

Geom. LUCA VERDOGLIAK
Strada Tiberina Sud 21d – 06135 Perugia
Tel. e Fax 07538581 – Cell. 3356651639
e-mail: lucavk@tecnoarea.net
PEC: luca.verdogliak@geopec.it

* * * * *

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

* * * * *

Esecuzione Immobiliare n° 513/2017 R.G. Es.

Promossa:

- [REDACTED], e per essa domiciliata presso lo studio dell'Avv. [REDACTED] – 06121 - Perugia (PG). Creditore Procedente

contro:

- [REDACTED] Esecutata
- [REDACTED] Esecutato

* * * * *

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO

Ill.mo Sig. Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Giulia Maria Lignani, nell'Esecuzione Immobiliare di cui all'oggetto, la S.V.I., il giorno 8 agosto 2019 nominava C.T.U. il sottoscritto Geom. Luca Verdogliak. Il sottoscritto accettava l'incarico e prestava giuramento di "Bene e fedelmente adempiere le funzioni affidategli al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità" entro la data prevista, provvedendo prima di ogni altra attività, di controllare la completezza dei documenti



di cui all'Art. 567 co. 2 c.p.c., 498 co 2, 599 co 2, segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, e successivamente di rispondere ai seguenti quesiti, provvedendo, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione alle parti a mezzo posta, e-mail o fax, dell'inizio delle operazioni peritali, e previo accesso nell'immobile da valutare:

- 1) all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari, comprensiva dei confini, e all'identificazione catastale dell'immobile, distinguendo, in caso di più debitori comproprietari o più esecutati, la natura del diritto a ciascuno spettante e le rispettive quote di spettanza, evidenziando l'eventuale non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati all'atto del pignoramento ed indicando tutti gli ulteriori elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto (ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla Legge n° 1249/39), acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;
- 2) ad una sommaria elencazione e descrizione sintetica dei beni, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), del contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di



un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) delle caratteristiche e della destinazione della zona e dei servizi da essa offerti; degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, identificando ciascun immobile con una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo;

- 3) a verificare il titolo di proprietà e la sussistenza di eventuali diritti di comproprietà (specificando se si tratta di comunione legale tra coniugi o altro) o di altri diritti parziali, ovvero indicando chiaramente il diverso diritto o quota pignorata, distinguendola per ciascuno dei debitori eseguiti;
- 4) ad individuare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato dall'esecutato o da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento e alla data di scadenza per l'eventuale disdetta, ovvero alla sussistenza di eventuali controversie pendenti e all'eventuale data di rilascio fissata;
- 5) ad individuare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene distinguendo tra quelli che resteranno a carico dell'acquirente (ad es. domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, pesi o limitazioni d'uso – oneri reali, obbligazioni



propter rem, servitù, uso, abitazione - vincoli derivati da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, vincoli connessi con il carattere storico-artistico) e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura ovvero risulteranno non opponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, difformità urbanistico-edilizie, difformità catastali);

- 6) a fornire altre informazioni per l'acquirente, concernenti:
 - a. l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
 - b. eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
 - c. eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
 - d. eventuali cause in corso.
- 7) ad individuare i precedenti proprietari nel ventennio elencando ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta dell'eventuale relazione notarile prodotta dal creditore procedente;
- 8) alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di esistenza di opere abusive, della possibilità di sanatoria ai sensi delle Leggi n° 47/85 e n° 724/94 e dell'Articolo 36 del Decreto del Presidente

della Repubblica del 6 Giugno 2001, n° 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato di procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'Art. 40, comma sesto, della Legge 28 Febbraio 1985, n° 47, ovvero dell'Art. 46, comma quinto del Decreto del Presidente della Repubblica del 6 Giugno 2001, n° 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti;

- 9) ad esprimere il proprio motivato parere sull'opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e, in caso affermativo, procedere alla formazione di uno o più lotti identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 10) a descrivere analiticamente ciascuno dei beni compresi nel lotto [un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL (appartamento, capannone ecc.)" con riferimento alla lettera che contraddistingue l'immobile

nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima" di cui sub. 2]; ad indicare la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ad indicare in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; ad indicare nei medesimi paragrafi altresì le caratteristiche strutturali del bene e le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi, tramezzature interne, pavimentazione, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico etc.) precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione, e per gli impianti la loro rispondenza alla vigente normativa, e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; ad indicare altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.);

11)A verificare che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà, ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli:

12)che risulti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;



- 13) accertare, con adeguata motivazione, il valore di mercato dell'immobile con indicazione del criterio di stima utilizzato, anche in relazione ad eventuale incidenza sul valore dello stesso della condizione di regolarità (o meno) amministrativa, e di stato di libero o meno, esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura e l'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi; altri oneri o pesi; e prefigurando le tre diverse ipotesi, in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico-catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente;
- 14) a identificare, nel caso di pignoramento di quota indivisa, i comproprietari e a valutare la sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e ad esprimere il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura; a predisporre, qualora ritenga il bene non comodamente divisibile, bozza di Ordinanza di Divisione secondo il modello reperibile in Cancelleria;
- 15) ad allegare a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie

esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, il certificato di definitiva valutazione e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; in particolare, a depositare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;

16)a procedere ad accesso forzoso, autorizzandolo sin da ora, con ausilio della Forza Pubblica ed di un fabbro, nel caso in cui il debitore e/o gli occupanti, siano irreperibili o non collaborino, ai fini del sopralluogo, dopo l'invio di almeno una raccomandata con ricevuta di ritorno, previa comunicazione al GE, della intenzione di procedere all'accesso forzoso;

17)a riferire immediatamente al Giudice circa ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del Giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;

18)a formulare tempestiva istanza di rinvio dell'udienza in caso d'impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.

L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviargli copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 del



codice, a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi e ad allegare all'originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii.

Il G.E. assegnava al C.T.U. termine sino a 30 giorni prima della prossima udienza per il deposito telematico presso la Cancelleria del Giudice dell'Esecuzione dei seguenti atti: file denominato "Perizia" (in formato pdf e *word*) contenente la relazione peritale, nonché bozza di Ordinanza di vendita (in formato *word*) in cui dovranno essere riportati per ciascun lotto i seguenti dati: la corretta e attuale indicazione dei dati catastali, dei confini, dell'ubicazione degli immobili, l'esatta descrizione dei diritti che vengono posti in vendita, precisando per ciascun immobile i diritti e le quote eventualmente spettanti a ciascuno esecutato con l'indicazione sintetica della presenza di eventuali vincoli o gravami giuridici non eliminabili dalla procedura, la necessità o meno di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, lo stato di occupazione e gli estremi dell'eventuale titolo di occupazione (contratto di affitto o locazione):

- a) file contenente perizia, bozza Ordinanza di vendita, eventuale bozza di Ordinanza di divisione;
- b) eventuali allegati;
- c) file di fotografie dell'immobile (2 scatti dall'esterno e 2 scatti dall'interno);



d) attestazione di aver proceduto all'invio di una copia alle parti indicate al punto 14;

e) un secondo o terzo file con istanza di liquidazione documentata.

Contestualmente al deposito telematico dovrà riconsegnare in Cancelleria la documentazione tecnica e una copia di cortesia di quanto già depositato telematicamente.

L'accettazione telematica sarà effettuata non appena perfezionato il deposito della copia di cortesia.

Il G.E. disponeva che il C.T.U. intervenisse all'udienza fissata per l'autorizzazione alla vendita nel caso di invio di note da parte dei creditori o del debitore, per rendere i necessari chiarimenti ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 173 bis disp. Att. C.p.c., senza ulteriore avviso della Cancelleria.

Il G.E. autorizzava il C.T.U., al fine dell'incarico conferito, ad accedere ad ogni documento mancante concernente gli immobili pignorati, necessario o utile per l'espletamento dell'incarico (con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile), in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio, acquisendone anche copia semplice, non trovando applicazione nel caso di specie i limiti di cui alla Legge n° 675 del 31/12/1996 come modificata; autorizzava altresì il C.T.U. a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo all'esecutato ovvero all'occupante l'immobile pignorato.

La causa veniva rinviata dal G.E. all'Udienza del 20 Marzo 2019, alle



ore 11.00 e successivamente posticipata al **16 giugno 2019** ore 9.00.

Veniva nominato C.T. di parte per gli esecutati l'Arch. [REDACTED]

Il sottoscritto C.T.U., tramite comunicazione PEC (All. 1/1-7), comunicava alle parti, di effettuare un primo accesso e di iniziare le operazioni peritali presso i luoghi, iniziando da Via Aldo Moro n° 5 – Montone (PG), il giorno 17 Febbraio 2019 alle ore 11.00 per poi proseguire nei luoghi successivi.

Il sottoscritto C.T.U. in adempimento all'incarico ricevuto, esaminava gli atti di causa e i documenti allegati relativi all'Esecuzione Immobiliare in oggetto.

Il giorno 17/02/2019 alle ore 11.00 il C.T.U. accompagnato dal custode incaricato, si recava presso gli immobili oggetto dell'esecuzione in Via Via Aldo Moro n° 5 – Montone (PG), per i rilievi e gli accertamenti del caso; in quell'occasione la Signora [REDACTED] dichiarava che per problemi e difficoltà a causa di persone anziane e malate residenti negli immobili in zona Bacciana e per l'indisponibilità delle chiavi dell'ufficio ubicato in Umbertide, non era possibile al momento accedere agli stessi.

Veniva di conseguenza fissata la data del 7 Febbraio 2019 per l'ultimazione degli accessi alle proprietà [REDACTED] (All. 2/1-2).

Gli accessi proseguivano comunque presso le proprietà del Sig. [REDACTED] nel Comune di Montone e di Umbertide (All. 2/3).

Il giorno 7 Febbraio 2019 alle ore 10:00, è stato possibile accedere e terminare i rilievi e gli accertamenti presso le restanti proprietà



[REDACTED]

I rilievi proseguivano con le visure e le richieste di documentazione inoltrate presso: gli Uffici Tecnici ed Amministrativi del Comune di Montone (PG) e di Umbertide (PG) (All. 3/1-12), la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia, l'Ufficio Tecnico Erariale – Agenzia delle Entrate di Perugia, l'Ufficio del Registro di Perugia, al fine di poter avere a disposizione tutti gli elementi necessari per l'espletamento della Consulenza Tecnica.

I rilievi venivano integrati con la documentazione fotografica dei beni oggetto di esecuzione.

Svolti tutti gli accertamenti tecnici necessari, compresa la raccolta sul luogo dei dati relativi ai termini ed alle specifiche richieste dei quesiti formulati dal G.E., verificati tutti i dati tecnici reperiti sul posto, lo scrivente C.T.U. ritiene di poter comunque riassumere i risultati delle indagini compiute nella seguente:

RELAZIONE PERITALE

nella quale, benché andremo a limitarla nella forma sommaria, come si ritiene di dover procedere in ordine della formulazione dell'incarico, prima di giungere alle conclusioni, verranno trattati gli elementi di consistenza e quindi, di fatto, andremo a distinguere la relazione medesima nei seguenti capitoli essenziali:

- 1) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 1)
 - 1.1) ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI;
- 2) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 2)
 - 2.1) ELENCAZIONE E DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI;



- 3) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 3)
 - 3.1) VERIFICA TITOLO DI PROPRIETA', EVENTUALI DIRITTI DI COMPROPRIETA' O ALTRI DIRITTI PARZIALI;
- 4) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 4)
 - 4.1) STATO DI POSSESSO DEI BENI;
 - 4.2) STATO DI OCCUPAZIONE DEI BENI;
- 5) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 5)
 - 5.1) INDIVIDUAZIONE ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE;
- 6) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 6)
 - 6.1) EVENTUALI SPESE DI GESTIONE, ORDINARIE E STRAORDINARIE;
- 7) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 7)
 - 7.1) INDIVIDUAZIONE PRECEDENTI PROPRIETARI;
- 8) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 8)
 - 8.1) VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA;
- 9) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 9)
 - 9.1) OPPORTUNITA' DI VENDITA IN UNO O PIU' LOTTI;
- 10) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 10)
 - 10.1) DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI COMPRESI IN CIASCUN LOTTO;
- 11) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 11)
 - 11.1) VERIFICA GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO;



12) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 12)

12.1) SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE,
EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE;

13) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 13)

13.1) VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE;

14) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 14)

14.1) VALUTAZIONE EVENTUALI QUOTE INDIVISE;

15.1) EVENTUALE COMODA DIVISIBILITA' DEI BENI;

CONCLUSIONI.

* * * * *

1) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 1)

1.1) ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Il pignoramento immobiliare relativo al procedimento n° 513/2017 R.G. Es. (All. 4/1-19), trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia il 19/01/2018 al Reg. Part. [REDACTED] a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] colpisce i beni immobili censiti:

COMUNE DI MONTONE (PG)

A) C.F. Foglio 42, p.lla 286 sub. 9

PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

cat. A/2, classe 2, consistenza vani 7,00, sup. cat. 107 mq, piano 1, Rendita Euro 578,43, abitazione, Via Aldo Moro n° 5/I/01, Montone



(PG).

I confini sono

B) C.F. Foglio 42, p.IIa 286 sub. 3

*PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE AUTORIMESSA
cat. C/6, classe 3, consistenza mq 29,00, sup. cat. 33 mq, piano T.,
Rendita Euro 46,43, autorimessa, Via Aldo Moro n° 5/1/01, Montone
(PG).*

I confini sono con:

I beni immobili sopra descritti sono attualmente intestati a:

- 1/1 dei diritti di proprietà dell'Area;
- **L'ESECUTATA**

(PG), per 1/1 dei diritti di proprietà Superficiaria in regime di separazione dei beni.

Si allegano le planimetrie catastali degli immobili A) - B), (All. 5/1-2), la visura catastale (All. 6/9-10).

Non è depositato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Perugia l'elaborato planimetrico.

COMUNE DI MONTONE (PG)

C) C.T. Foglio 41, p.IIa 556

*TERRENO di 1.680 mq, qualità SEMIN ARBOR, classe 2, R.D. euro 5,64, Reddito Agrario euro 7,38. Terreno Edificabile
Strada Provinciale 201, Montone (PG).*



D) C.T. Foglio 41, p.lla 557

*TERRENO di 1.884 mq, qualità SEMIN ARBOR, classe 2, R.D. euro 6,32, Reddito Agrario euro 8,2. Terreno Edificabile
Strada Provinciale 201, Montone (PG).*

I confini sono con [REDACTED]
[REDACTED]

I beni immobili sopra descritti sono attualmente intestati a:

- **L'ESECUTATA** [REDACTED]
[REDACTED]

(PG), per 1/1 dei diritti di proprietà in regime di separazione dei beni.

Si allegano la mappa catastale relativa agli immobili C) - D), (All. 7), la visura catastale (All. 6/2).

COMUNE DI MONTONE (PG)

E) C.F. Foglio 37, p.lla 64 sub. 1

PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

cat. A/2, classe 2, consistenza vani 10,5, sup. cat. 303 mq, piano T-1, Rendita Euro 867,65, abitazione, Zona Bacciana n° 1, Montone (PG).

F) C.F. Foglio 37, p.lla 64 sub. 2

PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE RIMESSA

cat. C/6, classe 2, consistenza mq 30,00, sup. cat. 43 mq, piano T, Rendita Euro 40,28, rimessa, Zona Bacciana n° 1, Montone (PG).

G) C.F. Foglio 37, p.lla 64 sub. 3

PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE MAGAZZINO

cat. C/2, classe 2, consistenza mq 145,00, sup. cat. 158 mq, piano T,
Rendita Euro 149,77, magazzino, Zona Bacciana n° 1, Montone (PG).

H) C.F. Foglio 37, p.IIa 64 sub. 4

PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE MAGAZZINO

cat. C/2, classe 2, consistenza mq 118,00, sup. cat. 134 mq, piano T-
1, Rendita Euro 121,88, magazzino, Zona Bacciana n° 1, Montone
(PG).

I) C.T. Foglio 37, p.IIa 64

ENTE URBANO – BENE COMUNE NON CENSIBILE- CORTE

cat. E, corte comune, Zona Bacciana n° 1, Montone (PG).

J) C.T. Foglio 37, p.IIa 37

TERRENO

Porz. AA di 2.500 mq, qualità SEMINATIVO, classe 4, R.D. euro 7,10,
Reddito Agrario euro 9,04;

Porz. AB di 500 mq, qualità PRATO, classe 1, R.D. euro 0,77,
Reddito Agrario euro 0,52;

Porz. AC di 1.380 mq, qualità PASCOLO ARB, classe 1, R.D. euro
1,07, Reddito Agrario euro 0,57;

terreno agricolo Zona Bacciana, Montone (PG).

K) C.T. Foglio 37, p.IIa 39

**TERRENO di 4.120 mq, qualità BOSCO MISTO, classe 2, R.D. euro
2,77, Reddito Agrario euro 0,85;**

terreno agricolo Zona Bacciana, Montone (PG).

L) C.T. Foglio 37, p.IIa 61

TERRENO



Porz. AA di 7.392 mq, qualità SEMINATIVO ARBOR, classe 3, R.D. euro 24,81, Reddito Agrario euro 32,45;

Porz. AB di 348 mq, qualità PASCOLO ARB, classe 1, R.D. euro 0,27, Reddito Agrario euro 0,14;

terreno agricolo Zona Bacciana, Montone (PG).

M) C.T. Foglio 37, p.IIa 62

TERRENO di 11.860 mq, qualità SEMINATIVO, classe 3, R.D. euro 42,88, Reddito Agrario euro 49,00;

terreno agricolo Zona Bacciana, Montone (PG).

N) C.T. Foglio 37, p.IIa 65

TERRENO di 4.360 mq, qualità SEMINATIVO ARBOR, classe 3, R.D. euro 14,64, Reddito Agrario euro 19,14;

terreno agricolo Zona Bacciana, Montone (PG).

O) C.T. Foglio 37, p.IIa 66

TERRENO di 850 mq, qualità SEMINATIVO, classe 3, R.D. euro 3,07, Reddito Agrario euro 3,51;

terreno agricolo Zona Bacciana, Montone (PG).

P) C.T. Foglio 37, p.IIa 67

TERRENO

Porz. AA di 1.180 mq, qualità SEMINATIVO, classe 4, R.D. euro 3,35, Reddito Agrario euro 4,27;

Porz. AB di 2.500 mq, qualità PASCOLO ARB, classe 1, R.D. euro 1,94, Reddito Agrario euro 1,03;

terreno agricolo Zona Bacciana, Montone (PG).

Q) C.T. Foglio 37, p.IIa 68



TERRENO

Porz. AA di 4.672 mq, qualità SEMINATIVO, classe 3, R.D. euro 16,89, Reddito Agrario euro 19,30;

Porz. AB di 28 mq, qualità PASCOLO ARB, classe 1, R.D. euro 0,02, Reddito Agrario euro 0,01;

terreno agricolo Zona Bacciana, Montone (PG).

R) C.T. Foglio 37, p.IIa 70

TERRENO di 1.910 mq, qualità BOSCO CEDUO, classe 2, R.D. euro 1,28, Reddito Agrario euro 0,59;

terreno agricolo Zona Bacciana, Montone (PG).

S) C.T. Foglio 37, p.IIa 71

TERRENO di 1.910 mq, qualità SEMINATIVO, classe 4, R.D. euro 5,43, Reddito Agrario euro 6,91;

terreno agricolo Zona Bacciana, Montone (PG).

T) C.T. Foglio 37, p.IIa 72

TERRENO di 9.170 mq, qualità SEMIN ARBOR, classe 3, R.D. euro 30,78, Reddito Agrario euro 40,26;

terreno agricolo Zona Bacciana, Montone (PG).

U) C.T. Foglio 37, p.IIa 73

TERRENO di 1.990 mq, qualità BOSCO MISTO, classe 2, R.D. euro 1,34, Reddito Agrario euro 0,41;

terreno agricolo Zona Bacciana, Montone (PG).

