

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
il. 15 OTT, 2008
UFFICIO CANCELLERIA

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

Esecuzione Immobiliare n.28/08 e ~~n.272/08~~ R.G. Es.

promossa da:

-UNICREDIT BANCA S.P.A. e per essa UNICREDITO
GESTIONE CREDITI S.p.A. con sede in Verona, Piazza
Monte n.1, in qualità di procuratore di UNICREDITO
BANCA S.p.A., rappresentati e difesi dall'Avv.
Gianluca Cesarini, con studio legale in Perugia, Via
Cesare Caporali n.23;

e da

-CANCIAN FRANCESCO, rappresentato e difeso dall'Avv.
Anna Maria Pacciarini con studio legale in Città di
Castello (PG), Via Marconi n.3.

contro:

[REDACTED], nato a [REDACTED] e
residente in [REDACTED]

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo Giudice delle due esecuzioni immobiliari
n.28/2008 e 272/08 R.Es., nominava C.T.U. il Geom.
Francesco Paggi, con invito a presentarsi
all'udienza del 17.12.2008 alle 9,30.

X

Nel giorno ed all'ora prefissata il sottoscritto tecnico prestava il giuramento di rito di "Bene e fedelmente adempiere alle funzioni affidategli al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità", ricevendo dal G.E. l'incarico di eseguire la consulenza tecnica d'ufficio dei beni immobili pignorati risultanti dalla riunione delle due procedure esecutive n.28/2008 e n.272/08 e di predisporre un'unica ordinanza di vendita.

L'Ill.mo G.E. incaricava il sottoscritto C.T.U. di rispondere in qualità di esperto 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 dei dati catastali, evidenziando l'eventuale non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento ed indicando tutti gli ulteriori elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto (ivi Compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla Legge n.1249/39, acquisendo la relativa scheda ovvero

X.

predisponendola ove mancante; in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

2) ad una sommaria elencazione e descrizione sintetica dei beni mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, Via, numero civico, piano, eventuale numero interno), del contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) delle caratteristiche della zona e dei servizi da essa offerti, degli accessi, dei confini 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 alti diritti parziali, ovvero indicando chiaramente il diverso diritto o quota pignorata.

4) Ad individuare lo stato di possesso del bene, con

X
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, ovvero la sussistenza di eventuali controversie pendenti e all'eventuale data di rilascio se fissata.

5) Ad individuare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene distinguendo tra quelli che resteranno a carico dell'acquirente, (ad es. domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, pesi o limitazioni d'uso - oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso abitazione, vincoli derivati da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo 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 urbanistica- edilizie, difformità catastali);

Q

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 condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;

c) eventuali spese condominiali straordinarie 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 rogante, data e numero di registrazione e di trascrizione) e ciò anche sulla scorta dell'eventuale relazione notarile prodotta dal creditore procedente);

8) alla verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di Agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di esistenza di opere abusive, ad indicare l'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi

nn.47/85 e 924/94 ed i relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti.

9) ad esprimere il proprio motivato parere sulla opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e, in caso affermativo, di procedere alla formazione di uno o più lotti identificando i nuovi confini e provvedendo previa autorizzazione del Giudice ove necessario alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

10) a descrivere analiticamente ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ogni immobile intitolato "Descrizione Analitica del appartamento, capannone, ecc. con riferimento alla lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto di stima" di cui al quesito n.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,

g

l'esposizione, le condizione 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 di ingresso, scale interne, impianti elettrico, idraulico, termico, etcc) precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario i costi necessari al loro adeguamento, ad indicare altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.);

11) Accertare, con adeguata motivazione, il valore di mercato dell'immobile con indicazione del criterio di stima utilizzato, anche in relazione ad eventuale incidenza sul valore dello stesso della condizione di regolarità (o meno) amministrativa, e di stato libero o meno esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni di stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura e l'assenza di garanzia

Q

per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici 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 eventuale rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico-catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente;

12) a valutare nel caso di pignoramento di quota indivisa, la sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise e a esprimere il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura;

13) ad allegare a ciascuna relazione di stima almeno n.2 foto esterne del bene ed almeno n.2 foto interne, nonché la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e di eventuali atti di sanatoria, il certificato di definitiva valutazione e la restante documentazione necessaria, integrando se del caso,

α

quella predisposta dal creditore, in particolare a depositare ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;

14) ad inviare contestualmente al deposito della perizia in cancelleria e comunque almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza, copia della perizia al debitore, ai creditori procedenti ed intervenuti a mezzo fax, posta o e-mail ed allegare all'originale della perizia una attestazione di aver provveduto a tali invii;

15) a sospendere le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e ad avvertire il Giudice ed il creditore procedente al fine della nomina del custode giudiziario;

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

17) a formulare tempestiva istanza di rinvio dell'udienza in caso di impossibilità di osservanza

del termine di deposito, provvedendo altresì alla
notifica alle parti.

Il Giudice assegnava al C.T.U. il termine sino a
giorni 45, salvo proroghe, prima della prossima
udienza fissata per il giorno 1/04/2009, per il
deposito presso la cancelleria della consulenza
tecnica scritta, della bozza dell'ordinanza di
vendita e di floppy-disk o di cd-room contrassegnati
con il numero della procedura e per l'invio della
copie alle parti. Nell'udienza di nomina del
17.12.2008 non sono stati nominati C.T. di parte.

Il G.E. al termine delle operazioni di incarico del
C.T.U. aggiornava la causa all'udienza del giorno
1.04.2009 alle ore 9,30.

Al momento della nomina, i fascicoli ipocatastali di
causa non venivano consegnati al sottoscritto
tecnico in quanto le due procedure esecutive erano
in attesa della decisione da parte del presidente
del Tribunale della loro riunione.

I fascicoli ipocatastali di causa sono stati
successivamente consegnati al C.T.U. dal G.E., il
giorno 12.01.2009.

Il sottoscritto C.T.U. pur cercando di rispettare i
tempi previsti, considerata la complessità di quanto

da relazionare al G.E., come previsto dal punto n.17 dei quesiti ed adempimenti posti, accertata l'impossibilità di osservanza del termine di deposito della consulenza tecnica nei tempi descritti, formulava al G.E, in data 24/03/2009 un'istanza di rinvio dell'udienza già fissata per il 1/04/2009, provvedendo alla comunicazione alle parti.

Il G.E. accoglieva la richiesta di proroga per la consegna della consulenza tecnica d'ufficio ed aggiornava l'udienza al giorno 2.12.2009.

Il sottoscritto C.T.U. in adempimento all'incarico ricevuto, esaminava gli atti di causa e verificava la completezza della documentazione ipocatastale ai sensi dell'art. 567 C.P.C. come modificato dalla L.3.8.98 n. 302., successivamente comunicava, alle parti in causa ed ai legali incaricati, a mezzo raccomandata r.r. e a mezzo fax che il giorno 07.02.2009 alle ore 11,00 in Comune di [REDACTED], [REDACTED] dove sono ubicati parte dei beni pignorati, venivano iniziate le operazioni di rilievo tecnico.

Il giorno 7.02.2009, all'ora stabilita per il

sopralluogo era presente presso gli immobili ubicati
in Via della [REDACTED], Comune di
perugia, il Sig. [REDACTED]

Il sottoscritto tecnico poteva iniziare i rilievi
necessari per verificare la consistenza, lo stato di
conservazione, manutenzione e la corrispondenza con
le planimetrie catastali dei beni immobili
pignorati, ivi ubicati.

Si provvedeva in tale occasione ad eseguire una
documentazione fotografica sia internamente che
esternamente dei beni visionati.

