TRIBUNALE DI SPOLETO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. MENGHINI MARIO, nell'Esecuzione Immobiliare 59/2025 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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

SOMMARIO

Incarico 5
Premessa 5
Descrizione 5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Foligno (PG) - via Fiamenga, 66, 06034, piano 1-S1 5
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Foligno (PG) - via Fiamenga, 06034, piano S1 5
Lotto Unico 5
Completezza documentazione ex art. 567 5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Foligno (PG) - via Fiamenga, 66, 06034, piano 1-S1 5
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Foligno (PG) - via Fiamenga, 06034, piano S1 6
Titolarità 6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Foligno (PG) - via Fiamenga, 66, 06034, piano 1-S1 6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Foligno (PG) - via Fiamenga, 06034, piano S1 6
Confini 6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Foligno (PG) - via Fiamenga, 66, 06034, piano 1-S1 6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Foligno (PG) - via Fiamenga, 06034, piano S1 6
Consistenza 7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Foligno (PG) - via Fiamenga, 66, 06034, piano 1-S1 7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Foligno (PG) - via Fiamenga, 06034, piano S1 7
Cronistoria Dati Catastali 7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Foligno (PG) - via Fiamenga, 66, 06034, piano 1-S1 7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Foligno (PG) - via Fiamenga, 06034, piano S1 8
Dati Catastali 8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Foligno (PG) - via Fiamenga, 66, 06034, piano 1-S1 8
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Foligno (PG) - via Fiamenga, 06034, piano S1 9
Precisazioni 9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Foligno (PG) - via Fiamenga, 66, 06034, piano 1-S1 9
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Foligno (PG) - via Fiamenga, 06034, piano S1 9
Patti 9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Foligno (PG) - via Fiamenga, 66, 06034, piano 1-S1 9
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Foligno (PG) - via Fiamenga, 06034, piano S1 9
Stato conservativo 9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Foligno (PG) - via Fiamenga, 66, 06034, piano 1-S1 9

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Foligno (PG) - via Fiamenga, 06034, piano S1 10
Parti Comuni 10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Foligno (PG) - via Fiamenga, 66, 06034, piano 1-S1 10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Foligno (PG) - via Fiamenga, 06034, piano S1 10
Servitù, censo, livello, usi civici 10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Foligno (PG) - via Fiamenga, 66, 06034, piano 1-S1 10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Foligno (PG) - via Fiamenga, 06034, piano S1 10
Caratteristiche costruttive prevalenti 11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Foligno (PG) - via Fiamenga, 66, 06034, piano 1-S1 11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Foligno (PG) - via Fiamenga, 06034, piano S1 11
Stato di occupazione 11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Foligno (PG) - via Fiamenga, 66, 06034, piano 1-S1 11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Foligno (PG) - via Fiamenga, 06034, piano S1 11
Provenienze Ventennali 11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Foligno (PG) - via Fiamenga, 66, 06034, piano 1-S1 11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Foligno (PG) - via Fiamenga, 06034, piano S1 12
Formalità pregiudizievoli 12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Foligno (PG) - via Fiamenga, 66, 06034, piano 1-S1 12
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Foligno (PG) - via Fiamenga, 06034, piano S1 12
Normativa urbanistica 13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Foligno (PG) - via Fiamenga, 66, 06034, piano 1-S1 13
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Foligno (PG) - via Fiamenga, 06034, piano S1 13
Regolarità edilizia 13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Foligno (PG) - via Fiamenga, 66, 06034, piano 1-S1 13
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Foligno (PG) - via Fiamenga, 06034, piano S1 13
Vincoli od oneri condominiali 14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Foligno (PG) - via Fiamenga, 66, 06034, piano 1-S1 14
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Foligno (PG) - via Fiamenga, 06034, piano S1 14
Stima / Formazione lotti 15
Riserve e particolarità da segnalare 16
Riepilogo bando d'asta 17
Lotto Unico 17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 59/2025 del R.G.E. 18

Lotto Unico 18

INCARICO

All'udienza del 16/07/2025, il sottoscritto Geom. MENGHINI MARIO, con studio in Via Villarode, 32 - 06035 - Gualdo Cattaneo (PG), email menghini.geom@libero.it, PEC mario.menghini@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/07/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Foligno (PG) - via Fiamenga, 66, 06034, piano 1-S1
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Foligno (PG) - via Fiamenga, 06034, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FOLIGNO (PG) - VIA FIAMENGA, 66, 06034, PIANO 1-S1

