

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE FALLIMENTARE



Perizia del C.T.U. Ing. Bendelari Christian, nel Fallimento 5/2020



LOTTO 3



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
.....	5
Lotto 3.....	5
Descrizione.....	6
Bene N° 10 - Fabbricato civile ubicato a Foligno (PG) - Vocabolo Casebasse SNC, piano T-1.....	6
Bene N° 11 - Lastrico solare ubicato a Foligno (PG) - Vocabolo Casebasse SNC, piano 1.....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	7
Bene N° 10 - Fabbricato civile ubicato a Foligno (PG) - Vocabolo Casebasse SNC, piano T-1.....	7
Bene N° 11 - Lastrico solare ubicato a Foligno (PG) - Vocabolo Casebasse SNC, piano 1.....	7
Titolarità.....	7
Bene N° 10 - Fabbricato civile ubicato a Foligno (PG) - Vocabolo Casebasse SNC, piano T-1.....	7
Bene N° 11 - Lastrico solare ubicato a Foligno (PG) - Vocabolo Casebasse SNC, piano 1.....	8
Confini.....	8
Bene N° 10 - Fabbricato civile ubicato a Foligno (PG) - Vocabolo Casebasse SNC, piano T-1.....	8
Bene N° 11 - Lastrico solare ubicato a Foligno (PG) - Vocabolo Casebasse SNC, piano 1.....	8
Consistenza.....	9
Bene N° 10 - Fabbricato civile ubicato a Foligno (PG) - Vocabolo Casebasse SNC, piano T-1.....	9
Bene N° 11 - Lastrico solare ubicato a Foligno (PG) - Vocabolo Casebasse SNC, piano 1.....	9
Cronistoria Dati Catastali.....	9
Bene N° 10 - Fabbricato civile ubicato a Foligno (PG) - Vocabolo Casebasse SNC, piano T-1.....	9
Bene N° 11 - Lastrico solare ubicato a Foligno (PG) - Vocabolo Casebasse SNC, piano 1.....	12
Dati Catastali.....	14
Bene N° 10 - Fabbricato civile ubicato a Foligno (PG) - Vocabolo Casebasse SNC, piano T-1.....	14
Bene N° 11 - Lastrico solare ubicato a Foligno (PG) - Vocabolo Casebasse SNC, piano 1.....	14
Stato conservativo.....	15
Bene N° 10 - Fabbricato civile ubicato a Foligno (PG) - Vocabolo Casebasse SNC, piano T-1.....	15
Bene N° 11 - Lastrico solare ubicato a Foligno (PG) - Vocabolo Casebasse SNC, piano 1.....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Stato di occupazione.....	16
Bene N° 10 - Fabbricato civile ubicato a Foligno (PG) - Vocabolo Casebasse SNC, piano T-1.....	16
Bene N° 11 - Lastrico solare ubicato a Foligno (PG) - Vocabolo Casebasse SNC, piano 1.....	16



Provenienze Ventennali.....	17
Bene N° 10 - Fabbricato civile ubicato a Foligno (PG) - Vocabolo Casebasse SNC, piano T-1.....	17
Bene N° 11 - Lastrico solare ubicato a Foligno (PG) - Vocabolo Casebasse SNC, piano 1.....	18
Formalità pregiudizievoli.....	19
Bene N° 10 - Fabbricato civile ubicato a Foligno (PG) - Vocabolo Casebasse SNC, piano T-1.....	19
Bene N° 11 - Lastrico solare ubicato a Foligno (PG) - Vocabolo Casebasse SNC, piano 1.....	19
Regolarità edilizia.....	20
Bene N° 10 - Fabbricato civile ubicato a Foligno (PG) - Vocabolo Casebasse SNC, piano T-1.....	20
Bene N° 11 - Lastrico solare ubicato a Foligno (PG) - Vocabolo Casebasse SNC, piano 1.....	21
Stima / Formazione lotti.....	22
Lotto 3.....	22