V) C.T. Foglio 37, p.IIa 74

TERRENO di 1.160 mq, qualità SEMINATIVO, classe 4, R.D. euro 3,29, Reddito Agrario euro 4,19;



terreno agricolo Zona Bacciana, Montone (PG).

W) C.T. Foglio 37, p.IIa 93

TERRENO di 1.110 mq, qualità SEMIN ARBOR, classe 3, R.D. euro 3,73, Reddito Agrario euro 4,87;

terreno agricolo Zona Bacciana, Montone (PG).

X) C.T. Foglio 37, p.IIa 94

TERRENO

Porz. AA di 6.000 mq, qualità BOSCO MISTO, classe 2, R.D. euro 4,03, Reddito Agrario euro 1,24;

Porz. AB di 430 mq, qualità PASC CESPUG, classe 1, R.D. euro 0,13, Reddito Agrario euro 0,11;

terreno agricolo Zona Bacciana, Montone (PG).

Y) C.T. Foglio 37, p.IIa 95

TERRENO di 5.170 mq, qualità BOSCO MISTO, classe 2, R.D. euro 3,47, Reddito Agrario euro 1,07;

terreno agricolo Zona Bacciana, Montone (PG).

Z) C.T. Foglio 37, p.IIa 538

TERRENO di 55.200 mq, qualità SEMINATIVO, classe 3, R.D. euro 199,56, Reddito Agrario euro 228,07;

terreno agricolo Zona Bacciana, Montone (PG).

AA) C.T. Foglio 37, p.IIa 540

TERRENO di 12.300 mq, qualità SEMINATIVO, classe 3, R.D. euro 44,47, Reddito Agrario euro 50,82;

terreno agricolo Zona Bacciana, Montone (PG).

I confini sono con



[REDACTED]

I beni immobili sopra descritti sono attualmente intestati a:

- [REDACTED] per
2/18 dei diritti di proprietà;
- [REDACTED]
per 9/18 dei diritti di proprietà;
- [REDACTED] per
2/18 dei diritti di proprietà;
- **L'ESECUTATA** [REDACTED]
[REDACTED]
(PG), per 2/18 dei diritti di proprietà in regime di separazione dei
beni;
- [REDACTED] per 3/18 dei
diritti di proprietà.

Si allegano: la mappa catastale immobili da E) a AA), l'Elenco Subalterni, l'Elaborato Planimetrico e le planimetrie catastali degli immobili E)-F)-G)-H)-I), (All. 8/1-7), la visura catastale (All. 6/3-9,11).

COMUNE DI MONTONE (PG)

BB) C.T. Foglio 37, p.lla 41

TERRENO

Porz. AA di 5.290 mq, qualità SEMINATIVO, classe 3, R.D. euro 19,12, Reddito Agrario euro 21,86;

Porz. AB di 30 mq, qualità PASCOLO ARB, classe 1, R.D. euro 0,02, Reddito Agrario euro 0,01;

terreno agricolo Zona Bacciana, Montone (PG).



CC) C.T. Foglio 37, p.IIa 90

TERRENO di 2.790 mq, qualità SEMIN ARB, classe 3, R.D. euro 9,37, Reddito Agrario euro 12,25;
terreno agricolo Zona Bacciana, Montone (PG).

DD) C.T. Foglio 37, p.IIa 543

TERRENO di 3.945 mq, qualità SEMINATIVO, classe 3, R.D. euro 14,26, Reddito Agrario euro 16,30;
terreno agricolo Zona Bacciana, Montone (PG).

I confini sono con:

[REDACTED]

I beni immobili sopra descritti sono attualmente intestati a:

- [REDACTED] per
1/18 dei diritti di proprietà;
- [REDACTED]
per 9/18 dei diritti di proprietà;
- [REDACTED] per
1/18 dei diritti di proprietà;
- **L'ESECUTATA** [REDACTED]
[REDACTED]
(PG), per 1/18 dei diritti di proprietà in regime di separazione dei
beni;
- [REDACTED] per 6/18 dei
diritti di proprietà.

Si allegano: la mappa catastale immobili BB)-CC)-DD), (All. 8/1), la
visura catastale (All. 6/3-4).



COMUNE DI IMBERTIDE (PG)

EE) C.F. Foglio 84, p.lla 250 sub. 59

PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE UFFICIO

cat. A/10, classe 2, consistenza vani 2,50, sup. cat. 58 mq, piano 1,
Rendita Euro 587,47, ufficio, Via Rodolfo Morandi n° 40, Umbertide
(PG).

I confini sono con:

I beni immobili sopra descritti sono attualmente intestati a:

- **L'ESECUTATA**

(PG), per 1/1 dei diritti di proprietà in regime di separazione dei
beni.

Si allegano: l'Elenco Subalterni, l'Elaborato Planimetrico e la
planimetria catastali dell'immobile EE), (All. 9/1-4), la visura catastale
(All. 6/1).

COMUNE DI MONTONE (PG)

FF) C.F. Foglio 55, p.lla 85, graffata con p.lle 86, 296 sub 7 e 546

**PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE ABITAZIONE DI
TIPO POPOLARE**

cat. A/4, classe 1, consistenza vani 9, sup. cat. 228 mq, piano T-1,
Rendita Euro 357,90, abitazione, Zona Faldo n° 37, Montone (PG).

GG) C.T. Foglio 55, p.lla 297

TERRENO di 10 mq, qualità AREA RURALE;

Corte, Zona Faldo, Montone (PG).



HH) C.T. Foglio 55, p.IIa 548

TERRENO di 190 mq, qualità SEMIN ARBOR, classe 2, R.D. euro 1,08, Reddito Agrario euro 0,88;
Corte, Zona Faldo, Montone (PG).

I confini sono con: [REDACTED]

I beni immobili sopra descritti sono attualmente intestati a:

- **L'ESECUTATO** [REDACTED]

[REDACTED] per 1/2 dei diritti di proprietà bene personale;

- [REDACTED]

per 1/2 dei diritti di proprietà.

Si allegano: Mappa Catastale, l'Elenco Subalterni, l'Elaborato Planimetrico parziale e la planimetria catastale degli immobili FF) – GG) - HH), (All. 10/1-4), la visura catastale (All. 11/2-3).

COMUNE DI UMBERTIDE (PG)

II) C.F. Foglio 74, p.IIa 68, sub 7

PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

cat. A/2, classe 4, consistenza vani 6, sup. cat. 130 mq, piano 2, Rendita Euro 526,79, abitazione, Via Della Repubblica n° 4, Umbertide (PG).

I confini sono con: [REDACTED]

JJ) C.F. Foglio 74, p.IIa 68, sub 16



*PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE AUTORIMESSA
cat. C/6, classe 4, consistenza mq 54, sup. cat. 54 mq, piano S1,
Rendita Euro 100,40, autorimessa, Via Della Repubblica n° 4,
Umbertide (PG).*

I confini sono con:

I beni immobili sopra descritti sono attualmente intestati a:

- **L'ESECUTATO**

per 1/1 dei diritti di proprietà in regime di
comunione dei beni;

- per 1/1 dei
diritti di proprietà in regime di comunione dei beni.

Si allegano: l'Elenco Subalterni, l'Elaborato Planimetrico e le
planimetrie catastali degli immobili II) – JJ), (All. 12/1-9), la visura
catastale (All. 11/1).

* * * * *

2) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 2)

2.1) ELENCAZIONE E DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI

Unità Immobiliari A) – B) Le unità immobiliari oggetto di
pignoramento A) – B), ubicate in Montone, Via Aldo Moro n° 5 fanno
parte di un immobile plurifamiliare posto all'interno in una zona
residenziale scarsamente servita a media intensità abitativa,
caratterizzata dalla presenza di palazzine pluripiano simili, poco
distante dal centro storico di Montone, dove è possibile trovare negozi



e servizi.

Il Palazzo edificato nei primi anni 90, è circondato dalla corte condominiale totalmente priva di recinzioni, alla quale si accede direttamente da via Aldo Moro, lo stesso si eleva a n° 4 piani fuori terra ed ha con destinazione residenziale.

Il fabbricato è stato realizzato con struttura in cemento armato e tamponature in mattoni facciavista, solai in laterocemento e copertura con tetto inclinato a dua falde a capanna in laterocemento rivestito di coppi e tegole (Foto n° 100-101-102).

L'appartamento A) al quale si accede dalla scala condominiale dotata di ascensore (Foto n° 103), è ubicato al piano primo e si presenta in un ottimo stato di manutenzione.

Come detto la struttura è in cemento armato con tamponature esterne di 30 cm di spessore, tramezzi in laterizio con spessore di 10 cm ed altezza interna di ml 2,70.

L'appartamento è dotato di ingresso, soggiorno-pranzo con cucina a vista, un grande terrazzo con accesso dal soggiorno e dalla cucina, un disimpegno nella zona notte, due camere grandi, una cameretta, un bagno con finestra, w.c. bidet, lavabo e vasca, un bagno cieco dotato di aeratore, doccia w.c. e lavabo. (Foto n° 104-105-106-107-108-109-110-111-112-113-114-115).

Per quanto riguarda le finiture, tutto l'appartamento è pavimentato con piastrelle monocottura 30x30 della stessa tipologia ad esclusione dei bagni, la parete e parte della della cucina (in muratura) e rivestita con piastrelle 10x10 di colore scuro, i bagni sono pavimentati e rivestiti per



un'altezza di m 2,00 con piastrelle monocottura 20x20, le pareti sono tinteggiate e con battiscopa in legno.

Le finestre sono in legno naturale e dotate di avvolgibili, le porte sono in legno e laccate di colore bianco.

L'appartamento è dotato di: impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a metano posizionata all'interno di apposita nicchia chiusa sul terrazzo, impianto di allarme ed impianto di climatizzazione nella zona giorno, impianto elettrico, citofonico ed idrosanitario (Foto n° 116-117-118-119).

Gli impianti sono a norma di legge come risulta dal certificato di Agibilità.

Nel complesso, l'appartamento **A)** si trova in un ottimo stato di manutenzione.

L'Autorimessa B) con altezza di ml 2,20, ha accesso direttamente dalla corte condominiale tramite una porta basculante metallica (Foto n° 100), è pavimentata con piastrelle in ceramica monocottura, ha le pareti tinteggiate, ed è dotata di impianto elettrico ed idrico (Foto n° 120-121).

*

Terreni C) – D) Le unità immobiliari C) – D) sono costituite da n° 2 lotti di terreno edificabile, ubicati all'interno di una lottizzazione non dotata di piano attuativo e di piano di lottizzazione approvato, gli stessi di conseguenza non sono ancora urbanizzati, sono distanti circa tre Km dal centro storico di Montone ed hanno accesso direttamente dalla Strada Provinciale 201 che collega Montone con la



Superstrada E45.

I lotti sono scoscesi, incolti, infestati dalla vegetazione ed al momento non sono recintati (Foto n° 122-123-124-125).

*

Unità Immobiliari E)-F)-G)-H)-I)-J)-K)-L)-M)-N)-O)-P)-Q)-R)-S)-T)-U)-V)-W)-X)-Y)-Z)-AA)-BB)-CC)-DD)

Gli immobili sopra elencati, sono siti in Montone Zona Bacciana, in zona agricola collinare a circa tre Km dal centro storico di Montone.

Il complesso è costituito da quattro edifici, dalla corte comune e dai terreni agricoli circostanti; il fabbricato principale **E)** è destinato prevalentemente a residenza così come gli annessi **F)** e **H)** sono stati edificati presumibilmente nella prima parte del 900; lo stesso fabbricato **E)** è stato successivamente ampliato verso la fine degli anni 70 insieme all'edificazione del fienile **G)** (Foto n° 126-127).

Sono presenti inoltre nella zona a ridosso dei fabbricati **CORTE I)** e **TERRENO AA)**: canili, baracche, tettoie più o meno fatiscenti etc., i quali non verranno considerati nella presente stima in quanto, prevalentemente provvisori, facilmente smontabili, non autorizzati e fatiscenti.

Nella zona è presente un vecchio laghetto irriguo realizzato presumibilmente negli anni 70, parte della proprietà inoltre è interessata da una frana attiva (All. 13/1-4) (All. 14/1).

Il fabbricato E) identificato anche con la p.lla 64 subalterno 1, si eleva su n° 2 piani fuori terra, è intonacato esternamente, è stato realizzato con struttura in muratura portante, solai in laterocemento tra



terra e primo, di cui uno rinforzato in acciaio, solai in laterocemento e/o legno tra primo e sottotetto (soffitta morta accessibile solo da botola), ed ha il tetto inclinato a capanna composto da più falde sfalsate con struttura in laterocemento e rivestito con tegolo marsigliesi (Foto n° 128-129-130).

L'edificio si presenta in cattive condizioni a causa della scarsa manutenzione; sono evidenti inoltre delle lesioni (al momento non preoccupanti ma da verificare e monitorare) sulle murature portanti, visibili sia all'interno che all'esterno dell'edificio (Foto n° 131-132), dovute molto probabilmente alla presenza di un cedimento del terreno causato dalla frana sopra citata (All. 13/1-4).

L'edificio **E**) è così composto:

- **Piano Terra**, con altezze variabili da $h=3,30$ ad $h=3,50$, dove si trovano n° 4 fondi adibiti a stalle/rimesse attrezzi, un fondo adibito a rustico/cucina, un locale adibito a bagno (con lavabo e w.c.) con antibagno (con lavatoio) e l'ingresso con accesso al vano scala che porta al piano superiore.

Per quanto riguarda le finiture, i fondi sono pavimentati in battuto di cemento e/o piastrelle, il pavimento della cucina rustica è in mattonelle in granigliato con le pareti rivestite in ceramica per un'altezza di m 1,60, il bagno è pavimentato e rivestito per un'altezza di m 1,60 con piastrelle monocottura di tipologia diversa e la scala è rivestita in pietra naturale; le pareti sono tinteggiate per quanto riguarda il bagno, la cucina e l'ingresso/vano scala e intonacate al grezzo per quanto riguarda i fondi restanti (Foto n°



133-134-135-136-137-138-139-140-141-142-143).

Le finestre sono in legno e/o in ferro di colore verde, i portoni di accesso ai fondi così come quelli interni sono in legno di colore verde, il portoncino di accesso al vano scala è blindato e di colore verde, mentre l'accesso alla cucina rustica avviene mediante una portafinestra in legno naturale.

All'interno della cucina rustica si trova un termocamino che permette di riscaldare parte dell'appartamento sovrastante, mentre all'interno di un vano caldaia al piano terra si trova uno scaldabagno a gas per la fornitura di acqua calda durante il periodo estivo (Foto n° 144-145).

- **Piano Primo**, dove si trova l'appartamento con altezze variabili da h=2,90 ad h=3,00, dotato di ingresso, pranzo con camino, camera, disimpegno, quattro camere, un bagno con finestra, w.c. bidet, lavabo e vasca, una veranda, una cucina, un soggiorno/pranzo ed un balcone. (Foto n° 146-147-148-149-150-151-152-153-154-155-156-157-158-159).

Per quanto riguarda le finiture, i locali sono così pavimentati: in vecchie mattonelle di graniglia il pranzo ed il disimpegno, in cotto le camere, in ceramica monocottura il bagno e le pareti del bagno per un'altezza di ml 2,00, in mattonelle di ceramica monocottura la cucina e le pareti per un'altezza di ml 1,50, in ceramica monocottura le veranda ed il soggiorno pranzo, in gres il balcone.

Le pareti sono tinteggiate, il balcone è dotato di ringhiera metallica.

Le finestre sono in legno a vetro singolo e dotate di persiane in



legno di colore verde, le porte interne sono in legno ed alcune con pannellature in vetro.

Come precedentemente detto il riscaldamento è garantito da un termocamino posto al piano terra, si precisa è riscaldata solo la parte vecchia dell'appartamento e non la zona ampliata fine anni 70, ne consegue che non sono riscaldati i vani adibiti a cucina, soggiorno/pranzo e veranda.

Non essendo stati reperiti certificati di Conformità e di Agibilità, gli impianti vengono considerati non a norma di legge.

Il fabbricato F) identificato anche con la p.lla 64 subalterno 2, si eleva su un piano fuori terra, è intonacato esternamente, è stato realizzato con struttura in muratura portante, ha il tetto inclinato a capanna a due falde con struttura in legno e tavelle ed è rivestito con tegole marsigliesi (Foto n° 160-161).

L'edificio si presenta in pessime condizioni a causa della scarsa manutenzione; sono inoltre evidenti degli avvallamenti in corrispondenza della copertura che necessiterebbe di un invasivo intervento di manutenzione straordinaria.

L'immobile è stato edificato anteriormente al 1967 con destinazione stalletti; lo stesso è composto da due box con antistanti recinti coperti e da un locale destinato a forno con portico antistante.

Essendo la copertura inclinata, le altezze variano da h=2,20 ml sotto gronda ad h=3,40 ml, sotto il cimale.

Per quanto riguarda le finiture, i fondi sono pavimentati in piastrelle, le pareti sono intonacate, gli accessi dei recinti sono protetti da cancellini



in ferro ed i box sono dotati di piccole finestre in legno (Foto n° 162-163).

Il fabbricato G) identificato anche con la p.lla 64 subalterno 3, si eleva su un piano fuori terra, è stato realizzato con struttura portante in acciaio, ha il tetto inclinato a capanna a due falde con struttura sempre in acciaio ed è rivestito con pannelli in eternit (Foto n° 165-166).

L'edificio si presenta in pessime condizioni a causa della scarsa manutenzione; sono inoltre evidenti segni di ruggine sulla struttura e sfaldamento dei pannelli in eternit.

L'immobile è stato edificato sul finire degli anni 70 con destinazione tettoia/fienile; lo stesso è composto da un'unica tettoia aperta su tutti i lati, con il lato a monte interrato per un'altezza di circa ml 1,60, ha un hm=5,00 ml ed è pavimentato in cemento.

Il fabbricato H) identificato anche con la p.lla 64 subalterno 4, si eleva in parte su un unico piano ed in parte su due piani fuori terra, è stato realizzato con struttura in muratura portante in mattoni facciavista, solaio intermedio in laterocemento, e tetto inclinato a capanna a più falde con struttura in legno e tavelle ed rivestito in parte con tegole marsigliesi ed in parti con coppi (Foto n° 166-167).

L'edificio si presenta in pessime condizioni a causa della scarsa manutenzione; ci sono inoltre evidenti lesioni, lo stesso necessiterebbe di un invasivo intervento di ristrutturazione.

L'immobile è stato edificato anteriormente al 1967 con destinazione magazzino-essiccatoio e stalletti; lo stesso è composto: al piano terra



da quattro box per animali (hmin=2,00 e hmax=2,40), un magazzino (h=2,40) e due essiccatoi (hmin=6,85 e hmax=8,35) ed al piano primo da un essiccatoio (hmin=4,20 e hmax=5,55) con accesso diretto esterno.

Per quanto riguarda le finiture, i fondi sono pavimentati in parte piastrelle ed in parte in battuto di cemento, le pareti interne sono intonacate, gli accessi dei box sono protetti da porte e/o reti in ferro, gli altri accessi sono forniti di porte in legno e/o ferro; i box sono dotati di piccole finestre in legno (Foto n° 168-169-170-171-172-173).

LA CORTE I) ubicata in Montone loc. Bacciana, è il bene comune non censibile al servizio dei fabbricati precedentemente descritti ed individuati con le lettere E)-F)-G)-H).

I TERRENI J)-K)-L)-M)-N)-O)-P)-Q)-R)-S)-T)-U)-V)-W)-X)-Y)-Z)-AA)-BB)-CC)-DD) sono ubicati in Montone loc. Bacciana, sono agricoli e posizionati attorno ai fabbricati precedentemente descritti, l'utilizzo e la tipologia colturale, corrisponde in linea di massima a quella precedentemente individuata e classificata in base ai dati catastali ed alle colture (All. 6/2-9). Gli stessi si trovano in zona collinare lungo un declivio.