Il sopralluogo del 7.02.2009 veniva concluso con la
redazione del relativo verbale.

In data 14/02/2009 si provvedeva ed eseguire un
secondo sopralluogo al fine di visionare, accertare
e verificare la consistenza di altri beni immobili
che non erano stati visionati in data 7.02.2009 e
precisamente quelli ubicati in Comune di Umbertide,
si provvedeva anche in questo sopralluogo ad
eseguire la documentazione fotografica dei beni
esaminati.

Il secondo sopralluogo veniva concluso con la
redazione del relativo verbale.

Un ulteriore sopralluogo veniva svolto in data

13.03.2009 durante il quale il Sig. [REDACTED]

consegnava al sottoscritto tecnico l'atto di successione ereditaria, mediante il quale è diventato proprietario dei beni esecutati e altri atti relativi a vendite che hanno interessato parti di proprietà oggetto del pignoramento immobiliare.

Si provvedeva ad eseguire in data 24/3/2009 un quarto sopralluogo al fine di verificare gli immobili terreni e fabbricato ubicati in Fraz. Parlesca. L'edificio al momento del sopralluogo è disabitato, ma in un recente passato era affittato al Comune di Perugia ad uso Scuola Media.

I rilievi intanto venivano proseguiti con la richiesta ed il ritiro di documentazioni relative ai beni pignorati svolte presso l'Agenzia del Territorio di Perugia e gli uffici tecnici del Comune di Umbertide e del Comune di Perugia. Il Comune di Perugia restituiva in data 5/03/2009 (dopo ripetuti solleciti) la documentazione richiesta con accesso agli atti del 6/02/2009.

Si verificavano alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia i dati presenti nella documentazione ipocatastale dei fascicoli delle due esecuzioni e si provvedeva a reperire informazioni

presso tecnici locali, incaricati dal Sig. [REDACTED]

[REDACTED] sulle promesse di vendita immobiliare di terreni oggetto della presente esecuzione immobiliare stipulate tra [REDACTED] e promittenti acquirenti Sig.ri [REDACTED] e Sig. [REDACTED]

[REDACTED] La compravendita veniva poi stipulata in data 15/07/2009 (si allegano le copie degli atti relativi a rogito notaio in Perugia Dott. Vincenzo Lemmi).

Si individuava anche la vendita di ulteriori parti di terreni pignorati dal Sig. [REDACTED] al Sig. [REDACTED] con atto Notaio in Gubbio Dott. Francesco Panni (che si allega).

A tale scopo nel corso delle indagini sono stati necessari ulteriori nuovi accertamenti dovuti alla redazione frazionamenti di terreni oggetti di pignoramento.

Al fine di poter acquisire tutti i dati aggiornati, il sottoscritto C.T.U. ha ritenuto necessario chiedere all'Ill.mo G.E. una proroga della consegna della consulenza tecnica scritta e l'udienza dell'esecuzione immobiliare n.28/08 e n.272/08 è stata rinviata al 02/12/2009.

Svolti tutti i rilievi e gli accertamenti necessari,

9

lo scrivente C.T.U. ritiene di essere in grado di poter rispondere all'Ill.mo G.E. con il seguente elaborato tecnico-estimativo che si compone nelle parti:

- A) - RISPOSTA AL QUESITO N.1
- B) - RISPOSTA AL QUESITO N.2
- C) - RISPOSTA AL QUESITO N.3
- D) - RISPOSTA AL QUESITO N.4
- E) - RISPOSTA AL QUESITO N.5
- F) - RISPOSTA AL QUESITO N.6
- G) - RISPOSTA AL QUESITO N.7
- H) - RISPOSTA AL QUESITO N.8
- I) - RISPOSTA AL QUESITO N.9
- L) - RISPOSTA AL QUESITO N.10
- M) - RISPOSTA AL QUESITO N.11
- N) - RISPOSTA AL QUESITO N.12
- G) - RISPOSTA AL QUESITO N.13
- H) - RISPOSTA AL QUESITO N.14
- I) - RISPOSTA AL QUESITO N.15
- L) - RISPOSTA AL QUESITO N.16
- M) - RISPOSTA AL QUESITO N.17

- CONCLUSIONI.

8

A) RISPOSTA AL QUESITO N.1.

pignoramenti.

1) L'atto di pignoramento immobiliare notificato da UNICREDIT BANCA S.P.A e per essa da UNICREDITO GESTIONE BANCA S.P.A. (causa n.28/08) sottopone ad esecuzione immobiliare forzata i diritti di proprietà di immobili intestati a [REDACTED]

nato a [REDACTED] così indicati:

Diritti di piena proprietà pari ad $\frac{1}{1}$ di immobili distinti al catasto urbano del Comune di Perugia al

- Foglio n. [REDACTED] particella n. [REDACTED], zona cens. [REDACTED], cat. D/10.

Diritti di piena proprietà pari ad $\frac{1}{1}$ di immobili distinti al catasto terreni del Comune di Perugia al

-Foglio n. [REDACTED] particella n. [REDACTED] nat. CO, are 4, centiare 30;

-Foglio n. [REDACTED] particella n. [REDACTED] nat.R, are 4, centiare 50;

-Foglio n. [REDACTED] particella n. [REDACTED] nat.R, centiare 80;

-Foglio n. [REDACTED] particella n. [REDACTED] nat.T, are 4, centiare 50;

-Foglio n. [REDACTED] particella n. [REDACTED] nat.T, are 71, centiare 10;

con ogni accessorio e pertinenza e con i frutti come

~~il [redacted] di immobili distinti al
catasto urbano del Comune di Perugia al
-Foglio n. [redacted], p.lla n. [redacted] zona cens.2, cat. B/5,
cl.4, consistenza m³ 2620, superficie catastale
mq.750, rendita €.4.059,35 Indirizzo: strada della
Parlesca snc. Piano T.1 2 (ex scuola);~~

X

NON CORRISPONDENZA di numerosi degli immobili
pignorati rispetto al vigente catasto.

Difformità riscontrate:

Il pignoramento immobiliari di UNICREDIT BANCA SPA
colpisce gli immobili così descritti:

Diritti di piena proprietà pari ad 1/1 di immobili
intestati al Sig. [redacted] e distinti al
catasto urbano del Comune di Perugia al

- Foglio n. [redacted] particella n. [redacted] zona cens.2,
cat. D/10 Fabbricato per attività agricole
(Agriturismo).

Diritti di piena proprietà pari ad 1/1 di immobili
distinti al catasto terreni del Comune di Perugia al

-Foglio n. [redacted] particella n. [redacted] nat. Corte o Resede,
are 4, centiare 30.

-Foglio n. [redacted] particella n. [redacted] nat.Fabbricato Rurale,
are 4, centiare 50.

4

-Foglio n. [redacted] particella n. [redacted] nat. Fabbricato Rurale, centiare 80;

-Foglio n. [redacted] particella n. [redacted] nat. Terreno, are 4, centiare 50;

-Foglio n. [redacted] particella n. [redacted] nat. Terreno, are 71, centiare 10.

