

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, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto (ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n.1249/39), acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

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

3) a verificare il titolo di proprietà e la sussistenza di eventuali diritti di comproprietà (specificando se si tratta di comunione legale tra coniugi o altro) o di altri diritti parziali, ovvero indicando chiaramente il diverso diritto o quota pignorata, distinguendola per ciascuno dei debitori esecutati;

4) ad individuare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato dall'esecutato o da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento e alla data di scadenza per l'eventuale disdetta, ovvero alla sussistenza di eventuali 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 (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, ad indicare l'eventuale sanabilità ai sensi delle Leggi nn. 47/85 e 724/94 e 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, procedere alla formazione di uno o più lotti identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale; alla **descrizione analitica** di 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, ecc..) 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.);*

*10) 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 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;

*11) a valutare, nel caso di pignoramento di quota indivisa, la sola quota, tenendo conto della maggior 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;*

*12) alla produzione in **allegato** 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;*

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

*14) a sospendere le operazioni peritali in caso di impossibilità di effettuare un **accesso all'immobile**, e ad avvertire il giudice ed il creditore procedente ai fini della nomina di custode giudiziario;*

DOTT.SSA DANIELA COSTANTINI
VIA SETTEVALLI, 133/C - 06129 PERUGIA PG
TEL. E FAX: 075 5057550 – MOBILE: 335 6385258
E MAIL costantinidaniela@libero.it

15) 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;

16) a formulare tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di **osservanza del termine di deposito**, provvedendo altresì alla notifica alle parti.

Il G.E.:

ASSEGNA

al C.T.U. termine sino a 45 giorni prima della prossima udienza per il deposito presso la Cancelleria del Giudice dell'Esecuzione della relazione scritta, di una bozza di ordinanza di vendita e di floppy-disk o cd-rom (contrassegnati con numero della procedura) e per l'invio delle copie alle parti. Il floppy-disk o il cd-rom dovranno comprendere:

a) un file denominato "Perizia" (in formato Word) contenente la relazione peritale, nonché bozza di ordinanza di vendita in cui dovranno essere riportati per ciascun lotto i seguenti dati: la corretta e attuale indicazione dei dati catastali, dei confini, dell'ubicazione degli immobili, l'esatta descrizione dei diritti che vengono posti in vendita, precisando per ciascuno immobile i diritti e le quote eventualmente spettanti a ciascuno esecutato con l'indicazione sintetica della presenza di eventuali vincoli o gravami giuridici non eliminabili dalla procedura, la necessità o meno di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, lo stato di occupazione e gli estremi dell'eventuale titolo di occupazione (contratto di affitto o locazione);

b) n. 4 file di fotografie dell'immobile (due scatti dell'esterno e due scatti dell'interno);

DISPONE

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

DOTT.SSA DANIELA COSTANTINI
VIA SETTEVALLI, 133/C - 06129 PERUGIA PG
TEL. E FAX: 075 5057550 – MOBILE: 335 6385258
E MAIL costantinidaniela@libero.it

AUTORIZZA

il C.T.U., al fine dell'incarico conferito, ad accedere ad ogni documento mancante concernente l'immobile pignorato, necessario o utile per l'espletamento dell'incarico (con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile), in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, acquisendone anche copia semplice, non trovando applicazione nel caso di specie i limiti di cui alla L. 31/12/96 n. 675 come modificata; autorizza altresì il C.T.U. a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo all'esecutato ovvero all'occupante l'immobile pignorato;

AUTORIZZA

il C.T.U. al ritiro della documentazione tecnica presente agli atti".

^^^^

La presente relazione si articola nei seguenti paragrafi:

OPERAZIONI PERITALI	pag. 8
DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C. E SUCC. MODD.	pag. 9
RISPOSTA AI QUESITI	
1. Esatta individuazione	pag. 9
2. Sommaria elencazione e descrizione sintetica	pag. 12
3. Titolo di proprietà	pag. 14
4. Stato di possesso	pag. 14
5. Formalità, vincoli e oneri	pag. 15
6. Altre informazioni	pag. 16
7. Precedenti proprietari nel ventennio	pag. 16
8. Regolarità edilizia e urbanistica, agibilità	pag. 17
9. Formazione di uno o più lotti	pag. 21
10. Descrizione analitica	pag. 21

11. Valore di mercato	pag. 27
12. Comoda divisibilità	pag. 29
13. Allegati	pag. 29
14. Invio copia della perizia	pag. 29
15. Accesso all'immobile	pag. 30
16. Richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali	pag. 30
17. Osservanza del termine di deposito	pag. 30
RIEPILOGO	pag. 30

~~~~~

~~~~~

OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali si sono **aperte il 14.03.2011**, come da avviso del 28.02.2011 inviato tramite fax al creditore procedente e all'esecutato (presso la Cancelleria) e tramite raccomandata A/R all'esecutato (presso il proprio domicilio) (allegato n. 1). Con tale avviso, sono state richieste alle parti in causa copie degli eventuali contratti di affitto, degli attestati di conformità degli impianti e della regolarizzazione catastale ed urbanistica del bene.

Le operazioni peritali hanno richiesto:

- **sopralluogo del 14.03.2011**, nel corso del quale il C.T.U. ha preso visione dell'esterno e dell'interno degli immobili pignorati, alla presenza del Sig. [REDACTED] [REDACTED] figlio dell'esecutato;
- n. 3 accessi presso l'**Agenzia del Territorio di Perugia** per accertare i dati catastali aggiornati degli immobili pignorati e verificarne i gravami successivi al 15.06.2010;
- n. 2 accessi presso l'**Agenzia delle Entrate** per verificare l'esistenza di contratti di locazione registrati e stipulati dall'esecutato;

- n. 2 accessi presso l'**Ufficio Urbanistica del Comune di Massa Martana** per verificare il rispetto della legge urbanistica e l'esistenza di vincoli;
- n. 1 accesso presso l'**Ufficio Anagrafe del Comune di Massa Martana** per ritirare il certificato anagrafico del proprietario dell'immobile pignorato.

~~~~~

~~~~~

DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C. E SUCC. MODD.

Il fascicolo di causa comprende la seguente documentazione ex art. 567 c.p.c. e succ. modd. depositata in Cancelleria il 04.10.2010:

- certificato notarile Notaio Giuseppe Brunelli del 17.06.2010;
- n. 5 estratti di mappa;
- certificato di destinazione urbanistica.