Firmato Da: Bendelari Christian Em esso D.a. ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 6d856d436cb9d9e25e cd7 3c d b 7 2 1 7 6 a e



INCARICO

In data 17/02/2020, il sottoscritto Ing. Bendelari Christian, con studio in Ancona (AN), veniva nominato C.T.U. su richiesta della Dott.ssa Lara Poggio, Curatrice ed accettava l'incarico.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PREMESSA

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - Via Don Giovanni Minzoni, 179/A, piano TERRA (Coord. Geografiche: 43°20'28.5"N 12°55'29.9"E)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Via Don Giovanni Minzoni, 179/A, piano SOTTO TERRA (Coord. Geografiche: 43°20'28.5"N 12°55'29.9"E)
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Foligno (PG) - Vocabolo Casebasse
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Foligno (PG) - Vocabolo Casebasse
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Foligno (PG) - Vocabolo Casebasse
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Foligno (PG) - Vocabolo Casebasse
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Foligno (PG) - Vocabolo Casebasse
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Foligno (PG) - Vocabolo Casebasse
- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Foligno (PG) - Vocabolo Casebasse
- **Bene N° 10** - Fabbricato civile ubicato a Foligno (PG) - Vocabolo Casebasse SNC, piano T-1
- **Bene N° 11** - Lastrico solare ubicato a Foligno (PG) - Vocabolo Casebasse SNC, piano T-1
- **Bene N° 12** - Magazzino ubicato a Foligno (PG) - Via Flaminia Nord, piano T
- **Bene N° 13** - Appartamento ubicato a Valtopina (PG) - Via Nazario Sauro, piano S1-T1
- **Bene N° 14** - Garage ubicato a Valtopina (PG) - Via Gorizia, piano T
- **Bene N° 15** - Garage ubicato a Valtopina (PG) - Via Gorizia 5C, piano T
- **Bene N° 16** - Appartamento ubicato a Valtopina (PG) - Via Gorizia, piano T-1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





Il lotto oggetto di questa perizia di stima è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 10** - Fabbricato civile ubicato a Foligno (PG) - Vocabolo Casebasse SNC, piano T-1
- **Bene N° 11** - Lastrico solare ubicato a Foligno (PG) - Vocabolo Casebasse SNC, piano T-1



DESCRIZIONE

BENE N° 10 - FABBRICATO CIVILE UBIcato A FOLIGNO (PG) - VOCABOLO CASEBASSE SNC, PIANO T-1

L'immobile oggetto di questa stima è una palazzina di due piani fuoriterza sita in località S. Giovanni Profiamma, nella periferia nord di Foligno (PG), in Via Casebasse.

L'edificio, già presente nella mappa di impianto di Foligno del 1953, conservata al Catasto di Perugia, è stato costruito presumibilmente in un periodo antecedente.

E' stato realizzato con muratura portante in mattoni pieni e in piccola parte in pietra.

Al piano terra ci sono due ingressi, uno si affaccia in Via Casebasse e l'altro, su cui è presente l'indicazione del numero civico 61, in una traversa della stessa via. Da quello in Via Casebasse si accede ad un ambiente adibito a magazzino mentre da quello nella traversa, si accede ad un ambiente cucina comunicante con l'altro attraverso un piccolo disimpegno.

Dalla cucina, salendo una scala, si passa al primo piano dove sono state realizzate due camere ed un bagno.

Al piano terra, da un ingresso adiacente all'ingresso cucina sulla traversa di Via Casebasse, si accede ad un altro magazzino o deposito.

Sopra questo locale si trova il lastrico solare (Foglio 87 Particella 153 Sub 3) descritto al Bene 11 di questa perizia.

L'edificio è inutilizzato apparentemente da parecchi anni.