Gli immobili pignorati e sopra indicati hanno subito al catasto con [redacted] del [redacted] in atti dal [redacted] protocollo n. [redacted] e per Denuncia di Variazione il seguente ITER e le conseguenti trasformazioni:

-Foglio n. [redacted] particella n. [redacted] nat. Corte o Resede, are 4, centiare 30. Questa particella catastale è stata soppressa ed unita alla part. [redacted] del Fg. [redacted];

-Foglio n. [redacted] particella n. [redacted] nat. Fabbricato Rurale, are 4, centiare 50; Questa particella catastale è stata soppressa ed unita alla part. [redacted] del Fg. [redacted];

-Foglio n. [redacted] particella n. [redacted] nat. Fabbricato Rurale, centiare 80; Questa particella catastale è stata soppressa ed unita alla part. [redacted] del Fg. [redacted];

-Foglio n. 38 particella n. [redacted] nat. Terreno, are 4, centiare 50; Questa particella catastale è stata soppressa ed unita alla part. [redacted] del Fg. [redacted];

q
- Foglio n.38 particella n. [redacted], nat. Terreno, are 71, centiare 10; Questa particella catastale è stata frazionata in due parti:

1) la part. [redacted] del Fg. [redacted] di are 30,46 che è stata soppressa ed unita alla n. [redacted] del Fg. [redacted]

2) la part. [redacted] del Fg. [redacted] di are 40,64 R.D. € 54,57 questa particella con frazionamento del 27/03/2009 n.111310.172009 è stata anch'essa soppressa e

frazionata nelle ulteriori subparticelle:

- [redacted] di superficie di Ha 0.36,69, R.D. € 49,27, R.A. € 28,42 semin. Irr., classe 1,

- e [redacted] di Ha 0.03,95, R.D. € 5,30, R.A. € 28,42. semin. Irr., classe 1.

Pertanto il compendio ad immobiliare pignorato da

UNICREDIT BANCA SPA è attualmente composto da:

- a) Da un fabbricato principale che era un esiccatoio e che ad oggi per ristrutturazione ha la destinazione turistico-recettiva di agriturismo;
- b) altri fabbricati minori ad uso rimessa attrezzi, ex forni per tabacco e tettoie,
- c) una piscina scoperta con circostante rata di terreno piantumato ed attrezzato.
- d) la corte e il terreno circostante ai

fabbricati.

petti beni pignorati da Unicredit Banca spa, sono attualmente così distinti al catasto:

- Fabbricati ad uso Agriturismo ed accessori.

al catasto urbano del Comune di Perugia :

- Foglio n. [redacted] particella n. [redacted] sub [redacted] zona cens.2, cat. D/10, rendita €.22.040,00 Indirizzo: strada della Parlesca n.7. Piano T-1-2-3;

- Corte e terreno pertinente ai fabbricati Agriturismo.

- Foglio n. [redacted] particella n. [redacted] Ente Urbano, superficie are 51,76 pari a mq.5.176. (la corte è recintata e comprende il sedime del fabbricato e degli annessi, il parcheggio e la piscina scoperta);

- Terreno. Foglio n. [redacted] particelle n. [redacted] di superficie Ha 0.36,69, (pari a mq.3.669) R.D. €.49,27, R.A. €.28,42 semin. Irr., classe 1,

[redacted] di superficie Ha 0.03,95, (pari a mq.395) R.D. €.5,30, R.A. €.28,42. semin. Irr., classe 1.

Il tutto come definito a catasto a seguito di [redacted]

[redacted] tipo mappale del [redacted] in atti dal [redacted] protocollo n. [redacted] ed a seguito di frazionamento del [redacted]

Q

~~_____ e _____~~ in quanto
gli stessi già usufruttuari indivisi dell'intero
hanno acquistato anche la nuda proprietà in modo
indiviso dell'intero, diventando proprietari ognuno
per ½ indiviso dell'edificio. L'atto non è stato
ancora volturato al catasto.

B) RISPOSTA AL QUESITO N.2

Descrizione dei beni pignorati.

I beni immobili pignorati ed oggetto della presente
consulenza tecnica saranno descritti in quattro
parti così titolate:

1) Fabbricati ad uso agriturismo, corte e terreno.

~~2) Fabbricato ad uso ex scuola media.~~

~~3) Terreni ubicati in Comune di Perugia.~~

~~4) Terreni ubicati in Comune di Umbertide.~~

1) Fabbricati ad uso agriturismo, corte e terreno.

Fabbricato principale.

E' un edificio di ~~tre~~ piani, ~~terra, primo, secondo,~~
~~oltre al tetto~~ realizzato in gran parte piano dove è
possibile accedere ed utilizzare una terrazza
panoramica.

Fabbricati accessori.

Sono ~~tettoie, presse, attrezzi ed~~ forni per tabacco
ubicati nel lato est dell'edificio principale.

D

Piscina.

La vasca è di larghezza mt.8 e di lunghezza mt.18. Essa è scoperta ed utilizzabile nella stagione estiva. L'impianto di depurazione è con acqua di tipo salino. L'area di pertinenza è sistemata a prato con piante, siepe di copertura nel lato strada, è presente anche una tettoia di limitate dimensioni che ombreggia un'area riservata al bagnino e al ristoro, la sede della piscina è interamente recintata. L'accesso è dalla corte dell'edificio agriturismo principale.

Corte e terreno.

Il terreno pignorato è circostante agli edifici, la corte è recintata e presenta agevoli accessi carrabile e pedonale realizzati con cancello metallico dalla strada comunale Via della Parlesca n.7, essa è utilizzata come parcheggio clienti, e per accedere alla piscina privata dell'agriturismo.

Il terreno di pertinenza e la corte sono così identificati al catasto terreni:

part. n. [redacted] di superficie mq. 5.117,3

part. n. [redacted] (già [redacted]) di superficie mq. 2.660

part. n. [redacted] (già [redacted]) di superficie mq. 399

Totale superficie catastale mq. 8.176,3

si allegano le planimetrie catastali in scala 1:200
e per l'individuazione dell'edificio si allega mappa
catastale in scala 1:2000 e la foto aerea della zona
di Parlesca dove insistono tali immobili pignorati
(all. Lotto n.1)

L'edificio ~~in passato~~ era ad ~~uso~~ ~~agricolo~~
(essiccatoio per tabacco) esso è ~~stato ristrutturato~~
ed adeguato ad ~~uso di Agriturismo~~ con i seguenti
permessi a costruire rilasciati dal Comune di
Perugia al Sig.

- n. 4532 del 21.06.1995
- n. 4681 del 4.11.1996. (all.n)
- n. 4097 del 17.06.1998
- n. 1997/377/A (parcheggi e recinzione)
- n. 764 del 29.05.2005 (realizzazione della Piscina)

Per l'edificio è stato poi rilasciato il certificato
di ~~Abilitazione~~ n. 350 del 12.11.1998 (che si allega)
nel quale si certifica:

PIANO TERRA:

1 Sala Polivalente, 1 Sala Pranzo, 1 Alloggio,
Locali Tecnici, 1 Cucina, 1 Gruppo Servizi, 1
Rimessa.

PIANO PRIMO:

15 Camere con servizi, 3 Alloggi, 2 Ripostigli.

PIANO SECONDO:

soffitte.

L'immobile confina con [redacted]
con residua proprietà [redacted], con [redacted] e
[redacted] al nord e ad est, salvo se altri.

Caratteristiche dell'immobile ad uso agiturismo:

La struttura portante è in muratura, i solai sono in laterizio-cemento-armato, le tamponature esterne sono in muratura intonacare e tinteggiate, gli infissi esterni sono in parte in legno e vetro ed in parte metallici e vetro, le porte interne son in legno. Sono presenti l'impianto elettrico, idraulico e termico.

Il tuto si presenta in buone condizioni generali, grazie alle recenti ristrutturazioni.

Piano terra scomposto:

da ingresso, sala polivalente, sala da pranzo, loc. portineria, loc. direzione, locali ripostiglio e ripostiglio per il bar, n.2 locali cucina, zona lavaggio piatti, dispensa, W.c., anti-w.c., piccola sala, un antibagno, n.3 w.c., un vano ascensore, un vano scala principale, un vano scala secondario, un locale depuratore acqua, un locale caldaie, un fondo, un ripostiglio, un ingresso secondario, n.2 w.c. ed

n. 2 anti-w.c.