Il C.T.U. ha integrato la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. acquisendo:

- certificato storico catastale F. 39 part. 61;
- certificato storico catastale F. 39 part. 84;
- visura attuale per soggetto a nome di **[REDACTED]**

~~~~~

~~~~~

RISPOSTA AI QUESITI

1. Esatta Individuazione

I beni pignorati sono indicati nell'atto di pignoramento immobiliare trascritto a Perugia con nota n. **[REDACTED]** del **15.06.2010** a favore di Banca Nazionale del Lavoro s.p.a. e contro **[REDACTED]**

I beni pignorati sono rappresentati dai diritti di piena proprietà esclusiva spettanti all'esecutato Sig. **[REDACTED]** su terreni e immobili siti in Massa Martana, Località Montignano, così individuati in catasto:

~~~~~

~~~~~

~~~~~

| DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' ESCLUSIVA SPETTANTI AL SIG. <del>XXXXXXXXXXXX</del> |      |        |       |       |               |     |                 |                 |                 |
|---------------------------------------------------------------------------------|------|--------|-------|-------|---------------|-----|-----------------|-----------------|-----------------|
| SU:                                                                             |      |        |       |       |               |     |                 |                 |                 |
| Comune di Massa Martana, Località Montignano                                    |      |        |       |       |               |     |                 |                 |                 |
| Rif.                                                                            | Cat. | Foglio | Part. | Porz. | Qualità       | Cl. | Superficie (mq) | R.D.            | R.A.            |
| A                                                                               | T    |        |       | /     | Seminat.      | 2   | 5.480           | € 24,06         | € 25,47         |
| A                                                                               | T    |        |       | /     | Seminat.      | 3   | 2.800           | € 8,68          | € 11,57         |
| A                                                                               | T    |        |       | /     | Seminat.      | 3   | 3.140           | € 9,73          | € 12,97         |
| A                                                                               | T    |        |       | AA    | Seminat.      | 1   | 1.200           | € 6,82          | € 6,20          |
|                                                                                 |      |        |       | AB    | Vigneto       | 2   | 70              | € 0,36          | € 0,57          |
| A                                                                               | T    |        |       | /     | Semin. Arbor. | 1   | 110             | € 0,62          | € 0,57          |
| A                                                                               | T    |        |       | /     | Area rurale   | /   | 30              | /               | /               |
| A                                                                               | T    |        |       | /     | Semin. Arbor. | 1   | 3.270           | € 18,58         | € 16,89         |
| A                                                                               | T    |        |       | /     | Pascolo Arb.  | 1   | 890             | € 1,15          | € 0,18          |
| A                                                                               | T    |        |       | /     | Seminat.      | 2   | 1.290           | € 5,66          | € 6,00          |
| A                                                                               | T    |        |       | /     | Seminat.      | 2   | 1.200           | € 5,27          | € 5,58          |
| A                                                                               | T    |        |       | /     | Semin. Arbor. | 1   | 3.780           | € 21,47         | € 19,52         |
| A                                                                               | T    |        |       | AA    | Seminat.      | 1   | 500             | € 2,84          | € 2,58          |
|                                                                                 |      |        |       | AB    | Bosco alto    | 1   | 70              | € 0,05          | € 0,01          |
| A                                                                               | T    |        |       | /     | Seminat.      | 1   | 2.780           | € 15,79         | € 14,36         |
| A                                                                               | T    |        |       | AA    | Seminat.      | 2   | 5.609           | € 24,62         | € 26,07         |
|                                                                                 |      |        |       | AB    | Pascolo       | 2   | 7.800           | € 5,24          | € 1,21          |
| A                                                                               | T    |        |       | /     | Ente urbano   | /   | 42              | /               | /               |
| A                                                                               | T    |        |       | AA    | Seminat.      | 1   | 22.365          | € 127,06        | € 115,51        |
|                                                                                 |      |        |       | AB    | Pascolo       | 1   | 7.300           | € 9,43          | € 1,51          |
| A                                                                               | T    |        |       | /     | FUD accert    | /   | 3.125           | /               | /               |
| <b>TOTALE</b>                                                                   |      |        |       |       |               |     | <b>72.851</b>   | <b>€ 287,43</b> | <b>€ 266,77</b> |



Massa Martana

| Rif. | Cat. | Foglio | Part. | Sub. | Zona cens. | Cat. | Cl. | Consist. | R.C.       |
|------|------|--------|-------|------|------------|------|-----|----------|------------|
| A    | F    | ●      | ●     | /    | /          | D/7  | /   | /        | € 4.018,00 |
| A    | F    | ●      | ●     | /    | /          | D/7  | /   | /        | € 1.328,00 |
| A    | F    | ●      | ●     | /    | /          | D/7  | /   | /        | € 2.310,00 |
| A    | F    | ●      | ●     | 1    | /          | A/7  | 1   | 10 vani  | € 929,62   |
| A    | F    | ●      | ●     | 2    | /          | C/6  | 2   | 163 mq   | € 269,38   |
| A    | F    | ●      | ●     | /    | /          | C/2  | 2   | 13 mq    | € 14,10    |
| A    | F    | ●      | ●     | /    | /          | C/2  | 1   | 224 mq   | € 208,23   |

I fabbricati insistono sulle partt. ●, ●, ●, ●, ● e ●, Enti Urbani di complessivi Ha 00.12.85. La part. 530, individuata al C.T. come Ente Urbano, è occupata da un piccolo fabbricato in corso di costruzione non ancora censito al C.F., pertanto il C.T.U ha presentato all'Agencia del Territorio i seguenti atti di aggiornamento catastale:

- Dichiarazione di nuova costruzione prot. n. PG0211489 del 13/05/2011. La denuncia, completa dei documenti tecnici presentati, è prodotta in allegato n. 2.

Pertanto l'identificazione attuale del bene è la seguente:

| DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' SPETTANTI A ZAZZARETTI ANTONIO SU: |      |        |       |      |                      |     |          |         |
|----------------------------------------------------------------|------|--------|-------|------|----------------------|-----|----------|---------|
| Comune di Massa Martana, Loc. Montignano                       |      |        |       |      |                      |     |          |         |
| N.                                                             | Cat. | Foglio | Part. | Sub. | Cat.                 | Cl. | Consist. | Rendita |
| 1                                                              | F    | ●      | ●     | /    | in corso di costruz. | /   | /        | /       |

In allegato n. 3 è prodotta la documentazione catastale aggiornata del bene.

~~~~~

Nell'atto di pignoramento i beni sono indicati con i dati catastali corrispondenti a quelli dell'Agencia del Territorio, ad eccezione delle partt. ● e ● F. ● che, con tipo mappale del 01/06/2004 prot. n. 160510, sono state soppresse e hanno dato origine alle seguenti partt. ●, ●, ●, ●, ● sub1 e ● sub. 2, ●, ●, ●; in allegato n. 4 è prodotta la documentazione catastale aggiornata dei

beni, comprendente le visure storiche per immobile, la visura attuale per soggetto e gli elaborati planimetrici.

~~~~~

Si precisa che i beni pignorati sono correttamente introdotti in mappa al C.T. e accatastati al C.F.

Confini: 

~~~~~

2. Sommatoria elencazione e descrizione sintetica

A. Fondo rustico dotato di terreni agricoli per ha 07.41.36 con sovrastanti fabbricati ad uso abitazione, stalle e annessi.

