

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 42/2018

PROMOSSA

X(Avv. - -)

CONTRO

Y

- RELAZIONE DI PERIZIA -

Con ordinanza trasmessa a mezzo pec il 12/12/18 il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Perugia Dott.ssa Giulia Maria Lignani assegnava al sottoscritto C.T.U. Geom. Mirco Radicioni la perizia relativa all'esecuzione immobiliare sopra menzionata.

Il sottoscritto dopo aver dato comunicazione telematica dell'accettazione dell'incarico in data 13/12/2018 riceveva dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari l'incarico di rispondere al seguente quesito provveda il c.t.u.

Preliminarmente al controllo della completezza dei documenti di cui all'art. 567 co 2 c.p.c. 498 co 2, 599 co 2.

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

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



- comunione legale tra coniugi o altro) o di altri diritti parziali, ovvero indicando chiaramente il diverso titolo o quota pignorata, distinguendola per ciascuno dei debitori esecutati;
- 4) ad individuare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato dall'esecutato o da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento e alla data di scadenza per l'eventuale disdetta, ovvero alla sussistenza di eventuali controversie pendenti e all'eventuale data di rilascio fissata; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso;
- 5) ad individuare l'esistenza di formalità, vincoli o onere, anche di natura condominiale, gravanti sul bene distinguendo tra quelli che resteranno a carico dell'acquirente (ad esempio 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 em, servitù, uso, abitazione, vincoli derivanti 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, (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, alla verifica della regolarità edilizia ed 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 dell'esistenza di opere abusive, della possibilità di sanatoria ai sensi della legge n. 47/85 e



724/94 e dell'art. 36 del Decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28/02/85 n. 47 ovvero dell'art. 46 comma quinto del Decreto del Presidente della Repubblica del 6/6/01 n. 380 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti.

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



Erariale;

- 9) a descrivere analiticamente ciascuno dei beni compresi nel lotto [un paragrafo per ciascuno immobile, ciascuno di essi intitolato “**DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE** “ (appartamento capannone ecc. con riferimento alla lettera che contraddistingue l’immobile del paragrafo “identificazione dei beni oggetto di 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, pavimentazioni, porta di ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico ecc.) precisando per ciascun elemento l’attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; ad indicare altresì le eventuali dotazioni condominiali, (es. posti auto comuni, giardino, ecc.);
- 10) a verificare che i beni pignorati siano gravati da



censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

- 11) che risulti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 12) accertare, con adeguata motivazione, il valore di mercato dell'immobile con l'indicazione del criterio di stima utilizzato, anche in relazione alla 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 urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano



assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico – catastale, ovvero sianolasciati interamente a carico dell'acquirente;

13) ad identificare, nel caso di pignoramento di quota indivisa, i comproprietari e a valutare la sola quota, tenendo conto della maggiore 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, bozza di ordinanza di divisione secondo il modello reperibile in Cancelleria;**

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

L'esperto terminata la relazione, ne invia copia ai creditori procedenti o interventi e al debitore, anche se non



costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 del codice, (a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria) e ad allegare all'originale della perizia un'attestazione di aver proceduto a tali invii;

- 15) a sospendere le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e ad avvertire il Giudice e il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario;
- 16) riferire 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 sul ricorso della medesima parte, cui aderiscono tutti gli altri creditori;
- 17) a formulare tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.

Il sottoscritto in adempimento all'incarico ricevuto, dopo aver esaminato gli atti dell'esecuzione immobiliare relativi al bene pignorato aver eseguito i necessari accertamenti e rilievi ha redatto la seguente relazione peritale:

- PIGNORAMENTO -

Il pignoramento trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Perugia



il 08/03/18 al n. 5919/4206 a cui la presente esecuzione immobiliare n. 42/2018 fa riferimento colpisce per la piena proprietà dell'esecutata Y i seguenti beni immobili:

COMUNE DI PIEGARO N.C.E.U.

Vocabolo Posante di Sopra:

1) Abitazione di tipo civile censita al Foglio 54 part.lla 100 sub. 6
Cat. A/2 graffata con la part.lla 530;

Vocabolo Posante di Sotto

- 2)** Appartamento int. 1 piano terra con cortile ad uso esclusivo
Fog. 54 part.lla 609 sub. 1 graffata alla part.lla 614;
- 3)** Appartamento int. 2 piano primo Fog. 54 part.lla 609 sub. 2;
- 4)** Appartamento int. 3 al piano primo Fog. 54 part.lla 609 sub. 3;
- 5)** Appartamento int. 4 al piano terra con cortile esclusivo Fog.
54 part.lla 609 sub. 4 graffato con la part.lla 615;
- 6)** Appartamento int. 5 al piano primo Fog. 54 part.lla 609 sub. 5;
- 7)** Appartamento int. 6 al piano terra con cortile esclusivo Fog. 54
part.lla 609 sub. 6 graffato con la part.lla 616;
- 8)** Appartamento int. 7 al piano terra e primo con cortile esclusivo
Fog. 54 part.lla 609 sub. 7 graffato con la part.lla 617;
- 9)** Appartamento int. 8 al piano terra e primo con cortile esclusivo
Fog. 54 part.lla 609 sub. 8 graffato con la part.lla 618;
- 10)** Appartamento int. 9 al piano primo Fog. 54 part.lla 609 sub.
9;



- 11)** Appartamento int. 10 al piano terra con cortile esclusivo Fog. 54 part.lla 609 sub. 10 graffato con la part.lla 619;
- 12)** Appartamento int. 11 al piano terra con cortile esclusivo Fog. 54 Part.lla 609 sub. 11 graffato con la part.lla 621;
- 13)** Appartamento int. 12 al piano primo Fog. 54 part.lla 609 sub. 12;
- 14)** Appartamento int. 13 al piano primo Fog. 54 Part.lla 609 sub. 13;
- 15)** Appartamento int. 14 al piano terra Fog. 54 Part.lla 609 sub. 14;
- 16)** Appartamento int. 15 al piano primo Fog. 54 Part.lla 609 sub. 15;
- 17)** Appartamento int. 16 al piano terra Fog. 54 part.lla 609 sub. 16;
- 18)** Appartamento int. 17 al piano terra e primo Fog. 54 part.lla 609 sub. 17)
- 19)** Appartamento int. 18 al piano terra e primo Fog. 54 part.lla 609 sub. 18;
- 20)** Appartamento int. 19 al piano terra e primo con cortile esclusivo Fog. 54 Part.lla 609 sub. 19 graffato alla part. 620 - 622;

Vocabolo Posante:

Fabbricati ex rurali con terreni agricoli della superficie tra coperto e scoperto di mq. 477.186



21) Fabbricato rurale censito al N.C.E.U. al Foglio 54 part.IIa
125-501-508

COMUNE DI PIEGARO N.C.T.

22) Terreni agricoli censiti al Fog. 54 part.IIe:

113-114-125-126-127-129-130-131-132-133-501-502-504-505-
506-507-508-509-510-511-18-19-20-107;

Terreni agricoli censiti al Fog. 83 part.IIe 122-138-143;

Terreni agricoli censiti al Fog. 85 part.IIe 1-2;

Terreni agricoli censiti al Fog. 86 part.IIe 38- 42-43-68-44-
67;

COMUNE DI PIEGARO N.C.T.

Vocabolo Posante di Sopra

Terreni agricoli con fabbricato ex rurale per complessivi mq.
836,00

23) Terreni agricoli censiti al Fog. 54 part.IIe:

634-98-99-637-640

COMUNE DI PIEGARO N.C.E.U.

Vocabolo Posante di Sopra

24) Abitazione di tipo economico Fog. 54 part.IIa 96 sub. 2 piano
S1 e T;

Dall'esame della documentazione tecnica allegata al fascicolo della
presente esecuzione immobiliare la stessa è risultata completa,
veniva richiesto dal c.t.u. presso il Comune di Piegario il C.D.U.
dei terreni oggetto della presente procedura.



