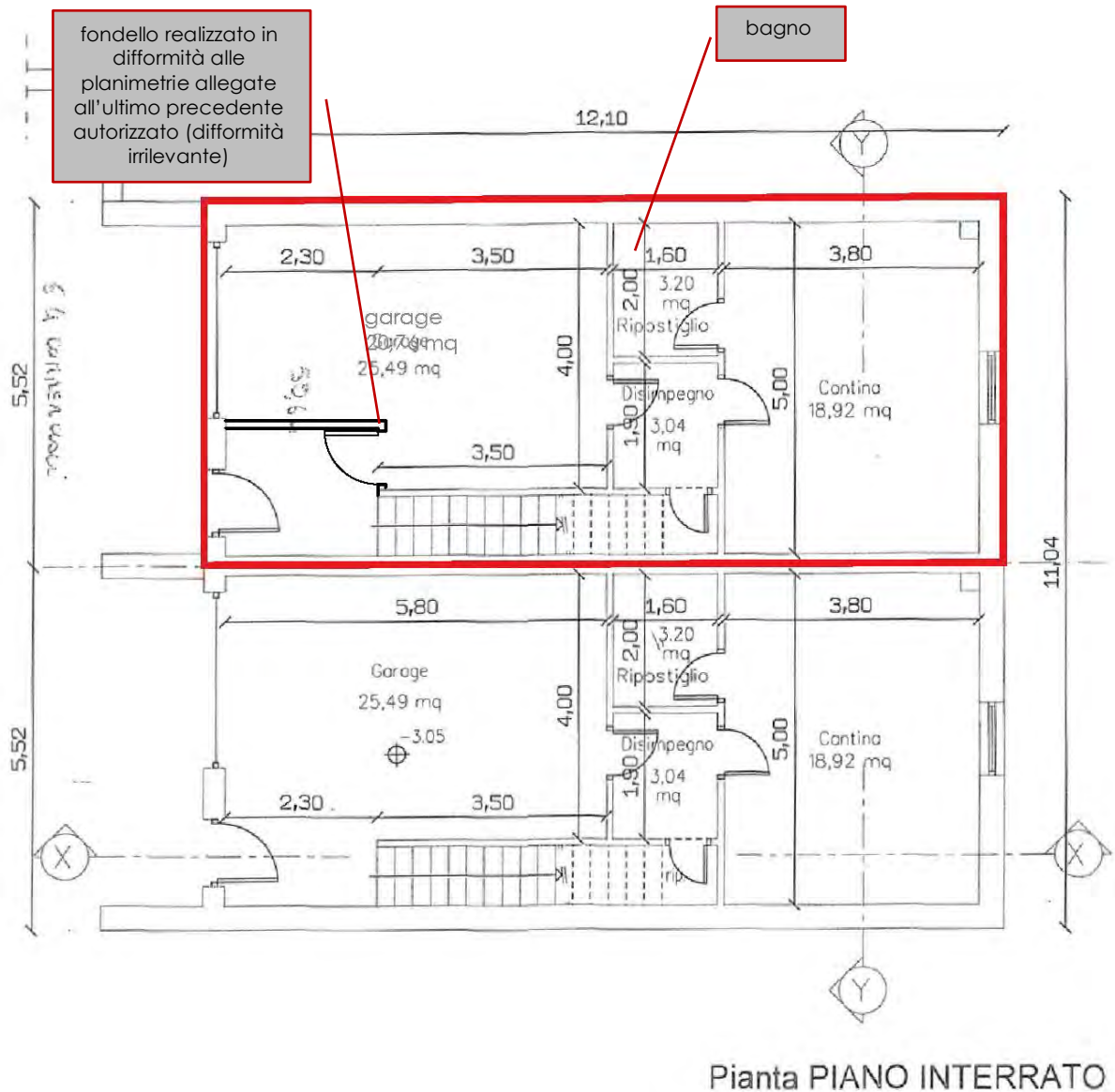
- L' interrato è dotato di un garage, una cantina illuminata tramite bocche di lupo, un sottoscala e un ripostiglio. L'accesso al piano è consentito: da strada privata interna mediante l'ingresso principale o quello carrabile che immette nel garage; internamente mediante la scala che collega il piano terra al piano interrato. La superficie commerciale è ripartita secondo il seguente criterio:
  - cantina + sottoscala + disimpegno mq 37,5 con un'incidenza del 35% relativamente alla stima;
  - garage mq 28,9 con un'incidenza del 60% relativamente alla stima.

L'interrato presenta delle difformità, seppur irrilevanti dal punto di vista urbanistico con l'ultimo precedente autorizzato, che vanno comunque descritte. In particolare la presenza di un fondello di divisione tra l'ingresso principale e il garage (vedi planimetria pagina seguente). Inoltre il vano individuato come ripostiglio è ad oggi un bagno arredato come tale (vedi foto pagina seguente). Queste difformità rispetto all'ultimo precedente autorizzativo, non costituiscono abusi in quanto realizzabili come attività libera; trattandosi di opere interne e non strutturali.





Al contrario dal punto di vista catastale, le planimetrie saranno aggiornate con l'inserimento del fondello e del locale bagno.