Unità residenziale al piano primo composta da locale cucina-soggiorno, terrazzo, stanza da letto e bagno, con annesso fondo al piano seminterrato. L'abitazione è compresa in un fabbricato avente destinazione residenziale ai piani primo, secondo e terzo, commerciale al piano terra e pertinenziale al piano seminterrato; tutti i piani del fabbricato sono collegati da ascensore.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A FOLIGNO (PG) - VIA FIAMENGA, 06034, PIANO S1

posto auto coperto al piano seminterrato, ubicato all'interno del fabbricato; è collegato ai piani superiori da scala interna e da ascensore

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Foligno (PG) - via Fiamenga, 66, 06034, piano 1-S1
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Foligno (PG) - via Fiamenga, 06034, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FOLIGNO (PG) - VIA FIAMENGA, 66, 06034, PIANO 1-S1

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A FOLIGNO (PG) - VIA FIAMENGA, 06034, PIANO S1

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FOLIGNO (PG) - VIA FIAMENGA, 66, 06034, PIANO 1-S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A FOLIGNO (PG) - VIA FIAMENGA, 06034, PIANO S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FOLIGNO (PG) - VIA FIAMENGA, 66, 06034, PIANO 1-S1

**** Omissis **** n. 1511 sub 18, parti comuni n. 1511 sub 12, parti comuni n. 1511 sub 13,

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A FOLIGNO (PG) - VIA FIAMENGA, 06034, PIANO S1

fondo sub 17 unito all'immobile 1 del lotto unico, sub 15 corsia di accesso, sub 12 vano ascensore e scale, sub 24

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FOLIGNO (PG) - VIA FIAMENGA, 66, 06034, PIANO 1-S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	40,80 mq	49,36 mq	1	49,36 mq	2,75 m	1
Balcone scoperto	10,29 mq	10,29 mq	0,25	2,57 mq	0,00 m	1
Balcone scoperto	2,80 mq	2,80 mq	0,40	1,12 mq	0,00 m	1
Cantina	4,62 mq	5,71 mq	0,20	1,14 mq	2,75 m	S1
			Totale superficie convenzionale:	**54,19 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**54,19 mq**		

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A FOLIGNO (PG) - VIA FIAMENGA, 06034, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	14,00 mq	14,00 mq	0,50	7,00 mq	2,75 m	S1
			Totale superficie convenzionale:	**7,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**7,00 mq**		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FOLIGNO (PG) - VIA FIAMENGA, 66, 06034, PIANO 1-S1

- Bene 1
I dati catastali riportati negli atti del catasto Fabbricati e catasto Terreni corrispondono a quelli reali.

Intestazione Attuale: risulta censito con il n° 1511 sub 17 variato nel classamento in data 8.10.2010, intestato a **** Omissis ****.

Intestazione Precedente:
censito con il n° 1511 sub 17 in data 23.10.2009 con causale ultimazione di fabbricato, intestato a **** Omissis

****,
**** Omissis **** fino al 18.11.2016,
**** Omissis **** fino al 30.11.2010##,
censito come in corso di costruzione categoria F/3 con il n. 1511 sub 6 ed intestato a **** Omissis **** fino al 30.10.2007,
censito come area urbana categoria F/1 con il n. 1511 ed intestato a **** Omissis **** fino al 30.10.2007,
intestato a **** Omissis **** fino al 28.6.2007;
censito come area urbana categoria F/1 con il n. 456 fino al 19.12.2006,
censito come opificio categoria D/1 con il n. 456 sub 2 fino al 27.2.2004.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A FOLIGNO (PG) - VIA FIAMENGA, 06034, PIANO S1

- Bene 2
I dati catastali riportati negli atti del catasto Fabbricati e catasto Terreni corrispondono a quelli reali.

Intestazione Attuale: risulta censito con il n° 1511 sub 35 in data 23.10.2009 con causale ultimazione di fabbricato, intestato a **** Omissis ****.
Intestazione Precedente:
**** Omissis **** fino al 18.11.2016,
**** Omissis **** fino al 30.11.2010##,
censito come in corso di costruzione categoria F/3 con il n. 1511 sub 4 sino al 23.10.2009 ed intestato a **** Omissis **** fino al 30.10.2007,
censito come area urbana categoria F/1 con il n. 1511 ed intestato a **** Omissis **** fino al 30.10.2007,
intestato a **** Omissis **** fino al 28.6.2007;
censito come area urbana categoria F/1 con il n. 456 fino al 19.12.2006,
censito come opificio categoria D/1 con il n. 456 sub 2 fino al 27.2.2004.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FOLIGNO (PG) - VIA FIAMENGA, 66, 06034, PIANO 1-S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	114	1511	17	2	A2	4	3	56 mq	240,15 €	1-S1	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A FOLIGNO (PG) - VIA FIAMENGA, 06034, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	114	1511	35	2	C6	3	14	14 mq	25,31 €	S1	