- PRECISAZIONI -

Diverse part.ile di terreno indicate nel sopra citato pignoramento come verrà specificato in seguito, a seguito di vari frazionamenti sono state soppresse cambiando numero e subendo accorpamenti a seguito della costruzione dei relativi fabbricati.

Pertanto non si avrà parziale corrispondenza sia nel titolo di provenienza che sulla descrizione catastale dei vari lotti delle part.ile in essi rappresentate rispetto a quelle pignorate.

Sostanzialmente la Y ha acquistato con vari atti di seguito specificati, diversi appezzamenti di terreno, successivamente previa convenzione con il Comune di Piegaro e successivo piano attuativo è stato edificato su parte di tali terreni un complesso residenziale ad uso "casa vacanze", suddiviso sommariamente in n. 7 agglomerati abitativi costituiti da varie tipologie di appartamenti, con relativi servizi condominiali quali piscina, lavanderia, parcheggi, strade, parchi, ecc.

Dall'esame della documentazione ipocatastale allegata alla procedura esecutiva ed ai relativi controlli eseguiti presso l'U.T.E. di Perugia le particelle oggetto di pignoramento hanno subito le seguenti modifiche:

COMUNE DI PIEGARO N.C.T.

Fog. 54 part. 634 è stata soppressa originando la **part. 660-658**



passata al N.C.E.U. come fabbricato e corte;

Fog. 54 part. 98-99 sono state soppresse originando la **part. 663-670-660** ora aree urbane al N.C.E.U.;

Fog. 54 part. 637 è stata soppressa originando la **part. 656** area urbana al N.C.E.U. e unita alla n. 96;

Fog. 54 part.lla 640 è stata soppressa originando la **part. 662** area Urbana;

Fog. 83 part. 122 è stata soppressa originando la part. **537-538-539;**

Fog. 54 part.lla 96 sub. 2 è stato soppresso originando i sub. **3-4-5**

Fog. 83 part. 143 è stata soppressa originando la **part. 540-541;**

Fog. 85 part. 1 è stata soppressa originando la part. **n. 117;**

Fog. 85 part. 2 è stata soppressa originando la part. **n. 123;**

Le part. 538 di mq. 55, la part. 539 di mq. 9, la part. 541 di mq. 92 del Foglio 83 pur essendo derivate da un frazionamento non sono in mappa pertanto visto anche l'esigua superficie non verranno prese in considerazione nella presente relazione di stima lo stesso dicasi per le part.lla n. 540 di mq. 710 e la n. 537 di mq. 1.476 del Foglio 83 in quanto adiacenti alla rettifica del tracciato stradale che collega Ya Castiglion Fosco.

NOTA

Fog. 54 part.lla 625 dove risulta ubicata la piscina del compendio immobiliare denominato il "Castello" tale part.lla



deriva dalla **n. 111** inserita nell'ipoteca iscritta il 16/10/04 ai n. 32349/7774, ma non è rappresentata ne come **n. 111** ne come **n. 625** nel pignoramento trascritto l'8/3/18 al n. 5919/4206 a cui la presente procedura fa riferimento, pertanto non verrà indicata nel relativo bando di vendita.

2) Accertamento della proprietà degli immobili al momento del pignoramento;

Come indicato nella relazione notarile ipocatastale storico ventennale allegata al fascicolo della procedura esecutiva la proprietà oggetto di pignoramento è pervenuta alla Y attraverso i seguenti atti, che come detto in precedenza riguardano l'acquisto di terreni successivamente frazionati in base al progetto di edificazione del complesso residenziale:

1) Atto di permuta a rogito Notaio Duranti Filippo del 22/01/2008 rep. 51745/17314 trascritto a Perugia il 13/02/2008 al n. 4924/2687 relativamente a:

Fog. 54 part. 96 sub. 2 (fabbricato fatiscente sub. 2 soppresso originando i sub. 3-4-5) e part. 637 (poi soppressa originando la n. 656 e unita alla n. 96).

2) Atto di vendita a rogito Notaio Duranti Filippo del 27/01/2006 rep. 48610/15181 trascritto a Perugia il 17/02/2006 al n.5922/3267 relativamente a :

Fog. 54 part. 125-501-508-113-114-125-126-127-129-130-131-132-133-502-504-505-506-507-508-509-510-511-18-19-20-107;



Fog. 85 part. 1 (soppressa ora n. 117) - 2 (soppressa ora n. 123) ;
 Fog. 86 part. 38-42-43-68-44-67; Fog. 83 part. 122 (soppressa ora
 537-538-539) -138-143(soppressa ora n. 540 - 541).

3) Atto di trasferimento sede sociale della Y rogito Notaio
 Donati Guerrieri Mario del
 3/07/1976 rep. 127319 trascritto il 28/11/98 al n. 23516/15596 e
 atto a rogito Notaio Mario Donati Guerrieri del 04/04/1973 rep.
 108647 e del 05/04/1973 rep. 108663 trascritto il 18/10/75 al n.
 14651/11704 Fog. 54 part. 94-97-98-99-100-111-112-123
 successivamente sopresse e variate creando Fog. 54 part. 100/6-
 530, part. 609 con i sub. dal n. 1 al n. 19 e relative corti con le part.
 614-615-616-617-618-619-620-621-622.

3) Descrizione analitica dei beni;

Come indicato nel precedente art. 1 l'esecutata Y ha acquistato con
 gli atti descritti al precedente articolo vari appezzamenti di terreno
 sui quali ha edificato nel corso degli anni un complesso
 residenziale "casa ad uso vacanze" costituito da varie tipologie di
 appartamenti alcuni con corpi di fabbrica cielo terra a se stanti altri
 costituiti da un insieme di strutture tra esse confinanti distribuite su
 vari corpi di fabbrica di maggiori dimensioni.

Sostanzialmente dall'esame e rilievo delle varie unità immobiliari
 si possono distinguere nel caso in oggetto un agglomerato abitativo
 denominato il "Castello" ubicato nel vocabolo Posante



di Sotto e altre unità immobiliari ubicate nel vocabolo Posante di Sopra.

Essendo le caratteristiche costruttive delle unità immobiliari pressoché identiche per tipologia di struttura portante, materiali, finiture interne, ecc. la descrizione delle stesse non verrà eseguita distintamente per ciascun lotto, ma sarà fatta come primo capoverso generale per tutte le unità immobiliari che avranno le stesse caratteristiche indicando per ciascuna unità immobiliare la relativa superficie e divisione interna.

LOTTI DAL N. 1 AL N. 19

Denominato "Il Castello" è ubicato nel vocabolo Posante Disotto in Comune di Piegaro e rappresenta un agglomerato di n. 19 unità immobiliari stile medioevale di varie metrature e tipologie, ubicato a circa Km. 14,00 dal Comune di Piegaro e a circa 550 mt. sul livello del mare è accessibile dalla strada Provinciale 309, da quella Regionale 220 Pievaiola asfaltate e successivamente da quella del Vocabolo Logli e Canile Basso, il cui ultimo tratto di circa 5 Km. non è asfaltato.

La posizione risulta in piena campagna circondato da boschi e colline che ne caratterizzano la zona.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Il complesso immobiliare "*del tipo stile medioevale*" è stato realizzato con una struttura portante in muratura, i solai di piano, copertura e gronda sono con travature in vista di legno, travicelli



e pianelle, i tetti sono prevalentemente del tipo a capanna con soprastante manto di copertura in coppi vecchi.

La tamponatura esterna è completamente rivestita con pietra arenaria del posto, gli architravi delle finestre sono in legno, le soglie con pianelle in laterizio, tutti gli infissi delle finestre sono in legno con vetro camera, e dotati di oscuramenti del tipo a "scuretto" sempre in legno.

Ogni unità immobiliare è provvista di caminetto a legna, affreschi interni ubicati o sulla cappa del camino o su pareti con motivi floreali, mappe antiche dell'Umbria, ritratti medioevali ecc.

Gli intonaci interni sono in malta di calce fratazzata e posati a mano libera, ogni cucina è realizzata in muratura con lavandino in graniglia e predisposta per l'alloggiamento dei vari elettrodomestici, i pavimenti sono con tavelle in cotto, le pareti di tutti i bagni sono tinteggiate con idropittura acrilica di vari colori con inseriti motivi floreali e paesaggistici, marcapiani in filetti di vernice e sono dotati di lavabo, wc. bidet, doccia.