Si vedano:

- visure (allegato n. 4.a);
- Estratti di Mappa (fascicolo di causa);
- Planimetrie (allegato n. 4.c)
- Documentazione fotografica (allegato n. 8).

Terreni

Si tratta di n. 16 appezzamenti di terreno ubicati in loc. Montignano nei pressi dell'abitato di Massa Martana, distribuiti in più corpi a breve distanza tra di loro.

✓ F. ●, part. ●: è un terreno di ha. 0.54.80 con buone caratteristiche agronomiche, giacitura collinare, non irriguo e attualmente coltivato a girasole.

✓ F. ●, part. ●: è un terreno di ha. 0.28.00 con buone caratteristiche agronomiche, giacitura collinare, non irriguo e attualmente coltivato a girasole.

✓ F. ●, part. ●: è un terreno di ha. 0.31.40 avente medesime caratteristiche del precedente col quale confina.

✓ F. ●, part. ●: è un terreno di ha. 0.12.70 con buone caratteristiche agronomiche, giacitura collinare, non irriguo e attualmente destinato a pascolo.

- ✓ F. ●, part. ●: piccola rata di terreno di ha. 0.01.10 posta nelle vicinanze dell'abitato vocabolo Palombara.
- ✓ F. ●, part. ●: piccola rata di terreno di ha. 0.00.30 avente le medesime caratteristiche della particella precedente con la quale confina.
- ✓ F. ●, part. ●: è un terreno di ha. 0.32.70 con buone caratteristiche agronomiche, giacitura collinare, non irriguo e attualmente coltivato a cereali.
- ✓ F. ●, part. ●: è un terreno di ha. 0.08.90 occupata in parte da vegetazione ripariale.
- ✓ F. ●, part. ●: è un terreno di ha. 0.12.90 attualmente incolto.
- ✓ F. ●, part. ●: è un terreno di ha. 0.12.00 attualmente incolto.
- ✓ F. ●, part. ●: è un terreno di ha. 0.37.80 con buone caratteristiche agronomiche, giacitura collinare, non irriguo e attualmente coltivato a cereali.
- ✓ F. ●, part. ●: è un terreno di ha. 0.05.70 con buone caratteristiche agronomiche, giacitura collinare, non irriguo e attualmente seminativo arborato.
- ✓ F. ●, part. ●: è un terreno di ha. 0.27.80 con buone caratteristiche agronomiche, giacitura collinare, non irriguo e attualmente seminativo arborato.
- ✓ F. ●, part. ●: è un terreno di ha. 1.34.09 su cui insistono 2 invasi di accumulo delle acque reflue provenienti dalle stalle, la restante parte è incolto.
- ? F. ●, part. ●: è un terreno di ha. 2.96.65 attualmente incolto. ex ●

Abitazione, stalle e annessi

F. ●, part. ● sub. 1 e ● sub. 2: si tratta di un villino situato in Loc. Montignano a circa 5 km da Massa Martana.

L'edificio si articola su due piani ha struttura principale in c.a. intonacato e tetto in laterocemento con copertura in tegole tipo "portoghese".

F. ●, part. ● ~ ●: si tratta di una stalla destinata all'allevamento di suini.

F. ●, part. ● ~ ●: si tratta di una rimessa attrezzi in c.a. prefabbricato.

F. ●, part. ●: si tratta di una stalla su due piani destinata all'allevamento di suini.

F. ●, part. ●: si tratta di un fabbricato contenente gli strumenti di lettura di una
pesa.

F. ●, part. ●: si tratta di un fabbricato destinato a deposito di cereali.

F. ●, part. ●: si tratta di un fabbricato non ultimato che non è censito al C.F.
mentre al C.T. è indicato come ente urbano.

~~~~~

### **3. Titolo di proprietà**

Il pignoramento colpisce i diritti di piena proprietà esclusiva spettanti all'esecutato

**Zazzaretti Antonio**

~~~~~

4. Stato di possesso

L'edificio individuato al C.F. del Comune di Massa Martana al F. ● part. ● sub. 1
e ● sub. 2 risulta abitato dall'esecutato e dalla sua famiglia.

I fabbricati individuati al C.F. del Comune di Massa Martana al F. ● part.
● ~ ●; ● ~ ●; ●; ●; ● sono destinati all'attività di allevamento di
suini. In particolare gli immobili individuati dalle part. ● ~ ● e ● sono adibiti
a porcilaie, l'immobile individuato dalla part. ● ~ ● è destinato a rimessa
attrezzi, l'immobile individuato dalla part. ● è adibito a deposito cereali e
l'immobile individuato dalla part. ● che contiene gli strumenti di lettura della pesa.

I terreni individuati al C.T. del Comune di Massa Martana al F. ● part. ●
●/parte (di ha 0.90.00), ●, ●, ●, ●, ●, ●/parte (di ha 3.00.00), ●, ●, ●, ●,
●, ●, ●, ●, ●, ●, per un totale di ha 8.06.00 risultano affittati al Sig.
Zazzaretti Antonio figlio dell'esecutato, con contratto d'affitto fondo rustico,
registrato presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio di Perugia, al n. 105083 in data
02/12/2004 (allegato n. 5) con scadenza il 10.11.2014.

Il CTU ritiene che il canone stabilito per il suddetto contratto d'affitto pari a

€ 500,00/annui in totale sia inferiore ai 2/3 del normale e congruo canone di mercato, che si aggira in € 150/ha.

In allegato n. 6 è prodotto il certificato di residenza storico del proprietario dell'immobile alla data della trascrizione del pignoramento e quello all'attualità.

~~~~~

### **5. Formalità, vincoli o oneri**

Dalla documentazione in atti e dalle ulteriori indagini eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Perugia (ispezioni aggiornate al 04.03.2011 e al 22.03.2011 in allegato n. 7) risultano:

#### Iscrizioni

- n. **2441** del **04/03/2006** a favore di Banca Nazionale del Lavoro s.p.a. e contro **Zazzaretti Antonio** per ipoteca volontaria per Lire **500.000.000**;
- n. **177** del **04/03/2006** a favore di Equitalia Perugia s.p.a. e contro **Zazzaretti Antonio** per ipoteca volontaria per € **1.233.134** (anche su altra consistenza);
- n. **557** del **11/12/2005** a favore di Equitalia Perugia s.p.a. e contro **Zazzaretti Antonio** per ipoteca volontaria per € **2.949.134** (anche su altra consistenza).

#### Trascrizioni

- n. **91** del **03/06/2010** a favore di Banca Nazionale del Lavoro s.p.a. e contro **Zazzaretti Antonio** per atto di pignoramento immobili (per cui si procede nella presente c.t.u.);
- n. **1009** del **01/10/2010** a favore del Comune di Massa Martana e contro **Zazzaretti Antonio** per costituzione di vincolo.

