

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Tribunale Ordinario di Perugia

Sezione Esecuzioni Immobiliari di Perugia

**Proc. 169 / 2004 R.G. Es. Imm.**

Sig. Giudice dell'Esecuzione:

***Dott.ssa Sara Fioroni***

Promossa da

[REDACTED]

**-creditore precedente-**

[REDACTED]

[REDACTED]

**-surrogante/sostituto-**

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

[REDACTED]

**- debitrice eseguita -**

OGGETTO:

“Valutazione beni immobili Lotti 2 e 3”

Udienza fissata 18.07.2023 ore 13.15



## Indice

Premessa	(pag.03)
Verifiche preliminari del Consulente Tecnico	(pag.12)
Operazioni preliminari del Consulente Tecnico	(pag.13)
Quesito nr. 1 risposta	(pag.23)
Quesito nr. 2 risposta	(pag.29)
Quesito nr. 3 risposta	(pag.40)
Quesito nr. 4 risposta	(pag.42)
Quesito nr. 5 risposta	(pag.45)
Quesito nr. 6 risposta	(pag.81)
Quesito nr. 7 risposta	(pag.82)
Quesito nr. 8 risposta	(pag.84)
Quesito nr. 9 risposta	(pag.97)
Quesito nr. 10 risposta	(pag.103)
Quesito nr. 11 risposta	(pag.120)
Quesito nr. 12 risposta	(pag.120)
Quesito nr. 13 risposta	(pag.121)
Quesito nr. 14 risposta	(pag.130)
Conclusioni	(pag.134)
Allegati	(pag.145)



## PREMESSA

Con verbale di udienza del 21.03.2023, notificato a mezzo *PEC* nella stessa data dalla Cancelleria delle Esecuzioni del Tribunale di Perugia, l'Ill.mo G.E. Dott.ssa Sara Fioroni, nominava, quale esperto stimatore nell'intestata procedura, il sottoscritto Dott. Marco Gregori, iscritto presso la Camera di Commercio di Perugia quale intermediario in affari immobiliari al nr. PG-255203, al ruolo dei periti ed esperti presso la stessa Camera di Commercio al num. 603, accreditato presso il Borsino Immobiliare dell'Umbria ed all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Perugia con il n. 2857, con Studio in Perugia ([gregori.marco@pec.gmail.it](mailto:gregori.marco@pec.gmail.it)).

Il Sottoscritto provvedeva all'accettazione dell'incarico ed al giuramento di rito con deposito telematico del 22.03.2023.

A detta nomina, previa accettazione dell'incarico e prestazione del giuramento di rito, veniva chiesto di rispondere con relazione scritta, al seguente ufficio:

### VERIFICHE PRELIMINARI

*“Provveda l'esperto prima di ogni altra attività a controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c., 498 co. 2, 599 co 2, segnalando **immediatamente** (senza attendere, quindi, la scadenza del termine per il deposito della relazione) al Giudice quelli mancanti o inidonei; qualora l'esperto abbia verificato che la suddetta documentazione è completa ed idonea, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, comunichi alle parti a mezzo posta , e-*



mail o pec, **l'inizio delle operazioni peritali**, da intraprendersi entro 30 giorni dal conferimento dell'incarico;”

Veniva quindi richiesto di provvedere a rispondere ai seguenti:

#### QUESITI

**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 di pignoramento ed indicando tutti gli ulteriori elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento;*

**2)** *ad una sommaria elencazione e descrizione sintetica dei beni, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), del contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) delle caratteristiche e della destinazione della zona e dei servizi da essa offerti; degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, identificando ciascun immobile con una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo;*

**3)** *a verificare il titolo di proprietà e la sussistenza di eventuali diritti di comproprietà (specificando se si tratta di comunione legale tra coniugi o*



altro) o di altri diritti parziali, ovvero indicando chiaramente il diverso diritto o quota pignorata, distinguendola per ciascuno dei debitori eseguiti;

**4)** ad individuare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato dall'esecutato o da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento e alla data di scadenza per l'eventuale disdetta, ovvero alla sussistenza di eventuali controversie pendenti e all'eventuale data di rilascio fissata; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso;

**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 della eventuale relazione notarile prodotta dal creditore procedente;*

8) *alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di esistenza di opere abusive, della possibilità di sanatoria ai sensi delle Leggi nn. 47/85 e 724/94 e dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e **gli eventuali costi** della stessa, che potranno essere considerati nella stima del prezzo; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso,*



la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando **il costo** per il conseguimento del titolo in sanatoria; assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti; Tutti i costi ipotizzabili per la regolarizzazione urbanistica, edilizia o catastale saranno quindi indicati dal perito e considerati ai fini della stima;

**9)** ad esprimere il proprio motivato parere sulla opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e, in caso affermativo, procedere alla formazione di uno o più lotti (preferibilmente il minor numero possibile, in modo da contenere costi ed operazioni) identificando i nuovi confini. Nel caso in cui la formazione di più lotti comporti attività necessarie per il frazionamento, il perito indicherà comunque nella perizia il valore di un lotto comprensivo degli immobili non frazionati, nel caso chiedendo autorizzazione al G.E. di procedere ad effettuare il frazionamento necessario per formare più lotti ed allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

**10)** a descrivere analiticamente ciascuno dei beni compresi nel lotto [un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL" (appartamento, capannone ecc.) con riferimento alla lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo



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

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

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





**13)** *accertare, con adeguata motivazione, il valore di mercato dell'immobile con indicazione del criterio di stima utilizzato, anche in relazione ad eventuale incidenza sul valore dello stesso della condizioni di regolarità (o meno) amministrativa, e di stato 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 la 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; Consideri, a tal fine, anche la assenza di garanzia per vizi a tutela dell'acquirente; Dovrà essere indicato il valore di ciascun cespite, anche in caso siano compresi nello stesso lotto;*

**14)** *ad identificare, nel caso di pignoramento di quota indivisa, i comproprietari e a valutare la sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e ad esprimere il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura; a predisporre; **qualora ritenga il bene non comodamente divisibile, provveda***

---



*ad indicare i rispettivi titoli di provenienza di tutti i comproprietari e le trascrizioni ed iscrizioni a loro carico nel ventennio antecedente, anche eventualmente predisponendo una bozza di ordinanza di divisione secondo il modello reperibile in Cancelleria;*

Veniva infine disposto di provvedere:

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

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

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



creditori (con divieto, pertanto, al perito di sospendere le operazioni in assenza di specifico provvedimento del G.E.);

**18) in caso di oggettive difficoltà a terminare l'incarico nel termine assegnato, a formulare tempestiva, e comunque anteriore alla scadenza del termine stesso, istanza di proroga del termine per il deposito della relazione di stima e conseguente rinvio della udienza per il rispetto dei termini di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c., provvedendo altresì alla notifica alle parti; il mancato deposito nei termini originariamente assegnati o successivamente prorogati verrà valutato ai fini della liquidazione dell'acconto, del compenso finale e – in caso di particolare gravità – ai fini della revoca dell'incarico e della segnalazione al Presidente del Tribunale per la eventuale cancellazione dall'elenco degli esperti stimatori;**

L'esperto, terminata la relazione, invii copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, **nel termine di almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata con il presente provvedimento ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi e ad allegare all' originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii;**



***Nello stesso termine sino a 30 giorni prima dell'udienza sotto fissata con il presente provvedimento, il perito dovrà provvedere al deposito telematico presso la Cancelleria del Giudice dell'Esecuzione dei seguenti atti:***

- quale atto principale, in formato rigorosamente PDF nativo testuale (e non quindi, scannerizzato), con la perizia, senza allegati;*
- in allegato, un'ulteriore copia della perizia, in file denominato "Perizia" in formato word contenente la relazione peritale;*
- gli allegati alla perizia quali singoli allegati, ciascuno denominato con descrizione sintetica del documento (le fotografie potranno essere contenute in un unico file)".*

\*\*\*\*\*

### ***Verifiche Preliminari***

Lo Scrivente provvedeva a controllare i documenti prodotti in atti ai sensi degli Artt. 567 co. 2, 498 co. 2 e 599 co. 2 c.p.c..

In esito alla verifica preliminare, effettuata sia consultando i documenti presenti nel fascicolo telematico sia il fascicolo cartaceo presso la Cancelleria delle Esecuzioni (considerato l'anno di avvio della procedura), occorre precisare quanto segue.

Con verbale di udienza del 06.12.2022, successivo all'istanza di riassunzione dell'intestata procedura, l'Ill.mo G.E. rilevato che i lotti n. 2 e n. 3 colpiscono beni della debitrice eseguita nella misura pari a 1/2 e che, dalla consultazione del fascicolo, non risultava essere stato effettuato l'avviso ai comproprietari ex art. 599 c.p.c. assegnava al creditore



precedente o alla parte più diligente termine fino al 28.02.2023 per la notifica dell'avviso ai comproprietari.

In ottemperanza a quanto disposto dall'Ill.mo G.E. il creditore precedente provvedeva nel termine indicato alla notifica nei confronti della comproprietaria.

In esito alle predette verifiche ed a quanto disposto dall'Ill.mo Giudice, la documentazione risulta completa.

\*\*\*\*\*

### ***Operazioni preliminari del Consulente Tecnico***

In data 22.03.2023, lo Scrivente provvedeva ad estrarre copia completa della documentazione depositata in atti e disponibile all'interno del fascicolo telematico, al fine di individuare gli immobili oggetto di procedura e verificare la correttezza della documentazione ivi depositata a cura del Creditore precedente.

Nella medesima data, al fine di completare le verifiche preliminari riguardanti la correttezza della documentazione depositata in atti, il Sottoscritto effettuava una consultazione telematica (visure nr.i **T295359/2023;** **T296107/2023;** **T297010/2023;** **T297942/2023;** **T292476/2023;** **T302143/2023;** **T301380/2023;** **T303037/2023;** **T302142/2023** ) attraverso il portale della Direzione Provinciale di Perugia Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali al fine di individuare catastalmente gli immobili oggetto della presente relazione ed eventuali variazioni catastali nel tempo intervenute.



Sempre alla stessa data, considerato lo storico del fascicolo, il fatto che gli immobili oggetto di procedura (lotti 2 e 3) erano già stati oggetto di valutazione (comprensivi del lotto 1 poi assegnato a seguito di pubblica vendita), individuato il precedente CTU, provvedeva ad inviare comunicazione a mezzo *E-mail* al medesimo Professionista, al fine di reperire eventuali informazioni utili all'espletamento dell'ufficio ricevuto; ciò a comprendere, soprattutto, le ragioni del frazionamento in più lotti di vendita, individuati nel lotto nr.2 (civile abitazione e beni accessori) e lotto nr. 3 (costituito da un garage situato nel medesimo e più ampio edificio plurifamiliare).

In data 27.03.2023 lo scrivente Ctu provvedeva a contattare la Cancelleria delle Esecuzioni del Tribunale di Perugia al fine di chiedere di poter visionare l'intero e completo fascicolo cartaceo relativo all'intestata procedura, stante la data di avvio della medesima, risalente all'anno 2004.

In data 29.03.2023 lo Scrivente, provvedeva, ad una prima verifica presso gli Uffici della Conservatoria di Perugia, effettuando ispezioni ipotecarie telematiche (Ispezione n. **T349552** del 29.03.2023; Ispezione n. **T356883** del 29.03.2023; Ispezione n. **T358314** del 29.03.2023; Ispezione n. **T358891** del 29.03.2023; Ispezione n. **T359562** del 29.03.2023; Ispezione n. **T360178** del 29.03.2023; Ispezione n. **T360789** del 29.03.2023; Ispezione n. **T361197** del 29.03.2023; Ispezione n. **T361954** del 29.03.2023; Ispezione n. **T362662** del 29.03.2023) ed estraendo le relative note disponibili in formato elettronico.



Nella stessa data lo Scrivente, al fine di recuperare documentazione utile per la verifica della regolarità urbanistica dell'immobile, inviava a mezzo PEC formale richiesta di accesso atti al **Comune di Marsciano**, avente ad oggetto "*Tribunale di Perugia: R.G. 169/2004 Es. Imm domanda di accesso atti per verifica conformità urbanistica immobile sito in San Valentino della Collina - Marsciano (PG)*" specificando, quali dati utili per il recupero di eventuali pratiche amministrative, i dati catastali degli immobili oggetto di esecuzione, il nominativo dell'esecutata, ed il nominativo di ciascuno dei precedenti proprietari.

Alla stessa data provvedeva, inoltre, ad inviare richiesta a mezzo PEC, avente ad oggetto "*Tribunale di Perugia R.G. 169/2004 Es.Imm: verifica contratti registrati di qualsiasi natura su immobili posti in San Valentino della Collina - Marsciano (PG)*" alla **Direzione Provinciale dell'Agenzia delle Entrate Uffici di Perugia** al fine di verificare se, sugli immobili oggetto di procedura, vi fossero contratti registrati di qualsiasi natura che ne potessero limitare il libero uso. Occorre specificare che la predetta richiesta veniva formulata fornendo i seguenti dati per la verifica:

***1. per immobile:***

**CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI MARSCIANO**

Foglio 39, Particella 127, Subalterno 11 (avente natura C/2);

Foglio 39, Particella 127, Subalterno 15 (avente natura A/2) graffato alla Particella 728 Subalterno 6;

Foglio 39, Particella 127, Subalterno 16 (avente natura F/5) graffato alla Particella 728 Subalterno 7;



Foglio 39, Particella 728, Subalterno 05 (avente natura C/2);

Foglio 39, Particella 127, Subalterno 14 (avente natura C/6);

e corrispondenti Particelle 127 e 728 censite al Catasto Terreni.

**2. per soggetto:**

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED].

Sempre alla medesima data del 29.03.2023 lo Scrivente, avendone trovato traccia nei documenti storici depositati nel fascicolo telematico, provvedeva a richiedere un accesso atti alla **Cancelleria Civile del Tribunale di Perugia** al fine di visionare gli atti della causa n° 5370/1992 nella quale presumibilmente erano coinvolti i Sigg. [REDACTED]

[REDACTED] con riguardo ad uno degli immobili oggetto di procedura esecutiva ed in considerazione del fatto che tale causa avrebbe potuto incidere notevolmente sullo stato di occupazione e/o legittima disponibilità di detto bene.

Trovato ampio e disponibile riscontro da parte della predetta Cancelleria lo Scrivente, in data 03.04.2023, si recava presso il Tribunale Civile di Perugia ed ivi, oltre a prendere completa ed integrale visione del fascicolo





richiesto, provvedeva ad effettuare anche copia integrale dei seguenti documenti, utili nel proseguo della presente relazione, ad individuare la provenienza degli immobili (senza ulteriori formali accessi atti) ovvero:

- a. Atto di donazione del 13.09.1980 a rogito Notaio Avv. Leonardo Pecchioli Rep. 189255 Fascicolo 11431 registrato in Perugia il 02.10.1980 al nr. 7612\*;
- b. Atto di donazione del 13.09.1980 a rogito Notaio Avv. Leonardo Pecchioli Rep. 189256 Fascicolo 11432 registrato in Perugia il 02.10.1980 al nr. 7620;
- c. Atto di donazione del 13.09.1980 a rogito Notaio Avv. Leonardo Pecchioli Rep. 189257 Fascicolo 11433 registrato in Perugia il “non leggibile” al nr. 7619.

Al fine di organizzare l’inizio delle operazioni peritali, in ottemperanza al Decreto di nomina, lo Scrivente provvedeva a contattare l’IVG, sì da individuare la prima data utile anche secondo le disponibilità del medesimo Istituto; in tale circostanza l’IVG rispondeva di non avere in corso alcun incarico riguardante l’intestata procedura poiché, da una verifica fatta nell’archivio interno, detta procedura risultava chiusa. In considerazione di ciò lo Scrivente comunicava all’Ill.mo G.E., con deposito del 05.04.2023, quanto riscontrato in relazione alla nomina del custode; l’Ill.mo G.E. disponeva immediatamente, in data 06.04.2023, l’estensione dell’incarico di custodia al predetto Istituto.

Poteva, pertanto, nei termini previsti nel Decreto di Nomina, disporsi, in data 12.04.2023, a cura dello Scrivente, l’invio (a mezzo raccomandata A.R.



per la parte esecutata e per la comproprietaria ed a mezzo PEC per il legale costituito della medesima parte esecutata, per i legali incaricati dal creditore procedente e dal creditore intervenuto e l'IVG) la comunicazione dell'inizio delle operazioni peritali, fissate per il giorno 26 aprile 2023, alle ore 11.00 presso l'indirizzo di Strada Marscianese (SS 317) numero civico 54, Vocabolo San Valentino della Collina, Marsciano (PG) dove gli immobili oggetto di procedura sono situati (**all.nr.01** comunicazioni 1. inizio operazioni peritali).

Occorre sottolineare che, nella predetta comunicazione, in ottemperanza alle restrizioni del periodo, si specificava (Cit.) “ *omissis... Ricordo che saranno adottate, ove ancora in vigore, tutte le misure di prevenzione previste e conseguenti alla diffusione del virus Covid 19 ivi compreso l'utilizzo di adeguata mascherina protettiva; Le chiedo, pertanto, la cortesia di volersi dotare del presidio protettivo da utilizzare durante il sopralluogo. La Sua presenza sarà equiparata a formale dichiarazione di negatività al virus Covid-19, alla assenza di avvenuti contatti con persone positive al virus ed all'assenza delle sintomatologie ascrivibili al virus. Nel caso di impossibilità per le sopradette motivazioni, Voglia, darne preventiva comunicazione per iscritto (a mezzo e-mail - come in calce indicate), allegando esplicita dichiarazione comprovante tali motivazioni ed, eventualmente, esplicito consenso allo svolgimento delle operazioni peritali. Le chiedo, infine, ricevuta la presente comunicazione, di volermi indicare il corretto indirizzo ed il numero civico degli immobili come sopra indicati,*



*nel caso l'indicazione catastale non fosse aggiornata, così da facilitare l'individuazione degli stessi.*”.

Al fine di estrarre copia delle planimetrie catastali (utili per il successivo sopralluogo) lo Scrivente, che in data 29.03.2023 tramite il servizio di prenotazione online provvedeva a fissare un accesso in presenza presso gli Uffici del Catasto (TICKET nr. 4729014361), si recava, in data 11.04.2023, presso gli **Uffici della Direzione Provinciale di Perugia Ufficio Provinciale- Territorio Servizi Catastali**, al fine di estrarre copia dei documenti depositati in atti.

Alla data prefissata per **l'inizio delle operazioni peritali** (26.04.2023), unitamente al delegato per l'IVG, [REDACTED], e della Sig.ra [REDACTED] (utilizzatrice temporanea di una porzione di immobile, figlia della comproprietaria), il Sottoscritto procedeva all'inizio delle operazioni peritali, effettuando rilievi completi di una sola parte dei beni oggetto di esecuzione, scattando numerose fotografie e cercando di assumere tutte le informazioni utili ed in conoscenza dei presenti in relazione agli immobili, alla loro provenienza, ad eventuali lavori di costruzione e/o interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria effettuati nel corso degli anni, chiedendo anche, ove possibile, di poter prendere visione di eventuale documentazione in loro possesso (**all.nr.02** verbale IVG sopralluogo 26.04.2023).

Difatti, durante tale accesso, era possibile accedere solamente ad un vano soffitta e ad una porzione dell'immobile a destinazione abitativa e non anche alla restante porzione abitativa (frazionata in via “temporanea” in due



unità indipendenti) ed ai restanti immobili, rendendosi necessario organizzare un secondo sopralluogo.

Di tale circostanza lo Scrivente informava l'Ill.mo G.E. con comunicazione "Comunicazione CTU nr.progr.2" del 27.04.2023 avente ad oggetto "*istanza per poter avere l'autorizzazione ad accedere agli immobili oggetto di procedura anche con l'eventuale ausilio di un fabbro e delle forza pubblica*" nella quale chiedeva, inoltre, esplicita autorizzazione, pur già autorizzato, ove non fosse stato possibile accedere nuovamente agli immobili per indisponibilità della comproprietaria, a procedere con l'accesso forzoso.

*Medio tempore* lo Scrivente concordava con l'IVG un secondo tentativo, già anticipato telefonicamente alla debitrice esecutata ed alla comproprietaria, e provvedeva all'invio di nuova e formale comunicazione "*seconda comunicazione, proseguo operazioni peritali Esec. Imm. R.G.169/2004, promossa da* [REDACTED] *creditore procedente,* [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] *surrogante/sostituto contro* [REDACTED] *debitrice esecutata*" (a mezzo raccomandata A.R. per la parte esecutata e per la comproprietaria ed a mezzo PEC per il legale costituito della medesima parte esecutata, per i legali incaricati dal creditore procedente e dal creditore intervenuto e l'IVG) fissando il **SECONDO ACCESSO per il giorno 19 maggio 2023**, alle ore 11.15 presso l'indirizzo di Strada Marscianese (SS 317) numero civico 54, Vocabolo San Valentino della Collina, Marsciano (PG) dove gli immobili



oggetto di procedura sono situati (**all.nr.03** seconda comunicazione proseguo delle operazioni peritali).

Alla data prefissata per **il SECONDO ACCESSO** (19.05.2023), unitamente al delegato per l'IVG, Sig. ██████████, e della Sig.ra ██████████ (comproprietaria ed utilizzatrice di gran parte degli immobili oggetto di esecuzione) questa volta estremamente disponibile a facilitare le attività richieste, il Sottoscritto procedeva al proseguo delle operazioni peritali, effettuando rilievi completi delle parti in precedenza non accessibili, scattando numerose fotografie, effettuando i rilievi di rito e cercando di assumere tutte le informazioni utili in relazione agli immobili, alla loro provenienza, ad eventuali lavori di costruzione e/o interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria effettuati nel corso degli anni (**all.nr.04** verbale IVG sopralluogo 19.05.2023).

Tuttavia, nonostante l'ampia disponibilità dimostrata dalla comproprietaria, la stessa dichiarava di non avere le chiavi di accesso all'ultimo bene rimasto da visionare (garage-rimessa, meglio individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Marsciano al Foglio 39, Particella 127, Subalterno 14 avente destinazione catastale C/6) poiché dette chiavi erano in possesso del cugino. Pur autorizzato, alla necessità, all'accesso forzoso, in accordo con il delegato per l'IVG lo Scrivente chiedeva alla Sig.ra ██████████ di voler contattare il cugino spiegando la necessità di dover accedere a detto immobile.