Le porte interne sono in legno massello costituite da doghettato in legno e serrature del tipo a chiavistello, tutti i vani sono provvisti di impianto di illuminazione elettrica ed industriale realizzato con pregevoli interruttori in ceramica, e treccia a vista per i punti luce posizionati sui soffitti di legno, vi è l'impianto dell'acqua fredda e calda, quello telefonico e video-citofonico, e della televisione.

Le utenze sono frazionate e gestite con contatori separati (per gas



energia elettrica - acqua) ubicati in apposito locale, l'acqua corrente è garantita da un autoclave ubicato in una cisterna con acqua proveniente da 2 pozzi (muniti ciascuno di pompa e contatore della corrente) la cui posizione a monte delle unità immobiliari permette l'approvvigionamento anche in caso di assenza di corrente o rottura dell'autoclave, il gas GPL è fornito dal bombolone esterno che serve tutto il complesso residenziale rifornito dall'Azienda Olivi Gas.

Esiste un contatore generale per la fornitura di energia elettrica la quale viene ripartita e contabilizzata (come sopra detto) con contatori separati per ciascuna unità immobiliare.

Lo stesso dicasi per le attrezzature e servizi ad uso esclusivo del complesso residenziale quale piscina delle dimensioni di ml. 7,00 per 14,00 circa, (la piscina inserita nella corte rappresentata dalla part.lla n. 625 del Fog. 54 non è stata indicata nel pignoramento) lavanderia, spogliatoi, servizio igienico, ecc.

Come meglio rappresentato dalla documentazione fotografica allegata l'intero complesso immobiliare è circondato da muri in pietra (arenaria del posto) con due ampi portoni stile medievale in legno massello contrapposti con inserito piccolo portone pedonale e due cancellate in ferro contrapposte, gli accessi interni ai vari appartamenti sono con vialetti pavimentati con pietra arenaria, dello stesso tipo utilizzata per il rivestimento delle scale esterne di accesso agli appartamenti ubicati al piano primo, di pregevole



fattezza è il campanile soprastante quella che originariamente doveva essere una piccola chiesa, poi adibita ad appartamento munito di due campane, la corte pertinenziale ha un ampio ingresso in muratura di pietra con cancello pedonale e due cancelli carrabili in ferro di cui uno ad ante motorizzate, non vi è recinzione laterale, il viale delimitato da alberature attualmente si presenta privo di manutenzione, la piscina con i relativi servizi compresa la lavanderia è ubicata a valle del complesso residenziale ed è ad uso esclusivo dello stesso.

LOTTO N. 1

Fog. 54 part.lla 609 sub. 1 graffata alla part.lla n. 614 che ne costituisce la corte esclusiva (interno 1)

Ubicato al piano terreno ha una superficie di circa mq. 90,00 ed è suddiviso in ingresso soggiorno, cucina, disimpegno zona notte, bagno, due camere, il cortile ha una superficie catastale di circa mq. 44,00.

LOTTO N. 2

Fog. 54 part.lla 609 sub. 2 (interno 2)

Ubicato al piano primo ha una superficie di circa mq. 90,00 ed è suddiviso in ingresso soggiorno, cucina, disimpegno zona notte, bagno, due camere, l'accesso è dalla scala esterna.

LOTTO N. 3

Fog. 54 part.lla 609 sub. 3 (interno 3)

Ubicato al piano primo ha una superficie di circa mq. 84,00 ed è



suddiviso in ingresso soggiorno, con angolo cottura, disimpegno zona notte, bagno, due camere, l'accesso è dalla scala esterna.

LOTTO N. 4

Fog. 54 part.lla 609 sub.4 graffata alla part.lla n. 615 che ne costituisce la corte esclusiva (interno 4)

Ubicato al piano terreno ha una superficie di circa mq. 85,00 ed è suddiviso in ingresso soggiorno con angolo cottura, piccolo disimpegno e ripostiglio, due bagni, disimpegno zona notte, una camera uno studio, il cortile ha una superficie catastale di circa mq. 29,00.

LOTTO N. 5

Fog. 54 part.lla 609 sub. 5 (interno 5)

Ubicato al piano primo ha una superficie di circa mq. 114,00 ed è suddiviso in ingresso soggiorno, cucina, disimpegno zona notte, due bagni, di cui uno con accesso dalla camera, tre camere, l'accesso è dalla scala esterna.

LOTTO N. 6

Fog. 54 part.lla 609 sub. 6 graffata alla part.lla n. 616 che ne costituisce la corte esclusiva (interno 6)

Ubicato al piano terreno ha una superficie di circa mq. 93,00 ed è suddiviso in ingresso soggiorno con angolo cottura, disimpegno zona notte, due bagni, due camere, il cortile ha una superficie catastale di circa mq. 17,00.

LOTTO N. 7



Fog. 54 part.lla 609 sub. 7 graffata alla part.lla n. 617 che ne costituisce la corte esclusiva (interno 7)

Ubicato al piano terreno e primo ha una superficie complessiva di circa mq. 117,00 al piano terreno comprende ingresso soggiorno con angolo cottura, scala interna realizzata in legno di accesso al primo piano suddiviso in disimpegno, due bagni di cui uno con accesso dalla camera, due camere, il cortile ha una superficie catastale di circa mq. 42,00.

Si segnala l'assenza della caldaietta per il riscaldamento, il videocitofono, e gli interruttori magnetotermici nel quadro elettrico interno, probabilmente rubati.

LOTTO N. 8

Fog. 54 part.lla 609 sub. 8 graffata alla part.lla n. 618 che ne costituisce la corte esclusiva (interno 8)

Ubicato al piano terreno e primo ha una superficie complessiva di circa mq. 90,00 al piano terreno comprende ingresso soggiorno con angolo cottura, scala interna realizzata in legno di accesso al primo piano suddiviso in disimpegno, un bagno due camere, pregevole terrazzino di circa mq. 1,60 con accesso scalinato da una camera, il cortile ha una superficie catastale di circa mq. 19,00.

LOTTO N. 9

Fog. 54 part.lla 609 sub. 9 (interno 9)

Ubicato al piano primo ha una superficie di circa mq. 41,00 ed è



suddiviso in ingresso con disimpegno, soggiorno con angolo cottura, bagno con accesso dalla camera, una camera l'accesso è dalla scala esterna.

LOTTO N. 10

Fog. 54 part.lla 609 sub. 10 graffata alla part.lla n. 619 che ne costituisce la corte esclusiva (interno 10)

Ubicato al piano terreno ha una superficie di circa mq. 42,00 ed è suddiviso in ingresso con disimpegno, soggiorno con angolo cottura, un bagno con accesso dalla camera, una camera, il cortile ha una superficie catastale di circa mq. 20,00.

Si segnala l'assenza della caldaietta per il riscaldamento, e interruttori magnetotermici nel quadro elettrico interno probabilmente rubati.

LOTTO N. 11

Fog. 54 part.lla 609 sub. 11 graffata alla part.lla n. 621 che ne costituisce la corte esclusiva (interno 11)

Ubicato al piano terreno ha una superficie di circa mq. 89,00 ed è suddiviso in ingresso soggiorno con angolo cottura, ripostiglio, disimpegno zona notte, studio, camera e bagno questi ubicati ad un dislivello inferiore di circa ml. 0,55 accessibili dalla scala interna, il cortile ha una superficie catastale di circa mq. 25,00.

LOTTO N. 12

Fog. 54 part.lla 609 sub. 12 (interno 12)

Ubicato al piano primo ha una superficie di circa mq. 90,00 ed è



suddiviso in ingresso soggiorno con angolo cottura, ampia camera, studio, bagno, questi ubicati ad un livello inferiore di circa ml. 0,60 accessibili dalla scala interna, soppalco di circa mq.7,50 compresi nella superficie totale dell'appartamento realizzato con struttura in legno;

LOTTO N. 13

Fog. 54 part.lla 609 sub. 13 (interno 13)

Ubicato al piano primo ha una superficie di circa mq. 89,00 ed è suddiviso in ingresso soggiorno, cucina, disimpegno zona notte, due camere, due bagni di cui uno con accesso dalla camera.

