

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

* * * * *

Esecuzione Immobiliare n° 63/2021 R.G.

riunita con Esecuzione Immobiliare n° 228/2021 R.G.

Promossa da:

- NAPOLETANO CARMINE (C.F.: NPLCMN67E29F912C), nato a Nocera Inferiore (SA) il 29/05/1967 e residente in Belforte in Chienti (MC) alla Via Leopardi 9 rappresentato e difeso dall'Avv. Nino Nigro (C.F. NGRNNI68R02H703M) domiciliati presso l'Avv. Anania Giovanna Mirella con studio in Perugia alla Piazza della Repubblica n.77, pec: avv.ninonigro@legalmail.it;

contro:

- MISSO in persona dell'Amministratore unico
 - MISSO, con sede MISSO

In data 13/04/2022 la Parte esecutata MISSO si è costituita con l'Avv. Baldinelli Eugenio.

* * * * *

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO

L'Ill.mo Sig. Giudice dell'esecuzione Dott. Sara Fioroni, nell'Esecuzione Immobiliare di cui all'oggetto, la S.V., nominava esperto nel presente procedimento il sottoscritto C.T.U. Ing. Riccardo Ricci, iscritto al n° A1292 dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Perugia ed al n° 1380 dell'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Perugia.

Il sottoscritto C.T.U. in data 07/10/2021 accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito di "Bene e fedelmente adempiere alle



funzioni affidategli al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità”.

Ricevuto l'incarico, prima di ogni altra attività, controllava la completezza dei documenti di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c. segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei.

Il G.E. rilevato che pendeva altra procedura avente ad oggetto i medesimi immobili disponeva che la procedura n. R.G.E. 228/2021 venisse riunita a quella rubricata al n. R.G.E. 63/2021.

Successivamente il CTU,

PROVVEDEVA

esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione alle parti a mezzo posta raccomandata e/o pec dell'inizio delle operazioni peritali,

- 1) all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari, comprensiva dei confini, e all'identificazione catastale dell'immobile, distinguendo, in caso di più debitori comproprietari o più esecutati, la natura del diritto a ciascuno spettante e le rispettive quote di spettanza, evidenziando l'eventuale non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati all'atto di pignoramento ed indicando tutti gli ulteriori elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento;
- 2) ad una sommaria elencazione e descrizione sintetica dei beni, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), del contesto in cui si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di un 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 numero progressivo;

- 3) a verificare il titolo di proprietà e la sussistenza di eventuali diritti di comproprietà (specificando se si tratta di comunione legale tra coniugi o altro) o di altri diritti parziali, ovvero indicando chiaramente il diverso diritto o quota pignorata, distinguendola per ciascuno dei debitori eseguiti;
- 4) ad individuare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato dall'esecutato o da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento e alla data di scadenza per l'eventuale disdetta, ovvero alla sussistenza di eventuali controversie pendenti e all'eventuale data di rilascio fissata; si precisa che in caso di indicazione non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso;
- 5) ad individuare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene distinguendo tra quelli che resteranno a carico dell'acquirente (ad es. domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, pesi o limitazioni d'uso, oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, vincoli derivati da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, vincoli connessi con il carattere storico-artistico) e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura ovvero



risulteranno non opponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni, pregiudizievoli, difformità urbanistico - edilizie, difformità catastali);

- 6) a fornire altre informazioni per l'acquirente, concernenti:
 - a. l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
 - b. eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
 - c. eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
 - d. eventuali cause in corso;
- 7) ad individuare i precedenti proprietari nel ventennio elencando ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile prodotta dal creditore precedente;
- 8) alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di esistenza di opere abusive, della possibilità di sanatoria ai sensi delle Leggi n° 47/85 e 724/94 e dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa, che potranno essere considerati nella stima del prezzo; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, il costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da



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

- 9) ad esprimere il proprio motivato parere sulla opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e, in caso affermativo, procedere alla formazione di uno o più lotti identificando i nuovi confini. Nel caso in cui la formazione di più lotti comporti attività necessarie per il frazionamento, il perito indicherà comunque nella perizia il valore di un lotto comprensivo degli immobili non frazionati, nel caso chiedendo autorizzazione al G.E. di procedere ad effettuare il frazionamento necessario per formare più lotti ed allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 10)a descrivere analiticamente ciascuno dei beni compresi nel lotto [un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "descrizione analitica del (appartamento, capannone ecc.) con riferimento alla lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "identificazione dei beni oggetto della stima" di cui sub 2)]; ad indicare la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ad indicare in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente



utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; ad indicare nei medesimi paragrafi altresì le caratteristiche strutturali del bene e le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi, tramezzature interne, pavimentazione, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico etc..) precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; ad indicare altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.);

- 11)**a verificare che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da ciascuno dei suddetti titoli;
- 12)**che risulti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari del bene pignorato;
- 13)**accertare, con adeguata motivazione, il valore di mercato dell'immobile con indicazione del criterio di stima utilizzato, anche in relazione ad eventuale incidenza sul valore dello stesso delle condizioni di regolarità (o meno) amministrativa, e di stato libero o meno esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali



adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi; altri oneri o pesi; e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistico - catastale, o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico – catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente; Consideri, a tal fine, anche l'assenza di garanzia per vizi a tutela dell'acquirente; Dovrà essere indicato il valore di ciascun cespite, anche in caso siano compresi nello stesso lotto.

- 14)** ad identificare, nel caso di pignoramento di quota indivisa, i comproprietari e a valutare la sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e ad esprimere il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura; a predisporre, qualora ritenga il bene non comodamente divisibile, provveda ad indicare i rispettivi titoli di provenienza di tutti i comproprietari e le trascrizioni ed iscrizioni a loro carico nel ventennio antecedente, anche eventualmente predisponendo una bozza di ordinanza di divisione secondo il modello reperibile in Cancelleria;
- 15)** ad allegare a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e 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 le restanti



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;

L'esperto, terminata la relazione, ne invia copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 del codice, (a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mazzo posta ordinaria) e ad allegare all'originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii;

- 16)**a sospendere le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e ad avvertire il giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario;
- 17)**a riferire immediatamente al giudice circa ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;
- 18)**a formulare tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.

L'inizio delle operazioni peritali è avvenuto in data 07/10/2021 come da comunicazioni alle Parti (all.to n° 6). Il G.E. assegnava al C.T.U. termine sino giorni 30 prima della prossima udienza, per il deposito presso la cancelleria della Consulenza Tecnica scritta. Non venivano nominati C.T. di parte.



Il sottoscritto C.T.U. convocava le parti sul posto, a mezzo di raccomandata A/R, per il giorno 28 Ottobre 2021 alle ore 15,00, (all.to n° 6) e successivamente per ulteriori accertamenti.

In data 15/02/2022, 17/05/2022 e 13/09/2022 sono state autorizzate le proroghe dei termini per la consegna della perizia, per ritardi accumulati nel reperire i documenti presso il Comune di Gualdo Tadino e a causa dello stato di salute in cui versa la Parte Esecutata che ha portato notevoli impedimenti nell'accedere agli immobili pignorati (all.to n° 9).

In data 07/10/2022, a seguito delle difficoltà riscontrate nell'accedere agli immobili pignorati, è avvenuto l'accesso forzoso, con la presenza del Custode IVG e del fabbro nominato, all'immobile sub. 13 e ai garage sub. 5 e sub 6.

Il sottoscritto C.T.U. in adempimento all'incarico ricevuto, esaminava inoltre gli atti di Causa ed i documenti allegati relativi all'Esecuzione Immobiliare in oggetto, interpellava la parte Esecutata, si recava presso il luogo ove sono ubicati i beni pignorati, in Comune di Gualdo Tadino, Via C. Gentilucci in occasione del sopralluoghi e successivamente per ulteriori accertamenti.

I rilievi proseguivano con le visure e le richieste di documentazioni inoltrate presso: gli Uffici Tecnici ed Amministrativi del Comune di Gualdo Tadino e l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio al fine di poter avere a disposizione tutti gli elementi necessari per l'espletamento della Consulenza Tecnica.

I rilievi venivano integrati con la documentazione fotografica dei beni oggetto di esecuzione (all.to n° 1).

Svolti tutti gli accertamenti tecnici necessari, presa visione delle



condizioni degli immobili pignorati, compresa la raccolta sul luogo dei dati relativi ai termini ed alle specifiche richieste dei quesiti formulati dal G.E., verificati tutti i dati tecnici reperiti sul posto, lo scrivente C.T.U. si ritiene ora essere in grado di poter riassumere i risultati delle indagini compiute nella seguente:

RELAZIONE PERITALE

nella quale, benché andremo a limitarla nella forma sommaria, come si ritiene di dover procedere in ordine della formulazione dell'incarico, distingueremo i seguenti capitoli essenziali:

- 1) **–INDIVIDUAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO**
 - 1.1 – INDIVIDUAZIONE CATASTALE ATTUALE DEI BENI PIGNORATI;
 - 1.2 – VERIFICA SULL'AGGIORNAMENTO DELLE VOLTURE;
- 2) **–DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI PIGNORATI**
 - 2.1 –DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI PIGNORATI;
- 3) **–ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ AL MOMENTO DEL PIGNORAMENTO**
 - 3.1 –ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ DEGLI IMMOBILI AL MOMENTO DEL PIGNORAMENTO;
- 4) **– STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI PIGNORATI**
 - 4.1 – STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI PIGNORATI;
- 5) **– FORMALITA', VINCOLI, ED ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE E QUELLI DA CANCELLARE E NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**
 - 5.1 – FORMALITA', VINCOLI, ED ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE;
 - 5.2 – FORMALITA', VINCOLI, ED ONERI DA CANCELLARE A CARICO DELLA PROCEDURA E NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE;
- 6) **– EVENTUALI SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONE, STRAORDINARIE E**



CONDOMINIALI

6.1 – EVENTUALI SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONI, SPESE STRAORDINARIE E CAUSE IN CORSO;

7) – **INDIVIDUAZIONE DEI PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO E VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA-URBANISTICA E CATASTALE**

7.1 INDIVIDUAZIONE DEI PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO;

8) – **SITUAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA**

8.1 VERIFICA SITUAZIONE EDILIZIA;

8.2 VERIFICA SULLA SUSSISTENZA DEI VINCOLI URBANISTICI;

8.3 DIFFORMITA' RICONTRATE;

9) – **STUDIO E FORMAZIONE DEI LOTTI**

9.1 STUDIO E FORMAZIONE DEI LOTTI;

10) – **DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**

10.1 – DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI;

11) – **VERIFICA ESISTENZA DI VINCOLI RAPPRESENTATI DA CENSI, LIVELLI O USI CIVICI**

11.1 – VERIFICA ESISTENZA VINCOLI RAPPRESENTATI DA CENSI, LIVELLI O USI CIVICI;

12) – **EVENTUALI SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONE, STRAORDINARIE E**

CONDOMINIALI

12.1 – EVENTUALI SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONI, SPESE STRAORDINARIE E CAUSE IN CORSO;

13) – **VALUTAZIONE DI MERCATO DELL'IMMOBILE**

13.1 – VALUTAZIONE DI MERCATO DELL'IMMOBILE;

14) – **IDENTIFICAZIONE QUOTA PROPRIETÀ E PARERE COMODA DIVISIBILITÀ DEL BENE**

14.1 – IDENTIFICAZIONE QUOTA PROPRIETÀ E PARERE COMODA DIVISIBILITÀ DEL BENE;



15) – ALLEGATI ALLA PERIZIA

15.1 –ALLEGATI ALLA PERIZIA;

15.2 – ATTESTAZIONE DI AVVENUTO INVIO DELLA C.T.U. ALLE PARTI

* * * * *

Il sottoscritto C.T.U. ha verificato la completezza della documentazione ipo-catastale, ai sensi dell'art. 567 c.p.c. come modificato dalla L. 3.8.98 n° 302, ritenendo pertanto opportuno iniziare le operazioni peritali in data 07/10/2021.

1) – RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO N° 1

1.1 - INDIVIDUAZIONE CATASTALE ATTUALE DEI BENI
PIGNORATI

Dal pignoramento immobiliare relativo al procedimento n°63/2021 R.G. Es., trascritto a Perugia il 14.05.2021 al n. 9467 di formalità a favore di Napoletano Carmine nato a Nocera Inferiore il 29.05.1967, Atto Giudiziario Ufficiale Giudiziario Corte d' Appello di Perugia del 11.03.2021 rep. 821/2021 (all.to n° 5), i beni pignorati risultano essere i seguenti (all.ti n° 3-4):

**A) IMMOBILE SITO IN LOC. MAGIONE, VIA CORRADO GENTILUCCI
n. 12, COMUNE DI GUALDO TADINO (abitazione)**

distinto al N.C.E.U. del Comune di Gualdo Tadino, al foglio n° 28, particella n° 1261, sub. 11, cat. A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 105 mq (totale escluse aree scoperte 95 mq), rendita euro 383,47 per i diritti di piena proprietà della quota di 1/1, spettanti a

Assi

Confinanti: Proprietà esecutata, _____, _____, _____, _____



~~.....~~ i, salvo altri

con diritti su:

- sub. 21, bene comune a tutti i sub. (corsia garage, rampa di accesso, scale e parcheggi a p.t.);
- sub. 22, bene comune ai sub. 11, 12, 13, 14, 15, 20 (percorso pedonale);

A1) IMMOBILE SITO IN LOC. MAGIONE, VIA CORRADO GENTILUCCI, COMUNE DI GUALDO TADINO (garage)

distinto al N.C.E.U. del Comune di Gualdo Tadino, al foglio n° 28, particella n° 1261, sub. 3, cat. C/6, classe 4, consistenza 22 mq, superficie catastale 24 mq, rendita euro 46,58 per i diritti di piena proprietà della quota di 1/1, spettanti a

~~.....~~ *gussis*

Confinanti: Proprietà esecutata, ~~.....~~, ~~.....~~, ~~.....~~

~~.....~~ salvo altri

con diritti su:

- sub. 21, bene comune a tutti i sub. (corsia garage, rampa di accesso, scale e parcheggi a p.t.);

B) IMMOBILE SITO IN LOC. MAGIONE, VIA CORRADO GENTILUCCI n. 10, COMUNE DI GUALDO TADINO (abitazione)

distinto al N.C.E.U. del Comune di Gualdo Tadino, al foglio n° 28, particella n° 1261, sub. 12, cat. A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 106 mq (totale escluse aree scoperte 95 mq), rendita euro 383,47 per i diritti di piena proprietà della quota di 1/1, spettanti a

~~.....~~ *gussis*



Confinanti: Proprietà eseguita, _____, F _____, F _____
 _____, salvo altri

con diritti su:

- sub. 21, bene comune a tutti i sub. (corsia garage, rampa di accesso, scale e parcheggi a p.t.);
- sub. 22, bene comune ai sub. 11, 12, 13, 14, 15, 20 (percorso pedonale);

**B1) IMMOBILE SITO IN LOC. MAGIONE, VIA CORRADO GENTILUCCI,
 COMUNE DI GUALDO TADINO (garage)**

distinto al N.C.E.U. del Comune di Gualdo Tadino, al foglio n° 28, particella n°
 1261, sub. 5, cat. C/6, classe 4, consistenza 24mq, superficie catastale 27
 mq, rendita euro 50,82 per i diritti di piena proprietà della quota di 1/1,
 spettanti a _____

Confinanti: Proprietà eseguita, _____
 _____ini, salvo altri

con diritti su:

- sub. 21, bene comune a tutti i sub. (corsia garage, rampa di accesso, scale e parcheggi a p.t.);

**C) IMMOBILE SITO IN LOC. MAGIONE, VIA CORRADO GENTILUCCI
 n. 16, COMUNE DI GUALDO TADINO (abitazione)**

distinto al N.C.E.U. del Comune di Gualdo Tadino, al foglio n° 28, particella n°
 1261, sub. 13, cat. A/3, classe 4, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 67
 mq (totale escluse aree scoperte 62 mq), rendita euro 244,03 per i diritti di
 piena proprietà della quota di 1/1, spettanti a _____

_____ Tommaso



A. _____
 Confinanti: Proprietà esecutata, _____ C _____ i, _____ ri, _____
 _____ ini, salvo altri

- sub. 21, bene comune a tutti i sub. (corsia garage, rampa di accesso, scale e parcheggi a p.t.);
- sub. 22, bene comune ai sub. 11, 12, 13, 14, 15, 20 (percorso pedonale);

C1) IMMOBILE SITO IN LOC. MAGIONE, VIA CORRADO GENTILUCCI, COMUNE DI GUALDO TADINO (garage)

distinto al N.C.E.U. del Comune di Gualdo Tadino, al foglio n° 28, particella n° 1261, sub. 6, cat. C/6, classe 4, consistenza 24mq, superficie catastale 27 mq, rendita euro 50,82 per i diritti di piena proprietà della quota di 1/1, spettanti a

Gualdo Tadino

Confinanti: Proprietà esecutata, _____ i, _____ e _____ ,
 _____ ini, salvo altri

con diritti su:

- sub. 21, bene comune a tutti i sub. (corsia garage, rampa di accesso, scale e parcheggi a p.t.);

D) IMMOBILE SITO IN LOC. MAGIONE, VIA CORRADO GENTILUCCI n. 4, COMUNE DI GUALDO TADINO (abitazione)

distinto al N.C.E.U. del Comune di Gualdo Tadino, al foglio n° 28, particella n° 1261, sub. 15, cat. A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 103 mq (totale escluse aree scoperte 95 mq), rendita euro 383,47 per i diritti di piena proprietà della quota di 1/1, spettanti a _____



Confinanti: Proprietà eseguita, _____ C _____, _____ ri, _____
 _____ i, _____ i, salvo altri

- sub. 21, bene comune a tutti i sub. (corsia garage, rampa di accesso, scale e parcheggi a p.t.);

- sub. 22, bene comune ai sub. 11, 12, 13, 14, 15, 20 (percorso pedonale);

**D1) IMMOBILE SITO IN LOC. MAGIONE, VIA CORRADO GENTILUCCI,
 COMUNE DI GUALDO TADINO (garage)**

distinto al N.C.E.U. del Comune di Gualdo Tadino, al foglio n° 28, particella n°
 1261, sub. 9, cat. C/6, classe 4, consistenza 22mq, superficie catastale 24
 mq, rendita euro 46,58 per i diritti di piena proprietà della quota di 1/1,
 spettanti a _____

Confinanti: Proprietà eseguita, _____ i, _____ i, _____ ri, _____
 _____ h, _____, salvo altri

con diritti su:

- sub. 21, bene comune a tutti i sub. (corsia garage, rampa di accesso, scale e parcheggi a p.t.);

**E) IMMOBILE SITO IN LOC. MAGIONE, VIA CORRADO GENTILUCCI
 n. 14, COMUNE DI GUALDO TADINO (abitazione)**

distinto al N.C.E.U. del Comune di Gualdo Tadino, al foglio n° 28, particella n°
 1261, sub. 16, cat. A/3, classe 4, consistenza 6 vani, superficie catastale 115
 mq (totale escluse aree scoperte 96 mq), rendita euro 418,33 per i diritti di
 piena proprietà della quota di 1/1, spettanti a _____



Confinanti: Proprietà esecutata, _____, _____, _____, _____

_____ , _____ salvo altri

- sub. 21, bene comune a tutti i sub. (corsia garage, rampa di accesso, scale e parcheggi a p.t.);

E1) IMMOBILE SITO IN LOC. MAGIONE, VIA CORRADO GENTILUCCI, COMUNE DI GUALDO TADINO (garage)

distinto al N.C.E.U. del Comune di Gualdo Tadino, al foglio n° 28, particella n° 1261, sub. 2, cat. C/6, classe 4, consistenza 22mq, superficie catastale 24 mq, rendita euro 46,58 per i diritti di piena proprietà della quota di 1/1, spettanti a _____

Confinanti: Proprietà esecutata, _____, _____, _____, _____

_____ , _____, salvo altri

con diritti su:

- sub. 21, bene comune a tutti i sub. (corsia garage, rampa di accesso, scale e parcheggi a p.t.);

F) IMMOBILE SITO IN LOC. MAGIONE, VIA CORRADO GENTILUCCI n. 8C, COMUNE DI GUALDO TADINO (abitazione)

distinto al N.C.E.U. del Comune di Gualdo Tadino, al foglio n° 28, particella n° 1261, sub. 17, cat. A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 100 mq (totale escluse aree scoperte 95 mq), rendita euro 383,47 per i diritti di piena proprietà della quota di 1/1, spettanti a _____



Confinanti: Proprietà esecutata, _____, _____ i, _____
_____ h, _____ salvo altri

- sub. 21, bene comune a tutti i sub. (corsia garage, rampa di accesso, scale e parcheggi a p.t.);

- sub. 23, bene comune ai sub. 17, 18, 19 (scala);

**F1) IMMOBILE SITO IN LOC. MAGIONE, VIA CORRADO GENTILUCCI,
COMUNE DI GUALDO TADINO (garage)**

distinto al N.C.E.U. del Comune di Gualdo Tadino, al foglio n° 28, particella n°
1261, sub. 4, cat. C/6, classe 4, consistenza 22mq, superficie catastale 24
mq, rendita euro 46,58 per i diritti di piena proprietà della quota di 1/1,
spettanti a _____

Confinanti: Proprietà esecutata, _____, _____ i, _____ ri, _____
_____ salvo altri

con diritti su:

- sub. 21, bene comune a tutti i sub. (corsia garage, rampa di accesso, scale e parcheggi a p.t.);

**G) IMMOBILE SITO IN LOC. MAGIONE, VIA CORRADO GENTILUCCI
n. 2, COMUNE DI GUALDO TADINO (abitazione)**

distinto al N.C.E.U. del Comune di Gualdo Tadino, al foglio n° 28, particella n°
1261, sub. 20, cat. A/3, classe 4, consistenza 6,5 vani, superficie catastale
117 mq (totale escluse aree scoperte 96 mq), rendita euro 453,19 per i diritti
di piena proprietà della quota di 1/1, spettanti a _____



Confinanti: Proprietà esecutata, _____ (_____ , _____ i, _____
 _____ , _____, salvo altri

- sub. 21, bene comune a tutti i sub. (corsia garage, rampa di accesso, scale e parcheggi a p.t.);
- sub. 22, bene comune ai sub. 11, 12, 13, 14, 15, 20 (percorso pedonale);

**G1) IMMOBILE SITO IN LOC. MAGIONE, VIA CORRADO GENTILUCCI,
 COMUNE DI GUALDO TADINO (garage)**

distinto al N.C.E.U. del Comune di Gualdo Tadino, al foglio n° 28, particella n°
 1261, sub. 10, cat. C/6, classe 4, consistenza 21mq, superficie catastale 24
 mq, rendita euro 44,47 per i diritti di piena proprietà della quota di 1/1,
 spettanti a _____

Confinanti: Proprietà esecutata, _____ i, _____ ni,
 _____, _____, salvo altri

con diritti su:

- sub. 21, bene comune a tutti i sub. (corsia garage, rampa di accesso, scale e parcheggi a p.t.);

**H) IMMOBILE SITO IN LOC. MAGIONE, VIA CORRADO GENTILUCCI,
 COMUNE DI GUALDO TADINO (magazzino)**

distinto al N.C.E.U. del Comune di Gualdo Tadino, al foglio n° 28, particella n°
 1261, sub. 1, cat. C/2, classe 4, consistenza 23mq, superficie catastale 24
 mq, rendita euro 42,76 per i diritti di piena proprietà della quota di 1/1,
 spettanti a _____



Confinanti: Proprietà eseguita, _____, _____, _____
 _____, _____ salvo altri

con diritti su:

- sub. 21, bene comune a tutti i sub. (corsia garage, rampa di accesso, scale e parcheggi a p.t.).

Si precisa che con il pignoramento immobiliare trascritto a Perugia il 14.05.2021 al n. 9467 di formalità vi è un errore nella localizzazione dei beni pignorati.

Per regolarizzare tale imprecisione è stato iscritto un altro pignoramento, procedimento n°228/2021 R.G. Es., trascritto a Perugia il 17.11.2021 al n. 31254 di formalità a favore di Napoletano Carmine nato a Nocera Inferiore il 29.05.1967, Atto Giudiziario Ufficiale Giudiziario Corte d' Appello di Perugia del 11.10.2021 rep. 821/2021 (all.to n° 5), che rettificano la corretta localizzazione dei beni pignorati. Il G.E. rilevato che le due procedure hanno ad oggetto i medesimi immobili disponeva che la procedura n. R.G.E. 228/2021 venisse riunita a quella rubricata al n. R.G.E. 63/2021.

* * * * *

2) – RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO N° 2

2.1– DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI PIGNORATI

Gli immobili pignorati siti in Gualdo Tadino, Loc. Magione, Via C. Gentilucci sono costituiti da abitazioni e garages facenti parte di un edificio residenziale plurifamiliare, così distinti:

- A) Abitazione distinta al N.C.E.U. al foglio n°28, particella n°1261/11, posta al piano terra con giardino su lato fronte e retro.



Presenta soggiorno con angolo cottura, ripostiglio, tre camere e due bagni per una superficie netta di circa mq 78,00, commerciale di circa mq 95,00 e superficie commerciale comprensiva di aree scoperte di mq 105,00 (le superfici dei balconi vengono computate al 30% fino a 25 mq e al 10% per la quota eccedente, le superfici dei giardini vengono computate al 10% fino alla superficie calpestabile e del 2% solo per la quota eccedente);

A1) Garage distinto al N.C.E.U. al foglio n°28, particella n°1261/3, posto al piano primo sottostrada commerciale di circa mq 24,00;

B) Abitazione distinta al N.C.E.U. al foglio n°28, particella n°1261/12, posta al piano terra con giardino su lato fronte e retro.

Presenta soggiorno, cucina, ripostiglio, due camere e due bagni per una superficie netta di circa mq 78,00, commerciale di circa mq 95,00 e superficie commerciale comprensiva di aree scoperte di mq 106,00 (le superfici dei balconi vengono computate al 30% fino a 25 mq e al 10% per la quota eccedente, le superfici dei giardini vengono computate al 10% fino alla superficie calpestabile e del 2% solo per la quota eccedente);

B1) Garage distinto al N.C.E.U. al foglio n°28, particella n°1261/5, posto al piano primo sottostrada per una superficie commerciale di circa mq 27,00;

C) Abitazione distinta al N.C.E.U. al foglio n°28, particella n°1261/13, posta al piano terra con giardino su lato retro.