Come già detto in precedenza all'interno della proprietà c'è anche un laghetto irriguo risalente agli anni 70, che occupa tutta la particella 66, terreno **O)** e parte della 67, terreno **P)** (Foto n° 174-175-176-177-178-179).

*

L'ufficio EE) è ubicato in Umbertide, via Rodolfo Morandi n° 40 e fa



parte di un immobile a prevalente destinazione direzionale e commerciale posto all'interno in una zona produttiva mediamente servita, caratterizzata dalla presenza di edifici artigianali e direzionali, distante 2,5 Km dal centro storico di Umbertide, dove è possibile trovare negozi e servizi principali.

Il Palazzo edificato negli anni 80 e 90, è circondato dalla corte condominiale adibita prevalentemente a parcheggi, alla quale si accede direttamente da via Morandi, lo stesso si eleva a n° 3 piani fuori terra oltre ad un piano Seminterrato.

Il fabbricato è stato realizzato con struttura in cemento armato e tamponature in forati intonacati, solai in laterocemento e copertura piana in laterocemento (Foto n° 180-181).

L'ufficio al quale si accede da una scala condominiale, è ubicato al piano primo e si presenta in un mediocre stato di manutenzione.

Come detto la struttura è in cemento armato con tamponature esterne di 30 cm di spessore, tramezzi con spessore di 10 cm ed altezza interna di ml 2,80.

L'ufficio è dotato di ingresso, sala di attesa, un ufficio grande, un ufficio piccolo ed un bagno cieco dotato di aeratore, doccia w.c. e lavabo ed è circondato da un ballatoio condominiale (Foto n° 182-183-184-185-186-187-188-189).

Per quanto riguarda le finiture, tutto l'appartamento è pavimentato con piastrelle monocottura 30x30 della stessa tipologia ad esclusione del bagno che è pavimentato e rivestito per un'altezza di ml 2,00 con piastrelle monocottura 20x20, le pareti sono tinteggiate e con



battiscopa in legno.

Le finestre sono in legno naturale con monovetro, e dotate di avvolgibili in plastica, le porte sono in legno, e legno con pannelli in vetro, l'ingresso è dotato di un portoncino blindato.

L'appartamento è dotato di: impianto di climatizzazione autonomo con pompe di calore, di impianto elettrico con salvavita e telefonico (Foto n° 190-191).

Non essendo stati reperiti certificati di Conformità e di Agibilità, gli impianti vengono considerati non a norma di legge.

*

Unità Immobiliari FF) – GG) – HH) Gli immobili sopra elencati, sono siti in Montone, Zona Faldo n° 37, in una zona rurale vicino alla superstrada E45 ed a circa 400m dalla Zona Industriale Santa Maria di sette, con i servizi che si possono reperire nel raggio di circa 3km, e sono costituiti da una porzione di fabbricato di maggiori dimensioni (n° 3 piani fuori terra) che si sviluppa ai piani terra e primo, adibito ad abitazione ed appartenente ad un vecchio edificio colonico edificato ante 1967 e parzialmente ristrutturato negli anni 90 ad uso abitativo e da una corte esterna esclusiva oltre ad una piccola rata di terreno.

L'accesso alla zona è possibile passando dalla Zona Industriale Santa Maria Di Sette, passando sul cavalcavia posto sopra la Superstrada E45 e fino al raggiungimento tramite una strada bianca alla Zona Faldo n° 37 – Montone (PG).

l'insieme di immobili è quindi costituito da una porzione di edificio **FF)**, dalla corte **GG)** e da un terreno agricolo circostante **HH)**; il fabbricato



principale **FF**) destinato prevalentemente a residenza è stato edificato presumibilmente nella prima parte del 900; lo stesso fabbricato **FF** è probabilmente stato parzialmente ristrutturato negli anni 80/90 (Foto n° 200-201-202).

Sono presenti inoltre nella zona a ridosso dei fabbricati **CORTE GG**) e **TERRENO HH**): tettoie di recente costruzione più o meno fatiscenti, che non verranno considerati nella presente stima in quanto, prevalentemente provvisorie, facilmente smontabili e non autorizzate.

Il fabbricato FF, si eleva su n° 2 piani fuori terra, è parzialmente intonacato esternamente, è stato realizzato con struttura in muratura portante, solai in laterocemento tra terra e primo, solai in legno e tavelloni sulla parte tra primo e sottotetto (soffitta morta), ed ha il tetto inclinato a capanna composto da più falde sfalsate con struttura in parte in laterocemento ed in parte in legno e tavelle, con manto di copertura in coppi.

L'edificio si presenta in pessime condizioni a causa della scarsa manutenzione; sono evidenti inoltre delle lesioni sulle murature portanti in corrispondenza della parte più vecchia e apparentemente non ristrutturata (al momento non preoccupanti ma da verificare e monitorare) (Foto n° 203-204), dovute molto probabilmente al tetto spingente in assenza del cordolo e di chiavi e tiranti, che sono presente invece nella parte presumibilmente ristrutturata negli anni 90.

L'edificio **FF**) è così composto:

- **Piano Terra**, dove si trovano una cantina con h=2,90 preceduto da



un disimpegno, un fondo con h=2,80 dotato di portico antistante, un fondo con h=2,40 e due sottoscala al momento inaccessibili e gli accessi alle due scale esterne che portano al piano superiore. Per quanto riguarda le finiture, i fondi sono pavimentati in battuto di cemento le pareti in parte intonacate al grezzo ed in parte a facciavista (Foto n° 204-205-206-207-208-209-210-211). Le finestre sono in legno e/o in ferro grate in ferro, i portoni di accesso ai fondi sono in legno e/o metallo.

- **Piano Primo**, dove si trova l'appartamento con altezze variabili, dotato di Ingresso/pranzo (hmin=2,55 – hmax=3,60), soggiorno/ripostiglio (hmin=2,52 – hmax=3,25), disimpegno, cucina tre camere, un bagno con vasca, tazza, bidet e lavabo h=2,78; è inoltre presente un ulteriore piccolo bagno esterno pericolante, con copertura in eternit, ed in pessime condizioni, realizzato a sbalzo sopra di un terrazzino e raggiungibile da una camera attraverso una portafinestra. (Foto n° 212-213-214-215-216-217-218-219-220-221-222-23-224-225). Per quanto riguarda le finiture, i locali sono così pavimentati: solo massetto nel vecchio soggiorno/ripostiglio, mattonelle in ceramica monocottura bianche nel bagno con pareti rivestite fino a ml 1,60 e mattonelle in cotto rosso nel resto dell'appartamento; il rivestimento della cucina è in ceramica monocottura per un'altezza di ml 1,50. Le pareti sono tinteggiate, le scale esterne sono rifinite in cemento; la scala esterna posta a Est ha una balaustra in metallo, mentre



quella posta a Sud ha un parapetto in muratura.

Le finestre sono in legno a vetro singolo, le porte interne sono in legno ed alcune con pannellature in vetro.

L'appartamento è sprovvisto di impianto di riscaldamento che è però parzialmente garantito dal camino, dalla cucina economica a legna posta in cucina e dalla stufa a pellet ubicata nel disimpegno, l'acqua sanitaria viene riscaldata tramite uno scaldabagno elettrico. Lo stesso è provvisto di impianto elettrico con salvavita e di impianto idrosanitario (Foto n° 226-227).

Non essendo stata reperita alcuna pratica Comunale, certificati di Conformità e di Agibilità, gli impianti vengono considerati non a norma di legge.

Nel complesso, l'edificio **FF**) si trova in un pessimo stato di manutenzione.

Unità Immobiliari GG) - HH) Le unità immobiliari terreni si sviluppano in adiacenza e in prossimità dell'edificio e sono del tipo terreni agricoli con destinazione corte area rurale **GG)** (Foto n° 228-229) e Seminativo arborato **HH)** (Foto n° 230-231).

*

Unità Immobiliari II) – JJ) Le unità immobiliari II) – JJ), ubicate in Umbertide, Via Della Repubblica n° 4 fanno parte di un immobile plurifamiliare posto all'interno in una zona residenziale ben servita a media intensità abitativa, caratterizzata dalla presenza di palazzine pluripiano simili, poco distante dal centro storico di Umbertide, dove è possibile trovare ulteriori negozi e servizi.



Il Palazzo edificato nei primi anni 90, è circondato dalla corte condominiale adibita a parcheggi, alla quale si accede direttamente da via della Repubblica, lo stesso si eleva a n° 4 piani fuori terra ed ha destinazione residenziale e commerciale.

Il fabbricato è stato realizzato con struttura in cemento armato e tamponature con intonaco e tinteggi, solai in laterocemento e copertura con tetto piano in laterocemento rivestito con guaina ardesiata (Foto n° 232-233-234).

L'appartamento II) al quale si accede dalla scala condominiale dotata di ascensore (Foto n° 235), è ubicato al piano secondo e si presenta in un ottimo stato di manutenzione.

Come detto la struttura è in cemento armato con tamponature esterne di 30 cm di spessore, tramezzi in laterizio con spessore di 10 cm ed altezza interna di ml 2,70.

L'appartamento è dotato di ingresso/soggiorno con angolo cottura, un grande terrazzo con accesso dal soggiorno, un disimpegno nella zona notte, due camere grandi, una cameretta, un bagno con finestra, w.c. bidet, lavabo e vasca, un bagno cieco dotato di aeratore, doccia w.c. e lavabo, un terrazzo con accesso dalla camera e dalla cameretta ed un altro terrazzo con accesso dall'altra camera. (Foto n° 235-236-237-238-239-240-241-242-243-244-245-246-247).

Per quanto riguarda le finiture, tutto l'appartamento è pavimentato con piastrelle monocottura 30x30 della stessa tipologia ad esclusione dei bagni, la parete e parte della della cucina (in muratura) e rivestita con piastrelle 20x20 di colore chiaro, i bagni sono pavimentati e rivestiti



per un'altezza di m 2,00 con piastrelle monocottura 20x30, i terrazzi con mattonelle in Klinker, le pareti sono tinteggiate e con battiscopa in legno.

Le finestre sono in legno naturale con vetrocamera e dotate di avvolgibili, le porte sono in legno, i terrazzi sono dotati di parapetti metallici e in muratura.

L'appartamento è dotato di: impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a metano posizionata all'interno di apposita nicchia chiusa sul terrazzo, impianto elettrico, citofonico ed idrosanitario (Foto n° 248-249).

Gli impianti sono a norma di legge come risulta da certificato di agibilità.

Nel complesso, l'appartamento II) si trova in un ottimo stato di manutenzione.

L'Autorimessa JJ con altezza di ml 2,50, ha accesso direttamente dalla corsia condominiale posta al piano Seminterrato, tramite una porta basculante metallica con sopraluce (Foto n° 250), è pavimentata con pavimento in cemento di tipo industriale, ha le pareti tinteggiate, ha una finestra metallica ed è dotata di impianto elettrico ed idrico (Foto n° 251-252).

* * * * *

3) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 3)

3.1) VERIFICA TITOLO DI PROPRIETA', EVENTUALI DIRITTI DI COMPROPRIETA' O ALTRI DIRITTI PARZIALI

Gli immobili oggetto dell'esecuzione:



COMUNE DI MONTONE (PG)

A) C.F. Foglio 42, p.IIa 286 sub. 9

PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

cat. A/2, classe 2, consistenza vani 7,00, sup. cat. 107 mq, piano 1, Rendita Euro 578,43, abitazione, Via Aldo Moro n° 5/II/01, Montone (PG).

B) C.F. Foglio 42, p.IIa 286 sub. 3

PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE AUTORIMESSA

cat. C/6, classe 3, consistenza mq 29,00, sup. cat. 33 mq, piano T., Rendita Euro 46,43, autorimessa, Via Aldo Moro n° 5/II/01, Montone (PG).

I beni immobili sopra descritti sono attualmente intestati a:

- [REDACTED] per 1/1 dei diritti di proprietà dell'Area;
- **L'ESECUTATA** [REDACTED]
[REDACTED] per 1/1 dei diritti di proprietà Superficiaria in regime di separazione dei beni.

Il titolo di proprietà è stato ottenuto a seguito del seguente atto:

- Atto di [REDACTED] redatto dal Notaio Dr. [REDACTED] in data 02/05/1994 Repertorio n° [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 01/06/1994 ai n.ri [REDACTED] di formalità, a favore di [REDACTED] per la quota di 1/1 dei diritti di proprietà superficiaria, da potere [REDACTED]
[REDACTED]



[REDACTED]

*

COMUNE DI MONTONE (PG)

C) C.T. Foglio 41, p.IIa 556

TERRENO di 1.680 mq, qualità SEMIN ARBOR, classe 2, R.D. euro 5,64, Reddito Agrario euro 7,38. Terreno Edificabile Strada Provinciale 201, Montone (PG).

D) C.T. Foglio 41, p.IIa 557

TERRENO di 1.884 mq, qualità SEMIN ARBOR, classe 2, R.D. euro 6,32, Reddito Agrario euro 8,2. Terreno Edificabile Strada Provinciale 201, Montone (PG).

I beni immobili sopra descritti sono attualmente intestati a:

- **L'ESECUTATA** [REDACTED]

[REDACTED] per 1/1 dei diritti di proprietà in regime di separazione dei beni.

Il titolo di proprietà è stato ottenuto a seguito del seguente atto:

- Atto di Vendita redatto dal Notaio [REDACTED] [REDACTED] in data 03/06/2009 Repertorio n° [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 09/06/2009 ai n.ri [REDACTED] di formalità, a favore di [REDACTED] per la quota di 1/1 dei diritti di proprietà in regime di separazione dei beni, contro [REDACTED]

*

COMUNE DI MONTONE (PG)



E) C.F. Foglio 37, p.IIa 64 sub. 1

PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

cat. A/2, classe 2, consistenza vani 10,5, sup. cat. 303 mq, piano T-1, Rendita Euro 867,65, abitazione, Zona Bacciana n° 1, Montone (PG).

F) C.F. Foglio 37, p.IIa 64 sub. 2

PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE RIMESSA

cat. C/6, classe 2, consistenza mq 30,00, sup. cat. 43 mq, piano T, Rendita Euro 40,28, rimessa, Zona Bacciana n° 1, Montone (PG).

G) C.F. Foglio 37, p.IIa 64 sub. 3

PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE MAGAZZINO

cat. C/2, classe 2, consistenza mq 145,00, sup. cat. 158 mq, piano T, Rendita Euro 149,77, magazzino, Zona Bacciana n° 1, Montone (PG).

H) C.F. Foglio 37, p.IIa 64 sub. 4

PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE MAGAZZINO

cat. C/2, classe 2, consistenza mq 118,00, sup. cat. 134 mq, piano T-1, Rendita Euro 121,88, magazzino, Zona Bacciana n° 1, Montone (PG).

I) C.T. Foglio 37, p.IIa 64

ENTE URBANO – BENE COMUNE NON CENSIBILE- CORTE

cat. E, corte comune, Zona Bacciana n° 1, Montone (PG).

J) C.T. Foglio 37, p.IIa 37

TERRENO

Porz. AA di 2.500 mq, qualità SEMINATIVO, classe 4, R.D. euro 7,10, Reddito Agrario euro 9,04;



Porz. AB di 500 mq, qualità PRATO, classe 1, R.D. euro 0,77,
Reddito Agrario euro 0,52;

Porz. AC di 1.380 mq, qualità PASCOLO ARB, classe 1, R.D. euro
1,07, Reddito Agrario euro 0,57;
terreno agricolo Zona Bacciana, Montone (PG).

K) C.T. Foglio 37, p.IIa 39

TERRENO di 4.120 mq, qualità BOSCO MISTO, classe 2, R.D. euro
2,77, Reddito Agrario euro 0,85;
terreno agricolo Zona Bacciana, Montone (PG).

L) C.T. Foglio 37, p.IIa 61

TERRENO

Porz. AA di 7.392 mq, qualità SEMINATIVO ARBOR, classe 3, R.D.
euro 24,81, Reddito Agrario euro 32,45;

Porz. AB di 348 mq, qualità PASCOLO ARB, classe 1, R.D. euro
0,27, Reddito Agrario euro 0,14;
terreno agricolo Zona Bacciana, Montone (PG).

M) C.T. Foglio 37, p.IIa 62

TERRENO di 11.860 mq, qualità SEMINATIVO, classe 3, R.D. euro
42,88, Reddito Agrario euro 49,00;
terreno agricolo Zona Bacciana, Montone (PG).

N) C.T. Foglio 37, p.IIa 65

TERRENO di 4.360 mq, qualità SEMINATIVO ARBOR, classe 3, R.D.
euro 14,64, Reddito Agrario euro 19,14;
terreno agricolo Zona Bacciana, Montone (PG).

O) C.T. Foglio 37, p.IIa 66



*TERRENO di 850 mq, qualità SEMINATIVO, classe 3, R.D. euro 3,07,
Reddito Agrario euro 3,51;
terreno agricolo Zona Bacciana, Montone (PG).*

P) C.T. Foglio 37, p.lla 67

TERRENO

*Porz. AA di 1.180 mq, qualità SEMINATIVO, classe 4, R.D. euro 3,35,
Reddito Agrario euro 4,27;*

*Porz. AB di 2.500 mq, qualità PASCOLO ARB, classe 1, R.D. euro
1,94, Reddito Agrario euro 1,03;
terreno agricolo Zona Bacciana, Montone (PG).*

Q) C.T. Foglio 37, p.lla 68

TERRENO

*Porz. AA di 4.672 mq, qualità SEMINATIVO, classe 3, R.D. euro
16,89, Reddito Agrario euro 19,30;*

*Porz. AB di 28 mq, qualità PASCOLO ARB, classe 1, R.D. euro 0,02,
Reddito Agrario euro 0,01;
terreno agricolo Zona Bacciana, Montone (PG).*

R) C.T. Foglio 37, p.lla 70

*TERRENO di 1.910 mq, qualità BOSCO CEDUO, classe 2, R.D. euro
1,28, Reddito Agrario euro 0,59;
terreno agricolo Zona Bacciana, Montone (PG).*

S) C.T. Foglio 37, p.lla 71

*TERRENO di 1.910 mq, qualità SEMINATIVO, classe 4, R.D. euro
5,43, Reddito Agrario euro 6,91;
terreno agricolo Zona Bacciana, Montone (PG).*



T) C.T. Foglio 37, p.lla 72

TERRENO di 9.170 mq, qualità SEMIN ARBOR, classe 3, R.D. euro 30,78, Reddito Agrario euro 40,26;
terreno agricolo Zona Bacciana, Montone (PG).

U) C.T. Foglio 37, p.lla 73

TERRENO di 1.990 mq, qualità BOSCO MISTO, classe 2, R.D. euro 1,34, Reddito Agrario euro 0,41;
terreno agricolo Zona Bacciana, Montone (PG).

V) C.T. Foglio 37, p.lla 74

TERRENO di 1.160 mq, qualità SEMINATIVO, classe 4, R.D. euro 3,29, Reddito Agrario euro 4,19;
terreno agricolo Zona Bacciana, Montone (PG).

W) C.T. Foglio 37, p.lla 93

TERRENO di 1.110 mq, qualità SEMIN ARBOR, classe 3, R.D. euro 3,73, Reddito Agrario euro 4,87;
terreno agricolo Zona Bacciana, Montone (PG).

X) C.T. Foglio 37, p.lla 94

TERRENO
Porz. AA di 6.000 mq, qualità BOSCO MISTO, classe 2, R.D. euro 4,03, Reddito Agrario euro 1,24;
Porz. AB di 430 mq, qualità PASC CESPUG, classe 1, R.D. euro 0,13, Reddito Agrario euro 0,11;
terreno agricolo Zona Bacciana, Montone (PG).

