
TRIBUNALE DI SPOLETO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Agr. Bonifazi Meffe Carlo, nell'Esecuzione Immobiliare 65/2021 del R.G.E.

promossa da

**** ***Omissis*** ****

contro

**** ***Omissis*** ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Foligno (PG) - V. BEVAGNA N° 29, piano T	4
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Foligno (PG) - V. BEVAGNA	4
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Foligno (PG) - V. BEVAGNA N° 29, piano T	5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Foligno (PG) - V. BEVAGNA	5
Titolarità	5
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Foligno (PG) - V. BEVAGNA N° 29, piano T	5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Foligno (PG) - V. BEVAGNA	5
Confini.....	6
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Foligno (PG) - V. BEVAGNA N° 29, piano T	6
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Foligno (PG) - V. BEVAGNA N° 29, piano T	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Foligno (PG) - V. BEVAGNA	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Foligno (PG) - V. BEVAGNA N° 29, piano T	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Foligno (PG) - V. BEVAGNA	7
Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Foligno (PG) - V. BEVAGNA N° 29, piano T	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Foligno (PG) - V. BEVAGNA	8
Precisazioni	8
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Foligno (PG) - V. BEVAGNA N° 29, piano T	8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Foligno (PG) - V. BEVAGNA	9
Stato conservativo	9
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Foligno (PG) - V. BEVAGNA N° 29, piano T	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Foligno (PG) - V. BEVAGNA	9
Parti Comuni	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Foligno (PG) - V. BEVAGNA	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9

Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Foligno (PG) - V. BEVAGNA N° 29, piano T	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Foligno (PG) - V. BEVAGNA.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Foligno (PG) - V. BEVAGNA N° 29, piano T	10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Foligno (PG) - V. BEVAGNA.....	11
Stato di occupazione	11
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Foligno (PG) - V. BEVAGNA N° 29, piano T	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Foligno (PG) - V. BEVAGNA.....	11
Provenienze Ventennali	11
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Foligno (PG) - V. BEVAGNA N° 29, piano T	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Foligno (PG) - V. BEVAGNA.....	13
Formalità pregiudizievoli	14
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Foligno (PG) - V. BEVAGNA N° 29, piano T	14
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Foligno (PG) - V. BEVAGNA.....	15
Normativa urbanistica	16
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Foligno (PG) - V. BEVAGNA N° 29, piano T	16
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Foligno (PG) - V. BEVAGNA.....	16
Regolarità edilizia	16
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Foligno (PG) - V. BEVAGNA N° 29, piano T	16
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Foligno (PG) - V. BEVAGNA.....	17
Vincoli od oneri condominiali.....	18
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Foligno (PG) - V. BEVAGNA N° 29, piano T	18
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Foligno (PG) - V. BEVAGNA.....	18
Stima / Formazione lotti.....	18
Riepilogo bando d'asta.....	24
Lotto Unico	24
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 65/2021 del R.G.E.....	25
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 136.583,00	25

INCARICO

All'udienza del 22/10/2025, il sottoscritto Dott. Agr. Bonifazi Meffe Carlo, con studio in Dei Frantoi N 29 - 06049 - Spoleto (PG), email bonifazicarlo@libero.it, PEC c.bonifazi_meffe@epap.conafpec.it, Tel. 3292985679, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/11/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Foligno (PG) - V. BEVAGNA N° 29, piano T (Coord. Geografiche: 42.945300 12.648902)
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Foligno (PG) - V. BEVAGNA (Coord. Geografiche: 42.945097, 12.649020)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FOLIGNO (PG) - V. BEVAGNA N° 29, PIANO T

Si tratta di una casa singola con un corte esclusiva di mq 585. L'abitazione è elevata su un solo livello ed è rialzata dal piano di campagna di circa 75 cm. I beni sono posti in un'area agricola pianeggiante prossima al fiume Topino. La zona è prettamente agricola ed è caratterizzata dalla presenza di seminativi alternati a piccoli impianti arborei (vigneti ed oliveti). Nelle vicinanze sono presenti altre tre abitazioni con tipologia simile. L'accesso ai beni in questione avviene da una viabilità secondaria che dista circa 400 m dalla SR 316 Foligno-Bevagna.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FOLIGNO (PG) - V. BEVAGNA

Si tratta di un terreno agricolo prossimo all'abitazione. Questa particella deriva dall'originaria part. 283 del foglio 191 che ha generato anche la part. 635 del foglio 191 dove ora sorge l'abitazione dell'Esecutata. Il terreno è posto in un'area agricola pianeggiante, fertile e profonda data la vicinanza al fiume Topino. L'accesso ai beni in questione avviene da una viabilità secondaria che dista circa 400 m dalla SR 316 Foligno-Bevagna.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Foligno (PG) - V. BEVAGNA N° 29, piano T
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Foligno (PG) - V. BEVAGNA

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FOLIGNO (PG) - V. BEVAGNA N° 29, PIANO T

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FOLIGNO (PG) - V. BEVAGNA

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FOLIGNO (PG) - V. BEVAGNA N° 29, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

**** Omissis **** ha contratto matrimonio con **** Omissis **** a Foligno il 03/09/2005. Nel certificato sono presenti le seguenti annotazioni:

- con provvedimento del Tribunale di Perugia in data 13/09/2007 n° 3318/07 è stata omologata la separazione consensuale.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FOLIGNO (PG) - V. BEVAGNA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FOLIGNO (PG) - V. BEVAGNA N° 29, PIANO T

**** Omissis ****, **** Omissis ****, FOSSO, SALVO ALTRI

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FOLIGNO (PG) - V. BEVAGNA N° 29, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	91,21 mq	107,53 mq	1	107,53 mq	2,70 m	rialzato
Terrazza	27,40 mq	27,40 mq	0,30	8,52 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				116,05 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				116,05 mq		

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FOLIGNO (PG) - V. BEVAGNA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Terreno agricolo	3805,00 mq	3805,00 mq	1	3805,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				3805,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3805,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Ai fini della presente stima non si rende necessario procedere alla divisone del bene in quanto trattasi di una piccola superficie funzionale ad una abitazione di campagna.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FOLIGNO (PG) - V. BEVAGNA N° 29, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 05/11/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 236, Part. 635 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7 VANI Superficie catastale 139 mq Rendita € 469,98 Piano RIALZATO

I dati catastali corrispondono con quelli reali. Si precisa tuttavia che la medesima particella è censita anche al Catasto Terreni del Comune di Foligno al foglio 191, part. 635, come ente urbano di mq 585. L'ultimo aggiornamento è il tipo mappale del 11/01/2013, pratica n. PG0006641 presentato per nuova costruzione (n. 6641.1/2013).