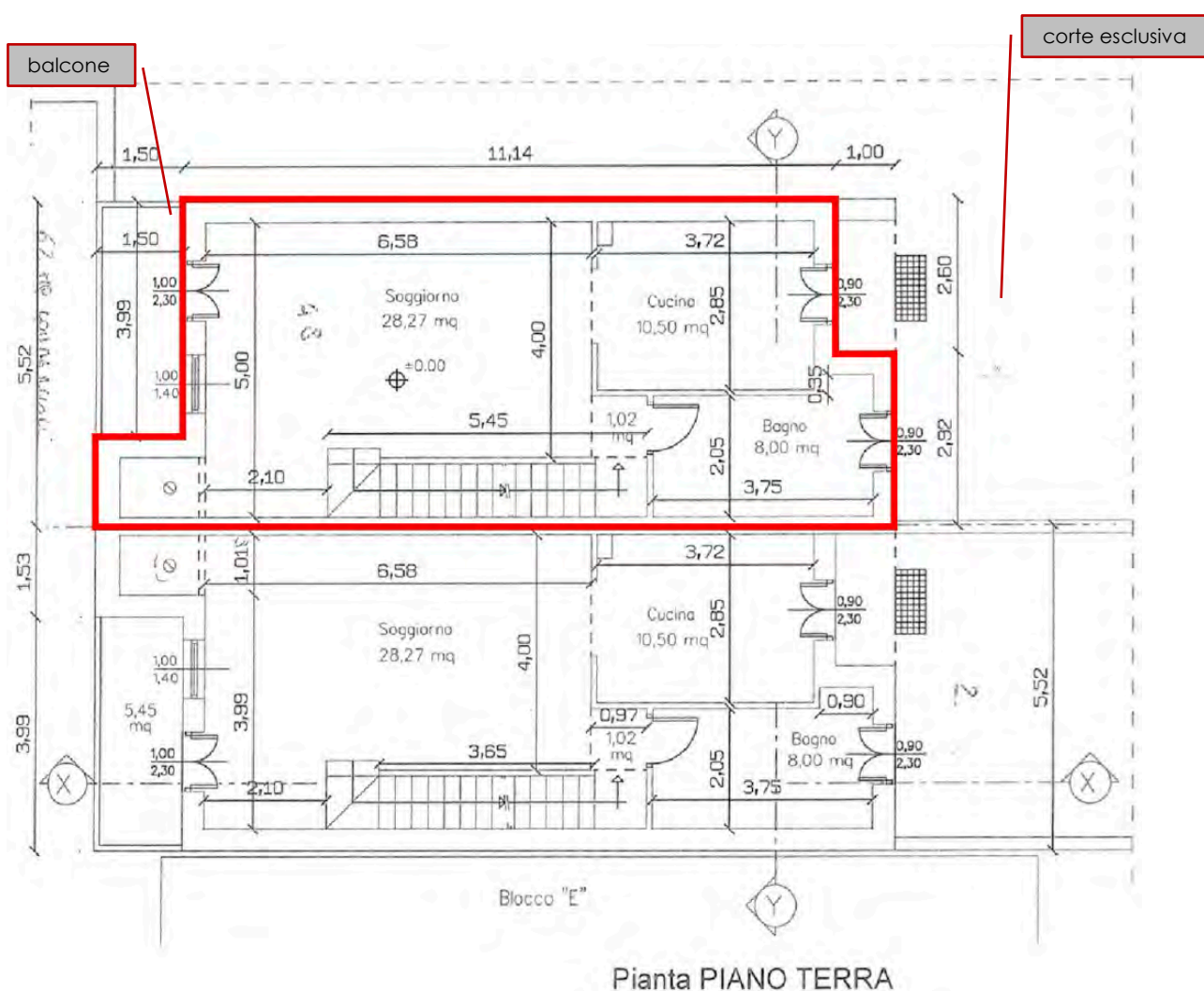
pianta piano interrato Blocco A lotto 25



bagno al piano interrato dove ora è indicato ripostiglio



- Il piano terra (zona giorno) è dotato di un soggiorno con terrazza, una cucina, un bagno e un disimpegno. Dalla cucina è consentito l'accesso ad una corte esclusiva (piccolo giardino). Il piano è raggiungibile dall'ingresso principale mediante la scala interna. L'altezza utile dei locali è di circa 2.70 ml e la superficie commerciale è ripartita secondo il seguente criterio:
  - superficie utile mq 67.1 con un'incidenza del 100% relativamente alla stima;
  - terrazza mq 6.0 con un'incidenza del 25% relativamente alla stima;
  - corte esclusiva mq 67.9 con un'incidenza del 10% relativamente alla stima.

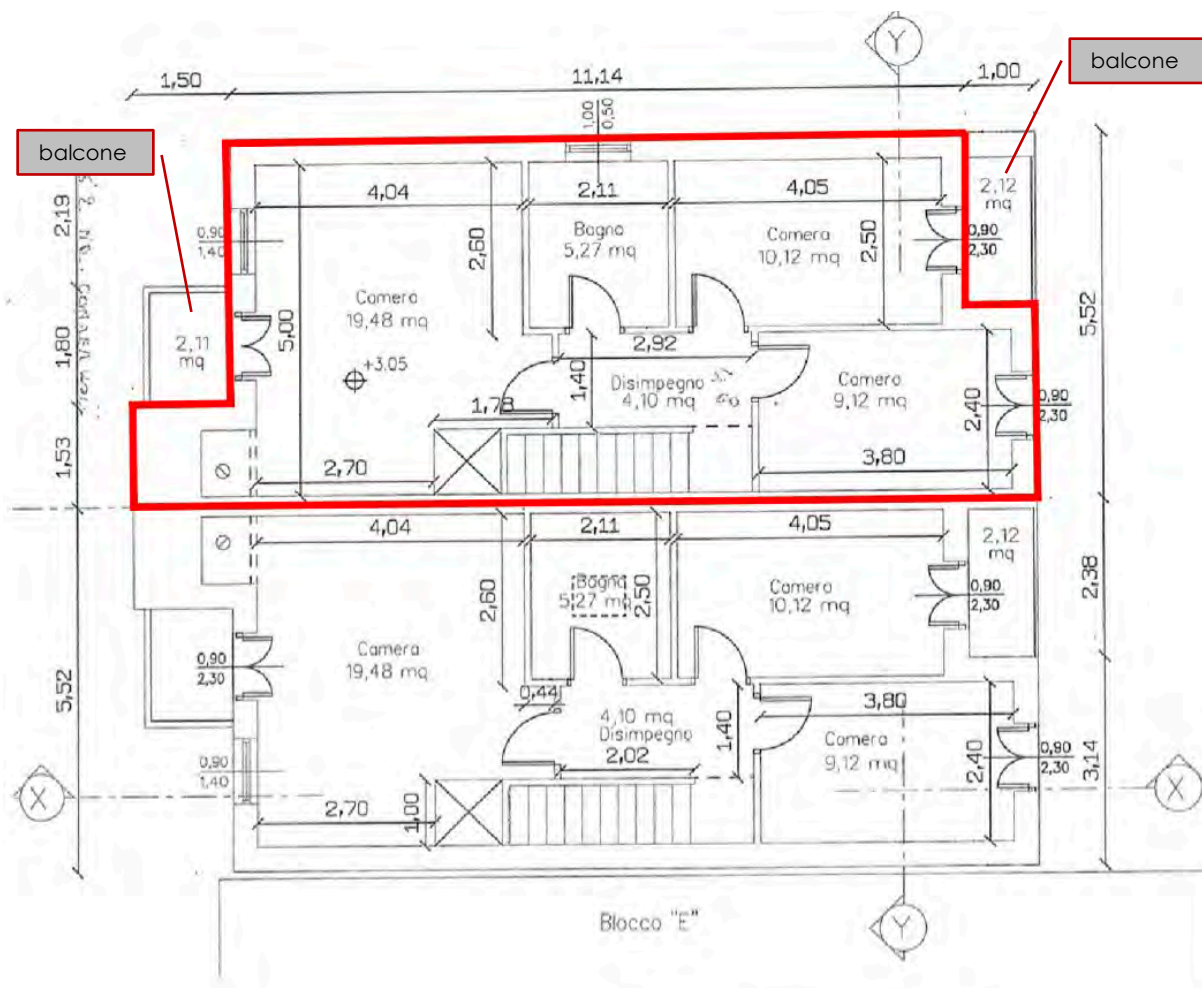


pianta piano terra Blocco A **lotto 25**

- Il piano primo (zona notte) è dotato di una camera matrimoniale con balcone, due camere singole di cui una con terrazza e un bagno. L'accesso dal piano terra è consentito da una scala interna. L'altezza utile dei locali è di circa 2.70ml, mentre la superficie commerciale è ripartita secondo il seguente criterio:



- o superficie utile mq 67.0 con un'incidenza del 100% relativamente alla stima;
- o balcone mq 4.3 con un'incidenza del 35% relativamente alla stima.



