



Studio Tecnico Dr. Giovanni Alberti

Agronomo - Geometra

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

terza sezione civile

All'Ill.mo Giudice dell'esecuzione **Dr.ssa Sara Fioroni**

Esecuzione immobiliare n. 262/2019 R.G. Es. e riunita n.

260/2020 R.G. Es.

promossa da

[REDACTED]

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

[REDACTED]

SUPPLEMENTO DI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Con propria ordinanza relativa all'udienza del giorno 14.06.2022 il Giudice dell'esecuzione, Dr.ssa Sara Fioroni, disponeva che il già nominato esperto stimatore, nel procedimento sopra emarginato, Dr. Giovanni Alberti, provvedesse a depositare un supplemento di relazione tecnica relativa all'elaborato datato 29.03.2022.

In detta ordinanza in merito al supplemento di incarico conferito allo scrivente, così si legge:

“dispone che il c.t.u. Geometra Agronomo Giovanni Alberti provveda a depositare in pct, entro il termine del 08.07.2022, l’elaborato peritale contenente gli accertamenti richiesti solo con riferimento ai beni pignorati oggetto della procedura esecutiva n. 260/2020 R.G.E.I.”

Pertanto si procederà di seguito a relazionare solo in merito ai beni immobili di cui alla procedura esecutiva n. 260/2020 escludendo quelli afferenti la procedura esecutiva riunita n. 262/2019. Per tutto quanto non riportato nel presente elaborato si farà ampio riferimento a quanto contenuto nella precedente relazione tecnica datata 29.03.2022. Si procede anche al nuovo deposito dei relativi allegati con numerazione rivista e modificata.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI ED EVENTUALI VARIAZIONI INTERVENUTE

I beni immobili oggetto della presente valutazione vengono come di seguito individuati nell’atto di pignoramento a firma dell’Avv. [REDACTED]

“DESCRIZIONE

BENI DI PROPRIETA’ [REDACTED]

Diritti di 1/1 piena proprietà

Comune di Panicale:

– Terreno distinto al NCT di detto Comune al foglio 50 p.lla

543, T-Terreno

– Fabbricato distinto al NCEU di detto Comune al foglio 28

p.lla 541, Cat. D/2 – Alberghi e pensioni

– Terreno distinto al NCT di detto Comune al foglio 28 p.lla

541, T-Terreno

Diritti di 1/1 piena proprietà**Comune di Piegaro:**

– Fabbricato distinto al NCEU di detto Comune al foglio 21

p.lla 529 sub. 1, Cat. C/2, mq. 370

– Fabbricato distinto al NCEU di detto Comune al foglio 21

p.lla 529 sub. 2, Cat. A/10, vani 4,5

– Fabbricato distinto al NCEU di detto Comune al foglio 21

p.lla 528 graffato a foglio 21 p.lla 519, cat. D/10

– Fabbricato distinto al NCEU di detto Comune al foglio 21

p.lla 520, CO-corte o resede

– Terreno distinto al NCT di detto Comune al foglio 21 p.lla

519, T-Terreno

– Terreno distinto al NCT di detto Comune al foglio 21 p.lla

528, T-Terreno

– Terreno distinto al NCT di detto Comune al foglio 21 p.lla

529, T-Terreno

– Terreno distinto al NCT di detto Comune al foglio 56 p.lla

1136, T-Terreno

– Terreno distinto al NCT di detto Comune al foglio 56 p.lla

1113, T-Terreno

– Terreno distinto al NCT di detto Comune al foglio 56 p.lla

546, T-Terreno

– Terreno distinto al NCT di detto Comune al foglio 78 p.lla 67,

T-Terreno

Diritti di 1/1 piena proprietà

Comune di Perugia:

– Fabbricato distinto al NCEU di detto Comune al foglio 67

p.lla 335 sub. 2, Cat. C/1, mq. 204

– Fabbricato distinto al NCEU di detto Comune al foglio 67

p.lla 335 sub. 1, CO-Corte o resede

– Terreno distinto al NCT di detto Comune al foglio 67 p.lla

335, T-Terreno

– Fabbricato distinto al NCEU di detto Comune al foglio 67

p.lla 335 sub. 3, cat. A/2, vani 3

– Terreno distinto al NCT di detto Comune al foglio 67 p.lla

330, T-Terreno

Diritti di 1/1 piena proprietà

Comune di Passignano sul Trasimeno:

– Terreno distinto al NCT di detto Comune al foglio 31 p.lla 15,

T-Terreno “

Rilevato che il pignoramento relativo al bene individuato al

Comune di Panicale, foglio 50 particella n. 543, risulta errato nel

foglio in quanto quello esatto è il foglio n. 28, lo scrivente ha

inoltrato propria comunicazione al legale del creditore precedente, ricevendo invito ad escludere tale bene dalla valutazione (allegato n. 1). Per tale motivo nelle successive fasi della relazione tale bene sarà escluso.

Di seguito si propone l'individuazione catastale dei beni oggetto della presente esecuzione, come identificati all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Perugia – Territorio Servizi Catastali:

COMUNE DI PIEGARO

CATASTO TERRENI

INTESTATO: [REDACTED]

con sede [REDACTED] – Diritto di proprietà 1/1;

Foglio	Part.	Qualità	Classe	Superficie	R.D. €	R.A. €
21	519	Ente urbano		0.44.45		
21	528	Ente urbano		0.03.90		
21	529	Ente urbano		0.03.08		
56	546	Seminativo	3	0.02.10	0,76	0,92
56	1113	Seminativo	3	0.01.05	0,38	0,46
56	1136	Pascolo arb	2	0.00.61	0,03	0,02
78	67	Bosco ceduo	3	2.93.60	37,91	6,07

COMUNE DI PANICALE

CATASTO TERRENI

INTESTATO: [REDACTED]

██████████ - Diritto di proprietà 1/1;