Le condizioni conservative sono non buone, il tetto appare ristrutturato quasi certamente dopo gli anni '60, con solaio in latero cemento e copertura in coppi. Sarebbe necessario ristrutturare l'intera palazzina e ripristinarne gli impianti.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 11 - LASTRICO SOLARE UBIcato A FOLIGNO (PG) - VOCABOLO CASEBASSE SNC, PIANO 1

Il lastrico solare oggetto di questa perizia si trova sopra il locale di deposito sul lato opposto di Via Casebasse dell'edificio (Foglio 87 Particella 153 Sub 2) descritto al precedente Bene 10 e vi si accede da una porta al pianerottolo in fondo alle scale al primo piano.

L'edificio è inutilizzato apparentemente da parecchi anni.

Le condizioni conservative sono non buone, sebbene sarebbe necessario ripristinare il manto di copertura e verificarne l'impermeabilità per preservare i locali di deposito sottostanti.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 10 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FOLIGNO (PG) - VOCABOLO CASEBASSE SNC, PIANO T-1

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

In allegato alla presente relazione sono presenti:

- visure del Catasto di Perugia completo delle mappe;
- visura presso gli archivi della Conservatoria dei registri Immobiliari di Perugia con elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del Fallimento.

BENE N° 11 - LASTRICO SOLARE UBICATO A FOLIGNO (PG) - VOCABOLO CASEBASSE SNC, PIANO 1

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

In allegato alla presente relazione sono presenti:

- visure del Catasto di Perugia completo delle mappe;
- visura presso gli archivi della Conservatoria dei registri Immobiliari di Perugia con elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del Fallimento.

TITOLARITÀ

BENE N° 10 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FOLIGNO (PG) - VOCABOLO CASEBASSE SNC, PIANO T-1

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti debitori:

- [REDACTED]

nonché ai seguenti comproprietari:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

NOTA: Nei dati del Catasto Fabbricati il Sig. [REDACTED] mentre nei dati del Catasto Terreni, negli atti presenti in Conservatoria dei Registri Immobiliari ed anche negli atti di [REDACTED] indicato un diverso Codice Fiscale: [REDACTED]

BENE N° 11 - LASTRICO SOLARE UBICATO A FOLIGNO (PG) - VOCABOLO CASEBASSE SNC, PIANO 1

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti debitori:

- [REDACTED]



nonché ai seguenti comproprietari:

- [REDACTED]

- [REDACTED]



NOTA: Nei dati del Catasto Fabbricati il Sig. [REDACTED] mentre nei dati del Catasto Terreni, negli atti presenti in Conservatoria dei Registri Immobiliari ed anche negli atti di provenienza il Sig. [REDACTED] indicato un diverso Codice Fiscale: [REDACTED]

CONFINI

BENE N° 10 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FOLIGNO (PG) - VOCABOLO CASEBASSE SNC, PIANO T-1

L'immobile confina a Nord con proprietà di [REDACTED] ad Est con Strada comunale di S.Giovanni Profiamma o via Casebasse, a Sud ed ad Ovest con proprietà di [REDACTED]

BENE N° 11 - LASTRICO SOLARE UBICATO A FOLIGNO (PG) - VOCABOLO CASEBASSE SNC, PIANO 1

L'immobile confina a Nord con proprietà di [REDACTED] o via Casebasse, a Sud ed ad Ovest con p [REDACTED]



CONSISTENZA

BENE N° 10 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FOLIGNO (PG) - VOCABOLO CASEBASSE SNC, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	90,00 mq	114,00 mq	1,00	114,00 mq	2,70 m	TERRA E PRIMO
Totale superficie convenzionale:				114,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				114,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 11 - LASTRICO SOLARE UBICATO A FOLIGNO (PG) - VOCABOLO CASEBASSE SNC, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Lastrico solare	36,00 mq	36,00 mq	0,10	3,60 mq	0,00 m	PRIMO
Totale superficie convenzionale:				3,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 10 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FOLIGNO (PG) - VOCABOLO CASEBASSE SNC, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/10/1976 al 07/01/1979		Catasto Terreni Fg. 87, Part. 153 Qualità FABBRICATO RURALE Superficie (ha are ca) 00 02 00
Dal 07/01/1979 al 04/10/1981		Catasto Terreni Fg. 87, Part. 153 Qualità FABBRICATO RURALE Superficie (ha are ca)