Pianta PIANO PRIMO

pianta piano primo Blocco A lotto 25

Limitatamente al calcolo millesimale redatto dal geom. Francesco Massaro dell'unità immobiliare identificata al N.C.E.U. foglio 88 particella 1101 si ha un totale di 48.648 millesimi così suddiviso: piano interrato 6.599; piano terra 19.146; piano primo 22.903.

Nel suo complesso il fabbricato non presenta elementi di pregio architettonico, né a livello progettuale né a livello realizzativo. Lo stato attuale è quello di un immobile finito e abitabile.



Si fa presente che, da una indagine visiva, la crisi sismica iniziata ad agosto del 2016 non ha prodotto danni né alla struttura né alle finiture.



- 8) *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità;*
- a. *se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*
  - b. *se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;*
  - c. *se i dati indicati nel pignoramento; pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;*

Tutti gli immobili oggetto di pignoramento sono ben individuati sia nella loro consistenza catastale, sia mediante indirizzo. Pertanto non sono state rilevate difformità tra l'identificazione attuale dei beni e le indicazioni riportate nell'atto di pignoramento.

---

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

La condizione attuale degli immobili identificati nell'atto di pignoramento come:

- **Lotto 1)** porzione di fabbricato costituita da appartamento e censito al **N.C.E.U. foglio 88 particella 1090** (graffata a 1107) categoria F/3;
- **Lotto 2)** porzione di fabbricato costituita da appartamento e censito al **N.C.E.U. foglio 88 particella 1091** categoria F/3;
- **Lotto 3)** porzione di fabbricato costituita da appartamento e censito al **N.C.E.U. foglio 88 particella 1092** categoria F/3;
- **Lotto 5)** porzione di fabbricato costituita da appartamento e censito al **N.C.E.U. foglio 88 particella 1094** categoria F/3;
- **Lotto 6)** porzione di fabbricato costituita da appartamento e censito al **N.C.E.U. foglio 88 particella 1095** categoria F/3;
- **Lotto 7)** porzione di fabbricato costituita da appartamento e censito al **N.C.E.U. foglio 88 particella 1096** categoria F/3;
- **Lotto 8)** porzione di fabbricato costituita da appartamento e censito al **N.C.E.U. foglio 88 particella 1097** categoria F/3;





- **Lotto 9)** porzione di fabbricato costituita da appartamento e censito al **N.C.E.U. foglio 88 particella 1098** categoria F/3;

è quella di unità immobiliari ancora in corso di costruzione e infatti la categoria catastale di appartenenza, come da visure allegate, è appunto F/3 (unità in corso di costruzione). Questa particolare categoria, che l'Agenzia delle Entrate definisce di tipo "provvisorio", è priva di rendita e planimetria catastale, documenti che è possibile ottenere solo facendo una denuncia di variazione per "*ultimazione di fabbricato urbano*", definizione che viene utilizzata esclusivamente per le unità precedentemente accatastate in qualità di "*unità in corso di costruzione*" o "*in corso di definizione*".

Quindi la possibilità di riaccatastare gli immobili nella categoria di appartenenza A/2 (abitazione di tipo civile) è legata alla conclusione di tutte le lavorazioni mancanti:

- pavimenti e rivestimenti;
- tinteggiature;
- sanitari;
- impianto elettrico (presente solo la predisposizione);
- impianto termico (presente solo la predisposizione);
- caldaia;
- radiatori nelle varie stanze;
- porte interne;

come anche si richiede dalle note esplicative del gruppo catastale A: "A/2 - Abitazioni di tipo civile. Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture di livello rispondente alle locali richieste di mercato per fabbricati di tipo residenziale".

Si ravvisa che per i suddetti immobili il Comune di Foligno, Area Governo del Territorio, ha rilasciato comunque il certificato di agibilità in contrasto con la documentazione catastale che riportava chiaramente l'appartenenza al gruppo F/3 e quindi di immobili non finiti e quindi non rispondenti ai requisiti di abitabilità.

Inoltre la documentazione presentata dal direttore dei lavori attestante: lavorazioni ultimate e quindi con ambienti "salubri"; e quella relativa alla conformità degli impianti; non sono rispondenti allo stato attuale.

I lotti seguenti:

- **Lotto 24)** porzione di fabbricato costituita da appartamento e censito al **N.C.E.U. foglio 88 particella 1100** categoria F/3;



- **Lotto 25)** porzione di fabbricato costituita da appartamento e censito al **N.C.E.U. foglio 88 particella 1101** categoria F/3;

presentano una difformità a livello catastale relativamente alla categoria di appartenenza. Attualmente identificati in F/3 e quindi come unità in corso di costruzione, sono in realtà immobili abitabili che non necessitano di alcuna lavorazione (foto allegate alla perizia di stima). Il lotto 24 risulta attualmente occupato con regolare contratto di affitto (contratto di locazione allegato). Il lotto 25 risulta finito in tutte le lavorazioni ma non abitato. Perciò, appurando le condizioni attuali degli immobili e la contestuale presenza del certificato di agibilità, si è provveduto a riaccatastare le due unità immobiliari nella giusta categoria catastale di appartenenza e cioè in A/2 (abitazione di tipo civile). Acquisendo pertanto, per i suddetti immobili (lotto 24 e 25), planimetria e rendita catastale.

Per tutti gli altri lotti non si sono ravvisate difformità tra lo stato attuale e la rispettiva documentazione catastale depositata presso gli uffici dell' Agenzia delle Entrate.

---

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

Gli interventi edilizi per l'edificazione degli immobili oggetto di pignoramento sono stati autorizzati dal Comune di Foligno mediante le seguenti licenze:

- **Permesso di Costruire n. 182 del 24/10/2003** avente per oggetto: "Costruzione di edifici residenziali, a schiera e plurifamiliari";
- **Permesso di Costruire n. 666 del 28/10/2005** variante al Permesso di Costruire n. 182/2003 avente per oggetto: "Costruzione edifici residenziali a schiera e plurifamiliari, nonché la modifica di recinzione con l'apertura di n. 1 accesso carrabile e lo spostamento di n. 1 accesso carrabile"
- **Denuncia di Inizio Attività n. 11397/08;**
- **Permesso in Sanatoria n. 105 del 29/04/2010** avente per oggetto: "Opere eseguite in difformità dal titolo PdC n. 182 del 24/10/2003 e successiva variante di cui al PdC n. 666 del 28/10/2005 e D.I.A. n. 11397/08, consistenti in realizzazione di opere di recinzione e passi carrabili";
- **Permesso in Sanatoria n. 161 del 09/06/2011** avente per oggetto: "Opere eseguite in difformità dal titolo PdC n. 182 del 24/10/2003 e successiva variante di cui al PdC n. 666 del 28/10/2005 e D.I.A. n. 11397/08, consistenti modifiche interne ed esterne" (ultimo precedente autorizzativo).