Foglio	Part.	Qualità	Classe	Superficie	R.D. €	R.A. €
28	541	Ente Urbano		0.43.33		

COMUNE DI PERUGIA

CATASTO TERRENI

INTESTATO: ██████████

██████████ - Diritto di proprietà 1/1;

Foglio	Part.	Qualità	Classe	Superficie	R.D. €	R.A. €
67	330	Bosco alto	3	0.26.40	1,09	0,14
67	335	Ente Urbano		0.19.20		

COMUNE DI PASSIGNANO SUL TRASIMENO

CATASTO TERRENI

INTESTATO: ██████████

██████████ - Diritto di proprietà 1/1;

Foglio	Part.	Qualità	Classe	Superficie	R.D. €	R.A. €
31	15	Seminativo	4	0.08.80	2,27	3,41

COMUNE DI PIEGARO

CATASTO FABBRICATI

INTESTATO: ██████████

██████████ - Diritto di proprietà 1/1;

Foglio	Part.	Sub.	Categ.	Classe	Cons.	Sup.Cat.	Rendita €
21	529	1	C/2	3	370 m ²	384 m ²	477,72

21	529	2	A/10	U	4,5 vani	100 m ²	1.010,96
21	528		D/10				1.729,80
	519						

COMUNE DI PERUGIA

CATASTO FABBRICATI

INTESTATO: [REDACTED]

[REDACTED] - Diritto di proprietà 1/1;

Foglio	Part.	Sub.	Categ.	Classe	Cons.	Sup.Cat.	Rendita €
67	335	1	BCNC				
67	335	2	C/1	7	204 m ²	198 m ²	3.434,64
67	335	3	A/2	3	3 vani	34 m ²	162,68

COMUNE DI PANICALE

CATASTO FABBRICATI

INTESTATO: [REDACTED]

[REDACTED] - Diritto di proprietà 1/1;

Foglio	Part.	Sub.	Categ.	Classe	Cons.	Sup.Cat.	Rendita €
28	541		D/2				7.578,00

Per ulteriori dettagli in merito a quanto sopra descritto, si allegano alla presente visure catastali (allegato n. 2), estratto di mappa scala 1:2000 (allegato n. 3), ortofoto a colori con sovrapposto reticolo catastale (allegato n. 4) e planimetrie catastali urbane (allegato n. 5).

Si precisa che le planimetrie urbane depositate presso



l'Agencia del Territorio di Perugia, servizi catastali non corrispondono allo stato dei luoghi riscontrato nel corso dei sopralluoghi esperiti, per i seguenti immobili:

Comune di Perugia – fg. 67 part. 335/2

Diversa disposizione degli spazi interni del piano terra (demolizione dei divisori interni) e demolizione della tettoia che collegava il corpo di fabbrica del fabbricato principale con il forno;

Comune di Perugia – fg. 67 part. 335/3

Diversa disposizione degli spazi interni del piano primo (demolizione dei divisori interni);

Comune di Panicale – fg. 28 part. 541

Diversa disposizione degli spazi interni del piano terra e primo (modifiche di minima entità);

Comune di Piegara – fg. 21 part. 519

Diversa disposizione degli spazi interni.

DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI PIGNORATI

I beni oggetto della presente procedura esecutiva consistono in diversi compendi immobiliari tutti con diversa ubicazione e ciascuno dotato di autonomia funzionale, rispetto agli altri. In particolare la presente relazione riguarda:

1. Compendio immobiliare sito in Comune di Piegara, loc. Pietrafitta, costituito da un importante centro vivaistico e di un immobile destinato a magazzino ed uffici. L'intero compendio si trova all'interno della ex cava di estrazione di carbone

fossile;

2. Due particelle catastali censite al Comune di Piegaro al foglio di mappa n. 56, rappresentano di fatto l'area di sedime delle mura di cinta dell'abitato di Piegaro ed una piccola area posta nelle immediate vicinanze delle stesse,

3. In Comune di Perugia, loc. Monte Tezio, fabbricato in corso di ristrutturazione già destinato a piccola attività di ristorazione con relativa corte pertinenziale, oggi abitativo;

4. In Comune di Panicale struttura ricettiva agrituristica con accessori e corte pertinenziale esclusiva;

5. In comune di Passignano sul Trasimeno piccolo appezzamento di terreno ove insiste una installazione metallica per ripetitore di segnale per telefonia mobile

TITOLO DI PROPRIETA' PER L'IMMOBILE
PIGNORATO

Si procede di seguito a riportare, sulla base della documentazione in atti, per ciascuno degli immobili pignorati, il relativo titolo di proprietà alla data della trascrizione del pignoramento medesimo:

1. Fabbricato e corte siti in Panicale e distinti al C.F. e C.T. di detto Comune al Foglio 28 particella 541

Gli immobili risultano di proprietà dell'esecutata già da ante ventennio in quanto pervenuti alla

[REDACTED], dall' [REDACTED]



██████████ con atto di compravendita a rogito Filippo Duranti del 14.05.1993, rep. n. 26722/4403, trascritto a Perugia il 11.06.1993 al n. 7718 di formalità e rettificato con atto a rogito notaio Filippo Duranti del 19.03.2003, rep. n. 43628/12265, trascritto a Perugia il 9.04.2003 al n. 6893 di formalità;

2. Fabbricato e corte siti in Piegaro e distinti al C.F. e C.T. di detto Comune al Foglio 21 particelle 519 e 528 graffate-529/1-529/2-520

Gli immobili risultano di proprietà dell'esecutata in quanto oggetto di cessione di diritti reali a titolo gratuito a rogito notaio Marco Carbonari del 16.10.2007, rep. n. 70.422/19.074, trascritto a Perugia in data 15.11.2007 al numero 21214 di formalità.