Y) C.T. Foglio 37, p.lla 95

TERRENO di 5.170 mq, qualità BOSCO MISTO, classe 2, R.D. euro



3,47, Reddito Agrario euro 1,07;
terreno agricolo Zona Bacciana, Montone (PG).

Z) C.T. Foglio 37, p.IIa 538

TERRENO di 55.200 mq, qualità SEMINATIVO, classe 3, R.D. euro
199,56, Reddito Agrario euro 228,07;
terreno agricolo Zona Bacciana, Montone (PG).

AA) C.T. Foglio 37, p.IIa 540

TERRENO di 12.300 mq, qualità SEMINATIVO, classe 3, R.D. euro
44,47, Reddito Agrario euro 50,82;
terreno agricolo Zona Bacciana, Montone (PG).

I beni immobili sopra descritti sono attualmente intestati a:

- [REDACTED] per
2/18 dei diritti di proprietà;
- [REDACTED] nato a Montone (PG) il 09/07/1943,
per 9/18 dei diritti di proprietà;
- [REDACTED] per
2/18 dei diritti di proprietà;
- **L'ESECUTATA** [REDACTED]
[REDACTED] per 2/18 dei diritti di proprietà in regime di separazione
dei beni;
- [REDACTED], per 3/18 dei
diritti di proprietà.

Il titolo di proprietà è stato ottenuto a seguito dei seguenti atti:

- Denuncia di Successione devoluta per legge per morte del Sig.
[REDACTED], presentata [REDACTED]



DD) C.T. Foglio 37, p.IIa 543

TERRENO di 3.945 mq, qualità SEMINATIVO, classe 3, R.D. euro 14,26, Reddito Agrario euro 16,30;
terreno agricolo Zona Bacciana, Montone (PG).

I beni immobili sopra descritti sono attualmente intestati a:

- [REDACTED] per
1/18 dei diritti di proprietà;
- [REDACTED],
per 9/18 dei diritti di proprietà;
- [REDACTED] per
1/18 dei diritti di proprietà;
- **L'ESECUTATA** [REDACTED]
[REDACTED], per 1/18 dei diritti di proprietà in regime di separazione
dei beni;
- [REDACTED], per 6/18 dei
diritti di proprietà.

Il titolo di proprietà è stato ottenuto a seguito dei seguenti atti:

- Denuncia di Successione devoluta per legge per morte del Sig.
[REDACTED], presentata Uff. [REDACTED]
[REDACTED] in data 07/09/1999 den. N° [REDACTED] trascritta presso la
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data
12/06/2000 ai n° [REDACTED] di Formalità, a favore di:
[REDACTED] per
2/36 dei diritti di proprietà;
[REDACTED] per



2/36 dei diritti di proprietà;

L'ESECUTATA [REDACTED]

[REDACTED] per 2/36 dei diritti di proprietà in regime di separazione dei beni;

[REDACTED] per 3/36 dei diritti di proprietà.

*

COMUNE DI UMBERTIDE (PG)

EE) C.F. Foglio 84, p.IIa 250 sub. 59

PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE UFFICIO

cat. A/10, classe 2, consistenza vani 2,50, sup. cat. 58 mq, piano 1,

Rendita Euro 587,47, ufficio, Via Rodolfo Morandi n° 40, Umbertide

(PG).

I beni immobili sopra descritti sono attualmente intestati a:

- **L'ESECUTATA** [REDACTED]

[REDACTED] per 1/1 dei diritti di proprietà in regime di separazione dei beni.

Il titolo di proprietà è stato ottenuto a seguito del seguente atto:

- Atto di Vendita redatto dal Notaio [REDACTED]

[REDACTED] in data 27/07/2011 Repertorio n° [REDACTED]

trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di

Perugia in data 01/08/2011 ai n.ri [REDACTED] di formalità, a

favore di [REDACTED] per la quota di 1/1 dei diritti di

proprietà in regime di separazione dei beni, contro [REDACTED]

[REDACTED]



*

COMUNE DI MONTONE (PG)

FF) C.F. Foglio 55, p.lla 85, graffata con p.lle 86, 296 sub 7 e 546

**PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE ABITAZIONE DI
TIPO POPOLARE**

*cat. A/4, classe 1, consistenza vani 9, sup. cat. 228 mq, piano T-1,
Rendita Euro 357,90, abitazione, Zona Faldo n° 37, Montone (PG).*

GG) C.T. Foglio 55, p.lla 297

TERRENO di 10 mq, qualità AREA RURALE;

Corte, Zona Faldo, Montone (PG).

HH) C.T. Foglio 55, p.lla 548

TERRENO di 190 mq, qualità SEMIN ARBOR, classe 2, R.D. euro

1,08, Reddito Agrario euro 0,88;

Corte, Zona Faldo, Montone (PG).

I beni immobili sopra descritti sono attualmente intestati a:

- **L'ESECUTATO**

per 1/2 dei diritti di proprietà bene personale;

per 1/2 dei diritti di proprietà.

Il titolo di proprietà è stato ottenuto a seguito dei seguenti atti:

- Denuncia di Successione devoluta per legge per morte del Sig.ra

, presentata Uff. Reg.

in data 21/05/2015 den. N° trascritta

presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data

10/07/2015 ai n° di Formalità, a favore di:



L'ESECUTATO [REDACTED]

[REDACTED] per 1/6 dei diritti di proprietà bene personale;

[REDACTED]
per 1/6 dei diritti di proprietà.

- Denuncia di Successione devoluta per legge per morte del Sig.

[REDACTED]
[REDACTED] in data 01/06/2015 den. [REDACTED] trascritta

presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data

06/08/2015 ai n° [REDACTED] di Formalità, a favore di:

L'ESECUTATO [REDACTED]

[REDACTED] per 2/6 dei diritti di proprietà, bene personale;

[REDACTED]
per 2/6 dei diritti di proprietà.

*

COMUNE DI UMBERTIDE (PG)

II) C.F. Foglio 74, p.lla 68, sub 7

PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

cat. A/2, classe 4, consistenza vani 6, sup. cat. 130 mq, piano 2, Rendita Euro 526,79, abitazione, Via Della Repubblica n° 4, Umbertide (PG).

JJ) C.F. Foglio 74, p.lla 68, sub 16

PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE AUTORIMESSA

cat. C/6, classe 4, consistenza mq 54, sup. cat. 54 mq, piano S1, Rendita Euro 100,40, autorimessa, Via Della Repubblica n° 4,



Umbertide (PG).

I beni immobili sopra descritti sono attualmente intestati a:

- **L'ESECUTATO** [REDACTED]
[REDACTED] per 1/1 dei diritti di proprietà in regime di comunione dei beni;
- [REDACTED] per 1/1 dei diritti di proprietà in regime di comunione dei beni.

Il titolo di proprietà è stato ottenuto a seguito del seguente atto:

- Atto di Vendita redatto dal Notaio [REDACTED]
[REDACTED] in data 30/11/1993 Repertorio n° [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 30/12/1993 ai n.ri [REDACTED] di formalità, a favore di:

L'ESECUTATO [REDACTED]
[REDACTED] per 1/1 dei diritti di proprietà in regime di comunione dei beni;

[REDACTED] per 1/1 dei diritti di proprietà in regime di comunione dei beni;

Contro [REDACTED]
[REDACTED]

* * * * *

4) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 4)

4.1) STATO DI POSSESSO DEI BENI

Al momento del sopralluogo gli immobili oggetto di valutazione sono risultati IN POSSESSO di ed OCCUPATI da:

COMUNE DI MONTONE (PG) Via Aldo Moro n° 5



- A) *C.F. Foglio 42, p.IIa 286 sub. 9* *ABITAZIONE*
B) *C.F. Foglio 42, p.IIa 286 sub. 3* *AUTORIMESSA*

Attualmente intestati ed in POSSESSO a:

- [REDACTED]

Al momento del sopralluogo gli immobili oggetto di valutazione sono risultati OCCUPATI da:

- [REDACTED]

*

COMUNE DI MONTONE (PG) Str. Prov. 201

- C) *C.T. Foglio 41, p.IIa 556* *TERRENO Edificabile*
D) *C.T. Foglio 41, p.IIa 557* *TERRENO Edificabile*

Attualmente intestati ed in POSSESSO a:

- [REDACTED]

Al momento del sopralluogo gli immobili oggetto di valutazione sono risultati LIBERI.

*

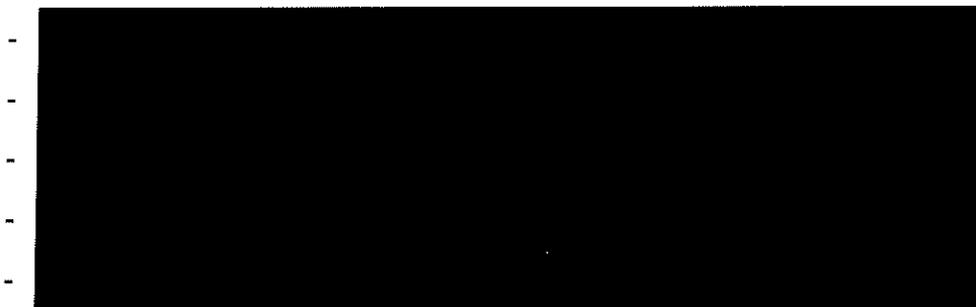
COMUNE DI MONTONE (PG) Zona Bacciana

- E) *C.F. Foglio 37, p.IIa 64 sub. 1* *ABITAZIONE*
F) *C.F. Foglio 37, p.IIa 64 sub. 2* *RIMESSA*
G) *C.F. Foglio 37, p.IIa 64 sub. 3* *MAGAZZINO*
H) *C.F. Foglio 37, p.IIa 64 sub. 4* *MAGAZZINO*
I) *C.T. Foglio 37, p.IIa 64* *CORTE Comune*
J) *C.T. Foglio 37, p.IIa 37* *TERRENO*
K) *C.T. Foglio 37, p.IIa 39* *TERRENO*



L)	C.T. Foglio 37, p.IIa 61	TERRENO
M)	C.T. Foglio 37, p.IIa 62	TERRENO
N)	C.T. Foglio 37, p.IIa 65	TERRENO
O)	C.T. Foglio 37, p.IIa 66	TERRENO
P)	C.T. Foglio 37, p.IIa 67	TERRENO
Q)	C.T. Foglio 37, p.IIa 68	TERRENO
R)	C.T. Foglio 37, p.IIa 70	TERRENO
S)	C.T. Foglio 37, p.IIa 71	TERRENO
T)	C.T. Foglio 37, p.IIa 72	TERRENO
U)	C.T. Foglio 37, p.IIa 73	TERRENO
V)	C.T. Foglio 37, p.IIa 74	TERRENO
W)	C.T. Foglio 37, p.IIa 93	TERRENO
X)	C.T. Foglio 37, p.IIa 94	TERRENO
Y)	C.T. Foglio 37, p.IIa 95	TERRENO
Z)	C.T. Foglio 37, p.IIa 538	TERRENO
AA)	C.T. Foglio 37, p.IIa 540	TERRENO
BB)	C.T. Foglio 37, p.IIa 41	TERRENO
CC)	C.T. Foglio 37, p.IIa 90	TERRENO
DD)	C.T. Foglio 37, p.IIa 543	TERRENO

Attualmente intestati ed in POSSESSO a:



Al momento del sopralluogo gli immobili oggetto di valutazione sono risultati OCCUPATI da:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

*

COMUNE DI IMBERTIDE (PG) Via Rodolfo Morandi n° 40

EE) C.F. Foglio 84, p.IIa 250 sub. 59 UFFICIO

Attualmente intestati ed in POSSESSO a:

- [REDACTED]

Al momento del sopralluogo gli immobili oggetto di valutazione sono risultati LIBERI.

*

COMUNE DI MONTONE (PG) Zona Faldo n° 37

FF) C.F. Foglio 55, p.IIa 85, graffata con p.IIe 86, 296 sub 7 e 546

ABITAZIONE

GG) C.T. Foglio 55, p.IIa 297 TERRENO

HH) C.T. Foglio 55, p.IIa 548 TERRENO

Attualmente intestati ed in POSSESSO a:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

Al momento del sopralluogo gli immobili oggetto di valutazione sono risultati LIBERI.

*



COMUNE DI UMBERTIDE (PG) Via Della Repubblica n° 4

II) C.F. Foglio 74, p.lla 68, sub 7 ABITAZIONE

JJ) C.F. Foglio 74, p.lla 68, sub 16 AUTORIMESSA

Attualmente intestati ed in POSSESSO a:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

Al momento del sopralluogo gli immobili oggetto di valutazione sono risultati OCCUPATI da:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

* * * * *

5) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 5)

5.1) INDIVIDUAZIONE ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI
O ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A
CARICO DELL'ACQUIRENTE

Il sottoscritto C.T.U. si riporta a quanto rilevato dall'esame della documentazione agli atti e delle visure ed ispezioni presso il Tribunale di Perugia, l'Amministrazione Comunale di Montone (PG) e di Umbertide (PG), la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia e fornita dell'occupante.

Alla data della presente Relazione Peritale risultano, sugli immobili oggetto di codesta esecuzione, i seguenti ulteriori vincoli giuridici da



valutare:

- non risultano oneri giuridici in corso a carico degli immobili.

**5.2) INDIVIDUAZIONE ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI
O ONERI CANCELLATI O NON OPPONIBILI
ALL'ACQUIRENTE**

Il sottoscritto C.T.U. si riporta a quanto rilevato dall'esame della relazione notarile allegata al fascicolo di esecuzione immobiliare e della documentazione del Servizio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio di Perugia, acquisita a seguito dalle verifiche eseguite dallo scrivente alla data del 22/11/2018 (All. 15/1-9).

**TRASCRIZIONI CANCELLATE DALLA PROCEDURA O NON
OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**

Unità Immobiliari A)-B)-C)-D)-E)-F)-G)-H)-I)-J)-K)-L)-M)-N)-O)-P)-
Q)-R)-S)-T)-U)-V)-W)-X)-Y)-Z)-AA)-BB)-CC)-DD)-EE)-FF)-GG)-HH)-
II)-JJ)

- Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili rep. n° [REDACTED] del 20/12/2017, Trascritto al n° [REDACTED] Reg. Part. del 19/01/2018, a favore [REDACTED] contro [REDACTED]

TRASCRIZIONI RIMANENTI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- NESSUNA

**ISCRIZIONI CANCELLATE DALLA PROCEDURA O NON
OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**

Unità Immobiliari A)-B)-II)-JJ)



- Ipoteca volontaria n° [REDACTED] Reg. Part. del 25/01/2005 per l'importo di [REDACTED] – Concessione a garanzia per un finanziamento di € [REDACTED] a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

Unità Immobiliari A)-B)-II)-JJ)

- Ipoteca volontaria n° [REDACTED] Reg. Part. del 25/01/2005 per l'importo di [REDACTED] – Concessione a garanzia per un mutuo di € [REDACTED] favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

Unità Immobiliari C)-D)

- Ipoteca volontaria n° [REDACTED] Reg. Part. del 09/06/2009 per l'importo di [REDACTED] – Concessione a garanzia per un mutuo di € [REDACTED] a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

Unità Immobiliare EE)

- Ipoteca volontaria n° [REDACTED] Reg. Part. del 01/08/2011 per l'importo di € [REDACTED] – Concessione a garanzia per un mutuo di € [REDACTED] a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

Unità Immobiliari II)-JJ)

- Ipoteca Giudiziale n° [REDACTED] Reg. Part. del 18/05/2015 per l'importo di [REDACTED] – Concessione a garanzia DI DECRETO INGIUNTIVO TRIBUNALE [REDACTED] a favore



di [REDACTED] contro [REDACTED]
**Unità Immobiliari A)-B)-C)-D)-E)-F)-G)-H)-I)-J)-K)-L)-M)-N)-O)-
P)-Q)-R)-S)-T)-U)-V)-W)-X)-Y)-Z)-AA)-BB)-CC)-DD)-EE)-FF)-GG)-
HH)-II)-JJ)**

- *Ipoteca Giudiziale n° [REDACTED] Reg. Part. del 22/10/2015 per l'importo di € [REDACTED] – Concessione a garanzia DI DECRETO INGIUNTIVO TRIBUNALE DI [REDACTED] a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]*

Unità Immobiliari FF)-GG)-HH)-II)-JJ)

- *Ipoteca Giudiziale n° [REDACTED] Reg. Part. del 23/12/2015 per l'importo di € [REDACTED] – Concessione a garanzia DI DECRETO INGIUNTIVO TRIBUNALE DI MACERATA per € [REDACTED] a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]*

Unità Immobiliari FF)-GG)-HH)-II)-JJ)

- *Ipoteca Giudiziale n° 4374 Reg. Part. del 28/12/2015 per l'importo di € [REDACTED] – Concessione a garanzia DI DECRETO INGIUNTIVO TRIBUNALE DI MACERATA per € [REDACTED] a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]*

ISCRIZIONI RIMANENTI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- NESSUNA

* * * * *

6) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 6)

- 6.1) EVENTUALI SPESE DI GESTIONE, ORDINARIE E STRAORDINARIE



Unità Immobiliari A)-B)

- Nel complesso immobiliare di cui fanno parte gli immobili oggetto della presente Esecuzione Immobiliare NON esiste il condominio, vengono ripartite le sole spese relative alla bolletta elettrica, al momento risultano pagate tutte le spese addebitate alle presenti U.I.

Le spese ordinarie di gestione a carico delle U.I. oggetto di Esecuzione ammontano a circa € 200,00 (Euro duecento/00) annuali.

Al momento non sono previste e/o deliberate spese di gestione straordinarie condominiali.

*

Unità Immobiliari EE)

- Nel complesso immobiliare di cui fanno parte gli immobili oggetto della presente Esecuzione Immobiliare esiste il condominio, al momento risultano pagate tutte le spese condominiali addebitate alle presenti U.I.

Le spese ordinarie di gestione a carico delle U.I. oggetto di Esecuzione ammontano a circa € 200,00 (Euro duecento/00) annuali.

Al momento non sono previste e/o deliberate spese di gestione straordinarie condominiali.

*

Unità Immobiliari II)-JJ)

- Nel complesso immobiliare di cui fanno parte gli immobili



oggetto della presente Esecuzione Immobiliare esiste il condominio, al momento risultano pagate tutte le spese condominiali addebitate alle presenti U.I.

Le spese ordinarie di gestione a carico delle U.I. oggetto di Esecuzione ammontano a circa € 600,00 (Euro seicento/00) annuali.

Al momento non sono previste e/o deliberate spese di gestione straordinarie condominiali.

*

Unità Immobiliari C)-D)-E)-F)-G)-H)-I)-J)-K)-L)-M)-N)-O)-P)-Q)-R)-S)-T)-U)-V)-W)-X)-Y)-Z)-AA)-BB)-CC)-DD)-FF)-GG)-HH)

Queste Unità Immobiliari oggetto della presente Esecuzione Immobiliare non fanno parte di alcun condominio, quindi non sono previste comuni spese di gestione generale, ordinarie e/o straordinarie.