~~~~~

6. Altre informazioni

I beni pignorati sono rappresentati da 16 appezzamenti di terreno, una civile abitazione, due stalle, una rimessa attrezzi, un deposito cereali, una pesa, e un fabbricato in costruzione.

Il C.T.U. non è a conoscenza di eventuali spese a carico della proprietà di cui al punto 6 del quesito.

~~~~~

## **7. Precedenti proprietari nel ventennio**

Nel ventennio precedente il pignoramento, i beni oggetto del presente procedimento hanno subito i seguenti trasferimenti di proprietà:

- con **atto di compravendita** a rogito Dott. Francesco Alcini di Perugia in data **19.03.1978**, reg.to a Perugia il **04.04.1978** al n. **1020** e **trascritto a Perugia** il **18.04.1978** al n. **1179** di formalità, il Sig. **Zazzaretti Antonio** è entrato in possesso dei terreni identificati al F. **10** con le part. **10**, **11**, **12**, **13** (ora soppressa) e **14** (ora soppressa);
- con **atto di compravendita** a rogito Dott. Francesco Alcini di Perugia in data **14.06.1988** rep. n. **1451**, **trascritto a Perugia** il **22.06.1988** al n. **1097** di formalità, il Sig. **Zazzaretti Antonio** è entrato in possesso dei terreni identificati al F. **10** con le part. **10**, **11**, **12** e **13**;
- con **atto di compravendita** a rogito Dott. Sergio Ludovici di Marsciano in data **06.12.1989** rep. n. **10721**, **trascritto a Perugia** il **05.01.1990** al n. **129** di formalità, il Sig. **Zazzaretti Antonio** è entrato in possesso del terreno identificato al F. **10** con la part. **10**;
- con **atto di compravendita** a rogito Dott. Giuseppe Boemi di Foligno in data **17.10.1991** rep. n. **153**, **trascritto a Perugia** il **04.11.1991** al n. **1078** di formalità,

il Sig. [redacted] è entrato in possesso dei terreni identificati al F. [redacted] con le partt. [redacted] e [redacted];

– con atto di compravendita a rogito Dott. Marco Carbonari di Perugia in data [redacted] rep. n. [redacted], trascritto a Perugia il [redacted] al n. [redacted] di formalità, il Sig. [redacted] è entrato in possesso dei terreni identificati al F. [redacted] con le partt. [redacted], [redacted] e [redacted]. Le partt. [redacted] e [redacted], ante ventennio, erano di proprietà del Sig. [redacted] ad esso pervenute a seguito di successione in morte di [redacted] presentata all'Ufficio del Registro di Todi Den. [redacted] Vol. [redacted] e trascritta a Perugia in data [redacted] al n. [redacted] di formalità e successivo atto di Divisione a rogito Dott. Francesco Alcini il [redacted] trascritto a Perugia il [redacted] al n. [redacted] di formalità. Mentre la part. [redacted], ante ventennio, era di proprietà del Sig. [redacted] ad esso pervenuta con atto di Compravendita a rogito Dott. Papi di Todi il [redacted] rep. n. [redacted] trascritto a Perugia il [redacted] al n. [redacted] di formalità.

I suddetti atti non sono allegati alla presente c.t.u. per la presenza del certificato notarile Notaio Giuseppe Brunelli del 17.06.2010 allegato alla documentazione prodotta dallo Studio Legale dell'Avvocato Marco DeBernardi depositata in Cancelleria il 04.10.2010.

~~~~~

8. Regolarità edilizia e urbanistica, agibilità

Allo scopo di definire il rispetto della normativa edilizia da parte dei fabbricati pignorati, il C.T.U. ha indagato presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Massa Martana sulle autorizzazioni rilasciate per gli immobili, da cui si è appurato:

Appezamenti di terreno

Esistono i seguenti permessi edilizi rilasciati per la realizzazione sulla partt. ex. [redacted] e ex. [redacted] F. [redacted] di una recinzione per delimitazione area per interrimento

carcasse animali:

- **Concessione edilizia** del [REDACTED] n. [REDACTED] a nome di [REDACTED] per la costruzione di n. 3 involucri collinari e di un capannone per rimessa attrezzi;
- **Concessione edilizia** del [REDACTED] n. [REDACTED] a nome di [REDACTED] per lavori di spostamento cabina di pompaggio in variante alla concessione edilizia n. [REDACTED] del [REDACTED];
- **Concessione edilizia** del [REDACTED] n. [REDACTED] a nome di [REDACTED] per la costruzione di una cisterna per raccolta acqua;
- **Autorizzazione** del [REDACTED] n. [REDACTED] a nome di [REDACTED] all'esercizio di n. 3 involucri artificiali dei quali due destinati allo stoccaggio di liquame di provenienza zootecnica e uno destinato a contenere acqua per uso irriguo;
- **D.I.A.** prot. n. [REDACTED] del [REDACTED] a nome di [REDACTED], per muro di contenimento;
- **D.I.A.** prot. n. [REDACTED] del [REDACTED] a nome di [REDACTED] per opere di recinzione per delimitazione area per interrimento carcasse animali.

Abitazione

Esistono i seguenti permessi edilizi rilasciati per la realizzazione sulle partt.

[REDACTED] sub. 1 e [REDACTED] sub. 2 F. [REDACTED] (ex. part. [REDACTED]) di una civile abitazione:

- **Concessione edilizia** del [REDACTED] n. [REDACTED] a nome di [REDACTED] per la costruzione di una civile abitazione;
- **Concessione edilizia** del [REDACTED] n. [REDACTED] a nome di [REDACTED] per la completamento lavori non ultimati in termini fabbricato civile abitazione F.ne Montignano;
- **Concessione edilizia** del [REDACTED] n. [REDACTED] a nome di [REDACTED] per

completamento opere non ultimate rif. Conc. Edil. n. [REDACTED]

- **Autorizzazione edilizia** del [REDACTED] n. 6 a nome di [REDACTED] Zazzaretti Antonio per la realizzazione di una piscina;
- **D.I.A.** prot. n. [REDACTED] del [REDACTED] a nome di [REDACTED] Zazzaretti Antonio per opere di sistemazione esterna.

Stalle

Esistono i seguenti permessi edilizi rilasciati per la realizzazione sulla part. [REDACTED]

F. [REDACTED] (ex. part. 61) di una stalla per suini su 2 piani:

- **Concessione edilizia** del [REDACTED] n. [REDACTED] a nome di [REDACTED] Zazzaretti Antonio per la costruzione di una stalla suini;
- **Concessione edilizia** del [REDACTED] n. [REDACTED] a nome di [REDACTED] Zazzaretti Antonio per variante alla concessione n. [REDACTED] del [REDACTED];
- **Concessione edilizia** del [REDACTED] n. [REDACTED] a nome di [REDACTED] Zazzaretti Antonio per la costruzione di box per suini;
- **D.I.A.** prot. n. [REDACTED] del [REDACTED] a nome di [REDACTED] Zazzaretti Antonio per opere interne – posa in opera grigliato e trocoli all'interno dei box.