3. Terreno sito in Piegaro e distinto al C.T. di detto Comune al Foglio 78 particella 67

Gli immobili risultano di proprietà dell'esecutata già da antecedentissimo in quanto pervenuti alla ██████████

██████████ con atto di compravendita a rogito Filippo Duranti del 14.05.1993, rep. n. 26722/4403, trascritto a Perugia il 11.06.1993 al n. 7718 di formalità e rettificato con atto a rogito notaio Filippo Duranti del 19.03.2003, rep. n. 43628/12265, trascritto a Perugia il 9.04.2003 al n. 6893 di formalità;

4. Terreni siti in Piegaro e distinti al C.T. di detto Comune al Foglio 56 particelle 546-1113-1136

Gli immobili risultano di proprietà dell'esecutata in quanto alla stessa pervenuti dalla [REDACTED] con atto di compravendita a rogito Fabio Arrivi del 27.11.2012, rep. n. 36454/13673, trascritto a Perugia il 10.12.2012 al n. 20548 di formalità;

5. Fabbricato e corte siti in Perugia e distinti al C.F. e C.T. di detto Comune al Foglio 67 particelle 330-335/2-335/3

Gli immobili risultano di proprietà dell'esecutata in quanto alla stessa pervenuti per decreto di trasferimento immobili emanato dal Tribunale di Perugia in data 21.04.2008, rep. 195 e trascritto a Perugia il 23.04.2008 al n. 7103 di formalità;

6. Terreno sito in Passignano sul Trasimeno e distinto al C.T. di detto Comune al Foglio 31 particella 15

Gli immobili risultano di proprietà dell'esecutata in quanto alla stessa pervenuti dalla [REDACTED] con atto di compravendita a rogito Biavati Mario del 27.09.2013, rep. n. 30097/18853, trascritto a Perugia il 25.10.2013 al n. 16708 di formalità.

STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Al momento dei sopralluoghi esperiti, tutti gli immobili pignorati erano nel possesso della [REDACTED] ad eccezione fabbricato destinato a magazzini ed uffici, censiti al C.T. e C.F. del Comune di Piegara, foglio di mappa n. 21, particelle 519-520-528-529. Detti immobili risultano essere oggetto di contratto di comodato d'uso gratuito del 29-11-2012 a favore di [REDACTED]



[REDACTED] (allegato n. 6). Detto contratto non risulta essere stato trascritto.

FORMALITA', VINCOLI E ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE E QUELLI DA CANCELLARE E NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Dalla documentazione in atti risulta che gli immobili pignorati non sono gravati da vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente, mentre sono presenti le seguenti formalità da cancellare non opponibili all'acquirente:

1. Fabbricato e corte siti in Panicale e distinti al C.F. e C.T. di detto Comune al Foglio 28 particella 541

Iscrizioni a tutto il 19.02.2021

- n. 4521 del 10.12.2019 - ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo di pagamento a favore di [REDACTED]

[REDACTED] con sede [REDACTED]

e contro [REDACTED]

[REDACTED] (N.B. per mero errore materiale, l'immobile censito al C.T. al foglio 28 con la particella 543 è stato indicato come censito al foglio 50, particella 543 che tuttavia risulta inesistente presso il C.T. di Panicale);

Trascrizioni a tutto il 19.02.2021

- n. 18903 del 7.12.2020 - pignoramento immobiliare a favore di [REDACTED]

[REDACTED] con sede [REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED]

2. Fabbricato e corte siti in Piegaro e distinti al C.F. e C.T. di detto Comune al Foglio 21 particelle 519 e 528 graffate-529/1-529/2-520

Iscrizioni a tutto il 19.02.2021

– n. 1063 del 3.04.2019 – ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo di pagamento a favore di [REDACTED]

[REDACTED] e contro [REDACTED]

– n. 4521 del 10.12.2019 – ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo di pagamento a favore di [REDACTED]

[REDACTED] con sede [REDACTED] e contro [REDACTED]

Trascrizioni a tutto il 19.02.2021

– n. 18903 del 7.12.2020 – pignoramento immobiliare a favore di [REDACTED]

[REDACTED] con sede [REDACTED] contro [REDACTED]

3. Terreno sito in Piegaro e distinto al C.T. di detto Comune al Foglio 78 particella 67

Iscrizioni a tutto il 19.02.2021

– n. 4521 del 10.12.2019 – ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo di pagamento a favore di [REDACTED]

[redacted] e contro

Trascrizioni a tutto il 19.02.2021

– n. 18903 del 7.12.2020 – pignoramento immobiliare a favore

di [redacted]

[redacted] contro [redacted]

4. Terreni siti in Piegaro e distinti al C.T. di detto Comune al Foglio 56 particelle 546-1113-1136

Iscrizioni a tutto il 19.02.2021

– n. 4521 del 10.12.2019 – ipoteca giudiziale in forza di decreto

ingiuntivo di pagamento a favore di [redacted]

[redacted] e contro [redacted]

Trascrizioni a tutto il 19.02.2021

– n. 18903 del 7.12.2020 – pignoramento immobiliare a favore

di [redacted]

[redacted] con sede [redacted] contro [redacted]

5. Fabbricato e corte siti in Perugia e distinti al C.F. e C.T. di detto Comune al Foglio 67 particelle 330-335/2-335/3

Iscrizioni a tutto il 19.02.2021

– n. 2313 del 27.06.2018 – ipoteca giudiziale in forza di decreto

ingiuntivo di pagamento a favore di [redacted]

[redacted] e contro [redacted]

– n. 4521 del 10.12.2019 – ipoteca giudiziale in forza di decreto

ingiuntivo di pagamento a favore di [redacted]

[redacted] e contro [redacted]

Trascrizioni a tutto il 19.02.2021

– n. 18903 del 7.12.2020 – pignoramento immobiliare a favore

di [redacted]

[redacted] con sede [redacted] contro [redacted]

*6. Terreno sito in Passignano sul Trasimeno e distinto al C.T.
di detto Comune al Foglio 31 particella 15*

Iscrizioni a tutto il 19.02.2021

– n. 4521 del 10.12.2019 – ipoteca giudiziale in forza di decreto

ingiuntivo di pagamento a favore di [redacted]

[redacted] con sede in [redacted] e contro [redacted]

Trascrizioni a tutto il 19.02.2021

– n. 18903 del 7.12.2020 – pignoramento immobiliare a favore

di [redacted]

[redacted] contro [redacted]



Il C.T.U. ha provveduto ad effettuare un aggiornamento dei gravami a carico della [REDACTED] alla data del 21.03.2022 dal quale non risultano ulteriori gravami oltre quelli sopra elencati (allegato n. 7).