Nei giorni successivi il CTU veniva contattato direttamente dal cugino della comproprietaria con il quale, a sua volta estremamente disponibile, era possibile concordare il necessario sopralluogo.

Lo Scrivente, pertanto, previo accordo con l'IVG e con il possessore delle chiavi, provvedeva all'invio di nuova e formale comunicazione "*Tribunale di Perugia Es. Imm. 169/2004 R.G.: Comunicazione del CTU TERZOACCESSO utile per la prosecuzione delle operazioni peritali*" (a mezzo *E-mail* con avviso di lettura per la comproprietaria ed a mezzo *PEC* per il legale costituito della parte esecutata, per i legali incaricati dal creditore precedente e dal creditore intervenuto, per l'IVG e per il possessore delle chiavi, cugino della comproprietaria e della parte esecutata) fissando il **TERZO ACCESSO per il giorno 01 giugno 2023, alle ore 10.50**, presso l'indirizzo di Strada Marscianese (SS 317) numero civico 54, Vocabolo San Valentino della Collina, Marsciano (PG) dove gli immobili oggetto di procedura sono situati (**all.nr.05** terza comunicazione proseguo delle operazioni peritali).

Alla data prefissata per il **TERZO ACCESSO** (01.06.2023), unitamente alla Sig.ra [REDACTED] (comproprietaria ed utilizzatrice di gran parte degli immobili oggetto di esecuzione), al cugino della comproprietaria e della parte esecutata quale detentore delle chiavi dell'immobile *de quo*, estremamente disponibile nei confronti della Procedura, assente il delegato per l'IVG il quale comunicava nella stessa mattina di non poter partecipare per un imprevisto, il Sottoscritto procedeva comunque al proseguo delle operazioni peritali, effettuando rilievi completi

---



della parte in precedenza non accessibile, scattando numerose fotografie, cercando di assumere tutte le informazioni utili in relazione agli immobili, alla loro provenienza, ad eventuali lavori di costruzione e/o interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria effettuati nel corso degli anni, e redigendo il Sottoscritto apposito verbale di accesso (in accordo con il delegato per l'IVG non presente, pur di non tardare la conclusione delle operazioni peritali) sottoscritto anche dai presenti (**all.nr.06** verbale CTU sopralluogo 01.06.2023).

Proprio a seguito di tale ultimo sopralluogo era possibile recuperare copia della dichiarazione di successione in morte di [REDACTED] (fratello della debitrice esecutata e della comproprietaria) attraverso il Sig. [REDACTED] [REDACTED] (cugino della parti), che nella medesima giornata provvedeva ad inviarla a mezzo *E-mail*.

Per quanto prodotto dai competenti Uffici, in esito agli accessi atti richiesti, in virtù del recuperato atto di provenienza e della dichiarazione di successione, ed in esito al sopralluogo effettuato durante le operazioni peritali, era possibile, pertanto, procedere alla stesura della presente relazione, che di seguito sarà illustrata in risposta a ciascun quesito proposto.

\*\*\*\*\*

### ***Relazione Peritale***

**Quesito num.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 di pignoramento ed indicando tutti gli ulteriori elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento".*

I beni oggetto di esecuzione risultano essere:

- A.** una **abitazione di tipo civile**, sita in più ampio edificio plurifamiliare, di circa 186 mq catastali totali, piano primo, ubicata in Strada Marscianese (SS 317) numero civico 54, Vocabolo San Valentino della Collina, Comune di Marsciano (PG) ;
- A.1** un **lastrico solare** di circa 236 mq catastali, piano primo, ubicato in Strada Marscianese (SS 317) numero civico 54, Vocabolo San Valentino della Collina, Comune di Marsciano (PG);
- A.2** un magazzino-deposito (**locale soffitta**) di circa 19 mq catastali, piano 4, ubicato in Strada Marscianese (SS 317) numero civico 54, Vocabolo San Valentino della Collina, Comune di Marsciano (PG);
- A.3** un locale deposito (**locale tecnico**) di circa 36 mq catastali, piano terra, ubicato in Strada Marscianese (SS 317) numero civico 54, Vocabolo San Valentino della Collina, Comune di Marsciano (PG);
- A.4** una **rimessa** di circa 27 mq catastali, piano terra, ubicato in Strada Marscianese (SS 317) numero civico 54, Vocabolo San Valentino della Collina, Comune di Marsciano (PG);





Detti beni sono meglio individuati presso l'Ufficio del Catasto del Comune di Marsciano come segue:

Immibile A
Catasto Fabbricati Comune di <b>MARSIANO (E975) (PG)</b> Foglio <b>39</b> Particella <b>127</b> Subalterno <b>15</b> graffato Foglio <b>39</b> Particella <b>728</b> Subalterno <b>6</b> Informazioni riportate negli atti del catasto al 22/03/2023 <b><u>Particelle corrispondenti al catasto terreni:</u></b> Comune di <b>MARSIANO (E975) (PG)</b> Foglio <b>39</b> Particella <b>127</b> Foglio <b>39</b> Particella <b>728</b> <b><u>Classamento:</u></b> Rendita: <b>Euro 469,98</b> , Categoria <b>A/2</b> Classe <b>3</b> , Consistenza <b>7 vani</b> <b><u>Indirizzo:</u></b> VIALE DELLA REPUBBLICA n. SNC Piano 1 <b><u>Dati di superficie:</u></b> Totale: <b>186 mq</b> - Totale escluse aree scoperte: <b>178 mq</b>

Immibile A.1
Catasto Fabbricati Comune di <b>MARSIANO (E975) (PG)</b> Foglio <b>39</b> Particella <b>127</b> Subalterno <b>16</b> Foglio <b>39</b> Particella <b>728</b> Subalterno <b>7</b> Informazioni riportate negli atti del catasto al 22/03/2023 <b><u>Particelle corrispondenti al catasto terreni:</u></b> Comune di <b>MARSIANO (E975) (PG)</b> Foglio <b>39</b> Particella <b>127</b> Foglio <b>39</b> Particella <b>728</b> <b><u>Classamento:</u></b> Rendita: --- Categoria <b>F/5</b> Classe --- Consistenza <b>236 mq</b> <b><u>Indirizzo:</u></b> VIALE DELLA REPUBBLICA n. SNC Piano 1 <b><u>Dati di superficie:</u></b> Totale: <b>236 mq</b>



**Immobile A.2**

Catasto Fabbricati  
Comune di **MARSCIANO (E975) (PG)**  
Foglio **39** Particella **127** Subalterno **11**  
Informazioni riportate negli atti del catasto al 22/03/2023

[Particelle corrispondenti al catasto terreni:](#)

**Comune di MARSCIANO (E975) (PG)**  
Foglio **39** Particella **127**

[Classamento:](#)

Rendita: **Euro 46,12 Lire 89.300**

Categoria **C/2**

Classe **1**

Consistenza **19 mq**

[Indirizzo:](#)

STRADA MARSCIANESE Piano 4

[Dati di superficie:](#)

Totale: **19 mq**

**Immobile A.3**

Catasto Fabbricati  
Comune di **MARSCIANO (E975) (PG)**  
Foglio **39** Particella **728** Subalterno **5**  
Informazioni riportate negli atti del catasto al 22/03/2023

[Particelle corrispondenti al catasto terreni:](#)

**Comune di MARSCIANO (E975) (PG)**  
Foglio **39** Particella **728**

[Classamento:](#)

Rendita: **Euro 90,64**

Categoria **C/2**

Classe **3,**

Consistenza **27 mq**

[Indirizzo:](#)

VIALE DELLA REPUBBLICA n. SNC Piano T

[Dati di superficie:](#)

Totale: **36 mq**



<p><b>Immobile A.4</b> Catasto Fabbricati Comune di <b>MARSCIANO (E975) (PG)</b> Foglio <b>39</b> Particella <b>127</b> Subalterno <b>14</b> Informazioni riportate negli atti del catasto al 22/03/2023 <b><u>Particelle corrispondenti al catasto terreni:</u></b> Comune di <b>MARSCIANO (E975) (PG)</b> Foglio <b>39</b> Particella <b>127</b> <b><u>Classamento:</u></b> Rendita: <b>Euro 48,86</b> Categoria <b>C/6</b> Classe <b>5</b> Consistenza <b>22 mq</b> <b><u>Indirizzo:</u></b> VIALE DELLA REPUBBLICA n. SNC Piano T <b><u>Dati di superficie:</u></b> Totale: <b>27 mq</b></p>
--

Dalla visura catastale effettuata per gli immobili A); A.1); A.2); A.3) ed A.4) risultano le seguenti informazioni:

intestazione catastale:

1. [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di **Proprietà per 1/2;**

2. [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di Proprietà per 1/2;

dati catastali derivanti da:

RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 24/09/1985 – DI

[REDACTED] Voltura n. 5767.1/1991 - Pratica n. 325741 in atti dal

06/11/2001.





\*\*\*\*\*

**Quesito num.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”.*

Gli immobili oggetto di pignoramento (già individuati come lotti 2 e 3 nella precedente CTU trattandosi di una procedura risalente all’anno 2004), sono situati in Località Casa del Colle, Frazione San Valentino della Collina nel Comune di Marsciano (PG), lungo la Strada Marscianese che collega Marsciano a Perugia, a circa 18 km da Perugia e circa 14 km a nord di Marsciano.

La zona caratterizzata da insediamenti residenziali individuati come case singole e/o plurifamiliari, attività commerciali di piccolo artigianato e di servizio è inserita in un contesto collinare prettamente a natura agricola, nel quale numerose risultano essere le aziende agricole presenti; la zona è facilmente accessibile lungo la Strada Statale Marscianese (SS 317) sulla





**Accessi:**

lungo Strada Marscianese (SS 317) al numero civico 54, in corrispondenza con l'incrocio della Strada Comunale del Vallone.

**A.1** un **lastrico solare** di circa 236 mq catastali, piano primo, ubicato in Strada Marscianese (SS 317) numero civico 54, Vocabolo San Valentino della Collina, Comune di Marsciano (PG) meglio identificato al Catasto Fabbricati del Comune di MARSCIANO (PG) al **Foglio 39 Particella 127 Subalterno 16 Foglio 39 Particella 728 Subalterno 7** (Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di MARSCIANO – PG - Foglio 39 Particella 127 Foglio 39 Particella 728) senza Rendita, Categoria F/5, Consistenza 236 mq;

**Confini:**

immobile "A.1": parti comuni, residua proprietà della debitrice eseguita su due lati, [REDACTED], salvo se altri;

**Accessi:**

lungo Strada Marscianese (SS 317) al numero civico 54, in corrispondenza con l'incrocio della Strada Comunale del Vallone.

**A.2** un magazzino-deposito (**locale soffitta**) di circa 19 mq catastali, piano 4, ubicato in Strada Marscianese (SS 317) numero civico 54, Vocabolo San Valentino della Collina, Comune di Marsciano (PG) meglio identificato al Catasto Fabbricati del Comune di



MARSCIANO (PG) al **Foglio 39 Particella 127 Subalterno 11**  
(Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di  
MARSCIANO – PG - Foglio 39 Particella 127) Rendita: Euro 46,12  
e Lire 89.300, Categoria C/2, Classe 1;

**Confini:**

immobile “A.2”: parti comuni, [REDACTED], [REDACTED]  
[REDACTED], salvo se altri.

**Accessi:**

lungo Strada Marscianese (SS 317) al numero civico 54, in corrispondenza  
con l’incrocio della Strada Comunale del Vallone.

**A.3** un locale deposito (**locale tecnico**) di circa 36 mq catastali,  
piano terra, ubicato in Strada Marscianese (SS 317) numero civico  
54, Vocabolo San Valentino della Collina, Comune di Marsciano  
(PG) meglio identificato al Catasto Fabbricati del Comune di  
MARSCIANO (PG) al **Foglio 39 Particella 728 Subalterno 5**  
(Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di  
MARSCIANO - PG - Foglio 39 Particella 728), Rendita: Euro  
90,64, Categoria C/2, Classe 3;

**Confini:**

immobile “A.3”: parti comuni, residua proprietà della debitrice eseguita,  
[REDACTED], salvo se altri





immobile "A.4": parti comuni, residua proprietà della debitrice esecutata,  
[REDACTED] e [REDACTED]..salvo se altri.

**Accessi:**

lungo Strada Marscianese (SS 317) al numero civico 54, in corrispondenza  
con l'incrocio della Strada Comunale del Vallone.

**A.4 una rimessa** di circa 27 mq catastali, piano terra, ubicato in Strada  
Marscianese (SS 317) numero civico 54, Vocabolo San Valentino  
della Collina, Comune di Marsciano (PG) meglio identificata al  
Catasto Fabbricati del Comune di MARSCIANO (PG) al **Foglio 39**  
**Particella 127 Subalterno 14** (Particelle corrispondenti al catasto  
terreni: Comune di MARSCIANO – PG - Foglio 39 Particella 127)  
Rendita Euro 48,86, Categoria C/6, Classe 5;

**Confini:**

immobile "A.4": parti comuni, residua proprietà della debitrice esecutata,  
[REDACTED] e [REDACTED]..salvo se altri.

**Accessi:**

lungo Strada Marscianese (SS 317) al numero civico 54, in corrispondenza  
con l'incrocio della Strada Comunale del Vallone.

**DESCRIZIONE SINTETICA IMMOBILE "A"**

Trattasi di una **abitazione di tipo civile**, sita in più ampio edificio  
plurifamiliare, di circa 186 mq catastali totali, piano primo, ubicata in Strada

---



Marscianese (SS 317) numero civico 54, Vocabolo San Valentino della Collina, Comune di Marsciano (PG) meglio identificata al Catasto Fabbricati del Comune di MARSCIANO (PG) al Foglio 39 Particella 127 Subalterno 15 graffato Foglio 39 Particella 728 Subalterno 6 (Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di MARSCIANO -PG- Foglio 39 Particella 127 Foglio 39 Particella 728), Rendita Euro 469,98, Categoria A/2 Classe 3, Consistenza 7 vani.

L'abitazione è situata in Località Casa del Colle, Frazione San Valentino della Collina nel Comune di Marsciano (PG), lungo la Strada Marscianese che collega Marsciano a Perugia, a circa 18 km da Perugia e circa 14 km a nord di Marsciano.

La zona caratterizzata da insediamenti residenziali individuati come case singole e/o plurifamiliari, attività commerciali di piccolo artigianato e di servizio è inserita in un contesto collinare prettamente a natura agricola, nel quale numerose risultano essere le aziende agricole presenti; la zona è facilmente accessibile lungo la Strada Statale Marscianese (SS 317) sulla quale gli immobili oggetto di procedura sono situati ed hanno diretto accesso, in corrispondenza della Strada Comunale del Vallone.

Discreto il collegamento per mezzo del pubblico trasporto.

Proprio in corrispondenza degli immobili risulta un piccolo supermercato, comodamente raggiungibile con pochi passi; poco distanti altre attività di servizio (situate al centro della Frazione di San Valentino



della Collina) per raggiungere le quali è, tuttavia, consigliato, optare per l'utilizzo di un mezzo e/o del trasporto pubblico.

L'abitazione di tipo civile (tale è la destinazione catastale), è situata al piano primo di un più ampio edificio di numero 4 piani fuori terra, in adiacenza, per il lato nord ovest, con l'immobile identificato al Sub A.1 (**lastrico solare** di circa 236 mq catastali) e libera sui restanti tre lati che costituiscono le facciate del più ampio edificio.

L'abitazione, accatastata come unica unità abitativa, ma nello stato di fatto frazionata in due unità tra loro indipendenti (pur con impianti comuni) è composta da un ingresso principale (al quale si giunge attraverso il vano scale condominiali) che dà accesso al corridoio della zona giorno, dal quale, sulla sinistra, si accede ad una zona soggiorno-pranzo (catastalmente camera) dalla quale si accede ad un piccolo terrazzino, proseguendo sulla sinistra ad una camera, anch'essa corredata da un terrazzo, di fronte ad un bagno con finestra, sulla destra ad una camera (catastalmente soggiorno) e quindi ad una cucina ed una camera, anch'essa con piccolo terrazzo (le quali avrebbero accesso anche dal corridoio della zona giorno, le cui aperture tuttavia, nello stato di fatto, sono state chiuse con una parete in cartongesso). Completano l'appartamento un secondo vano ingresso, posto nel lato nord ovest dell'edificio, un ripostiglio, un secondo bagno ed un portico.

L'immobile, il cui anno di realizzazione è presumibilmente individuato a metà degli anni '50, è realizzato in muratura portante con solai in latero-cemento e risulta in discreto stato manutentivo e d'uso.



Occorre specificare che detto immobile (pur avendo autonoma identificazione catastale) è strettamente collegato all'immobile come individuato al precedente Sub A.1) lastrico solare e Sub A.3) locale tecnico (nel quale residua una parte degli impianti).

Internamente l'immobile risulta in sufficienti condizioni (pur considerata l'età di fabbricazione e delle tecniche costruttive) con pareti verticali ed orizzontali intonacate e tinteggiate, pavimenti nella gran parte in graniglia di cemento e monocottura e nella restante parte in laminato di parquet, rivestimenti in mattonelle di ceramica, porte interne in legno tamburato verniciato, infissi esterni parte in alluminio senza vetrocamera e parte, i più recenti, in alluminio con vetrocamera, tapparelle in plastica, impianti funzionanti sebbene non a norma.

L'appartamento dimostra di aver subito adattamenti negli anni, come evidenzia l'attuale divisione in due frazioni abitative, pur rimanendo gli impianti unici ed indivisi; detti adattamenti consistono nella chiusura di alcune aperture interne con pareti in cartongesso e con il cambio d'uso di alcuni vani.

L'immobile ricade in un edificio di 4 piani fuori terra, privo di ascensore, per il quale non risulta formalmente costituito un condominio sebbene tale sia il contesto in cui ricade.

L'abitazione, nella attuale conformazione, non risulta conforme dal punto di vista catastale ed urbanistico.

#### **DESCRIZIONE SINTETICA IMMOBILE "A.1"**

---



Trattasi di un **lastrico solare** di circa 236 mq catastali, piano primo, ubicato in Strada Marscianese (SS 317) numero civico 54, Vocabolo San Valentino della Collina, Comune di Marsciano (PG) meglio identificato al Catasto Fabbricati del Comune di MARSCIANO (PG) al Foglio 39 Particella 127 Subalterno 16 Foglio 39 Particella 728 Subalterno 7 (Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di MARSCIANO -PG- Foglio 39 Particella 127 Foglio 39 Particella 728) senza Rendita, Categoria F/5, Consistenza 236 mq.

Detto lastrico, pur avendo un autonomo accesso per il tramite di una scala esterna posta in adiacenza al piazzale del supermercato, risulta strettamente e funzionalmente collegato all'appartamento di civile abitazione come individuato al precedente punto Sub A).

Il lastrico risulta pavimentato con mattonelle in graniglia di cemento stampata e completamente recintato per mezzo di fioriere, parapetti in muratura e balaustre in ferro.

Sulla porzione in adiacenza con l'edificio a destinazione abitativa risulta realizzata una struttura in legno lamellare e telo plastificato parzialmente a norma.

Nel lato nord – ovest risulta posizionato un cancello automatizzato (del quale non è stato possibile provare l'effettivo funzionamento) dal quale appare possibile anche l'accesso carrabile.

L'immobile, che ha comunque un accesso autonomo, ricade in un edificio di 4 piani fuori terra, privo di ascensore, per il quale non risulta



formalmente costituito un condominio sebbene tale sia il contesto in cui ricade.

Il lastrico nella attuale conformazione, non risulta conforme dal punto di vista catastale ed urbanistico. Occorre evidenziare che su detto lastrico risulta essere posizionata una struttura in tralicci di alluminio e teli plastificati.

### **DESCRIZIONE SINTETICA IMMOBILE "A.2"**

Trattasi di un magazzino-deposito (**locale soffitta**) di circa 19 mq catastali, situato al piano 4 dell'edificio ubicato in Strada Marscianese (SS 317) numero civico 54, Vocabolo San Valentino della Collina, Comune di Marsciano (PG) meglio identificato al Catasto Fabbricati del Comune di MARSCIANO (PG) al Foglio 39 Particella 127 Subalterno 11 (Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di MARSCIANO -PG- Foglio 39 Particella 127) Rendita: Euro 46,12 e Lire 89.300, Categoria C/2, Classe 1.

L'accesso a detto locale avviene per il tramite della scala condominiale ed i beni comuni al più ampio edificio.

La soffitta risulta allo stato grezzo di finitura con pavimento privo di massetto e pareti e solaio di copertura privi di intonaco; ha una altezza massima che varia da 2,54 mt nel punto più alto a circa 1,10 mt nel punto più basso.

Detto bene, pur indipendente e non avendo diretta commistione con gli immobili descritti ai precedenti punti Sub A) e Sub A.1), risulta indubbiamente ai medesimi funzionale quale locale accessorio.



La soffitta non è conforme dal punto di vista catastale, non risultando rappresentata la finestra interna (che affaccia sul corridoio comune di accesso) sulla planimetria catastale.

L'immobile ricade in un edificio di 4 piani fuori terra, privo di ascensore, per il quale non risulta formalmente costituito un condominio sebbene tale sia il contesto in cui ricade.

### **DESCRIZIONE SINTETICA IMMOBILE "A.3"**

Trattasi un locale deposito (**locale tecnico**) di circa 36 mq catastali, piano terra, ubicato in Strada Marscianese (SS 317) numero civico 54, Vocabolo San Valentino della Collina, Comune di Marsciano (PG) meglio identificato al Catasto Fabbricati del Comune di MARSCIANO (PG) al Foglio 39 Particella 728 Subalterno 5 (Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di MARSCIANO -PG- Foglio 39 Particella 728), Rendita: Euro 90,64, Categoria C/2, Classe 3.

Detto locale, distaccato dal corpo di fabbrica principale afferente il condominio, diviso in due distinte porzioni indipendenti, ciascuna delle quali autonoma nel suo ingresso, risulta attualmente utilizzato quale locale sgombero ed in parte utilizzato con la funzione residuale di locale tecnico. Ha dimensioni di un rettangolo regolare ed ha accesso dal piazzale del confinante piccolo supermercato.

### **DESCRIZIONE SINTETICA IMMOBILE "A.4"**

Trattasi di **una rimessa** di circa 27 mq catastali, piano terra, ubicato in Strada Marscianese (SS 317) numero civico 54, Vocabolo San Valentino



della Collina, Comune di Marsciano (PG) meglio identificato al Catasto Fabbricati del Comune di MARSCIANO (PG) al Foglio 39 Particella 127 Subalterno 14 (Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di MARSCIANO – PG - Foglio 39 Particella 127) Rendita Euro 48,86, Categoria C/6, Classe 5.

