

Agr. Paolo Bianchini

Località Fiume n. 11

06012 Città di Castello PG.

Tel. 075/8511311 -- Cell.3470345209

PEC: paolo.bianchini@pecagrotecnici.it

e mail: paolo-bianchini@tiscali.it

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

Esecuzione Immobiliare n. 188/2020 R.G. Es.

Promossa da:

BANCA CREDITO COOPERATIVO di SPELLO e BETTONA

Contro:

OMISSIS

* * * * *

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO

Ill.mo Sig. Giudice dell'esecuzione Dott. Franco Colonna, nell'Esecuzione Immobiliare di cui all'oggetto, la S.V.I., il giorno 06/07/2021 nominava C.T.U. il sottoscritto Agr. Paolo Bianchini (All. 1).

Il sottoscritto nel giorno e nell'ora fissata prestava il giuramento di rito di "Bene e fedelmente adempiere le funzioni affidategli al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità" ricevendo l'incarico, prima di ogni altra attività, di controllare la completezza dei documenti di cui all'Art. 567 co. 2 c.p.c., 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 esecutati;
- 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

controversia 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 precedente;
- 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, ad indicare l'eventuale sanabilità ai sensi delle Leggi n. 47/85 e n. 724/94 e i relativi costi, 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)** 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;

- 12)** a valutare, nel caso di pignoramento di quota indivisa, 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;
- 13)** 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 definita 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;
- 14)** ad inviare, contestualmente al deposito della perizia in Cancelleria, e comunque almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza, copia della perizia al debitore, ai creditori precedenti ed intervenuti, a mezzo fax, posta o e-mail, e ad allegare all'originale della perizia un'attestazione di aver proceduto a tali invii;
- 15)** a sospendere le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e ad avvertire il Giudice e il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario;
- 16)** 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;

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

* * * * *

Il G.E. assegnava al C.T.U. termine sino a 30 giorni prima della prossima udienza per il deposito telematico tramite redattore atti presso la Cancelleria del Giudice dell'Esecuzione della relazione scritta, di una bozza di Ordinanza di vendita (contrassegnati con numero della procedura) e per l'invio delle copie alle parti.

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 o del Condominio, 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 l'esecutato ovvero all'occupante l'immobile pignorato.

L'udienza veniva rinviata dal G.E. il 10/02/2022 alle ore 11:45.

Non venivano nominati C.T. di parte.

Con email PEC del 14/07/2021 (All. 2) inviata all'indirizzo PEC comunicato dall'esecutato *Omissis*, il sottoscritto C.T.U. convocava l'esecutato per il sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento per il giorno 05/08/2021 alle ore 10,00; tale orario era stato

stabilito in accordo con l'Istituto di Vendite Giudiziarie (IVG) il quale provvedeva il giorno stesso a stilare la Relazione del Custode dei beni (All. 13).

La stessa missiva veniva inviata tramite email alla parte procedente Avv. Gian Luca Laudenzi, con studio in Via delle Querce n.15 Bastia Umbra, al suo indirizzo PEC presente nell'atto di pignoramento.

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.

I rilievi proseguivano con le visure e le richieste di documentazione inoltrate presso gli Uffici Tecnici ed Amministrativi del Comune di Perugia la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia, l'Ufficio Tecnico Erariale di Perugia, l'Archivio Notarile di Perugia, per la raccolta di tutti gli elementi atti alla redazione della Consulenza Tecnica.

I rilievi erano integrati con 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 O 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) VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE;
- 12)** RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 12)
 - 12.1) VALUTAZIONE EVENTUALI QUOTE INDIVISE;
 - 12.2) EVENTUALE COMODA DIVISIBILITA' DEI BENI;

13) CONCLUSIONI.

* * * * *

1) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 1)

1.1) ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Il pignoramento immobiliare relativo al procedimento n. 188/20 R.G. Es. (All. 3), nota di trascrizione alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia del 21/09/2020 al Reg. Gen. n. 20012 Reg. Part. n. 13556, Verbale di Pignoramento Immobili a favore di Banca Credito Cooperativo di Spello e Bettona contro *Omissis* (All. 8), come risulta dall'atto di pignoramento e dalla Relazione Notarile allegata al fascicolo della E.I. colpisce i beni immobili censiti (All. 4):

A) - COMUNE DI PERUGIA

C.F. Foglio n. 133 Particella n. 544 sub. 6 piano T1 cat A3 vani 4 mq 85 Rendita € 247,90;
in loc. Ruschiano Strada Col Martino del Monte n.12, fraz. Piccione-Perugia.

confini sono particella n. 63-562-563, interpodereale dalla Strada del Piccione salvo altri.

B) - COMUNE DI PERUGIA

C.F. Foglio n. 133 Particella n. 544 sub. 7 piano T cat C2 cl 3 mq 174 totali mq 237

Rendita € 224,66;

in loc. Ruschiano Strada Col Martino del Monte n.12, fraz. Piccione-Perugia.

confini sono particella n. 63-562-563, interpodereale dalla Strada del Piccione salvo altri.

C) - COMUNE DI PERUGIA

C.F. Foglio n. 133 Particella n. 544 sub. 8 piano T cat C2 cl 3 mq 336 totali mq 370

Rendita € 433,82;

in loc. Ruschiano Strada Col Martino del Monte n.12, fraz. Piccione-Perugia.

confini sono particella n. 63-562-563, interpodereale dalla Strada del Piccione salvo altri.

D) - COMUNE DI PERUGIA

C.F. Foglio n. 133 Particella n. 544 sub. 9 bene comune a tutti i sub. della p. 544 - corte;
in loc. Ruschiano Strada Col Martino del Monte n.12, fraz. Piccione-Perugia.

confini sono particella n. 63-562-563, interpodereale dalla Strada del Piccione salvo altri.

E) - COMUNE DI PERUGIA

C.F. Foglio n. 133 Particella n. 544 sub. 10 piano 1 unità collabente;

in loc. Ruschiano Strada Col Martino del Monte n.12, fraz. Piccione-Perugia.

confini sono particella n. 63-562-563, interpodereale dalla Strada del Piccione salvo altri.

F) - COMUNE DI PERUGIA

C.T. Foglio n. 133 Particella n. 544 Ente Urbano Sup. mq 2.690,

in loc. Ruschiano Strada Col Martino del Monte n.12, fraz. Piccione-Perugia.

confini sono particella n. 63-562-563, interpodereale da Strada del Piccione salvo altri.

G) - COMUNE DI PERUGIA

C.T. Foglio n. 133 Particella n. 8 Seminativo Classe 3, Sup. mq 2.640,

Reddito Dominicale € 12,27 Reddito Agrario € 12,95

in loc. Ruschiano Strada Col Martino del Monte n.12, fraz. Piccione-Perugia.

confini sono particella n. 57-60-61-63, interpodereale da Strada del Piccione salvo altri.

H) - COMUNE DI PERUGIA

C.T. Foglio n. 133 Particella n. 56 Seminativo Classe 3, Sup. mq 1.480,

Reddito Dominicale € 6,88 Reddito Agrario € 7,26

in loc. Ruschiano Strada Col Martino del Monte n.12, fraz. Piccione-Perugia.

confini sono particella n. 60-531, interpodereale da Strada del Piccione salvo altri.

I) - COMUNE DI PERUGIA

C.T. Foglio n. 133 Particella n. 57 Seminativo Classe 3, Sup. mq 1.560,

Reddito Dominicale € 7,25 Reddito Agrario € 7,65

in loc. Ruschiano Strada Col Martino del Monte n.12, fraz. Piccione-Perugia.

confini sono particella n. 8-9-70-71, interpodereale da Strada del Piccione salvo altri.

L) - COMUNE DI PERUGIA

C.T. Foglio n. 133 Particella n. 60 Seminativo Arborato Classe 4, Sup. mq 32.040,

Reddito Dominicale € 57,92 Reddito Agrario € 49,64

in loc. Ruschiano Strada Col Martino del Monte n.12, fraz. Piccione-Perugia.

confini sono particella n. 55-56-71-74-75, interpodereale da Strada del Piccione salvo altri.

M) - COMUNE DI CASTIGLIONE DEL LAGO

C.T. Foglio n. 133 Particella n. 61 Porzione **AA** Seminativo Classe 4, Sup. mq 900,

Reddito Dominicale € 1,63 Reddito Agrario € 1,39

C.T. Foglio n. 133 Particella n. 61 Porzione **AB** Seminativo Arborato Classe 4, Sup. mq 60,

Reddito Dominicale € 0,11 Reddito Agrario € 0,09

in loc. Ruschiano Strada Col Martino del Monte n.12, fraz. Piccione-Perugia.

confini sono particella n. 8-60-63-563, interpodereale da Strada del Piccione salvo altri.

N) - COMUNE DI PERUGIA

C.T. Foglio n. 133 Particella n. 63 Seminativo Classe 3, Sup. mq 1.470,

Reddito Dominicale € 6,83 Reddito Agrario € 7,21

in loc. Ruschiano Strada Col Martino del Monte n.12, fraz. Piccione-Perugia.

confini sono particella n. 8-9-57-61-544, interpodereale da Strada del Piccione salvo altri.

O) - COMUNE DI PERUGIA

C.T. Foglio n. 133 Particella n. 71 Seminativo Arborato Classe 4, Sup. mq 1.400,

Reddito Dominicale € 2,53 Reddito Agrario € 2,17

in loc. Ruschiano Strada Col Martino del Monte n.12, fraz. Piccione-Perugia.

confini sono particella n. 57-60-70, interpoderale da Strada del Piccione salvo altri.

P) - COMUNE DI PERUGIA

C.T. Foglio n. 133 Particella n. 74 Seminativo Classe 3, Sup. mq 4.730,

Reddito Dominicale € 21,99 Reddito Agrario € 23,21

in loc. Ruschiano Strada Col Martino del Monte n.12, fraz. Piccione-Perugia.

confini sono particella n. 55-60-531, interpoderale da Strada del Piccione salvo altri.