EVENTUALI SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONE, STRAORDINARIE E CONDOMINIALI

Nulla da riferire in merito.

PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

Dalla documentazione in atti, per i beni pignorati, risultano i seguenti passaggi di proprietà nel ventennio:

1. Fabbricato e corte siti in Panicale e distinti al C.F. e C.T. di detto Comune al Foglio 28 particella 541

Gli immobili risultano di proprietà dell'esecutata già da ante ventennio in quanto pervenuti alla [REDACTED]

[REDACTED] con atto di compravendita a rogito Filippo Duranti del 14.05.1993, rep. n. 26722/4403, trascritto a Perugia il 11.06.1993 al n. 7718 di formalità e rettificato con atto a rogito notaio Filippo Duranti del 19.03.2003, rep. n. 43628/12265, trascritto a Perugia il 9.04.2003 al n. 6893 di formalità;

2. Fabbricato e corte siti in Piegaro e distinti al C.F. e C.T. di detto Comune al Foglio 21 particelle 519 e 528 graffate-529/1-529/2-520

Gli immobili risultano di proprietà dell'esecutata cessione di diritti reali a titolo gratuito a rogito notaio Marco Carbonari del 16.10.2007, rep. n. 70.422/19.074, trascritto a Perugia in data 15.11.2007 al numero 21214 di formalità.

Terreno sito in Piegaro e distinto al C.T. di detto Comune al Foglio 78 particella 67

Gli immobili risultano di proprietà dell'esecutata già da ante ventennio in quanto pervenuti alla [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED], dalla [REDACTED]

[REDACTED], con atto di compravendita a rogito Filippo Duranti del

14.05.1993, rep. n. 26722/4403, trascritto a Perugia il 11.06.1993

al n. 7718 di formalità e rettificato con atto a rogito notaio Filippo

Duranti del 19.03.2003, rep. n. 43628/12265, trascritto a Perugia

il 9.04.2003 al n. 6893 di formalità;

3. Terreni siti in Piegaro e distinti al C.T. di detto Comune al

Foglio 56 particelle 546-1113-1136

Gli immobili risultano di proprietà dell'esecutata in quanto alla stessa pervenuti dalla [REDACTED] con atto di

compravendita a rogito Fabio Arrivi del 27.11.2012, rep. n.

36454/13673, trascritto a Perugia il 10.12.2012 al n. 20548 di

formalità;

4. Fabbricato e corte siti in Perugia e distinti al C.F. e C.T. di

detto Comune al Foglio 67 particelle 330-335/2-335/3

Gli immobili risultano di proprietà dell'esecutata in quanto alla

stessa pervenuti per decreto di trasferimento immobili emanato dal tribunale di Perugia in data 21.04.2008, rep. 195 e trascritto a Perugia il 23.04.2008 al n. 7103 di formalità;

5. Terreno sito in Passignano sul Trasimeno e distinto al C.T. di detto Comune al Foglio 31 particella 15

Gli immobili risultano di proprietà [REDACTED] in quanto alla stessa pervenuti dalla [REDACTED] con atto di compravendita a rogito Biavati Mario del 27.09.2013, rep. n. 30097/18853, trascritto a Perugia il 25.10.2013 al n. 16708 di formalità.

REGOLARITA' URBANISTICA DEI BENI PIGNORATI

Il tecnico ha esperito istanze di accesso agli atti presso i vari Uffici tecnici dei Comuni competenti per territorio sugli immobili pignorati, al fine di estrarre tutta la documentazione urbanistica necessaria alla verifica della conformità urbanistica dei fabbricati e della classificazione urbanistica dei terreni. Si riportano di seguito i risultati degli accessi eseguiti; si indicano sin da ora i lotti secondo i quali il tecnico intende proporre la vendita.

Comune di Piegara - Lotto n. 1

Su apposita istanza presentata dallo scrivente tecnico l'Ufficio urbanistica del Comune di Piegara ha rilasciato certificato di Destinazione urbanistica n. 64 del 22.03.2022 (allegato n. 8a e 8b) che certifica che sulla base degli strumenti urbanistici vigenti e di quelli adottati, il terreno oggetto della richiesta è classificato come di seguito riportato:



Foglio n. 21: i mappali n. 519, 520, 528, 529, sono censiti per l'intera superficie come "ZONA PER ATTIVITA' PRODUTTIVE AGRICOLE - DE";

Serre ed ombrai

1. Permesso di Costruire n. 124 del 20.12.2005 per realizzazione serre ed ombrai (allegato n. 9);
2. Permesso di Costruire n. 64 del 16.11.2006 in variante al n. 124/05 per quanto concerne altezze delle serre e degli ombrai e materiale di tamponatura laterale serre (allegato n. 10).

Magazzino-tettoia

1. Permesso di Costruire n. 8 del 19.01.2007 per realizzazione edificio per lo stoccaggio del cippato (allegato n. 11).

Magazzino-uffici

1. Permesso di Costruire n. 47 del 22.08.2006 per costruzione di edificio da adibire a magazzino ed uffici (allegato n. 12).