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FOLIGNO (PG) - V. BEVAGNA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/10/2020 al 05/11/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 191, Part. 634 Qualità Seminativo arborato irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 03.80.5 Reddito dominicale € 52,66 Reddito agrario € 31,44

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FOLIGNO (PG) - V. BEVAGNA N° 29, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	236	635			A2	3	7 vani	139 mq	469,98 €	T	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
191	635						585			

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Si precisa che la part. 635 del foglio 191 è censita al Catasto Terreni come "area di enti urbani e promiscui" e corrisponde al Catasto fabbricati al foglio 236 part. 635. In realtà si tratta di un'area di mq 585, al centro della quale sorge l'abitazione oggetto di pignoramento.

Si fa presente, inoltre, che a seguito di tipo mappale del 11/01/2013, per nuova costruzione la particella 283 è stata frazionata creando le particelle 635 e 634 del 191; sulla particella 635 ora sorge un fabbricato indicato nel catasto fabbricati al foglio 236 part. 635.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FOLIGNO (PG) - V. BEVAGNA

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
191	634				Seminativo arborato		3805	52,86 €	31,44 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FOLIGNO (PG) - V. BEVAGNA N° 29, PIANO T

Si fa presente che, a seguito di tipo mappale del 11/01/2013 per nuova costruzione, la particella 283 si è frazionata originando le particelle 635 e 634 del foglio 191; sulla particella 635 ora sorge un fabbricato censito al Catasto Fabbricati al foglio 236, part. 635.

Per quanto riguarda l'accessibilità degli beni, si precisa che attualmente il fabbricato, lasciata la pubblica via, si

raggiunge da una strada privata che serve altri immobili limitrofi. Evidentemente tale passaggio è frutto di un accordo bonario, ma il sottoscritto non ha rinvenuto documenti che ne attestino il legittimo utilizzo. Tuttavia il problema non si pone, poiché i beni sono facilmente raggiungibili anche dal terreno (fg. 191, part. 634), anch'esso pignorato e facente parte del medesimo lotto dell'abitazione.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FOLIGNO (PG) - V. BEVAGNA

Si fa presente che, a seguito di tipo mappale del 11/01/2013 per nuova costruzione, la particella 283 si è frazionata originando le particelle 635 e 634 del foglio 191; sulla particella 635 ora sorge un fabbricato censito al Catasto Fabbricati al foglio 236, part. 635.

Per quanto riguarda l'accessibilità, si precisa che attualmente il terreno è raggiungibile direttamente dalla strada con la quale confina e, a sua volta, costituirà l'accesso all'abitazione pignorata, in quanto confinante con la stessa.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FOLIGNO (PG) - V. BEVAGNA N° 29, PIANO T

Esternamente il fabbricato si presenta in cattivo stato di conservazione in quanto le pareti sono state intonacate con il solo strato di fondo a cui non è seguita la finitura con "colletta di calce" e la successiva tinteggiatura. Per questa ragione le pareti si presentano grigie e scolorite. Anche la pavimentazione delle scale e dei marciapiedi, pur essendo fatte con materiale di buona qualità (pianelle di cotto umbro) essendo priva di manutenzioni e protezioni si è completamente macchiata di scuro a causa del salnitro e delle muffe. Il pavimento tuttavia, con l'utilizzo di prodotti specifici, può riacquistare la colorazione origine.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FOLIGNO (PG) - V. BEVAGNA

Al momento del sopralluogo il terreno era sfalcato, libero da colture e da strutture. In una limitata porzione posta a sud, nelle vicinanze dell'abitazione oggetto di pignoramento, sono presenti alcune piante da frutto e una piccola zona destinata a orto familiare.

PARTI COMUNI

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FOLIGNO (PG) - V. BEVAGNA

Non risultano

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FOLIGNO (PG) - V. BEVAGNA N° 29, PIANO T

Contestualmente all'atto di divisione a rogito dott.sa Maria Luigia fino, del 27/04/1989 rep. 60471/4839, registrato a Foligno il 17/05/1989 al n° 636, e trascritto a Perugia il 25/05/1989 al n° 7159, i sigg. **** Omissis **** ed **** Omissis **** costituivano a favore dei sigg. **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****, a carico della part.283 del foglio 191 e a favore delle partt. 160 e 282 del foglio 191, servitù di

passaggio sul fronte strada della larghezza minima di m 3,00 con tubazioni, mezzi, attrezzi, e quanto altro necessario per consentire la lavorazione e irrigazioni dei terreni succitati.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FOLIGNO (PG) - V. BEVAGNA

Contestualmente all'atto di divisione a rogito dott.sa Maria Luigia Fino, del 27/04/1989 rep. 60471/4839, registrato a Foligno il 17/05/1989 al n° 636, e trascritto a Perugia il 25/05/1989 al n° 7159, i sigg. **** Omissis **** ed **** Omissis **** costituivano a favore dei sigg. **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****, a carico della part.283 del foglio 191 e a favore delle partt. 160 e 282 del foglio 191, servitù di passaggio sul fronte strada della larghezza minima di m 3,00 con tubazioni, mezzi, attrezzi, e quanto altro necessario per consentire la lavorazione e irrigazioni dei terreni succitati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FOLIGNO (PG) - V. BEVAGNA N° 29, PIANO T