A seguito del documento di fine lavori in cui si dichiara l'ultimazione delle opere in data 30-04-2011 e successiva richiesta, è stato rilasciato il **Certificato di Agibilità Totale n. 81 del 12/06/2012** (che si allega).

---

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

Il confronto tra gli elaborati dell'ultimo precedente autorizzato (Permesso in Sanatoria n. 161 del 09/06/2011) e lo stato attuale, non ha messo in evidenza difformità o abusi in nessun lotto.

L'aspetto di maggiore rilevanza è aver riscontrato dai vari sopralluoghi che i lavori relativamente ai seguenti lotti:

- **Lotto 1)** porzione di fabbricato costituita da appartamento e censito al **N.C.E.U. foglio 88 particella 1090** (graffata a 1107) categoria F/3;
- **Lotto 2)** porzione di fabbricato costituita da appartamento e censito al **N.C.E.U. foglio 88 particella 1091** categoria F/3;
- **Lotto 3)** porzione di fabbricato costituita da appartamento e censito al **N.C.E.U. foglio 88 particella 1092** categoria F/3;
- **Lotto 5)** porzione di fabbricato costituita da appartamento e censito al **N.C.E.U. foglio 88 particella 1094** categoria F/3;
- **Lotto 6)** porzione di fabbricato costituita da appartamento e censito al **N.C.E.U. foglio 88 particella 1095** categoria F/3;
- **Lotto 7)** porzione di fabbricato costituita da appartamento e censito al **N.C.E.U. foglio 88 particella 1096** categoria F/3;
- **Lotto 8)** porzione di fabbricato costituita da appartamento e censito al **N.C.E.U. foglio 88 particella 1097** categoria F/3;
- **Lotto 9)** porzione di fabbricato costituita da appartamento e censito al **N.C.E.U. foglio 88 particella 1098** categoria F/3;



non risultano conclusi e quindi attualmente le unità immobiliari non risultano abitabili anche se il certificato di agibilità<sup>5</sup> è stato rilasciato. Documento quest'ultimo che contrasta con la categoria catastale F/3 (in corso di costruzione) assegnata. Pertanto si ravvisa una difformità tra quanto rilasciato dal Comune di Foligno (documento di agibilità totale) e lo stato attuale.

Gli immobili essendo mancanti, sia al momento della richiesta di agibilità, sia tutt'ora, delle seguenti lavorazioni:

- pavimenti e rivestimenti;
- tinteggiature;
- sanitari;
- impianto elettrico (presente solo la predisposizione);
- impianto termico (presente solo la predisposizione);
- caldaia;
- radiatori nelle varie stanze;
- porte interne;

non potevano essere e non possono essere dichiarati agibili/abitabili. Ad oggi gli immobili ricadenti nella categoria catastale F/3, e non soddisfacendo i requisiti di agibilità, possono essere venduti solo come fabbricati in corso di costruzione e pertanto privi di planimetria e rendita catastale, che potranno essere ottenuti solo quando i suddetti lavori saranno portati a termine e fatta una denuncia di variazione riaccatastando gli immobili come A/2 (abitazione di tipo civile).

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

<sup>5</sup> Il **Certificato di Agibilità immobile** è un documento che serve ad attestare la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto previsto dalla normativa vigente.

Il Certificato di Agibilità in base a quanto previsto dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (G.U. n. 245 del 20 ottobre 2001- s.o. n. 239), viene rilasciato dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale per tutti gli interventi effettuati sugli edifici, nello specifico su immobili privati, commerciali, industriali, ed è obbligatorio per tutte: le nuove costruzioni, le ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali e gli interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni degli edifici stessi.



- ✓ **Lotto 10)** porzione di fabbricato costituito da cantina e censito al **N.C.E.U. foglio 88 particella 1099 sub. 5** categoria C/2 (magazzini e/o locali di deposito).
- ✓ **Lotto 14)** porzione di fabbricato costituita da posto auto coperto e censito al **N.C.E.U. foglio 88 particella 1099 sub. 11** categoria C/6 (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse senza fine di lucro);
- ✓ **Lotto 23)** porzione di fabbricato costituita da appartamento e censito al **N.C.E.U. foglio 88 particella 1099 sub. 23** categoria A/2 (abitazione di tipo civile).

I suddetti immobili oggetto di pignoramento, risultano occupati con regolare contratto di locazione (che si allega) tra la sig.ra CORBINGI CARMELA quale Amministratore Unico della Società Verde Costruzioni con sede legale in Sant'Antimo via Botticelli 6 p.iva e numero di iscrizione al registro delle imprese di Napoli n. 04243161215 e la sig.ra ROSSI IRMA.

Il suddetto contratto risulta registrato all'Agenzia delle Entrate in data 15 settembre 2015 al n. 002053-serie 3T e codice identificativo T3E15T002053000FF.

La durata del contratto locativo è di quattro anni con scadenza 14 settembre 2019 rinnovabile per lo stesso periodo.

- ✓ **Lotto 13)** porzione di fabbricato costituita da posto auto e censito al **N.C.E.U. foglio 88 particella 1099 sub. 10** categoria C/6 (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse senza fine di lucro);
- ✓ **Lotto 18)** porzione di fabbricato costituita da appartamento e censito al **N.C.E.U. foglio 88 particella 1099 sub. 16** (graffata a 1102) categoria A/2.

I suddetti immobili oggetto di pignoramento, risultano occupati con regolare contratto di locazione (che si allega) tra il sig. DALVINI ANDREA quale Amministratore Unico della Società Verde Costruzioni con sede legale in Sant'Antimo via Botticelli 6 p.iva e numero di iscrizione al registro delle imprese di Napoli n. 04243161215 e il sig. GALASSI MARCO.

Il suddetto contratto risulta registrato all'Agenzia delle Entrate in data 01 settembre 2014 al n. 001228-serie 3T e codice identificativo T3E14T00122800VD.

La durata del contratto locativo è di quattro anni con scadenza 31 agosto 2018 rinnovabile per lo stesso periodo.