Q) - COMUNE DI PERUGIA

C.T. Foglio n. 133 Particella n. 563 Seminativo Arborato Classe 4, Sup. mq 9.932,

Reddito Dominicale € 17,95 Reddito Agrario € 15,39

in loc. Ruschiano Strada Col Martino del Monte n.12, fraz. Piccione-Perugia.

confini sono particella n. 60-61-544-562, interpoderale da Strada del Piccione salvo altri.

Attualmente intestati a:

Omissis, per i diritti della piena proprietà.

* * * * *

2) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 2)

2.1) ELENCAZIONE E DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono situate in località Loc. Ruschiano Strada del Piccione n.7 Perugia, lungo la SP 246 dalla SR 298, passando attraverso la interpoderale detta del Barone, tra terreni coltivati per lo più a cereali (foto n. 1-2-3-4-5).

Sono individuate al Catasto Fabbricati le particelle:

A) - COMUNE DI PERUGIA

C.F. Foglio n. 133 Particella n. 544 sub 6 piano T1 cat A3 vani 4.

Si arriva sul piazzale, dove troviamo i fabbricati della esecuzione; il primo individuato è il subalterno 6 che si trova nella parte finale della struttura a forma rettangolare che racchiude i subalterni 6-7-10 (foto n. 6). E' una abitazione di tipo economico alla quale si accede salendo una rampa di scale. In cima troviamo un portoncino in legno in non buone condizioni che misura cm 86x203 (foto n. 7-8-9) si entra in una stanza di forma rettangolare con due finestre in legno a vetro singolo ed in pessime condizioni entrambe di cm 90x138 senza persiane esterne. Sulla sinistra troviamo un lavello in ceramica e proprio davanti un ampio camino di cm 93x227 (foto n. 10-11); in questa stanza vi sono due porte in legno che danno l'accesso a altre due stanze, la prima a destra ha una finestra in legno a vetro singolo di cm 90x138 in cattivo stato senza persiana con un impianto elettrico fatiscente e con canaline di passaggio fili in metallo a vista (foto n. 12). La stanza di sinistra ha un piccolo bagnetto con tazza bidet e lavabo, non c'è un box doccia ma solo il sifone con tenda, e uno scaldabagno elettrico, vi è una piccola finestra in legno a vetro singolo di cm 60x138 senza persiana esterna in pessime condizioni. Il pavimento del bagno è con mattonelle quadrate cm 20x20 di colore chiaro e alle pareti mattonelle rettangolari stesso colore fino a circa cm 160 (foto n. 15). La stanza di sinistra ha anch'essa finestra in legno a vetro singolo ed in pessime condizioni entrambe di cm 90x138 senza persiana esterna, e con lo stesso tipo di impianto elettrico visto nelle altre due stanze precedenti (foto n. 13-14). I pavimenti delle tre stanze sono in mattoni e non c'è presenza di impianto di riscaldamento; non è presente nessuno mobilio e lo stato dei locali dimostra che i precedenti inquilini comodatari hanno lasciato l'immobile da diverso tempo, con una altezza interna da circa m. 3,00 a m. 3,60. Al piano terra ma dal lato opposto alla scala troviamo un locale adibito a magazzino fitofarmaci e antiparassitari, di forma rettangolare con due finestre in legno a vetro singolo di cm 77x105 e cm 72x92 con sportellone esterno, sporche ma in discrete condizioni (foto n. 16-17-18). Il pavimento è anche qui in mattoni ma in migliore stato rispetto alla abitazione; anche qui l'impianto elettrico è con canaline di passaggio fili in metallo a vista, con una altezza interna di circa

m. 2,80. Sempre di questo subalterno fa parte un piccolo ripostiglio posto sotto le scale dell'abitazione di forma rettangolare in pessimo stato senza porta di accesso e con una piccola apertura senza imposta (foto n. 19).

B) - COMUNE DI PERUGIA

C.F. Foglio n. 133 Particella n. 544 sub 7 piano T cat C2 cl 3.

Questa parte di immobile è situata al piano terra nella parte posteriore della grande struttura rettangolare del sub 6. Sono una serie di locali adibiti a magazzino di vari dimensioni e alcuni sono singoli altri sono collegati tra loro (foto n. 20). Tutte le stanze sono piene di materiale ammassato di vario genere tale da rendere difficile il muoversi all'interno; lo stato dei locali è pessimo con pavimentazione assente e intonaco alle pareti caduto o rigonfiato causa umidità. Finestre e porte in alcune stanze sono assenti. Il numero totale dei vari locali-magazzini è di 7, con il n. 1 sulla destra, adiacente al locale fitofarmaci del sub 6, esso è collegato col n. 2 (foto n. 21-22-23-24-25-26); subito dopo troviamo i n. 3-4-5 successivi l'uno all'altro e di varie ampiezze (foto n. 27-28-29-30-31-32-33); il n. 7 comunicante con il n. 4 è più piccolo rispetto agli altri e si trova sotto la scala esterna che porta al piano superiore, il sub. 10.(foto n. 34-35). All'estrema sinistra oltre la scale esterna si trova il n. 6 un magazzino con porta di accesso in legno e due aperture e con un'altezza di circa m 3,60; tutti gli altri hanno una altezza che va da m 2,50 a 3 (foto n. 36-37-38). Facente parte di questo sub 7 c'è anche un piccolo ripostiglio posto sotto la scala dell'abitazione molto piccolo e in pessime condizioni con una porta in legno e una apertura con sportello in legno (foto n. 39-40). Le altezze interne variano molto: dai m. 2,80 circa del magazzino 1, ai m. 2,80-2,90 del magazzini 2-3-4-5, a circa m. 3,50 del magazzino 6, e ai m. 2,80 del sottoscale magazzino 7.

C) - COMUNE DI PERUGIA

C.F. Foglio n. 133 Particella n. 544 sub 8 piano T cat C2 cl 3.

Il subalterno 8 è composto da due strutture di due epoche di costruzione differenti; la prima più vecchia sulla sinistra suddivisa in due locali è adibita una parte a piccola officina

e una parte a deposito gasolio, l'altra al centro è una rimessa per attrezzi e macchine agricole di costruzione più recente anno 1984, con alla estrema destra una tettoia esterna con colonne in metallo di travi IPE su cemento armato e copertura in fibrocemento, probabilmente in eternit purtroppo non verificabile.

Di questa tettoia non è stata trovata documentazione, la stessa Concessione Edilizia n. 1181 del Comune di Perugia in data 11/08/1984 non la prevedeva, va quindi considerata non regolare.

Nella costruzione rimessa macchine agricole sono presenti varie aperture a vetri fisse, quattro sono sul lato destro e altre quattro sono sul lato opposto all'entrata; sono di forma rettangolare di circa cm 130x70; altre aperture a forma triangolare si trovano nelle due parti superiori, due opposte tra loro sopra l'entrata e altre due sulla muratura opposta all'entrata. La rimessa vera e propria è in muratura con colonne in mattoni ai lati e al centro e travi varesi superiormente per la copertura con tavelloni e tegole sul tetto. Le dimensioni sono tali da permettere la l'accesso di mezzi agricoli di grandi dimensioni, con un'altezza interna che va dai m 4,50 a oltre m 6; il pavimento è in cemento e non sono presenti serrande discendenti o cancelli per la chiusura (foto n. 52-53-54-55-56). Alla sinistra si trova la struttura in muratura con due locali (foto n. 51), molto antecedente la costruzione della rimessa macchine, sicuramente risalgono allo stesso periodo dell'immobile dei sub 6-7-10. Questi due piccoli locali hanno accessi opposti tra loro; ad uno si accede dalla rimesse macchine ed è ad uso officina in pessime condizioni e sembra inutilizzato da tempo, con una sola finestra al pavimento delle grandi pietre (foto n. 57-58-59) e senza porta o serranda. L'altro ha l'entrata dall'esterno sulla corte comune ai vari subalterni, utilizzato per lo stoccaggio di liquidi e gasolio per i mezzi agricoli; non è presente nessuna finestra e il pavimento è a terra, anche questo in pessime condizioni, le altezze dei due locali vanno da circa m. 2,60 a m. 3,70 (foto n. 60-61-62).

Il secondo subalterno 8 è una struttura adibita al ricovero di animale (foto n. 63-64), ma ad oggi tale uso sembra non esistere. In totale vi sono 7 locali di varie forme e dimensioni, sia

quadrate che rettangolari, con altezze interne che vanno dai m 2 ai m 3, e gli accessi sono tramite dei cancelli alti circa m 1,10. Sulla destra troviamo un piccolo portico dal quale si accede ad una stanza con l'unica porta in legno presente in non buone condizioni; con una altezza interna da circa m. 2 a m. 2,50 (foto n. 65-66-67-68-69-70-71-72-73-74-75).

D) - COMUNE DI PERUGIA

C.F. Foglio n. 133 Particella n. 544 sub 9 Corte.

Questo subalterno corrisponde alla Corte, bene comune ai subalterni presenti nella particella 544 (foto n. 5-6-51-52).

E) - COMUNE DI PERUGIA

C.F. Foglio n. 133 Particella n. 544 sub 10 piano 1 unità collabente.

Al di sopra del sub 7 si trova il subalterno 10 classificata catastalmente come Unità Collabente. Tale struttura è in effetti a rischio del crollo dei solai delle murature e del tetto, le foto fatte mostrano lo stato reale dell'immobile la totale inagibilità e la pericolosità nell'accedervi per effettuare misurazioni (foto n. 41-42-43-44-45-46-47-48-49-50).

Sono individuate al Catasto Terreni le particelle:

F) - COMUNE DI PERUGIA

C.T. Foglio n. 133 Particella n. 544 Ente Urbano Sup. mq 2.690.