* * * * *

7) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 7)

7.1) INDIVIDUAZIONE PRECEDENTI PROPRIETARI

A seguito delle ricerche effettuate dal C.T.U. presso il Comune di Montone (PG) e Umbertide (PG), l'Ufficio del Registro di Perugia e dall'esame degli atti e della relazione notarile presente nel fascicolo di esecuzione, sono stati individuati per gli immobili oggetto di pignoramento i seguenti proprietari nell'ultimo ventennio:

Unità Immobiliari A)-B)

Attuali Proprietari



> [redacted] proprietario dell'area da oltre il Ventennio
> [redacted] per la quota di 1/1 dei diritti di proprietà
superficia in base a

- Atto di [redacted] redatto dal Notaio [redacted] in data 02/05/1994 Repertorio n° [redacted], trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 01/06/1994 ai n.ri [redacted] di formalità, a favore di [redacted] per la quota di 1/1 dei diritti di proprietà superficia [redacted]

*

Unità Immobiliari C)-D)

Attuali Proprietari

> [redacted] per la quota di 1/1 dei diritti di proprietà in base a

- Atto di Vendita redatto dal Notaio Dr.ssa [redacted] [redacted] in data 03/06/2009 Repertorio n° [redacted] trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 09/06/2009 ai n.ri [redacted] di formalità, a favore di [redacted] per la quota di 1/1 dei diritti di proprietà in regime di separazione dei beni, contro [redacted]

Antecedentemente al 03/06/2009 i precedenti proprietari erano

- Atto di Vendita redatto dal Notaio Dr. [redacted]



in data 26/11/2001 Repertorio n° [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 15/12/2001 ai n.ri [REDACTED] di formalità, a favore di [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/1 dei diritti di proprietà in regime di separazione dei beni, contro [REDACTED]

- Denuncia di Successione devoluta per legge per morte del Sig. [REDACTED], presentata Uff. Reg. Perugia in data 10/02/1999 den. N° [REDACTED], trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 23/02/2002 ai [REDACTED] di Formalità, a favore di [REDACTED]

*

Unità Immobiliari E)-F)-G)-H)-I)-J)-K)-L)-M)-N)-O)-P)-Q)-R)-S)-T)-U)-V)-W)-X)-Y)-Z)-AA)-BB)-CC)-DD)

Attuali Proprietari

- > [REDACTED] per le sue quote dei diritti di proprietà;
- > [REDACTED] proprietario da oltre il Ventennio per le sue quote dei diritti di proprietà;
- > [REDACTED] per le sue quote dei diritti di proprietà;
- > [REDACTED] per le sue quote dei diritti di proprietà;
- > [REDACTED] per le sue quote dei diritti di proprietà.

in base a



- Denuncia di Successione devoluta per legge per morte del Sig. [REDACTED] presentata Uff. Reg. [REDACTED] in data 07/09/1999 den. N° [REDACTED] trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 12/06/2000 ai n° [REDACTED] di Formalità, a favore di:

[REDACTED]

Antecedentemente al 11/07/1999 i precedenti proprietari erano

- Atto di Vendita redatto dal Notaio Dr.ssa [REDACTED] in data 06/11/1968, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 06/11/1968 ai n.ri [REDACTED] di formalità, a favore di [REDACTED]

[REDACTED]

- Atto di Vendita redatto dal Notaio Dr. [REDACTED] Rep. [REDACTED] in data 15/02/1983, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 24/02/1983 ai n.ri [REDACTED] di formalità, a favore di [REDACTED]

[REDACTED], contro [REDACTED]
[REDACTED]

*

Unità Immobiliare EE)

Attuali Proprietari



> [REDACTED] per la quota di 1/1 dei diritti di proprietà in base a

- Atto di Vendita redatto dal Notaio [REDACTED] [REDACTED] in data 27/07/2011 Repertorio n° [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 01/08/2011 ai n.ri [REDACTED] di formalità, a favore di [REDACTED] per la quota di 1/1 dei diritti di proprietà in regime di separazione dei beni, contro [REDACTED] [REDACTED]

Antecedentemente al 27/11/2011 i precedenti proprietari erano

- Atto di Decreto di Trasferimento Immobiliare Vendita redatto dal Tribunale di Perugia (PG) Sez. Fallimentare, in data 07/04/2009 Repertorio n° [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 28/04/2009 ai n.ri [REDACTED] di formalità, a favore di [REDACTED] [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED]
- Atto di Vendita redatto dal Notaio [REDACTED] in data 15/02/1995 Repertorio n° [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 03/03/1995 ai n.ri [REDACTED] di formalità, a favore di [REDACTED] [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED]

*

Unità Immobiliari FF)-GG)-HH)



Attuali Proprietari

- > [REDACTED] per 1/2 dei diritti di proprietà bene personale;
- > [REDACTED], per 1/2 dei diritti di proprietà.

In base a

- Denuncia di Successione devoluta per legge per morte del Sig.ra [REDACTED], presentata Uff. Reg. [REDACTED] in data 21/05/2015 den. N° [REDACTED] trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 10/07/2015 ai n° [REDACTED] di Formalità, a favore di:

[REDACTED] per 1/6 dei diritti di proprietà bene personale;

[REDACTED] per 1/6 dei diritti di proprietà.

[REDACTED]

- Denuncia di Successione devoluta per legge per morte del Sig. [REDACTED], presentata Uff. Reg. [REDACTED] in data 01/06/2015 den. N° [REDACTED] trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 06/08/2015 ai n° [REDACTED] di Formalità, a favore di:

[REDACTED], per 2/6 dei diritti di proprietà, bene personale;

[REDACTED], per 2/6 dei diritti di proprietà.

Antecedentemente alle successioni i precedenti proprietari erano

- Atto di Vendita redatto dal Notaio Dr. [REDACTED] in data 30/12/1998 Repertorio n° [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 15/01/1999 ai n.ri



[redacted] di formalità, a favore di [redacted]

[redacted]

[redacted], contro [redacted].

- Denuncia di Successione devoluta per legge per morte del Sig. [redacted] in data 10/08/1989, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 01/08/1991 ai n° [redacted] di Formalità, a favore di:

[redacted]

*

Unità Immobiliari II)-JJ)

Attuali Proprietari

> [redacted] per 1/1 dei diritti di proprietà in regime di comunione dei beni; da oltre il Ventennio

> [redacted] per 1/1 dei diritti di proprietà in regime di comunione dei beni; da oltre il Ventennio

In base a

- Atto di Vendita redatto dal Notaio Dr. [redacted] [redacted] in data 30/11/1993 Repertorio n° [redacted] trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 30/12/1993 ai n.ri [redacted] di formalità, a favore di:

[redacted], per 1/1 dei diritti di proprietà in regime di comunione dei beni;

[redacted] per 1/1 dei diritti di proprietà in regime di comunione dei beni;



Contro [REDACTED]

* * * * *

8) RISPOSTA A QUESITO DI CUI AL PUNTO 8)

8.1) VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

A seguito delle verifiche effettuate sui luoghi e presso la sezione Urbanistica del Comune di Montone (PG) e Umbertide (PG) per quanto è stato possibile accertare, sono state reperite le seguenti richieste ed autorizzazioni edilizie urbanistiche:

Unità Immobiliari A)-B)

Unità Immobiliari Conformi e realizzate in zona P.E.E.P. del Comune di Montone a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n° [REDACTED] del 24/03/1992 e Concessione Edilizia di variante n° [REDACTED] del 13/03/1993, dotate di Certificato di Agibilità pratica n° [REDACTED] rilasciato in data 02/03/1994, (All. 16/1-5).

Planimetrie Catastali, Edilizie conformi con lo stato attuale.

E' stata verificata la classificazione urbanistica degli immobili oggetto di pignoramento nel P.R.G. e nel Testo Unico delle Norme Tecniche di Attuazione:

- P.R.G. Comune di Montone Parte Operativa – Macroarea 2 - Tav.tte 2 e 3 - Immobile ricadente in Zona B9 - Tessuti esistenti di formazione recente prevalentemente residenziali, totalmente o parzialmente edificati – Art. 51 comma 2 lett a, TUNA;

Non è stata riscontrata sulla zona sede degli immobili la presenza di vincoli Storici/Culturali/Paesaggistici.



*

Unità Immobiliari C)-D)

Unità Immobiliari con destinazione Terreni Edificabili facenti parte di una lottizzazione non urbanizzata, al momento priva di redazione e presentazione di Piano Attuativo e di Piano di Lottizzazione.

E' stata verificata la classificazione urbanistica degli immobili oggetto di pignoramento nel P.R.G. e nel Testo Unico delle Norme Tecniche di Attuazione:

- P.R.G. Comune di Montone Parte Operativa – Macroarea 3 – Tav.tta 5 - Immobili ricadenti in parte in Zona B14 - Tessuti esistenti di formazione recente prevalentemente residenziali, totalmente o parzialmente edificati – Art. 51 comma 2 lett a, TUNA ed in parte in Zona VPR – Verde Privato – Art. 8 comma 4;

E' stata riscontrata sulla zona sede degli immobili la presenza dei seguenti vincoli Storici/Culturali/Paesaggistici:

- Crinali – Art. 41 comma 1 lett. d - PRG Strutturale.
Per i crinali di cui al punto d), il PRG Parte strutturale prevede una fascia di rispetto di m 30 per ogni lato. Nella fascia di rispetto è vietata la NC, la realizzazione di depositi, l'installazione di tralicci, di antenne paraboliche e per la telefonia e l'apposizione dellacartellonistica pubblicitaria, la realizzazione di reti tecnologiche.

*



Unità Immobiliari E)

Fabbricato costruito ante 1967, accatastato e ampliato con Concessione Edilizia n° [REDACTED] del 29/05/1978 per i lavori di "Ampliamento di fabbricato rurale – Costruzione di stalle – Fienile e Concimaia", intestata a [REDACTED] (all. 17/1-4);

Richiesta di Certificato di agibilità in data 02/05/1979 a quanto risulta **non rilasciato** (all. 17/5).

E' stata verificata la classificazione urbanistica degli immobili oggetto di pignoramento nel P.R.G. e nel Testo Unico delle Norme Tecniche di Attuazione:

- P.R.G. Comune di Montone Parte Strutturale – Tav. 17 - Immobili ricadenti in Aree Agricole - Ea – Art. 49 N.T.A., Parte Strutturale;

Non è stata riscontrata sulla zona sede degli immobili la presenza di vincoli Storici/Culturali/Paesaggistici.

Sono presenti difformità sia Urbanistico/Edilizie, sia strutturali che catastali, in raffronto con le planimetrie autorizzate con C.E. rilasciata dal Comune di Montone n° [REDACTED] e la reale disposizione e destinazione d'uso degli ambienti.

Le difformità consistono:

- **Al Piano terra ci sono difformità per quanto riguarda alcune aperture interne ed esterne, il vano oggetto di ampliamento con destinazione urbanistica a magazzino/fondo è stato trasformato in cucina rustica, parte del sottoscala è stato**



chiuso e trasformato in bagno con antibagno, mentre la scala è stata realizzata difforme e rovesciata rispetto al progetto presentato;

- Al Piano Primo ci sono difformità per quanto riguarda alcune aperture interne, la scala è stata realizzata difforme e rovesciata modificando anche lo sbarco al piano, è stata realizzata una cucina ed un balcone in difformità del progetto presentato ed approvato.

E' evidente che le difformità sono state realizzate durante i lavori di ampliamento del 1978, tali difformità inoltre, non pregiudicano in maniera significativa la regolarità urbanistica dell'immobile, va anche sottolineato che parte di queste modifiche sono state riportate con segni grossolani a matita sui grafici depositati in comune (bagno P.T. e cucina P.1°) come si usava all'epoca durante i sopralluoghi per l'abitabilità.

Viste le opere da regolarizzare sopra riportate si rende necessaria la presentazione presso il comune di Montone di pratica di sanatoria per la modifica della scala, dei prospetti e per la realizzazione del balcone, per quanto riguarda invece la cucina rustica al piano terra, basterà ripristinare lo stato dei luoghi a fondo.

Per quanto riguarda la conformità strutturale, essendo l'opera stata realizzata prima del 1981 è sufficiente una Dichiarazione di Idoneità statica redatta dal tecnico.

Successivamente andrebbe presentata pratica DOCFA per



l'aggiornamento del Catasto, predisponendo la relativa scheda di Variazione catastale e la presentazione delle planimetrie catastali presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia;

Le spese per le regolarizzazioni Urbanistiche, catastali e strutturali, ammonterebbero a:

Rilievi, progettazione, redazione e presentazione di pratica in sanatoria, grafici, relazione tecnica e quanto altro occorra, presso il comune di Montone € 1.750,00=

Oneri concessori, Diritti di segreteria, Bolli, sanzioni L.R. 1/2015 per pratica in Sanatoria Comune di Montone € 3.500,00=

redazione DOCFA Ag. Entrate PG € 250,00=

Diritti Ag. Entrate. PG PREGEO e DOCFA € 50,00=

Redazione APE € 250,00=

Redazione pratica di agibilità € 500,00=

Dichiarazione di Idoneità Statica € 600,00=

Totale € 6.900,00

oltre contributi previdenziali ed I.V.A. se dovuti e come per legge.

E' stata verificata la classificazione urbanistica degli immobili oggetto di pignoramento nel P.R.G. e nel Testo Unico delle Norme Tecniche di Attuazione:

- P.R.G. Comune di Montone Parte Strutturale – Tav. 17 - Immobili ricadenti in Aree Agricole - Ea – Art. 49 N.T.A., Parte Strutturale;

Non è stata riscontrata sulla zona sede degli immobili la presenza di vincoli Storici/Culturali/Paesaggistici.



*

Unità Immobiliari F)

Fabbricato regolarmente accatastato e costruito ante 1967, non sono stati trovati progetti depositati o Autorizzazioni rilasciate dal comune di Montone relativi a questo immobile, risulta comunque descritto come esistente ante 1967 in un progetto per la realizzazione di altro fabbricato del 1990.

E' stata verificata la classificazione urbanistica degli immobili oggetto di pignoramento nel P.R.G. e nel Testo Unico delle Norme Tecniche di Attuazione:

- P.R.G. Comune di Montone Parte Strutturale – Tav. 17 - Immobili ricadenti in Aree Agricole - Ea – Art. 49 N.T.A., Parte Strutturale;

Non è stata riscontrata sulla zona sede degli immobili la presenza di vincoli Storici/Culturali/Paesaggistici.

*

Unità Immobiliari G)

Fabbricato accatastato e costruito con Concessione Edilizia n° [REDACTED] prot. n° [REDACTED] del 29/05/1978 per i lavori di “Ampliamento di fabbricato rurale – Costruzione di stalle – Fienile e Concimaia”, intestata a [REDACTED] (all. 17/1-4);

E' stata verificata la classificazione urbanistica degli immobili oggetto di pignoramento nel P.R.G. e nel Testo Unico delle Norme Tecniche di Attuazione:

- P.R.G. Comune di Montone Parte Strutturale – Tav. 17 -



Immobili ricadenti in Aree Agricole - Ea – Art. 49 N.T.A., Parte Strutturale;

Non è stata riscontrata sulla zona sede degli immobili la presenza di vincoli Storici/Culturali/Paesaggistici.

La Concessione era Relativa anche alla realizzazione della stalla non realizzata, di conseguenza l'edificio risulta di dimensioni minori e differenti rispetto a quanto autorizzato.

*

Unità Immobiliari H)

Fabbricato regolarmente accatastato e costruito ante 1967, non sono stati trovati progetti depositati o Autorizzazioni rilasciate dal comune di Montone relativi a questo immobile, risulta comunque descritto come esistente ante 1967 in un progetto per la realizzazione di altro fabbricato del 1990.

E' stata verificata la classificazione urbanistica degli immobili oggetto di pignoramento nel P.R.G. e nel Testo Unico delle Norme Tecniche di Attuazione:

- P.R.G. Comune di Montone Parte Strutturale – Tav. 17 - Immobili ricadenti in Aree Agricole - Ea – Art. 49 N.T.A., Parte Strutturale;

Non è stata riscontrata sulla zona sede degli immobili la presenza di vincoli Storici/Culturali/Paesaggistici.

*

Unità Immobiliari I)-J)-K)-L)-M)-N)-O)-P)-Q)-R)-S)-T)-U)-V)-W)-X)-Y)-Z)-AA)-BB)-CC)-DD)



Terreni agricoli e Boschivi con presenza di laghetto irriguo.

E' stata verificata la classificazione urbanistica degli immobili oggetto di pignoramento nel P.R.G. e nel Testo Unico delle Norme Tecniche di Attuazione:

- P.R.G. Comune di Montone Parte Strutturale – Tav. 17 - Immobili ricadenti in Aree Boscate - Eb – Art. 47 N.T.A., Parte Strutturale;
- P.R.G. Comune di Montone Parte Strutturale – Tav. 17 - Immobili ricadenti in Aree di particolare interesse Agricolo - Ep – Art. 48 N.T.A., Parte Strutturale;
- P.R.G. Comune di Montone Parte Strutturale – Tav. 17 - Immobili ricadenti in Aree Agricole - Ea – Art. 49 N.T.A., Parte Strutturale;

E' stata riscontrata sulla zona sede degli immobili la presenza dei seguenti vincoli Storici/Culturali/Paesaggistici:

- Aree Boschive - D.lgs. 42/2004 art. 142, comma 1 lett. g – Art. 38 N.T.A. - PRG Parte Strutturale.

Interventi consentiti sono quelli necessari per la coltivazione del bosco.

- Aree a Rischio geologico e Idrogeologico – Frane Attive – Tav 13 – artt. 121, 122, 123, 124 - N.T.A - PRG Parte Strutturale.

*

Unità Immobiliari EE)

**Unità Immobiliare Conforme e realizzata in zona D2-TCP/MCD
Tessuti Consolidati Produttivi, del Comune di Umbertide a**



seguito di rilascio di innumerevoli Concessioni edilizie e Autorizzazioni, di seguito riportate:

C.E. n° [redacted] Autorizzazione per Variante n° [redacted] C.E. n° [redacted]
[redacted] C.E. n° [redacted] C.E. in sanatoria n° [redacted] Autorizzazione
per Variante n° [redacted] C.E. n° [redacted] C.E. n° [redacted] C.E. n° [redacted],
C.E. n° [redacted] C.E. n° [redacted] C.E. n° [redacted] C.E. n° [redacted] 5, A.E.
n° [redacted] D.I.A. n° [redacted] C.E. n° [redacted] e S.C.I.A. n° [redacted]
prot. [redacted] (All. 18).

L'Unità Immobiliare è sprovvista del certificato di Agibilità e delle Certificazioni di Conformità ed Energetiche.

Planimetrie Catastali, Edilizie conformi con lo stato attuale.

E' stata verificata la classificazione urbanistica degli immobili oggetto di pignoramento nel P.R.G. e nel Testo Unico delle Norme Tecniche di Attuazione:

- P.R.G. Comune di Umbertide Parte Operativa - Immobile ricadente in Zona D2-TCP/MCD - Tessuti Consolidati Produttivi a Mantenimento Commerciale e Direzionale – Art. 33 - NTA;

Non è stata riscontrata sulla zona sede degli immobili la presenza di vincoli Storici/Culturali/Paesaggistici.

*

Unità Immobiliare FF)

Fabbricato regolarmente accatastato e costruito ante 1967, non sono stati trovati progetti depositati o Autorizzazioni rilasciate dal comune di Montone relativi a questo immobile.

Fabbricato sprovvisto di Certificati di agibilità e conformità.



E' stata verificata la classificazione urbanistica degli immobili oggetto di pignoramento nel P.R.G. e nel Testo Unico delle Norme Tecniche di Attuazione:

- P.R.G. Comune di Montone Parte Strutturale – Tav. 17 - Immobili ricadenti in Aree Agricole - Ea – Art. 49 N.T.A., Parte Strutturale;

E' stata riscontrata sulla zona sede degli immobili la presenza dei seguenti vincoli Storici/Culturali/Paesaggistici:

- Aree di salvaguardia paesaggistica dei Corsi d'acqua.

Non essendo stati reperiti progetti e grafici presso il Comune di Montone, l'unico grafico di riferimento è quello catastale che seppur datato e con qualche lievissima differenza interna, è fedele allo stato attuale rilevato; nella planimetria catastale inoltre non è riportato il bagno esterno fatiscente posizionato a sbalzo, con copertura in eternit, al piano primo, che vista la sua precarietà e pericolosità e considerando i costi che andrebbero sostenuti per la messa in sicurezza, non verrà conteggiato nella stima, raccomandandone la demolizione.

Le spese per la demolizione del bagno il tutto comprensivo di ponteggi, conferimento in discarica dei materiali di risulta, ripristino delle murature, oneri della sicurezza e verifiche tecniche € 2.500,00= oltre contributi previdenziali ed I.V.A. se dovuti e come per legge.