- ✓ **Lotto 17)** porzione di fabbricato costituito da posto auto coperto e censito al **N.C.E.U. foglio 88 particella 1099 sub. 14** categoria C/6 (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse senza fine di lucro);
- ✓ **Lotto 21)** porzione di fabbricato costituita da appartamento e censito al **N.C.E.U. foglio 88 particella 1099 sub. 21** categoria A/2 (abitazione di tipo civile).

I suddetti immobili oggetto di pignoramento, risultano occupati con regolare contratto di locazione (che si allega) tra la sig.ra CORBINGI CARMELA quale Amministratore Unico della Società Verde Costruzioni con sede legale in Sant'Antimo via Botticelli 6 p.iva e numero di iscrizione al registro delle imprese di Napoli n. 04243161215 e il sig. IBRAIM MUHAMED.

Il suddetto contratto risulta registrato all'Agenzia delle Entrate in data 29 novembre 2016 al n. 002769-serie 3T e codice identificativo T3E16T002769000WE.

La durata del contratto locativo è di quattro anni con scadenza 30 novembre 2020 rinnovabile per lo stesso periodo

---

- ✓ **Lotto 22)** porzione di fabbricato costituita da appartamento e censito al **N.C.E.U. foglio 88 particella 1099 sub. 22** categoria A/2 (abitazione di tipo civile).

Il suddetto immobile oggetto di pignoramento, risulta occupato con regolare contratto di locazione (che si allega) tra la sig.ra CORBINGI CARMELA quale Amministratore Unico della Società Verde Costruzioni con sede legale in Sant'Antimo via Botticelli 6 p.iva e numero di iscrizione al registro delle imprese di Napoli n. 04243161215 e il sig. TASCA SIMONE.

Il suddetto contratto risulta registrato all'Agenzia delle Entrate in data 06 luglio 2016 al n. 001654-serie 3T e codice identificativo T3E16T001654000JJ.

La durata del contratto locativo è di quattro anni con scadenza 31 agosto 2020 rinnovabile per lo stesso periodo

---

- ✓ **Lotto 24)** porzione di fabbricato costituita da appartamento e censito al **N.C.E.U. foglio 88 particella 1100** categoria F/3.

Il suddetto immobile oggetto di pignoramento, risulta occupato con regolare contratto di locazione (che si allega) tra la sig.ra CORBINGI CARMELA quale Amministratore Unico della Società Verde Costruzioni con sede legale in Sant'Antimo via Botticelli 6 p.iva e numero di iscrizione al registro delle imprese di Napoli n. 04243161215 e il sig. CASELLA NATALE.



Il suddetto contratto risulta registrato all'Agenzia delle Entrate in data 14 settembre 2016 al n. 002132-serie 3T e codice identificativo T3E16T002132000BB.

La durata del contratto locativo è di quattro anni con scadenza 25 settembre 2020 rinnovabile per lo stesso periodo

---

**Riassumendo:** gli immobili oggetto di perizia di stima e pignoramento su riportati sono occupati da terzi con regolari contratti di locazione registrati all'Agenzia delle Entrate.

Inoltre si attesta che le date di registrazione dei contratti locativi sono tutti antecedenti all'atto di registrazione del pignoramento del 12/12/2017. Pertanto i contratti di locazione sono opponibili alla procedura di pignoramento.

---

13) *alleghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il Comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel Comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;*

Essendo gli immobili oggetto di pignoramento di proprietà della Verde Costruzioni una Società a Responsabilità Limitata, si allega visura camerale aggiornata.

---

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

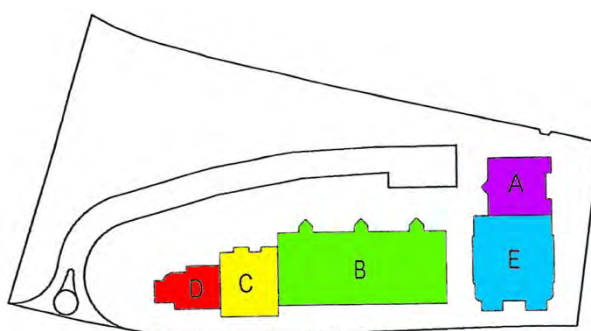
Come già risposto nel quesito 13), gli immobili oggetto di pignoramento sono di proprietà della Verde Costruzioni una Società a Responsabilità Limitata, si allega visura camerale aggiornata

---

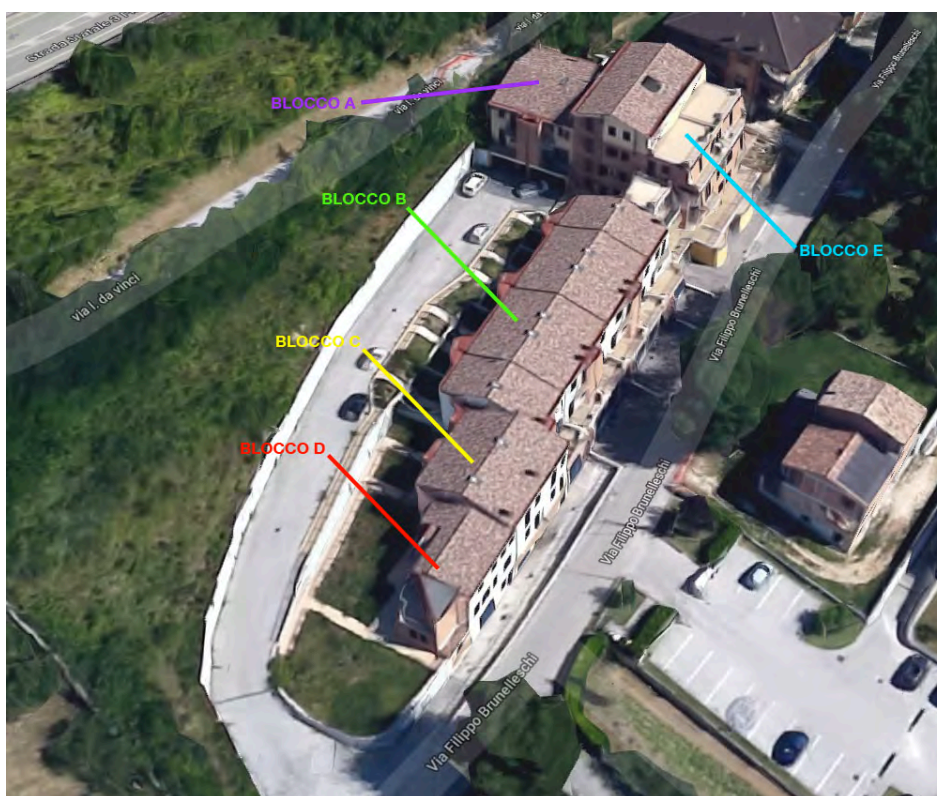


15) descriva sommariamente le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, precisando la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

Dallo studio effettuato, dapprima mediante supporto cartaceo, e successivamente approfondito dai numerosi sopralluoghi eseguiti, si può constatare che le caratteristiche degli impianti sono uguali per tutti gli immobili pignorati che costituiscono il complesso residenziale. Pertanto si ritiene congrua una descrizione impiantistica fatta secondo la suddivisione in Blocchi, come precedentemente riportato e che si ripropone per una più facile lettura della perizia.



schema planimetrico



rappresentazione tridimensionale



## **BLOCCO A**

- **Lotto 24)** porzione di fabbricato costituita da appartamento e censito al **N.C.E.U. foglio 88 particella 1100** categoria F/3;
- **Lotto 25)** porzione di fabbricato costituita da appartamento e censito al **N.C.E.U. foglio 88 particella 1101** categoria F/3.