Questa unità immobiliare corrisponde alla particella di terreno sulla quale sorgono i fabbricati iscritti al Catasto Fabbricati F 133 P 544 sub 6-7-8-10, è catastalmente definito ente urbano.

G) - COMUNE DI PERUGIA

C.T. Foglio n. 133 Particella n. 8 Seminativo Classe 3 Sup. mq 2.640

H) - COMUNE DI PERUGIA

C.T. Foglio n. 133 Particella n. 56 Seminativo Classe 3 Sup. mq 1.480.

I) - COMUNE DI PERUGIA

C.T. Foglio n. 133 Particella n. 57 Seminativo Classe 3 Sup. mq 1.560.

L) - COMUNE DI PERUGIA

C.T. Foglio n. 133 Particella n. 60 Seminativo Arborato Classe 4 Sup. mq 32.040.

M) - COMUNE DI CASTIGLIONE DEL LAGO

C.T. Foglio n. 133 Particella n. 61 Porzione **AA** Seminativo Classe 4 Sup. mq 900.

C.T. Foglio n. 133 Particella n. 61 Porzione **AB** Seminativo Arborato Classe 4 Sup. mq 60.

N) - COMUNE DI PERUGIA

C.T. Foglio n. 133 Particella n. 63 Seminativo Classe 3 Sup. mq 1.470.

O) - COMUNE DI PERUGIA

C.T. Foglio n. 133 Particella n. 71 Seminativo Arborato. Classe 4 Sup. mq 1.400.

P) - COMUNE DI PERUGIA

C.T. Foglio n. 133 Particella n. 74 Seminativo Classe 3 Sup. mq 4.730.

Q) - COMUNE DI PERUGIA

C.T. Foglio n. 133 Particella n. 563 Seminativo Arborato Classe 4 Sup. mq 9.932.

Queste unità immobiliari sono particelle di terreno agricolo che si trovano in località Ruschiano Strada Col Martino del Monte n.12 frazione Piccione-Perugia. La classificazione dei terreni è di vario tipo e classe: da seminativi di 3° e 4° classe a seminativo arborato, con particelle di varia forma e pezzatura che arrivano ad una superficie complessiva di **mq 58.902 ovvero ha 05 cent 89 are 02**. Le particelle hanno una discreta pendenza e non sono presenti impianti d'irrigazione fissa; per la loro giacitura è ipotizzabile che siano per lo più terreni sfruttati per colture cerealicole, tutte facilmente raggiungibili da mezzi meccanici per lavorazioni vista la vicinanza della provinciale 246.

* * * * *

Sono presenti dei Vincoli nel contratto di compravendita insiti sui terreni:

Vincolo trascritto a Perugia in data 01/08/1985 ai numeri 12527 Reg. Gen. e 8713 Reg. Part. a favore dell'Ente Autonomo per la Bonifica, l'Irrigazione e la valorizzazione fondiaria nelle provincie di Arezzo, Perugia, Siena e Terni, con sede in Arezzo. Tale vincolo è gravante sulle particelle 563, 61, 8, 71, 60, 74 del foglio 133.

Tutti gli immobili, costruzioni e terreni di questa Esecuzione Immobiliare sono di proprietà *Omissis*.

* * * * *

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:

al Catasto Fabbricati:

A) - COMUNE DI PERUGIA

C.F. Foglio n. 133 Particella n. 544 sub 6 piano T1 cat A3 vani 4 mq 85

B) - COMUNE DI PERUGIA

C.F. Foglio n. 133 Particella n. 544 sub 7 piano T cat C2 cl 3 mq 174 totali mq 237

C) - COMUNE DI PERUGIA

C.F. Foglio n. 133 Particella n. 544 sub 8 piano T cat C2 cl 3 mq 336 totali mq 370

D) - COMUNE DI PERUGIA

C.F. Foglio n. 133 Particella n. 544 sub 9 bene comune a tutti i subalterni part. 544 - corte

E) - COMUNE DI PERUGIA

C.F. Foglio n. 133 Particella n. 544 sub 10 piano 1 unità collabente;

al Catasto Terreni:

F) - COMUNE DI PERUGIA

C.T. Foglio n. 133 Particella n. 544 Ente Urbano Sup. mq 2.690,

G) - COMUNE DI PERUGIA

C.T. Foglio n. 133 Particella n. 8 Seminativo Classe 3, Sup. mq 2.640,

H) - COMUNE DI PERUGIA

C.T. Foglio n. 133 Particella n. 56 Seminativo Classe 3, Sup. mq 1.480,

I) - COMUNE DI PERUGIA

C.T. Foglio n. 133 Particella n. 57 Seminativo Classe 3, Sup. mq 1.560,

L) - COMUNE DI PERUGIA

C.T. Foglio n. 133 Particella n. 60 Seminativo Arborato Classe 4, Sup. mq 32.040,

M) - COMUNE DI PERUGIA

C.T. Foglio n. 133 Particella n. 61 Porzione AA Seminativo Classe 4 Sup. mq 900.

C.T. Foglio n. 133 Particella n. 61 Porzione AB Sem. Arborato Classe 4 Sup. mq 60.

N) - COMUNE DI PERUGIA

C.T. Foglio n. 133 Particella n. 63 Seminativo Classe 3, Sup. mq 1.470,

O) - COMUNE DI PERUGIA

C.T. Foglio n. 133 Particella n. 71 Seminativo Arborato Classe 4, Sup. mq 1.400,

P) - COMUNE DI PERUGIA

C.T. Foglio n. 133 Particella n. 74 Seminativo Classe 3, Sup. mq 4.730,

Q) - COMUNE DI PERUGIA

C.T. Foglio n. 133 Particella n. 563 Seminativo Arborato Classe 4, Sup. mq 9.932,

Attualmente intestati a: *Omissis*, per i diritti della piena proprietà.

Provenienza Ventennale:

Il titolo di proprietà deriva da: Atto di Compravendita redatto dal Notaio Federica Buini di Assisi in data 14/04/2017 Rep. n. 2221 Racc. n. 1705, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia il 03/05/2017 Reg. Gen n. 11397 Reg. Part. n. 7917. Con tale atto *Omissis* e i signori: *Omissis* per i diritti indivisi di 6/12, *Omissis* per i diritti indivisi di 4/12, *Omissis* per i diritti indivisi di 1/12, *Omissis* per i diritti indivisi di 1/12, **vendono** alla *Omissis*, per i diritti della piena proprietà sul bene in oggetto (All. 9).

In precedenza alla morte al signor *Omissis*, deceduto a Perugia in data 30 ottobre 2016, con atto del Notaio Buini di Assisi, vi era stata la Accettazione di Eredità in data 14/04/2017 Rep. n. 2221/1705, trascritto il 03/05/2017 Reg. Gen. 11396 e Reg. Part. 7916, da parte di *Omissis*, limitatamente ai complessivi diritti indivisi pari a 3/12 (tre dodicesimi) in parti uguali tra loro (All. 10).

In precedenza vi era stato l'Atto di Compravendita del Notaio Mario Donati Guerrieri di Perugia in data 24/02/1979, Rep. n. 145552, regolarmente registrato a Perugia in data 16/03/1979 al n. 4203 e trascritto a Perugia, con Nota di Trascrizione del Notaio Guerrieri, in data 1/06/1979 ai numeri Reg. Gen. 9099 e Reg. Part. 6673. Con tale atto di compravendita *Omissis*, **vendono** a *Omissis* coniugi in comunione dei beni per ¼ ciascuno, *Omissis* coniugi in comunione dei beni per ¼ ciascuno, terreni e fabbricati in Località Piccione Comune di Perugia. Tali immobili sono liberi da vincoli di mezzadria e locazioni, ad eccezione di porzione di casa rurale in comodato a *Omissis*. I terreni non ricadono in zone di lottizzazione ma con destinazione agricola, come da PRG Comune di Perugia, senza possibili altre destinazioni come da Nota di Trascrizione (All. 11).

* * * * *

Nella Relazione Notarile del Notaio Brunelli allegata al Pignoramento, si menziona oltre all'atto del 24/02/1979 Rep. n. 145552, anche un atto del 23/05/1979, Nota di Trascrizione Rep. 146991 registrato a Pg il 28/05/1979 al n. 5840 e trascritto a Perugia in data 01/06/1979. Nelle ricerche fatto presso l'Archivio Notarile di Perugia

tale atto non veniva ritrovato. E' stata trovata copia di tale Nota di Trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia; in esso sono riportati gli stessi convenuti ed i beni del contratto del 24/02/1979 (All. 11).

I dati relativi all'atto del Notaio Guerrieri, in data 24/02/197 Rep. n. 145552, sono stati consultati presso l'Archivio Notarile di Perugia, riportando i passaggi principali riguardanti immobili ed eseguiti; la copia presente negli allegati alla presente perizia si riferisce alla Nota di Trascrizione del Notaio Guerrieri.

* * * * *

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: *Omissis*.

Sono presenti dei Vincoli nel contratto di compravendita insiti sui terreni:

vincolo trascritto a Perugia in data 01/08/1985 ai numeri 12527 Reg. Gen. e 8713 Reg. Part. a favore dell'Ente Autonomo per la Bonifica, l'Irrigazione e la valorizzazione fondiaria nelle provincie di Arezzo, Perugia, Siena e Terni, con sede in Arezzo. Tale vincolo è gravante sulle particelle 563-61-8-71-60-74 del foglio 133.

Nell'atto di compravendita del Notaio Buini erano menzionati un contratto di Affitto e uno di Comodato Gratuito.

1) Contratto di Affitto di fondo rustico del 03/08/2016 registrato a Perugia il 10/08/2016 al n. 8847 serie 3T tra *Omissis* (All. 12).

2) Comodato Gratuito del 01/08/2014 registrato a Perugia il 20/08/2014 al n. 6298 con signori *Omissis*, la materiale disponibilità del bene è previsto il 31/07/2024.