*

Unità Immobiliari GG)-HH)



Terreno rurale e agricolo a ridosso dell'edificio FF).

E' stata verificata la classificazione urbanistica degli immobili oggetto di pignoramento nel P.R.G. e nel Testo Unico delle Norme Tecniche di Attuazione:

- P.R.G. Comune di Montone Parte Strutturale – Tav. 17 - Immobili ricadenti in Aree Agricole - Ea – Art. 49 N.T.A., Parte Strutturale;

E' stata riscontrata sulla zona sede degli immobili la presenza dei seguenti vincoli Storici/Culturali/Paesaggistici:

- Aree di salvaguardia paesaggistica dei Corsi d'acqua.

*

Unità Immobiliari II)-JJ)

Unità Immobiliari apparentemente Conformi e realizzate in zona ADP/PR ambiti residenziali del Comune di Umbertide a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n° [REDACTED] del 21/12/1993, dotate di Certificato di Abitabilità/Agibilità n° [REDACTED] pratica n° [REDACTED] rilasciato in data 28/08/1996, (All. 19/1-2).

Vengono definite apparentemente conformi dal momento che il Comune di Umbertide non è riuscito a reperire le pratiche edilizie sopracitate (All. 19/3); il sottoscritto ha potuto reperire il solo certificato di Agibilità/Abitabilità fornito dall'esecutato.

Si specifica comunque che le Planimetrie Catastali redatte all'epoca dell'Agibilità sono conformi con lo stato attuale degli immobili.

E' stata verificata la classificazione urbanistica degli immobili oggetto



di pignoramento nel P.R.G. e nel Testo Unico delle Norme Tecniche di Attuazione:

- P.R.G. Comune di Umbertide Parte Operativa - Immobile ricadente in Zona C1-ADP/PR – Ambiti a disciplina Progressa – Prevalentemente Residenziali – Art. 36 - NTA;

Non è stata riscontrata sulla zona sede degli immobili la presenza di vincoli Storici/Culturali/Paesaggistici.

* * * * *

9) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 9)

9.1) OPPORTUNITA' DI VENDITA IN UNO O PIU' LOTTI

Per la particolare natura, posizione, disposizione ed uso dei beni oggetto della presente esecuzione, trattandosi di beni non uniti, disgiunti, lontani tra loro, di diverse proprietà e di tipologia diversa, si ritiene che sia economicamente e commercialmente conveniente porre alla pubblica asta gli stessi beni distinti in **SEI LOTTI**.

* * * * *

10) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 10)

10.1) DESCRIZIONE ANALITICA DELLE UNITA' IMMOBILIARI COMPRESSE IN CIASCUN LOTTO

LOTTO NUMERO 1

Quota di 1/1 dei diritti della proprietà superficaria di

[REDACTED]

[REDACTED]

costituiti da:

Unità immobiliari A)-B)

Unità immobiliari al piano terra e primo con destinazione autorimessa



e appartamento.

L'unità immobiliare **A)** classificata con destinazione residenziale, si sviluppa al piano Primo, con l'appartamento costituito allo stato attuale da: ingresso, soggiorno-pranzo con cucina a vista, un grande terrazzo con accesso dal soggiorno e dalla cucina, un disimpegno nella zona notte, due camere grandi, una cameretta, un bagno con finestra, un bagno cieco dotato di aeratore. Il tutto per una superficie utile netta di: mq 91,30 l'appartamento, mq 10,20 il terrazzo e altezza utile interna m 2,70.

L'unità immobiliare **B)** classificata per destinazione autorimessa si sviluppa al piano terra con l'ampio garage, per una superficie netta di mq 28,75 e altezza utile interna di m 2,20

Destinazione	Sup. netta	coeff.	Sup. lorda	coeff.	Sup. comm.	manutenzione
<u>U.I. B) - Piano terra</u>						
Autorimessa	28,75	1,15	33,00	50%	16,50	Buona
<u>U.I. A) - Piano Primo</u>						
Appartamento	91,30	1,16	105,90	100%	105,90	Ottima
Terrazzo	10,20	1,00	10,20	30%	3,06	Ottima
			<u>Totale</u>		<u>125,46</u>	

RIEPILOGO LOTTO 1

TOTALE COMMERCIALE RESIDENZIALE A)-B)= mq 125,46

* *

LOTTO NUMERO 2

Quota di 1/1 dei diritti della proprietà in regime di separazione dei beni

[REDACTED]

[REDACTED] costituiti da:



Unità immobiliari C)-D)

lotti di terreno edificabili, ubicati all'interno di una lottizzazione non dotata di piano attuativo e di piano di lottizzazione approvato, gli stessi di conseguenza non sono ancora urbanizzati.

Le unità immobiliari C)-D) sono classificate in parte come Terreno Edificabile B14 per mq complessivi 2.144,00 ed in parte come Verde privato VPR di mq 1.420,00

Destinazione	Sup. netta	coeff.	Sup. lorda	coeff.	Sup. comm.	manutenzione
<u>U.I. C)-D) - Piano terra</u>						
Edificabile	2.144,00	0,25	2.144,00	100%	536,00 MC	-----
Verde Privato	1.420,00	1,00	1.420,00	100%	1.420,00 mq	-----

RIEPILOGO LOTTO NUMERO 2

TOTALE Verde Privato VPR = mq 1.420,00

TOTALE Cubatura Edificabile B14 = mc 536,00

* *

LOTTO NUMERO 3

Quota di 2/18 dei diritti della proprietà in regime di separazione dei beni di

[REDACTED]

costituiti da:

Unità immobiliari E)-F)-G)-H)-I)-J)-K)-L)-M)-N)-O)-P)-Q)-R)-S)-T)-U)-V)-W)-X)-Y)-Z)-AA)

L'unità immobiliare E) classificata con destinazione residenziale, si sviluppa al Piano Terra con altezze variabili da h=3,30 ad h=3,50, dove si trovano: il vano scala di mq 9,60, cinque fondi/magazzini per complessivi mq 142,60 ed un bagno e antibagno di mq 8,00 ed al Piano Primo, dove si trova



l'appartamento con altezze variabili da h=2,90 ad h=3,00, dotato di ingresso, pranzo con camino, disimpegno, cinque camere, un bagno con finestra, una cucina ed un soggiorno/pranzo per complessivi mq 143,45, una veranda di mq 16,35, ed un balcone di mq 13,40.

*L'unità immobiliare **F**) classificata con destinazione stalla, si sviluppa al Piano Terra con altezze variabili da h=2,20 sottogronda ad h=3,40 sottocimale, dove si trovano: due stalletti con due box antistanti, un forno con portico antistante per complessivi mq 32,10.*

*L'unità immobiliare **G**) classificata con destinazione fienile, si sviluppa al Piano Terra con altezza media di hm=5,00, dove si trova appunto il fienile di mq 154,70.*

*L'unità immobiliare **H**) classificata con destinazione magazzino, si sviluppa al Piano Terra con quattro box per animali (hmin=2,00 e hmax=2,40), un magazzino (h=2,40) e due essiccatoi (hmin=6,85 e hmax=8,35) per complessivi mq 83,70 ed al Piano Primo, da un essiccatioio (hmin=4,20 e hmax=5,55) di mq 35,00.*

*L'unità immobiliare **I**) classificata come corte comune non censibile al servizio dei fabbricati precedentemente descritti ed al netto della superficie degli stessi per complessivi mq 2.170,00.*

*Le unità immobiliari **J)-K)-L)-M)-N)-O)-P)-Q)-R)-S)-T)-U)-V)-W)-X)-Y)-Z)-AA)** classificate come terreni agricoli di varia natura precedentemente descritti al quesito n° 1, con le superfici suddivise in base alla tipologia colturale e che possiamo riassumere distinguendo le parti coltivabile destinate a: seminativo, pascolo, orto, etc. che sommate ammontano a complessivi mq 123.720,00 da quelle destinate a bosco che ammontano a*



complessivi mq 19.190,00.

Quota di 1/18 dei diritti della proprietà in regime di separazione dei beni di

costituiti da:

Le unità immobiliari **BB)-CC)-DD)** classificate come terreni agricoli di varia natura precedentemente descritti al quesito n° 1, con le superfici suddivise in base alla tipologia colturale e che possiamo riassumere distinguendo le parti coltivabile destinate a: seminativo, pascolo, etc. che sommate ammontano a complessivi mq 12.055,00

QUOTA 2/18

Destinazione	Sup. netta	coeff.	Sup. lorda	coeff.	Sup. comm.	manutenzione
<u>U.I. E) - Piano terra</u>						
Scala	9,60	1,23	11,80	100%	11,80	Pessima
Bagno	8,00	1,23	9,84	100%	9,84	Pessima
Fondi	142,60	1,23	175,40	50%	87,70	Pessima
<u>U.I. E) - Piano Primo</u>						
Appartamento	143,45	1,23	176,44	100%	176,44	Pessima
Veranda	16,35	1,23	20,11	80%	16,09	Pessima
Balcone	13,40	1,00	13,40	30%	4,02	Pessima
<u>Totale Commerciale E)</u>					305,89	
<u>U.I. F) - Piano terra</u>						
Stalle	32,10	1,23	39,48	45%	17,76	Pessima
<u>Totale Commerciale F)</u>					17,76	
<u>U.I. G) - Piano terra</u>						
Fienile	154,70	1,00	154,70	15%	23,17	Pessima
<u>Totale Commerciale G)</u>					23,17	
<u>U.I. H) - Piano terra</u>						
Magazzino	83,70	1,17	97,93	45%	44,07	Pessima
<u>U.I. H) - Piano Primo</u>						
Essiccatoio	35,00	1,17	40,95	45%	18,43	Pessima



Totale Commerciale E) **62.50**

U.I. I) – Piano Terra

Corte	2.170,00	1,00	2.170,00	100%	2.170,00	-----
-------	----------	------	----------	------	----------	-------

U.I. J)-K)-L)-M)-N)-O)-P)-Q)-R)-S)-T)-U)-V)-W)-X)-Y)-Z)-AA) – Piano Terra

Agricola	123.720,00	1,00	123.720,00	100%	123.720,00	-----
----------	------------	------	------------	------	------------	-------

Bosco	19.190,00	1,00	19.190,00	100%	19.190,00	-----
-------	-----------	------	-----------	------	-----------	-------

QUOTA 1/18

U.I. BB)-CC)-DD) – Piano Terra

Agricola	12.055,00	1,00	12.055,00	100%	12.055,00	-----
----------	-----------	------	-----------	------	-----------	-------

* RIEPILOGO PROPRIETA' QUOTA 2/18 LOTTO NUMERO 3

TOTALE COMMERCIALE EDIFICI E)F)G)H) **409,32**

TOTALE CORTE I) **2.170,00**

TOTALE AGRICOLA da J) fino AA) **123.720,00**

TOTALE BOSCO da J) fino AA) **19.190,00**

* RIEPILOGO PROPRIETA' QUOTA 1/18 LOTTO NUMERO 3

TOTALE AGRICOLA BB)-CC)-DD) **12.055,00**

**

LOTTO NUMERO 4

Quota di 1/1 dei diritti della proprietà in regime di separazione dei beni

[REDACTED]

[REDACTED]

costituiti da:

Unità Immobiliari EE)

Unità immobiliare al piano primo con destinazione ufficio.

*L'unità immobiliare **EE)** classificata con destinazione ufficio, si sviluppa al piano Primo, ed costituito allo stato attuale da: ingresso, sala di attesa, un ufficio grande, un ufficio piccolo ed un bagno cieco*



dotato di aeratore. Il tutto per una superficie utile netta di: mq 49,65

Destinazione	Sup. netta	coeff.	Sup. lorda	coeff.	Sup. comm.	manutenzione
<u>U.I. EE) - Piano Primo</u>						
Ufficio	49,65	1,15	57,10	100%	57,10	mediocre
					<u>Totale</u>	<u>57,10</u>

RIEPILOGO LOTTO 4

TOTALE COMMERCIALE DIREZIONALE EE) = mq 57,10

* *

LOTTO NUMERO 5

Quota di 1/2 dei diritti della proprietà bene personale dei beni di [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] costituiti da:

Unità immobiliari FF) – GG) – HH)

L'unità immobiliare **FF)** classificata con destinazione residenziale, si sviluppa al Piano Terra dove si trovano una cantina con h=2,90 preceduta da un disimpegno, un fondo con h=2,80, un fondo con h=2,40 e due sottoscala per complessivi mq 95,90 ed un portico di mq 8,00 ed al Piano Primo, dove si trova l'appartamento con altezze variabili, dotato di Ingresso/pranzo (hmin=2,55 – hmax=3,60), soggiorno/ripostiglio (hmin=2,52 – hmax=3,25), disimpegno, cucina tre camere, un bagno per complessivi mq 129,10 e i pianerottoli/terrazzini di sbarco delle scale esterne per mq 13,30.

L'unità immobiliare **GG)** classificata come Area Rurale - corte al servizio del fabbricato precedentemente descritto di mq 10,00.

L'unità immobiliare **HH)** classificata come terreno agricolo seminativo arborato adiacente al fabbricato precedentemente descritto di mq 190,00.



Destinazione	Sup. netta	coeff.	Sup. lorda	coeff.	Sup. comm.	manutenzione
<u>U.I. FF) - Piano terra</u>						
Fondi	95,90	1,23	117,96	50%	58,98	Pessima
Portico	8,00	1,23	9,84	35%	3,44	Pessima
<u>U.I. FF) - Piano Primo</u>						
Appartamento	129,10	1,23	158,80	100%	158,80	Pessima
Pianerottoli	13,30	1,00	13,30	25%	3,33	Pessima
<u>Totale Commerciale E)</u>					224,55	

U.I. GG) – Piano Terra

Area Rurale	10,00	1,00	10,00	100%	10,00	-----
-------------	-------	------	-------	------	-------	-------

U.I. HH) – Piano Terra

Agricola	190,00	1,00	190,00	100%	190,00	-----
----------	--------	------	--------	------	--------	-------

RIEPILOGO LOTTO NUMERO 5

TOTALE COMMERCIALE EDIFICIO FF) **224,55**

TOTALE CORTE GG) **10,00**

TOTALE AGRICOLA HH) **190,00**

**

LOTTO NUMERO 6

Quota di 1/1 dei diritti della proprietà in regime di comunione dei beni di

[REDACTED], costituiti da:

Unità immobiliari II)-JJ)

Unità immobiliari ai piani Seminterrato e Secondo con destinazione autorimessa e appartamento.

L'unità immobiliare II) classificata con destinazione residenziale, si sviluppa al piano Secondo, con l'appartamento costituito allo stato attuale da: ingresso/soggiorno con angolo cottura, un grande terrazzo con accesso dal soggiorno, un disimpegno nella zona notte, due



camere grandi, una cameretta, un bagno con finestra, un bagno cieco dotato di aeratore, un terrazzo con accesso dalla camera e dalla cameretta ed un altro terrazzo con accesso dall'altra camera. Il tutto per una superficie utile netta di: mq 109,25 l'appartamento, mq 25,60 i terrazzi e altezza utile interna m 2,70.

L'unità immobiliare **JJ)** classificata per destinazione autorimessa si sviluppa al piano seminterrato con l'ampio garage, per una superficie netta di mq 53,90 e altezza utile interna di m 2,50

Destinazione	Sup. netta	coeff.	Sup. lorda	coeff.	Sup. comm.	manutenzione
<u>U.I. B) - Piano terra</u>						
Autorimessa	53,90	1,05	56,60	50%	28,30	Buona
<u>U.I. A) - Piano Primo</u>						
Appartamento	109,25	1,13	123,45	100%	123,45	Ottima
Terrazzo	25,60	1,00	25,60	30%	7,68	Ottima
<u>Totale</u>					159,43	

RIEPILOGO LOTTO 6

TOTALE COMMERCIALE RESIDENZIALE II)-JJ)= mq 159,43

* * * * *

11)RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 11)

11.1) VERIFICA GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Per quanto è stato possibile accertare, non si hanno ad oggi informazioni aggiuntive riguardo a quanto indicato nella presente relazione peritale e nella documentazione in atti.

* * * * *

12)RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 12)



12.1) SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE,
EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE

Unità Immobiliari A)-B)

- Nel complesso immobiliare di cui fanno parte gli immobili oggetto della presente Esecuzione Immobiliare NON esiste il condominio, vengono ripartite le sole spese relative alla bolletta elettrica, al momento risultano pagate tutte le spese addebitate alle presenti U.I.

Le spese ordinarie di gestione a carico delle U.I. oggetto di Esecuzione ammontano a circa € 200,00 (Euro duecento/00) annuali.

Al momento non sono previste e/o deliberate spese di gestione straordinarie condominiali.

*

Unità Immobiliari EE)

- Nel complesso immobiliare di cui fanno parte gli immobili oggetto della presente Esecuzione Immobiliare esiste il condominio, al momento risultano pagate tutte le spese condominiali addebitate alle presenti U.I.

Le spese ordinarie di gestione a carico delle U.I. oggetto di Esecuzione ammontano a circa € 200,00 (Euro duecento/00) annuali.

Al momento non sono previste e/o deliberate spese di gestione straordinarie condominiali.

*



Unità Immobiliari II)-JJ)

- Nel complesso immobiliare di cui fanno parte gli immobili oggetto della presente Esecuzione Immobiliare esiste il condominio, al momento risultano pagate tutte le spese condominiali addebitate alle presenti U.I.

Le spese ordinarie di gestione a carico delle U.I. oggetto di Esecuzione ammontano a circa € 600,00 (Euro seicento/00) annuali.

Al momento non sono previste e/o deliberate spese di gestione straordinarie condominiali.

* * * * *

13)RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 13)

13.1) VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Il C.T.U. ritiene equo determinare il valore venale degli immobili adottando il criterio della "*stima comparativa (parametro adottato il mq)*", raffrontando i beni in esame, con le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ad altri simili ubicati nella zona ed oggetto di compravendita e di recenti valutazioni, in particolare tenendo conto dei seguenti elementi tecnici:

- ubicazione e consistenza;
- stato di manutenzione e conservazione;
- fattura delle finiture;
- informazioni desunte dall'andamento del mercato immobiliare nella zona in cui si trova l'immobile oggetto di valutazione;
- attuale costo delle costruzioni per immobili analoghi;



- condizioni di regolarità amministrativa;
- condizione di stato di libero o meno;
- esistenza di vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura;
- esistenza di garanzia per vizi occulti;
- eventuali spese condominiali insolute;
- necessità di bonifica da eventuali rifiuti tossici o nocivi.

*

Essendo gli immobili fabbricati occupati dai proprietari e/o liberi, utilizzando il coefficiente pari a 1,00 per la proprietà e 0,75 per la proprietà superficiaria, ma dovendo adottare gli opportuni adeguamenti e correzioni di stima in considerazione delle condizioni di stato, della presenza o meno dell'ascensore, della panoramicità e luminosità degli immobili, della presenza di vincoli, problemi strutturali, movimenti franosi e/o migliorie apportate, tenendo ben presente i sopra citati criteri, considerando le superfici commerciali secondo la tabella adottata dalla Borsa Immobiliare dell'Umbria della Camera di Commercio, Industria e Artigianato della Provincia di Perugia per la misurazione degli immobili (All. 20/1-2), i valori correnti di mercato per altri immobili simili alle unità immobiliari oggetto di pignoramento, i valori del Listino dei prezzi degli immobili della Camera di Commercio, Industria e Artigianato della Provincia di Perugia (All. 21/1-2) e i valori della Banca dati per le quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Perugia (All. 22/1-5), si ottiene per i lotti individuati:

LOTTO NUMERO 1



C.F. Foglio 42, p.IIa 286 sub. 9	Abitazione - Propr. Superfic
C.F. Foglio 42, p.IIa 286 sub. 3	Autorimessa - Propr. Superfic
Residenziale +Autorim mq 125,46 x 0,75 x €/mq 700,00	= € 65.866,50=
Totale	€ 65.866,50=

che si arrotonda **€ 66.000,00 (euro sessantaseimila/00)**

che rappresenta il valore complessivo stimato dei beni immobili del **LOTTO NUMERO 1** oggetto di esecuzione da cui risulta il valore dei singoli diritti degli eseguiti:

1/1 dei diritti di proprietà superficaria in regime di separazione dei beni dell'Esecutata [REDACTED]

Le valutazioni sopra espresse assumono come riferimento le superfici, ma in ogni caso trattasi di valutazione a corpo e non a misura.