Vasca accumulo acqua

1. Permesso di Costruire n. 4 del 1.3.2012 per realizzazione di un invaso per accumulo acqua (allegato n. 13).

Antenna wireless

1. Autorizzazione per installazione di antenna progetto wireless (allegato n. 14).

Comune di Panicale - Lotto n. 2

1. Concessione Edilizia n. 7.725 del 26.09.2002 per ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso di fabbricato rurale da destinare ad attività agrituristica (allegato n. 15);



2. Permesso di Costruire n. 8.328 del 23.02.2004 per variante al progetto di ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso di fabbricato rurale da destinare ad attività agrituristica (allegato n. 16);
3. Permesso di Costruire n. 8.107 del 13.10.2005 per variante in corso d'opera al progetto di ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso di fabbricato rurale da destinare ad attività agrituristica (allegato n.17);
4. Permesso di Costruire n. 8.106 del 22.11.2005 per terza variante per opere di completamento costituite da accessori, sistemazioni esterne, parcheggi, piscina (allegato n. 18);
5. Permesso di Costruire n. 3784 del 16.04.2007 per variante in corso d'opera al progetto di ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso di fabbricato rurale da destinare ad attività agrituristica (allegato n. 19);
6. Certificato di agibilità prot. n. 9068 del 28.06.2007 (allegato n. 20);
7. Denuncia di Inizio Attività prot. n. 4824 del 31.03.2009 per cambio di destinazione d'uso (allegato n. 21);
8. Certificato di agibilità prot. n. 15653 del 26.10.2009 (allegato n. 22).

Comune di Perugia - Lotto n. 3

Lo scrivente, in data 1.12.2021 ha inoltrato al Comune di Perugia propria richiesta di accesso agli atti (allegato n. 23) per le necessarie verifiche urbane in capo all'immobile di cui al

presente lotto (protocollo n. 0243412 del 02/12/2021). Tale richiesta era completa dei riferimenti urbanistici in possesso dello scrivente. In data 10.2.2022, in mancanza di riscontri da parte del Comune di Perugia, si inoltraava sollecito a mezzo PEC (allegato n. 24 - n. 0033136 del 11/02/2022). Successivamente, in data 14.3.2022, lo scrivente riusciva a contattare telefonicamente il personale del Comune e quindi veniva inviata ulteriore mail di sollecito (allegato n. 25).

L'esperto, nonostante gli sforzi profusi ed i solleciti inoltrati, non è in grado di documentare la conformità urbanistica del fabbricato.

Non appena il Comune di Perugia fornirà la documentazione richiesta, sarà cura dello scrivente inoltrare integrazione in merito.

Su apposita istanza presentata dallo scrivente tecnico l'Ufficio urbanistica del Comune di Perugia ha rilasciato Certificato di Destinazione urbanistica n. 931 del 15.11.2021 (allegato n. 26) che certifica che le destinazioni urbanistiche delle particelle 330 e 335 sono le seguenti:

- "Zona RU" con piccola sovrapposizione di bosco;
- "Zona B" bosco;
- In minima parte viabilità.

Il tutto in ambito di riordino urbanistico e risanamento ambientale "RURA".

Comune di Passignano sul Trasimeno - Lotto n. 4

Su apposita istanza presentata dallo scrivente tecnico l'Ufficio



urbanistica del Comune di Passignano sul trasimeno ha rilasciato certificato di Destinazione urbanistica n. 16 del 23.02.2022 (allegato n. 27) che certifica che sulla base degli strumenti urbanistici vigenti e di quelli adottati, il terreno oggetto della richiesta è classificato parte "Zona EF" aree agricole di rispetto urbano e ambientale con vincolo di inedificabilità e parte Zona A2B", strade panoramiche.

Per la realizzazione della antenna invi esistente si vedano le autorizzazioni allegate nel precedente punto relativo al Comune di Piegaro.

Comune di Piegaro - Lotto n. 5

Su apposita istanza presentata dallo scrivente tecnico l'Ufficio urbanistica del Comune di Piegaro ha rilasciato certificato di Destinazione urbanistica n. 64 del 22.03.2022 (vedi allegato n. 8b) che certifica che sulla base degli strumenti urbanistici vigenti e di quelli adottati, il terreno oggetto della richiesta è classificato come "PARCHI E GIARDINI PUBBLICI, AREA A VERDE PUBBLICO – FVA".

Comune di Piegaro - Lotto n. 6

Su apposita istanza presentata dallo scrivente tecnico l'Ufficio urbanistica del Comune di Piegaro ha rilasciato certificato di Destinazione urbanistica n. 64 del 22.03.2022 (vedi allegato n. 7) che certifica che sulla base degli strumenti urbanistici vigenti e di quelli adottati, il terreno oggetto della richiesta è classificato come "AREA BOSCATI – EB" per



l'intera superficie e ricade in zona "AREA A PARCO
TERRITORIALE – FVT".

FORMAZIONE DEI LOTTI

Lo scrivente tecnico intende proporre la vendita secondo i
seguenti lotti:

LOTTO N. 1

Il presente lotto è costituito dai segueti immobili:

Comune di Piegaro

Catasto Fabbricati – foglio di mappa n. 21 particelle 519 e 528

graffate-520-529/1-529/2

LOTTO N. 2

Il presente lotto è costituito dai segueti immobili:

Comune di Panicale

Catasto Terreni – foglio di mappa n. 28 – particelle 541

Catasto Fabbricati – foglio di mappa n. 28 – particelle 541

LOTTO N. 3

Il presente lotto è costituito dai segueti immobili:

Comune di Perugia

Catasto Terreni – foglio di mappa n. 67 – particelle 330-335

Catasto Fabbricati – foglio di mappa n. 67 – particelle 335/1-
335/2-335/3

LOTTO N. 4

Il presente lotto è costituito dai segueti immobili:

Comune di Passignano sul Trasimeno

Catasto Terreni – foglio di mappa n. 31 – particella 15



LOTTO N. 5

Il presente lotto è costituito dai seguenti immobili:

Comune di Piegaro

Catasto Terreni – foglio di mappa n. 56 – particelle 1113-1136-546.

LOTTO N. 6

Il presente lotto è costituito dai seguenti immobili:

Comune di Piegaro

Catasto Terreni – foglio di mappa n. 78 – particella 67.

DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI IMMOBILI**PIGNORATI**

Si procede di seguito a riportare una analitica descrizione di tutti i beni immobili pignorati, suddivisi per ciascuno dei lotti individuati per proporre la vendita.

LOTTO N. 1

Trattasi di un compendio prettamente rurale sito in Comune di Piegaro, frazione Pietrafitta, all'interno dell'area rurale che comprendeva la ex cava di estrazione di carbone fossile. Il compendio comprende un'importante area destinata a serre stabili e due fabbricati con relativa corte pertinenziale (uno destinato a rimessa attrezzi e magazzino ed uno con piano terra destinato a rimessa attrezzi e piano primo destinato ad uffici).

Serre (partt. 519-528)

Trattasi di n. 5 tunnel contigui ed interrotti, a metà circa della loro lunghezza, da un tunnel trasversale di collegamento, tutti con



struttura metallica tamponata perimetralmente con pannelli in PVC trasparente e copertura in telo. La pavimentazione è con massetto in c.a. e l'intera struttura occupa una superficie complessiva di mq. 4.128 circa. Ciascun tunnel è dotato di impianto di riscaldamento ad aria forzata e da condotte di adduzione e distribuzione dell'acqua di irrigazione. Non si è a conoscenza della funzionalità di tali impianti stante lo stato di abbandono esistente.

Magazzino-tettoia (partt. 519-528)

Il fabbricato si articola per il solo piano terra con una porzione tamponata ed una porzione destinata a tettoia. La prima si presenta con struttura portante in pannelli in c.a. prefabbricato, pavimentazione con massetto in c.a. ed internamente è suddiviso in un locale tecnico, ove troviamo la caldaia, ed in un locale che contiene i macchinari (cippatrice ed impianti di trasporto ed utilizzazione del cippato) per il riscaldamento delle serre. Una scala in ferro ed una porta metallica, non indicate nella planimetria catastale, mettono in comunicazione uno dei due locali tecnici con la tettoia. L'intero fabbricato (porzione tamponata e tettoia) presentano copertura con struttura in metallo con sovrastanti pannelli del tipo a "sandwich". La tettoia presenta lunghezza di m. 25 circa e larghezza di m. 10.50 circa.

Magazzino-uffici (partt. 529/1-2)

Nei pressi dei fabbricati di cui ai punti precedenti troviamo una struttura interamente prefabbricata in c.a., articolata in due piani



fuori terra con piano terra destinato a magazzino e tettoia e piano primo destinato ad uffici. I due piani non sono collegati tra loro; il piano primo è raggiungibile tramite una scala esterna. Il fabbricato presenta copertura con struttura in metallo e manto in pannelli del tipo a "sandwich". Il piano terra presenta un unico locale con servizi igienici mentre il piano primo presenta un ingresso, due vani ad uso ufficio e servizi igienici. La suddivisione interna degli spazi è stata realizzata con pannelli in cartongesso.

LOTTO N. 2

Il compendio comprende un complesso agrituristico costituito da un fabbricato principale, due fabbricati accessori e piscina oltre alla corte pertinenziale esclusiva. Detto complesso è sito in Comune di Panicale, voc. Lupaia e lo stesso si presenta interamente recintato con cancello di ingresso carrabile a due ante in legno e cancelletto pedonale, pure in legno. La corte pertinenziale esclusiva è destinata in piccola parte a viabilità e per la restante parte a giardino.

Fabbricato principale

Trattasi di un fabbricato di due piani fuori terra con struttura in muratura portante mista, in parte intonacata e tinteggiata, tetto a padiglione con orditura primaria e secondaria in legno, pianelle in cotto e manto in coppi. Sulla facciata principale del fabbricato è presente una scala esterna di accesso al piano primo in muratura di laterizio pieno e pianerottolo coperto. Il piano terra del

fabbricato si articola in sala ricezione, sala ristorante, sala polivalente, cucina e servizi igienici. Sono inoltre presenti una centrale termica ed un magazzino accessibili esclusivamente dall'esterno. Sul locale ricezione troviamo una scala in muratura ed un ascensore di collegamento interno con il piano primo. Piano primo che presenta un corridoio, un disimpegno e sette camere da letto, tutte dotate di bagno. Sul corridoio si affaccia l'ingresso dalla scala esterna in muratura. Le caratteristiche di finitura interne dei due piani sono le seguenti:

- pavimentazione rivestita in piastrelle in monocottura;
- pareti intonacate e tinteggiate, ad eccezione di quelle di cucina e di tutti i bagni, ricestite in piastrelle in ceramica;
- alcune delle pareti (dispensa al piano terra) sono in muratura mista faccia a vista;
- solaio di copertura con elementi strutturali lignei e sovrastanti pannelle in cotto a vista;
- sala ristorante con colonna centrale in mattoni a vista e soffitto a volte in pannelle;
- porte in legno parte al naturale e parte pitturate;
- finestre in legno al naturale con grata metallica di sicurezza esterna;
- impianto di riscaldamento dotato di radiatori in ghisa;
- impianto elettrico prevalentemente sotto traccia ed in alcuni casi con filo a vista;
- scala di collegamento interna rivestita con piastrelle in cotto.



Reception

Detto fabbricato è ubicato di fronte al fabbricato principale e si compone di un piano terra con piccolo locale reception ed ampio portico con forma in pianta ad "L" e piano interrato destinato a magazzino e centrale termica. Il locale reception presenta struttura in muratura portante intonacata e tinteggiata, tetto a due spioventi in coppi con struttura in legno. Il portico presenta colonne in muratura in laterizio pieno a vista, architravi e travature in legno massello con sovrastanti piastrelle in cotto e manto in coppi. La pavimentazione del portico è in piastrelle da esterni a muratura incerta.

Sul versante sud-ovest dal portico è presente una piccola scala in muratura che conduce alla porta di accesso al piano interrato che presenta pavimentazione in piastrelle in monocottura e pareti intonacate e tinteggiate.