Detta rimessa è situata nella parte retrostante rispetto alla viabilità principale del più ampio edificio a destinazione abitativa.

Pur avendo un accesso carrabile di generose dimensioni, protetto da una serranda in acciaio avvolgibile, risulta di difficile utilizzo quale rimessa auto o garage, avendo una profondità rispetto alla zona di ingresso di soli 2,90 mt.

Oltre ciò detto locale risulta avere un confine virtuale (e pertanto privo di parete a delimitarne l'uso esclusivo) con il confinante e comunicante locale riferito ad altra proprietà ( [REDACTED] ), la quale, peraltro, può accedere al proprio immobile solo attraverso il locale rimessa oggetto della presente.

Risulta allo stato grezzo di finitura ed in sufficienti condizioni manutentive; è realizzato in gran parte con pareti di cemento armato e solai in pannelli di cemento prefabbricati.

\*\*\*\*\*

**Quesito num.3:** *“a verificare il titolo di proprietà e la sussistenza di eventuali diritti di comproprietà (specificando se si tratta di comunione legale tra coniugi o altro) o di altri diritti parziali, ovvero indicando*





*chiaramente il diverso diritto o quota pignorata, distinguendola per ciascuno dei debitori eseguiti”.*

I beni oggetto della intestata Procedura Esecutiva risultano così intestati:

quanto alla quota di 1/2 per il diritto di **proprietà** alla Sig.ra

██ nata a ██████████

██████████ nella sua qualità di **DEBITRICE ESECUTATA;**

quanto alla quota di 1/2 per il diritto di **proprietà** alla Sig.ra

██ nata a ██████████

██████████ nella sua qualità di **COMPROPRIETARIA.**

Detta intestazione risulta a seguito **dell'atto di donazione** (con riserva di usufrutto vitalizio) a rogito Notaio Dr. PECCHIOLI Leonardo del 13.09.1980, repertorio n° 189257 Fascicolo nr. 11433 con il quale i Sigg.ri ██████████ (rimasti usufruttuari con diritto di reciproco accrescimento) donavano ai **Sigg.ri** ██████████ ██████████ (tra loro fratelli) i beni oggi oggetto di esecuzione. Con l'avvenuto decesso dei Sigg.ri ██████████ (1984) e ██████████ (1985) per ricongiungimento di usufrutto divenivano pieni proprietari i Sigg.ri ██████████ (tra loro fratelli).

Successivamente, nel 1992 e per **successione in morte di Paoletti** ██████████ (deceduto il 22.01.1992), si dilenava l'attuale intestazione in capo alle Sigg.re ██████████ quali piene proprietarie per la quota di 1/2 ciascuna (stante la rinuncia all'eredità del premorto figlio da



parte dei genitori del medesimo Sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED]). Di detta successione (la nr. "29" Volume 796 del 22.07.1992) non si trova indicazione attraverso verifiche ipotecarie effettuate anche inserendo quali dati per la ricerca il nominativo del *de cuius*.

\*\*\*\*\*

**Quesito num.4:** *“ad individuare lo stato di possesso del bene, con l’indicazione, se occupato dall’esecutato o da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all’esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento e alla data di scadenza per l’eventuale disdetta, ovvero alla sussistenza di eventuali controversie pendenti e all’eventuale data di rilascio fissata; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso”.*

Gli immobili oggetto di esecuzione, alla data di accesso del CTU e del Custode (IVG), risultano utilizzati:

- dalla comproprietaria in relazione ad una porzione dell’immobile abitativo unitamente al lastrico solare (immobile A ed A.1) ed all’immobile locale tecnico (immobile A.3);
- dalla figlia della comproprietaria, nipote della debitrice esecutata, in via temporanea e senza titolo, per la restante parte dell’immobile a destinazione abitativa (immobile A) e per la soffitta (immobile A.2);



- dal cugino della debitrice esecutata e della comproprietaria in relazione alla rimessa-garage (immobile A.4).

A seguito di formale richiesta inviata in data 29.03.2023 agli Uffici della Direzione Provinciale dell’Agenzia delle Entrate avente ad oggetto “*Tribunale di Perugia R.G. 169/2004 Es.Imm: verifica contratti registrati di qualsiasi natura su immobili posti in San Valentino della Collina - Marsciano (PG)*” i predetti Uffici riscontravano a mezzo Pec del 05.05.2023, con attestazione avente data 02.05.2023 “*che, alla data odierna, il soggetto sopra identificato [REDACTED] [REDACTED] NON risulta (in qualità di dante causa) in contratti di locazione e/o comodato per gli immobili oggetto dell’esecuzione.*

Occorre specificare che lo Scrivente, nella richiesta di verifica formulata, chiedeva (cit.) “*..omissis..Affinchè la predetta verifica sia completa (stante anche la comproprietà degli immobili) in calce rimetto i criteri di ricerca che potranno essere utili allo scopo e relativi alla identificazione catastale degli immobili e dei soggetti (attuali e passati) intestatari dei medesimi:*

***1. per immobile:***

***CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI MARSCIANO***

*Foglio 39, Particella 127, Subalterno 11 (avente natura C/2);*

*Foglio 39, Particella 127, Subalterno 15 (avente natura A/2) graffato alla Particella 728 Subalterno 6;*

*Foglio 39, Particella 127, Subalterno 16 (avente natura F/5) graffato alla Particella 728 Subalterno 7;*



*Foglio 39, Particella 728, Subalterno 05 (avente natura C/2);*

*Foglio 39, Particella 127, Subalterno 14 (avente natura C/6);*

*e corrispondenti Particelle 127 e 728 censite al Catasto Terreni*

**2. per soggetto:**

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]”.

Occorre specificare che per quanto concerne la rimessa- garage (immobile A.4) durante le fasi di sopralluogo, per quanto dichiarato dalle Parti presenti, lo Scrivente veniva a conoscenza del fatto che detto locale, sin dalla sua edificazione (anno '90 circa) era stato sempre nel possesso e nell'utilizzo del cugino della debitrice esecutata non essendo mai stata completata una precedente divisione che attribuiva al medesimo utilizzatore detto bene.

Si allega alla presente riscontro formulato dall’Agenzia delle Entrate (**all.nr.09** esito accesso atti Agenzia delle Entrate).

\*\*\*\*\*



**Quesito num.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);*

Relativamente a tali verifiche lo Scrivente provvedeva in prima analisi ad eseguire una ricerca catastale storica sugli immobili, al fine di determinare la corretta identificazione catastale degli stessi e se, nel tempo, fossero intervenute variazioni e/o aggiornamenti.

Si precisa che, l’attuale identificazione catastale, è tale:

- per l’immobile Catasto Fabbricati al **Foglio 39 Particella 127 Subalterno 15 graffato Foglio 39 Particella 728 Subalterno 6** in virtù VARIAZIONE del 26/10/2001 Pratica n. 314362 in atti dal 26/10/2001 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI RISTRUTTURAZIONE FRAZIONAMENTO E FUSIONE-GARAG (n. 6032.1/2001);



- per l'immobile Catasto Fabbricati al **Foglio 39 Particella 127 Subalterno 16 graffato Foglio 39 Particella 728 Subalterno 7** in virtù di VARIAZIONE del 26/10/2001 Pratica n. 314362 in atti dal 26/10/2001 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE FRAZIONAMENTO E FUSIONE-GARAG (n. 6032.1/2001);
- per l'immobile Catasto Fabbricati al **Foglio 39 Particella 127 Subalterno 11** in virtù di VARIAZIONE del 29/06/2001 Pratica n. 197103 in atti dal 29/06/2001 FRAZIONAM. (IST.195525/01) (n.196242.1/2001);
- per l'immobile Catasto Fabbricati al **Foglio 39 Particella 728 Subalterno 5** in virtù di VARIAZIONE del 26/10/2001 Pratica n. 314362 in atti dal 26/10/2001 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE FRAZIONAMENTO E FUSIONE-GARAG (n. 6032.1/2001);
- per l'immobile Catasto Fabbricati **Foglio 39 Particella 127 Subalterno 14** in virtù di VARIAZIONE del 26/10/2001 Pratica n. 314362 in atti dal 26/10/2001 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE FRAZIONAMENTO E FUSIONE-GARAG (n. 6032.1/2001);



Lo Scrivente procedeva, quindi, per lo scopo della presente, ad effettuare una Ispezione Ipotecaria per ciascun immobile (estesa anche alle rate di terreno collegate), utilizzando, quali dati per la ricerca, l'attuale individuazione catastale.

### **IMMOBILE A)**

**Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di MARSCIANO (PG) al Foglio 39 Particella 127 Subalterno 15 graffato Foglio 39 Particella 728 Subalterno 6 (Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di MARSCIANO -PG- Foglio 39 Particella 127 Foglio 39 Particella 728).**

Dalla ispezione telematica per immobile Ispezione n. T356883 e Ispezione n. T360178 del 29/03/2023 nel periodo informatizzato dal 10/11/1992 al 29/03/2023 è emerso il seguente **Elenco sintetico delle formalità**:

1. **TRASCRIZIONE del 17/06/2004** - Registro Particolare 12392 Registro Generale 19556 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 0/1 del 14/05/2004 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2405 del 27/05/2022 (RESTRIZIONE DI BENI).



### **IMMOBILE A.1)**

**Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di MARSCIANO (PG) al Foglio 39 Particella 127 Subalterno 16 graffato Foglio 39 Particella 728 Subalterno 7 (Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di MARSCIANO -PG- Foglio 39 Particella 127 Foglio 39 Particella 728).**

Dalla ispezione telematica per immobile Ispezione n. T358891 ed Ispezione n. T360789 del 29/03/2023 nel periodo informatizzato dal 10/11/1992 al 29/03/2023 è emerso il seguente **Elenco sintetico delle formalità**:

1. **TRASCRIZIONE del 17/06/2004** - Registro Particolare 12392 Registro Generale 19556 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 0/1 del 14/05/2004 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2405 del 27/05/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

### **IMMOBILE A.2)**

**Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di MARSCIANO (PG) al Foglio 39 Particella 127 Subalterno 11 (Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di MARSCIANO -PG- Foglio 39 Particella 127).**





Dalla ispezione telematica per immobile Ispezione n. T358314 del 29/03/2023 nel periodo informatizzato dal 10/11/1992 al 29/03/2023 è emerso il seguente **Elenco sintetico delle formalità**:

1. **TRASCRIZIONE del 17/06/2004** - Registro Particolare 12392 Registro Generale 19556 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 0/1 del 14/05/2004 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2405 del 27/05/2022 (RESTRIZIONE DI BENI).

### **IMMOBILE A.3)**

**Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di MARSCIANO (PG) al Foglio 39 Particella 728 Subalterno 5 (Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di MARSCIANO -PG- Foglio 39 Particella 728).**

Dalla ispezione telematica per immobile Ispezione n. T361197 del 29/03/2023 nel periodo informatizzato dal 10/11/1992 al 29/03/2023 è emerso il seguente **Elenco sintetico delle formalità**:

1. **TRASCRIZIONE del 17/06/2004** - Registro Particolare 12392 Registro Generale 19556 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 0/1 del 14/05/2004 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE -



VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2405 del 27/05/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

**IMMOBILE A.4)**

**Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di MARSCIANO (PG) al Foglio 39 Particella 127 Subalterno 14 (Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di MARSCIANO -PG- Foglio 39 Particella 127).**

Dalla ispezione telematica per immobile Ispezione n. T359562 del 29/03/2023 nel periodo informatizzato dal 10/11/1992 al 29/03/2023 è emerso il seguente **Elenco sintetico delle formalità**:

1. **TRASCRIZIONE del 17/06/2004** - Registro Particolare 12392 Registro Generale 19556 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 0/1 del 14/05/2004 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2405 del 27/05/2022 (RESTRIZIONE DI BENI).

\*\*\*\*\*



Individuate le formalità insistenti su ciascun immobile, lo Scrivente provvedeva ad estrarre copia dell'unica nota individuata nella attuale identificazione catastale come di seguito riportata:

1. **TRASCRIZIONE del 17/06/2004** - Registro Particolare 12392  
Registro Generale 19556 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO  
Repertorio 0/1 del 14/05/2004 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE -  
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato  
elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2405 del 27/05/2022 (RESTRIZIONE DI BENI).

**Ispezione telematica** n. T1 349552 del 29/03/2023 Nota di trascrizione

*Registro generale n. 19556 Registro particolare n. 12392 Presentazione n. 63 del 17/06/2004*

<u>Sezione A – Generalità</u>	<i>Dati relativi al titolo</i>	<i>Descrizione</i>
ATTO GIUDIZIARIO	<i>Data</i> 14/05/2004 <i>Numero di repertorio</i> 0/1 <i>Pubblico ufficiale o Autorità emittente</i> UFFICIALE GIUDIZIARIO <i>Codice fiscale - Sede</i> PERUGIA (PG) <i>Specie</i> ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE	<i>Descrizione</i> VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI <i>Richiedente</i> AVV. [REDACTED] <i>Indirizzo</i> PERUGIA, [REDACTED] [REDACTED]

*Dati riepilogativi*

*Unità negoziali* 2 *Soggetti a favore* 1 *Soggetti contro* 1



**Sezione B - Immobili**

*Unità negoziale n. 1*

*Immobile n. 1 Comune E975 - MARSCIANO (PG) Catasto FABBRICATI*

*Sezione urbana - Foglio 39 Particella 728 Subalterno 3 Natura C1 -  
NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 161 metri quadri;*

*Immobile n. 2 Comune E975 - MARSCIANO (PG) Catasto FABBRICATI*

*Sezione urbana - Foglio 39 Particella 127 Subalterno 13 Natura C1 -  
NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza -*

*Unità negoziale n. 2*

*Immobile n. 1 Comune E975 - MARSCIANO (PG) Catasto FABBRICATI*

*Sezione urbana - **Foglio 39 Particella 127 Subalterno 11** Natura C2 -  
MAGAZZINI E LOCALI DI Consistenza 19 metri quadri DEPOSITO*

*Immobile n. 2 Comune E975 - MARSCIANO (PG) Catasto FABBRICATI*

*Sezione urbana - **Foglio 39 Particella 127 Subalterno 14** Natura C6 -  
STALLE, SCUDERIE, Consistenza 22 metri quadri RIMESSE,  
AUTORIMESSE*

*Immobile n. 3 Comune E975 - MARSCIANO (PG) Catasto FABBRICATI*

*Sezione urbana - **Foglio 39 Particella 127 Subalterno 15** Natura A2 -  
ABITAZIONE DI TIPO CIVILE*

*Immobile n. 4 Comune E975 - MARSCIANO (PG) Catasto FABBRICATI*

*Sezione urbana - **Foglio 39 Particella 728 Subalterno 6** Natura A2 -  
ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza 7 vani*

*Immobile n. 5 Comune E975 - MARSCIANO (PG) Catasto FABBRICATI*

---



*Sezione urbana - Foglio 39 Particella 127 Subalterno 16 Natura L -  
L'ASTRICO SOLARE Consistenza -*

Immobilie n. 6 Comune E975 - MARSCIANO (PG) Catasto FABBRICATI

*Sezione urbana - Foglio 39 Particella 728 Subalterno 7 Natura L -  
L'ASTRICO SOLARE Consistenza -*

Immobilie n. 7 Comune E975 - MARSCIANO (PG) Catasto FABBRICATI

*Sezione urbana - Foglio 39 Particella 728 Subalterno 5 Natura C2 -  
MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO Consistenza 27 metri quadri*

### **Sezione C - Soggetti**

*A favore* Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

[REDACTED] Sede [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per  
la quota di 1/1;

- **Relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà  
per la quota di 1/2**

### **Contro**

Soggetto n. 1 In qualità di - Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED]

Nata il [REDACTED] Sesso F Codice fiscale [REDACTED]  
[REDACTED]

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per  
la quota di 1/1;

- **Relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà  
per la quota di 1/2**



Sezione D - Ulteriori informazioni

*Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare*

Elenco annotazioni, comunicazioni, rettifiche e formalità successive

*Relative alla formalità:*

Nota di trascrizione *Numero di registro particolare 12392 del 17/06/2004*

*Annotazioni ANNOTAZIONE presentata il 27/05/2022 Servizio di P.I. di*

*PERUGIA Registro particolare n. 2405 Registro generale n. 15803 Tipo di*

*atto: 0725 - **RESTRIZIONE DI BENI** (Non sono presenti comunicazioni*

*Rettifiche Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di*

*riferimento) Non sono presenti formalità successive*

\*\*\*\*\*

Al fine di approfondire e completare le opportune verifiche lo  
Scrivente provvedeva ad effettuare una ispezione ipotecaria per soggetto,  
utilizzando quali dati utili per la ricerca i dati identificativi della debitrice  
esecutata.

Inserendo il nominativo [REDACTED] nata a [REDACTED]  
[REDACTED] il [REDACTED] ed estendendo la ricerca agli  
omonimi, emergeva il seguente elenco dei soggetti individuati:

- a) [REDACTED]  
[REDACTED];
- b) [REDACTED]  
[REDACTED];



c) [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED];

Preso atto dell'anomalia (relativa al diverso codice fiscale individuato ed al diverso luogo di nascita, pur nella medesima Provincia) lo Scrivente effettuava le seguenti ispezioni:

Ispezione n. T349552 del 29/03/2023 (Periodo informatizzato dal 10/11/1992 al 29/03/2023; Periodo recuperato e validato dal 02/01/1976 al 09/11/1992) [REDACTED] Luogo di nascita [REDACTED] data di nascita [REDACTED] Sesso F Codice fiscale [REDACTED] \*

\*\* (\*\* Soggetti con codici fiscali collegati in anagrafe tributaria \* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria) dalla quale emergeva il seguente elenco sintetico di formalità:

**1. ISCRIZIONE CONTRO del 04/04/1984** - Registro Particolare 1024 Registro Generale 7115 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato immagine

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 324 del 30/01/1995 (**CANCELLAZIONE TOTALE**)

**2. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 02/01/2002** - Registro Particolare 23 Registro Generale 23 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 110626 del 21/12/2001 ATTO TRA VIVI – DIVISIONE Immobili siti in MARSCIANO(PG)



Nota disponibile in formato elettronico

**3. ISCRIZIONE CONTRO del 24/05/2002** - Registro Particolare 2672

Registro Generale 12855 Pubblico ufficiale [REDACTED] [REDACTED]  
Repertorio 111902 del 23/05/2002 IPOTECA VOLONTARIA derivante da  
CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in  
MARSCIANO(PG) SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2404 del 27/05/2022 (**RESTRIZIONE DI BENI**)

**4. TRASCRIZIONE CONTRO del 17/06/2004** - Registro Particolare

12392 Registro Generale 19556 Pubblico ufficiale UFFICIALE  
GIUDIZIARIO Repertorio 0/1 del 14/05/2004 ATTO ESECUTIVO O  
CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili  
siti in MARSCIANO(PG)

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2405 del 27/05/2022 (**RESTRIZIONE DI BENI**)

**5. ISCRIZIONE CONTRO del 29/09/2006** - Registro Particolare 7491

Registro Generale 33074 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE  
Repertorio 1448 del 21/09/2006 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da  
DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in MARSCIANO (PG)  
SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico





**6. ISCRIZIONE CONTRO del 23/04/2018** - Registro Particolare 1449

Registro Generale 10096 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-  
RISCOSSIONE Repertorio 2627/8018 del 20/04/2018 IPOTECA CONC.  
AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO Immobili siti  
in MARSCIANO (PG) SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

**7. TRASCRIZIONE CONTRO del 11/03/2022** - Registro Particolare

5080 Registro Generale 7094 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio  
192/2022 del 17/02/2022 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI  
TRASFERIMENTO IMMOBILI Immobili siti in MARSCIANO(PG)

Nota disponibile in formato elettronico

Ispezione n. T349552 del 29/03/2023 (Periodo informatizzato dal  
10/11/1992 al 29/03/2023; Periodo recuperato e validato dal 02/01/1976 al  
09/11/1992) [REDACTED] Luogo di nascita [REDACTED]  
data di nascita [REDACTED] Sesso F Codice fiscale [REDACTED]  
dalla quale emergeva il seguente elenco sintetico di formalità:

**1. TRASCRIZIONE CONTRO del 07/08/1991** - Registro Particolare

11102 Registro Generale 15763 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA  
SOGGETTO VENDITORE

Nota disponibile in formato immagine



Lo Scrivente, escludendo le trascrizioni cancellate, provvedeva ad estrarre copia delle note disponibili in formato elettronico, di seguito riportate con l'indicazione del numero cronologico di estrazione dall'elenco, ovvero:

**2. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 02/01/2002 - Registro**

Particolare 23 Registro Generale 23 Pubblico ufficiale [REDACTED]

Repertorio 110626 del 21/12/2001 ATTO TRA VIVI – DIVISIONE

Immobili siti in MARSCIANO (PG)

Dati riepilogativi

*Unità negoziali 2 Soggetti a favore 2 Soggetti contro 2*

**Sezione B - Immobili**

*Unità negoziale n. 1*

*Immobile n. 1 Gruppo graffiati 1 Comune E975 - MARSCIANO (PG)*

*Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 39 Particella 127*

*Subalterno 12 Natura C1 - NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 109 metri*

*quadri Indirizzo FRAZ. SAN VALENTINO DELLA COLLINA N. civico*

*SNC;*

*Immobile n. 2 Gruppo graffiati 1 Comune E975 – MARSCIANO (PG)*

*Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 39 Particella 728*

*Subalterno 2 Natura C1 - NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza - Indirizzo*

*FRAZ. SAN VALENTINO DELLA COLLINA N. civico SNC;*

*Immobile n. 3 Comune E975 - MARSCIANO (PG) Catasto FABBRICATI*

*Sezione urbana - Foglio 39 Particella 728 Subalterno 4 Natura C6 -*



STALLE, SCUDERIE, *Consistenza* 19 metri quadri RIMESSE,  
AUTORIMESSE *Indirizzo* FRAZ. SAN VALENTINO DELLA COLLINA  
*N. civico* SNC

*Unità negoziale n. 2*

*Immobile n. 1* *Gruppo graffati* 1 *Comune* E975 - MARSCIANO (PG)  
*Catasto* FABBRICATI *Sezione urbana* - *Foglio* 39 *Particella* 127  
*Subalterno* 13 *Natura* C1 - NEGOZI E BOTTEGHE *Consistenza* 161 metri  
quadri *Indirizzo* FRAZ. SAN VALENTINO DELLA COLLINA *N. civico*  
SNC

*Immobile n. 2* *Gruppo graffati* 1 *Comune* E975 - MARSCIANO (PG)  
*Catasto* FABBRICATI *Sezione urbana* - *Foglio* 39 *Particella* 728  
*Subalterno* 3 *Natura* C1 - NEGOZI E BOTTEGHE *Consistenza* - *Indirizzo*  
FRAZ. SAN VALENTINO DELLA COLLINA *N. civico* SNC

### **Sezione C - Soggetti**

#### ***A favore***

*Soggetto n. 1* *In qualità di* - *Cognome* [REDACTED] *Nome* [REDACTED] *Nata*  
*il* [REDACTED] *a* [REDACTED] *Sesso* F *Codice fiscale* [REDACTED]  
[REDACTED] *Relativamente all'unità negoziale n. 1* *Per il diritto di*  
PROPRIETA' *Per la quota di* 1/1 *In regime di* BENE PERSONALE

*Soggetto n. 2* *In qualità di* - *Cognome* [REDACTED] *Nome* [REDACTED] *Nata*  
*il* [REDACTED] *a* [REDACTED] *Sesso* F *Codice fiscale* [REDACTED]  
[REDACTED] *Relativamente all'unità negoziale n. 2* *Per il diritto di*  
PROPRIETA' *Per la quota di* 1/1 *In regime di* BENE PERSONALE



**Contro**

Soggetto n. 1 In qualità di -Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED] Nata  
il [REDACTED] a [REDACTED] Sesso F Codice fiscale [REDACTED]  
[REDACTED] Relativamente a TUTTE le unità negoziali Per il diritto di  
PROPRIETA' Per la quota di 1/2 In regime di BENE PERSONALE

Soggetto n. 2 In qualità di - Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED] Nata  
il [REDACTED] a [REDACTED] Sesso F Codice fiscale [REDACTED]  
[REDACTED] Relativamente a TUTTE le unità negoziali Per il diritto di  
PROPRIETA' Per la quota di 1/2 In regime di BENE PERSONALE

**Sezione D - Ulteriori informazioni**

*Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare*  
RIMANE DI PROPRIETA' COMUNE ED INDIVISA DELLE  
CONDIVIDENTI OLTRE A QUANTO PER LEGGE IL BENE COMUNE  
NON CENSIBILE (CORTE) CENSITO NEL VIGENTE N.C.E.U. DEL  
COMUNE DI MARSCIANO AL FOGLIO 39 MAPPALE 728 SUB 1  
(BENE COMUNE NON CENSIBILE).