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 - APPARTAMENTO UBICATO A FOLIGNO (PG) - VIA FIAMENGA, 66, 06034, PIANO 1-S1

A seguito del decesso di **** Omissis **** in data 13.9.2021 è stata dichiarata l'accettazione con beneficio d'inventario dell'eredità del defunto da parte dei figli minori (a mezzo dalla tutrice **** Omissis **** con verbale in data 13.12.2022, n. 2329/2022 cron. 12395/22)

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A FOLIGNO (PG) - VIA FIAMENGA, 06034, PIANO S1

A seguito del decesso di **** Omissis **** in data 13.9.2021 è stata dichiarata l'accettazione con beneficio d'inventario dell'eredità del defunto da parte dei figli minori (a mezzo dalla tutrice **** Omissis **** con verbale in data 13.12.2022, n. 2329/2022 cron. 12395/22)

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FOLIGNO (PG) - VIA FIAMENGA, 66, 06034, PIANO 1-S1

Nulla rilevato

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A FOLIGNO (PG) - VIA FIAMENGA, 06034, PIANO S1

Nulla rilevato

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FOLIGNO (PG) - VIA FIAMENGA, 66, 06034, PIANO 1-S1

Buono Lo stato conservativo del bene ed in generale dell'intero stabile; è presente una traccia di umidità sulla parete interna confinente con la stanza da bagno, probabilmente dovuta ad una perdita di acqua.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A FOLIGNO (PG) - VIA FIAMENGA, 06034, PIANO S1

Buono Lo stato conservativo del bene ed in generale dell'intero stabile.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FOLIGNO (PG) - VIA FIAMENGA, 66, 06034, PIANO 1-S1

camminamento censito in C.F. al foglio 114 n° 1511 sub 9,
camminamento censito in C.F. al foglio 114 n° 1511 sub 10,
camminamento censito in C.F. al foglio 114 n° 1511 sub 11,
vano scala e vano ascensore censiti in C.F. al foglio 114 n° 1511 sub 12,
corridoio censito in C.F. al foglio 114 n° 1511 sub 13,
corsia di accesso ai posti auto ed ai fondi censita in C.F. al foglio 114 n° 1511 sub 15,
camminamento censito in C.F. al foglio 114 n° 1583,
rampa di accesso al piano primo sottostrada censito in C.F. al foglio 114 n° 1584,
corte comune censita in C.F. al foglio 114 n° 1588,
camminamento censito in C.F. al foglio 114 n° 1589,
corte comune censita in C.F. al foglio 114 n° 1590,
camminamento censito in C.F. al foglio 114 n° 1595.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A FOLIGNO (PG) - VIA FIAMENGA, 06034, PIANO S1

camminamento censito in C.F. al foglio 114 n° 1511 sub 9,
camminamento censito in C.F. al foglio 114 n° 1511 sub 10,
camminamento censito in C.F. al foglio 114 n° 1511 sub 11,
vano scala e vano ascensore censiti in C.F. al foglio 114 n° 1511 sub 12,
corsia di accesso ai posti auto ed ai fondi censita in C.F. al foglio 114 n° 1511 sub 15,
camminamento censito in C.F. al foglio 114 n° 1583,
rampa di accesso al piano primo sottostrada censito in C.F. al foglio 114 n° 1584,
corte comune censita in C.F. al foglio 114 n° 1588,
camminamento censito in C.F. al foglio 114 n° 1589,
corte comune censita in C.F. al foglio 114 n° 1590,
camminamento censito in C.F. al foglio 114 n° 1595.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FOLIGNO (PG) - VIA FIAMENGA, 66, 06034, PIANO 1-S1

Non presenti

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A FOLIGNO (PG) - VIA FIAMENGA, 06034, PIANO S1

Non presenti

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FOLIGNO (PG) - VIA FIAMENGA, 66, 06034, PIANO 1-S1

La struttura dell'intero fabbricato è in cemento armato con solai di interpiano di tipo laterocementizio e la copertura a falde è ricoperta con con manto in tegole di laterizio; l'unità residenziale presenta esposizione a Nord-Est e Nord-Ovest, altezza utile interna di m 2,75; le pareti esterne sono rivestite con elementi squardati di laterizio. Gli infisi interni sono in legno e quelli esterni presentano vetro termo-acustico e serrandine in p.v.c.; la pavimentazione interna e quella del terrazzo sono in piastrelle di laterizio, mentre quella del locale destinato a fondo è di tipo industriale. E' presente l'impianto termico con elementi radianti in alluminio alimentato a metano da generatore di calore e acs.; l'impianto elettrico presenta caratteristiche costruttive secondo norma. Tutti i piani del fabbricato sono collegati da ascensore.
In generale l'immobile presenta buone condizioni generali, sia per la qualità dei materiali, sia della manutenzione e stato di conservazione.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A FOLIGNO (PG) - VIA FIAMENGA, 06034, PIANO S1

posto auto coperto in buono stato di conservazione, struttura dell'intero immobile in cemento armato, pavimentazione di tipo industriale, altezza utile m 2.75