		00 02 00
Dal 04/10/1981 al 23/04/1989		Catasto Terreni Fg. 87, Part. 153 Qualità FABBRICATO RURALE Superficie (ha are ca) 00 02 00
Dal 23/04/1989 al 10/05/1994		Catasto Terreni Fg. 87, Part. 153 Qualità FABBRICATO RURALE Superficie (ha are ca) 00 02 00
Dal 10/05/1994 al 11/11/1998		Catasto Terreni Fg. 87, Part. 153 Qualità FABBRICATO RURALE Superficie (ha are ca) 00 02 00
Dal 11/11/1998 al 07/04/2010		Catasto Terreni Fg. 87, Part. 153 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00 02 00



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dal 07/04/2010 al 28/11/2011		Catasto Fabbricati Fg. 87, Part. 153, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4,5 VAN1 Rendita € 267,27 Piano T-1
Dal 28/11/2011 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 87, Part. 153, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4,5 VAN1 Rendita € 267,27 Piano T-1
Dal 09/11/2015 al 14/09/2021		Catasto Fabbricati Fg. 87, Part. 153, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4,5 VAN1 Superficie catastale 96 mq Rendita € 267,27 Piano T-1

NOTA: Nei dati del Catasto Fabbricati il Sig. [REDACTED] mentre nei dati del Catasto Terreni, negli atti presenti in Conservatoria dei Registri Immobiliari ed anche negli atti di provenienza il Sig. [REDACTED] indicato un diverso Codice Fiscale: [REDACTED] In questa cronostoria ho sempre indicato questo secondo.



BENE N° 11 - LASTRICO SOLARE UBICATO A FOLIGNO (PG) - VOCABOLO CASEBASSE SNC, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/10/1976 al 07/01/1979		Catasto Terreni Fg. 87, Part. 153 Qualità FABBRICATO RURALE Superficie (ha are ca) 00 02 00
Dal 07/01/1979 al 04/10/1981		Catasto Terreni Fg. 87, Part. 153 Qualità FABBRICATO RURALE Superficie (ha are ca) 00 02 00
Dal 04/10/1981 al 23/04/1989		Catasto Terreni Fg. 87, Part. 153 Qualità FABBRICATO RURALE Superficie (ha are ca) 00 02 00
Dal 23/04/1989 al 10/05/1994		Catasto Terreni Fg. 87, Part. 153 Qualità FABBRICATO RURALE Superficie (ha are ca) 00 02 00
Dal 10/05/1994 al 11/11/1998		Catasto Terreni Fg. 87, Part. 153 Qualità FABBRICATO RURALE Superficie (ha are ca) 00 02 00

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



		<p>Catasto Terreni Fg. 87, Part. 153 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00 02 00</p>
<p>Dal 11/11/1998 al 07/04/2010</p>		<p>Catasto Fabbricati Fg. 87, Part. 153, Sub. 3 Categoria L, Cons. 36 mq Piano 1</p>
<p>Dal 07/04/2010 al 28/11/2011</p>		<p>Catasto Fabbricati Fg. 87, Part. 153, Sub. 3 Categoria L, Cons. 36 mq</p>
<p>Dal 28/11/2011 al 14/09/2021</p>		<p>Catasto Fabbricati Fg. 87, Part. 153, Sub. 3 Categoria L, Cons. 36 mq</p>

NOTA: Nei dati del Catasto Fabbricati il Sig. [REDACTED], mentre nei dati del Catasto Terreni, negli atti presenti in Conservatoria dei Registri Immobiliari ed anche negli atti di provenienza il Sig. [REDACTED] indicato un diverso Codice Fiscale: [REDACTED]. In questa cronostoria ho sempre indicato questo secondo.