**3. ISCRIZIONE CONTRO del 24/05/2002** - Registro Particolare 2672  
Registro Generale 12855 Pubblico ufficiale [REDACTED] [REDACTED]  
Repertorio 111902 del 23/05/2002 IPOTECA VOLONTARIA derivante da  
CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in  
MARSCIANO(PG) SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA  
Nota disponibile in formato elettronico



Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2404 del 27/05/2022 (**RESTRIZIONE DI BENI**)

*Dati riepilogativi*

*Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1*

**Sezione B - Immobili**

*Unità negoziale n. 1*

Immobile n. 1 Gruppo graffati 1 Comune E975 - MARSCIANO (PG)

Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 39 Particella 127

Subalterno 13 Natura C1 - NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 161 metri  
quadri Indirizzo FRAZIONE SAN VALENTINO DELLA COLLI N. civico

SC;

Immobile n. 2 Gruppo graffati 1 Comune E975 - MARSCIANO (PG)

Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 39 Particella 728

Subalterno 3 Natura C1 - NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza - Indirizzo  
FRAZIONE SAN VALENTINO DELLA COLLI N. civico SC;

**Sezione C - Soggetti**

***A favore***

Soggetto n. 1 In qualità di - Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] Sede PERUGIA (PG) Codice fiscale

[REDACTED] Domicilio ipotecario eletto [REDACTED]

[REDACTED] Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di  
PROPRIETA' Per la quota di 1/1;

***Contro***



Soggetto n. 1 In qualità di - Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED]  
Nata il [REDACTED] a [REDACTED] Sesso F Codice fiscale [REDACTED]  
[REDACTED] Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di  
PROPRIETA' Terzo datore SI Per la quota di 1/1

**Debitori non datori di ipoteca**

Soggetto n. 1 In qualità di - Denominazione o ragione sociale [REDACTED]  
[REDACTED] Sede [REDACTED] Codice  
fiscale [REDACTED]

**Sezione D - Ulteriori informazioni**

*Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei  
titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile  
pubblicare)*

PER L'ESECUZIONE DEL CONTRATTO LE PARTI HANNO ELETTO  
DOMICILIO; - LA BANCA IN PERUGIA PRESSO LA PROPRIA SEDE  
ATTUALMENTE POSTA IN [REDACTED] - LA  
PARTE DEBITRICE, LA PARTE CONCEDENTE IPOTECA E IL  
FIDEJUSSORE PRESSO IL DOMICILIO DICHIARATO NEL  
CONTRATTO ED IN DIFETTO PRESSO LA SEGRETERIA DEL  
COMUNE DI MARSCIANO DOVE LA BANCA POTRA' FARE  
ESEGUIRE LE NOTIFICAZIONI DI OGNI SPECIE DI ATTI ANCHE  
ESECUTIVI. AGLI EFFETTI DELL'ISCRIZIONE IPOTECARIA LA  
BANCA, AI SENSI DELL'ARTICOLO 39, COMMA 1 DEL T.U. N.RO  
385/93, ELEGGE DOMICILIO IN PERUGIA PRESSO LA PROPRIA



SEDE POSTA IN [REDACTED] A NORMA DELL'ART. 10 DEL REGOLAMENTO ALLEGATO AL CONTRATTO, LA PARTE DEBITRICE NONCHE' PARTE CONCEDENTE IPOTECA SI E' INOLTRE OBBLIGATA: A) - A NON LOCARE GLI IMMOBILI IPOTECATI E A NON RICEVERE DAI CONDUTTORI DEI BENI STESSI ANTICIPAZIONI DI PIGIONI PER OLTRE UN ANNO SENZA IL PREVENTIVO CONSENSO SCRITTO DELLA BANCA; B) - A NON COSTITUIRE SERVITU', ANTICRESI O CESSIONI DI RENDITA SUI BENI MEDESIMI; C) - A NON MODIFICARE LE STRUTTURE SOSTANZIALI E LA CONSISTENZA DEI BENI IPOTECATI NONCHE' LA LORO DESTINAZIONE SENZA IL CONSENSO DELLA BANCA E CIO' ANCHE IN RIFERIMENTO A QUANTO PREVISTO ALL'ART. 2813 DEL C.C.. LA SIGNORA [REDACTED] [REDACTED] HA DICHIARATO DI INTERVENIRE ALL'ATTO DI MUTUO COME PARTE DATRICE D'IPOTECA ED IN QUALITA' DI UNICA PROPRIETARIA E TITOLARE DELLA DITTA "[REDACTED] [REDACTED]", CORRENTE IN [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] CODICE FISCALE E NUMERO D'ISCRIZIONE AL REGISTRO DELLE IMPRESE DI PERUGIA [REDACTED], ISCRITTA AL N.RO 225.842 DEL REPERTORIO ECONOMICO AMMINISTRATIVO PRESSO LA CAMERA DI COMMERCIO DI PERUGIA. IL FINANZIAMENTO E' STATO REGOLATO ALLE



CONDIZIONI ED AL TASSO COME DI SEGUITO INDICATO: 1) - LA DURATA VIENE DETERMINATA IN MESI 120 (CENTOVENTI) DI AMMORTAMENTO; 2) - L'AMMORTAMENTO AVRA' INIZIO DAL PRIMO GIORNO DEL MESE SUCCESSIVO ALLA DATA DI EROGAZIONE DEL FINANZIAMENTO; 3) - L'INTERESSE VIENE DETERMINATO NELLA MISURA DEL 6% (SEI PERCENTO) ANNUO NOMINALE POSTICIPATO FISSO (0,500% MENSILE) ED E' CALCOLATO IN RELAZIONE ALL'ANNO COMMERCIALE (GIORNI 360, DIVISORE 360); 4) - IL CAPITALE FINANZIATO VERRA' RIMBORSATO MEDIANTE N.RO 120 (CENTOVENTI) RATE MENSILI POSTICIPATE, DA SODDISFARSI LA PRIMA L'ULTIMO GIORNO DEL MESE SUCCESSIVO ALLA DATA DI EROGAZIONE DEL FINANZIAMENTO, LE SUCCESSIVE DI MESE IN MESE INTEGRALMENTE E SENZA INTERRUZIONE SINO A SUA COMPLETA ESTINZIONE, COME DA PIANO DI AMMORTAMENTO ALLEGATO ALL'ATTO DI MUTUO. SI PRECISA CHE NEL PIANO DI AMMORTAMENTO LE SCADENZE DELLE RATE SONO STATE DETERMINATE SIMULANDO L'EROGAZIONE DEL FINANZIAMENTO IN DATA ODIERNA, LE SCADENZE DEFINITIVE SARANNO DETERMINATE CON LE MODALITA' SOPRA INDICATE; 5) - DAL GIORNO DELL'EROGAZIONE DEL FINANZIAMENTO FINO AL GIORNO PRECEDENTE LA DATA DI INIZIO DELL'AMMORTAMENTO DECORRERANNO GLI INTERESSI

---





DIPREAMMORTAMENTO ALLO STESSO TASSO DEL FINANZIAMENTO, CALCOLATI IN RELAZIONE ALL'ANNO CIVILE (GIORNI EFFETTIVI, DIVISORE 365). DETTI INTERESSI DOVRANNO ESSERE CORRISPOSTI DALLA PARTE DEBITRICE UNITAMENTE ALLA PRIMA RATA DI AMMORTAMENTO. LA PARTE DEBITRICE SI E' OBBLIGATA PER SE', SUOI SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA, CON VINCOLO SOLIDALE ED INDIVISIBILE FRA TUTTI, AL PAGAMENTO DELLE RATE COME SOPRA PATTUITE, NONCHE' AL PAGAMENTO DEGLI INTERESSI DI PREAMMORTAMENTO DI CUI ALL'ARTICOLO 2 DELCAPITOLATO ALLEGATO. NEL CASO DI RITARDO NEL PAGAMENTO DELLE RATE PER CAPITALE, INTERESSI ED ACCESSORI, COME PURE NEL CASO DI DECADENZA DAL BENEFICIO DEL TERMINE, DI RISOLUZIONE DEL CONTRATTO O DI PROCEDURE CONCORDATARIE A CARICO DELLA PARTE DEBITRICE, DECORRERA' SULLE RELATIVE SOMME, A FAVORE DELLA BANCA, UN INTERESSE DI MORA STABILITO NELLA MISURA DI 2 (DUE) PUNTI IN PIU' DEL TASSO DI INTERESSE DI CUI AI PRECEDENTI PUNTI 4 E 5. TALE INTERESSE VERRA' APPLICATO SENZA BISOGNO DI ALCUNA INTIMAZIONE NE' MESSA IN MORA, MA SOLTANTO PER SCADENZA DEL TERMINE. L'INTERESSE DI MORA SOPRA INDICATO SI APPLICHERA' SU OGNI SOMMA DOVUTA DALLA PARTE DEBITRICE PER QUALSIASI MOTIVO E

---



NON PAGATA DAL GIORNO DELLA SCADENZA. L'IMPORTO COMPLESSIVAMENTE DOVUTO ALLA SCADENZA DI CIASCUNA RATA E NON PAGATO PRODUCE INTERESSI, NELLA MISURA SOPRA INDICATA, DAL GIORNO DELLA SCADENZA E FINO AL MOMENTO DEL PAGAMENTO A CARICO DELLA PARTE DEBITRICE ED A FAVORE DELLA BANCA. SU DETTI INTERESSI NON VERRA' EFFETTUATA LA CAPITALIZZAZIONE PERIODICA.

**Elenco annotazioni, comunicazioni, rettifiche e formalità successive**

*Relative alla formalità: Nota di iscrizione Numero di registro particolare 2672 del 24/05/2002 Annotazioni*

*ANNOTAZIONE presentata il 27/05/2022 Servizio di P.I. di PERUGIA Registro particolare n. 2404 Registro generale n. 15802 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI*

*Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento)*

*Non sono presenti formalità successive*

**4. TRASCRIZIONE CONTRO del 17/06/2004** - Registro Particolare 12392 Registro Generale 19556 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 0/1 del 14/05/2004 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in MARSCIANO(PG) Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2405 del 27/05/2022 (**RESTRIZIONE DI BENI**)



*Dati riepilogativi*

*Unità negoziali 2 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1*

**Sezione B - Immobili**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1 *Comune E975 - MARSCIANO (PG) Catasto FABBRICATI*

*Sezione urbana - Foglio 39 Particella 728 Subalterno 3 Natura C1 -  
NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 161 metri quadri;*

Immobile n. 2 *Comune E975 - MARSCIANO (PG) Catasto FABBRICATI*

*Sezione urbana - Foglio 39 Particella 127 Subalterno 13 Natura C1 -  
NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza -*

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1 *Comune E975 - MARSCIANO (PG) Catasto FABBRICATI*

*Sezione urbana - **Foglio 39 Particella 127 Subalterno 11** Natura C2 -  
MAGAZZINI E LOCALI DI Consistenza 19 metri quadri DEPOSITO;*

Immobile n. 2 *Comune E975 - MARSCIANO (PG) Catasto FABBRICATI*

*Sezione urbana - **Foglio 39 Particella 127 Subalterno 14** Natura C6 -  
STALLE, SCUDERIE, Consistenza 22 metri quadri RIMESSE,  
AUTORIMESSE;*

Immobile n. 3 *Comune E975 - MARSCIANO (PG) Catasto FABBRICATI*

*Sezione urbana - **Foglio 39 Particella 127 Subalterno 15** Natura A2 -  
ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza - ;*

Immobile n. 4 *Comune E975 - MARSCIANO (PG) Catasto FABBRICATI*



Sezione urbana - **Foglio 39 Particella 728 Subalterno 6** Natura A2 -  
ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza 7 vani;

Immobile n. 5 Comune E975 - MARSCIANO (PG) Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - **Foglio 39 Particella 127 Subalterno 16** Natura L -  
LASTRICO SOLARE Consistenza -;

Immobile n. 6 Comune E975 - MARSCIANO (PG) Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - **Foglio 39 Particella 728 Subalterno 7** Natura L -  
LASTRICO SOLARE Consistenza -;

Immobile n. 7 Comune E975 - MARSCIANO (PG) Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - **Foglio 39 Particella 728 Subalterno 5** Natura C2 -  
MAGAZZINI E LOCALI DI Consistenza 27 metri quadri DEPOSITO

### **Sezione C - Soggetti**

#### ***A favore***

Soggetto n. 1 In qualità di - Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

[REDACTED] Sede [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETA' per la  
quota di 1/1

- **Relativamente all'unità negoziale n. 2** Per il diritto di PROPRIETA' per  
la quota di 1/2;

#### ***Contro***

Soggetto n. 1 In qualità di - Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED]

Nata il [REDACTED] a [REDACTED] Sesso F Codice fiscale [REDACTED]

[REDACTED]



- *Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1*

- ***Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2.***

#### **Sezione D - Ulteriori informazioni**

*Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare*

*Elenco annotazioni, comunicazioni, rettifiche e formalità successive*

*Relative alla formalità: Nota di trascrizione Numero di registro particolare*

*12392 del 17/06/2004*

*Annotazioni ANNOTAZIONE presentata il 27/05/2022 Servizio di P.I. di*

*PERUGIA Registro particolare n. 2405 Registro generale n. 15803 Tipo di*

*atto: 0725 - RESTRIZIONE DI BENI*

*Non sono presenti rettifiche*

*Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento)*

*Non sono presenti formalità successive*

#### **5. ISCRIZIONE CONTRO del 29/09/2006 - Registro Particolare 7491**

Registro Generale 33074 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE

Repertorio 1448 del 21/09/2006 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da

DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in MARSCIANO (PG)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

***Dati riepilogativi***



Unità negoziali 2 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

**Sezione B - Immobili**

*Unità negoziale n. 1*

*Immobile n. 1 Comune E975 - MARSCIANO (PG) Catasto TERRENI*

*Foglio 39 Particella 204 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza;*

*Immobile n. 2 Comune E975 - MARSCIANO (PG) Catasto TERRENI*

*Foglio 39 Particella 729 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza -;*

*Unità negoziale n. 2*

*Immobile n. 1 Comune E975 - MARSCIANO (PG) Catasto TERRENI*

*Foglio 39 Particella 25 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza;*

*Immobile n. 2 Comune E975 - MARSCIANO (PG) Catasto TERRENI*

*Foglio 39 Particella 256 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza -;*

*Immobile n. 3 Comune E975 - MARSCIANO (PG) Catasto TERRENI*

*Foglio 39 Particella 43 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza -*

*Immobile n. 4 Comune E975 - MARSCIANO (PG) Catasto TERRENI*

*Foglio 24 Particella 88 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza -;*

*Immobile n. 5 Comune E975 - MARSCIANO (PG) Catasto TERRENI*

*Foglio 24 Particella 102 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza -;*

*Immobile n. 6 Comune E975 - MARSCIANO (PG) Catasto TERRENI*

*Foglio 24 Particella 142 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza -;*

*Immobile n. 7 Comune E975 - MARSCIANO (PG) Catasto FABBRICATI*

*Sezione urbana - Foglio 39 Particella 24 Subalterno - Natura X -*

*FABBRICATO Consistenza -;*



### **Sezione C - Soggetti**

#### ***A favore***

Soggetto n. 1 In qualità di - Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

[REDACTED] Sede [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

Domicilio ipotecario eletto [REDACTED]

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2

- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/6

#### ***Contro***

Soggetto n. 1 In qualità di - Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED]

Nata il [REDACTED] a [REDACTED] Sesso F Codice fiscale [REDACTED]

[REDACTED]

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2;

- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/6.

### **Sezione D - Ulteriori informazioni**

*Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)*



LA [REDACTED] ELEGGE DOMICILIO IN PERUGIA,  
[REDACTED] PRESSO LO STUDIO DELL'AVV. [REDACTED]

**6. ISCRIZIONE CONTRO del 23/04/2018** - Registro Particolare 1449  
Registro Generale 10096 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-  
RISCOSSIONE Repertorio 2627/8018 del 20/04/2018 IPOTECA CONC.  
AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO Immobili siti  
in MARSCIANO(PG) SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

***Dati riepilogativi***

*Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1*

**Sezione B - Immobili**

*Unità negoziale n. 1*

*Immobile n. 1* *Comune E975 - MARSCIANO (PG) Catasto TERRENI*  
*Foglio 24 Particella 88 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 66*  
*are 90 centiare;*

*Immobile n. 2* *Comune E975 - MARSCIANO (PG) Catasto TERRENI*  
*Foglio 39 Particella 25 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 30*  
*are 33 centiare;*

*Immobile n. 3* *Comune E975 - MARSCIANO (PG) Catasto TERRENI*  
*Foglio 39 Particella 43 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 1*  
*ettari 16 are 55 centiare;*







*Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)*

GLI INTERESSI DI MORA SONO APPLICATI AI SENSI DELL'ART. 30 DEL D.P.R. N. 602/1973, E CALCOLATI, SULLA BASE DEL TASSO DETERMINATO ANNUALMENTE CON PROVVEDIMENTO DEL DIRETTORE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE. PER I CREDITI DI NATURA PREVIDENZIALE, GLI INTERESSI DI MORA VENGONO APPLICATI ESCLUSIVAMENTE SE, ALLA DATA DEL PAGAMENTO, E' STATO GIA' RAGGIUNTO IL TETTO MASSIMO DELLE SANZIONI CIVILI (CD. SOMME AGGIUNTIVE) PREVISTE DALLA LEGGE (ART. 116, COMMA 8 E 9, DELLA L. N. 388/2000).

COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 08076201700000124000, DATA NOTIFICA COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 05062017 NUMERO DI RUOLO: 250283, ANNO DEL RUOLO: 2011, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: T3H , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 13012011 NUMERO DI RUOLO: 250458, ANNO DEL RUOLO: 2011, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: T3H , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 27102011 NUMERO DI RUOLO: 250094, ANNO DEL RUOLO: 2013, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: T3H , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 07122012 NUMERO DI RUOLO: 250470, ANNO DEL RUOLO: 2014, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: T3H , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 08092014

---



NUMERO DI RUOLO: 550016, ANNO DEL RUOLO: 2014, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: T3H , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 21012014 NUMERO DI RUOLO: 250641, ANNO DEL RUOLO: 2015, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: T3H , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 09102015 NUMERO DI RUOLO: 250123, ANNO DEL RUOLO: 2017, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: T3H , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 02022017 NUMERO DI RUOLO: 4954, ANNO DEL RUOLO: 2008, CODICE ENTE: 5641, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: A, DATA ESECUTORIETA: 22092008 NUMERO DI RUOLO: 2047, ANNO DEL RUOLO: 2013, CODICE ENTE: 5641, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: A, DATA ESECUTORIETA: 03012013 NUMERO DI RUOLO: 2506, ANNO DEL RUOLO: 2016, CODICE ENTE: 5641, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: A, DATA ESECUTORIETA: 21032016.

**7. TRASCRIZIONE CONTRO del 11/03/2022** - Registro Particolare 5080 Registro Generale 7094 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 192/2022 del 17/02/2022 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Immobili siti in MARSCIANO(PG)

Nota disponibile in formato elettronico

**Dati riepilogativi**

*Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1*

**Sezione B - Immobili**

---



*Unità negoziale n. 1*

*Immobilie n. 1* *Comune E975 - MARSCIANO (PG) Catasto FABBRICATI*  
*Sezione urbana - Foglio 39 Particella 127 Subalterno 13 Sezione urbana -*  
*Foglio 39 Particella 728 Subalterno 3 Natura C1 - NEGOZI E*  
*BOTTEGHE Consistenza -;*

**Sezione C - Soggetti**

***A favore***

*Soggetto n. 1* *In qualità di FAVORE Denominazione o ragione sociale*

██████████ Sede ██████████ ██████████ Codice fiscale ██████████

*Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETA' per la*  
*quota di 1/1;*

***Contro***

*Soggetto n. 1* *In qualità di CONTRO Cognome ██████████ Nome*

██████████ Nata il ██████████ a ██████████ Sesso F Codice fiscale

██████████ *Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il*  
*diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1.*

**Sezione D - Ulteriori informazioni**

*Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare*

Lo Scrivente provvedeva, quindi, ad estrarre la nota individuata inserendo il  
diverso codice fiscale (██████████) attribuito alla debitrice  
esecutata ovvero:



**1. TRASCRIZIONE CONTRO del 07/08/1991** - Registro Particolare 11102 Registro Generale 15763 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA SOGGETTO VENDITORE dalla verifica della quale non emergevano dati inerenti i beni oggetto della presente relazione (nota che comunque si allega unitamente alle restanti visure).