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FOLIGNO (PG) - VIA FIAMENGA, 66, 06034, PIANO 1-S1

L'immobile risulta libero.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A FOLIGNO (PG) - VIA FIAMENGA, 06034, PIANO S1

L'immobile risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FOLIGNO (PG) - VIA FIAMENGA, 66, 06034, PIANO 1-S1

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 risulta attualmente invariata.

A seguito della ispezione ipotecaria effettuata in data 25.2.2026 si dichiara la correttezza dei dati riportati nel Certificato Notarile rilasciato in data 27.6.2025 dal Dott. Niccolò Tiecco

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A FOLIGNO (PG) - VIA FIAMENGA, 06034, PIANO S1

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 risulta attualmente invariata.

A seguito della ispezione ipotecaria effettuata in data 25.2.2026 si dichiara la correttezza dei dati riportati nel Certificato Notarile rilasciato in data 27.6.2025 dal Dott. Niccolò Tiecco

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FOLIGNO (PG) - VIA FIAMENGA, 66, 06034, PIANO 1-S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Perugia aggiornate al 25/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Oneri di cancellazione

A seguito della ispezione ipotecaria effettuata in data 25.2.2026 si dichiara la correttezza dei dati riportati nel Certificato Notarile rilasciato in data 27.6.2025 dal Dott. Niccolò Tiecco

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A FOLIGNO (PG) - VIA FIAMENGA, 06034, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Perugia aggiornate al 25/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Oneri di cancellazione

A seguito della ispezione ipotecaria effettuata in data 25.2.2026 si dichiara la correttezza dei dati riportati nel Certificato Notarile rilasciato in data 27.6.2025 dal Dott. Niccolò Tiecco

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FOLIGNO (PG) - VIA FIAMENGA, 66, 06034, PIANO 1-S1

L'immobile è compreso in area classificata dal vigente P.R.G. come zona UC/MRA, residenziale a densità alta.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A FOLIGNO (PG) - VIA FIAMENGA, 06034, PIANO S1

L'immobile è compreso in area classificata dal vigente P.R.G. come zona UC/MRA, residenziale a densità alta.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FOLIGNO (PG) - VIA FIAMENGA, 66, 06034, PIANO 1-S1

L'immobile risulta agibile.

Per il fabbricato sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi:
- Permesso di Costruire n. 386 in data 4.7.2006 per la realizzazione di edificio residenziale e commerciale, nonche l'apertura di n. 1 accesso carrabile,
- Permesso di Costruire n. 393 del 13.10.2009 per cambio intestazione e Variante al Permesso di Costruire n. 386 del 4.7.2006.
In data 16.11.2009 è stata dichiarata la Fine dei Lavori depositata al Comune di Foligno in data 16.11.2009 con protocollo n. 65440.
In data 26.7.2010 è stato rilasciato il Certificato di Agibilità Totale n° 58

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Lo stato dei luoghi corrisponde al progetto allegato all'ultimo titolo abilitativo.

le dichiarazioni di conformità sono allegate al Certificato di Agibilità (depositate presso l'ufficio tecnico del Comune di Foligno)

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A FOLIGNO (PG) - VIA FIAMENGA, 06034, PIANO S1

L'immobile risulta agibile.

Permesso di Costruire n° 386 del 4.7.2006, Variante n° 393 del 13.10.2009, Certificato di Agibilità n° 58 del 26.7.2010

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Lo stato dei luoghi corrisponde al progetto allegato all'ultimo titolo abilitativo.

le dichiarazioni di conformità sono allegate al Certificato di Agibilità (depositate presso l'ufficio tecnico del Comune di Foligno)

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FOLIGNO (PG) - VIA FIAMENGA, 66, 06034, PIANO 1-S1

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 550,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.070,00

Complessivamente e relativamente ai beni n° 1 e n° 2, costituenti il lotto unico, le spese condominiali insolute risultano di € 511,74 per l'anno 2024 e di € 559,00 per l'anno 2025, come rilevato da comunicazione dell'amministrazione di condominio.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A FOLIGNO (PG) - VIA FIAMENGA, 06034, PIANO S1

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 550,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.070,00

Complessivamente e relativamente ai beni n° 1 e n° 2, costituenti il lotto unico, le spese condominiali insolute risultano di € 511,74 per l'anno 2024 e di € 559,00 per l'anno 2025, come rilevato da comunicazione dell'amministrazione di condominio.