fondazioni: con platea di cemento armato;
esposizione: essendo un'abitazione singola è esposta su tutti lati;
altezza: variabile da m 2,70 a m 3.10;
str. verticali: in colonne di cemento armato;
solai: in latero cemento
copertura: a doppia falda su livelli diversi;
- manto di copertura: con tegola in cotto in buono stato;
- pareti esterne ed interne: le pareti esterne sono intonacate allo stato semigrezzo e non sono state successivamente tinteggiate. All'interno invece le pareti sono tutte intonacate, rifinite a fondo liscio e tinteggiate;
- pavimentazione interna: in listelli di gres porcellato da cm 120*12;
- infissi esterni ed interni: gli infissi esterni sono costituiti da persiane in legno, così come quelli interni. Le porte interne ed il portone di accesso sono anch'esse in legno massello;
- scale: sono solo esterne e servono a raggiungere il piano rialzato mediante due piccole rampe poste sia sul prospetto principale, sia sul prospetto nord-est che su quello sud-ovest;
- impianto elettrico: sottotraccia 220 v, funzionante ma non dotato del certificato di conformità;
- impianto idrico: funzionante ma non dotato del certificato di conformità;
- impianto termico: costituito da radiatori in alluminio per ogni singola stanza, alimentato con termocamino. funzionante ma non dotato del certificato di conformità;
- fornelli cucina: sono a gas proveniente da un bombolone esterno;
- terreno esclusivo: piccole superficie circostante l'abitazione adibita a corte /posti auto scoperti. Poiché il pignoramento colpisce anche un terreno attiguo all'abitazione ed in considerazione del fatto che si farà un lotto unico, anche questa area rimarrà, come lo è attualmente, a disposizione dell'abitazione con destinazione corte e come terreno agricolo per la coltivazione di ortaggi e fruttiferi per l'autoconsumo. nonostante la buona posizione e fertilità dei terreni, la ridotta superficie e la forma non consentono di esercitare un'attività agricola agricola agevole e conveniente;
- soffitta, cantina: l'abitazione è posta su un solo livello e non dispone di cantina e di soffitti praticabili;
- dotazioni condominiali: non esistono;
- fognatura: la zona non è servita dalla fognatura pubblica pertanto gli scarichi delle acque nere vengono dispersi per subirrigazione.

altro: per quanto riguarda il terreno dove sorge l'abitazione, censito al catasto terreni del comune di Foligno al foglio 191, part. 635, in base al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Foligno in data 28/11/2025 ed allegato alla presente, è classificato dal PRG "agricolo". Occorre altresì precisare che il terreno

suddetto è in "area ambientalmente sensibile tipo "VA/AF" -affioramento falda acquifera e ricade in "fascia di pericolosità idraulica di tipo "A".

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FOLIGNO (PG) - V. BEVAGNA

Si tratta di un terreno agricolo, pianeggiante, fertile e profondo; per queste sue caratteristiche agronomiche è adatto a qualsiasi tipo di coltura. Tuttavia la ridotta superficie e la forma lo rendono più idoneo per colture arboree (frutteti) o erbacee (ortaggi) destinate all'autoconsumo. Poiché il pignoramento colpisce anche l'abitazione, ed in considerazione del fatto che si farà un lotto unico, anche questa area rimarrà, come lo è attualmente, a disposizione dell'abitazione. Da un punto di vista urbanistico la particella di terreno, in base al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Foligno in data 28/11/2025 e allegato alla presente, è classificata dal PRG '97 come "Agricolo". Occorre altresì precisare che il terreno suddetto è in "Area ambientalmente sensibile tipo VA/AF" - Affioramento della falda - e ricade in "Fascia di pericolosità idraulica di tipo A".

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FOLIGNO (PG) - V. BEVAGNA N° 29, PIANO T

L'immobile al momento del sopralluogo risultava occupato dalla debitrice, dalla madre e dal figlio. Tale situazione è confermata dalla verifica effettuata presso l'Agenzia delle Entrate, dalla quale non risultano atti di locazione o comodato relativamente al bene in oggetto.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FOLIGNO (PG) - V. BEVAGNA

Il terreno è condotto dalla debitrice, è parzialmente recintato e non risultano atti di locazione o comodato, come si evince dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate. Attualmente una piccola parte, retrostante l'abitazione, è coltivata a orto familiare con la presenza di qualche giovane pianta di olivo. La parte rimanente non è coltivata, ma è comunque mantenuta pulita e sfalcata.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FOLIGNO (PG) - V. BEVAGNA N° 29, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------

Dal 27/04/1989	**** Omissis ****	DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			27/04/1989	60471	4839
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AG. TERRITORIO PERUGIA	25/05/1989	7159	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		AG. TERRITORIO FOLIGNO	17/05/1989	636	
Dal 27/04/1989	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MARIA LUIGIA FINO	27/04/1989	60470	4838
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AG. TERRITORIO PERUGIA	25/05/1989	7157	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		AG. TERRITORIO FOLIGNO	17/05/1989	634	
Dal 27/04/1989	**** Omissis ****	COSTITUZIONE SERVITU DI PASSAGGIO SUL FRONTE STRADA DELLA LARGH. MIN. DI M 3,00 A FAVORE DEI SIGG. BRUNELLI M. PATRIZIA, SANTOCCHI GUIDO E BRUNELLI ANNA A CARICO DELLA PART.283 DEL FOGLIO 191 E A FAVORE DELLE PARTT. 160 E 282 DEL FOGLIO 191.			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MARIA LUIGIA FINO	27/04/1989	60471	4839
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AG. TERRITORIO PERUGIA	25/05/1989	7159	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		AG. TERRITORIO FOLIGNO	17/05/1989	636	
Dal 24/03/2010 al 28/11/2025	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA DELLA PARTICELLA 283 DEL FOGLIO 191			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ANDREA SARTORE	24/03/2010	13307	3371

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
AG. TERRITORIO PERUGIA	06/04/2010	5339	
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
AG. TERRITORIO FOLIGNO	31/03/2010	785	