DATI CATASTALI

BENE N° 10 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FOLIGNO (PG) - VOCABOLO CASEBASSE SNC, PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	87	153	2		A3	3	4,5 Vani	96 mq Tot. escluse aree scoperte: 89 mq	267,27 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente. Nei dati del Catasto Fabbricati il Sig. [REDACTED] risulta nato a [REDACTED] mentre nei dati del Catasto Terreni, negli atti presenti in Conservatoria dei Registri Immobiliari ed anche negli atti di provenienza il Sig. [REDACTED] per cui vi è indicato un diverso Codice Fiscale: [REDACTED]

BENE N° 11 - LASTRICO SOLARE UBICATO A FOLIGNO (PG) - VOCABOLO CASEBASSE SNC, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	87	153	3		L		36 mq			1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente. Nei dati del Catasto Fabbricati il Sig. [REDACTED] mentre nei dati del Catasto Terreni, negli atti presenti in Conservatoria dei Registri Immobiliari ed anche negli atti di provenienza il Sig. [REDACTED] per cui vi è indicato un diverso Codice Fiscale: [REDACTED]



STATO CONSERVATIVO

BENE N° 10 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FOLIGNO (PG) - VOCABOLO CASEBASSE SNC, PIANO T-1

L'edificio è inutilizzato apparentemente da parecchi anni.

Le condizioni conservative sono non buone, il tetto appare ristrutturato presumibilmente dopo gli anni '60, con solaio in latero cemento e copertura in coppi. Sarebbe necessario ristrutturare l'intera palazzina e ripristinarne gli impianti.

BENE N° 11 - LASTRICO SOLARE UBICATO A FOLIGNO (PG) - VOCABOLO CASEBASSE SNC, PIANO 1

L'edificio è inutilizzato apparentemente da parecchi anni.

Le condizioni conservative sono non buone, sebbene sarebbe necessario ripristinare il manto di copertura e verificarne l'impermeabilità per preservare i locali di deposito sottostanti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- Fondazioni: non è stato possibile prenderne visione;
- Esposizione: Un ingresso al Est su Via Casebasse ed uno a Sud sulla traversa di Via Casebasse su cui è presente l'indicazione del numero civico 61;
- Altezza interna utile: 2,70 m
- Str. verticali: parte in pietra e parte in muratura;
- Solai: in latero cemento;
- Copertura: a falde in latero cemento;
- Manto di copertura: coppi in cotto non coibentato;
- Pareti esterne: in muratura a mattoni e pietra a vista;
- Pavimentazione interna: Piano terra cemento in magazzino e piastrelle di ceramica nell'ambiente cucina, Scale con gradini e battiscopa in marmo, primo piano con piastrelle in ceramica;
- Infissi esterni ed interni: esterni ante al battente in legno, porte interne tamburate;
- Scale: in muratura;
- Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: esistono solo gli impianti elettrici ed idrici, in stato di manutenzione scadente. Sono presenti termosifoni sia al piano terra che al primo piano ma non ho trovato caldaie. Nell'ambiente cucina, al piano terra, è presente un camino a ridosso della parete verso il magazzino con accesso in via Casebasse.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 10 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FOLIGNO (PG) - VOCABOLO CASEBASSE SNC, PIANO T-1

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile risulta libero, ammobiliato con arredi datati ed usurati.

BENE N° 11 - LASTRICO SOLARE UBICATO A FOLIGNO (PG) - VOCABOLO CASEBASSE SNC, PIANO 1

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile a cui appartiene il lastrico solare oggetto di perizia, risulta libero ed inutilizzato da anni.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 10 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FOLIGNO (PG) - VOCABOLO CASEBASSE SNC, PIANO T-1

ASTE GIUDIZIARIE.it

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/11/2011 al 13/12/2021	[REDACTED]	Denuncia di successione			
		Rogaute	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Frillici	10/05/1994	94641	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Perugia	24/02/1995	4542	3271
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Foligno	09/11/1994	78	500		
Dal 28/11/2011 al 17/07/2021	[REDACTED]	Denuncia di successione			
		Rogaute	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Perugia	17/10/2012	23087	17389
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Terni	05/07/2012	19362.1/2012			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