Presenta soggiorno con angolo cottura, ripostiglio, camera e bagno per una superficie netta di circa mq 50,00, commerciale di



circa mq 62,00 e superficie commerciale comprensiva di aree scoperte di mq 67,00 (le superfici dei balconi vengono computate al 30% fino a 25 mq e al 10% per la quota eccedente, le superfici dei giardini vengono computate al 10% fino alla superficie calpestabile e del 2% solo per la quota eccedente);

C1) Garage distinto al N.C.E.U. al foglio n°28, particella n°1261/6, posto al piano primo sottostrada per una superficie commerciale di circa mq 27,00;

D) Abitazione distinta al N.C.E.U. al foglio n°28, particella n°1261/15, posta al piano terra con giardino su lato fronte e retro.

Presenta soggiorno con angolo cottura, ripostiglio, tre camere e due bagni per una superficie netta di circa mq 78,00, commerciale di circa mq 95,00 e superficie commerciale comprensiva di aree scoperte di mq 103,00 (le superfici dei balconi vengono computate al 30% fino a 25 mq e al 10% per la quota eccedente, le superfici dei giardini vengono computate al 10% fino alla superficie calpestabile e del 2% solo per la quota eccedente);

D1) Garage distinto al N.C.E.U. al foglio n°28, particella n°1261/9, posto al piano primo sottostrada per una superficie commerciale di circa mq 24,00;

E) Abitazione distinta al N.C.E.U. al foglio n°28, particella n°1261/16, posta al piano primo con giardino.

Presenta soggiorno con angolo cottura, ripostiglio, tre camere e due bagni per una superficie netta di circa mq 78,00, commerciale di circa mq 96,00 e superficie commerciale comprensiva di aree scoperte di mq 115,00 (le superfici dei balconi



vengono computate al 30% fino a 25 mq e al 10% per la quota eccedente, le superfici dei giardini vengono computate al 10% fino alla superficie calpestabile e del 2% solo per la quota eccedente);

E1) Garage distinto al N.C.E.U. al foglio n°28, particella n°1261/2, posto al piano primo sottostrada per una superficie commerciale di circa mq 24,00;

F) Abitazione distinta al N.C.E.U. al foglio n°28, particella n°1261/17, posta al piano primo.

Presenta soggiorno, cucina, ripostiglio, due camere e due bagni per una superficie netta di circa mq 78,00, commerciale di circa mq 95,00 e superficie commerciale comprensiva di aree scoperte di mq 100,00 (le superfici dei balconi vengono computate al 30% fino a 25 mq e al 10% per la quota eccedente, le superfici dei giardini vengono computate al 10% fino alla superficie calpestabile e del 2% solo per la quota eccedente);

F1) Garage distinto al N.C.E.U. al foglio n°28, particella n°1261/4, posto al piano primo sottostrada per una superficie commerciale di circa mq 24,00;

G) Abitazione distinta al N.C.E.U. al foglio n°28, particella n°1261/20, posta al piano primo con giardino.

Presenta soggiorno con angolo cottura, ripostiglio, tre camere e due bagni per una superficie netta di circa mq 78,00, commerciale di circa mq 96,00 e superficie commerciale comprensiva di aree scoperte di mq 117,00 (le superfici dei balconi vengono computate al 30% fino a 25 mq e al 10% per la quota eccedente, le superfici dei giardini vengono computate al 10% fino



alla superficie calpestabile e del 2% solo per la quota eccedente);

G1) Garage distinto al N.C.E.U. al foglio n°28, particella n°1261/10, posto al piano primo sottostrada per una superficie commerciale di circa mq 24,00;

H) Magazzino aperto distinto al N.C.E.U. al foglio n°28, particella n°1261/1, posto al piano primo sottostrada per una superficie commerciale di circa mq 24,00.

* * * * *

3) – RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO N° 3

3.1 – ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ DEGLI IMMOBILI AL MOMENTO DEL PIGNORAMENTO

Dalla documentazione in atti:

- in forza dell'atto di compravendita a rogito Notaio in Fabriano Paglierecci Massimo del 10.11.2006 rep. 59631 trascritto a Perugia in data 16.11.2006 al n. 23017 di formalità (all.to n°7), la proprietà dei beni immobili "A", "A1", "B", "B1", "C", "C1", "D", "D1", "E", "E1", "F", "F1", "G", "G1" e "H" oggetto del suddetto pignoramento, posti in Via C. Gentilucci, Loc. Magione, Gualdo Tadino (PG)

risulta intestata all'esecutata ~~_____~~

Si precisa che, da quanto è stato possibile rilevare, è inoltre presente:

- preliminare di compravendita a rogito Trotta Gustavo del 04.02.2019 rep. 111690/46200 trascritto a Perugia in data 22.02.2019 a favore di

~~_____~~ con il quale si riporta
che:



LA SOCIETA' _____ I OBBLIGA A VENDERE AL SIGNOR _____
 _____ E, CHE SI OBBLIGA ADACQUISTARE PER SE' E/O PER PERSONA CHE SI RISERVA DI NOMINARE ALLA STIPULA DEL CONTRATTO DEFINITIVO DI VENDITA, IL DIRITTO DI PIENA PROPRIETA' DELLA SEGUENTE CONSISTENZA IMMOBILIARE IN GUALDO TADINO (PERUGIA) E PRECISAMENTE: = INTERO FABBRICATO RESIDENZIALE SVILUPPATOSI SU TRE LIVELLI (PIANO PRIMO SEMINTERRATO, PIANO TERRA E PIANO PRIMO) CON CIRCOSTANTE CORTE, COSTITUITO DA UN LOCALE USO DEPOSITO AL PIANO PRIMO SEMINTERRATO, DA SETTE LOCALI GARAGES AL PIANO PRIMO SEMINTERRATO, DA SETTE ABITAZIONI (TRE ABITAZIONI AL PIANO TERRA, UN'ABITAZIONE AL PRIMO PIANO, UN ABITAZIONE SU DUE LIVELLI - PIANO PRIMO SEMINTERRATO E PIANO TERRA - E DUE ABITAZIONI SU TRE LIVELLI -PIANO PRIMO SEMINTERRATO, TERRA E PRIMO) NELL'INSIEME CONFINANTE CON STRADA PROVINCIALE GUBBIO, E PROPRIETA' BIANCHINI O AVENTI CAUSA DA PIU' LATI, SALVO ALTRI.IL TUTTO CENSITO COME SEGUE:IN GUALDO TADINO, LOCALITA' MAGIONE SNC NEL CATASTO FABBRICATI: FOGLIO 28 MAPPALE 1261 SUB. 1 PIANO S1 CAT. C2 CL. 4 SUP. CAT. TOALE MQ. 24 CONS. MQ. 23 REND. EURO 42,76FOGLIO 28 MAPPALE 1261 SUB. 2 PIANO S1 CAT. C6 CL. 4 CONS. MQ. 22 REND. EURO 46,58FOGLIO 28 MAPPALE 1261 SUB. 3 PIANO S1 CAT. C6 CL. 4 CONS. MQ. 22 REND. EURO 46,58FOGLIO 28 MAPPALE 1261 SUB. 4 PIANO S1 CAT. C6 CL. 4 CONS. MQ. 22 REND. EURO 46,58FOGLIO 28 MAPPALE 1261 SUB. 5 PIANO S1 CAT. C6 CL. 4 CONS. MQ. 24 REND. EURO 50,82FOGLIO 28 MAPPALE 1261 SUB. 6 PIANO S1 CAT. C6 CL. 4 CONS. MQ. 24 REND. EURO 50,82FOGLIO 28 MAPPALE 1261 SUB. 9 PIANO S1 CAT. C6 CL. 4 CONS. MQ. 22 REND. EURO 46,58FOGLIO 28 MAPPALE 1261 SUB. 10 PIANO S1 CAT. C6 CL. 4 CONS. MQ. 21 REND. EURO 44,47FOGLIO 28 MAPPALE 1261 SUB. 11 PIANO T CAT. A3 CL. 4 VANI 5,5 REND. EURO 383,47 FOGGIO 28 MAPPALE 1261 SUB. 12 PIANO T CAT. A3 CL. 4 VANI 5,5 REND. EURO 383,47FOGLIO 28 MAPPALE 1261 SUB. 13 PIANO S1-T CAT. A3 CL. 4 VANI 3,5 REND. EURO 244,03FOGLIO 28 MAPPALE 1261 SUB. 15 PIANO T CAT. A3 CL. 4 VANI 5,5 REND. EURO 383,47FOGLIO 28 MAPPALE 1261 SUB. 16 PIANO S1-T-1 CAT. A3 CL. 4 VANI 6 REND. EURO 418,33FOGLIO 28 MAPPALE 1261 SUB. 17 PIANO 1 CAT. A3 CL. 4 VANI 5,5 REND. EURO 383,47 FOGGIO 28 MAPPALE 1261 SUB. 20 PIANO S1-T-1 CAT. A3 CL. 4 VANI 6,5 REND. EURO 453,19IN DITTA ALLA SOCIETA' I.C.I. S.R.L. PROPRIETA' 1/1, CON PRECISAZIONE CHE IL SUOLO SU CUI E' STATO CENSITO DETTO FABBRICATO RISULTA CENSITO IN CATASTO TERRENI AL FOL. 28 MAPPALE 1261 DI ARE 15.66 (EX MAPPALE 1116, EX MAPPALE 27) CHE COMPRENDE IL MAPPALE 1251 DI ARE 5.09 (EX MAPPALE 1134, EX MAPPALE 27) E IL MAPPALE 1257 DI ARE 5.16 (EX MAPPALE 1131, EX MAPPALE 27) GIUSTO FRAZIONAMENTO DEL 24.1.2002 PROT. N. 620448, FRAZIONAMENTO DEL 13.4.2007 PROT. N. PG0263665, TIPO MAPPALE DEL 3.2.2010 PROT. N. PG0029789 E COSTITUZIONE DEL 22.4.2010 PROT. N. PG0124877 (N. 1587.1/2010). SI PRECISA ALTRESI' CHE DETTI TERRENI RICADONO ALL'INTERNO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA CON IL COMUNE DI GUALDO TADINO MEDIANTE ATTO RICEVUTO DAL NOTAIO ANTONIO FABI IN DATA 19.2.2003 REP. 39231, REG.TO A GUALDO TADINO E TRASCRITTO A PERUGIA IL 21.3.2003 N. 5666 REGISTRO PARTICOLARE SEGUITA DA ALTRA CONVENZIONE EDILIZIA STIPULATA TRA IL COMUNE



DI GUALDO TADINO E LA _____ IN DATA 9.4.2008 REP. 11017 TRASCRITTA A PERUGIA IL 7.5.2008 NN. 13734/7781. DETTA CONSISTENZA VIENE COMPROMESSA IN VENDITA NEL SUO ATTUALE STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI SI TROVA, CHE LA PARTE PROMISSARIA ACQUIRENTE DICHIARA DI BEN CONOSCERE ED ACCETTARE SENZA RISERVA ALCUNA, PER AVERLA PREVENTIVAMENTE ISPEZIONATA E TROVATA DI PROPRIO GRADIMENTO, CON TUTTI I DIRITTI, ACCESSIONI, ACCESSORI, DIPENDENZE, PERTINENZE, SERVITU' ATTIVE E PASSIVE, SE E COME LEGALMENTE ESISTENTI O COSTITUITE O NASCENTI DALLO STATO DEI LUOGHI E COSI' COME ALLA PARTE PROMITTENTE VENDITRICE PERVENUTA. IN ORDINE ALLA PROVENIENZA SI PRECISA QUANTO SEGUE: ALLA SOCIETA' "I.C.I. S.R.L." IL SUOLO SU CUI E' STATO EDIFICATO DETTO IMMOBILE, PERVENNE, TRA MAGGIORE CONSISTENZA, PER ACQUISTO DAL _____, IN VIRTU' DI ATTO PER NOTAIO PAGLIERECCI MASSIMO DI FABRIANO DEL 10.11.2006 REP. N. 59631, DEBITAMENTE REG.TO E TRASCritto A PERUGIA IL 16.11.2006 NN. 38884/23017. IN PRECEDENZA: - _____ PERVENNE A SUA VOLTA PER ACQUISTO I _____ IL _____, GIUSTO ATTO PER NOTAIO FABI ANTONIO DEL 19.2.2003 REP. N. 39238, DEBITAMENTE REG.TO E TRASCritto A PERUGIA IL DI' 11.3.2003 NN. 7437/5086. - _____), IN VIRTU' DI DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO DEL 20 DICEMBRE 1985, REP. N. 222 REG.TO A GUALDO TADINO IL 20.12.1985.

* * * * *

4) - RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO N° 4

4.1 – STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Al momento dei sopralluoghi i beni oggetto di valutazione identificati dalla lettera "A", "A1", "B", "B1", "C", "C1", "D", "D1", "E", "E1", "F", "F1", "G", "G1" e "H" risultano in parte in possesso della parte esecutata ed in parte affittati con contratti di locazione.