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 del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FOLIGNO (PG) - V. BEVAGNA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/04/1989	**** Omissis ****	DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			27/04/1989	60471	4839
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AG. TERRITORIO PERUGIA	25/05/1989	7159	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		AG. TERRITORIO FOLIGNO	17/05/1989	636	
Dal 27/04/1989	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MARIA LUIGIA FINO	27/04/1989	60470	4838
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AG. TERRITORIO PERUGIA	25/05/1989	7157	
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		AG. TERRITORIO FOLIGNO	17/05/1989	634	
Dal 27/04/1989	**** Omissis ****	COSTITUZIONE SERVITU DI PASSAGGIO SUL FRONTE STRADA DELLA LARGH. MIN. DI M 3,00 A FAVORE DEI SIGG. BRUNELLI M. PATRIZIA, SANTOCCHI GUIDO E BRUNELLI ANNA A CARICO DELLA PART.283 DEL FOGLIO 191 E A FAVORE DELLE PARTT. 160 E 282 DEL FOGLIO 191.			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MARIA LUIGIA FINO	27/04/1989	60471	4839
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AG. TERRITORIO PERUGIA	25/05/1989	7159	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		AG. TERRITORIO FOLIGNO	17/05/1989	636	
Dal 24/03/2010 al 28/11/2025	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA DELLA PARTICELLA 283 DEL FOGLIO 191			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ANDREA SARTORE	24/03/2010	13307	3371
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AG. TERRITORIO PERUGIA	06/04/2010	5339	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		AG. TERRITORIO FOLIGNO	31/03/2010	785	

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 del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FOLIGNO (PG) - V. BEVAGNA N° 29, PIANO T

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO FONDIARIO
Iscritto a FOLIGNO il 04/08/2011
Reg. gen. 14981 - Reg. part. 4870
Quota: NUDA PROPRIETA'
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 150.000,00
Rogante: ANDREA SARTORE
N° repertorio: 14981
N° raccolta: 4870
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** derivante da decreto ingiuntivo emesso Tribunale di Spoleto
Iscritto a AG. TERRITORIO SPOLETO il 28/05/2021
Reg. gen. 10573 - Reg. part. 650
Quota: 1
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura va calcolato con il seguente criterio:

PIGNORAMENTO	totale pignoramento	€ 294,00
--------------	---------------------	----------

IPOTECA VOLONTARIA	€ 35,00
--------------------	---------

TOTALE GENERALE	€ 329,00
-----------------	----------

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FOLIGNO (PG) - V. BEVAGNA

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO FONDIARIO
Iscritto a FOLIGNO il 04/08/2011
Reg. gen. 14981 - Reg. part. 4870
Quota: NUDA PROPRIETA'
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 150.000,00

Rogante: ANDREA SARTORE

N° repertorio: 14981

N° raccolta: 4870

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** derivante da decreto ingiuntivo emesso Tribunale di Spoleto

Iscritto a AG. TERRITORIO SPOLETO il 28/05/2021

Reg. gen. 10573 - Reg. part. 650

Quota: 1

Importo: € 300.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FOLIGNO (PG) - V. BEVAGNA N° 29, PIANO T

Il fabbricato, in Base al Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) rilasciato dal comune di Foligno in data 28/11/2025, ha le seguenti classificazioni urbanistiche:

- zona agricola;
- area ambientale sensibile tipo VA/AF;
- fascia di pericolosità idraulica di tipo "A".

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FOLIGNO (PG) - V. BEVAGNA

Il terreno, in Base al Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) rilasciato dal comune di Foligno in data 28/11/2025, ha le seguenti classificazioni urbanistiche:

- zona agricola;
- area ambientale sensibile tipo VA/AF;
- fascia di pericolosità idraulica di tipo "A".

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FOLIGNO (PG) - V. BEVAGNA N° 29, PIANO T

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

TITOLI ABILITATIVI PER REALIZZAZIONE ABITAZIONE

09/05/2011 - P.d.C. n. 129 rilasciato a **** Omissis ****: recupero di accessori condonati tramite parziale demolizione e ricostruzione con cambio di destinazione ad uso residenziale”

06/04/2012 - SCIA n. 0014849 presentata da **** Omissis ****: + “variante al P.d.C. 129 del 09/05/2011 concernente recupero di accessori condonati tramite parziale demolizione e ricostruzione con cambio di

destinazione ad uso residenziale”

15/07/2014 : per il suddetto immobile veniva trasmessa la comunicazione di fine lavori a firma dell'Ing. **** Omissis ****.

Procedimento 3101 (ABITAZIONE):

09/05/2011 (ABITAZIONE): per la realizzazione di un edificio ad uso abitativo risulta rilasciato il P.d.C. n. 129 del 09/05/2011 e successiva SCIA n. 14849 del 06/04/2012 in variante al P.d.C. 129/2011.

13/08/2018: ordinanza n. 649 del 13/08/2018 con la quale il comune di Foligno ordina a **** Omissis ****, e propri tecnici e alla ditta esecutrice dei lavori di sospendere qualsiasi attività edilizia sull'area censita al 236 partt. 634 e 635. Come emerge dal verbale di sopralluogo redatto dal Servizio Controllo del Territorio le contestazioni riguardano:

- l'abitazione (opera A), rispetto ai titoli edilizi edilizi rilasciati (P.d.C. n. 129 del 09/05/2011 e successiva SCIA n. 14849 del 06/04/2012 in variante al P.d.C. 129/2011) il fabbricato risulta avere una altezza media maggiore di circa m 0,20. Inoltre nel prospetto principale risulta realizzata una nuova finestra , mentre la finestra sul lato sinistro non risulta presente;

- l'abitazione (opera B), manufatto di forma rettangolare di m 11,40 x 9,75 con altezza di m 2,85 adibita a ricovero animale. **** Omissis **** dichiarava che le opere sono state realizzate da lui stesso in assenza di titolo e degli adempimenti in zona sismica nell'anno 2014;

20/11/2018: ordinanza n. 914 con la quale il comune di Foligno ribadisce i contenuti dell'Ordinanza n. 649 del 13/08/2018;

08/04/2020: la geom. **** Omissis ****, tecnico della signora **** Omissis ****, trasmette al comune di Foligno l'accertamento di conformità ordinanza n 649 del 13/08/2018;

18/05/2021: la geom. **** Omissis ****, richiede al comune di Foligno il rilascio del P.d.C. in sanatoria ;

02/11/2021: in risposta alla nota del 18/05/2021, il comune di Foligno richiede integrazioni in relazione al rilascio al P.d.C. in sanatoria. Tale istanza riscontra carenze documentali che vengono descritte in 15 punti. La suddetta nota disponeva che i relativi chiarimenti da produrre entro 30 gg dalla di ricevimento della nota in questione.