NOTA: Nei dati del Catasto Fabbricati il Sig. [REDACTED], mentre nei dati del Catasto Terreni, negli atti presenti in Conservatoria dei Registri Immobiliari ed anche negli atti di provenienza il Sig. [REDACTED] indicato un diverso Codice Fiscale: [REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE.it



BENE N° 11 - LASTRICO SOLARE UBICATO A FOLIGNO (PG) - VOCABOLO CASEBASSE SNC, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/05/1994 al 28/11/2011		Denuncia di successione			
		Rogaute	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Frllici	10/05/1994	94641	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Perugia	24/02/1995	4542	3271
		Registrazione			
Dal 28/11/2011 al 13/12/2021		Denuncia di successione			
		Rogaute	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Perugia	17/10/2012	23087	17389
		Registrazione			
		Reg. N°	Vol. N°		
	Terni	05/07/2012	19362.2/2012		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

NOTA: Nei dati del Catasto Fabbricati il Sig. [REDACTED] mentre nei dati del Catasto Terreni, negli atti presenti in Conservatoria dei Registri Immobiliari ed anche negli atti di [REDACTED] indicato un diverso Codice Fiscale: [REDACTED]



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 10 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FOLIGNO (PG) - VOCABOLO CASEBASSE SNC, PIANO T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PERUGIA aggiornate al 13/12/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE**
Trascritto a Perugia il 17/10/2012
Reg. gen. 23087 - Reg. part. 17389
A favore [REDACTED]
Contro [REDACTED]
- **ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**
Trascritto a Perugia il 11/03/2020
Reg. gen. 6335 - Reg. part. 4498
A favore [REDACTED]
Contro [REDACTED]

BENE N° 11 - LASTRICO SOLARE UBICATO A FOLIGNO (PG) - VOCABOLO CASEBASSE SNC, PIANO 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PERUGIA aggiornate al 13/12/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE**
Trascritto a Perugia il 17/10/2012
Reg. gen. 23087 - Reg. part. 17389
A favore [REDACTED]
Contro [REDACTED]
- **ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**
Trascritto a Perugia il 11/03/2020
Reg. gen. 6335 - Reg. part. 4498
A favore [REDACTED]
Contro [REDACTED]

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 10 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FOLIGNO (PG) - VOCABOLO CASEBASSE SNC, PIANO T-1

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Negli archivi che il Comune di Foligno mi ha gentilmente messo a disposizione, non ho trovato titolo abilitativo relativo all'immobile individuato al Catasto Fabbricati al foglio 87 particella 153, per i proprietari storici di cui sono a conoscenza né, da ricerca fatta dall'Ufficio Tecnico dello stesso Comune, esistono pratiche edilizie recenti.

Secondo l'art. 9 bis del d.P.R. N° 380 del 2001, "...per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto...";

Dall'accesso agli atti presso il Catasto di Perugia ho reperito la mappa di impianto di Foligno che è datata 1953 ed in questa mappa, l'immobile è presente.

Secondo l'art. 31, L. 17/08/1942 N° 1150, entrata in vigore il 31/10/1942, il titolo abilitativo da quella data era obbligatorio "...nei centri abitati ed ove esista il piano regolatore comunale, anche dentro le zone di espansione di cui al n. 2 dell'art. 7...".

Secondo l'art. 10, L. N° 765 del 1967 (che ha sostituito l'art. 31 della L. N° 1150 del 1942), entrata in vigore dal 01/09/1967, l'obbligatorietà del titolo abilitativo era estesa anche ad edifici costruiti all'esterno dei centri abitati.

Nel caso in esame l'immobile nel 1953 (quindi nel periodo tra 1942 e 1967) risulta, dalle mappe, all'esterno del centro abitato di Foligno, nei pressi della località Vescia e sotto la località Treggio.

Nel sito del Comune di Foligno, per il periodo che ci interessa, è pubblicato il Regolamento Edilizio del 1938 ed un successivo Piano Regolatore Generale del 1966 (Valenti). Nel Regolamento del 1938, credo unico vigente alla data della mappa d'impianto del 1953, non viene bene identificata la perimetrazione del centro abitato né indicati obblighi di titolo abilitativo per quella zona.