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 confort, 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. Viene stabilita la formazione di un unico lotto in quanto la divisione di unità residenziale e posto macchina potrebbe comportare una minore appetibilità all'acquisto

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Foligno (PG) - via Fiamenga, 66, 06034, piano 1-S1
  Unità residenziale al piano primo composta da locale cucina-soggiorno, terrazzo, stanza da letto e bagno, con annesso fondo al piano seminterrato. L'abitazione è compresa in un fabbricato avente destinazione residenziale ai piani primo, secondo e terzo, commerciale al piano terra e pertinenziale al piano seminterrato; tutti i piani del fabbricato sono collegati da ascensore.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 114, Part. 1511, Sub. 17, Zc. 2, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 89.413,50

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Foligno (PG) - via Fiamenga, 06034, piano S1
  posto auto coperto al piano seminterrato, ubicato all'interno del fabbricato; è collegato ai piani superiori da scala interna e da ascensore
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 114, Part. 1511, Sub. 35, Zc. 2, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 11.550,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Foligno (PG) - via Fiamenga, 66, 06034, piano 1-S1	54,19 mq	1.650,00 €/mq	€ 89.413,50	100,00%	€ 89.413,50
Bene N° 2 - Posto auto Foligno (PG) - via Fiamenga, 06034, piano S1	7,00 mq	1.650,00 €/mq	€ 11.550,00	100,00%	€ 11.550,00

Valore di stima:	€ 100.963,50

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Non sono state rilevate particolarità da segnalare

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.

Gualdo Cattaneo, li 06/10/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. MENGHINI MARIO

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Certificato di Agibilità (Aggiornamento al 29/10/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione Catastale (Aggiornamento al 06/10/2026)
- ✓ N° 1 Foto - documentazione fotografica interna ed esterna (Aggiornamento al 27/11/2025)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Titoli Edilizi rilasciati (Aggiornamento al 29/10/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Elenco Formalità (Aggiornamento al 25/02/2026)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Foligno (PG) - via Fiamenga, 66, 06034, piano 1-S1
  Unità residenziale al piano primo composta da locale cucina-soggiorno, terrazzo, stanza da letto e bagno, con annesso fondo al piano seminterrato. L'abitazione è compresa in un fabbricato avente destinazione residenziale ai piani primo, secondo e terzo, commerciale al piano terra e pertinenziale al piano seminterrato; tutti i piani del fabbricato sono collegati da ascensore.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 114, Part. 1511, Sub. 17, Zc. 2, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: L'immobile è compreso in area classificata dal vigente P.R.G. come zona UC/MRA, residenziale a densità alta.

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Foligno (PG) - via Fiamenga, 06034, piano S1
  posto auto coperto al piano seminterrato, ubicato all'interno del fabbricato; è collegato ai piani superiori da scala interna e da ascensore
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 114, Part. 1511, Sub. 35, Zc. 2, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: L'immobile è compreso in area classificata dal vigente P.R.G. come zona UC/MRA, residenziale a densità alta.

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 59/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Foligno (PG) - via Fiamenga, 66, 06034, piano 1-S1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 114, Part. 1511, Sub. 17, Zc. 2, Categoria A2	**Superficie**	54,19 mq
Stato conservativo:	Buono Lo stato conservativo del bene ed in generale dell'intero stabile; è presente una traccia di umidità sulla parete interna confinente con la stanza da bagno, probabilmente dovuta ad una perdita di acqua.		
Descrizione:	Unità residenziale al piano primo composta da locale cucina-soggiorno, terrazzo, stanza da letto e bagno, con annesso fondo al piano seminterrato. L'abitazione è compresa in un fabbricato avente destinazione residenziale ai piani primo, secondo e terzo, commerciale al piano terra e pertinenziale al piano seminterrato; tutti i piani del fabbricato sono collegati da ascensore.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Posto auto			
Ubicazione:	Foligno (PG) - via Fiamenga, 06034, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 114, Part. 1511, Sub. 35, Zc. 2, Categoria C6	**Superficie**	7,00 mq
Stato conservativo:	Buono Lo stato conservativo del bene ed in generale dell'intero stabile.		
Descrizione:	posto auto coperto al piano seminterrato, ubicato all'interno del fabbricato; è collegato ai piani superiori da scala interna e da ascensore		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		