LOTTO N. 14

Fog. 54 part.lla 609 sub. 14 (interno 14)

Ubicato al piano terreno ha una superficie di circa mq. 64,00 ed è suddiviso in ingresso soggiorno con angolo cottura, disimpegno zona notte, un bagno, una camera uno studio.

Si segnala l'assenza della caldaietta per il riscaldamento, il videocitofono, e gli interruttori magnetotermici nel quadro elettrico interno, probabilmente rubati.

LOTTO N. 15

Fog. 54 part.lla 609 sub. 15 (interno 15)

Ubicato al piano primo ha una superficie di circa mq. 103,00 ed è suddiviso in ingresso soggiorno con angolo cottura, disimpegno zona notte, due camere, due bagni di cui uno con accesso dalla camera un ripostiglio.



LOTTO N. 16

Fog. 54 part.IIIa 609 sub. 16 (interno 16)

Ubicato al piano primo ha una superficie di circa mq. 96,00 ed è suddiviso in ingresso soggiorno, cucina, disimpegno zona notte, due camere, due bagni di cui uno con accesso dalla camera.

Si segnala l'assenza della caldaietta per il riscaldamento, probabilmente rubata.

LOTTO N. 17

Fog. 54 part.IIIa 609 sub. 17 (interno 17)

Ubicato al piano terreno e primo ha una superficie complessiva di circa mq. 95,00 ripartita al 50% al piano terra e primo, il piano terreno comprende ingresso soggiorno, cucina, scala interna realizzata in legno di accesso al primo piano suddiviso in disimpegno, un bagno, una camera, uno studio.

LOTTO N. 18

Fog. 54 part.IIIa 609 sub. 18 (interno 18)

Ubicato al piano terreno e primo ha una superficie complessiva di circa mq. 130,00 ripartita in tre livelli essendo presente un soppalco, il piano terreno comprende ingresso soggiorno con angolo cottura, scala interna realizzata in legno di accesso al soppalco realizzato in legno, scala in legno di accesso al piano primo suddiviso in disimpegno, due camere, due bagni di cui uno con accesso dalla camera di particolare architettura avendo la doccia inserita in un piccolo prolungamento dello stesso rialzato



da tre gradini.

LOTTO N. 19

Fog. 54 part.lla 609 sub. 19 graffata alla part.lla n. 620-622 che ne costituisce la corte esclusiva (interno 19)

Ubicato al piano terreno e primo ha una superficie di circa mq. 77,00 ed è suddiviso in ingresso soggiorno con angolo cottura, pregevole portico di circa mq. 15,00 compresi nella superficie dell'appartamento, scala interna in legno di accesso al piano primo suddiviso in una camera, bagno, una loggia di mq. 15,00 compresa nella superficie del piano primo, il cortile ha una superficie catastale di circa mq. 37,00.

PRECISAZIONE PER TUTTI I LOTTI DAL N. 1 AL N. 19

Compresi in ciascun lotto per i proporzionali diritti millesimali, attualmente non presente ne un condominio ne relative tabelle millesimali, sono le particelle al N.C.E.U. come enti urbani e che costituiscono di fatto la corte del complesso immobiliare, censite al Foglio 54 part.lla 609 di mq. 15.540,00

mentre le part.lla 625 di mq. 840,00 (corte circostante la piscina), part.lla 633 di mq. 150,00, part.lla 613 di mq. 715,00, pur essendo inserite nell'elaborato planimetrico che rappresenta tutti i lotti dal n. 1 al n. 19 non sono state oggetto di pignoramento, ne le particelle dalle quali le stesse derivano e pertanto non saranno menzionate nel relativo bando di vendita



LOTTE DAL N. 20 AL N. 24

Dislocati in n. 3 corpi di fabbrica tra essi non confinanti sono ubicati a circa un chilometro dal complesso immobiliare denominato il Castello al vocabolo Posante di Sopra di cui mantengono per posizione, accesso ecc. quanto già detto per lo stesso.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

In merito alle caratteristiche costruttive le stesse sono identiche a quelle descritte per i precedenti lotti ad eccezione di quanto sotto riportato:

i pavimenti dei lotti n. 20-21-22-23 sono in gres porcellanato tipo cotto, mentre quelli del lotto n. 24 sono con piastrelle non trattate; tutti gli infissi dei lotti dal n. 20 al n. 24 sono insieme agli scuretti in legno verniciato di colore diverso per ciascuna unità immobiliare.

LOTTO N. 20

Fog. 54 part.IIa 96 sub. 5 (denominato il Fiordaliso) con corte pertinenziale ad uso esclusivo identificata con la part.IIa 663 di mq. 209.

Ubicato al piano terreno ha superficie di circa mq. 86,00 ed è suddiviso in ingresso soggiorno con angolo cottura, disimpegno notte con una camera un bagno disposti a livello rialzato di circa ml. 1,30 altra camera con accesso dal soggiorno.

Il cortile ha una superficie catastale di circa mq. 209,00.



L'appartamento risulta locato con regolare contratto di affitto stipulato in data 26/10/15 registrato il 24/11/15 ad un canone mensile di €. 400,00, la locazione scade il 31/10/19 con rinnovazione tacita per altri quattro anni, lo stesso è occupato dal custode che gestisce il Condominio.

LOTTO N. 21

Fog. 54 part.IIa 96 sub. 4 (denominato il Papavero) con corte pertinenziale ad uso esclusivo identificata con la part.IIa 670 di mq. 162 e part. 662 di mq. 29,00

Ubicato al piano terreno ha superficie di circa mq. 102,00 ed è suddiviso in ingresso con disimpegno, soggiorno, con angolo cottura, disimpegno zona notte due bagni di cui uno con ingresso dalla camera, due camere.

Il cortile ha una superficie catastale totale di circa mq. 191,00.

LOTTO N. 22

Fog. 54 part.IIa 96 sub. 3 (denominato il Ciclamino) con corte pertinenziale ad uso esclusivo identificata con la part.IIa 656 di mq. 27,00.

Ubicato al piano terreno ha superficie di circa mq. 82,00 ed è suddiviso in due locali con adiacente intercapedine ventilata, di fatto l'immobile deve essere ancora suddiviso, e non vi sono predisposizioni per l'impianto elettrico, idrico e di riscaldamento

La corte ha una superficie catastale di circa mq. 27,00 e rappresenta la zona di rispetto per l'adiacente strada.



LOTTO N. 23

Fog. 54 part.IIa 660 (denominato il Biancospino) con circostante corte pertinenziale identificata con la part.IIa 660 al netto del sedime del fabbricato di circa mq. 225,00

Trattasi di una unità immobiliare cielo terra suddivisa in due piani di circa mq. 58,00 ciascuno che comprendono, al piano terreno ingresso con soggiorno, cucina, bagno, disimpegno con scala interna in legno di accesso al piano primo suddiviso indisimpegno, un bagno due camere di cui una dotata di cabina armadio.

PRECISAZIONE

Sulla vendita delle unità immobiliari identificate ai lotti n. 20-21-23 sono compresi i diritti pari ad 1/3 ciascuno sulla corte di terreno ad essi confinante identificata con la part. n. 658 del Fog. 54 di mq. 49,00.

LOTTO N. 24

Fog. 54 part.IIa 100 sub. 6 (denominata R6) con corte pertinenziale identificata con la part. IIa 530 di circa mq. 127,00.

L'immobile fa parte di un fabbricato di maggior consistenza costituito da n. 7 unità immobiliari con relative corti, della superficie totale di circa mq. 140,00 comprende un piano terra ad uso ingresso, piano rialzato con soggiorno e angolo cottura, una camera un bagno, scala interna, piano primo suddiviso in una camera e un bagno, piano secondo con una camera e un bagno.