Da un confronto con l'Ufficio Tecnico del Comune di Foligno, si è evidenziato che nel 1953 l'edificio risultava esistente ed essendo ubicato fuori dal centro abitato è normale che sia sprovvisto di licenza edilizia come da art. 31, L. N° 1150 del 1942.

Quindi, come stabilito dall'art. 9bis del d.P.R. N° 380 del 2001, lo stato legittimo dell'immobile è dimostrabile con la mappa d'impianto catastale datata 1953.

Il tetto dell'edificio in oggetto è stato rifatto, quasi certamente dopo gli anni '60, per il quale quindi, come da normativa vigente a quel tempo, Regolamento Edilizio Generale 1960 (Valenti) doveva essere presentata in Comune regolare domanda di autorizzazione all'esecuzione delle opere, in assenza della quale l'opera va considerata abusiva.

L'opera realizzata consiste nella sostituzione/rifacimento del tetto dell'immobile, né cambio destinazione d'uso né ampliamento di volumetria né frazionamento di immobili con aumento del carico urbanistico, per cui ricade negli interventi di manutenzione straordinaria secondo il testo unico dell'edilizia, d.P.R. N° 380 del 2001 art. 3 comma b.



Per sanare occorre una CILA in sanatoria che, dalla modulistica del comune di Foligno prevede, secondo l'art. 140, comma 12, L.R. N° 1 del 2015 (Legge Regionale Regione Umbria), una sanzione di €1000.

E' ipotizzabile ad oggi, un costo complessivo, tra redazione pratica e sanzione, di circa € 2500 + cassa ed IVA se dovuta.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENE N° 11 - LASTRICO SOLARE UBICATO A FOLIGNO (PG) - VOCABOLO CASEBASSE SNC, PIANO 1

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Negli archivi che il Comune di Foligno mi ha gentilmente messo a disposizione, non ho trovato titolo abilitativo relativo all'immobile individuato al Catasto Fabbricati al foglio 87 particella 153, per i proprietari storici di cui sono a conoscenza né, da ricerca fatta dall'Ufficio Tecnico dello stesso Comune, esistono pratiche edilizie recenti.

Secondo l'art. 9 bis del d.P.R. N° 380 del 2001, "...per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto...";

Dall'accesso agli atti presso il Catasto di Perugia ho reperito la mappa di impianto di Foligno che è datata 1953 ed in questa mappa, l'immobile è presente.

Secondo l'art. 31, L. 17/08/1942 N° 1150, entrata in vigore il 31/10/1942, il titolo abilitativo da quella data era obbligatorio "...nei centri abitati ed ove esista il piano regolatore comunale, anche dentro le zone di espansione di cui al n. 2 dell'art. 7...".

Secondo l'art. 10, L. N° 765 del 1967 (che ha sostituito l'art. 31 della L. N° 1150 del 1942), entrata in vigore dal 01/09/1967, l'obbligatorietà del titolo abilitativo era estesa anche ad edifici costruiti all'esterno dei centri abitati.

Nel caso in esame l'immobile nel 1953 (quindi nel periodo tra 1942 e 1967) risulta, dalle mappe, all'esterno del centro abitato di Foligno, nei pressi della località Vescia e sotto la località Treggio.

Nel sito del Comune di Foligno, per il periodo che ci interessa, è pubblicato il Regolamento Edilizio del 1938 ed un successivo Piano Regolatore Generale del 1966 (Valenti). Nel Regolamento del 1938, credo unico vigente alla data della mappa d'impianto del 1953, non viene bene identificata la perimetrazione del centro abitato né indicati obblighi di titolo abilitativo per quella zona.

Da un confronto con l'Ufficio Tecnico del Comune di Foligno, si è evidenziato che nel 1953 l'edificio risultava esistente ed essendo ubicato fuori dal centro abitato è normale che sia sprovvisto di licenza edilizia come da art. 31, L. N° 1150 del 1942.