Esistono i seguenti permessi edilizi rilasciati per la realizzazione sulla part. [REDACTED]

~ **F. [REDACTED]** (ex. partt. [REDACTED] e [REDACTED]) di una stalla per allevamento suini e deposito mangimi:

- **Concessione edilizia** del [REDACTED] n. [REDACTED] a nome di [REDACTED] Zazzaretti Antonio per la costruzione di stalla per allevamento suini e depuratori;
- **Concessione edilizia** del [REDACTED] n. [REDACTED] a nome di [REDACTED] Zazzaretti Antonio per la costruzione di stalla per allevamento suini e depuratori.

Annessi

Esistono i seguenti permessi edilizi rilasciati per la realizzazione sulla part. [REDACTED]

F. [REDACTED] di una pesa:

- **Concessione edilizia** del [REDACTED] n. [REDACTED] a nome della [REDACTED],
per la costruzione di una pesa.

Esistono i seguenti permessi edilizi rilasciati per la realizzazione sulla part. [REDACTED]

F. [REDACTED] (ex. part. [REDACTED]) di una rimessa attrezzi agricoli:

- **Concessione edilizia** del [REDACTED] n. [REDACTED] a nome della [REDACTED],
per l'ampliamento rimessa attrezzi agricoli.

Esistono i seguenti permessi edilizi rilasciati per la realizzazione sulla part. [REDACTED]

F. [REDACTED] (ex. partt. [REDACTED] e [REDACTED]) di una deposito cereali:

- **Concessione edilizia** del [REDACTED] n. [REDACTED] a nome della [REDACTED],
per costruzione annesso rurale;
- **Concessione edilizia** del [REDACTED] n. [REDACTED] a nome della [REDACTED],
per costruzione silos;
- **Concessione edilizia a sanatoria** del [REDACTED] n. [REDACTED] a nome della
[REDACTED], per parziale difformità alla Conc. Ed. n. [REDACTED]
costruzione annesso rurale.

Esistono i seguenti permessi edilizi rilasciati per la realizzazione sulla part. [REDACTED]

F. [REDACTED] (ex. partt. [REDACTED] e [REDACTED]) di una rimessa attrezzi (attualmente in corso di costruzione):

- **Concessione edilizia** del [REDACTED] n. [REDACTED] a nome di [REDACTED],
per la costruzione di n. 3 invasi collinari e di un capannone per rimessa
attrezzi;
- **Concessione edilizia** del [REDACTED] n. [REDACTED] a nome di [REDACTED],
per lavori di spostamento cabina di pompaggio in variante alla concessione
edilizia n. [REDACTED] del [REDACTED]

~~~~~

Il CTU ha richiesto al Comune di Massa Martana eventuali permessi di  
abitabilità rilasciate per gli immobili oggetto della presente c.t.u. ma questi non



fabbricato in costruzione.

Di seguito si riporta la descrizione analitica dei fabbricati oggetto di stima, per la descrizione dei terreni si rimanda al paragrafo 2 della presente relazione.

~~~~~

10.1 Civile abitazione (F. partt. n. sub. 1 e sub. 2)

CASA
—————

La struttura portante è in cemento armato, solai prefabbricati in latero-cemento, tamponature in parte con mattoni a faccia a vista e parte con intonaco, manto di copertura con tegole tipo “portoghese” colore rosso naturale.

L’immobile è composto come di seguito illustrato:

- piano seminterrato: garage, salone con caminetto, due ripostigli, un bagnetto e una centrale termica con caldaia a gasolio;
- piano terra: portico, ingresso, soggiorno con caminetto, stanza pranzo, cucina, studio, due bagni, tre camere da letto e due terrazzi.

Il piano seminterrato, adibito a garage e salone, presenta pavimenti e battiscopa in cotto, mentre la scala di collegamento al piano terra è in graniglia, pareti intonacate e tinteggiate, infissi in alluminio; il salone presenta un caminetto con adiacente un forno di tipo prefabbricato, portoncino blindato, porte interne in legno; sono presenti termoconvettori ed elementi radianti in alluminio; il bagnetto presenta lavabo, bidet e wc, pavimento in cotto e piastrelle di ceramica alle pareti; il garage presenta pavimento in cotto, infissi in alluminio e saracinesca elettrica in alluminio.

Il piano terra, adibito a zona giorno e notte, presenta pavimenti e battiscopa in ceramica, infissi in alluminio con doppi vetri, portone d’ingresso blindato, porte interne in legno; la cucina presenta una porta a scorrimento in legno e vetro, la porta d’accesso alla zona notte è anch’essa in legno e vetro, le pareti sono intonacate e tinteggiate, impianto di riscaldamento con elementi radianti in alluminio; nel sala-soggiorno è presente un caminetto prefabbricato; i terrazzi sono pavimentati con

piastrelle in cotto; i bagni presentano piastrelle in ceramica anche alle pareti fino ad un'altezza di circa 2,50 m, sono completi di sanitari (lavabo, wc, bidet, uno è dotato di doccia, l'altro di una vasca) e sono in buone condizioni d'uso.

La corte esterna presenta una pavimentazione in pietra e scale d'accesso al portone d'ingresso al piano terra, mentre sul lato opposto è presente un piccolo giardino recintato con piscina.

Tutti gli allacci – impianto elettrico, impianto di riscaldamento e impianto idrico – sono attaccati e in buone condizioni d'uso; è presente una caldaia a gasolio. Le acque nere, provenienti dai servizi igienici, sono smaltite mediante sistema di sub-irrigazione (legge 319/76) tramite una trincea e delle condotte.

Nel complesso:

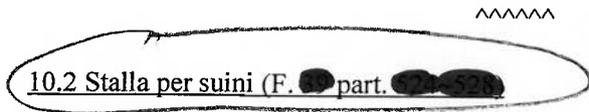
- l'immobile è ubicato in zona agricola, a circa 5 km dalla città di Massa Martana;
- l'edificio presenta le caratteristiche tipiche dei villini unifamiliari, con buone condizioni abitative per il pregio architettonico, dei materiali impiegati e l'efficienza degli impianti, ma risente negativamente della vicinanza alle stalle con i conseguenti cattivi odori;
- l'edificio non sembra risentire evidenti problemi di stabilità strutturale.

Riguardo agli impianti, il C.T.U. ha richiesto all'esecutato di fornire la documentazione comprovante la loro conformità con lettera del 28/02/2011 inviata con raccomandata A/R all'indirizzo agli atti di causa e inoltrata tramite fax alla Cancelleria, a cui non ha fatto seguito alcuna risposta.