### IMPIANTO ELETTRICO

Le caratteristiche dell'impianto rispondono ai requisiti e alle norme vigenti al momento della realizzazione il cui certificato di conformità, rilasciato dall'impresa che ha realizzato l'impianto, è parte integrante della documentazione necessaria al rilascio dell'attestato di agibilità. Il suddetto impianto è stato realizzato sottotraccia con tubo corrugato a da mm20 a partire dal centralino, da dove si snodano i fili conduttori. Le varie stanze sono servite in modo adeguato da prese, interruttori e punti luce. Non sono stati riscontrati sufficienti dispositivi di illuminazione di sicurezza al fine di garantire un livello minimo di illuminamento in caso di assenza di tensione elettrica.

### IMPIANTO TERMICO

Le caratteristiche dell'impianto rispondono ai requisiti e alle norme vigenti al momento della realizzazione il cui certificato di conformità, rilasciato dall'impresa che ha realizzato l'impianto, è parte integrante della documentazione necessaria al rilascio dell'attestato di agibilità. L'impianto di riscaldamento risulta costituito da caldaia a metano che alimenta i radiatori posizionati nelle varie stanze e tubazioni in rame rivestite. La caldaia è posizionata esternamente e non a vista. Canne di areazione delle caldaie e canne fumarie dei camini in acciaio completi di chiusura superiore (comignoli).

Inoltre la stessa è predisposta per la produzione di acqua calda sanitaria in corrispondenza dei bagni e della cucina. L'impianto di riscaldamento non è diviso in zone e l'accensione e lo spegnimento è assicurato da un cronotermostato con regolazione della temperatura. I radiatori non sono provvisti di valvole termostatiche per il controllo della temperatura ambiente. L'installazione su ogni singolo radiatore aiuterebbe a regolare in modo ottimale la temperatura in ogni stanza e ridurre i consumi.

### IMPIANTO IDRICO

Le caratteristiche dell'impianto rispondono ai requisiti e alle norme vigenti al momento della realizzazione il cui certificato di conformità, rilasciato dall'impresa che ha realizzato l'impianto, è parte integrante della documentazione necessaria al rilascio dell'attestato di agibilità. L'adduzione di acqua potabile avviene dall'acquedotto principale e serve l'unità immobiliare tramite un bagno e la cucina con l'utilizzo di tubazione in multistrato. L'impianto di scarico è di tipo a gravità, I servizi igienici sono completi di tutti i sanitari.



## **BLOCCO B**

- **Lotto 5)** porzione di fabbricato costituita da appartamento e censito al **N.C.E.U. foglio 88 particella 1094** categoria F/3;
- **Lotto 6)** porzione di fabbricato costituita da appartamento e censito al **N.C.E.U. foglio 88 particella 1095** categoria F/3;
- **Lotto 7)** porzione di fabbricato costituita da appartamento e censito al **N.C.E.U. foglio 88 particella 1096** categoria F/3;
- **Lotto 8)** porzione di fabbricato costituita da appartamento e censito al **N.C.E.U. foglio 88 particella 1097** categoria F/3;
- **Lotto 9)** porzione di fabbricato costituita da appartamento e censito al **N.C.E.U. foglio 88 particella 1098** categoria F/3;

### IMPIANTO ELETTRICO

E' stata realizzata solo la predisposizione dell'impianto mediante posa sottotraccia di tubo corrugato da mm 20. Risultano mancanti: fili conduttori, placche, frutti e punti luce.

### IMPIANTO TERMICO

E' stata realizzata solo la predisposizione dell'impianto mediante la posa di tubazioni in rame rivestite e delle canne di areazione delle caldaie e canne fumarie dei camini in acciaio completi di chiusura superiore (comignoli). Risultano mancanti sia la caldaia sia i terminali scaldanti.

### IMPIANTO IDRICO

L'adduzione di acqua potabile avviene dall'acquedotto principale e serve l'unità immobiliare tramite un bagno e la cucina con l'utilizzo di tubazione in multistrato. L'impianto di scarico è di tipo a gravità, I servizi igienici non sono presenti.



## **BLOCCO C**

- **Lotto 2)** porzione di fabbricato costituita da appartamento e censito al **N.C.E.U. foglio 88 particella 1091** categoria F/3;
- **Lotto 3)** porzione di fabbricato costituita da appartamento e censito al **N.C.E.U. foglio 88 particella 1092** categoria F/3.

### IMPIANTO ELETTRICO

E' stata realizzata solo la predisposizione dell'impianto mediante posa sottotraccia di tubo corrugato da mm 20. Risultano mancanti: fili conduttori, placche, frutti e punti luce.

### IMPIANTO TERMICO

E' stata realizzata solo la predisposizione dell'impianto mediante la posa di tubazioni in rame rivestite e delle canne di areazione delle caldaie e canne fumarie dei camini in acciaio completi di chiusura superiore (comignoli).. Risultano mancanti sia caldaia si ai terminali scaldanti.

### IMPIANTO IDRICO

L'adduzione di acqua potabile avviene dall'acquedotto principale e serve l'unità immobiliare tramite un bagno e la cucina con l'utilizzo di tubazione in multistrato. L'impianto di scarico è di tipo a gravità, I servizi igienici non sono presenti.





## **BLOCCO D**

- **Lotto 1)** porzione di fabbricato costituito da appartamento e censito al **N.C.E.U. foglio 88 particella 1090** (graffata a 1107) categoria F/3.

### IMPIANTO ELETTRICO

E' stata realizzata solo la predisposizione dell'impianto mediante posa sottotraccia di tubo corrugato da mm 20. Risultano mancanti: fili conduttori, placche, frutti e punti luce.

### IMPIANTO TERMICO

E' stata realizzata solo la predisposizione dell'impianto mediante la posa di tubazioni in rame rivestite e delle canne di areazione delle caldaie e canne fumarie dei camini in acciaio completi di chiusura superiore (comignoli). Risultano mancanti sia la caldaia sia i terminali scaldanti.