Piano Primo composto:

da n. 15 stanze con w.c., n. 2 miniappartamenti composti da camera w.c. soggiorno e vano cottura, un appartamento di n. 3 camere, cucina, w.c., disimpegno e ripostiglio, un corridoio centrale per accedere alle camere ed ai tre appartamenti, un vano scala principale con un disimpegno ed il vano ascensore con retrostante ripostiglio, un vano scala secondario con a lato un ripostiglio.

Piano secondo composto:

- da n. 16 vani con destinazione d'uso da certificato di abitabilità, soffitti, essi sono stati parzialmente rifiniture e dotati di w.c. e/o ripostiglio.

- da un vano scala principale con un disimpegno;

- da vano ascensore con un retrostante ripostiglio,

- da un vano scala secondario con a lato un

ripostiglio.

Piano terzo composto:

Da ampia terrazza panoramica alla quale si accede tramite rampa di scala metallica. La terrazza è pavimentata e munita di protezione metallica è presente anche un caminetto a legna.

(le concessioni edilizie reperite ed il certificato di abitabilità si allegano (All.Lotto n.1).

2) ~~Fabbricato uso scuola media.~~

L'immobile è stato realizzato in epoca antecedente al 1967, per esso non sono state reperite concessioni edilizie e certificato di abitabilità.

Esso è stato utilizzato in passato come sede di scuola media statale di Parlesca fino a che il Comune di Perugia ha edificato un fabbricato a tale uso in un'altra zona del paese, liberando pertanto l'immobile e recedendo dall'affitto dello stesso.

Al momento del sopralluogo l'immobile è disabitato da alcuni anni e comincia ad essere anche oggetto di atti vandalici e di tentativi di accesso da parte di estranei.

Esso si compone di tre piani, terra, primo e secondo.

La struttura è in muratura tradizionale e presenta le facciate intonacate e tinteggiate di colore rosso mattone. L'ingresso principale è al piano primo tramite una scala esterna, mentre con scala interna rivestita in travertino si accede al piano terra ed al piano secondo.

Il piano terra è composto di cinque vani/ex aule di

α

~~n.1765 di superficie mq.68.~~

Considerate le limitate dimensioni delle sopraccitate particelle esse sono inutilizzabili ai fini edificatori, sono comunque commerciabili per l'utilizzo della cubatura che potrebbe essere accorpata ad altri terreni confinanti con stessa destinazione urbanistica.

Il resto dei terreni pignorati sono classificati dal Piano Regolatore Comunale agricoli.

I terreni agricoli in Comune di Perugia sono di andamento pianeggiante e di tipo seminativo.

Il terreno circostante alla ex scuola media è utilizzato come corte dell'edificio e come viabilità interna degli edifici.

Il terreno circostante l'agriturismo è utilizzato come corte del fabbricato e permette gli accessi agli edifici, al parcheggio ed alla piscina, il restante appezzamento è agricolo e coltivato a seminativo.

~~4) Terreni ubicati in Comune di Umbertide.~~

Sono terreni agricoli ad uso seminativo di complessiva superficie mq.19.900, ubicati al piede di una lieve collina. (All. Lotto n.6)

9

c) RISPOSTA AL QUESITO N.3

Provenienza dei beni.

beni pignorati sono pervenuti al Sig. [redacted]
[redacted] nato a [redacted] il [redacted]
~~per la piena proprietà e precisamente quelli~~
~~ubicati in Comune di Umbertide Voc. Ceppareto;~~
in diritto di usufrutto vitalizio quelli ubicati
in Comune di Perugia Fraz. Parlesca;
mediante accettazione del testamento olografo, in
sostanza dello Zio, Sig. Giammarioli Paolo, avvenuta in
data 26.01.1999.

La successione ereditaria testamentaria è stata
accolta dal Notaio in Perugia Dott. [redacted]
con atto Rep. n. [redacted], Raccolta n. [redacted] del [redacted]
è stata registrata a Perugia in data [redacted],
n. [redacted] trascritta a Perugia al n. [redacted] del
Registro Generale e al n. [redacted] del Registro
particolare.

testamento del Prof. Giammarioli Paolo, di cui si
portano le parti che interessano destinava in
eredità i beni oggi pignorati ai seguenti soggetti:

Diocesi di Perugia per la nuda proprietà;

[redacted] per il diritto di usufrutto
vitalizio;

9
[redacted]

per il diritto di

usufrutto vitalizio;

i beni immobili sottoposti a pignoramento immobiliare sono indicati al punto b) e c) del testamento così riportati:

~~b) I fabbricati ad uso scolastico già affittati al Comune di Perugia attraverso i quali già accoglie tre ordini di studio, scuola media (fabbricato pignorato), elementare e materna,~~

c) Il centro turistico già in corso di trasformazione e con tutto ciò che vi sarà annesso.

Al paragrafo 3 del testamento con titolo

Note riguardanti i Singoli beni veniva specificato:

I - Tutti i beni lasciati alla Diocesi di Perugia non potranno mai essere venduti, ma solo ceduti gratuitamente ad altri enti che si impegnano a continuare la stessa opera.

II - Sui beni indicati con le lettere b e c (Diocesi) graverà l'usufrutto, a vita natural durante, a favore dei miei nipoti [redacted] e

[redacted] in parti uguali (fabbricati ~~scuole~~ ed Agriturismo);

III - Sui terreni agricoli, sugli annessi rurali e

9

sul laghetto graverà l'usufrutto a favore di

[redacted]

(L'usufrutto sempre a vita natural durante).

VIII- Di tutto ciò non nominato nel presente testamento nomino eredi universali mia cognata

[redacted]

(poi defunta) e mio nipote

[redacted]

IX- Nella speranza di una loro accettazione nomino un Collegio di esecutori testamentari, presieduto

dal Dott. Ugo Ciaccia che come collaboratori avrà i

miei due nipoti

[redacted]

di Terni e

[redacted]

si allega l'atto di successione ereditaria.

(all. Atto di successione)

Successivamente all'atto di accettazione di eredità

a rogito notaio in Perugia/Dr. [redacted] del

Rep. n. [redacted], registrato a Perugia

il [redacted] al n. [redacted], serie A1 e trascritto a

Perugia il [redacted] al n. [redacted] gli eredi designati

"LA DIOCESI di Perugia-Città della Pieve" e la

FONDAZIONE S.CATERINA ONLUS titolari per eredità

della nuda proprietà degli immobili oggi pignorati

[redacted] e [redacted]

9
usufruttuari per eredità di detti immobili stipulavano i seguenti n.2 atti notarili:

1) ATTO DI COMPRAVENDITA TRA "DIOCESI DI PERUGIA-CITTA' DELLA PIEVE" rappresentata dal Monsignor Ceccobelli Don Mario e [redacted]

[redacted] a rogito notaio in Perugia Vincenzo Lemmi in data [redacted], Rep. n. [redacted] raccolta n.4268, registrato a Perugia il [redacted] al N. [redacted] e trascritto a Perugia il [redacted] al N. [redacted]

mediante il quale la DIOCESI DI PERUGIA-CITTA' DELLA PIEVE", rappresentata dal Monsignor Ceccobelli Don Mario, ha venduto a [redacted] e [redacted]

[redacted] la nuda proprietà dell'immobile (pignorato) adibito a scuola media sito in Fraz. Parlesca, composto da cinque aule, corridoio, tre w.c. al piano terra; cinque aule, atrio, tre w.c. al piano primo; tre aule, ripostiglio, corridoio, quattro w.c. al piano secondo; al tutto annessa corte esclusiva pertinenziale adibita a cortile e camminamenti per una superficie catastale complessiva di mq.680 circa, al netto dell'area di sedime del fabbricato. Nel N.C.E.U. del Comune di Perugia l'immobile in questione unitamente alla corte esclusiva è censito al Foglio n. [redacted]

4

- particella n. [redacted] Fraz. Parlesca- Str.Parlesca snc, P.T-1-2-, Z.C.2, Cat.B/5 classe 4, mq.750, reddito Euro 4.059,35.