LOTTO N. 25

Fog. 54 part.IIa 125 - 501 - 505 - 508 trattasi di n. 4 unità collabenti tra esse confinanti ubicate a poca distanza dai complessi immobiliari sopra descritti, vocabolo Posante di Sotto. Trattandosi di ruderi ne può essere utilizzata l'originaria cubatura pari a circa mc. 1.350,00 per il fabbricato principale e di circa mq. 200,00 per gli annessi, ad essi vanno associati i terreni confinanti per una superficie complessiva di **Ha. 7.69,90** identificati al N.C.T. al Foglio 54 part.IIa 126 di mq. 800,00, n. 127 di mq. 6.890,00, n. 502 di mq. 30,00 n. 504 di mq. 230,00, n.

506 di mq. 20,00, n. 507 di mq. 60,00, n. 509 di mq. 26.240,00, n. 510 di mq. 1.100,00, n. 511 di mq. 470, n. 129 di mq. 1.2640,00, n. 130 di mq. 6.780.,00, n. 131 di mq. 9.020,00, n. 132 di mq. 2.720,00, n. 133 di mq. 9.990,00.

LOTTO N. 26

Trattasi di terreni prevalentemente boschivi o pascoli incolti che si estendono per una superficie complessiva di **Ha. 39.44.87** tra loro parzialmente confinanti, hanno parte accesso dalle strade vicinali, sono ubicati in alta collina e sono identificati al N.C.T. con part.IIe 18-19-20-107-113-114 del Foglio 54, part.IIe 38-42-43-44-67-68 del Foglio 86, part.IIe 117- 123 del Foglio 85.

4) Verifica sulla regolarità urbanistica dell'immobile.

LOTTI DAL N. 1 AL N. 19

Dalle ricerche eseguite presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Piegaro il complesso immobiliare che comprende le diciannove unità immobiliari è stato edificato previa stipula da parte della esecutata di Convenzione con il Comune di Piegaro in data 12/03/03 **scaduta il 12/03/16** e presentazione di un piano attuativo di iniziativa privata approvato con adozione delibera n. 46 del 27/09/02 e approvazione definitiva con delibera n. 4 del 3/02/03 e successive varianti approvate con delibere n. 83 del 23/12/04, n. 23 del 31/03/05.

Sono stati rilasciati dal Comune di Piegaro concessione n. 14/03 permesso di costruire n. 39/05; nuovo permesso di costruire per completamento lavori non ultimati nei termini prot. 32319 del 24/03/06.

Il Piano Attuativo e relativa convenzione prevedevano la realizzazione delle opere di urbanizzazione come descritte al punto A della convenzione sopra citata, le quali ad oggi risultano eseguite ad eccezione della realizzazione dei parcheggi ed aree verdi e riguardano tutto il comparto edilizio inserito nel piano attuativo che comprende quindi altre unità immobiliari escluse dal pignoramento.

Il completamento delle opere di urbanizzazione è indispensabile per richiedere il collaudo del piano attuativo in assenza del **quale non possono essere rilasciate le abitabilità degli immobili compresi nei lotti dal n. 1 al n. 19**, tali aree della superficie



complessiva di circa Mq. 9.443,00 dovranno, ad un costo di €. 5,00 al mq. (come stabilito dalla delibera n. 91 del 19/06/08 del Comune di Piegaro) e quantificato alla data di accertamento marzo 2019, essere monetizzate per un totale di circa €. 47.125,00.

Si precisa che le aree verdi e parcheggi che interessano il complesso edilizio di cui trattasi come desunto dalla planimetria tavola 6 (del piano attuativo) sono circa mq. 4.703,00 a cui corrisponde un importo di €. 23.515,00

Dal raffronto dello stato dei luoghi con il progetto allegato all'ultimo permesso di costruire si sono ravvisate difformità relative al posizionamento di finestre, diversa distribuzione degli spazi interni, scale esterne, parziali sagomature esterne del fabbricato.

Pertanto è necessario presentare un progetto di variante che riconduca l'opera all'effettivo stato dei luoghi, oltre a tutta la documentazione relativa all'ottenimento dell'agibilità come disposto dall'art. 138 della L.R. n. 1/15.

Le planimetrie catastali risultano aggiornate allo stato dei luoghi fatta eccezione per:

Lotto 13 part. 609 sub. 13 non corrisponde la posizione degli ultimi scalini della scala esterna essendo interni e non esterni;

Lotto 15 part. 609 sub. 15 non corrisponde la destinazione di due vani (bagno al posto di ripostiglio) e (ripostiglio al posto del



bagno).

Lotto 18 part. 609 sub. 18 manca la rappresentazione grafica di n. 4 finestre, due al piano terreno e n. 2 sull'area soppalcata.

LOTTI N. 20-21-22

L'immobile che comprende i lotti suindicati è stato oggetto di lavori di ristrutturazione mediante demolizione parziale e ricostruzione di fabbricato residenziale e ampliamento dello stesso con permesso di costruire n. 13/08, n. 36/09 variante al n. 13/08 è stato rilasciato certificato di abitabilità prot. 4000 del 16/04/10, dal raffronto del progetto approvato con lo stato dei luoghi non si sono riscontrate difformità degne di rilievo.

Le planimetrie catastali risultano aggiornate allo stato dei luoghi fatta eccezione per:

Lotto n. 21 part. 96 sub. 4 destinazione errata sul locale ad uso soggiorno indicato invece come camera;

Lotto n.22 part. 96 sub. 3 non è indicata l'intercapedine esistente a ridosso della muratura che comprende i due vani oltre ad avere indicazione errate sulla destinazione e divisione degli spazi interni;

LOTTO N. 23

L'immobile che comprende tale lotto è stato oggetto di lavori di ristrutturazione mediante demolizione parziale e ricostruzione di fabbricato residenziale e ampliamento dello stesso con permesso di costruire n. 13/08, n. 36/09 variante al n. 13/08 è stato



rilasciato certificato di abitabilità prot. 4000 del 16/04/10, dal raffronto del progetto approvato con lo stato dei luoghi non si sono riscontrate difformità degne di rilievo.

Catastalmente sono erroneamente indicate le aperture del bagno al piano primo e l'indicazione della cabina armadio al posto del bagno;

LOTTO N. 24

L'immobile che comprende il lotto in oggetto è stato autorizzato per lavori di ristrutturazione e recupero di fabbricato rurale con concessione edilizia n. 32/98, n. 33/99, n. 15/00, n. 58/00prot. 503/02 proroga per il completamento dei lavori, concessione n. 42/01, D.I.A prot. 4319 pratica n. 86/03, D.I.A. n. 171/10 prot. 9959, non è stato rilasciato certificato di abitabilità, dal raffronto del progetto con lo stato dei luoghi si ravvisa solo la diversa destinazione e distribuzione dei due locali al piano terra indicati come magazzini invece di cucina camera e bagno, correttamente indicati nella planimetria catastale.

LOTTO N. 25

Come desunto dal certificato di destinazione urbanistica i terreni compresi in tale lotto sono classificati come "*EC Area priva di particolare interesse agricolo*", le unità collabenti necessitano della presentazione di un progetto per la loro ristrutturazione e recupero di fabbricato rurale, potendo usufruire per il fabbricato principale di circa mc. 1.350,00 e per gli annessi di un totale di



circa mc. 200,00, gli stessi sono soggetti a vincolo di interesse testimoniale.

LOTTO N. 26

Come desunto dal certificato di destinazione urbanistica i terreni compresi in tale lotto risultano con destinazione:

EC Area priva di interesse particolare agricolo; EB area boscata;

5) Individuazione catastale dei beni pignorati.

Dall'aggiornamento delle visure catastali eseguite presso l'U.T.E. di Perugia i beni immobili di cui si parla risultano così censiti
N.C.E.U.