È stata inoltrata all'Agenzia delle Entrate richiesta di contratti di affitto in essere contratti di locazione in cui compare "soggetto proprietario contro o dante causa"



Dall'esito della richiesta è stato attestato che, alla data del 02/03/2022, per il soggetto sopra identificato risultano (in qualità di dante causa) i seguenti contratti di locazione (all.to n°8):

- 1- Contratto di locazione n. 8 serie 3T del 2020 stipulato il 30/12/2019, registrato il 07/10/2020, relativo alla locazione dei beni immobili sub. 17, contraddistinto dalla lettera "F" e sub. 4, contraddistinto dalla lettera "F1" per una durata

1- Il contratto è stipulato per la durata di anni 4 (quattro) dal 01/01/2020 al 31/12/2023 e si intenderà rinnovato per altri quattro anni nell'ipotesi in cui il Locatore non comunichi al Conduttore disdetta del contratto motivata ai sensi dell'art. 3, comma 1, della L. 9 dicembre 1998, n. 431, da recapitarsi mediante lettera raccomandata almeno sei mesi prima della scadenza. Al termine dell'eventuale periodo di rinnovo ciascuna delle parti avrà diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. La parte interpellata dovrà rispondere mediante lettera raccomandata entro sessanta giorni dalla data di ricezione di tale raccomandata. In mancanza di risposta o di accordo il contratto si intenderà scaduto alla data di cessazione della locazione. In mancanza della comunicazione alla fine del primo rinnovo il contratto sarà rinnovato tacitamente, per uno anni, alle medesime condizioni. Successivamente il contratto si rinnoverà di quattro anni, in mancanza di disdetta da recapitare mediante lettera raccomandata almeno sei mesi prima della scadenza.

Il contratto è stato risolto il data 30/12/2021.

- 2- Contratto di locazione n. 186 serie 3T del 2018 stipulato il 07/02/2018, registrato il 16/02/2018, relativo alla locazione dei beni immobili sub. 11, contraddistinto dalla lettera "A" e sub. 3, contraddistinto dalla lettera "A1" per una durata



- 1- Il contratto è stipulato per la durata di anni 4 (quattro) dal 01 marzo 2018 al 28 febbraio 2022 e si intenderà rinnovato per altri quattro anni nell'ipotesi in cui il Locatore non comunichi al Conduttore disdetta del contratto motivata ai sensi dell'art. 3, comma 1, della L. 9 dicembre 1998, n. 431, da recapitarsi mediante lettera raccomandata almeno sei mesi prima della scadenza. Al termine dell'eventuale periodo di rinnovo ciascuna delle parti avrà diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. La parte interpellata dovrà rispondere mediante lettera raccomandata entro sessanta giorni dalla data di ricezione di tale raccomandata. In mancanza di risposta o di accordo il contratto si intenderà scaduto alla data di cessazione della locazione. In mancanza della comunicazione alla fine del primo rinnovo il contratto sarà rinnovato tacitamente, per uno anni, alle medesime condizioni. Successivamente il contratto si rinnoverà di quattro anni, in mancanza di disdetta da recapitare mediante lettera raccomandata almeno sei mesi prima della scadenza.
- 2- Il Conduttore...
- 3- Contratto di locazione n. 201 serie 3T del 2017 stipulato il 16/02/2017, registrato il 17/02/2017, relativo alla locazione dei beni immobili sub. 13, contraddistinto dalla lettera "C" e sub. 6, contraddistinto dalla lettera "C1" per una durata
- 1- Il contratto è stipulato per la durata di anni 4 (quattro) dal 01 marzo 2017 al 01 marzo 2021 e si intenderà rinnovato per altri quattro anni nell'ipotesi in cui il Locatore non comunichi al Conduttore disdetta del contratto motivata ai sensi dell'art. 3, comma 1, della L. 9 dicembre 1998, n. 431, da recapitarsi mediante lettera raccomandata almeno sei mesi prima della scadenza. Al termine dell'eventuale periodo di rinnovo ciascuna delle parti avrà diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. La parte interpellata dovrà rispondere mediante lettera raccomandata entro sessanta giorni dalla data di ricezione di tale raccomandata. In mancanza di risposta o di accordo il contratto si intenderà scaduto alla data di cessazione della locazione. In mancanza della comunicazione alla fine del primo rinnovo il contratto sarà rinnovato tacitamente, per quattro anni, alle medesime condizioni. Successivamente il contratto si rinnoverà di quattro anni, in mancanza di disdetta da recapitare mediante lettera raccomandata almeno sei mesi prima della scadenza.

Il contratto è stato risolto il data 01/03/2021.

- 4- Contratto di locazione n. 262 serie 3T del 2021 stipulato il 01/03/2021, registrato il 08/03/2021, relativo alla locazione dei beni immobili sub. 20, contraddistinto dalla lettera "G" e sub. 10, contraddistinto dalla lettera "G1" per una durata



1- Il contratto è stipulato per la durata di anni 4 (quattro) dal 01/03/2021 al 28/02/2025 e si intenderà rinnovato per altri 4 anni nell'ipotesi in cui il Locatore non comunichi al Conditore disdetta del contratto motivata ai sensi dell'art 3, comma 1, della L.9 dicembre 1998, n.431, da recapitarsi mediante lettera raccomandata almeno sei mesi prima della scadenza. Al termine dell'eventuale periodo di rinnovo ciascuna delle parti avrà diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. La parte interpellata dovrà rispondere mediante lettera raccomandata entro sessanta giorni dalla data di comunicazione alla fine del primo rinnovo il contratto sarà rinnovato tacitamente, per quattro anni, alle medesime condizioni.

5- Contratto di locazione n. 633 serie 3T del 2021 stipulato il 12/06/2021, registrato il 14/06/2021, relativo alla locazione dei beni immobili sub. 20, contraddistinto dalla lettera "D" e sub. 10, contraddistinto dalla lettera "D1" per una durata

1- Il contratto è stipulato per la durata di anni 4 (quattro) dal 12/06/2021 al 11/06/2025 e si intenderà rinnovato per altri quattro anni nell'ipotesi in cui il Locatore non comunichi al Conditore disdetta del contratto motivata ai sensi dell'art. 3, comma 1, della L. 9 dicembre 1998, n. 431, da recapitarsi mediante lettera raccomandata almeno sei mesi prima della scadenza. Al termine dell'eventuale periodo di rinnovo ciascuna delle parti avrà diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. La parte interpellata dovrà rispondere mediante lettera raccomandata entro sessanta giorni dalla data di ricezione di tale raccomandata. In mancanza di risposta o di accordo il contratto si intenderà scaduto alla data di cessazione della locazione. In mancanza della comunicazione alla fine del primo rinnovo il contratto sarà rinnovato tacitamente, per quattro anni, alle medesime condizioni. Successivamente il contratto si rinnoverà di quattro anni, in mancanza di disdetta da recapitare mediante lettera raccomandata almeno sei mesi prima della scadenza.

6- Contratto di locazione n. 1153 serie 3T del 2019 stipulato il 22/11/2019, registrato il 22/11/2019, relativo alla locazione del bene immobile sub. 12, contraddistinto dalla lettera "B" per una durata

1- Il contratto è stipulato per la durata di anni 4 (quattro) dal 01/12/2019 al 30/11/2023 e si intenderà rinnovato per altri quattro anni nell'ipotesi in cui il Locatore non comunichi al Conditore disdetta del contratto motivata ai sensi dell'art. 3, comma 1, della L. 9 dicembre 1998, n. 431, da recapitarsi mediante lettera raccomandata almeno sei mesi prima della scadenza. Al termine dell'eventuale periodo di rinnovo ciascuna delle parti avrà diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. La parte interpellata dovrà rispondere mediante lettera raccomandata entro sessanta giorni dalla data di ricezione di tale raccomandata. In mancanza di risposta o di accordo il contratto si intenderà scaduto alla data di cessazione della locazione. In mancanza della comunicazione alla fine del primo rinnovo il contratto sarà rinnovato tacitamente, per quattro anni, alle medesime condizioni. Successivamente il contratto si rinnoverà di quattro anni, in mancanza di disdetta da recapitare mediante lettera raccomandata almeno sei mesi prima della scadenza.



- 7- Contratto di locazione n. 483 serie 3T del 2015 stipulato il 8/5/2015, registrato il 8/5/2015, relativo alla locazione del bene immobile sub. 16, contraddistinto dalla lettera "E" per una durata

1. Il contratto è stipulato per la durata di anni quattro dal 15/05/2015 al 15/05/2019 e s'intenderà rinnovato per altri quattro anni nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi al conduttore disdetta del contratto motivata ai sensi dell'art. 3, comma 1, della L. 9 Dicembre 1998, n. 431, da recapitarsi mediante lettera raccomandata e facoltà del conduttore recedere anticipatamente con il preavviso almeno di sei mesi, da inoltrarsi con raccomandata A.R. al locatore; _____

Contratto oggetto di proroga fino al 14/05/2023.

- 8- Contratto di locazione n. 235 serie 3T del 2022 registrato in data 1/3/2022 relativo alla locazione dei beni immobili sub. 17, contraddistinto dalla lettera "F" e sub. 4, contraddistinto dalla lettera "F1" per una durata

1- Il contratto è stipulato per la durata di anni 4 (quattro) dal 01/03/2022 al 28/02/2026 e si intenderà rinnovato per altri quattro anni nell'ipotesi in cui il Locatore non comunichi al Conduttore disdetta del contratto motivata ai sensi dell'art. 3, comma 1, della L. 9 dicembre 1998, n. 431, da recapitarsi mediante lettera raccomandata almeno sei mesi prima della scadenza. Al termine dell'eventuale periodo di rinnovo ciascuna delle parti avrà diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. La parte interpellata dovrà rispondere mediante lettera raccomandata entro sessanta giorni dalla data di ricezione di tale raccomandata. In mancanza di risposta o di accordo il contratto si intenderà scaduto alla data di cessazione della locazione. In mancanza della comunicazione alla fine del primo rinnovo il contratto sarà rinnovato tacitamente, per uno anni, alle medesime condizioni. Successivamente il contratto si rinnoverà di quattro anni, in mancanza di disdetta da recapitare mediante lettera raccomandata almeno sei mesi prima della scadenza.

- 9- Contratto di locazione, atto privato n. 1723 serie 3 del 2011 stipulato il 10/11/2011, registrato il 11/11/2021, relativo alla locazione dei beni immobili sub. 12, contraddistinto dalla lettera "B" e sub. 5, contraddistinto dalla lettera "B1" per una durata

1) Il contratto è stipulato per la durata di anni 1 (uno) con inizio dall'01/11/2011



* * * * *

5) – RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO N° 5**5.1 – FORMALITA', VINCOLI, ED ONERI CHE RESTERANNO
A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Dalle indagini svolte ed informazioni acquisite risulta che sussistono formalità, vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente.

In particolare:

- il complesso residenziale plurifamiliare è stato realizzato su terreni che ricadono all'interno di lottizzazione convenzionata con il comune di Gualdo Tadino mediante convenzione edilizia con atto Notaio Antonio Fabi del 19.02.2003 rep. 39231 trascritto a Perugia in data 21.03.2003 al n. 5666 di formalità seguita da altra convenzione edilizia stipulata tra il comune di Gualdo Tadino e _____ in data 9.4.2008 rep. 11017 trascritta a Perugia il 7.5.2008 nn. 13734/7781;
- quale pattuizione della vendita la _____ costituiva a favore dell'immobile acquistato dall'"Enel distribuzione – Società per azioni" che accettava, le seguenti servitù: - di passaggio pedonale e carraia a carico della limitrofa proprietà censita al catasto terreni del comune di Gualdo Tadino al foglio 28, particelle 1260 e 1274; - di transito e di elettrodotto per le linee in entrata ed in uscita attraverso ed a carico della limitrofa proprietà distinta al catasto terreni del comune di Gualdo Tadino al foglio 28, particelle 1260 e 1274. Dette servitù andranno esercitate, partendo dalla cabina fino a raggiungere la strada esistente, secondo il principio del minimo mezzo trascritto in data 27/11/2009 Registro particolare n. 19745.



5.2 – FORMALITA', VINCOLI, ED ONERI DA CANCELLARE A CARICO DELLA PROCEDURA E NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

- In base a quanto indicato nei certificati della Conservatoria dei registri immobiliari di Perugia prodotti nel fascicolo di causa ed alle verifiche eseguite dallo scrivente, fino alla data del 12/01/2022 (all.to n° 5), per i beni immobili oggetto di pignoramento, si evidenzia che le formalità da cancellare a carico della procedura e non opponibili all'acquirente risultano:

ISCRIZIONI

- ipoteca volontaria iscritta a Perugia in data 10.11.2007 al n. 10058 di formalità, per €. 1.275.000.000,00 a garanzia di €. 850.000,00, a favore della Banca Popolare di Ancona con sede in Jesi a rogito Notaio in Fabriano Paglierecci Massimo del 06.11.2007 rep. 62222/11216;

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- Pignoramento immobiliare trascritto a Perugia il 14.05.2021 al n. 9467 di formalità a favore di Napoletano Carmine nato a Nocera Inferiore il 29.05.1967, Atto Giudiziario Ufficiale Giudiziario Corte d' Appello di Perugia del 11.03.2021 rep. 821/2021 per i beni pignorati "A", "A", "B", "B1", "C", "C1", "D", "D1", "E", "E1", "F", "F1", "G", "G1" ed "H";
- Pignoramento immobiliare trascritto a Perugia il 17.11.2021 al n. 22938 di formalità a favore di Napoletano Carmine nato a Nocera Inferiore il 29.05.1967, Atto Giudiziario Ufficiale Giudiziario Corte d' Appello di Perugia del 11.10.2021 rep. 821/2021 per i beni pignorati



"A", "A", "B", "B1", "C", "C1", "D", "D1", "E", "E1", "F", "F1", "G", "G1"
ed "H";

Si precisa che, da quanto è stato possibile rilevare, è inoltre presente:

- preliminare di compravendita a rogito Trotta Gustavo del 04.02.2019 rep.
111690/46200 trascritto a Perugia in data 22.02.2019 a favore di
_____ con il quale si riporta
che:

LA SOCIETA' _____ OBBLIGA A VENDERE AL SIGNOR _____
_____ CHE SI OBBLIGA AD ACQUISTARE PER SE' E/O PER PERSONA
CHE SI RISERVA DI NOMINARE ALLA STIPULA DEL CONTRATTO
DEFINITIVO DI VENDITA, IL DIRITTO DI PIENA PROPRIETA' DELLA
SEGUENTE CONSISTENZA IMMOBILIARE IN GUALDO TADINO (PERUGIA) E
PRECISAMENTE: = INTERO FABBRICATO RESIDENZIALE SVILUPPATOSI SU
TRE LIVELLI (PIANO PRIMO SEMINTERRATO, PIANO TERRA E PIANO PRIMO)
CON CIRCOSTANTE CORTE, COSTITUITO DA UN LOCALE USO DEPOSITO AL
PIANO PRIMO SEMINTERRATO, DA SETTE LOCALI GARAGES AL PIANO
PRIMO SEMINTERRATO, DA SETTE ABITAZIONI (TRE ABITAZIONI AL PIANO
TERRA, UN'ABITAZIONE AL PRIMO PIANO, UN'ABITAZIONE SU DUE LIVELLI
- PIANO PRIMO SEMINTERRATO E PIANO TERRA - E DUE ABITAZIONI SU
TRE LIVELLI -PIANO PRIMO SEMINTERRATO, TERRA E PRIMO)
NELL'INSIEME CONFINANTE CON STRADA PROVINCIALE GUBBIO, E
PROPRIETA' BIANCHINI O AVENTI CAUSA DA PIU' LATI, SALVO ALTRI.IL
TUTTO CENSITO COME SEGUE:IN GUALDO TADINO, LOCALITA' MAGIONE
SNC NEL CATASTO FABBRICATI: FOGLIO 28 MAPPALE 1261 SUB. 1 PIANO S1
CAT. C2 CL. 4 SUP. CAT. TOALE MQ. 24 CONS. MQ. 23 REND. EURO
42,76FOGLIO 28 MAPPALE 1261 SUB. 2 PIANO S1 CAT. C6 CL. 4 CONS. MQ. 22
REND. EURO 46,58FOGLIO 28 MAPPALE 1261 SUB. 3 PIANO S1 CAT. C6 CL. 4
CONS. MQ. 22 REND. EURO 46,58FOGLIO 28 MAPPALE 1261 SUB. 4 PIANO S1
CAT. C6 CL. 4 CONS. MQ. 22 REND. EURO 46,58FOGLIO 28 MAPPALE 1261 SUB.
5 PIANO S1 CAT. C6 CL. 4 CONS. MQ. 24 REND. EURO 50,82FOGLIO 28
MAPPALE 1261 SUB. 6 PIANO S1 CAT. C6 CL. 4 CONS. MQ. 24 REND. EURO
50,82FOGLIO 28 MAPPALE 1261 SUB. 9 PIANO S1 CAT. C6 CL. 4 CONS. MQ. 22
REND. EURO 46,58FOGLIO 28 MAPPALE 1261 SUB. 10 PIANO S1 CAT. C6 CL. 4
CONS. MQ. 21 REND. EURO 44,47FOGLIO 28 MAPPALE 1261 SUB. 11 PIANO T
CAT. A3 CL. 4 VANI 5,5 REND. EURO 383,47 FOGLIO 28 MAPPALE 1261 SUB. 12
PIANO T CAT. A3 CL. 4 VANI 5,5 REND. EURO 383,47FOGLIO 28 MAPPALE 1261
SUB. 13 PIANO S1-T CAT. A3 CL. 4 VANI 3,5 REND. EURO 244,03FOGLIO 28
MAPPALE 1261 SUB. 15 PIANO T CAT. A3 CL. 4 VANI 5,5 REND. EURO
383,47FOGLIO 28 MAPPALE 1261 SUB. 16 PIANO S1-T-1 CAT. A3 CL. 4 VANI 6
REND. EURO 418,33FOGLIO 28 MAPPALE 1261 SUB. 17 PIANO 1 CAT. A3 CL. 4



VANI 5,5 REND. EURO 383,47 FOGLIO 28 MAPPALE 1261 SUB. 20 PIANO S1-T-1 CAT. A3 CL. 4 VANI 6,5 REND. EURO 453,19 IN DITTA ALLA SOCIETA' I.C.I. S.R.L. PROPRIETA' 1/1, CON PRECISAZIONE CHE IL SUOLO SU CUI E' STATO CENSITO DETTO FABBRICATO RISULTA CENSITO IN CATASTO TERRENI AL FOL. 28 MAPPALE 1261 DI ARE 15.66 (EX MAPPALE 1116, EX MAPPALE 27) CHE COMPRENDE IL MAPPALE 1251 DI ARE 5.09 (EX MAPPALE 1134, EX MAPPALE 27) E IL MAPPALE 1257 DI ARE 5.16 (EX MAPPALE 1131, EX MAPPALE 27) GIUSTO FRAZIONAMENTO DEL 24.1.2002 PROT. N. 620448, FRAZIONAMENTO DEL 13.4.2007 PROT. N. PG0263665, TIPO MAPPALE DEL 3.2.2010 PROT. N. PG0029789 E COSTITUZIONE DEL 22.4.2010 PROT. N. PG0124877 (N. 1587.1/2010). SI PRECISA ALTRESI' CHE DETTI TERRENI RICADONO ALL'INTERNO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA CON IL COMUNE DI GUALDO TADINO MEDIANTE ATTO RICEVUTO DAL NOTAIO ANTONIO FABI IN DATA 19.2.2003 REP. 39231, REG.TO A GUALDO TADINO E TRASCRITTO A PERUGIA IL 21.3.2003 N. 5666 REGISTRO PARTICOLARE SEGUITA DA ALTRA CONVENZIONE EDIZIA STIPULATA TRA IL COMUNE DI GUALDO TADINO E LA _____ IN DATA 9.4.2008 REP. 11017 TRASCRITTA A PERUGIA IL 7.5.2008 NN. 13734/7781. DETTA CONSISTENZA VIENE COMPROMESSA IN VENDITA NEL SUO ATTUALE STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI SI TROVA, CHE LA PARTE PROMISSARIA ACQUIRENTE DICHIARA DI BEN CONOSCERE ED ACCETTARE SENZA RISERVA ALCUNA, PER AVERLA PREVENTIVAMENTE ISPEZIONATA E TROVATA DI PROPRIO GRADIMENTO, CON TUTTI I DIRITTI, ACCESSIONI, ACCESSORI, DIPENDENZE, PERTINENZE, SERVITU' ATTIVE E PASSIVE, SE E COME LEGALMENTE ESISTENTI O COSTITUITE O NASCENTI DALLO STATO DEI LUOGHI E COSI' COME ALLA PARTE PROMITTENTE VENDITRICE PERVENUTA. IN ORDINE ALLA PROVENIENZA SI PRECISA QUANTO SEGUE: ALLA SOCIETA' _____ IL SUOLO SU CUI E' STATO EDIFICATO DETTO IMMOBILE, PERVENNE, TRA MAGGIORE CONSISTENZA. PER ACQUISTO DAL _____ 5, IN VIRTU' DI ATTO PER NOTAIO PAGLIERECCI MASSIMO DI FABRIANO DEL 10.11.2006 REP. N. 59631, DEBITAMENTE REG.TO E TRASCRITTO A PERUGIA IL 16.11.2006 NN. 38884/23017. IN PRECEDENZA: - A _____) PERVENNE A SUA VOLTA PER ACQUISTO _____ R _____ C.F. 94017170542, GIUSTO ATTO PER NOTAIO FABI ANTONIO DEL 19.2.2003 REP. N. 39238, DEBITAMENTE REG.TO E TRASCRITTO A PERUGIA IL DI' 11.3.2003 NN. 7437/5086. - A1 _____ RO _____, IN VIRTU' DI DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO DEL 20 DICEMBRE 1985, REP. N. 222 REG.TO A GUALDO TADINO IL 20.12.1985.

* * * * *

6) - RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO N° 6

6.1 - EVENTUALI SPESE FISSE DI GESTIONE O
MANUTENZIONI, STRAORDINARIE E CONDOMINIALI



Dalle verifiche svolte, sul fabbricato residenziale plurifamiliare non risulta costituito un condominio e non risultano ad oggi redatte le tabelle millesimali di proprietà ed il regolamento di condominio.

In base a quanto è stato possibile accertare non risultano a carico della Parte Esecutata, al momento dei sopralluoghi, spese non sostenute o da sostenere per spese fisse di gestione e manutenzione e lavori di manutenzione straordinaria.

Dalle informazioni ricevute dai condomini le spese comuni risultano essere:

- le luci condominiali della rampa e corsia garage che non si è riuscito a risalire a quale contatore siano collegate;
- la pulizia della fossa biologica che viene ripartita in parti uguali per tutti gli appartamenti.

Da ricerche effettuate presso la cancelleria delle cause civile risulta inoltre essere presente:

- decreto ingiuntivo n. 7251/15 Eurocomm2002 contro _____
_____ accolto in data 21/01/2016;
- opposizione a decreto ingiuntivo n. 114/15 _____ contro _____
_____ i con sentenza di accoglimento dell'opposizione del 03/10/2022;
- Prestazioni d'opera a seguito di contratto n. 3803/2014 _____ srl contro
_____ zi in attesa di sentenza;
- Contratto/Appalto n. 514368/2011 _____ entro € _____
con sentenza di condanna parziale dell'Aprile 2019 al pagamento di Euro
29.034,65. È in corso appello alla Corte di Appello di Perugia.

* * * * *



7) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO N° 7

7.1 – INDIVIDUAZIONE DEI PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO. (PROVENIENZA)

Il diritto di proprietà sui beni immobili "A", "A1", "B", "B1", "C", "C1", "D", "D1", "E", "E1", "F", "F1", "G", "G1" e "H" oggetto del suddetto pignoramento, posti in Via C. Gentilucci, Loc. Magione, Gualdo Tadino (PG) è pervenuto:

- alla società _____ per acquisto dal sig. _____
 _____ in virtù di atto per Notaio Paglierecci Massimo di Fabriano del 10.11.2006 rep. n. 59631, debitamente reg.to e trascritto a Perugia il 16.11.2006 nn. 38884/23017 del suolo su cui è stato edificato detto immobile;

In precedenza:

- al sig. l. _____ pervenne a sua volta per acquisto
 c. _____

 _____ 12, giusto atto per Notaio Fabi Antonio del 19.2.2003 rep. n. 39238, debitamente reg.to e trascritto a Perugia il dì 11.3.2003 nn. 7437/5086.
- all'Istituto _____
 _____ virtù di decreto del Ministero dell'Interno del 20 dicembre 1985, rep. n. 222 reg.to a Gualdo Tadino il 20.12.1985.

Dalla documentazione in atti non risultano altri passaggi di proprietà nel ventennio per i beni immobili pignorati.

* * * * *



8) - RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO N° 8

8.1 – VERIFICA SITUAZIONE EDILIZIA

A seguito delle verifiche effettuate presso il Comune di Gualdo Tadino (all.to n° 10) per gli immobili oggetto di esecuzione, si è reperito quanto segue:

- Permesso a costruire n° 87 del 02/05/2007 per realizzazione di un edificio di civile abitazione plurifamiliare e relativi grafici allegati (all.to n° 11);
- D.I.A. n° 32 del 18/03/2010 prot. 6470 del 05/03/2010 per variante in corso d'opera alla realizzazione di un edificio di civile abitazione plurifamiliare (all.to n° 12);
- AGIBILITA n° 82 del 24/08/2011 (all.to n° 13) per

IL CERTIFICATO DI AGIBILITA'

per l' edificio indicato in premessa, nel rispetto delle vigenti norme legislative e regolamentari in materia di edilizia e di urbanistica, di igiene e di uso del territorio, di tutela dei beni culturali ed ambientali, di sicurezza, nonché delle condizioni sotto riportate e fatti salvi in ogni caso i diritti dei terzi.