Spogliatoi

Il fabbricato è prospiciente la piscina e si sviluppa per il solo piano terra con pergolato posto sul versante sud-ovest a copertura degli accessi al suddetto fabbricato. Questo si compone di due aree separate destinate a spogliatoi uomini e donne, ciascuno con servizi igienici e docce, una medicheria con bagno ed un magazzino. La struttura si compone di due corpi di fabbrica adiacenti, entrambi con struttura portante in muratura intonacata e tinteggiata, uno con copertura ad uno spiovente ed una con tetto a capanna. Internamente troviamo pavimentazione rivestita in

piastrelle in monocottura, pareti intonacate e tinteggiate, ad eccezione di quelle degli spogliatoi e bagni, rivestite in piastrelle in ceramica. Il pergolato presenta colonne in muratura di laterizio pieno e copertura in legno con teli in tessuto.

Piscina

Questa è perimetrata da marciapiede con pianelle in pietra ed è di forma irregolare con gradini di accesso e profondità massima di m. 1,50. Accanto alla piscina, nel versante sud-ovest è presente una botola in metallo dalla quale si accede al locale tecnico interrato.

LOTTO N. 3

Gli immobili relativi a tale lotto sono costituiti da un fabbricato già destinato ad attività di ristorazione, oggi abitativo, con relativa corte pertinenziale, siti in Comune di Perugia, loc. Monte Tezio.

L'ingresso alla proprietà, interamente recintata, è prospiciente la strada che conduce al parcheggio del parco del Monte Tezio. La corte pertinenziale è in parte boscata ed in parte destinata a piazzale. Il fabbricato si articola in un piano interrato, un piano terra ed un piano primo ed, alla data di affettuazione del sopralluogo da parte dello scrivente, si presentava in precarie condizioni con alcuni lavori di ristrutturazione iniziati e mai ultimati. In particolare la porzione di portico che collegava il fabbricato principale al manufatto adibito a forno a legna è stato demolito, così come alcuni tramezzi dei piani terra e primo.

Il fabbricato si presenta in muratura portante intonacata, con



alcuni elementi strutturali in c.a., tetto a due spioventi in coppi, gronde e discendenti in lamiera zincata. Si precisa che la maggior parte degli infissi sono mancanti e che ai vari piani sono ancora presenti gli inerti derivanti dalle lavorazioni di demolizione, con assenza dell'impiantistica domestica. Il piano primo è accessibile tramite una scala metallica e lo stesso presenta altezza al colmo di m. 2,30 circa ed altezza in gronda variabile da m. 0,70 a m. 1,10 circa.

LOTTO N. 4

Trattasi di un piccolo appezzamento di terreno prospiciente la pubblica via, all'interno del quale è stata realizzata una struttura metallica per un ripetitore di segnale per telefonia mobile. L'area ove insiste detta installazione risulta perimetrata con pali e rete metallici. I due lati più lunghi di detta perimetrazione misurano m. 7 circa e su uno di questi è presente un cancello metallico pedonale per accedere all'interno dell'area. Alla attualità non risultano essere presenti sulla struttura antenne attive.

LOTTO N. 5

Il presente lotto si compone di tre particelle catastali censite al Catasto terreni del Comune di Piegaro al foglio di mappa n. 56. Due particelle (546 e 1113) rappresentano terrapieni, viabilità pedonale e l'area di sedime delle mura cittadine dell'abitato di Piegaro, mentre la particella 1136 rappresenta una piccola area adiacente alle sudde mura, con giacitura declive ed attualmente gestita come verde pubblico. _____ ha trasmesso

allo scrivente comunicazione tra lo stesso e
 con la quale ci si accordava per una futura vendita e si
 autorizzava la realizzazione di opere (allegato n. 28).

LOTTO N. 6

Il presente lotto è costituito da un appezzamento di terreno
 condotto a bosco ceduo, ubicato in Comune di Piegaro.

CRITERI DI STIMA E STIMA DEI BENI PIGNORATI

(punto 11 del quesito)

Il tecnico ritiene opportuno applicare il metodo di stima
 sintetico comparativo, procedendo alle necessarie misurazioni del
 bene ed ai successivi conteggi estimativi.

Per individuare l'attuale valore di mercato dell'immobile,
 il tecnico ha assunto informazioni presso operatori economici,
 tecnici, mediatori ed esperti delle zone di Piegaro, Panicale,
 Perugia e Passignano sul Trasimeno e Comuni limitrofi,
 mediando e confrontando i dati raccolti con la propria esperienza
 professionale. Si sono anche consultate le principali banche dati
 disponibili sulla rete (OMI, Camera di Commercio) ed i più
 diffusi portali di vendite immobiliari.

Per la determinazione del valore degli immobili si
 procede come segue:

- si sono eseguite le necessarie misurazioni dei beni;
- si sono suddivisi gli immobili in porzioni omogenee per
 caratteristiche e destinazione;
- si è stabilito il valore unitario di ciascuna porzione omogenea



in base ai prezzi effettivamente pagati nella zona per beni con caratteristiche simili;

- si sono eseguiti i necessari conteggi estimativi.