LOTTO N. 1

Fog. 54 part.lla 609 sub. 1 graffata alla part.lla n. 614 Cat. A/2
CL. 3 vani 4,5 R.C. €. 406,71;

LOTTO N. 2

Fog. 54 part.lla 609 sub. 2 Cat. A/2 CL. 3 vani 4,5 R.C. €. 406,71;

LOTTO N. 3

Fog. 54 part.lla 609 sub. 3 Cat. A/2 CL.3 vani 3,5 R.C. €. 316,33

LOTTO N. 4

Fog. 54 part.lla 609 sub.4 graffata alla part.lla n. 615 Cat. A/2 CL.
3 vani 4,5 R.C. €. 406,71

LOTTO N. 5

Fog. 54 part.lla 609 sub. 5 Cat. A/2 CL. 3 vani 6 R.C. €. 542,28;

LOTTO N. 6



Fog. 54 part.lla 609 sub. 6 graffata alla part.lla n. 616 Cat. A/2

CL. 3 vani 4 R.C. €. 361,52;

LOTTO N. 7

Fog. 54 part.lla 609 sub. 7 graffata alla part.lla n. 617 Cat. A/2

CL. 3 vani 4 € 361,52;

LOTTO N. 8

Fog. 54 part.lla 609 sub. 8 graffata alla part.lla n. 618 Cat. A/2

CL. 3 vani 3,5 R.C. € 316,33;

LOTTO N. 9

Fog. 54 part.lla 609 sub. 9 Cat. A/2 CL. 3 vani 2,5 R.C. € 225,95;

LOTTO N. 10

Fog. 54 part.lla 609 sub. 10 graffata alla part.lla n. 619 Cat. A/2

CL. 3 vani 1,5 R.C. € 135,57;

LOTTO N. 11

Fog. 54 part.lla 609 sub. 11 graffata alla part.lla n. 621 Cat. A/2

CL. 3 vani 4 R.C. € 361,52;

LOTTO N. 12

Fog. 54 part.lla 609 sub. 12 Cat. A/2 CL. 3 vani 4,5 R.C. €.

406,71;

LOTTO N. 13

Fog. 54 part.lla 609 sub. 13 Cat. A/2 CL. 3 vani 5 R.C. € 451,90;

LOTTO N. 14

Fog. 54 part.lla 609 sub. 14 Cat. A/2 CL. 3 vani 3,5 R.C. €.

316,33;



LOTTO N. 15

Fog. 54 part.lla 609 sub. 15 Cat. A/2 CL. 3 vani 4,5 R.C. €. 406,71;

LOTTO N. 16

Fog. 54 part.lla 609 sub. 16 Cat. A/2 CL. 3 vani 4 R.C. €. 361,52;

LOTTO N. 17

Fog. 54 part.lla 609 sub. 17 Cat. A/2 CL. 3 vani 4,5 R.C. €. 406,71;

LOTTO N. 18

Fog. 54 part.lla 609 sub. 18 Cat. A/2 CL. 3 vani 6 R.C. €. 542,28;

LOTTO N. 19

Fog. 54 part.lla 609 sub. 19 graffata alla part.lla n. 620-622 Cat. A/2 CL. 3 vani 3 R.C. €. 271,14;

Risultano intestati alla Ditta:

Y con sede in Roma P.I.80112190584;

Le vulture catastali risultano aggiornate;

N.C.E.U.

LOTTO N. 20

Fog. 54 part.lla 96 sub. 5 Cat. A/2 CL. 2 vani 4 R.C. €. 309,87

part.lla 663 di mq. 209 Ente Urbano.

Fog. 54 part.lla 658 area urbana di mq. 49;

LOTTO N. 21

Fog. 54 part.lla 96 sub. 4 Cat. A/2 CL. 2 vani 4,5 R.C. €. 348,61



part.lla 670 di mq. 162 Ente Urbano e part. 662 di mq. 29,00 Ente Urbano;

Fog. 54 part.lla 658 area urbana di mq. 49;

LOTTO N. 22

Fog. 54 part.lla 96 sub. 3 Cat. A/2 CL. 2 vani 3,5 R.C. €. 271,14

part.lla 656 di mq. 27,00 ente urbano.

Risultano intestati alla Ditta:

Y con sede in Roma P.I.80112190584;

Le voltture catastali risultano aggiornate;

N.C.E.U.:

LOTTO N. 23

Fog. 54 part.lla 660 Cat. A/7 CL 1 vani 6 R.C. €. 557,77;

Fog. 54 part.lla 658 area urbana di mq. 49;

Risultano intestati alla Ditta:

Y con sede in Roma P.I.80112190584;

Le voltture catastali risultano aggiornate;

N.C.E.U.

LOTTO N. 24

Fog. 54 part.lla 100 sub. 6 Cat. A/2 CL. 2 vani 6 R.C. €. 464,81,

part. lla 530 mq. 127,00.

Risultano intestati alla Ditta:

Y con sede in Roma P.I.



80112190584;

Le volture catastali risultano aggiornate;

N.C.E.U.

LOTTO N. 25

Fog. 54 part.IIa 125 unità collabente, part.IIa 501 unità collabente, part.IIa 508 unità collabente, part.IIa 505 ente urbano; **Risultano intestati alla Ditta:**

Y con sede in Roma P.I. 80112190584;

Le volture catastali risultano aggiornate;

N.C.T.

al Foglio 54 part.IIa **126** di mq. 800,00 CL. 3 uliveto R.D. €. 1,03 R.D. €. 0.37, **n. 127** di mq. 6.890,00 CL 4 Sem. Arb. R.D. €. 17.79 R.A. €. 24.91, **n. 502** area rurale di mq. 30,00 **n. 504** di mq. 230,00, uliveto CL 2 R.D. €. 0.65 R.A. €. 0.48 **n. 506** di mq. 20,00 uliveto CL. 2 R.D. €. 0.06 R.A. €. 0.04, **n. 507** di mq. 60,00 area rurale, **n. 509** di mq. 26.240,00 uliveto CL. 2 R.D. €. 74.54 R.A. €. 54.21, **n. 510** di mq. 1.100,00 uliveto CL 2 R.D. €. 3.12 R.A. €. 2.27, **n. 511** di mq. 470,00 uliveto CL 2 R.D. €. 1.34 R.A. €. 0.97, **n. 129** di mq. 1.2640,00 seminativo CL 5 R.D. €. 22.85 R.A. €. 42.43, **n. 130** di mq. 6.780,00 pasc. arb. CL 2, R.D. €. 3.15 R.A. €. 1.75 **n. 131** di mq. 9.020,00 sem. arb. CL 4 R.D. €. 23.29 R.A. 32.61, **n. 132** di mq. 2.720,00 pascolo CL 3 R.D. €. 0.70 R.A. €. 0.42, **n. 133** di mq. 9.990,00 seminativo CL 5 R.D.



€. 18.06 R.A. €. 33.54.

Risultano intestati alla Ditta:

Y con sede in Roma P.I.80112190584;

Le volture catastali risultano aggiornate;

LOTTO N. 26

N.C.T.

Al Foglio 54 **part. 18** mq. 3.140,00 sem. arb. CL 5 R.D. €. 5.68
R.A. €. 9.73, **part. 19** mq. 23.370,00 seminativo CL 5 R.D. €. 42.24 R.A. €. 78.45, **part. 20** mq. 2.020,00 sem. arb. CL 5 R.D. €. 3.65 R.A. €. 6.26 **part. 107** mq. 5.490,00 seminativo CL 4 R.D. €. 14.18 R.A. €. 21.27 **part. 113** mq. 7.810,00 bosco alto CL 2 R.D. €. 12.10 R.A. €. 1.61 **part. 114** mq. 2.860,00 sem. arb. CL 5 R.D. €. 5.17 R.A. €. 8.86.

Fog. 86 **part. 38** mq. 55.400,00 bosco ceduo CL 3 R.D. €. 71.53 R.A. €. 11.44, **part. 42** mq. 13.710,00 pasc. cesp. CL 2 R.D. €. 3.54 R.A. €. 2.83, **part. 43** mq. 47.630,00 seminativo CL 5 R.D. €. 86.10 R.A. €. 159.89, **part. 44** mq. 16.100,00 pascolo CL 2 R.D. €. 9.15 R.A. €. 4.99, **part. 67** mq. 18.700,00 pasc. cesp. CL 2 R.D. €. 4.83 R.A. €. 3.86, **part. 68** mq. 18.290,00 bosco alto CL 3 R.D. €. 17.00 R.A. €. 1.89.