* *

LOTTO NUMERO 2

C.T. Foglio 41, p.IIa 556	TERRENO Edificabile e Vpr
C.T. Foglio 41, p.IIa 557	TERRENO Edificabile e Vpr
Verde Privato mq 1.420,00 x 1,00 x €/mq 5,00	= € 7.100,00=
Edificabile mc 536,00 x 1,00 x €/mc 40,00	= € 21.440,00=
Totale	€ 28.540,00=

che si arrotonda **€ 29.000,00 (euro ventinovemila/00)**

che rappresenta il valore complessivo stimato dei beni immobili del **LOTTO NUMERO 2** oggetto di esecuzione da cui risulta il valore dei singoli diritti degli eseguiti:



1/1 dei diritti di proprietà in regime di separazione dei beni
dell' [REDACTED]

Le valutazioni sopra espresse assumono come riferimento le superfici, ma in ogni caso trattasi di valutazione a corpo e non a misura.

* *

LOTTO NUMERO 3

<i>C.F. Foglio 37, p.lla 64 sub. 1</i>	<i>ABITAZIONE</i>
<i>C.F. Foglio 37, p.lla 64 sub. 2</i>	<i>RIMESSA</i>
<i>C.F. Foglio 37, p.lla 64 sub. 3</i>	<i>MAGAZZINO</i>
<i>C.F. Foglio 37, p.lla 64 sub. 4</i>	<i>MAGAZZINO</i>
<i>C.T. Foglio 37, p.lla 64</i>	<i>CORTE Comune</i>
<i>C.T. Foglio 37, p.lla 37</i>	<i>TERRENO</i>
<i>C.T. Foglio 37, p.lla 39</i>	<i>TERRENO</i>
<i>C.T. Foglio 37, p.lla 61</i>	<i>TERRENO</i>
<i>C.T. Foglio 37, p.lla 62</i>	<i>TERRENO</i>
<i>C.T. Foglio 37, p.lla 65</i>	<i>TERRENO</i>
<i>C.T. Foglio 37, p.lla 66</i>	<i>TERRENO</i>
<i>C.T. Foglio 37, p.lla 67</i>	<i>TERRENO</i>
<i>C.T. Foglio 37, p.lla 68</i>	<i>TERRENO</i>
<i>C.T. Foglio 37, p.lla 70</i>	<i>TERRENO</i>
<i>C.T. Foglio 37, p.lla 71</i>	<i>TERRENO</i>
<i>C.T. Foglio 37, p.lla 72</i>	<i>TERRENO</i>
<i>C.T. Foglio 37, p.lla 73</i>	<i>TERRENO</i>



C.T. Foglio 37, p.lla 74 **TERRENO**
C.T. Foglio 37, p.lla 93 **TERRENO**
C.T. Foglio 37, p.lla 94 **TERRENO**
C.T. Foglio 37, p.lla 95 **TERRENO**
C.T. Foglio 37, p.lla 538 **TERRENO**
C.T. Foglio 37, p.lla 540 **TERRENO**

Residenziale + Fondi	mq	305,89 x 1,00 x €/mq	400,00 = €	122.356,00=
Stalle	mq	17,76 x 1,00 x €/mq	300,00 = €	5.328,00=
Fienile	mq	23,17 x 1,00 x €/mq	300,00 = €	6.951,00=
Magazzino	mq	62,50 x 1,00 x €/mq	300,00 = €	18.750,00=
Corte esclusiva	mq	2.170,00 x 1,00 x €/mq	2,00 = €	4.340,00=
Agricola	mq	123.720,00 x 1,00 x €/mq	1,30 = €	160.836,00=
Bosco	mq	19.190,00 x 1,00 x €/mq	0,30 = €	<u>5.757,00=</u>
			Totale	€ 324.318,00=

che si arrotonda a € 324.000,00 (euro trecentoventiquattromila/00),
che rappresenta il valore complessivo stimato dei beni immobili
di parte del LOTTO 3 oggetto di esecuzione da cui risulta il valore
dei singoli diritti degli eseguiti:

2/18 dei diritti di proprietà in regime di separazione dei beni
dell'Esecutata [REDACTED]

[REDACTED]

€ 296.000,00 x 2/18= € 36.000,00 (€ trentaseimila/00);

<>

C.T. Foglio 37, p.lla 41 **TERRENO**
C.T. Foglio 37, p.lla 90 **TERRENO**
C.T. Foglio 37, p.lla 543 **TERRENO**



Agricola mq 12.055,00 x 1,00 x €/mq 1,30 = € 15.671,50=
Totale € 15.671,50=

che si arrotonda a € 16.000,00 (euro sedicimila/00),

che rappresenta il valore complessivo stimato dei beni immobili di parte del LOTTO 3 oggetto di esecuzione da cui risulta il valore dei singoli diritti degli eseguiti:

1/18 dei diritti di proprietà in regime di separazione dei beni dell'Esecutata [REDACTED]

€ 16.000,00 x 1/18= € 888,00 (€ ottocentottantotto/00).

<>

IL VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO NUMERO 3 DATO DALLA SOMMA DEI DUE VALORI SOPRARIPORTATI E RELATIVI ALLE DIVERSE QUOTE (2/18 e 1/18) POSSEDUTE dall'ESECUTATA E':

€ 36.000,00 + € 888,00 = € 36.888,00:

che si arrotonda a € 37.000,00 (euro trentasettemila/00).

che rappresenta il valore complessivo stimato dei beni immobili del LOTTO NUMERO 3 oggetto di esecuzione per le quote:

dei diritti di proprietà in regime di separazione dei beni dell'Esecutata [REDACTED]

Le valutazioni sopra espresse assumono come riferimento le superfici, ma in ogni caso trattasi di valutazione a corpo e non a misura.

* *



LOTTO NUMERO 4

C.F. Foglio 84, p.IIa 250 sub. 59 UFFICIO

Ufficio	mq	57,10 x 1,00 x €/mq	750,00 = €	<u>42.825,00=</u>
			Totale	€ 42.825,00=

che si arrotonda **€ 43.000,00 (euro quarantatremila/00)**

che rappresenta il valore complessivo stimato dei beni immobili del **LOTTO NUMERO 4** oggetto di esecuzione da cui risulta il valore dei singoli diritti degli eseguiti:

1/1 dei diritti di proprietà in regime di separazione dei beni dell'Esecutata [REDACTED]

Le valutazioni sopra espresse assumono come riferimento le superfici, ma in ogni caso trattasi di valutazione a corpo e non a misura.

* *

LOTTO NUMERO 5

C.F. Foglio 55, p.IIa 85, graffata con p.IIe 86, 296 sub 7 e 546 Abitazione

C.T. Foglio 55, p.IIa 297 TERRENO

C.T. Foglio 55, p.IIa 548 TERRENO

Residenziale e Fondi	mq	224,55 x 1,00 x €/mq	380,00 = €	85.329,00=
Area Rurale	mq	10,00 x 1,00 x €/mq	2,00 = €	20,00=
Agricola	mq	190,00 x 1,00 x €/mq	1,50 = €	<u>285,00=</u>
			Totale	€ 85.634,00=

che si arrotonda a € 86.000,00 (euro ottantaseimila/00),

€ 86.000,00 x 1/2= € 43.000,00 (euro quarantatremilamila/00);

che rappresenta il valore complessivo stimato dei beni immobili



del LOTTO 5 oggetto di esecuzione, da cui risulta il valore dei singoli diritti degli esegutati:

1/2 dei diritti di proprietà come bene personale dell'Esecutato

[REDACTED]

Le valutazioni sopra espresse assumono come riferimento le superfici, ma in ogni caso trattasi di valutazione a corpo e non a misura.

* *

LOTTO NUMERO 6

C.F. Foglio 74, p.IIa 68, sub 7 **ABITAZIONE**

C.F. Foglio 74, p.IIa 68, sub 16 **AUTORIMESSA**

Residenziale +Autorim mq 159,43 x 1,00 x €/mq 850,00 = € 135.515,00=
Totale € 135.515,00=

che si arrotonda a € 136.000,00 (euro centotrentaseimila/00),

€ 136.000,00 x 1/2= € 68.000,00 (euro sessantottomila/00);

che rappresenta il valore complessivo stimato dei beni immobili del LOTTO 6 oggetto di esecuzione, da cui risulta il valore dei singoli diritti degli esegutati:

1/2 (1/1) dei diritti di proprietà in regime di comunione dei beni dell'Esecutato [REDACTED]

[REDACTED]

Le valutazioni sopra espresse assumono come riferimento le superfici, ma in ogni caso trattasi di valutazione a corpo e non a misura.

* * * * *



14) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 14)

14.1) VALUTAZIONE EVENTUALI QUOTE INDIVISE

Come illustrato e documentato nei capitoli precedenti, risulta che i:

LOTTO NUMERO 3,

LOTTO NUMERO 5,

LOTTO NUMERO 6,

comprendono quote indivise, NON essendo gli esegutati gli unici proprietari come ampiamente riportato.

I restanti lotti:

LOTTO NUMERO 1,

LOTTO NUMERO 2,

LOTTO NUMERO 4

non comprendono quote indivise essendo gli esegutati gli unici proprietari.

14.2) EVENTUALE COMODA DIVISIBILITA' DEI BENI

Per la particolare natura, posizione, disposizione, quote di proprietà ed uso dei beni oggetto della presente esecuzione, non è consigliabile un frazionamento in ulteriori unità immobiliari autonome ed indipendenti per gli immobili oggetto della presente esecuzione oltre quelle già individuate nella formazione **dei n° 6 LOTTI.**

* * * * *

CONCLUSIONI

LOTTO NUMERO 1

Al momento del sopralluogo gli immobili oggetto di valutazione sono risultati:



COMUNE DI MONTONE (PG) Via Aldo Moro n° 5

- A) C.F. Foglio 42, p.lla 286 sub. 9 ABITAZIONE
B) C.F. Foglio 42, p.lla 286 sub. 3 AUTORIMESSA

Attualmente intestati ed in POSSESSO a:

- [REDACTED] per i 1/1 dei diritti di proprietà
superficiaria [REDACTED]

Al momento del sopralluogo gli immobili oggetto di valutazione sono risultati OCCUPATI da:

- [REDACTED]

A seguito delle verifiche effettuate sui luoghi e presso la sezione Urbanistica del Comune di Montone (PG) e Umbertide (PG) per quanto è stato possibile accertare, sono state reperite le seguenti richieste ed autorizzazioni edilizie urbanistiche:

Unità Immobiliari A)-B)

Unità Immobiliari Conformi e realizzate in zona P.E.E.P. del Comune di Montone a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n° [REDACTED] del 24/03/1992 e Concessione Edilizia di variante n° [REDACTED] del 13/03/1993, dotate di Certificato di Agibilità pratica n° [REDACTED] rilasciato in data 02/03/1994, (All. 16/1-5).

Planimetrie Catastali, Edilizie conformi con lo stato attuale.

E' stata verificata la classificazione urbanistica degli immobili oggetto di pignoramento nel P.R.G. e nel Testo Unico delle Norme Tecniche di Attuazione:

- P.R.G. Comune di Montone Parte Operativa – Macroarea 2 -



Tav.tte 2 e 3 - Immobile ricadente in Zona B9 - Tessuti esistenti di formazione recente prevalentemente residenziali, totalmente o parzialmente edificati – Art. 51 comma 2 lett a, TUNA;

Non è stata riscontrata sulla zona sede degli immobili la presenza di vincoli Storici/Culturali/Paesaggistici.

Valore del LOTTO 1 - € 66.000,00 (euro sessantaseimila/00)

che rappresenta il valore complessivo stimato dei beni immobili oggetto di esecuzione da cui risulta il valore dei singoli diritti degli esecutati:

1/1 dei diritti di proprietà superficaria in regime di separazione dei beni dell'Esecutata [REDACTED]

[REDACTED] Le
valutazioni sopra espresse assumono come riferimento le superfici,
ma in ogni caso trattasi di valutazione a corpo e non a misura.

* *

LOTTO NUMERO 2

Al momento del sopralluogo gli immobili oggetto di valutazione sono risultati:

COMUNE DI MONTONE (PG) Str. Prov. 201

C) C.T. Foglio 41, p.IIa 556 TERRENO Edificabile

D) C.T. Foglio 41, p.IIa 557 TERRENO Edificabile

Attualmente intestati ed in POSSESSO a:

- [REDACTED] per i 1/1 dei diritti di proprietà nata a

Al momento del sopralluogo gli immobili oggetto di valutazione sono



risultati LIBERI.

A seguito delle verifiche effettuate sui luoghi e presso la sezione Urbanistica del Comune di Montone (PG) e Umbertide (PG) per quanto è stato possibile accertare, sono state reperite le seguenti richieste ed autorizzazioni edilizie urbanistiche:

Unità Immobiliari con destinazione Terreni Edificabili facenti parte di una lottizzazione non urbanizzata, al momento priva di redazione e presentazione di Piano Attuativo e/o di Piano di Lottizzazione.

E' stata verificata la classificazione urbanistica degli immobili oggetto di pignoramento nel P.R.G. e nel Testo Unico delle Norme Tecniche di Attuazione:

- P.R.G. Comune di Montone Parte Operativa – Macroarea 3 – Tav.tta 5 - Immobili ricadenti in parte in Zona B14 - Tessuti esistenti di formazione recente prevalentemente residenziali, totalmente o parzialmente edificati – Art. 51 comma 2 lett a, TUNA ed in parte in Zona VPR – Verde Privato – Art. 8 comma 4;

E' stata riscontrata sulla zona sede degli immobili la presenza dei seguenti vincoli Storici/Culturali/Paesaggistici:

- Crinali – Art. 41 comma 1 lett. d - PRG Strutturale.
Per i crinali di cui al punto d), il PRG Parte strutturale prevede una fascia di rispetto di m 30 per ogni lato. Nella fascia di rispetto è vietata la NC, la realizzazione di depositi, l'installazione di tralicci, di antenne paraboliche e per la telefonia

e l'apposizione dellacartellonistica pubblicitaria, la realizzazione di reti tecnologiche.

Valore del LOTTO 2 - € 29.000,00 (euro ventinovemila/00)

che rappresenta il valore complessivo stimato dei beni immobili oggetto di esecuzione da cui risulta il valore dei singoli diritti degli esecutati:

1/1 dei diritti di proprietà in regime di separazione dei beni dell'Esecutata [REDACTED]

Le valutazioni sopra espresse assumono come riferimento le superfici, ma in ogni caso trattasi di valutazione a corpo e non a misura.

* *

LOTTO NUMERO 3

Al momento del sopralluogo gli immobili oggetto di valutazione sono risultati:

COMUNE DI MONTONE (PG) Zona Bacciana

- | | | |
|-----------|---|----------------------------|
| E) | <i>C.F. Foglio 37, p.IIa 64 sub. 1</i> | <i>ABITAZIONE</i> |
| F) | <i>C.F. Foglio 37, p.IIa 64 sub. 2</i> | <i>RIMESSA</i> |
| G) | <i>C.F. Foglio 37, p.IIa 64 sub. 3</i> | <i>MAGAZZINO</i> |
| H) | <i>C.F. Foglio 37, p.IIa 64 sub. 4</i> | <i>MAGAZZINO</i> |
| I) | <i>C.T. Foglio 37, p.IIa 64</i> | <i>CORTE Comune</i> |
| J) | <i>C.T. Foglio 37, p.IIa 37</i> | <i>TERRENO</i> |
| K) | <i>C.T. Foglio 37, p.IIa 39</i> | <i>TERRENO</i> |
| L) | <i>C.T. Foglio 37, p.IIa 61</i> | <i>TERRENO</i> |



M)	C.T. Foglio 37, p.lla 62	TERRENO
N)	C.T. Foglio 37, p.lla 65	TERRENO
O)	C.T. Foglio 37, p.lla 66	TERRENO
P)	C.T. Foglio 37, p.lla 67	TERRENO
Q)	C.T. Foglio 37, p.lla 68	TERRENO
R)	C.T. Foglio 37, p.lla 70	TERRENO
S)	C.T. Foglio 37, p.lla 71	TERRENO
T)	C.T. Foglio 37, p.lla 72	TERRENO
U)	C.T. Foglio 37, p.lla 73	TERRENO
V)	C.T. Foglio 37, p.lla 74	TERRENO
W)	C.T. Foglio 37, p.lla 93	TERRENO
X)	C.T. Foglio 37, p.lla 94	TERRENO
Y)	C.T. Foglio 37, p.lla 95	TERRENO
Z)	C.T. Foglio 37, p.lla 538	TERRENO
AA)	C.T. Foglio 37, p.lla 540	TERRENO

Attualmente intestati ed in POSSESSO a:

- [REDACTED] per
2/18 dei diritti di proprietà ,
- [REDACTED]
per 9/18 dei diritti di proprietà ,
- [REDACTED] per
2/18 dei diritti di proprietà,
- [REDACTED] per 2/18
dei diritti di proprietà,
- [REDACTED] per 3/18 dei



diritti di proprietà,

BB) C.T. Foglio 37, p.lla 41 **TERRENO**

CC) C.T. Foglio 37, p.lla 90 **TERRENO**

DD) C.T. Foglio 37, p.lla 543 **TERRENO**

Attualmente intestati ed in POSSESSO a:

- [REDACTED] per
1/18 dei diritti di proprietà ,
- [REDACTED]
per 9/18 dei diritti di proprietà ,
- [REDACTED] per
1/18 dei diritti di proprietà,
- [REDACTED] per 1/18
dei diritti di proprietà,
- [REDACTED] per 6/18 dei
diritti di proprietà,

Al momento del sopralluogo gli immobili oggetto di valutazione sono risultati OCCUPATI da:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

A seguito delle verifiche effettuate sui luoghi e presso la sezione Urbanistica del Comune di Montone (PG) e Umbertide (PG) per quanto è stato possibile accertare, sono state reperite le seguenti richieste ed autorizzazioni edilizie urbanistiche:



FABBRICATO E)

Fabbricato costruito ante 1967, accatastato e ampliato con Concessione Edilizia n° 4 [REDACTED] del 29/05/1978 per i lavori di "Ampliamento di fabbricato rurale – Costruzione di stalle – Fienile e Concimaia", intestata a [REDACTED] (all. 17/1-4);

Richiesta di Certificato di agibilità in data 02/05/1979 a quanto risulta **non rilasciato** (all. 17/5).

E' stata verificata la classificazione urbanistica degli immobili oggetto di pignoramento nel P.R.G. e nel Testo Unico delle Norme Tecniche di Attuazione:

- P.R.G. Comune di Montone Parte Strutturale – Tav. 17 - Immobili ricadenti in Aree Agricole - Ea – Art. 49 N.T.A., Parte Strutturale;

Non è stata riscontrata sulla zona sede degli immobili la presenza di vincoli Storici/Culturali/Paesaggistici.

Sono presenti difformità sia Urbanistico/Edilizie, sia strutturali che catastali, in raffronto con le planimetrie autorizzate con C.E. rilasciata dal Comune di Montone n° [REDACTED] e la reale disposizione e destinazione d'uso degli ambienti.