La superficie commerciale lorda (superficie netta più muri interni ed esterni fino a m 0,50 di spessore, 50% muri a confine con altre unità immobiliari o parti condominiali, 30% terrazzo, 30% portico) del piano seminterrato è di mq 300,00 circa; l'altezza utile è di m 2,70.

La superficie commerciale lorda (superficie netta più muri interni ed esterni

fino a m 0,50 di spessore, 50% muri a confine con altre unità immobiliari o parti condominiali, 30% terrazzo, 30% portico) del piano terra è di mq 260,00 circa; l'altezza utile è di m 2,70.



STALLA PER SUINI

La struttura portante è costituita da capannoni prefabbricati in cemento armato, le tamponature esterne ed interne sono costituite da muratura con blocchi in laterizio posti a faccia vista. Finestroni mobili per l'arieggiamento della stalla. Calate delle grondaie in lamiera di ferro. Tetto rivestito con coppi e tabelloni. La pavimentazione è costituita da pavimenti in laterizio e massetto.

Nel complesso il fabbricato presenta sufficiente stabilità strutturale, ma modeste condizioni di conservazione che si evidenziano nella povertà e trascuratezza delle finiture.

La superficie commerciale lorda (superficie netta più muri interni ed esterni fino a m 0,50 di spessore, 50% muri a confine con altre unità immobiliari o parti condominiali, 30% terrazzo) è di mq 1.300,00 circa; l'altezza massima alla linea di colmo è di circa m 4,5; l'altezza minima di gronda è di circa m 2,5.



10.3 Stalla per suini a 2 piani (F. part.)

La struttura portante è costituita da un muro in cemento armato, le tamponature esterne ed interne sono costituite da muratura con blocchi in laterizio posti a faccia vista. Calate delle grondaie in lamiera di ferro. Tetto a spiovente rivestito con coppi e tabelloni. La pavimentazione è costituita da pavimenti in laterizio e massetto.

STALLA
DUE PIANI

Nel complesso il fabbricato presenta sufficiente stabilità strutturale, ma modeste condizioni di conservazione che si evidenziano nella povertà e trascuratezza

delle finiture.

Il piano seminterrato ha una superficie commerciale lorda (superficie netta più muri interni ed esterni fino a m 0,50 di spessore, 50% muri a confine con altre unità immobiliari o parti condominiali, 30% terrazzo) è di mq 359,00 circa; l'altezza è di circa m 2,8.

Il piano terra ha una superficie commerciale lorda (superficie netta più muri interni ed esterni fino a m 0,50 di spessore, 50% muri a confine con altre unità immobiliari o parti condominiali, 30% terrazzo) è di mq 359,00 circa; l'altezza massima è di circa m 5; l'altezza minima è di circa m 3.

~~~~~

#### 10.4 Rimessa attrezzi (F. [redacted] part. [redacted])

La struttura portante è costituita da colonne e travi in cemento armato prefabbricati, la tamponatura è costituita da blocchi in cemento. Manto di copertura con lamiera gregata.

Nel complesso il fabbricato non presenta problemi di stabilità strutturale e si presenta in buone condizioni di conservazione.

La superficie commerciale lorda (superficie netta più muri interni ed esterni fino a m 0,50 di spessore, 50% muri a confine con altre unità immobiliari o parti condominiali, 30% terrazzo) è di mq 443,00 circa; l'altezza massima alla linea di colmo è di circa m 5.

~~~~~

10.5 Deposito cereali (F. [redacted] part. [redacted])

La struttura portante è costituita da plinti di cemento armato; struttura in ferro con colonne HEA e capriate; la tamponatura è in c.a. per un'altezza di circa m. 2,00 mentre la restante parte è in lamiera metallica. Manto di copertura in lamiera gregata. Pavimento in massetto in calcestruzzo.

Nel complesso il fabbricato non sembra presentare particolari problemi di stabilità strutturale e si presenta in buone condizioni di conservazione.

La superficie commerciale lorda (superficie netta più muri interni ed esterni fino a m 0,50 di spessore, 50% muri a confine con altre unità immobiliari o parti condominiali, 30% terrazzo) è di mq 224,00 circa; l'altezza massima alla linea di colmo è di circa m 6; l'altezza minima alla linea di gronda è di circa m 3.

~~~~~

#### 10.6 Pesa (F. [redacted] part. [redacted])

L'opera è composta da una fondazione incassata nel terreno in cemento armato per sorreggere la pesa di profilato metallico striato; la cabina per il ricovero degli strumenti di lettura in muratura di tufi di 30 cm di spessore e cordolo perimetrale, tetto a una pendenza con tegole di colore rosso, muro di contenimento in cemento armato.

Nel complesso il fabbricato non sembra risentire evidenti problemi di stabilità strutturale.

La superficie commerciale lorda (superficie netta più muri interni ed esterni fino a m 0,50 di spessore, 50% muri a confine con altre unità immobiliari o parti condominiali, 30% terrazzo) è di mq 13 circa; l'altezza utile è di m 2,7.

~~~~~

10.7 Rimessa attrezzi in corso di costruzione (F. [redacted] part. [redacted])

L'immobile è in costruzione, attualmente presenta una struttura portante costituita da plinti di cemento armato, il tetto ricoperto con tegole di colore rosso ed una tettoia laterale in lamiera.

~~~~~