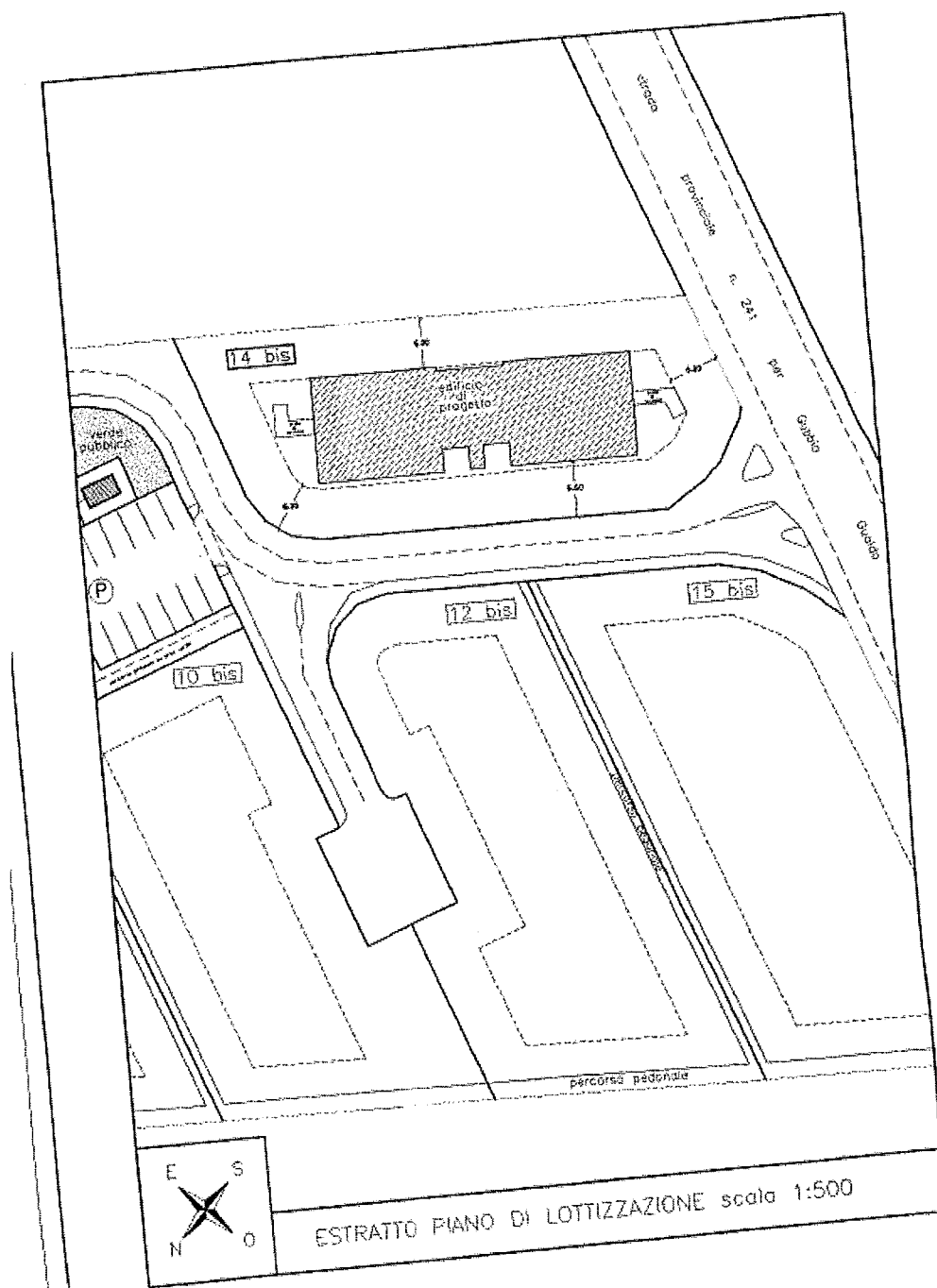
DESCRIZIONE DEI LOCALI

PIANO	DESTINAZIONE URBANISTICA	DATI CATASTALI
Piano seminterrato	(abitativo) Garage - Magazzino	Fg. 28 P.IIa 1261 sub. i- 2-3-4-5-6-7-8-9-10-
Piano terra	Abitativo	Fg. 28 P.IIa 1261 sub 11-12-13-14-15
Piano Primo	Abitativo	Fg Fg. 28 P.IIa 1261 sub. 16-17-18-19-20

8.2 – VERIFICA SULLA SUSSISTENZA DEI VINCOLI URBANISTICI;

Il complesso residenziale plurifamiliare è stato realizzato su terreni che ricadono all'interno di lottizzazione convenzionata con il comune di Gualdo Tadino di cui di seguito si riporta un estratto





8.3 – DIFFORMITÀ RICONTRATE

Sulla base della documentazione reperita con l'accesso atti prot. n. 0012182 del 19/01/2022, gli immobili presentano regolare certificato di agibilità n° 82 del 24/08/2011 (all.to n° 13) per



IL CERTIFICATO DI AGIBILITA'

per l' edificio indicato in premessa, nel rispetto delle vigenti norme legislative e regolamentari in materia di edilizia e di urbanistica, di igiene e di uso del territorio, di tutela dei beni culturali ed ambientali, di sicurezza, nonché delle condizioni sotto riportate e fatti salvi in ogni caso i diritti dei terzi.

DESCRIZIONE DEI LOCALI

PIANO	DESTINAZIONE URBANISTICA	DATI CATASTALI
Piano seminterrato	(abitativo) Garage - Magazzino	Fg. 28 P.lla 1261 sub. 1- 2-3-4-5-6-7-8-9-10-
Piano terra	Abitativo	Fg. 28 P.lla 1261 sub 11-12-13-14-15
Piano Primo	Abitativo	Fg. Fg. 28 P.lla 1261 sub. 16-17-18-19-20

Dalle verifiche svolte, per quanto è stato possibile accertare, non sono state riscontrate modifiche sostanziali alle unità immobiliari successive al reperimento del certificato di agibilità.

Le difformità riscontrate rispetto agli ultimi grafici autorizzati ed alle planimetrie catastali, giudicate dallo scrivente non sostanziali, consistono in:

- realizzazione di cucina al posto dell'ambiente camera/studio nelle unità immobiliari distinte dalla lettera "B" sub. 12 e dalla lettera "F" sub. 17.
- realizzazione di chiusura interna, con cartongesso, dell'infisso della sala da pranzo nell'unità immobiliare distinta dalla lettera "E" sub. 16;
- modeste modifiche alle sistemazioni esterne.

* * * * *

9) – RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO N° 9

9.1 – STUDIO E FORMAZIONE DEI LOTTI;

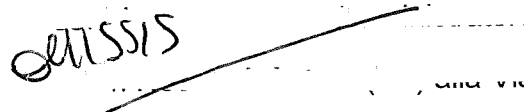
Per la particolare natura, posizione, disposizione ed uso dei beni oggetto della presente esecuzione, **trattandosi** di beni distinti ed indipendenti, **ritenendo** che la separazione potrebbe comportare un aumento del valore venale nonché dell'appetibilità nel mercato immobiliare, **si ravvisa** l'opportunità, per una migliore aggiudicazione, di porre alla pubblica asta



gli stessi beni distinti in otto lotti così costituiti:

LOTTO N°1:

Diritti di 1/1 di piena proprietà spettanti a:


 SU:

A) Abitazione distinta al N.C.E.U. al foglio n°28, particella n°1261/11, posta al piano terra con giardino su lato fronte e retro.

Presenta soggiorno con angolo cottura, ripostiglio, tre camere e due bagni per una superficie netta di circa mq 78,00, commerciale di circa mq 95,00 e superficie commerciale comprensiva di aree scoperte di mq 105,00 (le superfici dei balconi vengono computate al 30% fino a 25 mq e al 10% per la quota eccedente, le superfici dei giardini vengono computate al 10% fino alla superficie calpestabile e del 2% solo per la quota eccedente).

L'appartamento risulta occupato da terzi.

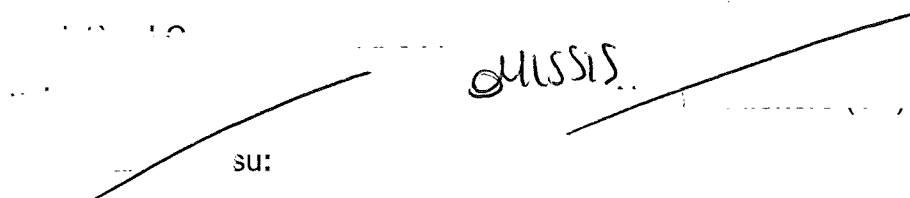
Confinanti: Proprietà eseguita, _____
 _____, _____, _____, salvo altri.

A1) Garage distinto al N.C.E.U. al foglio n°28, particella n°1261/3, posto al piano primo sottostrada per una superficie commerciale di circa mq 24,00;

Il garage risulta occupato da terzi.

Confinanti: Proprietà eseguita, _____
 _____, _____, _____, salvo altri.






LOTTO N°2:**Diritti di 1/1 di piena proprietà spettanti a:**

B) Abitazione distinta al N.C.E.U. al foglio n°28, particella n°1261/12, posta al piano terra con giardino su lato fronte e retro.


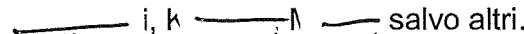
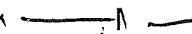
Presenta soggiorno, cucina, ripostiglio, due camere e due bagni per una superficie netta di circa mq 78,00, commerciale di circa mq 95,00 e superficie commerciale comprensiva di aree scoperte di mq 106,00 (le superfici dei balconi vengono computate al 30% fino a 25 mq e al 10% per la quota eccedente, le superfici dei giardini vengono computate al 10% fino alla superficie calpestabile e del 2% solo per la quota eccedente).

L'appartamento risulta occupato da terzi.

Confinanti: Proprietà eseguita, 
, i, , salvo altri.

B1) Garage distinto al N.C.E.U. al foglio n°28, particella n°1261/5, posto al piano primo sottostrada per una superficie commerciale di circa mq 27,00.

Il garage risulta occupato dalla parte eseguita.

Confinanti: Proprietà eseguita, 
, i, k , salvo altri.

LOTTO N°3:**Diritti di 1/1 di piena proprietà spettanti a:**

_____ SU:

C) Abitazione distinta al N.C.E.U. al foglio n°28, particella n°1261/13, posta al piano terra con giardino su lato retro.

Presenta soggiorno con angolo cottura, ripostiglio, camera e bagno per una superficie netta di circa mq 50,00, commerciale di circa mq 62,00 e superficie commerciale comprensiva di aree scoperte di mq 67,00 (le superfici dei balconi vengono computate al 30% fino a 25 mq e al 10% per la quota eccedente, le superfici dei giardini vengono computate al 10% fino alla superficie calpestabile e del 2% solo per la quota eccedente).

L'appartamento risulta occupato dalla parte eseguita.

Confinanti: Proprietà eseguita, _____, _____, _____
 _____, _____, _____ salvo altri.

C1) Garage distinto al N.C.E.U. al foglio n°28, particella n°1261/6, posto al piano primo sottostrada per una superficie commerciale di circa mq 27,00.

Il garage risulta occupato dalla parte eseguita.

Confinanti: Proprietà eseguita, _____, _____, _____
 _____, _____, _____ salvo altri.

LOTTO N°4:

Diritti di 1/1 di piena proprietà spettanti a:

_____ *MISSIS* _____
 _____ SU:

D) Abitazione distinta al N.C.E.U. al foglio n°28, particella n°1261/15, posta al piano terra con giardino su lato fronte e retro.



Presenta soggiorno con angolo cottura, ripostiglio, tre camere e due bagni per una superficie netta di circa mq 78,00, commerciale di circa mq 95,00 e superficie commerciale comprensiva di aree scoperte di mq 103,00 (le superfici dei balconi vengono computate al 30% fino a 25 mq e al 10% per la quota eccedente, le superfici dei giardini vengono computate al 10% fino alla superficie calpestabile e del 2% solo per la quota eccedente).

L'appartamento risulta occupato da terzi.

Confinanti: Proprietà eseguita, _____

_____, _____, _____, salvo altri.

D1) Garage distinto al N.C.E.U. al foglio n°28, particella n°1261/9, posto al piano primo sottostrada per una superficie commerciale di circa mq 24,00.

Il garage risulta occupato da terzi.

Confinanti: Proprietà eseguita, _____

_____, _____, _____, salvo altri.

LOTTO N°5:

Diritti di 1/1 di piena proprietà spettanti a:

u: _____

MISSIS


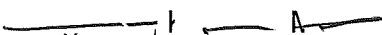
E) Abitazione distinta al N.C.E.U. al foglio n°28, particella n°1261/16, posta al piano primo con giardino.

Presenta soggiorno con angolo cottura, ripostiglio, tre camere e due bagni per una superficie netta di circa mq 78,00, commerciale di circa mq 96,00 e superficie commerciale comprensiva di





aree scoperte di mq 115,00 (le superfici dei balconi vengono computate al 30% fino a 25 mq e al 10% per la quota eccedente, le superfici dei giardini vengono computate al 10% fino alla superficie calpestabile e del 2% solo per la quota eccedente).

L'appartamento risulta occupato da terzi.

Confinanti: Proprietà eseguita, 
  salvo altri.

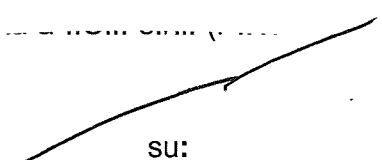

E1) Garage distinto al N.C.E.U. al foglio n°28, particella n°1261/2, posto al piano primo sottostrada per una superficie commerciale di circa mq 24,00.

Il garage risulta occupato da terzi.

Confinanti: Proprietà eseguita, 
  salvo altri.

LOTTO N°6:

Diritti di 1/1 di piena proprietà spettanti a:


 su: 

F) Abitazione distinta al N.C.E.U. al foglio n°28, particella n°1261/17, posta al piano primo.

Presenta soggiorno, cucina, ripostiglio, due camere e due bagni per una superficie netta di circa mq 78,00, commerciale di circa mq 95,00 e superficie commerciale comprensiva di aree scoperte di mq 100,00 (le superfici dei balconi vengono computate al 30% fino a 25 mq e al 10% per la quota eccedente, le superfici dei giardini vengono computate al 10% fino alla superficie calpestabile e del 2% solo per la quota



eccedente).

L'appartamento risulta occupato da terzi.

Confinanti: Proprietà eseguita, _____ ← _____
 _____; | _____ | _____ salvo altri.

F1) Garage distinto al N.C.E.U. al foglio n°28, particella n°1261/4, posto al piano primo sottostrada per una superficie commerciale di circa mq 24,00.

Il garage risulta occupato da terzi.

Confinanti: Proprietà eseguita, _____ | _____ | _____
 _____ |, _____ | _____ salvo altri.

LOTTO N°7:

Diritti di 1/1 di piena proprietà spettanti a:

I _____ su:

G) Abitazione distinta al N.C.E.U. al foglio n°28, particella n°1261/20, posta al piano primo con giardino.