Entrambi i contratti sono risolti:

1) il Contratto di Affitto è stato risolto per “*Confusione Acquisitiva*” poiché il locatario è diventato proprietario;

2) il Contratto di Comodato è terminato per abbandono dall'immobile da parte

dei comodatari, signori *Omissis*.

* * * * *

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. riporta a quanto rilevato dall'esame della documentazione agli atti, e dalle visure ed ispezioni presso il Tribunale di Perugia, l'Amministrazione Comunale di Perugia e la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia.

Alla data della presente Relazione Peritale, per quanto è stato possibile accertare, risultano sugli immobili oggetto di codesta esecuzione i seguenti ulteriori vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

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. riporta a quanto rilevato dall'esame della documentazione ipocatastale la relazione notarile allegata al fascicolo di esecuzione immobiliare (All. 4), ed alla documentazione del Servizio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale del Territorio di Perugia, acquisita a seguito dalle verifiche eseguite dallo scrivente dalla data del 29/07/2021 (All. 8).

TRASCRIZIONI CANCELLATE DALLA PROCEDURA O NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE:

Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili del 21/09/2020 Reg. Gen. n. 20012 Reg. Part. n. 13556, a favore di BANCA CREDITO COOPERATIVO di SPELLO e BETTONA contro *Omissis*.

TRASCRIZIONI RIMANENTI A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

NESSUNA

TRASCRIZIONI PRECEDENTI:

Atto tra vivi Compravendita di immobili, Reg. Gen. n. 11397 Reg. Part. n. 7917 del 03/05/2017, a favore di *Omissis*, comprano dai signori: *Omissis* per i diritti indivisi di 6/12, *Omissis* per i diritti indivisi di 4/12, *Omissis* per i diritti indivisi di 1/12, *Omissis* per i diritti indivisi di 1/12, appezzamenti di terreno e immobili ad uso abitativo e agricolo in località Ruschiano Piccione-Perugia.

ISCRIZIONI CANCELLATE DALLA PROCEDURA O NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE:

Ipoteca Volontaria del 03/05/2017 Reg. Gen. 11399 Reg. Part. n. 1714, da Concessione a Garanzia di Apertura di Credito di euro € 250.000,00 a favore di BANCA CREDITO COOPERATIVO di SPELLO e BETTONA contro *Omissis*.

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

Gli immobili della presente Esecuzione Immobiliare consistono in edifici rurali senza affittuari e particelle di terreno agrario coltivate dalla *Omissis*; situati in località Loc. Ruschiano Strada del Piccione n.7 Perugia, non sono presenti spese di comune gestione ne spese di carattere condominiale.

* * * * *

Nell'atto di compravendita del Notaio Buini erano menzionati un contratto di Affitto e uno di Comodato precedenti l'atto di compravendita del Notaio Buini:

1) **Contratto di Affitto di fondo rustico del 03/08/2016 registrato a Perugia il 10/08/2016 al n. 8847 serie 3T (All. 12).**

2) **Comodato Gratuito del 01/08/2014 registrato a Perugia il 20/08/2014 al n. 6298; la materiale disponibilità del bene è previsto il 31/07/2024.**

Entrambi i contratti sono risolti:

1) **il Contratto di Affitto è stato risolto per “Confusione Acquisitiva” poiché il locatario è diventato proprietario;**

2) **il Contratto di Comodato si considera risolto per l'abbandono dall'immobile da parte dei comodatari, signori *Omissis*.**

* * * * *

7) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 7)

7.1) INDIVIDUAZIONE PRECEDENTI PROPRIETARI

A seguito di ricerche effettuate presso gli esecutati, l'Agenzia del Territorio in data 29/07/2021 presso lo studio del Notaio Buini di Assisi e presso l'Archivio Notarile di Perugia in data 20/07/2021, sono state reperite le seguenti informazioni su atti riguardanti gli immobili oggetto di pignoramento:

Il titolo di proprietà deriva da: Atto di Compravendita redatto dal Notaio Federica Buini di Assisi in data 14/04/2017 Rep. n. 2221 Racc. n. 1705, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia il 03/05/2017 Reg. Gen n. 11397 Reg. Part. n. 7917. Con tale atto *Omissis* e i signori: *Omissis* per i diritti indivisi di 6/12, *Omissis* per i diritti indivisi di 4/12, *Omissis* per i diritti indivisi di 1/12, *Omissis* per i diritti indivisi di 1/12, **vendono** alla *Omissis*, per i diritti della piena proprietà sul bene (All. 9).

In precedenza alla morte al signor *Omissis*, deceduto a Perugia in data 30 ottobre 2016, con atto del Notaio Buini di Assisi, vi era stata l' Accettazione di Eredità in data 14/04/2017 Rep. n. 2221/1705, trascritto il 03/05/2017 Reg. Gen. 11396 e Reg. Part. 7916, da parte di *Omissis*, limitatamente ai complessivi diritti indivisi pari a 3/12 (tre dodicesimi)

in parti uguali tra loro (All. 10).

In precedenza vi era stato Atto di Compravendita Notaio Mario Donati Guerrieri di Perugia in data 24/02/1979, Rep. n. 145552, regolarmente registrato a Perugia in data 16/03/1979 al num. 4203 e trascritto a Perugia in data 1/06/1979 ai numeri Reg. Gen. 9099 e Reg. Part. 6673. Con tale atto di compravendita *Omissis*, **vendono** a *Omissis* coniugi in comunione dei beni per ¼ ciascuno, *Omissis* coniugi in comunione dei beni per ¼ ciascuno, terreni e fabbricati in Località Piccione Comune di Perugia. Tali immobili sono liberi da vincoli di mezzadria e locazioni, ad eccezione di porzione di casa rurale in comodato a *Omissis*. I terreni non ricadono in zone di lottizzazione ma con destinazione agricola, come da PRG Comune di Perugia, senza possibili altre destinazioni, come da Nota di Trascrizione (All. 11).

* * * * *

8) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 8)

8.1 VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

A seguito delle verifiche effettuate sui luoghi e presso l'Archivio del Comune di Perugia in data 22/07/2021 e successivamente in data 20/10/2021 e 17/11/2021, è stata reperita la seguente documentazione relativamente agli immobili oggetto di pignoramento situati in loc. Ruschiano Strada Col Martino del Monte n.12, fraz. Piccione-Perugia:

Copia Concessione Edilizia n. 1181 rilasciata dal Comune di Perugia in data 11/08/1984 prot. 39873. (All. 15).

Copia SCIA pratica n. 208/17 rilasciata dal Comune di Perugia in data 19/01/2017 prot. 12825. (All. 16).

* * * * *

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 degli oggetti della presente esecuzione immobiliare; trattasi di edifici rurali e di particelle di terreno con destinazione agricola, situate in località Ruschiano Strada del Piccione n.7 Perugia, si considera la vendita in: **LOTTI SEPARATI:**

LOTTO 1

per gli immobili situati in località Ruschiano Strada del Piccione n.7 Perugia

C.F. F. 133 P. n 544 subalterni 6-7-8-9-10;

C.T. F. 133 P. 544 (ex p. 10) ente urbano superficie mq 2.690;

C.T. F. 133 P. 63 Seminativo Classe 3 Sup. mq 1.470.

LOTTO 2

per gli immobili situati in località Ruschiano Strada del Piccione n.7 Perugia

C.T. F. 133 P. n 8-56-57-60-61-71-74-563 superficie totale mq 54.742.

* * * * *

10) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 10)

10.1) DESCRIZIONE ANALITICA DELL'UNITA' IMMOBILIARE CON DESTINAZIONE ABITATIVA DI CUI ALLA LETTERA A)

IMMOBILE A)

Quota di 1/1 dei diritti della piena proprietà di *Omissis* costituiti da:

Abitazione di tipo economico.

L'unità immobiliare composta da 3 vani un piccolo wc più un locale adibito a magazzino fitofarmaci e un sotto scala di ridotte dimensioni, per una superficie netta di mq 89,62.

Ambiente	Sup. netta	coef.	Sup. comm.	Esposizione	Stato
Ingresso soggiorno	23,25			N	pessimo
Camera 1	18,09			S	pessimo

Camera 2	15,83		S	pessimo
Bagno	2,40		E	pessimo
Totale	59,57	1,21		72,08
Magaz Fitofarmaci	25,89		S	pessimo
Ripostiglio	4,25		N	pessimo
Totale	30,05	1,23		36,96

Quanto sopra descritto è attualmente censito:

A) - COMUNE DI PERUGIA

C.F. Foglio n. 133 Particella n. 544 sub 6 piano T1 cat A3 vani 4 Rendita € 247,90

in loc. Ruschiano Strada Col Martino del Monte n.12, fraz. Piccione-Perugia.

I confini sono particella n. 63-562-563, interpodereale da SP 246 salvo altri.

* * * * *

10.2) DESCRIZIONE ANALITICA DELL'UNITA' IMMOBILIARE CON DESTINAZIONE ABITATIVA-AGRICOLA DI CUI ALLA LETTERA B)

IMMOBILE B)

Quota di 1/1 dei diritti della piena proprietà di *Omissis* costituiti da:

Magazzini.

L'unità immobiliare consiste in magazzini di varia ampiezza posti tutti sullo stesso piano:

per una superficie netta di Magazzino 1 + Ripostiglio di mq 28,23;

per una superficie netta di Magazzino 2 – 3 – 4 – 5 – 6 - 7 di mq 145,40.

Ambiente	Sup. netta	coef.	Sup. comm.	Esposizione	Stato
Magazzino.1 + Ripost.	28,23	1,15	32,46	N	pessimo
Magazzino 2	25,74			N	pessimo

Magazzino 3	20,70		N	pessimo
Magazzino 4	43,79		N	pessimo
Magazzino 5	21,77		N	pessimo
Magazzino 6	25,92		N	pessimo
Magazzino 7	7,48		N	pessimo
Totale	145,40	1,31		190,47

Quanto sopra descritto è attualmente censito:

B) - COMUNE DI PERUGIA

C.F. Foglio n. 133 Particella n. 544 sub 7 piano T cat C2 cl 3 Rendita € 224,66;

in loc. Ruschiano Strada Col Martino del Monte n.12, fraz. Piccione-Perugia.