Il prezzo di vendita per la nuda proprietà viene indicato in €.77.500 (Settantasettemilacinquecento). interamente pagato contestualmente alla firma dell'atto notarile. (si allega atto di compravendita, allegato atto Diocesi n.1).

2) ATTO DI PERMUTA TRA FONDAZIONE S.CATERINA-

PARLESCA ONLUS E [redacted] a rogito notaio in

Perugia [redacted] in data [redacted]

Rep. [redacted] raccolta n. [redacted], registrato a Perugia il

[redacted] al N. [redacted] e trascritto a Perugia il

[redacted] al N. [redacted] mediante il quale la FONDAZIONE

S.CATERINA-PARLESCA ONLUS rappresentata dal

monsignor Ceccobelli Don Mario ha permutato con il

sig. [redacted] la nuda proprietà di immobili

dei quali lo stesso Sig. [redacted] era già titolare

di usufrutto e distinti nell'atto notarile ai punti

1-A, 1-B, 1-C, in cambio dell'usufrutto vitalizio

contestato sempre al sig. [redacted] di

immobili dei quali la FONDAZIONE S.CATERINA-PARLESCA

ONLUS era già titolare della nuda proprietà e

distinti all'atto notarile ai punti 2-A, 2-B.

4

con questo atto di permuta ognuna delle parti diventava interamente proprietaria di 1/1 degli immobili permutati. si allega l'atto di permuta, si allega atto Diocesi n.2).

I beni sono stati volturati all'Agenzia del Territorio tramite denuncia del 26/01/1999 n.532.1/2000 in atti a catasto dal 31/01/2002 (prot.30310).

D) RISPOSTA AL QUESITO N.4

POSSESSO DEI BENI PIGNORATI.

- Il possesso dei beni pignorati immobili che costituiscono il complesso Agriturismo e come indicati al lotto n.1 è esercitato dal Sig. [redacted]

[redacted]

-Il possesso dei beni pignorati costituiti dai terreni ubicati in Comune di Perugia ed indicati al Lotti 2-4-5 è esercitato dal Sig. [redacted]

- Il possesso dell'immobile pignorato ubicato in Comune di Perugia, ex-scuola media di Parlesca, come indicati al lotto n.3, è esercitato dal sig.

[redacted] Severio e dalla sig.ra [redacted]

[redacted]
Concetta

- Il possesso degli immobili come indicati al lotto n.7, dal 15/07/2009 è esercitato dal Sig. [redacted]

4

[redacted] a seguito di atto di acquisto Rep. [redacted]
raccolta n.9414, a rogito Notatio in Perugia Dott.

[redacted] (all.atto vendita a ciaccini)

-Il possesso degli immobili come indicati al lotto
n. [redacted], dal 15/07/2009 è esercitato dal Sig. [redacted]

[redacted] a seguito di atto di acquisto Rep. [redacted]
raccolta n. [redacted], a rogito Notatio in Perugia Dott.

[redacted] (all. Atto vendita a Fascini)

-Il possesso degli immobili come indicati al lotto
n.9, dal 15/07/2009 è esercitato dal Sig.Millani

Fabrizio a seguito di atto di acquisto a rogito
Notatio in Gubbio Dott. [redacted] in data

[redacted], Rep. [redacted] raccolta n. [redacted] (all. Atto
vendita a [redacted])

Contratti.

Da quanto è stato possibile accertare e reperire
presso l'Ufficio del Registro dell'Agenzia delle
Entrate di Perugia per i beni pignorati non sono
stati individuati contratti vigenti di affitto
registrati.

E) RISPOSTA AL QUESITO N.5.

Nei riguardi di [redacted], nato a [redacted]

[redacted] e relativamente ai beni pignorati ubicati

in Comune di Perugia e per i terreni ubicati in

K

Comune di Umbertide gravano le seguenti Formalità:

- Trascrizioni contro:

- N.5892 del 25.03.2003
- N.14542 del 30.07.2007
- N.12122 del 18.07.2008.

- Iscrizioni contro:

- N.2358 del 17.04.2003
- N.8312 del 19.09.2007
- N.2477 del 11.02.2008.

- Decreto ingiuntivo n. 100 del 20/05/2008, emesso dal Giudice di Pace di Perugia a favore di A.R. Assicurazioni snc di Mario Antonini e Gregorio Romeo esecutivo dal 30/05/2008 per l'importo di €.1.113,78

-Atto di compravendita [redacted] a rogito notaio [redacted] in data [redacted], Rep. [redacted]

raccolta n. [redacted]; (allegato lotto n.7)

- Atto di compravendita [redacted] a rogito notaio [redacted] in data [redacted], Rep. [redacted]

raccolta n. [redacted]; (allegato lotto n.8)

Atto di compravendita [redacted] a rogito notaio [redacted] in data 1 [redacted], Rep. [redacted]

raccolta n. [redacted]; (allegato lotto n.9)

Le trascrizioni ed iscrizioni e gli atti sopra elencate sono documentate nei fascicoli di causa.

L'atto di intervento relativo al Decreto ingiuntivo n.253/08 si allega (all. atto decreto ingiuntivo).

Vincoli Urbanistici.

I beni immobili terreni e fabbricati pignorati sono sottoposti al vincolo:

-Idrogeologico di cui al R.D. 30.12.1923 n.3267.

F) RISPOSTA AL QUESITO N.6.

1) Come descritto in perizia sono stati individuati per alcuni dei beni immobili pignorati vincoli od oneri opponibili all'eventuale aggiudicatario, come indicato nell'atto di successione ereditaria

testamentaria raccolta dal Notaio in I
Dott. con atto Rep. n. Raccolta
n. del , registrata a Perugia in data
al n. e trascritta a Perugia al n.
del Registro Generale e al n. del Registro
Particolare.

In tale atto è chiaramente espressa la volontà del decuius, Prof.Giammarioli Paolo che tutti i beni immobili da lui lasciati in eredità alla Diocesi di Perugia non potranno mai essere venduti, ma solo ceduti gratuitamente ad altri enti che si impegnano a continuare la stessa opera.

La Diocesi di Perugia-Città della Pieve ha invece

venduto e permutato con [redacted] l'immobile
ad uso Agriturismo e sempre con [redacted] e
con [redacted] l'immobile ad uso
Edificio ex scuola media.

A parere del sottoscritto tecnico i due atti
descritti sono contrastanti con la volontà
testamentaria del decuius Giammarioli Paolo.

2) I beni facenti parte dei lotti n. 7, n.8 e n.9
sono stati recentemente venduti dal Sig. [redacted]

[redacted] a seguito di accordo e atto di rinuncia del
il Sig. Ciancian Francesco e conseguente impegno
della parte Sig. [redacted] ad ottenere la
cancellazione della formalità di pignoramento in
corso presso il Tribunale di Perugia (allegato
accordo tra le parti).

RISPOSTA AL QUESITO N.7.

I precedenti proprietari nel ventennio:

- Parte dei beni immobili pignorati, fino alla sua
morte, sono stati intestati al Sig. [redacted]
[redacted], Zio dell'esecutato, morto a Perugia il
26/01/1999.