Presenta soggiorno con angolo cottura, ripostiglio, tre camere e due bagni per una superficie netta di circa mq 78,00, commerciale di circa mq 96,00 e superficie commerciale comprensiva di aree scoperte di mq 117,00 (le superfici dei balconi vengono computate al 30% fino a 25 mq e al 10% per la quota eccedente, le superfici dei giardini vengono computate al 10% fino alla superficie calpestabile e del 2% solo per la quota eccedente).

L'appartamento risulta occupato da terzi.

Confinanti: Proprietà eseguita, _____ | _____ | _____



_____ i, _____, _____, salvo altri.

G1) Garage distinto al N.C.E.U. al foglio n°28, particella n°1261/10, posto al piano primo sottostrada per una superficie commerciale di circa mq 24,00.


Il garage risulta occupato da terzi.

Confinanti: Proprietà eseguita, _____, _____, _____

_____ i, _____, _____, salvo altri.

LOTTO N°8:

Diritti di 1/1 di piena proprietà spettanti a:

~~_____ su:~~


H) Magazzino aperto distinto al N.C.E.U. al foglio n°28, particella n°1261/1, posto al piano primo sottostrada per una superficie commerciale di circa mq 24,00.

Il magazzino risulta occupato dalla parte eseguita.

Confinanti: Proprietà eseguita, _____ i, _____, _____
 _____, i _____, salvo altri.

* * * * *

9) – RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO N° 10

9.1 – DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI PIGNORATI;

Gli immobili pignorati siti in Gualdo Tadino, Loc. Magione, Via C. Gentilucci sono costituiti da abitazioni e garages facenti parte di un edificio di civile abitazione residenziale plurifamiliare.

È ubicato in Loc. Magione in una zona caratterizzata da edifici residenziali e da edifici a destinazione commerciale, non lontano degli



svincoli stradali della Strada Flaminia SS3 e distante circa 5 minuti dal centro storico della città di Gualdo Tadino.

La costruzione dell'edificio è avvenuta a partire dall'anno 2007, anno in cui è stata ottenuta la prima licenza edilizia. La struttura portante è in cemento armato, le pareti esterne sono state realizzate con muratura in laterizio. Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate nelle tonalità di colore "terra di siena", in parte rivestite con mattoni facciavista.

Il fabbricato si sviluppa su tre piani, il piano interrato adibito a garage e magazzino, il piano terra e primo adibito a civile abitazione.

Il condominio ha diritti condominiali sul sub. 21, bene comune a tutti i sub. (corsia garage, rampa di accesso, scale e parcheggi a p.t.), sul sub. 22, bene comune ai sub. 11, 12, 13, 14, 15, 20 (percorso pedonale) e sul sub. 23, bene comune ai sub. 17, 18 e 19 (scala).

Presenta posti auto sulla strada di accesso lungo il prospetto fronte dell'edificio, due posti auto a fianco della corte esclusiva dell'unità immobiliare distinta dalla lettera "E" sub. 16 ed area esterna utilizzata come parcheggio comune.

Nel fabbricato risultano essere presenti alcune infiltrazioni da acque meteoriche, inoltre la facciata si presenta in alcuni punti alterata, soprattutto nel prospetto sinistro, pertanto nel breve termine andranno previsti interventi di manutenzione straordinaria del fabbricato.

Gli immobili pignorati facente parte del fabbricato plurifamiliare sono così distinti:

A) Abitazione distinta al N.C.E.U. al foglio n°28, particella n°1261/11, posta al piano terra con giardino su lato fronte e retro.

Presenta soggiorno con angolo cottura, ripostiglio, tre camere e due



bagni per una superficie netta di circa mq 78,00, commerciale di circa mq 95,00 e superficie commerciale comprensiva di aree scoperte di mq 105,00 (le superfici dei balconi vengono computate al 30% fino a 25 mq e al 10% per la quota eccedente, le superfici dei giardini vengono computate al 10% fino alla superficie calpestabile e del 2% solo per la quota eccedente).

Gli infissi interni ed esterni sono in legno, sono presenti persiane esterne in alluminio. I pavimenti sono in gres, gli intonaci interni a calce e la tinteggiatura a tempera. Gli impianti esistenti quali idrico-sanitario, elettrico e gas risultano indipendenti ed allacciati. Per gli stessi è stato rinvenire certificato di agibilità n° 82 del 24/08/2011 con relativi certificati di conformità alla normativa vigente al momento della realizzazione.

A1) Garage distinto al N.C.E.U. al foglio n°28, particella n°1261/3, posto al piano primo sottostrada per una superficie commerciale di circa mq 24,00.

È presente porta basculante in acciaio.

B) Abitazione distinta al N.C.E.U. al foglio n°28, particella n°1261/12, posta al piano terra con giardino su lato fronte e retro.

Presenta soggiorno, cucina, ripostiglio, due camere e due bagni per una superficie netta di circa mq 78,00, commerciale di circa mq 95,00 e superficie commerciale comprensiva di aree scoperte di mq 106,00 (le superfici dei balconi vengono computate al 30% fino a 25 mq e al 10% per la quota eccedente, le superfici dei giardini vengono computate al 10% fino alla superficie calpestabile e del 2% solo per la quota eccedente).

Gli infissi interni ed esterni sono in legno, sono presenti persiane esterne



in alluminio. I pavimenti sono in gres, gli intonaci interni a calce e la tinteggiatura a tempera. Gli impianti esistenti quali idrico-sanitario, elettrico e gas risultano indipendenti ed allacciati. Per gli stessi è stato rinvenire certificato di agibilità n° 82 del 24/08/2011 con relativi certificati di conformità alla normativa vigente al momento della realizzazione.

B1) Garage distinto al N.C.E.U. al foglio n°28, particella n°1261/5, posto al piano primo sottostrada per una superficie commerciale di circa mq 27,00.

È presente porta basculante in acciaio.

C) Abitazione distinta al N.C.E.U. al foglio n°28, particella n°1261/13, posta al piano terra con giardino su lato retro.

Presenta soggiorno con angolo cottura, ripostiglio, camera e bagno per una superficie netta di circa mq 50,00, commerciale di circa mq 62,00 e superficie commerciale comprensiva di aree scoperte di mq 67,00 (le superfici dei balconi vengono computate al 30% fino a 25 mq e al 10% per la quota eccedente, le superfici dei giardini vengono computate al 10% fino alla superficie calpestabile e del 2% solo per la quota eccedente).

Gli infissi interni ed esterni sono in legno, sono presenti persiane esterne in alluminio. I pavimenti sono in gres, gli intonaci interni a calce e la tinteggiatura a tempera. Gli impianti esistenti quali idrico-sanitario, elettrico e gas risultano indipendenti ed allacciati. Per gli stessi è stato rinvenire certificato di agibilità n° 82 del 24/08/2011 con relativi certificati di conformità alla normativa vigente al momento della realizzazione.

C1) Garage distinto al N.C.E.U. al foglio n°28, particella n°1261/6, posto al piano primo sottostrada per una superficie commerciale di circa mq 27,00.



È presente porta basculante in acciaio.

D) Abitazione distinta al N.C.E.U. al foglio n°28, particella n°1261/15, posta al piano terra con giardino su lato fronte e retro.

Presenta soggiorno con angolo cottura, ripostiglio, tre camere e due bagni per una superficie netta di circa mq 78,00, commerciale di circa mq 95,00 e superficie commerciale comprensiva di aree scoperte di mq 103,00 (le superfici dei balconi vengono computate al 30% fino a 25 mq e al 10% per la quota eccedente, le superfici dei giardini vengono computate al 10% fino alla superficie calpestabile e del 2% solo per la quota eccedente).

Gli infissi interni ed esterni sono in legno, sono presenti persiane esterne in alluminio. I pavimenti sono in gres, gli intonaci interni a calce e la tinteggiatura a tempera. Gli impianti esistenti quali idrico-sanitario, elettrico e gas risultano indipendenti ed allacciati. Per gli stessi è stato rinvenire certificato di agibilità n° 82 del 24/08/2011 con relativi certificati di conformità alla normativa vigente al momento della realizzazione.

D1) Garage distinto al N.C.E.U. al foglio n°28, particella n°1261/9, posto al piano primo sottostrada per una superficie commerciale di circa mq 24,00.

È presente porta basculante in acciaio.

E) Abitazione distinta al N.C.E.U. al foglio n°28, particella n°1261/16, posta al piano primo con giardino.

Presenta soggiorno con angolo cottura, ripostiglio, tre camere e due bagni per una superficie netta di circa mq 78,00, commerciale di circa mq 96,00 e superficie commerciale comprensiva di aree scoperte di mq 115,00 (le superfici dei balconi vengono computate al



30% fino a 25 mq e al 10% per la quota eccedente, le superfici dei giardini vengono computate al 10% fino alla superficie calpestabile e del 2% solo per la quota eccedente).

Gli infissi interni ed esterni sono in legno, sono presenti persiane esterne in alluminio. I pavimenti sono in gres, gli intonaci interni a calce e la tinteggiatura a tempera. Gli impianti esistenti quali idrico-sanitario, elettrico e gas risultano indipendenti ed allacciati. Per gli stessi è stato rinvenire certificato di agibilità n° 82 del 24/08/2011 con relativi certificati di conformità alla normativa vigente al momento della realizzazione.

E1) Garage distinto al N.C.E.U. al foglio n°28, particella n°1261/2, posto al piano primo sottostrada per una superficie commerciale di circa mq 24,00.

È presente porta basculante in acciaio.

F) Abitazione distinta al N.C.E.U. al foglio n°28, particella n°1261/17, posta al piano primo.

Presenta soggiorno, cucina, ripostiglio, due camere e due bagni per una superficie netta di circa mq 78,00, commerciale di circa mq 95,00 e superficie commerciale comprensiva di aree scoperte di mq 100,00 (le superfici dei balconi vengono computate al 30% fino a 25 mq e al 10% per la quota eccedente, le superfici dei giardini vengono computate al 10% fino alla superficie calpestabile e del 2% solo per la quota eccedente).

Gli infissi interni ed esterni sono in legno, sono presenti persiane esterne in alluminio. I pavimenti sono in gres, gli intonaci interni a calce e la tinteggiatura a tempera. Gli impianti esistenti quali idrico-sanitario, elettrico e gas risultano indipendenti ed allacciati. Per gli stessi è stato rinvenire certificato di agibilità n° 82 del 24/08/2011 con relativi certificati di



conformità alla normativa vigente al momento della realizzazione.

F1) Garage distinto al N.C.E.U. al foglio n°28, particella n°1261/4, posto al piano primo sottostrada per una superficie commerciale di circa mq 24,00.

È presente porta basculante in acciaio.

G) Abitazione distinta al N.C.E.U. al foglio n°28, particella n°1261/20, posta al piano primo con giardino.

Presenta soggiorno con angolo cottura, ripostiglio, tre camere e due bagni per una superficie netta di circa mq 78,00, commerciale di circa mq 96,00 e superficie commerciale comprensiva di aree scoperte di mq 117,00 (le superfici dei balconi vengono computate al 30% fino a 25 mq e al 10% per la quota eccedente, le superfici dei giardini vengono computate al 10% fino alla superficie calpestabile e del 2% solo per la quota eccedente).

Gli infissi interni ed esterni sono in legno, sono presenti persiane esterne in alluminio. I pavimenti sono in gres, gli intonaci interni a calce e la tinteggiatura a tempera. Gli impianti esistenti quali idrico-sanitario, elettrico e gas risultano indipendenti ed allacciati. Per gli stessi è stato rinvenire certificato di agibilità n° 82 del 24/08/2011 con relativi certificati di conformità alla normativa vigente al momento della realizzazione.

G1) Garage distinto al N.C.E.U. al foglio n°28, particella n°1261/10, posto al piano primo sottostrada per una superficie commerciale di circa mq 24,00.

È presente porta basculante in acciaio.

H) Magazzino aperto distinto al N.C.E.U. al foglio n°28, particella n°1261/1, posto al piano primo sottostrada per una superficie commerciale



di circa mq 24,00. Il magazzino risulta aperto e liberamente accessibile.

* * * * *

10) – RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO N° 10

10.1 – VERIFICA ESISTENZA VINCOLI RAPPRESENTATI DA CENSI, LIVELLI O USI CIVICI;

Per quanto è stato possibile accertare negli atti di provenienza ed in base alle dichiarazioni rese dall'amministratore di condominio, i beni immobili oggetto di pignoramento non risultano soggetti a censo, livello o uso civico.

* * * * *

11) – RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO N° 6

11.1 – EVENTUALI SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONI, SPESE STRAORDINARIE E CAUSE IN CORSO

Si veda la risposta del punto n°6.

* * * * *

12) – RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO N° 11

12.1 – VALUTAZIONE;

Il C.T.U. ritiene equo determinare il valore venale degli immobili adottando il criterio della stima comparativa, (parametro adottato il mq. commerciale), procedendo alle necessarie misurazioni del bene ed ai successivi conteggi estimativi.

Si precisa che la quantificazione a misura è riportata solo perché utilizzata per i calcoli di valutazione. Il valore dei beni deve in ogni caso intendersi "a corpo" e non "a misura", e quindi nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, comprese tutte le pertinenze, esclusive e comuni, e le servitù attive e passive, esistenti o comunque emergenti.



Si è inoltre tenuto conto di:

- stato di manutenzione e conservazione;
- grado di finitura;
- ubicazione e consistenza;
- piano, esposizione e luminosità;
- **beni immobili occupati da terzi con contratti di locazione opponibili alla procedura;**
- informazione desunte sull'andamento del mercato immobiliare nella zona in cui si trova l'immobile oggetto di valutazione;
- attuale costo delle costruzioni per immobili analoghi;
- riferimento anche al listino dei prezzi degli immobili, accertati dall'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate "I SEMESTRE 2022" e dal listino dei prezzi degli immobili accertati dalla Borsa immobiliare dell'Umbria "III TRIMESTRE 2022".