I confini sono particella n. 63-562-563, interpodereale da SP 246 salvo altri.

* * * * *

**10.3) DESCRIZIONE ANALITICA DELL'UNITA' IMMOBILIARE CON DESTINAZIONE
ABITATIVA-AGRICOLA DI CUI ALLA LETTERA C)**

IMMOBILE C)

Quota di 1/1 dei diritti della piena proprietà di *Omissis* costituiti da: Rimessa Attrezzi.

L'unità immobiliare è costituita da una costruzione più recente circa 36 anni fa, rispetto alle altre caratterizzata da un ampio spazio per la rimessa macchine agricole e da una costruzione aderente sulla sinistra molto più vecchia, probabilmente della stessa epoca dei sub 6 – 7 – 10, adibita parte a officina meccanica e parte in magazzino gasolio.

Alla destra della rimessa macchine è presente una tettoia esterna della quale non è stata trovata documentazione, la stessa Concessione Edilizia n. 1181 del Comune di Perugia in data 11/08/1984 non la prevedeva.

Sempre del sub 8 fa parte anche un'altra costruzione adibita a magazzini e stalle

composta da n. 7 locali di varie dimensioni e di un piccolo portico in muratura:

per una superficie netta della Rimessa Macchine mq 161,85;

per una superficie netta di Officina + Magazzino Gasolio di mq 44,67;

per una superficie netta dei Magazzini Box Stalle + Tettoia al 0,35 di mq 60,92.

la superficie del piccolo Portico di mq 9,15;

Ambiente	Sup. netta	coef.	Sup. comm.	Esposizione	Stato
Rimessa Macchine Agric.	161,85	1,03	166,70	E	buono
Officina Meccanica	22,96			chiuso	pessimo
Magazzino Gasolio	21,71			N	pessimo
Totale	44,67	1,22	54,50		

Ambiente	Sup. netta	coef.	Sup. comm.	Esposizione	Stato
Box Stalla 1	5,93			chiuso	discreto
Box Stalla 2	12,71			chiuso	discreto
Magazzino 3	6,45			chiuso	discreto
Magazzino 4	7,74			chiuso	discreto
Box Stalla 5	6,52			N	discreto
Box Stalla 6	12,15			N	discreto
Box Stalla 7	6,22			N	discreto
Totale	57,72	1,27	73,30		
Portico	9,15	0,35	3,20	N	discreto

Quanto sopra descritto è attualmente censito:

C) - COMUNE DI PERUGIA

C.F. Foglio n. 133 Particella n. 544 sub 8 piano T cat C2 cl 3 Rendita € 433,82;

in loc. Ruschiano Strada Col Martino del Monte n.12, fraz. Piccione-Perugia.

I confini sono particella n. 63-562-563, interpodereale da SP 246 salvo altri.

* * * * *

**10.4) DESCRIZIONE ANALITICA DELL'UNITA' IMMOBILIARE CON DESTINAZIONE
ABITATIVA-AGRICOLA DI CUI ALLA LETTERA D)**

IMMOBILE D)

Quota di 1/1 dei diritti della piena proprietà di *Omissis* costituiti da:

Corte.

Questa unità immobiliare è la parte di terreno sulla quale sono elevate le costruzioni, il subalterno 9 è bene comune a tutti i subalterni della particella 544 del foglio 133 C. F.

Quanto sopra descritto è attualmente censito:

D) - COMUNE DI PERUGIA

C.F. Foglio n. 133 Particella n. 544 sub 9 bene comune a tutti i subalterni p. 544-corte;

in loc. Ruschiano Strada Col Martino del Monte n.12, fraz. Piccione-Perugia.

confini sono particella n. 63-562-563, interpodereale da SP 246 salvo altri.

* * * * *

**10.5) DESCRIZIONE ANALITICA DELL'UNITA' IMMOBILIARE CON DESTINAZIONE
ABITATIVA-AGRICOLA DI CUI ALLA LETTERA E)**

IMMOBILE E)

Quota di 1/1 dei diritti della piena proprietà di *Omissis* costituiti da:

Unità Collabente.

Questa unità immobiliare è posta al di sopra del subalterno 7 e ne ha la stessa estensione.

Lo stato di Unità Collabente e le fotografie evidenziano la precarietà della struttura stessa.

Nell'impossibilità di effettuare misurazioni sono state prese a riferimento le

planimetrie del sottostante sub 7 esattamente parallelo, non considerando il magazzino 1 e il ripostiglio corrispondenti ad una parte dell'abitazione al sub 6.

Il coefficiente utilizzato per il calcolo delle murature sul calpestabile è stato di 1,21 simile a quello utilizzato per l'abitazione sub. 6; si è considerato lo sfilamento-rastremazione delle murature dal piano terra al piano primo.

Totale	145,40	1,21	175,93
---------------	---------------	------	---------------

Quanto sopra descritto è attualmente censito:

E) - COMUNE DI PERUGIA

C.F. Foglio n. 133 Particella n. 544 sub 10 piano 1 unità collabente;

in loc. Ruschiano Strada Col Martino del Monte n.12, fraz. Piccione-Perugia.

confini sono particella n. 63-562-563, interpodereale dalla SP 246 salvo altri.

* * * * *

10.6) DESCRIZIONE ANALITICA DELL'UNITA' IMMOBILIARE CON DESTINAZIONE AGRICOLA DI CUI ALLA LETTERA F)

IMMOBILE F)

Quota di 1/1 dei diritti della piena proprietà di *Omissis* costituiti da:

Ente Urbano.

L'unità immobiliare è rappresentata da una particella di terreno per una estensione di ha 00 are 26 cent. 90, ed è possibile accedervi con la interpodereale dalla Provinciale 246 e **attraversando la P. 63 al F. 133.**

Quanto sopra descritto è attualmente censito:

F) - COMUNE DI PERUGIA

C.T. Foglio n. 133 Particella n. 544 (ex P. 10) **Ente Urbano** Sup. mq 2.690,

in loc. Ruschiano Strada Col Martino del Monte n.12, fraz. Piccione-Perugia.

I confini sono particella n. 63-62-562-563, interpoderale da SP 246 salvo altri.

* * * * *

**10.7) DESCRIZIONE ANALITICA DELL'UNITA' IMMOBILIARE CON DESTINAZIONE
AGRICOLA DI CUI ALLA LETTERA G)**

IMMOBILE G)

Quota di 1/1 dei diritti della piena proprietà di *Omissis* costituiti da:

Seminativo Terza Classe

L'unità immobiliare è rappresentata da particella di terreno per una estensione di ha 00
are 26 cent. 40, ed è possibile accedervi con la interpoderale dalla Provinciale 246.

Quanto sopra descritto è attualmente censito:

G) - COMUNE PERUGIA

C.T. Foglio n. 133 Particella n. 8 Seminatoivo Classe 3, Sup. mq 2.640,

Reddito Dominicale € 12,27 Reddito Agrario € 12,95

in loc. Ruschiano Strada Col Martino del Monte n.12, fraz. Piccione-Perugia.

I confini sono particella n. 57-60-61-63, interpoderale da SP 246 salvo altri.

* * * * *

**10.8) DESCRIZIONE ANALITICA DELL'UNITA' IMMOBILIARE CON DESTINAZIONE
AGRICOLA DI CUI ALLA LETTERA H)**

IMMOBILE H)

Quota di 1/1 dei diritti della piena proprietà di *Omissis* costituiti da:

Seminativo Terza Classe

L'unità immobiliare è rappresentata da particella di terreno per una estensione di ha 00
are 14 cent. 80, ed è possibile accedervi con la interpoderale dalla Provinciale 246.

Quanto sopra descritto è attualmente censito:

H) - COMUNE DI PERUGIA

C.T. Foglio n. 133 Particella n. 56 Seminativo Classe 3, Sup. mq 1.480,

Reddito Dominicale € 6,88 Reddito Agrario € 7,26

in loc. Ruschiano Strada Col Martino del Monte n.12, fraz. Piccione-Perugia.

I confini sono particella n. 60-531, interpodereale da SP 246 salvo altri.

* * * * *

**10.9) DESCRIZIONE ANALITICA DELL'UNITA' IMMOBILIARE CON DESTINAZIONE
AGRICOLA DI CUI ALLA LETTERA I)**

IMMOBILE I)

Quota di 1/1 dei diritti della piena proprietà di *Omissis* costituiti da:

Seminativo Terza Classe

L'unità immobiliare è rappresentata da particella di terreno per una estensione di ha 00
are 15 cent. 60, ed è possibile accedervi con la interpodereale dalla Provinciale 246.

Quanto sopra descritto è attualmente censito:

I) - COMUNE DI PERUGIA

C.T. Foglio n. 133 Particella n. 57 Seminativo Classe 3, Sup. mq 1.560,

Reddito Dominicale € 7,25 Reddito Agrario € 7,65

in loc. Ruschiano Strada Col Martino del Monte n.12, fraz. Piccione-Perugia.

I confini sono particella n. 8-9-70-71, interpodereale da SP 246 salvo altri.

* * * * *

**10.10) DESCRIZIONE ANALITICA DELL'UNITA' IMMOBILIARE CON DESTINAZIONE
AGRICOLA DI CUI ALLA LETTERA L)**

IMMOBILE L)

Quota di 1/1 dei diritti della piena proprietà di *Omissis* costituiti da:

Seminativo Arborato Quarta Classe.

L'unità immobiliare è rappresentata da particella di terreno per una estensione di ha 03 are 20 cent. 40, ed è possibile accedervi con la interpoderale dalla Provinciale 246.