A seguito dell'accesso agli atti eseguito dal sottoscritto il 12/12/2025 presso il comune di Foligno, ed al successivo colloquio del giorno 09/01/2026 con l'Istruttore della pratica, non risulta pervenuta alcuna integrazione alla nota del 02/11/2021. Pertanto non è possibile, da parte dell'Ufficio, esprimere alcun parere circa la sanabilità o meno del fabbricato destinato ad abitazione, oggetto di pignoramento.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FOLIGNO (PG) - V. BEVAGNA

L'immobile non risulta agibile.

Su questo appezzamento non si configura alcuna irregolarità urbanistica in quanto trattasi di un terreno agricolo libero da strutture fisse e mobili.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FOLIGNO (PG) - V. BEVAGNA N° 29, PIANO T

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Atto unilaterale di obbligo edilizio n. 3749 del 03/03/2011 a favore del Comune di Foligno e contro **** Omissis **** (usufruttuaria) e **** Omissis **** (esecutata e nuda proprietaria), come da atto notarile del Dott. Andrea Sartore del 23/02/2011, Rep. 14389/4450 relativo, fra l'altro, al terreno posto nel Comune di Foligno in via Bevagna, censito al Catasto Terreni del suddetto Comune al foglio 191, part. 283 di mq 4.390.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FOLIGNO (PG) - V. BEVAGNA

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Atto unilaterale di obbligo edilizio n. 3749 del 03/03/2011 a favore del Comune di Foligno e contro **** Omissis **** (usufruttuaria) e **** Omissis **** (esecutata e nuda proprietaria), come da atto notarile del Dott. Andrea Sartore del 23/02/2011, Rep. 14389/4450 relativo, fra l'altro, al terreno posto nel Comune di Foligno in via Bevagna, censito al Catasto Terreni del suddetto Comune al foglio 191, part. 283 di mq 4.390.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Si procede alla formazione di un unico lotto di vendita in quanto i beni pignorati risultano tra loro funzionalmente connessi. Il compendio immobiliare è infatti costituito da un fabbricato destinato a civile abitazione unifamiliare e da un appezzamento di terreno attiguo della superficie catastale di mq 3.805, posto al servizio dell'abitazione medesima. Tale area, per caratteristiche e ubicazione, è naturalmente destinata a diventare l'accesso per l'intero lotto, oltre a costituire la pertinenza esclusiva del fabbricato, con possibilità di utilizzo quale giardino, orto o frutteto familiare, come in parte già riscontrato in sede di sopralluogo.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Foligno (PG) - V. BEVAGNA N° 29, piano T
Si tratta di una casa singola con un corte esclusiva di mq 585. L'abitazione è elevata su un solo livello ed

è rialzata dal piano di campagna di circa 75 cm. I beni sono posti in un'area agricola pianeggiante prossima al fiume Topino. La zona è prettamente agricola ed è caratterizzata dalla presenza di seminativi alternati a piccoli impianti arborei (vigneti ed oliveti). Nelle vicinanze sono presenti altre tre abitazioni con tipologia simile. L'accesso ai beni in questione avviene da una viabilità secondaria che dista circa 400 m dalla SR 316 Foligno-Bevagna.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 236, Part. 635, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 191, Part. 635
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 117.558,00

- **Bene N° 2 - Terreno ubicato a Foligno (PG) - V. BEVAGNA**

Si tratta di un terreno agricolo prossimo all'abitazione. Questa particella deriva dall'originaria part. 283 del foglio 191 che ha generato anche la part. 635 del foglio 191 dove ora sorge l'abitazione dell'Esecutata. Il terreno è posto in un'area agricola pianeggiante, fertile e profonda data la vicinanza al fiume Topino. L'accesso ai beni in questione avviene da una viabilità secondaria che dista circa 400 m dalla SR 316 Foligno-Bevagna.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 191, Part. 634, Qualità Seminativo arborato
Valore di stima del bene: € 19.025,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Foligno (PG) - V. BEVAGNA N° 29, piano T	116,05 mq	900,00 €/mq	€ 117.558,00	100,00%	€ 117.558,00
Bene N° 2 - Terreno Foligno (PG) - V. BEVAGNA	3805,00 mq	5,00 €/mq	€ 19.025,00	100,00%	€ 19.025,00
Valore di stima:					€ 136.583,00

Valore di stima: € 136.583,00

Valore finale di stima: € 136.583,00

La stima del lotto come sopra riportata non va considerata definitiva, poiché non include le irregolarità edilizie del fabbricato che a seguire saranno meglio evidenziate. Il suddetto esame ha comportato un totale ricalcolo del valore del fabbricato, prospettando due distinte ipotesi.

RIEPILOGO PRATICHE EDILIZIE

09/05/2011 - P.d.C. n. 129 rilasciato a **** Omissis ****: recupero di accessori condonati tramite parziale demolizione e ricostruzione con cambio di destinazione ad uso residenziale”;

06/04/2012 - SCIA n. 0014849 presentata da **** Omissis ****: + “variante al P.d.C. 129 del 09/05/2011

concernente recupero di accessori condonati tramite parziale demolizione e ricostruzione con cambio di destinazione ad uso residenziale”;

07/06/2012 – deposito presso il Servizio Controllo Costruzioni della Provincia di Perugia del collaudo statico della struttura in cemento armato;

15/07/2014 : per il suddetto immobile veniva trasmessa la comunicazione di fine lavori a firma dell'Ing. **** Omissis ****.

Procedimento 3101 (ABITAZIONE):

09/05/2011 (ABITAZIONE): per la realizzazione di un edificio ad uso abitativo risulta rilasciato il P.d.C. n. 129 del 09/05/2011 e successiva SCIA n. 14849 del 06/04/2012 in variante al P.d.C. 129/2011.