Foglio 85, **part. 117** mq. 171.008,00 bosco alto CL 3 R.D. €. 158,97 R.A. €. 17.66 **part. 123** mq. 8.959,00 pascolo CL 3 R.D. €. 2.31 R.A. €. 1.39.



Risultano intestati alla Ditta:

Y con sede in -- P.I. --;

Le volture catastali risultano aggiornate

6) coerenze**LOTTI DAL N. 1 AL N. 19**

I lotti di cui si parla confinano su più lati con beni Y

LOTTI N. 20-21-22

I lotti di cui si parla confinano su più lati con beni Y.

LOTTO N. 23

Il lotto di cui si parla confina su più lati con beni Y, strada vicinale;

LOTTO N. 24

Il lotto di cui si parla confina strada vicinale, beni C.P.,M.A.,
V.L.;

LOTTO N. 25

Il lotto di cui si parla confina su più lati con beni Y, strade vicinali;

LOTTO N. 26

Il lotto di cui si parla confina su più lati con beni Y, K.I., S.L.,
strade vicinali;



7) Eventuale presenza di gravami che ostacolano l'immediato utilizzo dei beni pignorati;

LOTTE DAL N. 1 AL N. 26

Per quanto potuto accertare non sussistono impedimenti all'immediato utilizzo dei beni in quanto gli stessi si presentano disabitati fatta eccezione per il lotto n. 20 che risulta locato al custode del Condominio.

8) Aggiornamenti ipotecari relativi ai beni pignorati.

Dall'esame della relazione notarile allegata alla procedura esecutiva ed ai relativi aggiornamenti i beni di cui trattasi risultano così gravati:

LOTTE N. 24

- Ipoteca originaria di £. 5.600.000.000 iscritta il 21/05/01 al n. 10971/2002 a favore della Banca di Roma s.p.a. successivamente frazionata con annotamento n. 3195/288 del 6/2/02 pari ad €. 123.949,66 riferita al lotto n. 24;

LOTTE DAL N. 1 AL N. 19

- Ipoteca originaria di €. 4.132.000,00 iscritta il 19/09/02 al n. 23445/5032 a favore della Banca di Roma s.p.a. successivamente frazionata per ogni singolo lotto con annotamento n. 8066/1657 del 6/3/06;
Fog. 54 part. 609 sub. 1 graffata alla part. 614 €.



210.000,00

Fog. 54 part. 609 sub. 2 €. 220.000,00

Fog. 54 part. 609 sub. 3 €. 210.000,00

Fog. 54 part. 609 sub. 4 graffata alla part. 615 €. 180.000,00

Fog. 54 part. 609 sub. 5 €. 300.000,00

Fog. 54 part. 609 sub. 6 graffata alla part. 616 €. 250.000,00

Fog. 54 part. 609 sub. 7 graffata alla part. 617 €. 300.000,00

Fog. 54 part. 609 sub. 8 graffata alla part. 618 €. 220.000,00

Fog. 54 part. 609 sub. 9 €. 86.000,00

Fog. 54 part. 609 sub. 10 graffata alla part. 619 €. 86.000,00

Fog. 54 part. 609 sub. 11 graffata alla part. 621 €. 200.000,00

Fog. 54 part. 609 sub. 12 €. 200.000,00

Fog. 54 part. 609 sub. 13 €. 220.000,00

Fog. 54 part. 609 sub. 14 €. 120.000,00

Fog. 54 part. 609 sub. 15 €. 270.000,00

Fog. 54 part. 609 sub. 16 €. 220.000,00

Fog. 54 part. 609 sub. 17 €. 240.000,00

Fog. 54 part. 609 sub. 18 €. 320.000,00



Fog. 54 part. 609 sub. 11 graffata alla part. 620 e 622 €. 280.000,00

- Ipoteca originaria di €. 612.000,00 iscritta il 16/10/04 al n. 32349/7774 a favore della Banca di Roma s.p.a. successivamente frazionata per ogni singolo lotto con annotamento n. 8069/1660 del 6/3/06;
- Fog. 54 part. 609 sub. 1 graffata alla part. 614 €. 50.000,00
- Fog. 54 part. 609 sub. 2 €. 40.000,00
- Fog. 54 part. 609 sub. 3 €. 30.000,00
- Fog. 54 part. 609 sub. 4 graffata alla part. 615 €. 44.000,00
- Fog. 54 part. 609 sub. 5 €. 30.000,00
- Fog. 54 part. 609 sub. 6 graffata alla part. 616 €. 20.000,00
- Fog. 54 part. 609 sub. 7 graffata alla part. 617 €. 40.000,00
- Fog. 54 part. 609 sub. 8 graffata alla part. 618 €. 40.000,00
- Fog. 54 part. 609 sub. 9 €. 14.000,00
- Fog. 54 part. 609 sub. 10 graffata alla part. 619 €. 14.000,00
- Fog. 54 part. 609 sub. 11 graffata alla part. 621 €. 40.000,00
- Fog. 54 part. 609 sub. 12 €. 34.000,00
- Fog. 54 part. 609 sub. 13 €. 32.000,00
- Fog. 54 part. 609 sub. 14 €. 38.000,00
- Fog. 54 part. 609 sub. 15 €. 20.000,00
- Fog. 54 part. 609 sub. 16 €. 40.000,00



- Fog. 54 part. 609 sub. 17 € 26.000,00
- Fog. 54 part. 609 sub. 18 € 40.000,00
- Fog. 54 part. 609 sub. 11 graffata alla part. 620 e 622 € 20.000,00

LOTTO N. 25-26

- Ipoteca di € 400.000,00 iscritta il 12/10/06 al n. 34644/7866 a favore della Banca di Roma s.p.a.;

LOTTO N. 20-21-22-23

- Ipoteca di € 1.400.000,00 iscritta il 14/05/08 al n. 14221/3263 a favore della Unicredit Banca di Roma s.p.a.;

LOTTO N. 26

Costituzione di vincoli legali trascritto l'11/10/01 al n. 22614/15384 a favore del Ministero per i Beni e Le Attività Culturali;

LOTTO DAL N. 1 AL N. 26

- Pignoramento immobiliare trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Perugia il 08/03/18 al n. 5919/4206 a favore della Fino 1 Securitisation s.r.l.

9) Individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio

LOTTI DAL N. 1 AL N. 26

Al ventennio la proprietà era la seguente:

P.A., P.A., B.O. atto di vendita Notaio Filippo Biavati del 18/10/48 rep. 19548 trascritto il



18/02/49 al n. 80, atto di donazione Notaio Pecchioli Leonardo in data 25/11/95 rep. 270778 trascritto il 18/12/95 al n. 24535/17067 i soggetti sopra descritti permutano alla Società eseguita a rogito Notaio Duranti Filippo del 22/01/2008 rep. 51745/17314 trascritto a Perugia il 13/02/2008 al n. 4924/2687 relativamente a:Fog. 54 part. 96 sub. 2 (fabbricato fatiscente) e part. 637 (poi soppressa e passata al N.C.E.U. come 96).

M.C., M.E., C.G., D.C., G.G., M.C., N.D., P.D., P.M.T., S.M., M.R., V.F., in parte per atto di vendita del Notaio Duranti Filippo in data 25/01/93 rep. n. 25418 trascritto il 27/01/93 al n. 1665/1377 e in parte per successione in morte R.E. E.M. deceduta il 23/01/05 den. 1440 vol. 2005 del 28/11/05 trascritta il 25/02/06 al n. 7095/3996, i sopra descritti soggetti vendono con atto a rogito Notaio Duranti Filippo del 27/01/2006 rep. 48610/15181 trascritto a Perugia il 17/02/2006 al n. 5922/3267 relativamente a: Fog. 54 part. 125- 501-508-113-114-125-126-127-129-130-131-132-133-502-504-

505-506-507-508-509-510-511-18-19-20-107;

Fog. 85 part. 1 (soppressa ora n. 117) - 2 (soppressa ora n. 123) ;

Fog. 86 part. 38-42-43-68-44-67; Fog. 83 part. 122 (soppressa ora 537-538-539) -138-143(soppressa ora n. 540 - 541).