~~~~~

~~~~~

## **11. Valore di mercato**

La stima degli immobili è effettuata adottando il metodo sintetico comparativo, consistente nel determinare il valore unitario del bene in base ai prezzi medi pagati per immobili simili, in relazione a tutte le caratteristiche estrinseche, intrinseche e giuridiche descritte.

Si precisa che:

il valore unitario degli immobili è riferito alla superficie lorda commerciale in mq;

- il valore unitario degli appezzamenti di terreno agricolo è riferito alla superficie in ettari;
- non si considera nella valutazione il manufatto in muratura perché privo di autorizzazione edilizia e comunque di modesto valore intrinseco;
- al valore normale attribuito viene operata una riduzione del 15% dovuta alla maggiore spesa per oneri tributari su base reale rispetto a quelli su base catastale e all'assenza di garanzia per vizi occulti.

^^^^

^^^^

^^^^

^^^^

^^^^

^^^^

^^^^

^^^^

^^^^

^^^^

^^^^

^^^^

DOTT.SSA DANIELA COSTANTINI  
 VIA SETTEVALLI, 133/C - 06129 PERUGIA PG  
 TEL. E FAX: 075 5057550 – MOBILE: 335 6385258  
 E MAIL [costantinidaniela@libero.it](mailto:costantinidaniela@libero.it)

| LOTTO UNICO                                                                                                                                      |      |         |   |    |                            |                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|---------|---|----|----------------------------|----------------|
| DIRITTO DI PIENA PROPRIETA' ESCLUSIVA SPETTANTI A [REDACTED] SU:                                                                                 |      |         |   |    |                            |                |
| Immobili siti nel Comune di Massa Martana, Loc. Montignano                                                                                       |      |         |   |    |                            |                |
| <b>Civile abitazione F. [REDACTED] partt. [REDACTED] sub. 1 e [REDACTED] sub. 2</b>                                                              |      |         |   |    |                            |                |
| Valore piano seminterrato                                                                                                                        | €/mq | 500,00  | x | mq | 300,00                     | = € 150.000,00 |
| Valore piano terra                                                                                                                               | €/mq | 750,00  | x | mq | 260,00                     | = € 195.000,00 |
|                                                                                                                                                  |      |         |   |    | Valore Civile Abitazione   | = € 345.000,00 |
| <b>Rimessa attrezzi F. [REDACTED] part. [REDACTED] ~ [REDACTED]</b>                                                                              |      |         |   |    |                            |                |
| Rimessa attrezzi                                                                                                                                 | €/mq | 250,00  | x | mq | 443,00                     | = € 110.750,00 |
| <b>Deposito cereali F. [REDACTED] part. [REDACTED]</b>                                                                                           |      |         |   |    |                            |                |
| Deposito cereali                                                                                                                                 | €/mq | 200,00  | x | mq | 224,00                     | = € 44.800,00  |
| <b>Stalla F. [REDACTED] part. [REDACTED] ~ [REDACTED]</b>                                                                                        |      |         |   |    |                            |                |
| Stalla F. [REDACTED] part. [REDACTED] ~ [REDACTED]                                                                                               | €/mq | 120,00  | x | mq | 1300,00                    | = € 156.000,00 |
| <b>Stalla F. [REDACTED] part. [REDACTED]</b>                                                                                                     |      |         |   |    |                            |                |
| Valore piano seminterrato                                                                                                                        | €/mq | 100,00  | x | mq | 359,00                     | = € 35.900,00  |
| Valore piano primo                                                                                                                               | €/mq | 100,00  | x | mq | 359,00                     | = € 35.900,00  |
|                                                                                                                                                  |      |         |   |    | Valore Stalla su due piani | = € 71.800,00  |
| <b>Pesa F. [REDACTED] part. [REDACTED]</b>                                                                                                       |      |         |   |    |                            |                |
|                                                                                                                                                  |      |         |   |    | Valore a corpo             | = € 12.000,00  |
| <b>Fabbricato in corso di costruzione F. [REDACTED] part. [REDACTED]</b>                                                                         |      |         |   |    |                            |                |
|                                                                                                                                                  |      |         |   |    | Valore a corpo             | = € 3.000,00   |
| <b>Terreni:</b>                                                                                                                                  |      |         |   |    |                            |                |
| Terreno F. [REDACTED], part. [REDACTED]                                                                                                          | €/ha | 8000,00 | x | ha | 0,5480                     | = € 4.384,00   |
| Terreno F. [REDACTED], part. [REDACTED]                                                                                                          | €/ha | 8000,00 | x | ha | 0,2800                     | = € 2.240,00   |
| Terreno F. [REDACTED], part. [REDACTED]                                                                                                          | €/ha | 8000,00 | x | ha | 0,3140                     | = € 2.512,00   |
| Terreno F. [REDACTED], part. [REDACTED]                                                                                                          | €/ha | 7000,00 | x | ha | 0,1270                     | = € 889,00     |
| Terreno F. [REDACTED], part. [REDACTED]                                                                                                          | €/ha | 3500,00 | x | ha | 0,0110                     | = € 38,50      |
| Terreno F. [REDACTED], part. [REDACTED]                                                                                                          | €/ha | 3500,00 | x | ha | 0,0030                     | = € 10,50      |
| Terreno F. [REDACTED], part. [REDACTED]                                                                                                          | €/ha | 8000,00 | x | ha | 0,3270                     | = € 2.616,00   |
| Terreno F. [REDACTED], part. [REDACTED]                                                                                                          | €/ha | 4000,00 | x | ha | 0,0890                     | = € 356,00     |
| Terreno F. [REDACTED], part. [REDACTED]                                                                                                          | €/ha | 4000,00 | x | ha | 0,1290                     | = € 516,00     |
| Terreno F. [REDACTED], part. [REDACTED]                                                                                                          | €/ha | 4000,00 | x | ha | 0,1200                     | = € 480,00     |
| Terreno F. [REDACTED], part. [REDACTED]                                                                                                          | €/ha | 8000,00 | x | ha | 0,3780                     | = € 3.024,00   |
| Terreno F. [REDACTED], part. [REDACTED]                                                                                                          | €/ha | 8000,00 | x | ha | 0,0570                     | = € 456,00     |
| Terreno F. [REDACTED], part. [REDACTED]                                                                                                          | €/ha | 8000,00 | x | ha | 0,2780                     | = € 2.224,00   |
| Terreno F. [REDACTED], part. [REDACTED]                                                                                                          | €/ha | 5000,00 | x | ha | 1,3409                     | = € 6.704,50   |
| Terreno F. [REDACTED], part. [REDACTED]                                                                                                          | €/ha | 5000,00 | x | ha | 2,9665                     | = € 14.832,50  |