- Con successione ereditaria testamentaria raccolta
dal Notaio in Perugia Dott. [redacted] con atto
Rep. n. [redacted] Raccolta n. [redacted] del [redacted]

α

registrata a Perugia in data [redacted] al n. [redacted] e
trascritta a Perugia al n. [redacted] del Registro Generale
e al n. [redacted] del Registro Particolare i beni sono
stati intestati al Sig. [redacted]

Successivamente all'atto di accettazione di eredità
a rogito notaio in Perugia Dr. [redacted] del

Rep. n. [redacted], registrato a Perugia
il [redacted] al n. [redacted], serie A1 e trascritto a
Perugia il [redacted] al n. [redacted] gli eredi designati

"LA DIOCESI di Perugia-Città della Pieve" e la
FONDAZIONE S.CATERINA ONLUS titolari per eredità
della nuda proprietà degli immobili oggi pignorati

e [redacted]
usufruttuari per eredità di detti immobili
stipulavano i seguenti n.2 atti notarili:

1) ATTO DI COMPRAVENDITA TRA "DIOCESI DI PERUGIA-
CITTA' DELLA PIEVE" rappresentata dal Monsignor
Ceccobelli Don Mario e [redacted]

[redacted] a rogito notaio in Perugia
Lemmi in data [redacted], Rep. n. [redacted] raccolta

n. [redacted], registrato a Perugia il [redacted] al N. [redacted]
e trascritto a Perugia il [redacted] al N. [redacted]

mediante il quale la DIOCESI DI PERUGIA-CITTA' DELLA
PIEVE" rappresentata dal Monsignor Ceccobelli Don

2

Mario ha venduto a [redacted] e [redacted]
[redacted] la nuda proprietà dell'immobile
(oggi pignorato) adibito a scuola media sito in
fraz. Parlesca, composto da cinque aule, corridoio,
tre w.c. al piano terra; cinque aule, atrio, tre
w.c. al piano primo; tre aule, ripostiglio,
corridoio, quattro w.c. al piano secondo; al tutto
annessa corte esclusiva pertinenziale adibita a
cortile e camminamenti per una superficie catastale
complessiva di mq.680 circa, al netto dell'area di
sedime del fabbricato. Nel N.C.E.U. del Comune di
Perugia l'immobile in questione unitamente alla
corte esclusiva è censito al Foglio n. [redacted]

- particella n. [redacted] Fraz. Parlesca- Str.Parlesca
snc, P.T-1-2-, Z.C.2, Cat.B/5 classe 4, mq.750,
reddito Euro 4.059,35.

Il prezzo di vendita per la nuda proprietà viene
indicato in €.77.500 (Settantasettemilacinquecento)
interamente pagato contestualmente alla firma
dell'atto notarile.

2) ATTO DI PERMUTA TRA FONDAZIONE S.CATERINA-
PARLESCA ONLUS E [redacted], a rogito notaio in
Perugia [redacted] in data [redacted],
Rep. [redacted] raccolta n. [redacted], registrato a Perugia il

al N. e trascritto a Perugia il
al N. mediante il quale la FONDAZIONE
S.CATERINA-PARLESCA ONLUS rappresentata dal
Monsignor Ceccobelli Don Mario ha permutato con il
sig. [redacted] la nuda proprietà di immobili
dei quali lo stesso Sig. [redacted] era già titolare
di usufrutto e distinti nell'atto notarile ai punti
1-A, 1-B, 1-C, in cambio dell'usufrutto vitalizio
intestato sempre al Sig. [redacted] di
immobili dei quali la FONDAZIONE S.CATERINA-PARLESCA
ONLUS era già titolare della nuda proprietà e
distinti all'atto notarile ai punti 2-A, 2-B.

Con questo atto di permuta ognuna delle parti
diventava interamente proprietaria di 1/1 degli
immobili permutati.

I beni sono stati così volturati all'Agenzia del
Territorio tramite denuncia del
n. in atti a catasto dal
(prot.)

H) RISPOSTA AL QUESITO N.8.

Regolarità urbanistica dei beni.

Immobile ad uso agriturismo.

L'edificio in passato era ad uso agricolo
(essiccatoio e lavorazione per tabacco) esso è stato

Q

ristrutturato ed adeguato ad uso di Agriturismo con
i seguenti permessi a costruire rilasciati dal
Comune di Perugia al Sig. Giammarioli Paolo:

- n. 4532 del 21.06.1995
- n. 1631 del 4.11.1996.
- n. 1097 del 17.06.1998.
- n. 1997 D.I.A. (parcheeggi e recinzione)
- n. 764 del 29.05.2005 (realizzazione della Piscina)

Per l'edificio ristrutturato è stato rilasciato il
certificato di Abitabilità n. 350 del 12.11.1998

(all. Lotto n.1)

~~Immobile ex scuola media.~~

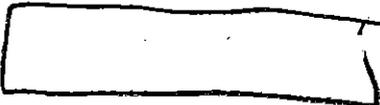
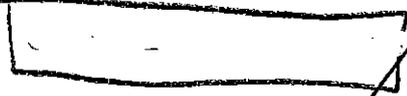
L'immobile è stato realizzato in epoca antecedente
al 1967, per esso non sono state reperite
concessioni edilizie e certificato di abitabilità.

Esso è stato utilizzato in passato come sede di
scuola media statale di Parlesca fino a che il
Comune di Perugia ha edificato un fabbricato a tale
uso in un'altra zona del paese, liberando pertanto
l'immobile e recedendo dall'affitto dello stesso.

Sarà pertanto necessario in caso di cambio di
destinazione d'uso di tale immobile, presentare al
comune tutto quanto necessario per il conseguimento
~~del certificato di Agibilità/Abitabilità.~~

da quanto accertato presso l'Amministrazione comunale di Perugia e relativamente ai fabbricati pignorati (Agriturismo ~~ed ex Scuola~~) non sono state reperate istanze di sanatoria edilizia ai sensi delle leggi n.47/85 e n.924/94.

~~divisibilità dei beni pignorati.~~

Un solo immobile è pignorato per la quota di $\frac{1}{2}$, ed è l'edificio ad uso ex scuola media intestato a  e  ognuno proprietario indiviso di $\frac{1}{2}$.

A parere del sottoscritto tecnico incaricato, l'immobile con un adeguato studio di fattibilità e con un relativo progetto da approvare presso il comune potrebbe, con l'apporto di notevoli modifiche, essere frazionato in due parti uguali. Questo al fine di un mirato intervento di recupero dell'edificio mediante ristrutturazione edilizia e ad un cambio di destinazione ad uso abitativo, tale operazione comporterebbe un ingente investimento in denaro. Nella condizione in cui l'immobile attualmente si trova, non è invece economico dividerlo, in quanto le spese da sostenere di progettazione e di esecuzione delle opere sarebbero sicuramente molto onerose e non conveniente per le

partì.

2

1) RISPOSTA AL QUESITO N.9.

per quanto relazionato, vista la natura, posizione, ed uso degli immobili, si ravvisa l'opportunità, di porre alla pubblica asta i beni pignorati in n.9 lotti, salvo diversa disposizione dell'Ill.mo G.E., alla luce della rinuncia all'esecuzione n.272/08, da parte del Sig.Ciancian Francesco e degli atti di compravendita di alcuni dei terreni oggetto di pignoramento e già intercorsi tra [redacted] a favore dei Sig.ri Ciaccini, Fascini e Millani.

I beni recentemente venduti dall'esecutato, si indicano distinti nei lotti sette, otto e nove.