13/08/2018: ordinanza n. 649 del 13/08/2018 con la quale il comune di Foligno ordina a **** Omissis ****, e propri tecnici e alla ditta esecutrice dei lavori di sospendere qualsiasi attività edilizia sull'area censita al 236 partt. 634 e 635. Come emerge dal verbale di sopralluogo redatto dal Servizio Controllo del Territorio le contestazioni riguardano:

- l'abitazione (opera A), rispetto ai titoli edilizi edilizi rilasciati (P.d.C. n. 129 del 09/05/2011 e successiva SCIA n. 14849 del 06/04/2012 in variante al P.d.C. 129/2011) il fabbricato risulta avere una altezza media maggiore di circa m 0,20. Inoltre nel prospetto principale risulta realizzata una nuova finestra , mentre la finestra sul lato sinistro non risulta presente;

- l'abitazione (opera B), manufatto di forma rettangolare di m 11,40 x 9,75 con altezza di m 2,85 adibita a ricovero animale. **** Omissis **** dichiarava che le opere sono state realizzate da lui stesso in assenza di titolo e degli adempimenti in zona sismica nell'anno 2014;

20/11/2018: ordinanza n. 914 con la quale il comune di Foligno ribadisce i contenuti dell'Ordinanza n. 649 del 13/08/2018;

08/04/2020: la geom. **** Omissis ****, tecnico della signora **** Omissis ****, trasmette al comune di Foligno l'accertamento di conformità ordinanza n 649 del 13/08/2018;

18/05/2021: la geom. **** Omissis ****, richiede al comune di Foligno il rilascio del P.d.C. in sanatoria ;

02/11/2021: in risposta alla nota del 18/05/2021, il comune di Foligno richiede integrazioni in relazione al rilascio al P.d.C. in sanatoria. Tale istanza riscontra carenze documentali che vengono descritte in 15 punti. La suddetta nota disponeva che i relativi chiarimenti dovevano essere prodotti entro 30 gg dalla di ricevimento della nota in questione.

A seguito dell'accesso agli atti eseguito dal sottoscritto in data 12/12/2025 presso il Comune di Foligno, nonché dei successivi colloqui intercorsi nei giorni 09/01/2026 e 20/02/2026 con l'Istruttore incaricato della pratica, è emerso che non risulta pervenuta alcuna integrazione documentale in riscontro alla nota comunale del 02/11/2021.

Per tale motivo, l'Ufficio competente non ha potuto completare l'istruttoria tecnico-amministrativa né esprimere alcun parere definitivo in ordine alla sanabilità o meno del fabbricato ad uso abitativo oggetto della presente procedura esecutiva.

Procedimento 3134 (riguarda gli annessi agricoli che non sono oggetto di pignoramento ma i volumi, derivanti della loro demolizione, sono stati utilizzati per la realizzazione dell'abitazione):

07/11/2018: ordinanza n. 890 emessa dal comune di Foligno si riferisce ad una serie di fabbricati di diverse tipologie tutti posti in adiacenza far loro a formare un “unico complesso) realizzati sulla particella 235 del foglio 236. I singoli fabbricati, destinati a stalle, ricoveri, magazzini e rimesse varie, sono stati identificati dal personale del Servizio Controllo del Territorio con 8 lettere (dalla A alla H).

- Le opere indicate con la lettera A nel verbale allegato alla presente ordinanza 890/2018 risultano assentite con concessione n. 3189 del 04/08/1998;
- Le opere indicate con la lettera B nel verbale allegato alla presente ordinanza 890/2018 risultano in totale difformità in quanto sarebbero dovute essere demolite per il recupero della Suc per la nuova costruzione destinata ad abitazione come da P.d.C. n. 129 del 09/05/2011;
- le opere indicate con le lettere C-D-E-F-G e H nel verbale allegato alla presente ordinanza 890/2018 risultano realizzate a fine anni ottanta in assenza di titolo edilizio.

14/12/2018: ordinanza n. 968 emessa dal comune di Foligno richiama integralmente l'ordinanza n. 890 del 07/11/2018 ingiunge a **** Omissis **** e **** Omissis **** di:

- demolire le opere identificate con la lettera B nel verbale allegato alla suddetta ordinanza;
- rimuovere le opere identificate con la lettera C-D-E-F-G e H nel verbale allegato alla suddetta ordinanza;

03/04/2019 la signora **** Omissis **** invia al Comune di Foligno una nota con allegate delle foto attestanti la demolizione dei fabbricati contestati. La suddetta lettera è stata acquisita al protocollo del comune con n. 2019/00025184 del 03/04/2019;

19/10/2010 la Commissione edilizia del comune di Foligno esprime parere favorevole al progetto di demolizione.

CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA DELL'IMMOBILE

Per la verifica del fabbricato occorre appare utile ricordare nuovamente i titoli abilitativi rilasciati, ossia:

- Permesso di Costruire n. 129 del 09/05/2011
- SCIA n. 14849 del 06/04/2012, presentata in variante al P.d.C. n. 129/2011.

Dall'analisi dello stato di fatto e sulla base delle varie ordinanze emesse dal comune di Foligno, emergono le seguenti difformità edilizie:

- il fabbricato presenta un'altezza media superiore di circa 0,20 m rispetto a quanto assentito (riscontrato nelle ordinanze);
- nel prospetto principale risulta realizzata una nuova finestra non prevista nei titoli edilizi (riscontrato nelle ordinanze);
- la finestra sul lato sinistro, invece, non risulta presente rispetto a quanto autorizzato (riscontrato nelle ordinanze);
- maggiore altezza della zona giorno (non riscontrato nelle ordinanze, ma accertato in sede di sopralluogo).