| Terreno F. [REDACTED], part. [REDACTED]                                                                                                          | €/ha | 1000,00 | x | ha | 0,3125                     | = € 312,50     |
|                                                                                                                                                  |      |         |   |    | Valore complessivo stimato | = € 784.945,50 |
| Riduzione del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi (sul valore dell'appartamento) |      |         |   |    |                            | = € 117.741,83 |
|                                                                                                                                                  |      |         |   |    | Valore base                | = € 667.203,68 |
| <b>Euro seicentosesantaquattromilaseicentocinquante/68</b>                                                                                       |      |         |   |    |                            |                |

^^^^^

### **12. Comoda divisibilità**

Il pignoramento riguarda i diritti di piena proprietà esclusiva spettanti all'esecutato

Sig. ██████████

^^^^

### **13. Allegati**

- n. 1 - Copia comunicazione inizio operazioni peritali del 28/02/2011
- n. 2 - Dichiarazione di nuova costruzione prot. n. PG0211489 del 13/05/2011
- n. 3 – Visura per immobile F. █████ part. █████
- n. 4/a - Visure storiche per immobile
- n. 4/b - Visure per soggetto
- n. 4/c – Elaborato planimetrico; Elenco subalterni; Schede planimetriche
- n. 5 – Copia contratto d'affitto
- n. 6 – Documentazione anagrafica - Certificato storico di residenza ██████████  
██████████ al 24/03/2011
- n. 7 – Documentazione ipotecaria - Ispezione ██████████ al 04/03/2011 e al  
22/03/2011
- n. 8 - Documentazione fotografica
- n. 9 - Ricevute invio c.t.u. a creditore precedente e debitore
- n. 10 - Istanza di proroga delle operazioni peritali

^^^^

### **14. Invio copia della perizia**

Copia della presente perizia è stata inviata al creditore precedente e al debitore con  
lettera raccomandata a.r. (ricevute in allegato n. 9).

^^^^

^^^^

^^^^

DOTT.SSA DANIELA COSTANTINI  
VIA SETTEVALLI, 133/C - 06129 PERUGIA PG  
TEL. E FAX: 075 5057550 – MOBILE: 335 6385258  
E MAIL [costantinidaniela@libero.it](mailto:costantinidaniela@libero.it)

### 15. Accesso all'immobile

Il C.T.U. ha effettuato un accesso all'interno dell'immobile pignorato il 07.02.2011 alla presenza del Sig. ██████████ figlio dell'esecutato.

^^^^

### 16. Richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali

Il giorno 04/05/2011 il C.T.U. ha presentato un'istanza di proroga delle operazioni peritali di 30 giorni (allegato n.10).

^^^^

### 17. Osservanza del termine di deposito

La perizia viene depositata nel termine stabilito in seguito alla proroga.

^^^^

### RIEPILOGO

I beni pignorati sono indicati nell'atto di pignoramento immobiliare trascritto a Perugia con nota n. ████████ del ████████ a favore di Banca Nazionale del Lavoro s.p.a. e contro ██████████.

I beni pignorati sono rappresentati dai diritti di piena proprietà esclusiva spettanti all'esecutato Sig. ██████████ su terreni e immobili siti in Massa Martana, Località Montignano, così individuati in catasto:

^^^^

| DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' ESCLUSIVA SPETTANTI AL SIG. ██████████ |      |        |        |       |          |     |                 |         |         |
|--------------------------------------------------------------------|------|--------|--------|-------|----------|-----|-----------------|---------|---------|
| SU:                                                                |      |        |        |       |          |     |                 |         |         |
| Comune di Massa Martana, Località Montignano                       |      |        |        |       |          |     |                 |         |         |
| Rif.                                                               | Cat. | Foglio | Part.  | Porz. | Qualità  | Cl. | Superficie (mq) | R.D.    | R.A.    |
| A                                                                  | T    | ██████ | ██████ | /     | Seminat. | 2   | 5.480           | € 24,06 | € 25,47 |
| A                                                                  | T    | ██████ | ██████ | /     | Seminat. | 3   | 2.800           | € 8,68  | € 11,57 |
| A                                                                  | T    | ██████ | ██████ | /     | Seminat. | 3   | 3.140           | € 9,73  | € 12,97 |
| A                                                                  | T    | ██████ | ██████ | AA    | Seminat. | 1   | 1.200           | € 6,82  | € 6,20  |
|                                                                    |      |        |        | AB    | Vigneto  | 2   | 70              | € 0,36  | € 0,57  |

| A             | T    |        |       | /    | Semin. Arbor. | 1                   | 110           | € 0,62          | € 0,57          |
|---------------|------|--------|-------|------|---------------|---------------------|---------------|-----------------|-----------------|
| A             | T    |        |       | /    | Area rurale   | /                   | 30            | /               | /               |
| A             | T    |        |       | /    | Semin. Arbor. | 1                   | 3.270         | € 18,58         | € 16,89         |
| A             | T    |        |       | /    | Pascolo Arb.  | 1                   | 890           | € 1,15          | € 0,18          |
| A             | T    |        |       | /    | Seminat.      | 2                   | 1.290         | € 5,66          | € 6,00          |
| A             | T    |        |       | /    | Seminat.      | 2                   | 1.200         | € 5,27          | € 5,58          |
| A             | T    |        |       | /    | Semin. Arbor. | 1                   | 3.780         | € 21,47         | € 19,52         |
| A             | T    |        |       | AA   | Seminat.      | 1                   | 500           | € 2,84          | € 2,58          |
|               |      |        |       | AB   | Bosco alto    | 1                   | 70            | € 0,05          | € 0,01          |
| A             | T    |        |       | /    | Seminat.      | 1                   | 2.780         | € 15,79         | € 14,36         |
| A             | T    |        |       | AA   | Seminat.      | 2                   | 5.609         | € 24,62         | € 26,07         |
|               |      |        |       | AB   | Pascolo       | 2                   | 7.800         | € 5,24          | € 1,21          |
| A             | T    |        |       | /    | Ente urbano   | /                   | 42            | /               | /               |
| A             | T    |        |       | AA   | Seminat.      | 1                   | 22.365        | € 127,06        | € 115,51        |
|               |      |        |       | AB   | Pascolo       | 1                   | 7.300         | € 9,43          | € 1,51          |
| A             | T    |        |       | /    | FU D accert   | /                   | 3.125         | /               | /               |
| <b>TOTALE</b> |      |        |       |      |               |                     | <b>72.851</b> | <b>€ 287,43</b> | <b>€ 266,77</b> |
| Rif.          | Cat. | Foglio | Part. | Sub. | Zona cens.    | Cat.                | Cl.           | Consist.        | R.C.            |
| A             | F    |        |       | /    | /             | D/7                 | /             | /               | € 4.018,00      |
| A             | F    |        |       | /    | /             | D/7                 | /             | /               | € 1.328,00      |
| A             | F    |        |       | /    | /             | D/7                 | /             | /               | € 2.310,00      |
| A             | F    |        |       | 1    | /             | A/7                 | 1             | 10 vani         | € 929,62        |
| A             | F    |        |       | 2    | /             | C/6                 | 2             | 163 mq          | € 269,38        |
| A             | F    |        |       | /    | /             | C/2                 | 2             | 13 mq           | € 14,10         |
| A             | F    |        |       | /    | /             | C/2                 | 1             | 224 mq          | € 208,23        |
| A             | F    |        |       | /    | /             | in corso di costruz | /             | /               | /               |

I fabbricati insistono sulle partt. ~~500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000~~ Enti Urbani di complessivi ha. 00.12.85 . La part. 530, individuata al C.T. come Ente Urbano, è occupata da un piccolo fabbricato in corso di costruzione.

DOTT.SSA DANIELA COSTANTINI  
VIA SETTEVALLI, 133/C - 06129 PERUGIA PG  
TEL. E FAX: 075 5057550 – MOBILE: 335 6385258  
E MAIL [costantinidaniela@libero.it](mailto:costantinidaniela@libero.it)

Le partt. 61 e 84, con tipo mappale del 01/06/2004 prot. n. 160510, sono state soppresse e hanno dato origine alle seguenti partt. 523, 524~528, 525, 527, 529~532, 533

~~~~~

La vendita avviene in un lotto unico al valore base di:

€ 667.203,68 (euro seicentosessantasettemiladuecentotre/68)

~~~~~

Con quanto riferito si ritiene assolto l'incarico ricevuto.

Perugia, 20 maggio 2011

Il C.T.U.

Dott.ssa Agr. Daniela Costantini