\*\*\*\*\*

Al fine di verificare l'esistenza della trascrizione relativa alla dichiarazione di successione in morte di [REDACTED] (fratello della debitrice esecutata e della comproprietaria) lo Scrivente effettuava anche una visura ipotecaria per nominativo inserendo quale dato per la ricerca:

[REDACTED] Luogo di nascita [REDACTED] Data di nascita [REDACTED] Sesso M Codice fiscale – non indicato - ;  
e

[REDACTED] Luogo di nascita [REDACTED] Data di nascita [REDACTED] Sesso M Codice fiscale [REDACTED] \*.

Dalla suindicata ispezione emergeva, per il periodo informatizzato dal 10/11/1992 al 26/05/2023 ed il periodo recuperato e validato dal 02/01/1976 al 09/11/1992 il seguente elenco sintetico delle formalità:

**1. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 02/10/1980** - Registro Particolare 13548 Registro Generale 18966 Pubblico ufficiale PECCHIOLI LEONARDO Repertorio 189257/11433 del 13/09/1980 ATTO TRA VIVI - ATTO TRA VIVI - DONAZIONE CON RISERVA DI USUFRUTTO - SERVITU' - Immobili siti in MARSCIANO(PG)



**2. ISCRIZIONE CONTRO del 04/04/1984** - Registro Particolare

1024 Registro Generale 7115 IPOTECA VOLONTARIA derivante da  
CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO SOGGETTO  
DEBITORE Nota disponibile in formato immagine:

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 324 del 30/01/1995 (CANCELLAZIONE TOTALE)

**3. TRASCRIZIONE CONTRO del 07/08/1991** - Registro

Particolare 11102 Registro Generale 15763 ATTO TRA VIVI –  
COMPRAVENDITA SOGGETTO VENDITORE Nota disponibile in  
formato immagine

Dalla suesposta verifica non emergeva la trascrizione relativa alla  
dichiarata successione.

\*\*\*\*\*

Nella certificazione prodotta in atti a cura del Dirigente del  
competente Ufficio dell’Agenzia delle Entrate e presente nel fascicolo  
telematico emergeva quanto di seguito:

a decorrere dal 01.01.1984 a tutto il 27.10.2004 nei riguardi di ██████████  
██████████, nata a ████████████████████ relativamente a beni posti nel  
Comune di Marsciano, censiti al Catasto Fabbricati al Foglio 39 Particelle  
127 Subalterno 13 (ex 127 Subalterni 1,2,4,5), 728 Subalterno 3 (ex 127  
Subalterni 1,2,4,5), 127 Subalterno 11 (ex 127 Subalterno 7), 127  
Subalterno 14, 127 Subalterno 15, 728 Subalterno 6, 127 Subalterno 16, 728



Subalterno 7, 728 Subalterno 5 (ex 127 Subalterni 1,2,4,5) ed alle formalità di trascrizioni ed iscrizioni contro risultano le seguenti

TRASCRIZIONI:

1. TRASCRIZIONE nr. 23 del 02.01.2002;
2. TRASCRIZIONE nr. 12392 del 17.06.2004;

e grava la seguente

ISCRIZIONE

1. ISCRIZIONE nr. 2672 del 24.05.2002

formalità come in precedenza descritte ed individuate in conseguenza della nuova ispezione ipotecaria eseguita.

\*\*\*\*\*

In esito alla presa visione della precedente CTU depositata in atti, ed in particolare al Paragrafo “E) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI”, il Perito all’epoca incaricato relazionava (cit.) *“Dai Certificati allegati agli atti di causa, ed a seguito di visure ipotecarie eseguite presso l’Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Perugia – Reparto II – Servizio di Pubblicità Immobiliare, relativamente al bene oggetto di esecuzione, sono stati rilevati, alla data del 23.03.2006, i seguenti vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura, a carico di* ██████████

██████████:

- trascrizione n° 12392 del 17 giugno 2004;
- iscrizione ipotecaria n° 2672 del 24 maggio 2002 (allegati agli atti di causa).”



\*\*\*\*\*

Sugli immobili oggetto di stima (lotti 2 e 3) successivamente alla TRASCRIZIONE CONTRO del 17/06/2004 - Registro Particolare 12392 Registro Generale 19556 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in MARSCIANO(PG) **NON risultano iscritti ulteriori gravami** dovendosi ritenere l'ISCRIZIONE CONTRO del 24/05/2002 - Registro Particolare 2672 Registro Generale 12855 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO per immobili siti in MARSCIANO (PG) riferita ai beni facenti parte del Lotto 1 poi venduto a seguito di pubblica vendita nel 2022.

Si richiama, tuttavia, solo per ultronea chiarezza, quanto relazionato in risposta al precedente quesito 4) con riguardo allo stato di occupazione dell'immobile, e quanto relazionato in merito alla provenienza, per la quale appare mancante la trascrizione della dichiarata successione in morte del Sig. [REDACTED]. In merito a tale punto si riporta anche quanto relazionato nella precedente CTU ovvero (cit.) “..omissis.. i rimanenti beni distinti con le particelle n° 127/11, 127/14, 127/15, 728/6, 127/16, 728/7, 728/5, risultano di proprietà di [REDACTED] per ½, e di [REDACTED] [REDACTED] per ½, pervenuti con atto di donazione Notaio Dr. PECCHIOLI Leonardo del 13.09.1980, repertorio n° 189257 (allegato n° 2) e per successione in morte di [REDACTED]. Questa successione non è stata ancora trascritta (vedi visura aggiornamento - allegato n° 3 e atto Notaio





*Dr. Ludovici – allegato n° 1), e dalle informazioni ricevute presso l’Agenzia delle Entrate di Perugia risulta che la prima domanda di trascrizione, presentata alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, è stata rimandata all’Ufficio del Registro per omissione di una particella; pertanto va ripresentata la domanda stessa previo pagamento dei relativi diritti”.*

Si allegano le visure ipotecarie complete e le relative note disponibili in formato elettronico ed immagine utili alla redazione della presente (**all.nr.10** ispezioni ipotecarie complete).

\*\*\*\*\*

**Quesito num.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”.*

Gli immobili oggetto di procedura ricadono in un edificio di 4 piani fuori terra, oltre piano soffitta, costituito da negozi e locali accessori al piano terra e tre distinte abitazioni (una per ciascun piano) ai piani superiori, il tutto oltre vani accessori (magazzini, garages e soffitte).

Non risulta formalmente costituito alcun condominio, sebbene, per tipologia, il più ampio immobile risulti un **condominio di fatto**, composto da più unità immobiliari appartenenti a diversi proprietari che ne godono in



maniera esclusiva e, nello stesso tempo, da parti comuni, strutturalmente e funzionalmente connesse alle prime e ad esse strumentali, come dettagliatamente indicate dall'articolo 1117 del Codice Civile (fatto salvo il titoli di proprietà di ciascun proprietario che potrebbe disporre diversamente).

Non risultano, inoltre, comunicati e/o indicati, dalla attuale proprietà, eventuali accordi relativi alla ripartizione delle spese inerenti le parti comuni intervenuti tra i diversi proprietari.

Si rimanda, pertanto, a quanto previsto dal Codice Civile ed alle normativa di riferimento.

Non risultano, infine, sugli immobili oggetto di procedura, cause in corso (visibili e/o conoscibili eseguendo le opportune verifiche di pubblicità), ad eccezione della procedura che ha richiesto la presente relazione, per la quale proprio il Creditore procedente si è attivato al fine di recuperare il credito vantato.

\*\*\*\*\*

**Quesito num.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 della eventuale relazione notarile prodotta dal creditore procedente;*

A seguito delle verifiche ipotecarie, delle visure storiche catastali, dell'analisi della certificazione a firma del Dirigente dell'Agenzia delle Entrate (anno 2004) prodotta in atti dal Creditore procedente, gli immobili,



come individuati, risultano avere avuto, nell'ultimo ventennio la medesima attuale intestazione ovvero

✓ oltre l'ultimo ventennio e sino all'attualità

1. [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di **Proprietà per 1/2;**

2. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di **Proprietà per 1/2;**

in virtù di TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 02.10.1980 -  
Registro Particolare 13548 Registro Generale 18966 Pubblico ufficiale  
PECCHIOLI LEONARDO Repertorio 189257/11433 del 13/09/1980  
ATTO TRA VIVI - ATTO TRA VIVI - **DONAZIONE CON RISERVA  
DI USUFRUTTO - SERVITU'** - con il quale i precedenti proprietari,  
Sigg.ri [REDACTED] nato a [REDACTED] e [REDACTED]  
[REDACTED] nata a [REDACTED] tra loro coniugi donavano, tra altri  
beni, ai Sigg.ri

[REDACTED];

[REDACTED];

[REDACTED]

tra loro fratelli, la nuda proprietà dei beni oggi oggetto di disamina.

Con l'avvenuto decesso dei Sigg.ri [REDACTED] (1984) e  
[REDACTED] (1985) per ricongiungimento di usufrutto divenivano  
pieni proprietari i Sigg.ri [REDACTED] (tra loro  
fratelli).



Successivamente, nel 1992 e per **successione in morte di** [REDACTED] [REDACTED] (deceduto il 22.01.1992), si dilenava l'attuale intestazione in capo alle Sigg.re [REDACTED] e [REDACTED] quali piene proprietarie per la quota di 1/2 ciascuna (stante la rinuncia all'eredità del premorto figlio da parte dei genitori del medesimo Sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED], ricevuta dal Notaio in Marsciano Dott. Ludovici Sergio con atto del 27.06.1992 al numero 74.248/13.975 di repertorio registrato a Perugia il 09.07.1992 al numero 3.018). Di detta successione (la nr. "29" Volume 796 del 22.07.1992) non si trova indicazione attraverso verifiche ipotecarie effettuate anche inserendo quali dati per la ricerca il nomintaivo del *de cuius*.

Si allega: **all.nr.11** "Atto di Donazione del 13.09.1980 Notaio Avv. Leonardo Pecchioli e dichiarazione di Successione nr.29 Vol.796 del 1992").

\*\*\*\*\*

**Quesito nr. 8:** *"alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di esistenza di opere abusive, della possibilità di sanatoria ai sensi delle Leggi nn. 47/85 e 724/94 e dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e **gli eventuali costi** della stessa, che potranno essere considerati nella stima del prezzo; altrimenti, la verifica sull'eventuale*

---



*presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando **il costo** per il conseguimento del titolo in sanatoria; assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti; Tutti i costi ipotizzabili per la regolarizzazione urbanistica, edilizia o catastale saranno quindi indicati dal perito e considerati ai fini della stima".*

Come richiamato nel precedente paragrafo **Operazioni Del Consulente Tecnico** lo Scrivente formalizzava a mezzo PEC del 29.03.2023 un accesso atti presso il Comune di Marsciano chiedendo quanto di seguito (Cit.):

*"Spett.le Comune di Marsciano, Ufficio Urbanistica, in qualità di CTU incaricato dal Tribunale di Perugia nell'intestata procedura, chiedo l'accesso agli atti per la verifica della conformità urbanistica dei seguenti immobili siti nel Vostro Comune:*

**CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI MARSCIANO**

*Foglio 39, Particella 127, Subalterno 11 (avente natura C/2);*





data 09.05.2023, si recava presso i predetti Uffici ed ivi poteva prendere visione di quanto rinvenuto, ovvero:

- a) nulla-osta in data 06.09.1957, riguardante l'edificazione del fabbricato originario;
- b) licenze d'abitabilità nr. 20 del 06.05.1959 e nr. 23 del 24.03.1969 conseguente al nulla-osta del 06.09.1957;
- c) Concessione edilizia nr. 1182/81, a nome di [REDACTED], [REDACTED], presentata per la demolizione e ricostruzione porzione di fabbricato con variazione di destinazione d'uso, pratica realmente conclusa con la Concessione edilizia nr. 1701/90 – condono edilizio nr. 957, a nome di [REDACTED];
- d) Concessione Edilizia nr. 1571/93, a nome di [REDACTED], relativa al magazzino;
- e) Concessione Edilizia in sanatoria a nome di [REDACTED], nr. 955/96;
- f) Concessione Edilizia nr. 0987/2002, a nome di [REDACTED] [REDACTED];
- g) Concessione Edilizia nr. 1731/2002 in variante alla precedente, a nome di [REDACTED];
- h) Licenza di agibilità nr. 13 – 56/03, a nome di [REDACTED];
- i) Accertamento di conformità nr. 7057/2008.

Visionando le pratiche rinvenute dall'Ufficio Tecnico del Comune lo Scrivente accertava che la gran parte di queste **NON** erano riferibili ai beni



oggetto di procedura, lotti 2 e 3 della precedente CTU, quanto piuttosto ai beni ricadenti nel lotto 1, già assegnato con pubblica vendita.

Pertanto si escludevano tra i documenti di interesse per la presente procedura, in quanto non riferibili agli immobili oggetto di esecuzioni, le autorizzazioni/concessioni/nulla osta indicate ai precedenti punti e nello specifico:

**Sub b)** licenze d'abitabilità nr. 20 del 06.05.1959 e nr. 23 del 24.03.1969 conseguente al nulla-osta del 06.09.1957;

**Sub c)** Concessione edilizia nr. 1182/81, a nome di [REDACTED], [REDACTED], presentata per la demolizione e ricostruzione porzione di fabbricato con variazione di destinazione d'uso, pratica realmente conclusa con la Concessione edilizia nr. 1701/90 – condono edilizio nr. 957, a nome di [REDACTED];

**sub f)** Concessione Edilizia nr. 0987/2002, a nome di [REDACTED];

**sub g)** Concessione Edilizia nr. 1731/2002 in variante alla precedente, a nome di [REDACTED];

**sub h)** Licenza di agibilità nr. 13 – 56/03, a nome di [REDACTED].

Lo Scrivente provvedeva, pertanto, a richiedere copia integrale delle restanti e carenti pratiche individuate, le uniche a riferirsi al complessivo e più ampio immobile ed ai beni oggetto della presente, ricevute in data





10.05.2023 da parte del Comune di Marsciano a mezzo posta elettronica ordinaria ed utilizzando il sistema "transfernow".

In particolare:

**Nulla-osta avente data 06.09.1957, riguardante l'edificazione del fabbricato originario**

Con detta pratica veniva richiesta l'edificazione del complessivo edificio all'interno del quale ricadono i beni oggetto di esecuzione; occorre specificare che all'interno del fascicolo cartaceo presso il Comune di Marsciano risulta esservi solamente una tavola di progetto dell'intero edificio ed una breve relazione tecnica.

**Concessione Edilizia nr. 1571/93 , a nome di [REDACTED]  
[REDACTED], relativa ad una centrale termica e vasca di raccolta**

Detta pratica fa riferimento alla realizzazione di una centrale termica e ad una vasca di raccolta delle acque piovane; non è ben chiaro se possa essere riferibile ad alcuno dei beni oggetto della presente relazione e/o a beni destinati per loro natura ad asservire il più ampio edificio.

**Concessione Edilizia in sanatoria a nome di [REDACTED], nr.  
955/96**

Detta Concessione Edilizia in Sanatoria si riferisce alla costruzione (in cemento armato) di locali cantina e fondo seminterrati realizzati in assenza di concessione ubicati in Frazione San Valentino Mappale nr. 127 del Foglio nr. 39.



Detta pratica NON risulta ancora ritirata presso il competente Ufficio, dovranno, pertanto, considerarsi i costi relativi al suo ritiro pari ad **euro 202,00** per diritti di segreteria oltre ad **euro 16,00** per una marca da bollo.

**Permesso di Costruire in Sanatoria nr. 8290/2009.**

Detta pratica si riferisce ad alcune opere abusive realizzate in corrispondenza del portico dell'appartamento di civile abitazione ed in corrispondenza del lastrico solare al piano primo.

In vero, da quanto è desumibile dalla relazione tecnica predisposta dal Tecnico allora incaricato, emerge come una parte (non definibile) del portico in questione e di altre manufatti realizzati in corrispondenza di questo, fosse oggetto di ordinanza di demolizione emessa da parte del competente Comune, ordinanza di fatto mai eseguita.

In particolare nella relazione tecnica summenzionata si fa riferimento alla (cit.) *"...omissis..realizzazione di un pergolato in legno lamellare di color ciliegio, privo di opere fondali, con telo ombreggiante in tessuto plastificato color avorio...omissis..."* e *"..omissis..realizzazione di un muretto in laterizio intonacato con mantellina in pietra...omissis..e presso il confine della proprietà è stato posto in opera un cancellino in ferro battuto ..omissis.."*.

Detta pratica NON risulta ancora ritirata presso il competente Ufficio, dovranno, pertanto, considerarsi i costi relativi al suo ritiro pari ad



**euro 202,00** per diritti di segreteria oltre ad **euro 16,00** per una marca da bollo.

\*\*\*\*\*

Dall'esame dei documenti forniti dal Comune di Marsciano, pertanto, gli immobili oggetto di esecuzione NON risultano conformi e regolari dal punto di vista urbanistico e catastale, privi di licenza di agibilità/abitabilità, privi di depositi e collaudi strutturali e statici. In particolare:

immobile A **abitazione di tipo civile**

non conforme dal punto di vista urbanistico all'originario Nulla-Osta avente data 06.09.1957, non conforme dal punto di vista catastale (per la realizzazione di alcune aperture interne e diversa conformazione di alcuni ambienti), non a norma dal punto di vista impiantistico e priva di certificato di agibilità-abitabilità.

immobile A.1 **lastrico solare**

non conforme dal punto di vista urbanistico e non conforme dal punto di vista catastale con riguardo alla corretta rappresentazione grafica. Per la recinzione posta su un lato di detto lastrico, in particolare nel lato dove è realizzato un cancello motorizzato carrabile, non risultano essere state presentate pratiche autorizzative presso il Comune di competenza.

immobile A.2 magazzino-deposito (**locale soffitta**)

non conforme dal punto di vista urbanistico (sebbene nelle uniche planimetrie-prospetti depositate presso il Comune non possa trovarsi



individuazione anche del piano soffitta) e non conforme dal punto di vista catastale (per l'apertura interna realizzata in corrispondenza dell'accesso).

immobile A.3 locale deposito (**locale tecnico**)

presumibilmente conforme dal punto di vista urbanistico e catastale.

immobile A.4 **rimessa**

oggetto di sanatoria dal punto di vista urbanistico non ritirata e conforme dal punto di vista catastale.

Per l'intero edificio non risultano presso il Comune di competenza depositati certificati e/o attestazioni relative alla conformità statica e strutturale dell'immobile.

In base alla carente, incerta ed incompleta documentazione fornita, risulta necessario invitare gli eventuali interessati all'acquisto a provvedere, per estrema cautela, ad eseguire autonome ed approfondite verifiche presso i competenti Uffici.

\*\*\*\*\*

Al fine di correttamente inquadrare eventuali vincoli ricadenti sulla zona nella quale gli immobili ricadono, lo Scrivente provvedeva, tramite il portale dedicato, ad estrarre copia delle tavole di Piano Regolatore e delle relative Norme Tecniche di Attuazione.

Gli immobili ricadono in una Zona inquadrata nel Testo Unico delle Norme di Attuazione del Comune di Marsciano al **CAPO II DISCIPLINA DELLE ZONE DI CONSOLIDAMENTO E RIQUALIFICAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI**



**Art. 14** - Classificazione delle zone del consolidamento e riqualificazione prevalentemente residenziali 1 -, nella macroarea del consolidamento e della conservazione prevalentemente residenziale individuate nel PRG Parte Strutturale (Rur) identificata nella Parte Operativa con acronimo **B** ed in particolare nella seguente sottozona:

- ✓ **Zone di completamento a bassa densità (B0,5 - B\* - B1\* - B1):**  
che individuano le aree di edificazione recente e sostanzialmente compiute a carattere estensivo, da sottoporre ad interventi di completamento edilizio.

Nella sottozona di riferimento (**B1**)

1. sono ammessi i seguenti interventi:

- a) Manutenzione ordinaria;
- b) Manutenzione straordinaria;
- c) Ristrutturazione edilizia, con possibilità anche di ampliamenti e sopraelevazioni nel rispetto dei parametri di zona;
- d) Ristrutturazione urbanistica, mirata alla ricomposizione formale dell'ambiente costruito per ambiti territoriali significativi (isolati, fronti strada, ecc.);
- e) Ristrutturazione e risanamento delle opere di urbanizzazione;
- f) Costruzione di nuovi fabbricati nei lotti edificabili di completamento semprechè conformi ai parametri di zona.

2. Nell'ambito di ristrutturazioni edilizie potranno essere realizzati anche accorpamenti e/o frazionamenti delle unità residenziali esistenti purché sia



garantito, in caso di frazionamento, almeno un posto auto coperto ed uno scoperto per ogni nuova unità residenziale ricavata.

**3.** Gli ampliamenti e le sopraelevazioni degli edifici esistenti, qualora possibili, dovranno dar luogo ad organismi edilizi organicamente compiuti. Per gli ampliamenti e le nuove costruzioni, semprechè possibili, sarà consentito, sul fronte strada, l'allineamento con i fabbricati esistenti anche in deroga alle distanze previste dalla normativa di sottozona.

**4.** Gli interventi di cui alla lettera a), b), c), f), si attuano tramite intervento edilizio diretto nei limiti di quanto stabilito dalla vigente normativa regionale. Gli interventi di cui alla lettera d) ed e) saranno attuati previa strumentazione urbanistica attuativa di iniziativa pubblica e/o privata, o progetti esecutivi di opere pubbliche.

**5.** L'attuazione dei piani di ristrutturazione urbanistica dovrà avvenire con criteri perequativi nell'ambito interessato del Piano.

**6.** La formazione di Piani attuativi di ristrutturazione urbanistica può prevedere incrementi 28 della s.u.c. pari a 0,25 mq/mq. semprechè il piano consegua risultati volti al miglioramento sismico, ambientale ed energetico e semprechè detti incrementi siano previsti nella convenzione del P.A.