Quanto sopra descritto è attualmente censito:

L) - COMUNE DI PERUGIA

C.T. Foglio n. 133 Particella n. 60 Seminativo Arborato Classe 4, Sup. mq 32.040,

Reddito Dominicale € 57,92 Reddito Agrario € 49,64

in loc. Ruschiano Strada Col Martino del Monte n.12, fraz. Piccione-Perugia.

I confini sono particella n. 55-56-71-74-75, interpoderale da SP 246 salvo altri.

* * * * *

10.11) DESCRIZIONE ANALITICA DELL'UNITA' IMMOBILIARE CON DESTINAZIONE AGRICOLA DI CUI ALLA LETTERA M)

IMMOBILE M)

Quota di 1/1 dei diritti della piena proprietà di *Omissis* costituiti da:

Porzione AA Seminativo Quarta Classe.

Porzione AB Seminativo Arborato Quarta Classe.

L'unità immobiliare è rappresentata da particella di terreno per una estensione di ha 00 are 09 cent. 60, ed è possibile accedervi con la interpoderale dalla Provinciale 246.

Quanto sopra descritto è attualmente censito:

M) - COMUNE DI PERUGIA

C.T. Foglio n. 133 Particella n. 61 Porzione **AA** Seminativo Classe 4, Sup. mq 900,

Reddito Dominicale € 1,63 Reddito Agrario € 1,39

C.T. Foglio n. 133 Particella n. 61 Porzione **AB** Seminativo Arborato Classe 4, Sup. mq 60,

Reddito Dominicale € 0,11 Reddito Agrario € 0,09

in loc. Ruschiano Strada Col Martino del Monte n.12, fraz. Piccione-Perugia.

I confini sono particella n. 8-60-63-563, interpodereale da SP 246 salvo altri.

* * * * *

**10.12) DESCRIZIONE ANALITICA DELL'UNITA' IMMOBILIARE CON DESTINAZIONE
AGRICOLA DI CUI ALLA LETTERA N)**

IMMOBILE N)

Quota di 1/1 dei diritti della piena proprietà di *Omissis* costituiti da:

Seminativo Terza Classe.

L'unità immobiliare è rappresentata da particella di terreno per una estensione di ha 00
are 14 cent. 70, ed è possibile accedervi con la interpodereale dalla Provinciale 246.

Quanto sopra descritto è attualmente censito:

N) - COMUNE DI PERUGIA

C.T. Foglio n. 133 Particella n. 63 Seminativo Classe 3, Sup. mq 1.470,

Reddito Dominicale € 6,83 Reddito Agrario € 7,21

in loc. Ruschiano Strada Col Martino del Monte n.12, fraz. Piccione-Perugia.

I confini sono particella n. 8-9-57-61-544, interpodereale da SP 246 salvo altri.

* * * * *

**10.13) DESCRIZIONE ANALITICA DELL'UNITA' IMMOBILIARE CON DESTINAZIONE
AGRICOLA DI CUI ALLA LETTERA O)**

IMMOBILE O)

Quota di 1/1 dei diritti della piena proprietà di *Omissis* costituiti da:

Seminativo Arborato Quarta Classe.

L'unità immobiliare è rappresentata da particella di terreno per una estensione di ha 00 are 14 cent. 00, ed è possibile accedervi con la interpoderale dalla Provinciale 246.

Quanto sopra descritto è attualmente censito:

O) - COMUNE DI PERUGIA

C.T. Foglio n. 133 Particella n. 71 Seminativo Arborato Classe 4, Sup. mq 1.400,

Reddito Dominicale € 2,53 Reddito Agrario € 2,17

in loc. Ruschiano Strada Col Martino del Monte n.12, fraz. Piccione-Perugia.

I confini sono particella n. 57-60-70, interpoderale da SP 246 salvo altri.

* * * * *

10.14) DESCRIZIONE ANALITICA DELL'UNITA' IMMOBILIARE CON DESTINAZIONE AGRICOLA DI CUI ALLA LETTERA P)

IMMOBILE P)

Quota di 1/1 dei diritti della piena proprietà di *Omissis* costituiti da:

Seminativo Terza Classe.

L'unità immobiliare è rappresentata da particella di terreno per una estensione di ha 00 are 47 cent. 30, ed è possibile accedervi con la interpoderale dalla Provinciale 246.

Quanto sopra descritto è attualmente censito:

P) - COMUNE DI PERUGIA

C.T. Foglio n. 133 Particella n. 74 Seminativo Classe 3, Sup. mq 4.730,

Reddito Dominicale € 21,99 Reddito Agrario € 23,21

in loc. Ruschiano Strada Col Martino del Monte n.12, fraz. Piccione-Perugia.

I confini sono particella n. 55-60-531, interpoderale da SP 246 salvo altri.

* * * * *

10.15) DESCRIZIONE ANALITICA DELL'UNITA' IMMOBILIARE CON DESTINAZIONE AGRICOLA DI CUI ALLA LETTERA Q)

IMMOBILE Q)

Quota di 1/1 dei diritti della piena proprietà di *Omissis* costituiti da:

Seminativo Arborato Quarta Classe.

L'unità immobiliare è rappresentata da particella di terreno per una estensione di ha 00 are 99 cent. 32 ed è possibile accedervi con la interpoderale dalla Provinciale 246.

Quanto sopra descritto è attualmente censito:

Q) - COMUNE DI PERUGIA

C.T. Foglio n. 133 Particella n. 563 Seminato Arborato Classe 4, Sup. mq 9.932,

Reddito Dominicale € 17,95 Reddito Agrario € 15,39

in loc. Ruschiano Strada Col Martino del Monte n.12, fraz. Piccione-Perugia.

I confini sono particella n. 60-61-544-562, interpoderale da SP 246 salvo altri.

* * * * *

11) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 11)

11.1) 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 ha/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, tenendo conto dei seguenti elementi tecnici:

ubicazione e consistenza;

stato di manutenzione e conservazione;

informazioni desunte dall'andamento del mercato immobiliare nella zona in cui si

trova l'immobile oggetto di valutazione;

condizioni di regolarità amministrativa;

condizione di stato libero o meno;

esistenza di vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura;

esistenza di garanzia per vizi occulti;

necessità di bonifica da eventuali rifiuti tossici o nocivi.

Possibile presenza di rifiuti tossici o nocivi, una tettoia in eternit.

* * * * *

Sull'uso dei diversi coefficienti utilizzati per la stima:

per il subalterno 6 il coefficiente usato è stato di 1;

per il subalterno 7 visto lo stato di degrado il coefficiente usato è stato di 0,6;

per il subalterno 8 rimessa macchine agricole il coefficiente usato è stato di 1;

per il subalterno 8 limitatamente all'officina meccanica lo stoccaggio gasolio e i magazzini-box animali visto il degrado il coefficiente usato è stato di 0,6;

per il subalterno 8 il piccolo portico in muratura sulla struttura box stalle si valuta da Listino Prezzi Immobili dell'Umbria con coefficiente di 0,35 (All. 22);

per il subalterno 10 della particella 544 l'Unità Collabente si è utilizzato un coefficiente di 0,1 per il motivo che, pur nell'impossibilità di effettuare misurazioni visto il degrado e la pericolosità e riferendosi alle planimetrie depositate in catasto del parallelo subalterno 7, con esclusione del magazzino 1 e del piccolo ripostiglio sottoscala corrispondenti a parte dell'abitazione al subalterno 6, si è dato comunque un valore pur minimo all'immobile facente parte dell'esecuzione;

per le particelle n. 544-56-57-63 al C. T. sono stati utilizzati coefficienti pari ad 1,00 in assenza di diminuzioni di valori di stima;

per le particelle n. 8-60-61-71-74-563 al C. T. si è utilizzato un coefficiente di 0,90 per il vincolo trascritto a Perugia in data 1° agosto 1985 ai numeri 12527 Reg. Gen. e 8713 Reg. Part. a favore dell'Ente Autonomo per la Bonifica, l'Irrigazione e la valorizzazione fondiaria nelle provincie di Arezzo, Perugia, Siena e Terni, contro i signori *Omissis*, gravante le particelle suddette; il vincolo non comporta diminuzioni nella destinazione agricola dei terreni.

* * * * *

LOTTO n. 1 – C.F. Foglio n. 133 Particella n. 544 sub. 6-7-8-9-10;

C.T. F. 133 P. 544 (ex p. 10) ente urbano Sup. mq 2.690;

C.T. F. 133 P. 63 Seminativo Classe 3 Sup. mq 1.470.

IMMOBILE A)

C.F. Foglio n. 133 Particella n. 544 sub 6 piano T1 cat A3 vani 4 mq 85 Rendita € 247,90;

Fabbricato mq 109,04 x 1 x €/mq 500 = **€ 54.520,00**

in loc. Ruschiano Strada Col Martino del Monte n.12, fraz. Piccione-Perugia.

IMMOBILE B)

C.F. Foglio n. 133 Particella n. 544 sub 7 piano T cat C2 cl 3 mq 174 totali mq 237

Rendita € 224,66;

Magazzino 1 + Ripostiglio mq 32,46 x 0,6 x €/mq 500 = **€ 9.738,00**

Magazzino 2-3-4-5-6-7 mq 190,47 x 0,6 x €/mq 500 = **€ 57.141,00**

in loc. Ruschiano Strada Col Martino del Monte n.12, fraz. Piccione-Perugia.

IMMOBILE C)

C.F. Foglio n. 133 Particella n. 544 sub 8 piano T cat C2 cl 3 mq 336 totali mq 370

Rendita € 433,82;

Rimessa Macchine Agricole mq 166,70 x 1 x €/mq 500 = **€ 83.350,00**

Officina + Magazzino Gasolio mq 54,50 x 0,6 x €/mq 500 **€ 16.350,00**

Magazzini + Box Animali mq 73,70 x 0,6 x €/mq 500 = **€ 22.110,00**

Portico Mag. Box Animali mq 9,15 x 0,35 x €/mq 500 = € **1.600,00**

in loc. Ruschiano Strada Col Martino del Monte n.12, fraz. Piccione-Perugia.