I nove lotti sono comunque così costituiti:

Primo Lotto: Diritti di Piena Proprietà pari ad 1/1 di immobile ad uso agriturismo composto di tre piani con adiacenti annessi agricoli, piscina e corte circostante agli edifici di pertinenza e rata di terreno agricolo, il tutto censito al catasto urbano dell'Agènzia del Territorio di Perugia al - Foglio n. [redacted] particella n. [redacted] /sub. [redacted] zona cens.2, cat. D/10, rendita €.22.040,00 Indirizzo: strada della Parlesca n.7. Piano T-1-2-3; ed al catasto terreni al Comune di Perugia al Foglio n. [redacted], part. [redacted] di superficie

mq. 5.176 comprensiva del sedime dei fabbricati e della piscina, al Fg. [redacted] particella n. [redacted] di superficie di mq.3.669, R.D. €.49,27, R.A. €.28,42 semin. Irr., classe 1, e n. [redacted] di di mq.395, R.D. €.5,30, R.A. €.28,42. semin. Irr., classe 1.

I confini sono con [redacted] [redacted], salvo altri.

VALORE del primo lotto EURO €. 1.770.000,00

~~Secondo Lotto:~~

Diritti di Piena Proprietà pari ad 1/1 di terreno agricolo seminativo irriguo, al catasto urbano del Comune di Perugia, Fraz. Parlesca, al Foglio di mappa n. [redacted]

-Particella n. [redacted] di Ha 0.83,95, R.D. €.112,73, R.A. €.65,03 semin. Irr., classe 1,

-Particella n. [redacted] di Ha 0.09,45, R.D. €.9,27, R.A. €.5,37 semin. arb., classe 1,

- Particella n. [redacted] di Ha 0.05,85, semin. Irr., classe 1, R.D. €.7,86, R.A. €.4,53;

-Particella n. [redacted] semin.arb., cl.1, ha 1.94,40, R.D. €.190,76, R.A. €.110,44;

- Particella n. [redacted] semin. Irr. Arb., classe 1, Ha 0.73,82, R.D. €.87,69, R.A. €.57,19;

~~-Particella n. [redacted] seminativo, classe 1, Ha 0.14,50,~~

in [redacted] Dott. [redacted], Rep. [redacted],
raccolta [redacted] registrato a Gualdo Tadino il
[redacted] al n. [redacted], trascritto a Perugia il
[redacted] al n. [redacted], di terreno in parte
classificato dal P.R.G. Vigente "SpU" ed in parte
zona di completamento edilizio "B3", distinta al
catasto terreni del Comune di Perugia:

Al Foglio di mappa n. [redacted]

- Particella n. [redacted] pascolo, classe 1, Ha 0.00,03,
R.D. € 0,01, R.A. € 0,01.

- Particella n. [redacted] (ex 405 parte) di mq.68 semin.
arb., classe 2; € 0,92, R.A € 0,92;

- Particella n. [redacted] (ex 356 parte) di mq.7
Pascolo classe 1, R.D. € 0,02, R.A € 0,01;

Per complessivo terreno di Ha 0,78 pari a mq.70.

Confini con [redacted]

[redacted] s.a.

VALORE del nono lotto EURO € 1.050,00

I beni immobili sopra descritti saranno venduti con
tutti i diritti, annessi e connessi, dipendenze,
pertinenze ed accessioni, diritti, convenzioni che
alle suddette proprietà competono sull'area e su
tutte le parti, che per legge, uso e destinazione
sono da ritenersi comuni ed in genere con tutto

2

quanto ulteriormente pertinente alle unità immobiliari sopra descritte.

L) RISPOSTA AL QUESITO N.10.

Edificio Agriturismo.

Superficie area di base m. (47 x 15) = mq.705 circa

a) Superficie al Piano terra:

- ingresso e disimpegno	mq. 38,00
- sala polivalente	mq.134,00
- sala da pranzo	mq.144,00
- locale portineria	mq. 15,50
- locale direzione	mq. 16,60
- locale ripostiglio	mq. 16,60
- ripostiglio bar e w.c	mq. 16,60
- n.2 locali cucina	mq. 33,20
- zona lavaggio piatti	mq. 16,60
- dispensa	mq. 16,60
- W.c e anti-w.c	mq. 4,00
- piccola sala nel retro scala	mq. 5,00
- antibagno per il pubblico	mq. 6,00
- n.3 w.c di cui uno per portatori H	mq. 9,50
- un vano ascensore per portatori H	mq. 4,00
- un vano scala principale	mq. 16,00
- un vano scala secondario	mq. 12,00

9

- locale depuratore acqua	mq. 16,60
- un locale caldaie	mq. 16,60
- un w.c. e anti-w.c.	mq. 4,50
- un locale fondo	mq. 39,00
- un ripostiglio	mq. 10,00
- un ingresso secondario	mq. 19,00
- n.2 w.c ed n.2 anti-w.c	mq. 6,50

Totale superficie circa **mq. 627,00**

Altezza massima locali ml. 3,00.

b) Superficie al Piano Primo:

composto da:

n.11 camere da mq.16,50 per totali	mq. 181,50
n.3 camere da mq.15,50 per totali	mq. 46,50
n.1 un vano guardaroba con ripostiglio,	mq. 17,00
-un appartamento composto da: disimpegno, cucina, n.3 camere, w.c	mq. 85,00
- un mini-appartamento composto da disimpegno, angolo cucina, pranzo, n.1 camera, w.c	mq. 32,00
- un altro mini-appartamento composto da disimpegno, angolo cucina, pranzo, n.1 camera, w.c	mq. 32,00
- n. 11 w.c da mq.3,50	mq. 38,50

- Q
- n. 3 un w.c da mq.2,50 mq. 7,50
 - n.4 ripostigli da mq.2,25 mq. 10,00
 - n.1 ripostiglio mq. 4,00
 - n.1 ripostiglio da mq.10,00 mq. 10,00

-un corridoio centrale che consente l'accesso alle camere , ai tre appartamenti, al vano scala principale ed al vano

scala secondaria. mq. 60,00

- un disimpegno centrale mq. 16,00
- il vano scala principale mq. 24,00
- il vano scala secondario mq. 14,00

 Totale superficie circa mq.610,00

Altezza locali ml. 2,60

c) Superficie al Piano Secondo:

composto da:

n.15 locali con destinazione d'uso soffitta

dei quali n.11 da mq.16,50 = mq. 181,50

è n.4 da mq.15,50= mq. 62,00

-un corridoio, mq. 52,00

-un disimpegno, mq. 12,00

- n.22 ripostigli per totali mq. 81,00

- un vano ascensore e disimpegno mq. 14,00

- un vano scala principale mq. 16,00

g

- un vano scala secondario mq. 10,50

Totale superficie circa mq. 420,00

Altezza dei locali ml.2,50

d)Superficie terrazzo al Piano tetto:

- Terrazzo panoramico di superficie circa mq.157,00.

e)Annessi agricoli.

Superfici ed altezze.

Tettoia altezza variabile ml.4,10-3,10; mq. 40,00

N.12 Forni tabacco altezza ml.4,15; mq.140,00

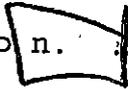
Tettoia altezza variabile ml.3,75-2,75; mq. 78,00

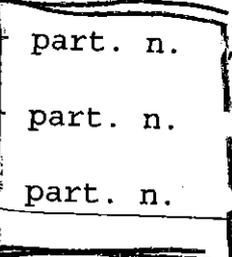
N.2 Forni tabacco altezza variabile
ml.2,70-2,95 mq. 84,00

Totale superficie annessi agricoli circa mq.242,00

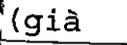
Superficie catastale della Corte e terreno di

pertinenza dell'Agriturismo.