Per maggiori dettagli si rimanda per completezza al Piano Regolatore Generale Parte Operativa del Comune di Marsciano - Norme Tecniche di Attuazione.

Oltre ciò, nella zona dove gli immobili ricadono, NON risultano esservi ulteriori vincoli.



\*\*\*\*\*

Per quanto sopra esposto, per i beni facenti parte di un unico compendio immobiliare (edificio Condominiale), anche in virtù della carente documentazione fornita dal Comune di competenza, lo Scrivente opererà per considerare la rimessa in pristino dello stato di fatto a quanto depositato ed apparentemente autorizzato (soluzione complessivamente più prudente) per tutte le realizzazioni manifestamente non conformi, alla regolarizzazione delle opere interne realizzate e non comunicate (soluzione più economica), all'individuazione di un deprezzamento cauzionale per le restanti difformità/abusi riscontrati e/o presumibili (in conseguenza della carente documentazione disponibile) e relativa al mancata certificazione strutturale ed assenza del certificato di agibilità/abitabilità.

In virtù delle notevoli difficoltà incontrate utili a definire la conformità/difformità degli immobili oggetto di esecuzione, non è allo stato possibile individuare eventuale percorsi amministrativi da attuare per sanare/regolarizzare le effettive difformità ed i presumibili abusi.

Per quanto sopra esposto, pertanto:

<i>tipologia</i>	<i>Costo indicativo in euro</i>
Regolarizzazione immobile A (per la quale trattandosi di opere interne viene individuata una CILA salvo diverse indicazioni degli Uffici competenti) al fine di adeguare l'immobile allo stato di fatto assentito comprensiva dei costi Tecnici, diritti di segreteria, marche da bollo e sanzione amministrativa, valore a corpo	1.500,00
Regolarizzazione immobile A.1 Ripristino allo stato assentito con smaltimento manufatti fissi e mobili presenti, comprensivo degli oneri per la sicurezza e degli oneri per l'adeguato smaltimento oltre imposte come per Legge, valore a corpo	1.800,00



Ritiro della permesso in sanatoria (diritti di segreteria per euro 202,00 e marca da bollo euro 16,00)	218,00
Regolarizzazione immobile A.2: adeguamento catastale comprensivo degli oneri per il Tecnico	350,00
Regolarizzazione immobile A.4: adeguamento dello stato di fatto a quanto assentito urbanisticamente ed alla rappresentazione planimetrica, valore a corpo comprensivo degli oneri come per Legge	950,00
Ritiro della permesso in sanatoria (diritti di segreteria per euro 202,00 e marca da bollo euro 16,00)	218,00
Fondo a riserva cauzionale per spese ed oneri non quantificabili inerenti le spese da sostenere al fine di ottenere l'agibilità-abitabilità	3.500,00
Il tutto per complessivi costi di regolarizzazione, valore a corpo	<b>8.536,00</b>

Dei complessivi costi (effettivi e presumibili), come sopra indicati, lo Scrivente terrà giusto conto nella successiva valutazione economica formulata in risposta al quesito nr. 13; parimenti si terrà conto dei costi non individuabili in base a quanto prodotto dai competenti Uffici.

Si allegano l'esito completo dell'accesso atti effettuato presso il Comune di Marsciano, del quale si consiglia di prendere visione quale parte integrante del presente elaborato, e le planimetrie indicanti le principali difformità riscontrate – da assumersi in via indicativa - (**all.nr.12** “esito accesso atti completo Comune di Marsciano”; **all.nr.13** “planimetrie con evidenza delle difformità”).

Occorre specificare che l'all.nr.13 planimetrie con evidenza delle difformità, ha lo scopo di informare in modo indicativo e non esaustivo (per tutto quanto in precedenza analizzato ed ampiamente argomentato).

\*\*\*\*\*





**Quesito nr. 9:** *“ ad esprimere il proprio motivato parere sulla opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e, in caso affermativo, procedere alla formazione di uno o più lotti (preferibilmente il minor numero possibile, in modo da contenere costi ed operazioni) identificando i nuovi confini. Nel caso in cui la formazione di più lotti comporti attività necessarie per il frazionamento, il perito indicherà comunque nella perizia il valore di un lotto comprensivo degli immobili non frazionati, nel caso chiedendo autorizzazione al G.E. di procedere ad effettuare il frazionamento necessario per formare più lotti ed allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall’Ufficio Tecnico Erariale;*

A giudizio dello Scrivente, al riguardo, è opportuno premettere alcune considerazioni:

1. la presente relazione è stata richiesta al fine di aggiornare il più probabile valore di mercato con riferimento ai Lotti 2 e 3, così come individuati nello storico del fascicolo dal precedente CTU e, pertanto, già individuati;
2. i beni oggetto di pignoramento sono essenzialmente composti da un “bene principale” , avente destinazione di civile abitazione, e residui beni “accessori, complementari e di servizio”;
3. i beni ricadono in un condominio dove risultano esservi diversi proprietari;
4. l’unico bene inserito nel lotto 3 è una rimessa ricavata nella parte retrostante al più ampio edificio;



5. per conformazione la rimessa individuata come Lotto 3 non risulta adatta al ricovero di auto, sebbene dotata di un'ampia apertura carrabile, quanto piuttosto ad essere adibita a locale magazzino-deposito;
6. sulla rimessa costituente il Lotto 3 il precedente CTU menzionava l'esistenza di una causa pendente presso il Tribunale Civile di Perugia (tra i Sigg.ri Paoletti Mario – parte attrice – contro Paoletti Avando e Pio – parte convenuta – e ██████████ ██████████ – parti intervenute -) causa n° 5370/1992 R.G.A.C.;
7. a seguito dell'accesso atti effettuato dallo Scrivente presso la Cancelleria Civile del Tribunale di Perugia emergeva che detta causa era instaurata per lo scioglimento della comunione ereditaria e per la stessa era rimessa in decisione nell'udienza collegiale del 28.05.2004;
8. che in esito alla decisione il Tribunale, NON DEFINITIVAMENTE pronunciando sulla controversia, respingeva la domanda di divisione dei beni di cui alle particelle nr.i 192 e 199 mentre dichiarava lo scioglimento della comunione tra gli altri sui beni individuati alla particella 127 su centrale termica, lastrico solare, corte adiacente, striscia di terreno impegnata dalla Strada Provinciale (non menzionando di fatto detta rimessa);



9. la rimessa (lotto 3) è divisa da un confine virtuale (quindi fisicamente indivisa) dall'adiacente altro locale di proprietà di altro soggetto;
10. l'accesso alla proprietà del terzo soggetto avviene per il tramite dell'immobile costituente il lotto 3, il quale durante le operazioni peritali dichiarava di avere le chiavi e l'utilizzo della rimessa sin dalla sua edificazione (non essendosi mai formalizzato un precedente accordo di divisione tra le parti).

Ciò considerato, tenuto comunque conto del valore risibile dell'unico bene facente parte del Lotto 3, del fatto che su detto bene non risultano trascritte cause (allo stato apparentemente abbandonate), del principio di economicità della Procedura nel più ampio interesse delle Parti, lo Scrivente, pur ritenendo che il principio di economicità possa essere rispettato accorpendo il tutto in un unico Lotto, si confermerà agli atti di causa, lasciando l'originaria impostazione e divisione in due lotti, lotto 2 e lotto 3.

Ciò, oltre che per il fine di mantenere “continuità” e facilità ed immediatezza di consultazione rispetto a quanto sino ad oggi fatto, trova anche fondamento nella più facile probabilità di collocazione del lotto 3 a migliorare il reale utilizzo della adiacente proprietà e nell'evitare di arrecare un pregiudizio al lotto 2.

Pertanto si manterrà l'originaria impostazione e numerazione cronologica, ovvero:





**A.1** un **lastrico solare** di circa 236 mq catastali, piano primo, ubicato in Strada Marscianese (SS 317) numero civico 54, Vocabolo San Valentino della Collina, Comune di Marsciano (PG) meglio identificato al Catasto Fabbricati del Comune di MARSCIANO (PG) al Foglio 39 Particella 127 Subalterno 16 Foglio 39 Particella 728 Subalterno 7 (Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di MARSCIANO –PG- Foglio 39 Particella 127 Foglio 39 Particella 728) senza Rendita, Categoria F/5, Consistenza 236 mq;

**Confini:**

immobile “A.1”: parti comuni, residua proprietà della debitrice eseguita su due lati, [REDACTED], salvo se altri;

**Accessi:**

lungo Strada Marscianese (SS 317) al numero civico 54, in corrispondenza con l’incrocio della Strada Comunale del Vallone.

**A.2** un magazzino-deposito (**locale soffitta**) di circa 19 mq catastali, piano 4, ubicato in Strada Marscianese (SS 317) numero civico 54, Vocabolo San Valentino della Collina, Comune di Marsciano (PG) meglio identificato al Catasto Fabbricati del Comune di MARSCIANO (PG) al Foglio 39 Particella 127 Subalterno 11 (Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di MARSCIANO –PG- Foglio 39 Particella 127) Rendita: Euro 46,12 e Lire 89.300, Categoria C/2, Classe 1;



**Confini:**

immobile "A.2": parti comuni, [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED]  
[REDACTED]), salvo se altri.

**Accessi:**

lungo Strada Marscianese (SS 317) al numero civico 54, in corrispondenza con l'incrocio della Strada Comunale del Vallone.

**A.3** un locale deposito (**locale tecnico**) di circa 36 mq catastali, piano terra, ubicato in Strada Marscianese (SS 317) numero civico 54, Vocabolo San Valentino della Collina, Comune di Marsciano (PG) meglio identificato al Catasto Fabbricati del Comune di MARSCIANO (PG) al Foglio 39 Particella 728 Subalterno 5 (Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di MARSCIANO -PG- Foglio 39 Particella 728), Rendita: Euro 90,64, Categoria C/2, Classe 3;

**Confini:**

immobile "A.3": parti comuni, residua proprietà della debitrice esecutata, [REDACTED] salvo se altri

**Accessi:**

lungo Strada Marscianese (SS 317) al numero civico 54, in corrispondenza con l'incrocio della Strada Comunale del Vallone



con la specifica che detti beni NON risultano conformi dal punto di vista urbanistico e catastale, privi del certificato di agibilità/abitabilità e privi delle certificazioni relative agli impianti.

### LOTTO 3

**A.4 una rimessa** di circa 27 mq catastali, piano terra, ubicato in Strada Marscianese (SS 317) numero civico 54, Vocabolo San Valentino della Collina, Comune di Marsciano (PG) meglio identificato al Catasto Fabbricati del Comune di MARSCIANO (PG) al Foglio 39 Particella 127 Subalterno 14 (Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di MARSCIANO –PG- Foglio 39 Particella 127) Rendita Euro 48,86, Categoria C/6, Classe 5;

**Confini:**

immobile “A.4”: parti comuni, residua proprietà della debitrice eseguita, [REDACTED] e [REDACTED], salvo se altri.

**Accessi:**

lungo Strada Marscianese (SS 317) al numero civico 54, in corrispondenza con l’incrocio della Strada Comunale del Vallone.

con la specifica che detto bene NON risulta conforme dal punto di vista urbanistico e conforme dal punto di vista catastale.

\*\*\*\*\*

**Quesito nr. 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*



*referimento 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.)*

Complessivamente, gli immobili oggetto di pignoramento, sono costituiti da:

**A** una **abitazione di tipo civile**, sita in più ampio edificio plurifamiliare, di circa 186 mq catastali totali, piano primo, ubicata in Strada Marscianese (SS 317) numero civico 54, Vocabolo San Valentino della Collina, Comune di Marsciano (PG) meglio identificata al Catasto Fabbricati del Comune di MARSCIANO (PG) al Foglio 39 Particella 127 Subalterno 15 graffato Foglio 39 Particella 728 Subalterno 6 (Particelle corrispondenti al catasto







**Accessi:**

lungo Strada Marscianese (SS 317) al numero civico 54, in corrispondenza con l'incrocio della Strada Comunale del Vallone.

**A.2** un magazzino-deposito (**locale soffitta**) di circa 19 mq catastali, Vocabolo San Valentino della Collina, Comune di Marsciano (PG) meglio identificato al Catasto Fabbricati del Comune di MARSCIANO (PG) al Foglio 39 Particella 127 Subalterno 11 (Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di MARSCIANO –PG- Foglio 39 Particella 127) Rendita: Euro 46,12 e Lire 89.300, Categoria C/2, Classe 1;

**Confini:**

immobile "A.2": parti comuni, [REDACTED]  
[REDACTED], salvo se altri.

**Accessi:**

lungo Strada Marscianese (SS 317) al numero civico 54, in corrispondenza con l'incrocio della Strada Comunale del Vallone.

**A.3** un locale deposito (**locale tecnico**) di circa 36 mq catastali, piano terra, ubicato in Strada Marscianese (SS 317) numero civico 54, Vocabolo San Valentino della Collina, Comune di Marsciano (PG) meglio identificato al Catasto Fabbricati del Comune di MARSCIANO (PG) al Foglio 39 Particella 728 Subalterno 5 (Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di



MARSCIANO –PG- Foglio 39 Particella 728), Rendita: Euro 90,64,  
Categoria C/2, Classe 3;

**Confini:**

immobile “A.3”: parti comuni, residua proprietà della debitrice esecutata,  
[REDACTED] salvo se altri

**Accessi:**

lungo Strada Marscianese (SS 317) al numero civico 54, in corrispondenza  
con l’incrocio della Strada Comunale del Vallone.

**A.4 una rimessa** di circa 27 mq catastali, piano terra, ubicato in Strada  
Marscianese (SS 317) numero civico 54, Vocabolo San Valentino  
della Collina, Comune di Marsciano (PG) meglio identificato al  
Catasto Fabbricati del Comune di MARSCIANO (PG) al Foglio 39  
Particella 127 Subalterno 14 (Particelle corrispondenti al catasto  
terreni: Comune di MARSCIANO –PG- Foglio 39 Particella 127)  
Rendita Euro 48,86, Categoria C/6, Classe 5;

**Confini:**

immobile “A.4”: parti comuni, residua proprietà della debitrice esecutata,  
[REDACTED] ,salvo se altri.

**Accessi:**

lungo Strada Marscianese (SS 317) al numero civico 54, in corrispondenza  
con l’incrocio della Strada Comunale del Vallone.

\*\*\*\*\*



## **DESCRIZIONE ANALITICA IMMOBILE “A”**

### **(civile abitazione)**

Trattasi di una **abitazione di tipo civile**, sita in più ampio edificio plurifamiliare (Condominio), di circa 186 mq catastali totali, piano primo, ubicata in Strada Marscianese (SS 317) numero civico 54, Vocabolo San Valentino della Collina, Comune di Marsciano (PG) meglio identificata al Catasto Fabbricati del Comune di MARSCIANO (PG) al Foglio 39 Particella 127 Subalterno 15 graffato Foglio 39 Particella 728 Subalterno 6 (Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di MARSCIANO –PG- Foglio 39 Particella 127 Foglio 39 Particella 728), Rendita Euro 469,98, Categoria A/2 Classe 3, Consistenza 7 vani.

L'abitazione è situata in Località Casa del Colle, Frazione San Valentino della Collina nel Comune di Marsciano (PG), lungo la Strada Marscianese che collega Marsciano a Perugia, a circa 18 km da Perugia e circa 14 km a nord di Marsciano.

La zona caratterizzata da insediamenti residenziali individuati come case singole e/o plurifamiliari, attività commerciali di piccolo artigianato e di servizio è inserita in un contesto collinare prettamente a natura agricola, nel quale numerose risultano essere le aziende agricole presenti; la zona è facilmente accessibile lungo la Strada Statale Marscianese (SS 317) sulla quale gli immobili oggetto di procedura sono situati ed hanno diretto accesso, in corrispondenza della Strada Comunale del Vallone.

Discreto il collegamento per mezzo del pubblico trasporto.



Proprio in corrispondenza dell'abitazione risulta un piccolo supermercato, comodamente raggiungibile con pochi passi; poco distanti altre attività di servizio (situate al centro della Frazione di San Valentino della Collina) per raggiungere le quali è, tuttavia, consigliato, optare per l'utilizzo di un mezzo e/o del trasporto pubblico.

L'abitazione di tipo civile (tale è la destinazione catastale), è situata al piano primo di un più ampio edificio di numero 4 piani fuori terra, privo di ascensore, in adiacenza, per il lato nord ovest, con l'immobile identificato al Sub A.1 (**lastrico solare** di circa 236 mq catastali) e libera sui restanti tre lati che costituiscono le facciate del più ampio edificio.

L'abitazione, accatastata come unica unità abitativa, ma nello stato di fatto frazionata in due unità tra loro indipendenti (pur con impianti comuni) è composta da un ingresso principale (al quale si giunge attraverso il vano scale condominiali) che dà accesso al corridoio della zona giorno, dal quale, sulla sinistra, si accede ad una zona soggiorno-pranzo (catastalmente camera) dalla quale si accede ad un piccolo terrazzino, proseguendo sulla sinistra ad una camera, anch'essa corredata da un terrazzo, di fronte ad un bagno con finestra, sulla destra ad una camera (catastalmente soggiorno) e quindi ad una cucina ed una camera, anch'essa con piccolo terrazzo (le quali avrebbero accesso anche dal corridoio della zona giorno, le cui aperture tuttavia, nello stato di fatto, sono state chiuse con una parete in cartongesso). Completano l'appartamento un secondo vano ingresso, posto nel lato nord ovest dell'edificio, un ripostiglio, un secondo bagno ed un portico.



L'immobile, il cui anno di realizzazione è presumibilmente individuato a metà degli anni '50, è realizzato in muratura portante con solai in latero-cemento e risulta in discreto stato manutentivo e uso.

Occorre specificare che detto immobile (pur avendo autonoma identificazione catastale) è strettamente collegato all'immobile come individuato al precedente Sub A.1) lastrico solare, e Sub A.3) locale tecnico (nel quale è situata una residuale parte degli impianti).

Internamente l'immobile risulta in sufficienti condizioni (pur considerata l'età di fabbricazione e delle tecniche costruttive) con pareti verticali ed orizzontali intonacate e tinteggiate, pavimenti nella gran parte in graniglia di cemento e monocottura ed in parte in finto legno laminato, rivestimenti in mattonelle di ceramica, porte interne in legno tamburato verniciato, infissi esterni parte in alluminio senza vetrocamera e parte, i più recenti, in alluminio con vetrocamera, tapparelle in plastica, impianti funzionanti sebbene non a norma.

L'appartamento dimostra di aver subito adattamenti negli anni, come evidenzia l'attuale divisione in due frazioni abitative, pur rimanendo gli impianti unici ed indivisi; detti adattamenti consistono nella chiusura di alcune aperture interne con pareti in cartongesso e con il cambio d'uso di alcuni vani.

Nel complesso l'immobile, ha le seguenti caratteristiche:

- strutture verticali con muratura portante, esternamente in gran parte intonacato ed in parte rivestito con pietre di forma regolare;



- strutture orizzontali con prefabbricati S.AP.;
- tetto in strutture portanti di travi tipo Varese e copertura del tetto in tegoline marsigliesi;
- sporti di gronda intonacati;
- canali di raccolta delle acque e discendenti (questi montati solo in parte) in lamiera di color rame;
- infissi esterni parte in alluminio a vetro singolo con avvolgibili in plastica, parte in alluminio a doppio vetro di colore bianco con avvolgibili in plastica;
- porte interne in legno tamburato verniciato;
- pareti interne intonacate e tinteggiate;
- pavimenti interni in gran parte in graniglia di cemento, in parte in monocottura ed in parte in finto legno laminato;
- rivestimenti per la zona cucina e per il bagno in mattonelle di ceramica;
- pavimenti esterni (balconi al primo piano) in mattonelle di ceramica;
- recinzione del più ampio edificio parzialmente realizzata in muretto di pietra con soprastante ringhiera in ferro;
- impianti in parte sottotraccia in parte fuori traccia, parzialmente a norma e comunque funzionanti;
- impianto termosanitario con radiatori parte in ghisa parte in alluminio ed alimentato da caldaia a metano marca “Cosmogas”;



L'abitazione è allacciata alla pubblica condotta per quanto riguarda il gas e l'elettricità e l'acqua.

L'immobile ricade in un edificio di 4 piani fuori terra privo di ascensore, per il quale non risulta formalmente costituito un condominio sebbene tale sia la fattispecie in cui ricade.

L'abitazione, nella attuale conformazione, non risulta conforme dal punto di vista catastale ed urbanistico, NON a norma per quanto concerne gli impianti e priva di certificato di abitabilità/agibilità.

\*\*\*\*\*

### **DESCRIZIONE SINTETICA IMMOBILE "A.1"**

#### **(lastrico solare)**

Trattasi di un **lastrico solare** di circa 236 mq catastali, piano primo, ubicato in Strada Marscianese (SS 317) numero civico 54, Vocabolo San Valentino della Collina, Comune di Marsciano (PG) meglio identificato al Catasto Fabbricati del Comune di MARSCIANO (PG) al Foglio 39 Particella 127 Subalterno 16 Foglio 39 Particella 728 Subalterno 7 (Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di MARSCIANO -PG- Foglio 39 Particella 127 Foglio 39 Particella 728) senza Rendita, Categoria F/5, Consistenza 236 mq.

Detto lastrico, pur avendo un autonomo accesso per il tramite di una scala esterna posta in adiacenza al piazzale del supermercato, risulta strettamente collegato all'appartamento di civile abitazione come individuato al precedente punto Sub A).





Il lastrico risulta pavimentato con mattonelle in graniglia di cemento stampate e completamente recintato per mezzo di fioriere, balaustre in ferro e parapetto in muratura intonacata.

Sulla porzione in adiacenza all'edificio a destinazione abitativa risulta realizzata una struttura in legno lamellare e teli plastificati solo in parte in regola con la normativa urbanistica.

Nel lato nord – ovest risulta una cancello automatizzato dal quale appare possibile anche l'accesso carrabile e per il quale non è stato possibile verificare il reale funzionamento.

L'immobile ricade in adiacenza ad un edificio di 4 piani fuori terra privo di ascensore, per il quale non risulta formalmente costituito un condominio sebbene tale sia la fattispecie in cui ricade; è dotato anche di autonomo accesso.

Il lastrico solare, nella sua attuale conformazione, non risulta conforme dal punto di vista catastale ed urbanistico. Occorre evidenziare che su detto lastrico risultano esservi manufatti (fissi e mobili) non indicati nella planimetria catastale e realizzati in assenza di giuste autorizzazioni da parte del Comune di pertinenza.