### IMPIANTO IDRICO

L'adduzione di acqua potabile avviene dall'acquedotto principale e serve l'unità immobiliare tramite un bagno e la cucina con l'utilizzo di tubazione in multistrato. L'impianto di scarico è di tipo a gravità, I servizi igienici non sono presenti.



**BLOCCO E**

- **Lotto 10)** porzione di fabbricato costituita da cantina e censito al **N.C.E.U. foglio 88 particella 1099 sub. 5** categoria C/2;
- **Lotto 11)** porzione di fabbricato costituita da locale uso garage e censito al **N.C.E.U. foglio 88 particella 1099 sub. 8** categoria C/6;
- **Lotto 12)** porzione di fabbricato costituita da cantina e censito al **N.C.E.U. foglio 88 particella 1099 sub. 9** categoria C/2;
- **Lotto 13)** porzione di fabbricato costituita da posto auto e censito al **N.C.E.U. foglio 88 particella 1099 sub. 10** categoria C/6;
- **Lotto 14)** porzione di fabbricato costituita da posto auto coperto e censito al **N.C.E.U. foglio 88 particella 1099 sub. 11** categoria C/6;
- **Lotto 15)** porzione di fabbricato costituita da posto auto coperto e censito al **N.C.E.U. foglio 88 particella 1099 sub. 12** categoria C/6;
- **Lotto 16)** porzione di fabbricato costituita da posto auto coperto e censito al **N.C.E.U. foglio 88 particella 1099 sub. 13** categoria C/6;
- **Lotto 17)** porzione di fabbricato costituita da posto auto coperto e censito al **N.C.E.U. foglio 88 particella 1099 sub. 14** categoria C/6.

**IMPIANTO ELETTRICO**

Le caratteristiche dell'impianto rispondono ai requisiti e alle norme vigenti al momento della realizzazione il cui certificato di conformità, rilasciato dall'impresa che ha realizzato l'impianto, è parte integrante della documentazione necessaria al rilascio dell'attestato di agibilità. Il suddetto impianto condominiale è stato realizzato sottotraccia con tubo corrugato a da mm20 a partire dal centralino, da dove si snodano i fili conduttori.

**IMPIANTO TERMICO**

Assente

**IMPIANTO IDRICO**

Assente

- **Lotto 18)** porzione di fabbricato costituita da appartamento e censito al **N.C.E.U. foglio 88 particella 1099 sub. 16** (graffata a 1102) categoria A/2.
- **Lotto 19)** porzione di fabbricato costituita da appartamento e censito al **N.C.E.U. foglio 88 particella 1099 sub. 18** categoria A/2;
- **Lotto 20)** porzione di fabbricato costituita da appartamento e censito al **N.C.E.U. foglio 88 particella 1099 sub. 19** categoria A/2.



- **Lotto 21)** porzione di fabbricato costituita da appartamento e censito al **N.C.E.U. foglio 88 particella 1099 sub. 21** categoria A/2.
- **Lotto 22)** porzione di fabbricato costituita da appartamento e censito al **N.C.E.U. foglio 88 particella 1099 sub. 22** categoria A/2;
- **Lotto 23)** porzione di fabbricato costituita da appartamento e censito al **N.C.E.U. foglio 88 particella 1099 sub. 23** categoria A/2.

#### IMPIANTO ELETTRICO

Le caratteristiche dell'impianto rispondono ai requisiti e alle norme vigenti al momento della realizzazione il cui certificato di conformità, rilasciato dall'impresa che ha realizzato l'impianto, è parte integrante della documentazione necessaria al rilascio dell'attestato di agibilità. Il suddetto impianto è stato realizzato sottotraccia con tubo corrugato a da mm20 a partire dal centralino, da dove si snodano i fili conduttori. Le varie stanze sono servite in modo adeguato da prese, interruttori e punti luce. Non sono stati riscontrati sufficienti dispositivi di illuminazione di sicurezza al fine di garantire un livello minimo di illuminamento in caso di assenza di tensione elettrica.

#### IMPIANTO TERMICO

Le caratteristiche dell'impianto rispondono ai requisiti e alle norme vigenti al momento della realizzazione il cui certificato di conformità, rilasciato dall'impresa che ha realizzato l'impianto, è parte integrante della documentazione necessaria al rilascio dell'attestato di agibilità. L'impianto di riscaldamento risulta costituito da caldaia a metano che alimenta i radiatori posizionati nelle varie stanze e tubazioni in rame rivestite. Per le unità immobiliari al piano terra e primo (lotti 18, 19 e 20) le caldaie sono posizionate in apposito locale tecnico che si trova al piano interrato del fabbricato in corrispondenza della scala esterna. Per le altre unità immobiliari che compongono il Blocco E, la caldaia è posizionata nell'abitazione ma esternamente e non a vista. Canne di areazione delle caldaie e canne fumarie dei camini in acciaio completi di chiusura superiore (comignoli).

Inoltre la stessa è predisposta per la produzione di acqua calda sanitaria in corrispondenza dei bagni e della cucina. L'impianto di riscaldamento non è diviso in zone e l'accensione e lo spegnimento è assicurato da un cronotermostato con regolazione della temperatura. I radiatori non sono provvisti di valvole termostatiche per il controllo della temperatura ambiente. L'installazione su ogni singolo radiatore aiuterebbe a regolare in modo ottimale la temperatura in ogni stanza e ridurre i consumi.

#### IMPIANTO IDRICO

Le caratteristiche dell'impianto rispondono ai requisiti e alle norme vigenti al momento della realizzazione il cui certificato di conformità, rilasciato dall'impresa che ha realizzato l'impianto, è parte integrante della documentazione necessaria al rilascio dell'attestato di agibilità.



L'adduzione di acqua potabile avviene dall'acquedotto principale e serve l'unità immobiliare tramite un bagno e la cucina con l'utilizzo di tubazione in multistrato. L'impianto di scarico è di tipo a gravità, I servizi igienici sono completi di tutti i sanitari.

---



16) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta; villetta; ecc.) e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti. In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carroia) ai lotti (passaggio pedonale e/o carroia sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa;

Si è accertata la non sussistenza della comoda divisibilità degli immobili pignorati dal punto di vista: economico, funzionale e materiale.

Pertanto tutte le unità immobiliari sono state ritenute indivisibili e stimate come tali.