IMMOBILE D)

C.F. Foglio n. 133 Particella n. 544 sub **9** bene comune a tutti i subalterni part. 544-corte;

Corte.

in loc. Ruschiano Strada Col Martino del Monte n.12, fraz. Piccione-Perugia.

IMMOBILE E)

C.F. Foglio n. 133 Particella n. 544 sub **10** piano 1 cat. F2;

Unità Collabente mq 175,93 x 0,1 x €/mq 500 = € **8.796,50**

in loc. Ruschiano Strada Col Martino del Monte n.12, fraz. Piccione-Perugia.

IMMOBILE F)

C.T. Foglio n. 133 Particella n. 544 ente urbano Sup. 00.26.90,

Si detrae dalla superficie della particella, mq 2.690, le somma delle superfici perimetrali degli immobili insiti in essa e già considerati in precedenza, per cui:

particella 544 mq 2.690 – superfici fabbricati mq 526,58 = mq 2.163,42

Ente Urbano mq **2.163,42** x 1 x €/mq 1,3 = € **2.812,45**

in loc. Ruschiano Strada Col Martino del Monte n.12, fraz. Piccione-Perugia.

IMMOBILE N)

C.T. Foglio n. 133 Particella n. **63** Seminativo Cl. 3 R.D. € 6,83 R.A. € 7,21

SEMINATIVO TERZA CLASSE - Sup. 00.14.70,

Terreno mq 1.470 x 1 x €/mq 1,3 = € **1.911,00**

in loc. Ruschiano Strada Col Martino del Monte n.12, fraz. Piccione-Perugia.

che rappresenta il valore venale stimato relativo ai diritti di piena proprietà di ognuno dei beni immobili del **LOTTO n. 1** oggetto di esecuzione, da cui risulta il valore dei singoli diritti dell'esecutato *Omissis*, per i diritti della piena proprietà.

€ 258.328,95 (euro duecentocinquantottomilatrecentoventotto/95)

* * * * *

LOTTO n. 2 - C.T. F. 133 P. n 8-56-57-60-61-63-71-74-563 Sup. tot. mq 56.212:

IMMOBILE G)

C.T. Foglio n. 133 Particella n. **8** Sem. Cl. 3 R.D. € 12,27 R.A. € 12,95

SEMINATIVO TERZA CLASSE - Sup. 00.26.40,

Terreno mq 2.640 x 0,9 x €/mq 1,3 = **€ 3.088,80**

in loc. Ruschiano Strada Col Martino del Monte n.12, fraz. Piccione-Perugia.

IMMOBILE H)

C.T. Foglio n. 133 Particella n. **56** Seminativo Cl. 3 R.D. € 6,88 R.A.€ 7,26,

SEMINATIVO TERZA CLASSE - Sup. 00.14.80,

Terreno mq 1.480 x 1 x €/mq 1,3 = **€ 1.924,00**

in loc. Ruschiano Strada Col Martino del Monte n.12, fraz. Piccione-Perugia.

IMMOBILE I)

C.T. Foglio n. 133 Particella n. **57** Seminativo Cl. 3 R.D. € 7,25 R.A. € 7,65

SEMINATIVO TERZA CLASSE - Sup. 00.15.60,

Terreno mq 1.560 x 1 x €/mq 1,-3 = **€ 2.028,00**

in loc. Ruschiano Strada Col Martino del Monte n.12, fraz. Piccione-Perugia.

IMMOBILE L)

C.T. Foglio n. 133 Particella n. **60** Seminativo Arborato Cl. 4 R.D. € 57,92 R.A. € 49,64

SEMINATIVO ARBORATO QUARTA CLASSE - Sup. 03.20.40,

Terreno mq 32.040 x 0,9 x €/mq 1,3 = **€ 37.486,80**

in loc. Ruschiano Strada Col Martino del Monte n.12, fraz. Piccione-Perugia.

IMMOBILE M)

C.T. Foglio n. 133 Particella n. **61 parte AA** Seminativo Cl. 4 R.D. € 1,63 R.A. € 1,39

SEMINATIVO QUARTA CLASSE - Sup. 00.09.00,

Terreno mq 900 x 0,9 x €/mq 1,3 = € **1.053,00**

C.T. Foglio n. 133 Particella n. **61 parte AB** Seminativo Arb. Cl. 4 R.D. € 0,11 R.A. € 0,09

SEMINATIVO ARBORATO QUARTA CLASSE - Sup. 00.00.60,

Terreno mq 60 x 0,9 x €/mq 1,3 = € **70,20**

in loc. Ruschiano Strada Col Martino del Monte n.12, fraz. Piccione-Perugia.

IMMOBILE O)

C.T. Foglio n. 133 Particella n. **71** Seminativo Arborato Cl. 4 R.D. € 2,53 R.A. € 2,17

SEMINATIVO ARBORATO QUARTA CLASSE - Sup. 00.14.00,

Terreno mq 1.400 x 0,9 x €/mq 1,3 = € **1.638,00**

in loc. Ruschiano Strada Col Martino del Monte n.12, fraz. Piccione-Perugia.

IMMOBILE P)

C.T. Foglio n. 133 Particella n. **74** Seminativo Cl. 3 R.D. € 21,99 R.A. € 23,21

SEMINATIVO TERZA CLASSE - Sup. 00.47.30,

Terreno mq 4.730 x 0,9 x €/mq 1,3 = € **5.534,10**

in loc. Ruschiano Strada Col Martino del Monte n.12, fraz. Piccione-Perugia.

IMMOBILE Q)

C.T. Foglio n. 133 Particella n. **563** Seminativo Arborato Cl. 4 R.D. € 17,95 R.A. € 15,39

SEMINATIVO ARBORATO QUARTA CLASSE - Sup. 00.99.32,

Terreno mq 9.932 x 0,9 x €/mq 1,3 = € **11.620,44**

in loc. Ruschiano Strada Col Martino del Monte n.12, fraz. Piccione-Perugia.

che rappresenta il valore venale stimato relativo ai diritti di piena proprietà di ognuno dei beni immobili del **LOTTO n. 2** oggetto di esecuzione, da cui risulta il valore dei singoli diritti dell'esecutato *Omissis*, per i diritti della piena proprietà.

€ 64.443,34 (euro sessantaquattromilaquattrocentoquarantatre/34)

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

12) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 12)

12.1) VALUTAZIONE EVENTUALI QUOTE INDIVISE

Non esistono quote indivise per l'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

12.2) EVENTUALE COMODA DIVISIBILITA' DEI BENI

Per la natura posizione disposizione ed uso dei beni oggetto della presente esecuzione, si ritiene sia conveniente un frazionamento in più unità immobiliari autonome ed indipendenti:

Lotto 1

Per gli immobili situati in località Ruschiano Strada Col Martino del Monte n.12, fraz. Piccione-Perugia al C.F. Foglio 133 Particelle n. 544 sub 6-7-8-9-10 e al C.T. Foglio 133 Particella 544 e Particella 63 per i seguenti motivi:

I fabbricati ad uso abitativo e lavorativo sono inseriti assieme alla Particella 544, per la presenza degli immobili nella particella stessa, e la Particella 63, per l'attraversamento della strada vicinale che permette di arrivare ai fabbricati, in un unico **lotto 1**.

Lotto 2

Per gli immobili situati in località Ruschiano Strada Col Martino del Monte n.12, fraz. Piccione-Perugia al C.T. Foglio 133 Particella n. 8-56-57-60-61-71-74-563 per una Superficie mq 54.742, per i seguenti motivi:

Tali immobili consistenti in appezzamenti di terreno posti in una zona agricola con destinazione cerealicola, per la loro estensione pari a mq 56.212 e per la loro contigua vicinanza, si considera ragionevole e giusto inserirli tutti in un unico **lotto 2**.

13) CONCLUSIONI

Le planimetrie catastali dell'immobile A-B-C-D-E-F-G-H-I-L-M-N-O-P-Q in località in loc. Ruschiano Strada Col Martino del Monte n.12, fraz. Piccione-Perugia. depositate al momento del pignoramento presso l'Agenzia del Territorio di Perugia, visionate e scaricate telematicamente nei giorni 12/10/2020 e 19/11/2020 sono risultate aggiornate, mentre le relative indagini presso l'Archivio del Comune di Perugia in data 22/07/2021 e 20/10/2021 e 17/11/2021 hanno portato al reperimento solo della Concessione Edilizia n. 1181 rilasciata dal Comune di Perugia in data 11/08/1984 prot. 39873 e Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 208 del 2017 relativa all'immobile oggetto di pignoramento.

Dalle verifiche effettuate telematicamente sul sito del Comune di Perugia è stata verificata la classificazione dei terreni oggetto di pignoramento nel P.R.G, Norme Tecniche di Attuazione art 58-59-82-83 stralci (All. 17):

PARTICELLE A-B-C-D-E-F-G-H-I-L-M-N-O-P-Q)

Le particelle al **C. F.** f. 133 p. n. 544 sub. 6-7-8-9-10 e le particelle al **C.T.** f 133 p. n. 8-56-57-60-61-63-71-74-544-563 sono nella **zona EA 2** Aree di Particolare Interesse Agricolo, art. 58 TUNA, in località Ruschiano Strada del Piccione n.7 Perugia.

PARTICELLE F-G-H-I-L-M-N-O-P-Q)

Le particelle al **C.T. f 133 p. n. 8-56-57-60-61-63-71-74-544-563** presentano vincoli:

Vincolo Idrogeologico ai sensi del R.D. 30/12/1923 n 3267, art 83 TUNA;

Corridoi e pietre di guado, art 82 TUNA;

Connettività corridoi e pietre di guado, art 82 TUNA.