\*\*\*\*\*

### **DESCRIZIONE SINTETICA IMMOBILE "A.2"**

#### **(locale soffitta)**

Trattasi di un magazzino-deposito (**locale soffitta**) di circa 19 mq catastali, situato al piano 4 dell'edificio ubicato in Strada Marscianese (SS



317) numero civico 54, Vocabolo San Valentino della Collina, Comune di Marsciano (PG) meglio identificato al Catasto Fabbricati del Comune di MARSCIANO (PG) al Foglio 39 Particella 127 Subalterno 11 (Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di MARSCIANO –PG- Foglio 39 Particella 127) Rendita: Euro 46,12 e Lire 89.300, Categoria C/2, Classe 1.

L'accesso a detto locale soffitta avviene per il tramite della scala condominiale ed i beni comuni al più ampio edificio.

La soffitta risulta allo stato grezzo di finitura con pavimento privo di massetto e pareti e solaio di copertura privi di intonaco; detto locale ha una altezza massima che varia da 2,54 mt nel punto più alto a circa 1,10 mt nel punto più basso.

Pur indipendente e non avendo diretta commistione con gli immobili descritti ai precedenti punti Sub A), e Sub A.1), risulta indubbiamente ai medesimi funzionale quale locale accessorio.

La soffitta non è conforme dal punto di vista catastale, non risultando rappresentata sulla planimetria catastale la finestra interna (che affaccia sul corridoio comune di accesso).

L'immobile ricade in un edificio di 4 piani fuori terra privo di ascensore, per il quale non risulta formalmente costituito un condominio sebbene tale sia la fattispecie in cui ricade.

\*\*\*\*\*

### **DESCRIZIONE SINTETICA IMMOBILE "A.3"**

**(locale tecnico)**



Trattasi un locale deposito (**locale tecnico**) di circa 36 mq catastali, piano terra, ubicato in Strada Marscianese (SS 317) numero civico 54, Vocabolo San Valentino della Collina, Comune di Marsciano (PG) meglio identificato al Catasto Fabbricati del Comune di MARSCIANO (PG) al Foglio 39 Particella 728 Subalterno 5 (Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di MARSCIANO –PG- Foglio 39 Particella 728), Rendita: Euro 90,64, Categoria C/2, Classe 3.

Detto locale, in precedenza utilizzato esclusivamente quale locale tecnico, allo stato è adibito in parte a locale tecnico in parte a locale sgombero. Risulta diviso in due ambienti ciascuno con proprio ed autonomo accesso (con porte in lamiera pesante a doppia anta) rivolto verso il piazzale del vicino market alimentare di vicinato.

Internamente risulta pavimentato con mattonelle in graniglia, pareti in gran parte intonacate e non verniciate e soffitti allo stato grezzo di finitura; sono presenti punti luce ed alimentazione corrente con impianti parzialmente a norma.

Per quanto è stato possibile recuperare presso gli Uffici del Comune di Marsciano appare sia conforme dal punto di vista urbanistico; l'attuale rappresentazione grafica catastale risulta corretta.

\*\*\*\*\*

### **DESCRIZIONE SINTETICA IMMOBILE "A.4"**

**(rimessa)**



Trattasi di **una rimessa** di circa 27 mq catastali, piano terra, ubicato in Strada Marscianese (SS 317) numero civico 54, Vocabolo San Valentino della Collina, Comune di Marsciano (PG) meglio identificato al Catasto Fabbricati del Comune di MARSCIANO (PG) al Foglio 39 Particella 127 Subalterno 14 (Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di MARSCIANO –PG- Foglio 39 Particella 127) Rendita Euro 48,86, Categoria C/6, Classe 5.

La rimessa è stata realizzata indicativamente negli anni '90 in un corpo di fabbrica diverso, pur adiacente, al più ampio edificio dove insistono anche le unità abitative.

Ha pareti laterali esterne in cemento armato, parete interna realizzata in blocchi precompressi di cemento intonacati, pavimento in cemento industriale e solaio di copertura in pannelli prefabbricati di cemento armato.

Risulta dotata di punti luce e punti acqua.

Occorre specificare che per conformazione la rimessa individuata come Lotto 3 non risulta adatta al ricovero di auto (che non avrebbero sufficiente spazio di manovra in corrispondenza dell'ingresso, stante la scarsa profondità), sebbene dotata di un'ampia apertura carrabile motorizzata e funzionante, quanto piuttosto ad essere adibita a locale magazzino-deposito.

Oltre ciò detto locale, nello stato di fatto, risulta più ampio di quello pignorato, confluendo in maniera indivisa e graficamente rappresentata da un confine virtuale, con altro ambiente riconducibile a diversa proprietà. La



superficie utile indicata è pertanto quella attribuita alla sola Particella 127 Subalterno 14 riconducibile alla planimetria catastale.

Su detto locale (costituente il Lotto 3) insisteva la causa nr. 5370/1992 R.G.A.C. come rubricata presso il Tribunale Civile di Perugia (tra i Sigg.ri ██████████ – parte attrice – contro ██████████ – parte convenuta – e ██████████ – parti intervenute -) con la quale si chiedeva lo scioglimento della comunione ereditaria. Con decisione nell'udienza collegiale del 28.05.2004 il Tribunale respingeva la domanda di divisione dei beni di cui alle particelle nr.i 192 e 199 mentre dichiarava lo scioglimento della comunione tra gli altri sui beni individuati alla particella 127 su centrale termica, lastrico solare, corte adiacente, striscia di terreno impegnata dalla Strada Provinciale, NON DEFINITIVAMENTE pronunciando sulla controversia. Allo stato non risultano perseguite ulteriori cause sul bene *de quo*. Tra i beni indicati in Sentenza e relativi alla Particella 127 non veniva anche menzionata la rimessa-garage, intendendosi con ciò presumibilmente non sciolta la comunione anche su detto bene.

Occorre specificare, inoltre, che durante le fasi di sopralluogo, per quanto dichiarato dalle Parti presenti, lo Scrivente veniva a conoscenza del fatto che detto locale, sin dalla sua edificazione era stato sempre nel possesso e nell'utilizzo del cugino della debitrice esecutata non essendo mai stata completata la precedente divisione che attribuiva al medesimo utilizzatore detto bene.



Detto bene NON risulta conforme dal punto di vista urbanistico e conforme dal punto di vista catastale. Non risultano inoltre depositati presso il Comune di competenza certificati e/o collaudi riguardanti la struttura portante in cemento armato.

\*\*\*\*\*

Si rimanda alla successiva Tabella nella quale sono indicati: il piano, la Superficie Netta divisa per ambienti, il Coefficiente utilizzato per la determinazione della superficie commerciale, la Superficie Commerciale divisa per ambienti, l'Altezza utile divisa per ambienti, l'Esposizione e le Condizioni relative allo stato manutentivo:

### LOTTO 2

Unità Immobiliare con destinazione abitativa e locali accessori sita nel Comune di MARCIANO (E975) (PG) Foglio 39 Particella 127 Subalterni 15, 11 e 16 graffati Particella 728 Subalterni 6 e 7 e Particella 728 Subalterno 5 CALCOLO DELLE SUPERFICI UTILE E COMMERCIALE							
<u>Piano</u>	<u>Locale</u>	<u>Superficie netta (mq.)</u>	<u>Coeff.</u>	<u>Superficie commerciale</u>	<u>Altezza utile media (m.)</u>	<u>Esposizione</u>	<u>Condizioni</u>
<i>stato di fatto porzione A</i>							
primo P. 127 Sub 15 - P. 728 S. 6	ingresso-corridoio	10,57	1,00	10,57	2,94	sud-est	discrete
primo P. 127 Sub 15 - P. 728 S. 6	cucina abitabile (catastralmente camera)	22,15	0,25	5,54	2,94	sud-est	discrete
primo P. 127 Sub 15 - P. 728 S. 6	camera 1	20,29	1,00	20,29	2,93	sud	discrete
primo P. 127 Sub 15 - P. 728 S. 6	camera 2 (catastralmente soggiorno)	20,20	1,00	20,20	3,00	nord-est	discrete
primo P. 127 Sub 15 - P. 728 S. 6	vano servizio (catastralmente "R.")	5,46	1,00	5,46	3,00	sud-ovest	discrete
primo P. 127 Sub 15 - P. 728 S. 6	terrazza cucina abitabile	4,30	0,25	1,08	--	sud-est	discrete
primo P. 127 Sub 15 - P. 728 S. 6	terrazza camera 1	8,30	0,25	2,08	--	sud-ovest	discrete
primo P. 127 Sub 15 - P. 728 S. 6	terrazza camera 2	4,50	0,25	1,13	--	nord-est	discrete
<i>stato di fatto porzione B</i>							



primo P. 127 Sub 15 - P. 728 S. 6	camera 3 (catastalmente "camera e K.")	37,90	1,00	37,90	2,97	nord-ovest	discrete
primo P. 127 Sub 15 - P. 728 S. 6	terrazza camera 3	3,90	0,25	0,98	--	ovest	discrete
primo P. 127 Sub 15 - P. 728 S. 6	vano serizi (catastalmente "B")	7,46	1,00	7,46	2,44	nord-ovest	discrete
primo P. 127 Sub 15 - P. 728 S. 6	cucina abitabile (catastalmente "ripostiglio ed ingresso")	20,74	1,00	20,74	2,86	nord-ovest	discrete
primo P. 127 Sub 15 - P. 728 S. 6	porzione veranda (catastalmente "portico")	5,74	0,40	2,30	--	nord-ovest	discrete
primo P. 127 Sub 16 - P. 728 S. 7	porzione veranda (catastalmente "lastrico")	37,27	0,40	14,91	--	nord-ovest	discrete
primo P. 127 Sub 16 - P. 728 S. 7	lastrico solare	195,85	0,05	9,79	--	nord-ovest	discrete
<i>locali accessori</i>							
soffitta P. 127 Sub 11	soffitta	20,14	0,50	10,07	min 1,10 max 2,52	nord-ovest	sufficienti
terra P. 728 Sub 5	locaie deposito - locale tecnico	33,90	0,40	13,56	2,50	ovest	discrete
	Mura perimetrali e divisori interni		-	43,84	-	-	-
<b>Sommano</b>		<b><u>458,67</u></b>	<b>-</b>	<b><u>227,88</u></b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

*Si specifica che le superfici indicate ed effettuate con rilievo laser sul posto potrebbero essere suscettibili a minimi scostamenti dovuti alle condizioni di misurazione*

### LOTTO 3

Unità Immobiliare con destinazione locale deposito sita nel Comune di MARSCIANO (E975) (PG) Foglio 39 Particella 728 Subalterno 5 CALCOLO DELLE SUPERFICI UTILE E COMMERCIALE							
<u>Piano</u>	<u>Locale</u>	<u>Superficie netta (mq.)</u>	<u>Coeff.</u>	<u>Superficie commerciale</u>	<u>Altezza utile media (m.)</u>	<u>Esposizione</u>	<u>Condizioni</u>
terra P. 127 Sub 14	rimessa-garage	20,01	0,40	8,00	3,45	nord-ovest	discrete
	Muri perimetrali			5,52			
<b>Sommano</b>		<b><u>20,01</u></b>	<b>-</b>	<b><u>13,52</u></b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

*Si specifica che le superfici indicate ed effettuate con rilievo laser sul posto potrebbero essere suscettibili a minimi scostamenti dovuti alle condizioni di misurazione*

\*\*\*\*\*

Si allega documentazione fotografica completa del LOTTO 2,  
 costituito dagli immobili "A"; "A.1"; "A.2"; "A.3", e del LOTTO 3,



costituito dall'immobile "A.4" (**all.nr.14** "allegato fotografico Lotto 2 e Lotto 3") e si rimanda alle planimetrie con evidenza delle principali difformità precedentemente indicate all'allegato nr. 13.

\*\*\*\*\*

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

I beni in parola, effettuando le possibili verifiche, non risultano essere gravati da censo, livello o uso civico.

\*\*\*\*\*

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

Relativamente a tale punto, come indicato in precedenza, non risulta costituito un Condominio (sebbene il più ampio immobile ricada in tale fattispecie) e non risultano regolamentate, per quanto è stato possibile apprendere intervistando gli occupanti, le spese afferenti le parti comuni

\*\*\*\*\*





**Quesito nr. 13:** *“accertare, con adeguata motivazione, il valore di mercato dell’immobile con indicazione del criterio di stima utilizzato, anche in relazione ad eventuale incidenza sul valore dello stesso della condizioni di regolarità (o meno) amministrativa, e di stato 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 la 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; Consideri, a tal fine, anche la assenza di garanzia per vizi a tutela dell’acquirente; Dovrà essere indicato il valore di ciascun cespite, anche in caso siano compresi nello stesso lotto”.*

In considerazione dell’aspetto economico e dello scopo pratico per cui è richiesta la valutazione dei beni in oggetto, lo Scrivente ha ritenuto opportuno adottare come criterio di valutazione quello relativo al più probabile valore di mercato e come procedimento quello sintetico comparativo per valori tipici applicato alla superficie dei beni oggetto di valutazione. Tale criterio di stima, facendo ricorso a dati storici di

---



compravendita per beni analoghi, alle banche dati fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI e GEOPOI) aventi funzione di concorrere alla trasparenza del mercato immobiliare e di fornire supporto ai servizi estimativi, ai dati forniti dalla Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Perugia, ai dati rilevati da Operatori di settore, Intermediari Immobiliari e Notai, risulta essere il più corretto nella determinazione del più probabile valore di mercato dei beni.

Per la valutazione delle unità immobiliari in oggetto sono state inoltre considerate tutte quelle caratteristiche intrinseche ed estrinseche che ne determinino le specifiche peculiarità; oltre alle differenziazioni correlate alla vetustà dell'immobile ed all'ubicazione rispetto alle zone e all'interesse commerciale delle vie, all'esistenza di Uffici Pubblici, aree verdi pubbliche e servizi sociali, servizi di Trasporto Pubblico e Parcheggi, sono stati presi in considerazione anche i riferimenti tipologici che possono incidere sul prezzo di mercato dell'immobile.

Sono stati considerati inoltre la libertà da vincoli legali dovuti a contenziosi civili, nonché i seguenti requisiti:

- destinazione d'uso, struttura, tipologia, stato di conservazione e manutenzione;
- caratteristiche costruttive ed architettoniche;
- piano, fruibilità, esposizione e luminosità;
- presenza o meno di ascensore/montacarichi;



- sussistenza di particolari rifiniture (porte blindate, doppi vetri, pavimenti, ecc.) e loro stato manutentivo;
- presenza di terrazze, balconi;
- presenza di giardino/parcheggio privato e/o spazio aperto esclusivo e/o condominiale;
- fruibilità aree esterne e rete viaria circostante;
- presenza di posto auto scoperto esclusivo e/o assegnato;
- presenza di cantina, fondo, magazzino, soffitta/sottotetto;
- riscaldamento centralizzato o autonomo e stato manutentivo;
- presenza di doppio bagno con/senza finestra e completo di tutti gli elementi;
- interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria effettuati da non oltre dieci anni;
- conformità degli impianti tecnologici, di esalazione e scarico conformi alle norme igienico-sanitarie e di sicurezza;
- conformità alla normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche;
- conformità alle norme antisismiche;
- replicabilità di una costruzione avente stesse caratteristiche;
- possibilità di commercializzazione;
- conformità/differenza urbanistiche e/o catastali e/o strutturali;
- caratteristiche tecnologiche (qualità edilizia);
- possibilità di valorizzazione;
- presenza o meno dell'esistenza di abusi edilizi;



- presenza o meno della licenza di abitare/certificato di abitabilità/agibilità;
- presenza o meno della conformità strutturale (certificati e collaudi).

Per la determinazione, quindi, della superficie commerciale degli immobili oggetto di stima sono stati eseguiti gli opportuni rilievi sul posto confrontati poi con le misurazioni eseguite sulla planimetria catastale, apportando quindi anche i giusti adeguamenti dovuti alla destinazione d'uso in rapporto alla finitura degli ambienti.

Si è inoltre tenuto conto della normativa UNI 10750, sostituita a partire dal 1° gennaio 2011 dalla UNI EN 15733/2011, cui si è uniformata la Borsa Immobiliare dell'Umbria e la normale prassi estimativa.

In caso d'edifici ad uso residenziale la norma prevede, quale superficie commerciale, la sommatoria di: a. 100% delle superfici calpestabili; b. 100% delle superfici delle pareti divisorie interne (non portanti); c. 50% delle superfici delle pareti portanti interne e perimetrali; Il contributo della misura di cui al punto (c.) non deve, comunque, essere superiore al 10% della sommatoria delle superfici definite ai punti (a. e b.)

Altre pertinenze sono computate/corrette utilizzando coefficienti di valutazione (o di differenziazione) variabili, sulla base delle caratteristiche di estensione e funzionalità, rapportati al loro valore rispetto al valore della parte principale.

Per quanto riguarda l'area cortiliva di pertinenza esterna, trattandosi di bene comune al più ampio edificio, questa non è stata oggetto di separata valutazione.



Per quanto sopra esposto, tenendo giusto conto dello stato attuale e d'uso degli immobili e considerando quanto precedentemente relazionato in risposta al quesito nr. 9 ovvero di mantenere la vendita in 2 lotti lo Scrivente, di seguito, indicherà il valore attribuito a ciascun bene appartenente ai singoli Lotti, ottenuto applicando le opportune detrazioni afferenti:

- a. la rimessa in pristino delle difformità catastali ed urbanistiche riscontrate;
- b. Il deprezzamento "cauzionale" inerente gli abusi e/o le difformità non facilmente riscontrabili;
- c. Il deprezzamento "cauzionale" in considerazione del fatto che il bene verrà ceduto in assenza di garanzie per vizi e/o difetti costruttivi, a corpo e non a misura;
- d. Il deprezzamento dovuto alla maggior difficoltà di vendita trattandosi di esecuzione su un 1/2 di quote indivise rispetto all'intero.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei predetti beni, inoltre, si è tenuto conto di quanto precedentemente analizzato ovvero relativo alla individuazione delle superfici (netta/lorda/commerciale); alla esistenza di vincoli e/o gravami e/o servitù, attive e passive, trascrizioni e/o iscrizioni pregiudizievoli che ne limitino l'uso o il godimento", alla conformità edilizia ed urbanistica ed alla conformità catastale, ivi compreso quanto occorrente per la loro regolarizzazione. Pertanto:



## LOTTO 2

= [ (immobile "A") + (immobile "A.1") + (immobile "A.2") + (immobile "A.3") ]

Il valore unitario ritenuto congruo dallo Scrivente per immobili simili, ed in regola con l'attuale Normativa sia dal punto di vista urbanistico/strutturale/catastale che dal punto di vista degli impianti, è pari rispettivamente a:

euro 850,00 per mq di superficie commerciale (ragguagliata alla destinazione d'uso) per l'immobile a destinazione abitativa, sue dirette pertinenze ed immobili accessori.

Pertanto si avrà:

## LOTTO 2

	<i>Superficie commerciale mq</i>	<i>Valore euro - mq</i>	<i>Valore complessivo parziale quota 1/1</i>
<b>Immobile A</b> Civile abitazione	186	850,00	158.100,00
<b>Immobile A.1</b> Lastrico solare	27	850,00	22.950,00
<b>Immobile A.2</b> soffitta	10,07	850,00	8.559,50
<b>Immobile A.3</b> Locale tecnico (deposito)	13,56	850,00	11.526,00
Incremento valore per caratteristiche peculiari immobile, tipologia, proporzione tra superficie interna e superficie esterna disponibile, possibile valorizzazione, ubicazione, esposizione facilità di accesso			15.000,00
Totale parziale complessivo valore <b>LOTTO 2</b>			216.135,50

A tale valore dovranno essere apportate le detrazioni, analiticamente descritte in risposta al quesito nr. 8 afferenti la rimessa in pristino/regolarizzazione dell'immobile secondo quanto depositato presso i



competenti uffici, ed indicativamente quantificate per quanto concerne eventuali difformità/abusi, e pertanto:

<b>Totale parziale LOTTO 2</b>	<b>216.135,50</b>
Regolarizzazione immobile A (per la quale trattandosi di opere interne viene individuata una CILA salvo diverse indicazioni degli Uffici competenti) al fine di adeguare l'immobile allo stato di fatto assentito comprensiva dei costi Tecnici, diritti di segreteria, marche da bollo e sanzione amministrativa, valore a corpo	- 1.500,00
Regolarizzazione immobile A.1 Ripristino allo stato assentito con smaltimento manufatti fissi e mobili comprensivo degli oneri per la sicurezza e degli oneri per l'adeguato smaltimento oltre imposte come per Legge, valore a corpo	- 1.800,00
Ritiro della permesso in sanatoria (diritti di segreteria per euro 202,00 e marca da bollo euro 16,00)	- 218,00
Regolarizzazione immobile A.2: adeguamento catastale comprensivo degli oneri per il Tecnico	- 350,00
Fondo a riserva cauzionale per spese ed oneri non quantificabili inerenti le spese da sostenere al fine di ottenere l'agibilità-abitabilità	- 3.500,00
Il deprezzamento "cauzionale" inerente gli abusi e/o le difformità non facilmente riscontrabili	- 2.500,00
<b>Totale parziale LOTTO 2</b>	<b>206.267,50</b>
Deprezzamento (in ragione del 5 %) per vendita non soggetta al libero mercato e non soggetta a garanzia	- 10.313,37
Il deprezzamento (in ragione del 4,5 % sul valore calcolato al netto del deprezzamento per l'assenza di garanzia) dovuto alla maggior difficoltà di vendita trattandosi di esecuzione su un 1/2 di quote indivise rispetto all'intero	- 8.817,93
<b>Più probabile valore di mercato LOTTO 2 a corpo per la quota di 1/1 di proprietà</b>	<b>187.136,20</b>
A detrarre valore di 1/2 relativo alla quota di comproprietà	- 93.568,10
<b>Più probabile valore di mercato LOTTO 2 a corpo per la quota di 1/2 di proprietà</b>	<b>93.568,10</b>

Il più probabile valore di mercato per la quota di 1/2 di diritti dell'immobile a destinazione abitativa e sue dirette pertinenze nel suo stato attuale, detratti tutti i costi delle attività di regolarizzazione/adeguamento/certificazione in base alla documentazione



fornita dal Comune di competenza e detratti dei costi, attribuiti in via prudenziale nei fondi a riserva (stante la carente documentazione fornita dal Comune di competenza) e tenuto conto di una vendita non soggetta a garanzia per vizi e di quote di proprietà indivise, sarà pertanto pari al valore arrotondato

**a corpo di euro 94.000,00 (novantaquattromila/00)**

oltre imposte e/o oneri accessori come per Legge, se dovute.