L'immobile ricade in zona agricola "E" del vigente strumento urbanistico comunale ed è inoltre localizzato in fascia A del PAI (Piano di Assetto Idrogeologico).
problematica idraulica

- il fabbricato è collocato in zona A del PAI, come confermato al sottoscritto dal Consorzio della Bonificazione Umbra con nota del 18/02/2026 n°- Nella suddetta nota si legge che Il Consorzio ha redatto un progetto da € 48.500.000,00 che prevede interventi diretti alla riduzione del rischio idraulico finalizzati alla completa deperimetrazione della fascia A (Tr 50 anni) nella città di Foligno e nelle aree contigue. La lettera stima in quattro anni i tempi per la progettazione e per l'esecuzione dei lavori ed aggiunge che la complessità del progetto potrebbe modificare anche sensibilmente i tempi preventivati. Ne consegue che la deperimetrazione avverrà fra diversi anni;

- L'art 28, comma b) delle norme tecniche di attuazione del PAI prevede, fra l'altro che sono ammessi esclusivamente: "gli interventi di cui sopra possono comportare aumento di volume ma non della superficie di sedime e devono essere realizzati in condizioni di sicurezza idraulica senza modifica delle condizioni di deflusso della piena previo parere e verifica dell'autorità regionale idraulica competente". Ne consegue che

l'altezza media maggiore di circa m 0,20 riscontrata nell'ordinanza del comune di Foligno n. 649 del 13/08/2018 e successive, non ha comportato un aumento della superficie di sedime. Al pari le modifiche delle finestre riscontrate del prospetto principale non modificano le condizioni di deflusso della piena. Si ritiene pertanto che le difformità riscontrate non abbiano rilevanza ai fini dell'ottenimento del nulla osta da parte dell'Autorità idraulica competente.

Problematica urbanistica relativa alla maggiore altezza del fabbricato.

Le opere contestate con le ordinanze del Comune di Foligno n. 649/2018 e n. 914/2018 rientrano nelle fattispecie disciplinate dagli artt. 141 e 145 della Legge Regionale dell'Umbria n. 1/2015. La L.R. 1/2015 all'art. 90, comma 7, prevede per le zone agricole che i fabbricati non debbano superare m 6,50 di altezza dal piano di campagna. Nel caso specifico l'altezza del fabbricato, pur presentando un'altezza media maggiore di circa cm 20 rispetto all'assentito, si attesta comunque al di sotto del limite massimo di m 6,50. Tuttavia, tale maggiore altezza, unita alla mancanza del solaio nella zona giorno, determina un aumento volumetrico dell'immobile rispetto ai titoli rilasciati.

Si ricorda che il comune di Foligno, con nota n° 73360 del 02/11/2021 (allegata), in risposta alla nota del 18/05/2021 inviata dal tecnico della **** Omissis **** relativa al rilascio del Permesso di Costruire in sanatoria, ha richiesto integrazioni documentali, rilevando carenze istruttorie articolate in n° 15 punti. La suddetta comunicazione disponeva che i chiarimenti e la documentazione integrativa dovessero essere prodotti entro 30 giorni dal ricevimento della nota stessa. Dalle verifiche recentemente effettuate dal sottoscritto presso gli uffici comunali competenti del Comune di Foligno è emerso che la documentazione richiesta non risulta depositata. Al fine di determinare la sanabilità o meno degli illeciti urbanistico-edilizi riscontrati, il sottoscritto ha preliminarmente valutato le possibili ipotesi di regolarizzazione alla luce della normativa vigente sia all'epoca della realizzazione degli abusi, sia della normativa attualmente in vigore, con particolare riferimento al D.P.R. 380/2001, alla Legge Regione Umbria n° 1/2015 e D.L. n° 69/2024.

In particolare, è stata valutata l'eventuale applicabilità dell'art. 145 della L.R. Umbria n. 1/2015, relativo agli interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire, con specifico riferimento alla possibilità di irrogazione della sanzione pecuniaria sostitutiva della demolizione nei casi in cui quest'ultima non possa avvenire senza pregiudizio della parte eseguita legittimamente.

Successivamente, il sottoscritto si è recato presso i competenti uffici comunali al fine di sottoporre al confronto le possibili soluzioni tecniche e amministrative emerse; tuttavia, ogni valutazione definitiva è stata subordinata dagli stessi uffici all'esito dell'istruttoria formale, attivabile esclusivamente previa produzione delle integrazioni richieste con la citata nota comunale.

Allo stato attuale, la carenza documentale non consente di esprimere un giudizio certo sulla sanabilità degli illeciti riscontrati. La definizione della pratica presso il Comune di Foligno resta infatti gravata da una forte incertezza, con un iter tuttora sospeso a causa del mancato riscontro ai 15 punti di integrazione.

Stante quanto sopra, il sottoscritto procederà pertanto delineando due distinte ipotesi:

Ipotesi "1" (Esito favorevole)

Il corretto riscontro alle richieste del Comune permetterà la regolarizzazione degli illeciti, eventualmente tramite le sanzioni pecuniarie previste, salvaguardando l'integrità dell'immobile. Conseguentemente l'immobile viene stimato nello stato di fatto in cui si trova, applicando tuttavia sul valore di mercato del fabbricato una decurtazione forfettaria e cautelativa pari al 35%. Tale abbattimento è finalizzato a gravare il bene del rischio commerciale connesso all'incertezza del giudizio comunale e a compensare l'eventuale acquirente dei futuri costi tecnici e delle sanzioni amministrative pecuniarie necessari al completamento della pratica.

- Valore di mercato del fabbricato (regolarizzato): $116,05 \text{ mq} \times \text{€ } 900,00/\text{mq} = \text{€ } 104.445,00$
- Abbattimento cautelativo (35%) per costi tecnici e sanzioni amministrative: $-\text{€ } 36.555,75$
- Valore attuale del fabbricato (nello stato di fatto al netto delle detrazioni): $\text{€ } 67.889,25$
- Valore di stima del terreno agricolo attiguo pignorato: $3.805 \text{ mq} \times \text{€ } 5,00/\text{mq} = + \text{€ } 19.025,00$

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO - IPOTESI 1: $\text{€ } 86.914,25$

Ipotesi "2" (Esito sfavorevole)

In questo caso si prospetta che il Comune di Foligno, a seguito del definitivo esame della pratica, esprima parere totalmente negativo, respingendo l'istanza e confermando le ordinanze di demolizione già emesse (n. 649/2018 e n. 914/2018).

In questo caso il fabbricato esistente dovrà essere interamente demolito, con il conseguente totale azzeramento del suo valore commerciale attuale. La presenza del manufatto abusivo si configura come un mero onere economico gravante sul compendio pignorato per il completo ripristino dello stato dei luoghi. Il sottoscritto ha calcolato i costi presumibili per le operazioni di integrale demolizione (rimozione delle strutture, trasporto e conferimento delle macerie in discarica autorizzata), quantificandoli prudenzialmente tramite computo metrico di massima, basato sul vigente prezzario regionale delle opere pubbliche dell'Umbria, in complessivi € 22.000,00.