Le difformità consistono:

- **Al Piano terra ci sono difformità per quanto riguarda alcune aperture interne ed esterne, il vano oggetto di ampliamento con destinazione urbanistica a magazzino/fondo è stato trasformato in cucina rustica, parte del sottoscala è stato**



chiuso e trasformato in bagno con antibagno, mentre la scala è stata realizzata difforme e rovesciata rispetto al progetto presentato;

- Al Piano Primo ci sono difformità per quanto riguarda alcune aperture interne, la scala è stata realizzata difforme e rovesciata modificando anche lo sbarco al piano, è stata realizzata una cucina ed un balcone in difformità del progetto presentato ed approvato.

E' evidente che le difformità sono state realizzate durante i lavori di ampliamento del 1978, tali difformità inoltre, non pregiudicano in maniera significativa la regolarità urbanistica dell'immobile, va anche sottolineato che parte di queste modifiche sono state riportate con segni grossolani a matita sui grafici depositati in comune (bagno P.T. e cucina P.1°) come si usava all'epoca durante i sopralluoghi per l'abitabilità.

Viste le opere da regolarizzare sopra riportate si rende necessaria la presentazione presso il comune di Montone di pratica di sanatoria per la modifica della scala, dei prospetti e per la realizzazione del balcone, per quanto riguarda invece la cucina rustica al piano terra, basterà ripristinare lo stato dei luoghi a fondo.

Per quanto riguarda la conformità strutturale, essendo l'opera stata realizzata prima del 1981 è sufficiente una Dichiarazione di Idoneità statica redatta da un tecnico.

Successivamente andrebbe presentata pratica DOCFA per



l'aggiornamento del Catasto, predisponendo la relativa scheda di Variazione catastale e la presentazione delle planimetrie catastali presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia;

Le spese per le regolarizzazioni Urbanistiche, catastali e strutturali, ammonterebbero a:

Rilievi, progettazione, redazione e presentazione di pratica in sanatoria, grafici, relazione tecnica e quanto altro occorra, presso il comune di Montone € 1.750,00=

Oneri concessori, Diritti di segreteria, Bolli, sanzioni L.R. 1/2015 per pratica in Sanatoria Comune di Montone € 3.500,00=

redazione DOCFA Ag. Entrate PG € 250,00=

Diritti Ag. Entrate. PG PREGEO e DOCFA € 50,00=

Redazione APE € 250,00=

Redazione pratica di agibilità € 500,00=

Dichiarazione di Idoneità Statica € 600,00=

Totale € 6.900,00

oltre contributi previdenziali ed I.V.A. se dovuti e come per legge.

E' stata verificata la classificazione urbanistica degli immobili oggetto di pignoramento nel P.R.G. e nel Testo Unico delle Norme Tecniche di Attuazione:

- **P.R.G. Comune di Montone Parte Strutturale – Tav. 17 - Immobili ricadenti in Aree Agricole - Ea – Art. 49 N.T.A., Parte Strutturale;**

Non è stata riscontrata sulla zona sede degli immobili la presenza di vincoli Storici/Culturali/Paesaggistici.



FABBRICATO F)

Fabbricato regolarmente accatastato e costruito ante 1967, non sono stati trovati progetti depositati o Autorizzazioni rilasciate dal comune di Montone relativi a questo immobile, risulta comunque descritto come esistente ante 1967 in un progetto del 1990 per la realizzazione di altro fabbricato.

E' stata verificata la classificazione urbanistica degli immobili oggetto di pignoramento nel P.R.G. e nel Testo Unico delle Norme Tecniche di Attuazione:

- P.R.G. Comune di Montone Parte Strutturale – Tav. 17 - Immobili ricadenti in Aree Agricole - Ea – Art. 49 N.T.A., Parte Strutturale;

Non è stata riscontrata sulla zona sede degli immobili la presenza di vincoli Storici/Culturali/Paesaggistici.

FABBRICATO G)

Fabbricato accatastato e costruito con Concessione Edilizia n° [REDACTED] del 29/05/1978 per i lavori di “Ampliamento di fabbricato rurale – Costruzione di stalle – Fienile e Concimaia”, intestata a [REDACTED] (all. 17/1-4);

E' stata verificata la classificazione urbanistica degli immobili oggetto di pignoramento nel P.R.G. e nel Testo Unico delle Norme Tecniche di Attuazione:

- P.R.G. Comune di Montone Parte Strutturale – Tav. 17 - Immobili ricadenti in Aree Agricole - Ea – Art. 49 N.T.A., Parte Strutturale;



Non è stata riscontrata sulla zona sede degli immobili la presenza di vincoli Storici/Culturali/Paesaggistici.

La Concessione era Relativa anche alla realizzazione della stalla non realizzata, di conseguenza l'edificio risulta di dimensioni minori e differenti rispetto a quanto autorizzato.

FABBRICATO H)

Fabbricato regolarmente accatastato e costruito ante 1967, non sono stati trovati progetti depositati o Autorizzazioni rilasciate dal comune di Montone relativi a questo immobile, risulta comunque descritto come esistente ante 1967 in un progetto del 1990 per la realizzazione di altro fabbricato.

E' stata verificata la classificazione urbanistica degli immobili oggetto di pignoramento nel P.R.G. e nel Testo Unico delle Norme Tecniche di Attuazione:

- P.R.G. Comune di Montone Parte Strutturale – Tav. 17 - Immobili ricadenti in Aree Agricole - Ea – Art. 49 N.T.A., Parte Strutturale;

Non è stata riscontrata sulla zona sede degli immobili la presenza di vincoli Storici/Culturali/Paesaggistici.

Unità Immobiliari I)-J)-K)-L)-M)-N)-O)-P)-Q)-R)-S)-T)-U)-V)-W)-X)-Y)-Z)-AA)-BB)-CC)-DD)

Terreni agricoli e Boschivi con presenza di laghetto irriguo

E' stata verificata la classificazione urbanistica degli immobili oggetto di pignoramento nel P.R.G. e nel Testo Unico delle Norme Tecniche di Attuazione:



- P.R.G. Comune di Montone Parte Strutturale – Tav. 17 - Immobili ricadenti in Aree Boscate - Eb – Art. 47 N.T.A., Parte Strutturale;
- P.R.G. Comune di Montone Parte Strutturale – Tav. 17 - Immobili ricadenti in Aree di particolare interesse Agricolo - Ep – Art. 48 N.T.A., Parte Strutturale;
- P.R.G. Comune di Montone Parte Strutturale – Tav. 17 - Immobili ricadenti in Aree Agricole - Ea – Art. 49 N.T.A., Parte Strutturale;

E' stata riscontrata sulla zona sede degli immobili la presenza dei seguenti vincoli Storici/Culturali/Paesaggistici:

- Aree Boschive - D.lgs. 42/2004 art. 142, comma 1 lett. g – Art. 38 N.T.A. - PRG Parte Strutturale.
Interventi consentiti sono quelli necessari per la coltivazione del bosco.
- Aree a Rischio geologico e Idrogeologico – Frane Attive – Tav 13 – artt. 121, 122, 123, 124 - N.T.A - PRG Parte Strutturale.

IL VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO NUMERO 3 DATO DALLA SOMMA DEI DUE VALORI RELATIVI ALLE DIVERSE QUOTE (2/18 e 1/18) POSSEDUTE dall'ESECUTATA E':

€ 37.000,00 (euro trentasettemila/00).

che rappresenta il valore complessivo stimato dei beni immobili del LOTTO NUMERO 3 oggetto di esecuzione per le quote:

dei diritti di proprietà in regime di separazione dei beni dell'Esecutata



[REDACTED]

Le valutazioni sopra espresse assumono come riferimento le superfici, ma in ogni caso trattasi di valutazione a corpo e non a misura.

* *

LOTTO NUMERO 4

Al momento del sopralluogo gli immobili oggetto di valutazione sono risultati in POSSESSO di:

COMUNE DI IMBERTIDE (PG) Via Rodolfo Morandi n° 40

EE) C.F. Foglio 84, p.lla 250 sub. 59 UFFICIO

Attualmente intestati ed in POSSESSO a:

- [REDACTED] per i 1/1
dei diritti di proprietà;

Al momento del sopralluogo gli immobili oggetto di valutazione sono risultati LIBERI.

A seguito delle verifiche effettuate sui luoghi e presso la sezione Urbanistica del Comune di Montone (PG) e Umbertide (PG) per quanto è stato possibile accertare, sono state reperite le seguenti richieste ed autorizzazioni edilizie urbanistiche:

Unità Immobiliare Conforme e realizzata in zona D2-TCP/MCD Tessuti Consolidati Produttivi, del Comune di Umbertide a seguito di rilascio di innumerevoli Concessioni edilizie e Autorizzazioni, di seguito riportate:

C.E. n° 129/79, Autorizzazione per Variante n° [REDACTED] C.E. n°

[REDACTED] C.E. n° [REDACTED] C.E. in sanatoria n° [REDACTED] Autorizzazione



per Variante n° [REDACTED], C.E. n° [REDACTED], C.E. n° [REDACTED] C.E. n° [REDACTED]
C.E. n° [REDACTED] C.E. n° [REDACTED] C.E. n° [REDACTED] C.E. n° [REDACTED], A.E.
n° [REDACTED] D.I.A. n° [REDACTED], C.E. n° [REDACTED] e S.C.I.A. n° [REDACTED]
prot [REDACTED] All. 18).

**l'Unità Immobiliare è sprovvista del certificato di Agibilità e delle
Certificazioni di Conformità ed Energetiche.**

Planimetrie Catastali, Edilizie conformi con lo stato attuale.

E' stata verificata la classificazione urbanistica degli immobili oggetto
di pignoramento nel P.R.G. e nel Testo Unico delle Norme Tecniche
di Attuazione:

- P.R.G. Comune di Umbertide Parte Operativa - Immobile
ricadente in Zona D2-TCP/MCD - Tessuti Consolidati Produttivi
a Mantenimento Commerciale e Direzionale – Art. 33 - NTA;

Non è stata riscontrata sulla zona sede degli immobili la presenza di
vincoli Storici/Culturali/Paesaggistici.

Valore del LOTTO 4 - € 43.000,00 (euro quarantatremila/00)

**che rappresenta il valore complessivo stimato dei beni immobili
oggetto di esecuzione da cui risulta il valore dei singoli diritti
degli esecutati:**

**1/1 dei diritti di proprietà in regime di separazione dei beni
dell'Esecutata [REDACTED]**

Le valutazioni sopra espresse assumono come riferimento le superfici, ma in ogni
caso trattasi di valutazione a corpo e non a misura.



* *

LOTTO NUMERO 5

Al momento del sopralluogo gli immobili oggetto di valutazione sono risultati in POSSESSO di:

COMUNE DI MONTONE (PG) Zona Faldo n° 37

FF) C.F. Foglio 55, p.lla 85, graffata con p.lle 86, 296 sub 7 e 546

ABITAZIONE

GG) C.T. Foglio 55, p.lla 297

TERRENO

HH) C.T. Foglio 55, p.lla 548

TERRENO

Attualmente intestati ed in POSSESSO a:

- [REDACTED] per i 1/2 dei diritti di proprietà;
- [REDACTED] per i 1/2 dei diritti di proprietà .

Al momento del sopralluogo gli immobili oggetto di valutazione sono risultati LIBERI.

A seguito delle verifiche effettuate sui luoghi e presso la sezione Urbanistica del Comune di Montone (PG) e Umbertide (PG) per quanto è stato possibile accertare, sono state reperite le seguenti richieste ed autorizzazioni edilizie urbanistiche:

Unità Immobiliare FF)

Fabbricato regolarmente accatastato e costruito ante 1967, non sono stati trovati progetti depositati o Autorizzazioni rilasciate dal comune di Montone relativi a questo immobile.

Fabbricato sprovvisto di Certificati di agibilità e conformità.



E' stata verificata la classificazione urbanistica degli immobili oggetto di pignoramento nel P.R.G. e nel Testo Unico delle Norme Tecniche di Attuazione:

- P.R.G. Comune di Montone Parte Strutturale – Tav. 17 - Immobili ricadenti in Aree Agricole - Ea – Art. 49 N.T.A., Parte Strutturale;

E' stata riscontrata sulla zona sede degli immobili la presenza dei seguenti vincoli Storici/Culturali/Paesaggistici:

- Aree di salvaguardia paesaggistica dei Corsi d'acqua.

Non essendo stati reperiti progetti e grafici presso il Comune di Montone, l'unico grafico di riferimento è quello catastale che seppur datato e con qualche lievissima differenza interna, è fedele allo stato attuale rilevato; nella planimetria catastale inoltre non è riportato il bagno esterno fatiscente posizionato a sbalzo, con copertura in eternit, al piano primo, che vista la sua precarietà e pericolosità e considerando i costi che andrebbero sostenuti per la messa in sicurezza, non verrà conteggiato nella stima, raccomandandone la demolizione.

Le spese per la demolizione del bagno il tutto comprensivo di ponteggi, conferimento in discarica dei materiali di risulta, ripristino delle murature, oneri della sicurezza e verifiche tecniche

€ 2.500,00=

oltre contributi previdenziali ed I.V.A. se dovuti e come per legge.

Unità Immobiliari GG)-HH)

Terreno rurale e agricolo a ridosso dell'edificio FF).



E' stata verificata la classificazione urbanistica degli immobili oggetto di pignoramento nel P.R.G. e nel Testo Unico delle Norme Tecniche di Attuazione:

- P.R.G. Comune di Montone Parte Strutturale – Tav. 17 - Immobili ricadenti in Aree Agricole - Ea – Art. 49 N.T.A., Parte Strutturale;

E' stata riscontrata sulla zona sede degli immobili la presenza dei seguenti vincoli Storici/Culturali/Paesaggistici:

- Aree di salvaguardia paesaggistica dei Corsi d'acqua.

Valore del LOTTO 5 - € 43.000,00 (euro ottantaseimila/00).

che rappresenta il valore complessivo stimato dei beni immobili oggetto di esecuzione, da cui risulta il valore dei singoli diritti degli esecutati:

1/2 dei diritti di proprietà come bene personale dell'Esecutato



Le valutazioni sopra espresse assumono come riferimento le superfici, ma in ogni caso trattasi di valutazione a corpo e non a misura.

* *

LOTTO NUMERO 6

Al momento del sopralluogo gli immobili oggetto di valutazione sono risultati in POSSESSO di:

COMUNE DI UMBERTIDE (PG) Via Della Repubblica n° 4

- | | |
|---|--------------------|
| II) C.F. Foglio 74, p.lla 68, sub 7 | ABITAZIONE |
| JJ) C.F. Foglio 74, p.lla 68, sub 16 | AUTORIMESSA |



Attualmente intestati ed in POSSESSO a:

- [REDACTED] per 1/1 dei diritti di proprietà in regime di comunione dei beni;
- [REDACTED] per 1/1 dei diritti di proprietà in regime di comunione dei beni;

Al momento del sopralluogo gli immobili oggetto di valutazione sono risultati OCCUPATI da:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

A seguito delle verifiche effettuate sui luoghi e presso la sezione Urbanistica del Comune di Montone (PG) e Umbertide (PG) per quanto è stato possibile accertare, sono state reperite le seguenti richieste ed autorizzazioni edilizie urbanistiche:

Unità Immobiliari II)-JJ)

Unità Immobiliari apparentemente Conformi e realizzate in zona ADP/PR ambiti residenziali del Comune di Umbertide a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n° [REDACTED] del 21/12/1993, dotate di Certificato di Abitabilità/Agibilità n° [REDACTED] pratica n° [REDACTED] rilasciato in data 28/08/1996, (All. 19/1-2).

Vengono definite apparentemente conformi dal momento che il Comune di Umbertide non è riuscito a reperire le pratiche edilizie sopracitate (All. 19/3); il sottoscritto ha potuto reperire il solo certificato di Agibilità/Abitabilità fornito dall'esecutato.



Si specifica comunque che le Planimetrie Catastali redatte all'epoca dell'Agibilità sono conformi con lo stato attuale degli immobili.

E' stata verificata la classificazione urbanistica degli immobili oggetto di pignoramento nel P.R.G. e nel Testo Unico delle Norme Tecniche di Attuazione:

- P.R.G. Comune di Umbertide Parte Operativa - Immobile ricadente in Zona C1-ADP/PR – Ambiti a disciplina Progressa – Prevalentemente Residenziali – Art. 36 - NTA;

Non è stata riscontrata sulla zona sede degli immobili la presenza di vincoli Storici/Culturali/Paesaggistici.

Valore del LOTTO 6 - 68.000,00 (euro sessantottomila/00);

che rappresenta il valore complessivo stimato dei beni immobili oggetto di esecuzione, da cui risulta il valore dei singoli diritti degli esecutati:

1/2 (1/1) dei diritti di proprietà in regime di comunione dei beni dell'Esecutato

[REDACTED]

Le valutazioni sopra espresse assumono come riferimento le superfici, ma in ogni caso trattasi di valutazione a corpo e non a misura.

* * * * *

Come illustrato e documentato nei capitoli precedenti, risulta che i lotti:

LOTTO NUMERO 3,

LOTTO NUMERO 5,



LOTTO NUMERO 6,

comprendono quote indivise di proprietà di terzi non eseguiti.

Mentre i lotti:

LOTTO NUMERO 1,

LOTTO NUMERO 2,

LOTTO NUMERO 4,

NON comprendono quote indivise di proprietà di terzi non eseguiti.

Per la particolare natura, posizione, disposizione, quote di proprietà ed uso dei beni oggetto della presente esecuzione, non è consigliabile un frazionamento in ulteriori unità immobiliari autonome ed indipendenti per gli immobili oggetto della presente esecuzione oltre quelle già individuate nella formazione dei n° **6 LOTTI**.

Il sottoscritto C.T.U. Geom. Luca Verdogliak tanto doveva riferire ad evasione dell'incarico ricevuto.

Perugia, li 10 giugno 2019

Il C.T.U.

Geom. Luca Verdogliak



Allegati parte integrante della presente relazione peritale:

- Documentazione fotografica [REDACTED]
- Documentazione fotografica [REDACTED]
- 1. Avviso primo accesso e sopralluogo, tramite PEC ai legali;
- 2. Verbali accessi e Sopralluoghi;
- 3. Accesso agli atti Comune di Montone e Comune di Umbertide;
- 4. Atto di pignoramento [REDACTED]
- 5. Planimetria catastale dell'immobile A)B);
- 6. Visure catastali proprietà [REDACTED]
- 7. Mappa catastale immobili C)D);
- 8. Mappa catastale, planimetria catastale, Elaborato Planimetrico ed Elenco Subalterni Immobili da E) a DD);
- 9. Planimetria catastale dell'immobile, Elaborato Planimetrico ed Elenco Subalterni Immobile EE);
- 10. Mappa catastale, planimetria catastale, Elaborato Planimetrico ed Elenco Subalterni Immobili da FF) a HH);
- 11. Visure catastali proprietà [REDACTED]
- 12. Planimetria catastale, Elaborato Planimetrico ed Elenco Subalterni Immobili II)-JJ);
- 13. FRANE – Stralcio Tavola 272 Assetto Idrogeologico;
- 14. Sovrapposizione Mappa e Vista Aerea Immobili da E) a DD);
- 15. spezioni Servizio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate
- Ufficio Provinciale del Territorio di Perugia;
- 16. Concessioni e Agibilità Immobili A)-B);
- 17. Concessioni e Richiesta Agibilità Immobili E)-G);



18. Frontespizio S.C.I.A. [REDACTED] Immobile EE);
19. Agibilità Immobili II)-JJ) e Comunicazione Comune Umbertide di Pratiche Irreperibili;
20. Tabella adottata dalla Borsa Immobiliare dell'Umbria della Camera di Commercio, Industria e Artigianato della Provincia di Perugia per la misurazione degli immobili;
21. Listino dei prezzi degli immobili della Camera di Commercio, Industria e Artigianato della Provincia di Perugia;
22. Valori della Banca dati O.M.I. per le quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Perugia;
23. Attestazione di invio Relazione Peritale agli esecutari [REDACTED]
[REDACTED]
24. Attestazione invio Relazione Peritale [REDACTED]
[REDACTED]