<b>Tipologia</b>	<b>Valore a corpo euro</b>
LOTTO 2 ( quote di 1/2 indivise dell' immobile "A+A.1+A.2+A.3")	<b>94.000,00</b>

\*\*\*\*\*

### LOTTO 3

= [ (immobile "A.4") ]

Il valore unitario ritenuto congruo dallo Scrivente per immobili simili, ed in regola con l'attuale Normativa sia dal punto di vista urbanistico/strutturale/catastale che dal punto di vista degli impianti, è pari rispettivamente a:

**euro 850,00 per mq** di superficie commerciale (ragguagliata alla destinazione d'uso) per immobili accessori.

Pertanto si avrà:





**LOTTO 3**

	<i>Superficie commerciale mq</i>	<i>Valore euro - mq</i>	<i>Valore complessivo parziale quota 1/1</i>
<b>Immobile A.4</b> Rimessa/garage	13,56	850,00	11.526,00
<b>Totale parziale complessivo valore LOTTO 3</b>			11.526,00

A tale valore dovranno essere apportate le detrazioni, analiticamente descritte in risposta al quesito nr. 8 afferenti la rimessa in pristino/regolarizzazione dell'immobile secondo quanto depositato presso i competenti uffici, ed indicativamente quantificate per quanto concerne eventuali difformità/abusi, e pertanto:

<b>Totale parziale LOTTO 3</b>	<b>11.526,00</b>
Regolarizzazione immobile A.4: adeguamento dello stato di fatto a quanto assentito urbanisticamente ed alla rappresentazione planimetrica, valore a corpo comprensivo degli oneri come per Legge	- 950,00
Ritiro della permesso in sanatoria (diritti di segreteria per euro 202,00 e marca da bollo euro 16,00)	- 218,00
Fondo a riserva cauzionale per spese ed oneri non quantificabili inerenti le spese da sostenere al fine di ottenere l'agibilità-abitabilità	- 500,00
Il deprezzamento "cauzionale" inerente gli abusi e/o le difformità non facilmente riscontrabili	- 500,00
<b>Totale parziale LOTTO 3</b>	<b>9.358,00</b>
Deprezzamento (in ragione del 2,5 %) per vendita non soggetta al libero mercato e non soggetta a garanzia	- 233,95
Il deprezzamento (in ragione del 2,5 % sul valore calcolato al netto del deprezzamento per l'assenza di garanzia) dovuto alla maggior difficoltà di vendita trattandosi di esecuzione su un 1/2 di quote indivise rispetto all'intero	- 228,10
<b>Più probabile valore di mercato LOTTO 3 a corpo per la quota di 1/1 di proprietà</b>	<b>8.895,95</b>
A detrarre valore di 1/2 relativo alla quota di comproprietà	- 4.447,97
<b>Più probabile valore di mercato LOTTO 3 a corpo per la quota di 1/2 di proprietà</b>	<b>4.447,97</b>



Il più probabile valore di mercato **per la quota di 1/2** di diritti dell'immobile a destinazione abitativa e sue dirette pertinenze nel suo stato attuale, detratti tutti i costi delle attività di regolarizzazione/adeguamento/certificazione in base alla documentazione fornita dal Comune di competenza e detratti dei costi, attribuiti in via prudenziale nei fondi a riserva (stante la carente documentazione fornita dal Comune di competenza) e tenuto conto di una vendita non soggetta a garanzia per vizi e di quote di proprietà indivise, sarà pertanto pari al valore arrotondato

**a corpo di euro 4.500,00 (quattromilaciquecento/00)**

oltre imposte e/o oneri accessori come per Legge, se dovute.

<b>Tipologia</b>	<b>Valore a corpo euro</b>
LOTTO 3 ( quote di 1/2 indivise dell' immobile "A.4")	<b>4.500,00</b>

\*\*\*\*\*

**Quesito nr. 14:** *“identificare, nel caso di pignoramento di quota indivisa, i comproprietari e a valutare la sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e ad esprimere il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura; a predisporre, qualora ritenga il bene non comodamente divisibile, provveda ad indicare i rispettivi titoli di provenienza di tutti i comproprietari e le trascrizioni ed iscrizioni a loro carico nel ventennio*



*antecedente, anche eventualmente predisponendo una bozza di ordinanza di divisione secondo il modello reperibile in Cancelleria”.*

Come relazionato in risposta ai precedenti quesiti, gli immobili oggetto di procedura risultano intestati per quote indivise pari ad 1/2 ciascuno ai seguenti soggetti:

1. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED] per il diritto di **Proprietà per 1/2**  
**DEBITRICE ESECUTATA;**
2. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED] per il diritto di **Proprietà per 1/2**  
**COMPROPRIETARIA;**

tra loro legate da grado di parentela (sorelle).

Il valore attribuito alla quota di 1/2 in capo a ciascuna proprietaria, analiticamente individuata al precedente paragrafo, è pertanto individuata in:

**LOTTO 2**

- Euro 94.000,00 in capo alla DEBTRICE ESECUTATA [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]
- Euro 94.000,00 in capo alla COMPROPRIETARIA [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]



**LOTTO 3**

- Euro 4.500,00 in capo alla DEBTRICE ESECUTATA [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- Euro 4.500,00 in capo alla COMPROPRIETARIA [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

\*\*\*\*\*

In virtù dello di stato di fatto dell'immobile a destinazione di civile abitazione (frazionato con opere di fortuna in due unità abitative) e della diversa identificazione catastale dei restanti beni (in sostanza accessori al primo pur indipendenti, ad eccezione del lastrico solare) è presumibile che possa essere ipotizzata una divisone del bene sì da individuare due distinti immobili frazionati, tra loro indipendenti.

Occorre tuttavia specificare che per tipologia di immobile e, soprattutto, per ubicazione (anche in relazione ai valori medi unitari euro per mq per immobili aventi simili caratteristiche costruttive e manutentive) creare un appartamento di circa 70 mq al quale anettere eventuali locali accessori potrebbe, infatti, cozzare con l'esigenza di eventuali avventori interessati all'acquisto. Eventuali potenziali acquirenti, infatti, potrebbero essere disposti ad allontanarsi dai maggiori centri abitati (Perugia e Marsciano) invogliati dalla possibilità di acquisire una maggior superficie utilizzabile ad un prezzo unitario per mq più basso.



In funzione di ciò la presumibile possibile divisione, pur rispettando proporzionalità di valore tra le due proprietarie, dovrebbe tenere conto della migliore esposizione e fruibilità della porzione esposta a sud rispetto alla porzione esposta a nord (che peraltro avrebbe anche gran parte della superficie poco fruibile per mancanza di apertura finestrata) da compensare con l'eventuale attribuzione all'una o all'altra parte dei residui locali accessori.

Una indicativa ipotesi di divisione (che permetterebbe la riduzione ad un UNICO LOTTO in luogo di DUE) potrebbe essere la seguente:  
attribuzione della piena proprietà alla **DEBITRICE ESECUTATA** dei seguenti beni:

- a. Porzione lato SUD-EST dell'immobile ad uso abitativo, composta da ingresso attraverso la scala condominiale, cucina abitabile, un bagno, nr. 2 camere e nr. 3 terrazze (porzione immobile A);
- b. Locale soffitta (immobile A.2);
- c. Locale tecnico (immobile A.3);

attribuzione della piena proprietà alla **COMPROPRIETARIA** dei seguenti beni:

- a. Porzione lato NORD-OVEST dell'immobile ad uso abitativo, composta da ingresso attraverso il lastrico solare alla veranda, cucina abitabile, ampio vano disimpegno privo di finestra (che oggi costituisce l'unica camera disponibile), camera, bagno, un terrazzo (porzione di immobile A) ;



- b. Lastrico solare (immobile A.1);
- c. Rimessa-garage (immobile A.4).

L'ipotesi sopra formulata è da intendersi tale e condizionata alla reale fattibilità, previo confronto con il Comune di Marsciano.

Con riguardo a tale ipotetica divisione verrebbe meno l'esigenza di mantenere il LOTTO 3 il cui valore è risibile.

Relativamente alla provenienza e ad eventuali trascrizioni-iscrizioni si rimanda a quanto già in precedenza relazionato.

Per tali motivi, l'eventuale divisione, eseguite le opportune e necessarie verifiche, potrebbe essere un'opzione valutabile, sebbene con maggiori oneri economici dovuti alle pratiche edilizie da espletare, agli aggiornamenti catastali ed alla divisione degli impianti, allo stato indivisi, che dovranno essere considerati e deontati dal più probabile valore di mercato (comunque in parte compensati dalla previsione di procedere con la vendita di un unico lotto in luogo di due).

\*\*\*\*\*

### **Conclusioni**

In risposta ai quesiti proposti gli immobili meglio identificati al Catasto Fabbricati (e corrispondenti mappali Terreni correlati) del Comune di Marsciano:

- A.** una **abitazione di tipo civile**, sita in più ampio edificio plurifamiliare, di circa 186 mq catastali totali, piano primo, ubicata in Strada Marscianese (SS 317) numero civico 54, Vocabolo San Valentino della Collina, Comune di Marsciano (PG) meglio





immobile "A.1": parti comuni, residua proprietà della debitrice eseguita su due lati, [REDACTED] salvo se altri;

**Accessi:**

lungo Strada Marscianese (SS 317) al numero civico 54, in corrispondenza con l'incrocio della Strada Comunale del Vallone.

**A.2** un magazzino-deposito (**locale soffitta**) di circa 19 mq catastali, piano 4, ubicato in Strada Marscianese (SS 317) numero civico 54, Vocabolo San Valentino della Collina, Comune di Marsciano (PG) meglio identificato al Catasto Fabbricati del Comune di MARSCIANO (PG) al Foglio 39 Particella 127 Subalterno 11 (Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di MARSCIANO (PG) Foglio 39 Particella 127 Rendita: Euro 46,12 e Lire 89.300, Categoria C/2, Classe 1

**Confini:**

immobile "A.2": parti comuni, [REDACTED]  
[REDACTED], salvo se altri.

**Accessi:**

lungo Strada Marscianese (SS 317) al numero civico 54, in corrispondenza con l'incrocio della Strada Comunale del Vallone.

**A.3** un locale deposito (**locale tecnico**) di circa 36 mq catastali, piano terra, ubicato in Strada Marscianese (SS 317) numero civico 54, Vocabolo San Valentino della Collina, Comune di Marsciano





(PG) meglio identificato al Catasto Fabbricati del Comune di MARSCIANO (PG) al Foglio 39 Particella 728 Subalterno 5 (Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di MARSCIANO (PG) Foglio 39 Particella 728, Rendita: Euro 90,64, Categoria C/2, Classe 3,

**Confini:**

immobile "A.3": parti comuni, residua proprietà della debitrice esecutata,  
[REDACTED] salvo se altri

immobile "A.4": parti comuni, residua proprietà della debitrice esecutata,  
[REDACTED]..salvo se altri.

**Accessi:**

lungo Strada Marscianese (SS 317) al numero civico 54, in corrispondenza con l'incrocio della Strada Comunale del Vallone.

**A.4 una rimessa** di circa 27 mq catastali, piano terra, ubicato in Strada Marscianese (SS 317) numero civico 54, Vocabolo San Valentino della Collina, Comune di Marsciano (PG) meglio identificato al Catasto Fabbricati del Comune di MARSCIANO (PG) al Foglio 39 Particella 127 Subalterno 14 (Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di MARSCIANO (PG) Foglio 39 Particella 127) Rendita Euro 48,86, Categoria C/6, Classe 5

**Confini:**

---



immobile "A.4": parti comuni, residua proprietà della debitrice esecutata,  
[REDACTED]..salvo se altri.

**Accessi:**

lungo Strada Marscianese (SS 317) al numero civico 54, in corrispondenza con l'incrocio della Strada Comunale del Vallone.

sono considerati per la loro natura e caratteristiche, tenendo conto del principio di economicità della Procedura e della massimizzazione del ricavato dei beni posti in vendita, facenti parte di due distinti lotti, ovvero LOTTO 2 e LOTTO 3 come di seguito individuati:

**LOTTO 2**

**(immobile A + immobile A.1 + Immobile A.2 + Immobile A.3)**

composto dagli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Marsciano

	<u>catasto</u>	<u>fooglio</u>	<u>particella</u>	<u>subalterno</u>	<u>destinazione</u>	<u>note</u>
A		39	127	15	A/2	graffato 728 Sub 6
A.1		39	127	16	F/5	graffato 728 Sub 7
A.2		39	127	11	C/2	
A.3		39	728	5	C/2	
		39	728	6		graffato 127 Sub 15
		39	728	7		graffato 127 Sub 16

con la specifica che tali immobili **NON risultano conformi dal punto di vista catastale ed urbanistico** rispetto allo stato di fatto in cui si trovano, anche in considerazione della documentazione fornita dal Comune di competenza, dalla quale è presumibile che, oltre alle summenzionate





lungo Strada Marscianese (SS 317) al numero civico 54, in corrispondenza con l'incrocio della Strada Comunale del Vallone.

**A.1** un **lastrico solare** di circa 236 mq catastali, piano primo, ubicato in Strada Marscianese (SS 317) numero civico 54, Vocabolo San Valentino della Collina, Comune di Marsciano (PG) meglio identificato al Catasto Fabbricati del Comune di MARSCIANO (PG) al Foglio 39 Particella 127 Subalterno 16 Foglio 39 Particella 728 Subalterno 7 (Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di MARSCIANO (PG) Foglio 39 Particella 127 Foglio 39 Particella 728 senza Rendita, Categoria F/5, Consistenza 236 mq

**Confini:**

immobile "A.1": parti comuni, residua proprietà della debitrice eseguita su due lati, [REDACTED] salvo se altri;

**Accessi:**

lungo Strada Marscianese (SS 317) al numero civico 54, in corrispondenza con l'incrocio della Strada Comunale del Vallone.

**A.2** un magazzino-deposito (**locale soffitta**) di circa 19 mq catastali, piano 4, ubicato in Strada Marscianese (SS 317) numero civico 54, Vocabolo San Valentino della Collina, Comune di Marsciano (PG) meglio identificato al Catasto Fabbricati del Comune di MARSCIANO (PG) al Foglio 39 Particella 127 Subalterno 11 (Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di



MARSCIANO (PG) Foglio 39 Particella 127 Rendita: Euro 46,12  
e Lire 89.300, Categoria C/2, Classe 1

**Confini:**

immobile "A.2": parti comuni, [REDACTED]  
[REDACTED]), salvo se altri.

**Accessi:**

lungo Strada Marscianese (SS 317) al numero civico 54, in corrispondenza  
con l'incrocio della Strada Comunale del Vallone.

**A.3** un locale deposito (**locale tecnico**) di circa 36 mq catastali,  
piano terra, ubicato in Strada Marscianese (SS 317) numero civico  
54, Vocabolo San Valentino della Collina, Comune di Marsciano  
(PG) meglio identificato al Catasto Fabbricati del Comune di  
MARSCIANO (PG) al Foglio 39 Particella 728 Subalterno 5  
(Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di  
MARSCIANO (PG) Foglio 39 Particella 728), Rendita: Euro 90,64,  
Categoria C/2, Classe 3,

**Confini:**

immobile "A.3": parti comuni, residua proprietà della debitrice eseguita,  
[REDACTED] salvo se altri

**Accessi:**

lungo Strada Marscianese (SS 317) al numero civico 54, in corrispondenza  
con l'incrocio della Strada Comunale del Vallone.



Il più probabile valore di mercato, tenuto conto delle caratteristiche dei beni, del loro stato attuale e del mercato di riferimento, per il Lotto nr. 2 (pari ai diritti di 1/2 sull'intero indiviso) è stato individuato **a corpo in euro 94.000,00 (novantaquattromila/00)** oltre imposte e/o oneri accessori come per Legge, se dovute.

Nella valutazione sopra esposta si è tenuto conto dei costi e degli oneri relativi alle riscontrate difformità ed al conseguente adeguamento dell'immobile alla normativa ed alle certificazioni di riferimento (pratiche allo stato non individuabili), tenuto conto che la vendita avviene a corpo e non a misura, con tutte le accessioni, dipendenze, diritti (anche di terzi), ragioni, azioni attive e passive nello stato di fatto e di diritto anche urbanistico in cui al momento i beni immobili si trovano, ed in assenza di garanzia per vizi. Al riguardo si considerano parte integrante della presente valutazione tutti i documenti resi disponibili dal Comune di Marsciano e reperiti in via autonoma, invitando eventuali interessati a verificare e ad approfondire tutti gli aspetti tecnici utili e necessari alla valutazione, con proprio tecnico di fiducia, tenendo conto che la vendita non sarà soggetta a garanzia per vizi e/o ad eventuali successive pretese nei confronti dello Scrivente e della Procedura.

L'immobile è attualmente utilizzato dalla comproprietaria non esecutata e dai familiari del debitore esecutato senza titolo.

Non risultano, alla data di redazione dell'elaborato peritale, iscritti gravami ulteriori rispetto a quanto oggetto di Procedura Esecutiva.



\*\*\*\*\*

**LOTTO 3**

**(Immobile A.4)**

composto dall'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Marsciano

	<i>catasto</i>	<i>foglio</i>	<i>particella</i>	<i>subalterno</i>	<i>destinazione</i>	<i>note</i>
A.4	Fabbricati	39	127	14	C/6	Confine virtuale

con la specifica che tale immobile **NON risulta conforme dal punto di vista urbanistico e risulta conforme dal punto di vista catastale**, rispetto allo stato di fatto in cui si trova, anche in considerazione della documentazione fornita dal Comune di competenza, dalla quale è presumibile che, oltre alle summenzionate difformità, detti beni **NON** siano provvisti del certificato di abitabilità e che risultino parzialmente a norma per quel che concerne la certificazione degli impianti.

Proprio in ragione della scarsa ed incompleta documentazione reperita, si invitano i potenziali interessati, con ampia manleva nei confronti del CTU e della Procedura, ad eseguire tutte le opportune indagini presso il competente Comune con un Tecnico di propria fiducia.

Il LOTTO 3 è così composto:

**A.4 una rimessa** di circa 27 mq catastali, piano terra, ubicato in Strada Marscianese (SS 317) numero civico 54, Vocabolo San Valentino della Collina, Comune di Marsciano (PG) meglio identificato al Catasto Fabbricati del Comune di MARSCIANO (PG) al Foglio 39 Particella 127 Subalterno 14 (Particelle corrispondenti al catasto



terreni: Comune di MARSCIANO (PG) Foglio 39 Particella 127)

Rendita Euro 48,86, Categoria C/6, Classe 5

**Confini:**

immobile "A.4": parti comuni, residua proprietà della debitrice esecutata,  
[REDACTED] salvo se altri.

**Accessi:**

lungo Strada Marscianese (SS 317) al numero civico 54, in corrispondenza con l'incrocio della Strada Comunale del Vallone.

Il più probabile valore di mercato, tenuto conto delle caratteristiche del bene, del suo stato attuale e del mercato di riferimento, per il Lotto nr. 3 (pari ai diritti di 1/2 sull'intero indiviso) è stato individuato **a corpo in euro 4.500,00 (quattromilacinquecento/00)** oltre imposte e/o oneri accessori come per Legge, se dovute.

Nella valutazione sopra esposta si è tenuto conto dei costi e degli oneri relativi alle riscontrate difformità ed al conseguente adeguamento dell'immobile alla normativa ed alle certificazioni di riferimento (pratiche allo stato non individuabili), tenuto conto che la vendita avviene a corpo e non a misura, con tutte le accessioni, dipendenze, diritti (anche di terzi), ragioni, azioni attive e passive nello stato di fatto e di diritto anche urbanistico in cui al momento i beni immobili si trovano, ed in assenza di garanzia per vizi. Al riguardo si considerano parte integrante della presente valutazione tutti i documenti resi disponibili dal Comune di Marsciano e reperiti in via autonoma, invitando eventuali interessati a verificare e ad





approfondire tutti gli aspetti tecnici utili e necessari alla valutazione, con proprio tecnico di fiducia, tenendo conto che la vendita non sarà soggetta a garanzia per vizi e/o ad eventuali successive pretese nei confronti dello Scrivente e della Procedura.

L'immobile è attualmente utilizzato dai familiari del debitore esecutato per accedere al retrostante locale di loro proprietà.

Non risultano, alla data di redazione dell'elaborato peritale, iscritti gravami ulteriori rispetto a quanto oggetto di Procedura Esecutiva.

\*\*\*\*\*

### *Allegati*

Si uniscono nr. 14 allegati (per le Parti) e nr. 15 allegati per il Tribunale (comprensivi dell'allegato nr. 15 "ricevute invio dell'elaborato peritale alle Parti").

Gli allegati costituiscono parte integrante della presente relazione ovvero:

1. **all.nr.01** comunicazioni 1 inizio operazioni peritali;
2. **all.nr.02** verbale IVG primo sopralluogo 26.04.2023;
3. **all.nr.03** seconda comunicazione proseguo delle operazioni peritali;
4. **all.nr.04** verbale IVG secondo sopralluogo 19.05.2023;
5. **all.nr.05** terza comunicazione proseguo delle operazioni peritali;
6. **all.nr.06** verbale IVG terzo sopralluogo 01.06.2023;
7. **all.nr.07** Visure catastali complete;
8. **all.nr.08** planimetrie catastali ed estratto di mappa;
9. **all.nr.09** esito accesso atti Agenzia delle Entrate;
10. **all.nr.10** ispezioni ipotecarie complete;



11. **all.nr.11** Atto di Donazione del 13.09.1980 Notaio Avv. [REDACTED]  
[REDACTED]
12. **all.nr.12** “esito accesso atti completo Comune di Marsciano”;
13. **all.nr.13** “planimetrie con evidenza delle difformità”;
14. **all.nr.14** “allegato fotografico Lotto 2 e Lotto 3”;
15. **all.nr.15** “ricevute invio dell’elaborato peritale alle Parti” (non presente nell’invio alle Parti).

Tanto si doveva riferire in coscienza e nella esecuzione dell’Ufficio ricevuto.

*Perugia li 12.06.2023*

*Con ossequio ed in fede*

*Dott. Marco Gregori*