Tuttavia, ai fini del calcolo del valore di stima definitivo, occorre considerare che la particella su cui sorge il fabbricato (avente una superficie di 585 mq) non perde la propria capacità costruttiva legittima. Il lotto mantiene infatti un diritto edificatorio autonomo pari a 290 mc volumetrici, che in base al mercato locale di beni simili viene stimato in € 75,00/mc.

Il bilancio economico finale del lotto viene pertanto ridefinito secondo il seguente schema analitico:

- Valore commerciale del fabbricato esistente (da demolire): € 0,00
- Valore della potenzialità edificatoria dell'area (290 mc × € 75,00/mc): + € 21.750,00
- Valore di stima del terreno agricolo attiguo (3.805 mq × € 5,00/mq): + € 19.025,00
- Detrazione per costi di demolizione integrale e ripristino ambientale: - € 22.000,00

VALORE TOTALE STIMATO DEL LOTTO – IPOTESI 2: € 18.775,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. 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.

Spoletto, li 28/05/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Dott. Agr. Bonifazi Meffe Carlo

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Foligno (PG) - V. BEVAGNA N° 29, piano T
Si tratta di una casa singola con un corte esclusiva di mq 585. L'abitazione è elevata su un solo livello ed è rialzata dal piano di campagna di circa 75 cm. I beni sono posti in un'area agricola pianeggiante prossima al fiume Topino. La zona è prettamente agricola ed è caratterizzata dalla presenza di seminativi alternati a piccoli impianti arborei (vigneti ed oliveti). Nelle vicinanze sono presenti altre tre abitazioni con tipologia simile. L'accesso ai beni in questione avviene da una viabilità secondaria che dista circa 400 m dalla SR 316 Foligno-Bevagna.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 236, Part. 635, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 191, Part. 635
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato, in Base al Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) rilasciato dal comune di Foligno in data 28/11/2025, ha le seguenti classificazioni urbanistiche: - zona agricola; - area ambientale sensibile tipo VA/AF; - fascia di pericolosità idraulica di tipo "A".
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Foligno (PG) - V. BEVAGNA
Si tratta di un terreno agricolo prossimo all'abitazione. Questa particella deriva dall'originaria part. 283 del foglio 191 che ha generato anche la part. 635 del foglio 191 dove ora sorge l'abitazione dell'Esecutata. Il terreno è posto in un'area agricola pianeggiante, fertile e profonda data la vicinanza al fiume Topino. L'accesso ai beni in questione avviene da una viabilità secondaria che dista circa 400 m dalla SR 316 Foligno-Bevagna.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 191, Part. 634, Qualità Seminativo arborato
Destinazione urbanistica: Il terreno, in Base al Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) rilasciato dal comune di Foligno in data 28/11/2025, ha le seguenti classificazioni urbanistiche: - zona agricola; - area ambientale sensibile tipo VA/AF; - fascia di pericolosità idraulica di tipo "A".

Prezzo base d'asta: € 136.583,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 65/2021 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 136.583,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Foligno (PG) - V. BEVAGNA N° 29, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 236, Part. 635, Categoria A2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 191, Part. 635	Superficie	116,05 mq
Stato conservativo:	Esternamente il fabbricato si presenta in cattivo stato di conservazione in quanto le pareti sono state intonacate con il solo strato di fondo a cui non è seguita la finitura con "colletta di calce" e la successiva tinteggiatura. Per questa ragione le pareti si presentano grigie e scolorite. Anche la pavimentazione delle scale e dei marciapiedi, pur essendo fatte con materiale di buona qualità (pianelle di cotto umbro) essendo priva di manutenzioni e protezioni si è completamente macchiata di scuro a causa del salnitro e delle muffe. Il pavimento tuttavia, con l'utilizzo di prodotti specifici, può riacquistare la colorazione origine.		
Descrizione:	Si tratta di una casa singola con un corte esclusiva di mq 585. L'abitazione è elevata su un solo livello ed è rialzata dal piano di campagna di circa 75 cm. I beni sono posti in un'area agricola pianeggiante prossima al fiume Topino. La zona è prettamente agricola ed è caratterizzata dalla presenza di seminativi alternati a piccoli impianti arborei (vigneti ed oliveti). Nelle vicinanze sono presenti altre tre abitazioni con tipologia simile. L'accesso ai beni in questione avviene da una viabilità secondaria che dista circa 400 m dalla SR 316 Foligno-Bevagna.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile al momento del sopralluogo risultava occupato dalla debitrice, dalla madre e dal figlio. Tale situazione è confermata dalla verifica effettuata presso l'Agenzia delle Entrate, dalla quale non risultano atti di locazione o comodato relativamente al bene in oggetto.		

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Foligno (PG) - V. BEVAGNA		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 191, Part. 634, Qualità Seminativo arborato	Superficie	3805,00 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo il terreno era sfalcato, libero da colture e da strutture. In una limitata porzione posta a sud, nelle vicinanze dell'abitazione oggetto di pignoramento, sono presenti alcune piante da frutto e una piccola zona destinata a orto familiare.		
Descrizione:	Si tratta di un terreno agricolo prossimo all'abitazione. Questa particella deriva dall'originaria part. 283 del foglio 191 che ha generato anche la part. 635 del foglio 191 dove ora sorge l'abitazione dell'Esecutata. Il terreno è posto in un'area agricola pianeggiante, fertile e profonda data la vicinanza al fiume Topino. L'accesso ai beni in questione avviene da una viabilità secondaria che dista circa 400 m dalla SR 316 Foligno-Bevagna.		

Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Il terreno è condotto dalla debitrice, è parzialmente recintato e non risultano atti di locazione o comodato, come si evince dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate. Attualmente una piccola parte, retrostante l'abitazione, è coltivata a orto familiare con la presenza di qualche giovane pianta di olivo. La parte rimanente non è coltivata, ma è comunque mantenuta pulita e sfalcata.