Quindi, come stabilito dall'art. 9bis del d.P.R. N° 380 del 2001, lo stato legittimo dell'immobile è dimostrabile con la mappa d'impianto catastale datata 1953.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

LOTTO 3

- **Bene N° 10** - Fabbricato civile ubicato a Foligno (PG) - Vocabolo Casebasse SNC, piano T-1

L'immobile oggetto di questa stima è una palazzina di due piani fuoriterza sita in località S.Giovanni Profiamma, nella periferia nord di Foligno (PG), in Via Casebasse.

L'edificio, già presente nella mappa di impianto di Foligno del 1953, conservata al Catasto di Perugia, è stato costruito presumibilmente in un periodo antecedente.

E' stato realizzato con muratura portante in mattoni pieni e in piccola parte in pietra.

Al piano terra ci sono due ingressi, uno si affaccia in Via Casebasse e l'altro, su cui è presente l'indicazione del numero civico 61, in una traversa della stessa via. Da quello in Via Casebasse si accede ad un ambiente adibito a magazzino mentre da quello nella traversa si accede ad un ambiente cucina comunicante con l'altro attraverso un piccolo disimpegno. Dalla cucina, salendo una scala, si passa al primo piano dove sono state realizzate due camere ed un bagno. Al piano terra, da un ingresso adiacente all'ingresso cucina sulla traversa di Via Casebasse, si accede ad un altro magazzino o deposito. Sopra questo locale si trova il lastrico solare (Foglio 87 Particella 153 Sub 3) descritto al Bene 11 di questa perizia.

L'edificio è inutilizzato apparentemente da parecchi anni. Le condizioni conservative sono non buone, il tetto appare ristrutturato quasi certamente dopo gli anni '60, con solaio in latero cemento e copertura in coppi. Sarebbe necessario ristrutturare l'intera palazzina e ripristinarne gli impianti.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 87, Part. 153, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A3

Valore di stima del bene: € 100.320,00

- **Bene N° 11** - Lastrico solare ubicato a Foligno (PG) - Vocabolo Casebasse SNC, piano T-1

Il lastrico solare oggetto di questa perizia si trova sopra il locale di deposito sul lato opposto di Via Casebasse dell'edificio (Foglio 87 Particella 153 Sub 2) descritto al precedente Bene 10 e vi si accede da una porta dal pianerottolo del primo piano. L'edificio è inutilizzato apparentemente da parecchi anni. Le condizioni

conservative sono non buone, sebbene sarebbe necessario ripristinare il manto di copertura e verificarne l'impermeabilità per preservare i locali di deposito sottostanti.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 87, Part. 153, Sub. 3, Zc. 2, Categoria L

Valore di stima del bene: € 3.168,00



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 10 - Fabbricato civile Foligno (PG) - Vocabolo Casebasse SNC, piano T-1	114,00 mq	880,00 €/mq	€ 100.320,00	100,00%	€ 100.320,00
Bene N° 11 - Lastrico solare Foligno (PG) - Vocabolo Casebasse SNC, piano T-1	3,60 mq	880,00 €/mq	€ 3.168,00	100,00%	€ 3.168,00
				Valore di stima:	€ 103.488,00

Valore di stima: € 103.488,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	40,00	%

Valore finale di stima: € 62.092,80



Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Ancona, li 11/03/2022

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il C.T.U.
Ing. Bendelari Christian

ELENCO ALLEGATI:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura a **Soggetto**
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura **Storica**
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di **Mappa ed Elaborato Planimetrico**
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - **Elenco dei Subalterni**
- ✓ N° 1 Altri allegati - Visura **Conservatoria per Immobile**
- ✓ N° 1 Altri allegati - Visura **Conservatoria Dettaglio Formalità**
- ✓ N° 1 **Foto - Documentazione Fotografica**
- ✓ N° 1 **Certificato destinazione urbanistica**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