Al momento del sopralluogo i fabbricati oggetto di valutazione non sono risultati occupati. Erano presenti:

Contratto di Affitto di Fondo Rustico del 03/08/2016 registrato a Perugia il 10/08/2016 al n. 8847 serie 3T, stipulato con gli attuali proprietari, *Omissis*, che può considerarsi risolto per “*Confusione Acquisitiva*” poiché il locatario è diventato proprietario (All. 12).

Comodato Gratuito del 01/08/2014 registrato a Perugia il 20/08/2014 al n. 6298; la materiale disponibilità del bene è previsto il 31/07/2024. Tale Contratto di Comodato si può considerare risolto per l'abbandono dall'immobile da parte di comodatari, signori *Omissis* e loro discendenti.

* * * * *

Il titolo di proprietà deriva da: Atto di Compravendita redatto dal Notaio Federica Buini di Assisi in data 14/04/2017 Rep. n. 2221 Racc. n. 1705, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia il 03/05/2017 Reg. Gen. n. 11397 Reg. Part. n. 7917. Con tale atto *Omissis* e i signori: *Omissis* per i diritti indivisi di 6/12, *Omissis* per i diritti indivisi di 4/12, *Omissis* per i diritti indivisi di 1/12, *Omissis* per i diritti indivisi di 1/12, **vendono** alla *Omissis*, per i diritti della piena proprietà sul bene (All. 9).

In precedenza alla morte al signor *Omissis*, deceduto a Perugia in data 30 ottobre 2016, con atto del Notaio Buini di Assisi, vi era stata l' Accettazione di Eredità in data 14/04/2017 Rep. n. 2221/1705, trascritto il 03/05/2017 Reg.Gen. 11396 e Reg.Part. 7916, da parte di *Omissis*, limitatamente ai complessivi diritti indivisi pari a 3/12 (tre dodicesimi) in parti uguali tra loro (All. 10).

In precedenza vi era stato Atto di Compravendita Notaio Mario Donati Guerrieri di Perugia in data 24/02/1979, Rep. n. 145552, regolarmente registrato a Perugia in data 16/03/1979 al n. 4203 e trascritto a Perugia in data 1/06/1979 ai numeri Reg. Gen. 9099 e Reg. Part. 6673. Con tale atto di compravendita *Omissis*, **vendono** a *Omissis* coniugi in comunione dei beni per $\frac{1}{4}$ ciascuno, *Omissis* coniugi in comunione dei beni per $\frac{1}{4}$ ciascuno, terreni e fabbricati in Località Piccione Comune di Perugia. Tali immobili sono liberi da vincoli di mezzadria e locazioni, ad eccezione di porzione di casa rurale in comodato a *Omissis*. I terreni non ricadono in zone di lottizzazione ma con destinazione agricola, come da PRG Comune di Perugia, senza possibili altre destinazioni, come da Nota di Trascrizione (All. 11).

Nella Relazione Notarile del Notaio Brunelli allegata al Pignoramento, si

menziona anche un atto del 23/05/1979 Rep. 146991 registrato a Pg il 28/05/1979 al n. 5840. Nelle ricerche fatto presso l'Archivio Notarile di Perugia tale atto non veniva ritrovato. E' stata trovata copia della Nota di Trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia; in esso sono riportati gli stessi convenuti ed i beni del contratto del 24/02/1979 Rep. n. 145552 (All. 11).

I dati relativi all'atto del Notaio Guerrieri in data 24/02/1979 Rep. n. 145552, sono stati consultati presso l'Archivio Notarile di Perugia, riportando i passaggi riguardanti immobili ed eseguiti; la copia presente nella documentazione allegata alla presente perizia si riferisce alla nota di trascrizione del Notaio Guerrieri.

* * * * *

Il C.T.U. ha ritenuto opportuno che la vendita sia fatta in **n. 2 LOTTI** come meglio illustrato al punto 12.

LOTTO n. 1 – C. F. Foglio n. 133 Particella n. 544 sub 6-7-8-9-10

C. T. Foglio n. 133 Particella n. 544

C. T. Foglio n. 133 Particella n. 63

IMMOBILE A)

C.F. Foglio n. 133 Particella n. 544 sub 6 piano T1 cat A3 vani 4 mq 85

Rendita € 247,90 abitazione tipo economica;

in loc. Ruschiano Strada Col Martino del Monte n.12, fraz. Piccione-Perugia.

IMMOBILE B)

C.F. Foglio n. 133 Particella n. 544 sub 7 piano T cat. C2 cl 3 mq 174 totali mq 237

Rendita € 224,66 magazzino;

in loc. Ruschiano Strada Col Martino del Monte n.12, fraz. Piccione-Perugia.

IMMOBILE C)

C.F. Foglio n. 133 Particella n. 544 sub 8 piano T cat C2 cl 3 mq 336 totali mq 370

Rendita € 433,82 magazzini;

in loc. Ruschiano Strada Col Martino del Monte n.12, fraz. Piccione-Perugia.

IMMOBILE D)

C.F. Foglio n. 133 Particella n. 544 sub 9 bene comune a tutti i subalterni
della part. 544 - corte;

in loc. Ruschiano Strada Col Martino del Monte n.12, fraz. Piccione-Perugia.

IMMOBILE E)

C.F. Foglio n. 133 Particella n. 544 sub 10 piano 1 unità collabente;

in loc. Ruschiano Strada Col Martino del Monte n.12, fraz. Piccione-Perugia.

IMMOBILE F)

C.T. Foglio n. 133 Particella n. 544 ente urbano Sup. mq 2.690,

in loc. Ruschiano Strada Col Martino del Monte n.12, fraz. Piccione-Perugia.

IMMOBILE N)

C.T. Foglio n. 133 Particella n. 63 Seminatoivo Classe 3, Sup. mq 1.470,

Reddito Dominicale € 6,83 Reddito Agrario € 7,21

in loc. Ruschiano Strada Col Martino del Monte n.12, fraz. Piccione-Perugia.

€ 258.328,95 (euro duecentocinquantottomilatrecentoventotto/95)

che si arrotonda a € 258.330,00

(euro duecentocinquantottomilatrecentotrenta,00)

che rappresenta il valore venale stimato relativo ai diritti di piena proprietà del bene immobile, **LOTTO n. 1** oggetto di esecuzione, da cui risulta il valore del rispettivo diritto dell'esecutata *Omissis*, per i **diritti della piena proprietà**.

* * * * *

LOTTO n. 2 - C. T. Foglio n. 133 Particella n. 8-56-57-60-61-71-74-563

IMMOBILE G)

C.T. Foglio n. 133 Particella n. 8 Seminativo Classe 3, Sup. mq 2.640,
Reddito Dominicale € 12,27 Reddito Agrario € 12,95,
in loc. Ruschiano Strada Col Martino del Monte n.12, fraz. Piccione-Perugia.

IMMOBILE H)

C.T. Foglio n. 133 Particella n. 56 Seminativo Classe 3, Sup. mq 1.480,
Reddito Dominicale € 6,88 Reddito Agrario € 7,26,
in loc. Ruschiano Strada Col Martino del Monte n.12, fraz. Piccione-Perugia.

IMMOBILE I)

C.T. Foglio n. 133 Particella n. 57 Seminativo Classe 3, Sup. mq 1.560,
Reddito Dominicale € 7,25 Reddito Agrario € 7,65
in loc. Ruschiano Strada Col Martino del Monte n.12, fraz. Piccione-Perugia.

IMMOBILE L)

C.T. Foglio n. 133 Particella n. 60 Sem. Arb. Classe 4, Sup. mq 32.040,
Reddito Dominicale € 57,92 Reddito Agrario € 49,64
in loc. Ruschiano Strada Col Martino del Monte n.12, fraz. Piccione-Perugia.

IMMOBILE M)

C.T. Foglio n. 133 Particella n. 61 Porzione **AA** Seminativo Classe 4, Sup. mq 900,
Reddito Dominicale € 1,63 Reddito Agrario € 1,39
C.T. Foglio n. 133 Particella n. 61 Porzione **AB** Sem. Arb. Classe 4, Sup. mq 60,
Reddito Dominicale € 0,11 Reddito Agrario € 0,09
in loc. Ruschiano Strada Col Martino del Monte n.12, fraz. Piccione-Perugia.

IMMOBILE O)

C.T. Foglio n. 133 Particella n. 71 Sem. Arb. Classe 4, Sup. mq 1.400,
Reddito Dominicale € 2,53 Reddito Agrario € 2,17

in loc. Ruschiano Strada Col Martino del Monte n.12, fraz. Piccione-Perugia.

IMMOBILE P)

C.T. Foglio n. 133 Particella n. 74 Seminativo Classe 3, Sup. mq 4.730,

Reddito Dominicale € 21,99 Reddito Agrario € 23,21

in loc. Ruschiano Strada Col Martino del Monte n.12, fraz. Piccione-Perugia.

IMMOBILE Q)

C.T. Foglio n. 133 Particella n. 563 Sem. Arb. Classe 4, Sup. mq 9.932,

Reddito Dominicale € 17,95 Reddito Agrario € 15,39

in loc. Ruschiano Strada Col Martino del Monte n.12, fraz. Piccione-Perugia.

€ 64.443,34 (euro sessantaquattromilaquattrocentoquarantatre/34)

che si arrotonda a € 64.440,00

(euro sessantaquattromilaquattrocentoquaranta,00)

che rappresenta il valore venale stimato relativo ai diritti di piena proprietà del bene immobile, **LOTTO n. 2** oggetto di esecuzione, da cui risulta il valore del rispettivo diritto dell'esecutata *Omissis*, per i **diritti della piena proprietà**.

* * * * *

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

* * * * *

Il sottoscritto C.T.U. Agr. Paolo Bianchini tanto doveva riferire ad evasione dell'incarico ricevuto.

Città di Castello 4 dicembre 2021

Il C.T.U.
Agr. Paolo Bianchini