Per quanto concerne i criteri generali di valutazione, si fa inoltre presente che:

- le consistenze dei fabbricati sono riferite alla "superficie commerciale", con riferimento ai rilievi effettuati sul posto e verificati su base catastale;
- le consistenze dei terreni sono state desunte su base catastale;
- nel valore unitario espresso per ciascun immobile sono compresi tutti gli investimenti fissi così come presenti al momento del sopralluogo;
- il valore espresso per i fabbricati tiene debitamente conto dello stato di manutenzione generale degli stessi, così come rilevate nel corso dei sopralluoghi effettuati, ivi compresi impianti, infissi, pavimenti e tutto quant'altro compreso nei beni;
- il valore espresso per i terreni tiene debitamente conto dell'attuale classificazione dei P.R.G. dei vari Comuni, così come desunta dai C.D.U. reperiti dallo scrivente;
- il valore dei fabbricati afferenti il lotto n. 1 è comprensivo del valore della corte pertinenziale esclusiva;
- il valore dei fabbricati afferenti il lotto n. 2 è comprensivo del valore della corte pertinenziale esclusiva e del piccolo vano tecnico interrato sotto la piscina;
- il valore dei fabbricati afferenti il lotto n. 3 è comprensivo del

valore della corte pertinenziale esclusiva;

- per quanto riguarda il lotto n. 3, stante il ritardo di evasione della partica da parte del Comune di Perugia, il bene è stato valutato presupponendo che l'intero volume edificato sia stato regolarmente assentito dal Comune di Perugia;
- il valore espresso per il terreno di cui lotto n. 4 comprende tutti gli accessori quali recinzioni, cancelli, armadiature elettriche, collegamenti, connessioni, ad eccezione della sola antenna alla quale è stato attribuito un valore a corpo;
- il valore relativo ai beni di cui al lotto 6 tiene conto del fatto che trattasi di area che è stata oggetto di interventi di trasformazione di pubblica utilità da parte del Comune di Piegaro e che non hanno una propria utilità autonoma;
- per la valutazione dei fabbricati il tecnico ha adottato il parametro tecnico "metro quadrato";
- per la valutazione dei terreni il tecnico ha adottato il parametro tecnico "ettaro".

Sulla base di tutto quanto sopra riportato si esprime di seguito la valutazione degli immobili oggetto di stima:

Lotto n. 1

Serre

mq. 4.250 x €/mq. 20,00 = € 85.000,00

Magazzino tettoia

mq. 160 x €/mq. 200,00 = € 32.000,00

Magazzino uffici



35

mq. 98 x €/mq. 300,00 = € 29.400,00

TOTALE LOTTO N. 2 € 111.300,00

Confinanti [redacted] su più lati, [redacted] pubblica via su più
lati, salvo se altri.

Lotto n. 4

Terreno

ha. 0.00.61 x €/ha. 18.000,00 = € 109,80

antenna sistema wireless

a corpo € 5.000,00

TOTALE LOTTO N. 3 € 5.109,80

Confinanti: [redacted]

[redacted] salvo se altri.

Lotto n. 5

Terreno

ha. 0.03.76 x €/ha. 50.000,00 = € 1.880,00

Confinanti: [redacted]

salvo se altri.

Lotto n. 6

Bosco

ha. 2.93.60 x €/ha. 5.500,00 = € 16.148,00

Confinanti: [redacted]

[redacted] salvo se altri.

Per ulteriore dettaglio in merito alla sopra riportata valutazione si
vedano tabelle di determinazione delle consistenze e stima,
relativa ai lotti n. 1, 2 e 3 (allegato n. 29).

ATTESTAZIONE DI AVVENUTO INVIO DELLA C.T.U.**ALLE PARTI (punto 14 del quesito)**

Lo scrivente C.T.U. ha provveduto ad inviare, a mezzo P.E.C. (allegato n. 30), alla [REDACTED] ed al legale del creditore procedente copia del presente elaborato peritale, come da copia delle ricevute di invio che si allegano alla sola relazione tecnica depositata a mezzo Processo Civile Telematico ed in copia di cortesia cartacea presso la Cancelleria delle esecuzioni del Tribunale di Perugia.

ELENCO ALLEGATI

1. PEC dell'Avv. [REDACTED] allo scrivente;
2. Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Perugia - Territorio - Visure catastali;
3. Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Perugia - Territorio - vax scala 1:2000;
4. Ortofoto a colori con sovrapposto reticolo catastale;
5. Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Perugia - Territorio - planimetrie urbane;
6. Comodato d'uso gratuito del 29-11-2012;
7. Agenzia delle Entrate di perugia- Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare;
8. a e 8b C.D.U. Comune di Piegaro;
9. Permesso di Costruire n. 124 del 20.12.2005;
10. Permesso di Costruire n. 64 del 16.11.2006 in variante al n. 124/05;

- | |
|--|
| 11. Permesso di Costruire n. 8 del 19.01.2007; |
| 12. Permesso di Costruire n. 47 del 22.08.2006; |
| 13. Permesso di Costruire n. 4 del 1.3.2012; |
| 14. Autorizzazione per installazione di antenna progetto wireless; |
| 15. Concessione Edilizia n. 7.725 del 26.09.2002; |
| 16. Permesso di Costruire n. 8.328 del 23.02.2004; |
| 17. Permesso di Costruire n. 8.107 del 13.10.2005; |
| 18. Permesso di Costruire n. 8.106 del 22.11.2005; |
| 19. Permesso di Costruire n. 3784 del 16.04.2007; |
| 20. Certificato di agibilità prot. n. 9068 del 28.06.2007; |
| 21. Denuncia di Inizio Attività prot. n. 4824 del 31.03.2009; |
| 22. Certificato di agibilità prot. n. 15653 del 26.10.2009; |
| 23. PEC al Comune di Perugia protocollo n. 0243412 del
02/12/2021 |
| 24. PEC di sollecito evasione pratica del 10.2.2022 prot. n.
0033136 del 11/02/2022 |
| 25. Mail al Comune di Perugia di sollecito evasione pratica del
14.3.2022; |
| 26. Certificato di Destinazione urbanistica n. 931 del 15.11.2021
Comune di Perugia |
| 27. C.D.U. Comune di Passignano; |
| 28. accordo [REDACTED] acquisto area
e opere; |
| 29. Tabelle di Consistenza e stima; |
| 30. Ricevuta di avvenuta trasmissione a mezzo PEC |



38

dell'elaborato peritale al debitore ed al legale del creditore
precedente.

Tanto si doveva riferire in ossequio all'ulteriore incarico
ricevuto dal Signor Giudice dell'Esecuzione.

Perugia, 22 giugno 2022

Il C.T.U.

Dr. Giovanni Alberti



[Handwritten signature]