E' distinta al Comune di Perugia al Foglio n. 

part. n.  di superficie mq. 5.176

part. n. (già ) di superficie mq. 3.669

part. n. (già ) di superficie mq. 395

Totale superficie catastale mq. 9.240

~~edificio Ex Scuola~~

~~(Superfici ed altezza dei locali).~~

~~in gran parte irrigui.~~

-I terreni agricoli ubicati in comune di Perugia, nei pressi della stazione di Parlesca e dell'edificio ad uso ex scuola media sono anch'essi pianeggianti, di facile accesso ed utilizzo.

-I terreni agricoli ubicati in comune di Umbertide, in loc. Ceppareto sono di natura collinare essi sono ubicati ai piedi di un lieve declivio, confinano con il fosso, sono di facile accesso ed utilizzo agricolo.

- le piccole rate di terreno classificata dal vigente P.R.G. comunale edificabili e per servizi sono ubicate nell'area adiacente degli edifici ad uso ex scuole.

VALUTAZIONE DEI BENI PIGNORATI.

Il C.T.U. ritiene equo determinare il valore venale degli immobili adottando il criterio di stima comparativa, al fine di ottenere il più probabile valore di mercato dei beni, inoltre nella formulazione del prezzo al mq. di stima sono stati esaminati e rapportati ai beni da valutare i seguenti parametri tecnici:

- ubicazione, tipologia, consistenza;

- 4
- stato di conservazione e manutenzione;
 - vetustà dei fabbricati;
 - informazioni desunte sull'andamento del mercato;
 - servizi ed infrastrutture presenti nella zona;
 - facilità di accesso e di parcheggio;

A risultanza delle analisi svolte sono stati stimati i seguenti valori €/mq. da applicare alle superfici dei beni pignorati:

Per fabbricati ed accessori.

- Per superficie utile residenziale e per attività di immobile ad uso agriturismo euro 1.000,00 al mq.
- Per superficie utile di soffitte, ma parzialmente rifinite con predisposizione per un'eventuale cambio di destinazione ad uso ricettivo euro 500,00 al mq.
- Per superficie di tetto ad uso terrazza panoramica euro 200,00 al mq.
- Per piscina e sua impiantistica a corpo euro 46.300,00
- Per annessi agricoli tettoie-box-forni euro 250,00 al mq.
- Per corte dell'agriturismo euro 20,00 al mq.
- ~~Per superficie di edificio da ristrutturare a~~

~~uso in recente passato a servizi ex scuola~~
media, immobile in comproprietà indivisa, euro
500,00 al mq.

Valutazione dei Terreni.

- Per terreno agricolo ubicato nella pianura del
fiume Tevere in Comune di Perugia, Fraz. Parlesca
€ 2,00 al mq.

- Per terreno non agricolo ubicato in Comune di
Perugia, tipologia di P.R.G. vigente B/3 (di
completamento edilizio) e SpU (zona per
attrezzature) in fraz, Parlesca € 150,00 al mq.

- Per terreno agricolo ubicato in zona collinare in
Comune di Umbertide, € 1,00 al mq.

Applicando i valori indicati alle superfici già
calcolate e divise in lotti, il sottoscritto ritiene
di poter eseguire la valutazione immobiliare
~~riferita ai beni pignorati così stimati.~~

Valore LOTTO N.1

Pignoramento Causa n. ... e causa n. ...
Edificio Agriturismo, annessi agricoli,
piscina, corte e terreno circostante).

Stima del valore immobiliare.

-Superficie residenziale piano terra e primo.
mq. (627 + 610) = mq. 1237 x € 1000,00 = € 1.237.000,00

-Superficie piano secondo-soffitta.

mq.420 circa X €.500,00= €. 210.000,00

-Terrazza panoramica

mq.157,00 circa X €.200,00= €. 31.400,00

-Annessi agricoli

mq.242,00 circa X €.250,00= €. 60.500,00

-Vasca Piscina ed impianti a corpo €. 46.300,00

-corte e terreno circostante.

mq.9.240 x €.20,00= €. 184.800,00

- Valore Immobiliare del complesso €. 1.770.000,00

Valore LOTTO N.2

(Pignoramento).

Terreno agricolo, di Ha 3.81,94 pari a

mq.38.197 x €.2,00= €. 76.394,00

-Valore Immobiliare €. 76.394,00

Valore Lotto n.3

Quota di ½ fabbricato ex scuola media e della corte
circostanziale all'edificio.

(Pignoramento).

-Subatura a catasto mc.2620

~~della quota, è stato tenuto conto della maggiore
difficoltà di vendita per le quote indivise di
immobili.~~

G) - RISPOSTA AI QUESITO N.13

si allega per ogni lotto valutato, almeno n.2 foto
esterne del bene ed almeno n.2 foto interne dei
fabbricati, la planimetria dei fabbricati e Terreni,
le visure catastali attuali, le copie reperite
presso il Comune di concessioni e/o licenze edilizie
e di agibilità del fabbricato ad uso agriturismo e
si integra quella predisposta dal creditore, in
particolare si allegano, copia dell'atto di
provenienza dei beni, il testamento olografo e
l'accettazione del testamento e gli atti di
compravendita formulati ultimamente dal sig.
Zodovini Saverio.

H) - RISPOSTA AI QUESITO N.14

E' stato provveduto ad inviare contestualmente al
deposito della perizia in cancelleria e almeno
quarantacinque giorni prima dell'udienza, copia
della perizia al debitore, ai creditori procedenti
ed intervenuti.

I) - RISPOSTA AI QUESITO N.15

Non è stato necessario sospendere le operazioni in

a

quanto il Sig. [redacted] si è reso disponibile al fine di rendere gli immobili accessibili.

L) - RISPOSTA AI QUESITO N.16

Non sono state formulate richieste di sospensione del corso delle operazioni peritali, è stata invece consegnato al C.T.U., dall'Avv.Luisa Mannini legale del Sig. [redacted], l'atto di rinuncia da parte del Sig. Francesco Ciancian all'esecuzione immobiliare n.272/2008, pendente presso il Tribunale di Perugia, avendo il debitore Sig. [redacted] provveduto al pagamento della somma richiesta (all'atto di rinuncia Ciancian Francesco).

M) - RISPOSTA AI QUESITO N.17

Accertata l'impossibilità di osservanza del termine di deposito della consulenza tecnica nei tempi descritti (almeno 45 giorni prima dell'udienza), il sottoscritto C.T.U., in data 24/03/2009, formulava al G.E un'istanza di rinvio dell'udienza fissata per il 1/04/2009, provvedendo contestualmente alla comunicazione alle parti in causa.

Il G.E. accolta la richiesta di proroga per la consegna della consulenza tecnica d'ufficio aggiornava l'udienza al giorno 2.12.2009.

9

CONCLUSIONI.

Sulla base di quanto accertato nella consulenza relativa alla causa n.28/08 e quanto accertato e rilevato per la causa n.272/08, il sottoscritto C.T.U. ha ritenuto opportuno eseguire la vendita dei beni pignorati in numero nove lotti come indicato nella consulenza tecnica d'ufficio e nell'ipotesi del bando di vendita formulato.

Lo scrivente ritiene con il presente elaborato tecnico-estimativo, composto di numero 77 pagine interamente dattiloscritte, completato dagli elencati allegati, che per la voluminosità sono stati rilegati a parte in apposito fascicolo, di aver risposto ai quesiti a lui posti dall'Ill.mo G.E., restando in ogni caso a completa disposizione.

Perugia, 8.10.2009

Il C.T.U.

Geom. Francesco Paggi



Allegati alla consulenza tecnica:

A) Verbali dei Sopralluoghi eseguiti:

1) Lotto n.1 (documentazione inerente);

2) Lotto n.2 (documentazione inerente);