17) determini il valore dell'immobile, considerando lo stato di conservazione dello stesso e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive (indicativamente circa il 15-20% di differenza), nonché considerando come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione aventi data certa anteriore al pignoramento; quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale essi dovranno essere ritenuti opponibili alla procedura solo se trascritti in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (in questo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica – presumibilmente 26 anni – dell'ultimo dei figli);

Come già esaminato nel quesito 16), la valutazione ai fini di una vendita è stata effettuata considerando gli immobili in lotti indivisibili. Di seguito si riporta il valore desunto dalla stima analitica allegata alla perizia:

- **Lotto 1)** porzione di fabbricato costituita da appartamento e censito al **N.C.E.U. foglio 88 particella 1090** (graffata a 1107) categoria F/3

**€ 94.774,00**

(euro novantaquattromilasettecentosettantaquattro/00)

- **Lotto 2)** porzione di fabbricato costituita da appartamento e censito al **N.C.E.U. foglio 88 particella 1091** categoria F/3



**€ 72.549,00**

(euro settantaduemilacinquecentoquarantanove/00)

- **Lotto 3)** porzione di fabbricato costituita da appartamento e censito al **N.C.E.U. foglio 88 particella 1092** categoria F/3

**€ 72.738,00**

(euro settantasettemilasettecentotrentotto/00)

- **Lotto 5)** porzione di fabbricato costituita da appartamento e censito al **N.C.E.U. foglio 88 particella 1094** categoria F/3

**€ 74.706,00**

(euro settantaquattromilasettecentosei/00)

- **Lotto 6)** porzione di fabbricato costituita da appartamento e censito al **N.C.E.U. foglio 88 particella 1095** categoria F/3

**€ 74.706,00**

(euro settantaquattromilasettecentosei/00)

- **Lotto 7)** porzione di fabbricato costituita da appartamento e censito al **N.C.E.U. foglio 88 particella 1096** categoria F/3

**€ 74.706,00**

(euro settantaquattromilasettecentosei/00)

- **Lotto 8)** porzione di fabbricato costituita da appartamento e censito al **N.C.E.U. foglio 88 particella 1097** categoria F/3

**€ 74.706,00**

(euro settantaquattromilasettecentosei/00)

- **Lotto 9)** porzione di fabbricato costituita da appartamento e censito al **N.C.E.U. foglio 88 particella 1098** categoria F/3

**€ 79.243,00**



(euro settantanovemiladuecentoquarantatre/00)

- **Lotto 10)** porzione di fabbricato costituita da cantina e censito al **N.C.E.U. foglio 88 particella 1099 sub. 5** categoria C/2

**€ 2.370,00**

(euro duemilatrecentosettanta/00)

- **Lotto 11)** porzione di fabbricato costituita da locale uso garage e censito al **N.C.E.U. foglio 88 particella 1099 sub. 8** categoria C/6

**€ 4.682,00**

(euro quattromilaseicentoottantadue/00)

- **Lotto 12)** porzione di fabbricato costituita da cantina e censito al **N.C.E.U. foglio 88 particella 1099 sub. 9** categoria C/2

**€ 2.264,00**

(euro duemiladuecentosessantaquattro/00)

- **Lotto 13)** porzione di fabbricato costituita da posto auto e censito al **N.C.E.U. foglio 88 particella 1099 sub. 10** categoria C/6

**€ 2.692,00**

(duemilaseicentonovantadue/00)

- **Lotto 14)** porzione di fabbricato costituita da posto auto coperto e censito al **N.C.E.U. foglio 88 particella 1099 sub. 11** categoria C/6

**€ 3.888,00**

(euro tremilaottocentoottantotto/00)

- **Lotto 15)** porzione di fabbricato costituita da posto auto coperto e censito al **N.C.E.U. foglio 88 particella 1099 sub. 12** categoria C/6

**€ 4.558,00**

(euro quattromilacinquecentocinquantotto/00)



- **Lotto 16)** porzione di fabbricato costituita da posto auto coperto e censito al **N.C.E.U. foglio 88 particella 1099 sub. 13** categoria C/6  
**€ 4.558,00**  
(euro quattromilacinquecentocinquantotto/00)
- **Lotto 17)** porzione di fabbricato costituita da posto auto coperto e censito al **N.C.E.U. foglio 88 particella 1099 sub. 14** categoria C/6  
**€ 2.712,00**  
(euro duemilasettecentododici/00)
- **Lotto 18)** porzione di fabbricato costituita da appartamento e censito al **N.C.E.U. foglio 88 particella 1099 sub. 16** (graffata a 1102) categoria A/2  
**€ 101.173,00**  
(euro centounmilacentosettantatre/00)
- **Lotto 19)** porzione di fabbricato costituita da appartamento e censito al **N.C.E.U. foglio 88 particella 1099 sub. 18** categoria A/2  
**€ 138.376,00**  
(euro centotrentottomilatrecentosettantasei/00)
- **Lotto 20)** porzione di fabbricato costituita da appartamento e censito al **N.C.E.U. foglio 88 particella 1099 sub. 19** categoria A/2  
**€ 119.156,00**  
(euro centodiciannovemilacentocinquantasei/00)
- **Lotto 21)** porzione di fabbricato costituita da appartamento e censito al **N.C.E.U. foglio 88 particella 1099 sub. 21** categoria A/2  
**€ 98.671,00**  
(euro novantottomilaseicentosettantauno/00)



- **Lotto 22)** porzione di fabbricato costituita da appartamento e censito al **N.C.E.U. foglio 88 particella 1099 sub. 22** categoria A/2  
**€ 92.200,00**  
(euro novantaduemiladuecento/00)
- **Lotto 23)** porzione di fabbricato costituita da appartamento e censito al **N.C.E.U. foglio 88 particella 1099 sub. 23** categoria A/2  
**€ 82.980,00**  
(euro ottantaduemilanovecentottanta/00)
- **Lotto 24)** porzione di fabbricato costituita da appartamento e censito al **N.C.E.U. foglio 88 particella 1100** categoria A/2 (riaccatastamento da F/3 a A/2)  
**€ 117.073,00**  
(euro centoquindicimilaottocentodiciasette/00)
- **Lotto 25)** porzione di fabbricato costituita da appartamento e censito al **N.C.E.U. foglio 88 particella 1101** categoria A/2 (riaccatastamento da F/3 a A/2)  
**€ 142.740,00**  
(euro centodiciottomila centottantanove/00)

**TOTALE stima beni pignorati € 1.538.221,00**  
**(euro unmilione cinquecentotrentottomiladuecentoventuno/00)**

---

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

- dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in quest'ultimo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro;
- proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;



Gli immobili oggetto di stima non sono pignorati pro-quota ma nella loro interezza. Pertanto si è proceduto ad una stima intera ancorché si è accertata la non sussistenza della comoda divisibilità del bene dal punto di vista economico, funzionale e materiale degli immobili pignorati.

---

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

Non sussiste tale condizione.

---

*20) nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno.*

Gli immobili non risultano abusivi. La loro edificazione è preceduta da regolari licenze edilizie come già riportato nella risposta al quesito 10).

---

Il Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene con la presente relazione di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Foligno 01 settembre 2018

dott. ing. federico berti piras  
fabricamus architettura e ingegneria