Inoltre, per individuare l'attuale valore di mercato dell'immobile, il C.T.U. ha raffrontato il bene in esame con le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche ad altri simili ubicati nella zona oggetto di compravendita e di recenti valutazioni oltre a confronti con Agenzie Immobiliari locali.

Sulla base delle valutazioni di raffronto recuperate, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato con riferimento alla presenza di beni immobili occupati da terzi con contratti di locazione opponibili alla procedura, dell'attuale emergenza sanitaria in corso dovuta alla pandemia da virus COVID-19 che ha portato ad una contrazione del mercato di tali beni,
si ritiene equo considerare un valore:



- di €/mq 1.100,00 per le abitazioni poste al piano primo con giardino al piano terra. Tali immobili se locati con contratti di locazione opponibili alla procedura subiscono un deprezzamento del 10% con una valore di stima pari ad €/mq 990,00;

- di €/mq 1.050,00 per le abitazioni poste al piano terra con giardino sul lato fronte e retro. Tali immobili se locati con contratti di locazione opponibili alla procedura subiscono un deprezzamento del 10% con una valore di stima pari ad €/mq 945,00;

- di €/mq 950,00 per le abitazioni poste al piano primo senza giardino. Tali immobili se locati con contratti di locazione opponibili alla procedura subiscono un deprezzamento del 10% con una valore di stima pari ad €/mq 855,00;

- di €/mq 400,00 per i garage ed il magazzino posto al piano terra. Tali immobili se locati con contratti di locazione opponibili alla procedura subiscono un deprezzamento del 10% con una valore di stima pari ad €/mq 855,00;

Pertanto, adottando i valori ottenuti con i sopra citati criteri di stima, (considerando gli immobili liberi, senza gravami e senza beni mobili) computando la superficie commerciale degli immobili residenziali e commerciali come somma delle superfici coperte calpestabili e delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (*100% delle superfici calpestabili, 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad un massimo di 50 cm., 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 cm. Inoltre le pertinenze esclusive accessorie non comunicanti con i vani principali vengono considerati per 1/4*),



_____ u:

B) Abitazione distinta al N.C.E.U. al foglio n°28, particella n°1261/12, posta al piano terra.

Superficie commerciale mq. 106,00
 da cui si ha: mq. 106,00 x €/mq 945,00 = € 100.170,00

con diritti sul sub. 21, bene comune a tutti i sub. (corsia garage, rampa di accesso, scale e parcheggi a p.t.);

con diritti sul sub. 22, bene comune ai sub. 11, 12, 13, 14, 15, 20 (percorso pedonale);

B1) Garage distinto al N.C.E.U. al foglio n°28, particella n°1261/5, posto al piano primo.

Superficie commerciale mq. 27,00
 da cui si ha: mq. 27,00 x €/mq 400,00 = € 10.800,00

con diritti sul sub. 21, bene comune a tutti i sub. (corsia garage, rampa di accesso, scale e parcheggi a p.t.);

Il tutto per un valore del lotto 2 pari a € 110.970,00.

Pertanto, **il valore complessivo del lotto 2 risulta pari a € 110.970,00 (CENTODIECIMILANOVECENTOSETTANTAEURO/00).**

LOTTO N°3:

Diritti di 1/1 di piena proprietà spettanti a:

_____ u:

C) Abitazione distinta al N.C.E.U. al foglio n°28, particella n°1261/13.



Superficie commerciale mq. 67,00
 da cui si ha: mq. 67,00 x €/mq 1050,00 = € 70.350,00
 con diritti sul sub. 21, bene comune a tutti i sub. (corsia garage, rampa di
 accesso, scale e parcheggi a p.t.);

con diritti sul sub. 22, bene comune ai sub. 11, 12, 13, 14, 15, 20 (percorso
 pedonale);

C1) Garage distinto al N.C.E.U. al foglio n°28, particella n°1261/6, posto
 al piano primo sottostrada.

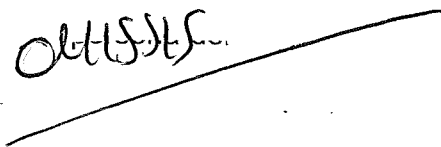
Superficie commerciale mq. 27,00
 da cui si ha: mq. 27,00 x €/mq 400,00 = € 10.800,00
 con diritti sul sub. 21, bene comune a tutti i sub. (corsia garage, rampa di
 accesso, scale e parcheggi a p.t.);

Il tutto per un valore del lotto 3 pari a € 81.150,00.

Pertanto, **il valore complessivo del lotto 3 risulta pari a € 81.150,00**
(OTTANTUNOMILACENTOCINQUANTAEURO/00).

LOTTO N°4:

Diritti di 1/1 di piena proprietà spettanti a:

su: 
 D) Abitazione distinta al N.C.E.U. al foglio n°28, particella n°1261/15,
 posta al piano terra.

Superficie commerciale mq. 103,00
 da cui si ha: mq. 103,00 x €/mq 1050,00 = € 108.150,00
 con diritti sul sub. 21, bene comune a tutti i sub. (corsia garage, rampa di



accesso, scale e parcheggi a p.t.);

con diritti sul sub. 22, bene comune ai sub. 11, 12, 13, 14, 15, 20 (percorso pedonale);

D1) Garage distinto al N.C.E.U. al foglio n°28, particella n°1261/9, posto al piano primo sottostrada.

Superficie commerciale mq. 24,00

da cui si ha: mq. 24,00 x €/mq 400,00 = € 9.600,00

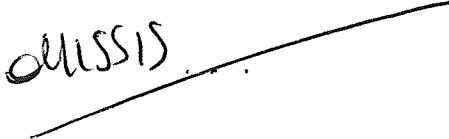
con diritti sul sub. 21, bene comune a tutti i sub. (corsia garage, rampa di accesso, scale e parcheggi a p.t.);

Il tutto per un valore del lotto 4 pari a € 102.600,00.

Pertanto, **il valore complessivo del lotto 4 risulta pari a € 117.750,00 (CENTODICIASSETTEMILASETTECENTOCINQUANTAEURO/00).**

LOTTO N°5:

Diritti di 1/1 di piena proprietà spettanti a:

su: 

E) Abitazione distinta al N.C.E.U. al foglio n°28, particella n°1261/16, posta al piano primo.

Superficie commerciale mq. 115,00

da cui si ha: mq. 115,00 x €/mq 990,00 = € 113.850,00

con diritti sul sub. 21, bene comune a tutti i sub. (corsia garage, rampa di accesso, scale e parcheggi a p.t.);

E1) Garage distinto al N.C.E.U. al foglio n°28, particella n°1261/2, posto al piano primo sottostrada.



Superficie commerciale mq. 24,00

da cui si ha: mq. 24,00 x €/mq 360,00 = € 8.640,00

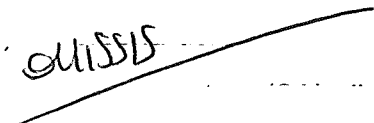
con diritti sul sub. 21, bene comune a tutti i sub. (corsia garage, rampa di accesso, scale e parcheggi a p.t.);

Il tutto per un valore del lotto 5 pari a € 122.490,00.

Pertanto, **il valore complessivo del lotto 5 risulta pari a € 122.490,00 (CENTOVENTIDUEMILAQUATTROCENTONOVANTAEURO/00).**

LOTTO N°6:

Diritti di 1/1 di piena proprietà spettanti a:

su: 

F) Abitazione distinta al N.C.E.U. al foglio n°28, particella n°1261/17, posta al piano primo.

Superficie commerciale mq. 100,00

da cui si ha: mq. 100,00 x €/mq 950,00 = € 95.000,00

con diritti sul sub. 21, bene comune a tutti i sub. (corsia garage, rampa di accesso, scale e parcheggi a p.t.);

con diritti sul sub. 23, bene comune ai sub. 18 e 19 (scala);

F1) Garage distinto al N.C.E.U. al foglio n°28, particella n°1261/4, posto al piano primo sottostrada.

da cui si ha: mq. 24,00 x €/mq 400,00 = € 9.600,00

con diritti sul sub. 21, bene comune a tutti i sub. (corsia garage, rampa di accesso, scale e parcheggi a p.t.);

Il tutto per un valore del lotto 6 pari a € 109.600,00.



Pertanto, il valore complessivo del lotto 6 risulta pari a € 104.600,00 (CENTOQUATTROMILASEICENTOEURO/00).

LOTTO N°7:

Diritti di 1/1 di piena proprietà spettanti a:

MISSIS

G) Abitazione distinta al N.C.E.U. al foglio n°28, particella n°1261/20, posta al piano.

Superficie commerciale mq. 117,00

da cui si ha: mq. 117,00 x €/mq 990,00 = € 115.830,00

con diritti sul sub. 21, bene comune a tutti i sub. (corsia garage, rampa di accesso, scale e parcheggi a p.t.);

con diritti sul sub. 22, bene comune ai sub. 11, 12, 13, 14, 15, 20 (percorso pedonale);

G1) Garage distinto al N.C.E.U. al foglio n°28, particella n°1261/10, posto al piano primo sottostrada.

Superficie commerciale mq. 24,00

da cui si ha: mq. 24,00 x €/mq 360,00 = € 8.640,00


con diritti sul sub. 21, bene comune a tutti i sub. (corsia garage, rampa di accesso, scale e parcheggi a p.t.);

Il tutto per un valore del lotto 7 pari a € 124.470,00.

Pertanto, il valore complessivo del lotto 7 risulta pari a € 124.470,00 (CENTOVENTIQUATTROMILAQUATTROCENTOSETTANTAEURO/00).



LOTTO N°8:**Diritti di 1/1 di piena proprietà spettanti a:**

su: 

H) Magazzino aperto distinto al N.C.E.U. al foglio n°28, particella n°1261/1, posto al piano primo sottostrada.

Superficie commerciale mq. 24,00

da cui si ha: mq. 24,00 x €/mq 400,00 = € 9.600,00

con diritti sul sub. 21, bene comune a tutti i sub. (corsia garage, rampa di accesso, scale e parcheggi a p.t.);

Il tutto per un valore del lotto 6 pari a € 9.600,00.

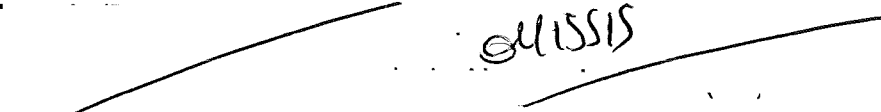
Pertanto, **il valore complessivo del lotto 8 risulta pari a € 9.600,00 (NOVEMILASEICENTOEURO/00).**

* * * * *

13 – RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO N° 12

13.1 – IDENTIFICAZIONE QUOTA DI PROPRIETA' E PARERE SULLA COMODA DIVISIBILITA' DEL BENE;

Sulla base di quanto accertato e rilevato per i beni oggetti di pignoramento, la quota di proprietà risulta pari a 1/1 spettante alla Società



Esecutata (pieno proprietario per la quota 1/1) pertanto non viene valutata la comoda divisibilità dell'immobile.

* * * * *



14 – RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO N° 14**14.1 – ALLEGATI ALLA PERIZIA**

La presente perizia è composta da n° 14 allegati, comprendenti fotografie esterne ed interne del bene, planimetrie catastali, visure catastali attuali, visure aggiornate in conservatoria, copie concessioni edilizie, copie degli atti di provenienza degli immobili pignorati e tutta la documentazione resa necessaria per la stesura della relazione peritale.

**14.2 - ATTESTAZIONE DI AVVENUTO INVIO DELLA C.T.U.
ALLE PARTI**

Lo scrivente C.T.U. ha provveduto ad inviare copia del presente elaborato peritale completo di tutti gli allegati, a mezzo pec sia alla Parte Esecutata che al creditore procedente. Si allegano copie delle ricevute di trasmissione (all.to n° 14).

Il sottoscritto C.T.U. Ing. Riccardo Ricci tanto doveva riferire in evasione dell'incarico ricevuto.

Perugia, li 21/10/2022

**Il C.T.U.
Ing. Riccardo Ricci**



Allegati che fanno parte integrante della presente relazione peritale:

- 1- Documentazione fotografica;
- 2- Atto Pignoramento immobiliare;
- 3- Certificati catastali storici e Certificati catastali aggiornati al 12/01/2022;
- 4- Planimetrie catastali e vax aggiornata per immobili siti nel Comune di Gualdo Tadino;
- 5- Certificati conservatoria dei RR.II. PG aggiornati al 12/01/2022;
- 6- Comunicazione inizio operazioni peritali e convocazione esecutato per sopralluogo immobile;
- 7- Copia atto di compravendita;
- 8- Copia richiesta contratti di locazione e copia dei contratti di locazione reperiti dall'Agenzia delle Entrate;
- 9- Proroga termine operazioni peritali;
- 10- Copia richiesta accesso agli atti Comune di Gualdo Tadino;
- 11- Copia Permesso a costruire n° 85 del 02/05/2007 e relativi grafici allegati;
- 12- Copia D.I.A. n° 32 del 18/03/2010 prot. 6470 del 05/03/2010 e relativi grafici allegati;
- 13- Copia Agibilità n° 82 del 24/08/2011 e relativi allegati;
- 14- Copia ricevute trasmissione perizia.