L.A.o, L.A., L.R. per atto di



compravendita del Notaio Mario Donati Guerrieri in data 4/4/73 rep. 108647 e del 5/04/73 rep. n. 108663 trascritto il 18/10/75 al n. 14651/11704 i sopra descritti soggetti vendono con atto a rogito Notaio Mario Donati Guerrieri del 04/04/1973 rep. 108647 e del 05/04/1973 rep. 108663 trascritto il 18/10/75 al n. 14651/11704 Fog. 54 part. 94- 97-98-99-100-111-112-123 successivamente sopresse e variate creando Fog. 54 part. 100/6- 530, part. 609 con i sub. dal n. 1 al n. 19 e relative corti con le part. 614-615-616-617-618-619-620-621-622, e successivo atto di trasferimento sede sociale con atto a rogito Notaio Donati Guerrieri Mario del 3/07/1976 rep. 127319 trascritto il 28/11/98 al n. 23516/15596

10) Valutazione

LOTTI DAL N. 1 AL N. 24

Come indicato nel paragrafo 3 descrizione, i beni immobili compresi in tali lotti sono rappresentati da appartamenti con caratteristiche architettoniche che rievocano in tutto con doviziadi particolari costruttivi le case medievali, arricchite di finiture di particolare pregio e qualità nei materiali, il contesto urbanistico in cui sono inseriti e la posizione ne fanno prevalentemente immobili da destinare a "*casa vacanze*".

Per tali immobili non vi è particolare ricchezza di valutazioni immobiliari specie nella zona in cui sono inseriti, fortunatamente l'azienda in oggetto ha edificato nello stesso complesso edilizio



altre unità immobiliari con caratteristiche pressoché identiche per finitura e fattezza a quelle oggetto di valutazione.

Pertanto ho ritenuto opportuno applicando il metodo sintetico comparativo (parametro adottato il mq.) a raffrontare gli immobili in estimazione con le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quelli pressoché identici che sono stati oggetto di compravendita i cui atti 8/11/05 rep. 36698 trascr. il 18/11/05 al n. 21927-26/09/07 rep. 115274 trascr. il 4/10/07 al n. 18222 - 26/10/07 rep. 29004 trascr. il 9/11/07 al n. 20797 - 30/10/06 rep. 11199 trascr. il 3/02/06 al n. 2331 - 15/10//08 rep. 8978 trascr. il 21/10/08 al n. 17277, sono stati visionati presso la ex Conservatoria dei RR.II. di Perugia.

Le ultime vendite risalgono agli anni 2007 e 2008, in cui ancora il mercato immobiliare aveva abbondanza di domanda, dal 2010 come noto la crisi immobiliare ha iniziato a concretizzarsi con una diminuzione costante della domanda sino ad avere negli anni 2014-2015 - 2016 i suoi apici.

Ad oggi il settore immobiliare risente ancora di tale crisi anche se nel 2018 è stata segnalata una ripresa del mercato immobiliare, focalizzato soprattutto su immobili di particolare pregio, o altri da destinare a reddito.

Inoltre va considerata la destinazione prevalentemente a "casa vacanze" che restringe ulteriormente la domanda in tale settore.

In considerazione di tale fatto si è cercato per quanto possibile di



adattare i prezzi medi a mq. desunti dagli atti analizzati con quelli medi che comunque sono stati assunti da indagini espletate su agenzia immobiliari e comunque si è tenuto conto nel prezzo medio attribuito a mq. della pregevolezza architettonica, costruttiva, nonché della qualità dei materiali, con cui gli immobili sono stati realizzati.

Si è inoltre considerato:

- La disponibilità dell'immobile;
- L'attuale stato di manutenzione e conservazione;
- La regolarità edilizia e dei costi relativi al completamento delle pratiche edilizie e degli adempimenti ad essi collegati;
- Dell'anno di costruzione;
- Della consistenza e destinazione;

e di ogni altro fattore che può influenzare positivamente o negativamente il valore di mercato.

I prezzi attribuiti a mq. tengono conto delle corti ad uso esclusivo e di quelle di uso comune compresi i relativi servizi.

Per i terreni valori tipici trattasi di terreni prevalentemente boschivi, pascoli, o seminativi comunque diventati pascoli incolti in quanto non più coltivati da molti anni, pertanto si terrà conto:

- della giacitura, esposizione, accesso con mezzi agricoli, forma, ubicazione, ampiezza;
- dei prezzi medi per terreni simili reperiti presso agenzie immobiliari della zona;



Inoltre nel determinare il valore di stima si avrà riguardo dell'andamento delle aste giudiziarie svolte dal Tribunale di Perugia.

Infatti si cercherà di addivenire ad un valore di stima che si avvicini maggiormente a quello del più probabile valore di mercato, allo scopo è di evitare che l'asta vada deserta sino a quando tale valore non si riduca a quello che i partecipanti ritengono reale e conveniente, oltre ad avere un valore finale di stima che solleciti la partecipazione del maggior numero degli aspiranti acquirenti, in modo tale da addivenire all'aggiudicazione sin dal primo esperimento di gara.

Nel prezzo medio a mq. è stata considerata per ogni unità immobiliare l'incidenza della relativa corte esclusiva.

In conformità ai criteri di stima sopra citati avremo:

LOTTO N. 1

Fog. 54 part.lla 609 sub. 1 e part.lla n. 614

mq. 90,00*€. 1.800,00 al mq. = €. **162.000,00**

LOTTO N. 2

Fog. 54 part.lla 609 sub. 2

mq. 90,00*€. 1.800,00 al mq. = €. **162.000,00**

LOTTO N. 3

Fog. 54 part.lla 609 sub. 3

mq. 84,00 *€. 1.800,00 al mq. = €. **151.200,00**

LOTTO N. 4



Fog. 54 part.lla 609 sub.4 e part.lla n. 615

mq. 85,00*€. 1.800,00 al mq. = €. **153.000,00**

LOTTO N. 5

Fog. 54 part.lla 609 sub. 5

mq. 114,00*€. 1.800,00 al mq. = €. **205.200,00**

LOTTO N. 6

Fog. 54 part.lla 609 sub. 6 e part.lla n. 616

mq. 93,00*€. 1.800,00 al mq. = €. **167.400,00**

LOTTO N. 7

Fog. 54 part.lla 609 sub. 7 e part.lla n. 617

mq. 117,00*€. 1.800,00 al mq. = €. **210.600,00**

LOTTO N. 8

Fog. 54 part.lla 609 sub. 8 e part.lla n. 618

mq. 90,00*€.1.800,00 al mq. = €. **162.000,00**

LOTTO N. 9

Fog. 54 part.lla 609 sub. 9

mq. 41,00*€. 1.800,00 al mq. = €. **73.800,00**

LOTTO N. 10

Fog. 54 part.lla 609 sub. 10 e part.lla n. 619

mq. 42,00*€. 1.800,00 al mq. = €. **75.600,00**

LOTTO N. 11

Fog. 54 part.lla 609 sub. 11 e part.lla n. 621

mq. 89,00*€. 1.800,00 al mq. = €. **160.200,00**

LOTTO N. 12



Fog. 54 part.lla 609 sub. 12

mq. 90,00*€. 1.800,00 al mq. = €. **162.000,00**

LOTTO N. 13

Fog. 54 part.lla 609 sub. 13

mq. 89,00*€. 1.800,00 al mq. = €. **160.200,00**

LOTTO N. 14

Fog. 54 part.lla 609 sub. 14

mq. 64,00*€. 1.800,00 al mq. = €. **115.200,00**

LOTTO N. 15

Fog. 54 part.lla 609 sub. 15

mq. 103,00*€. 1.800,00 al mq. = €. **185.400,00**

LOTTO N. 16

Fog. 54 part.lla 609 sub. 16

mq. 96,00*€. 1.800,00 al mq. = €. **172.800,00**

LOTTO N. 17

Fog. 54 part.lla 609 sub. 17

mq. 95,00*€. 1.800,00 al mq. = €. **171.000,00**

LOTTO N. 18

Fog. 54 part.lla 609 sub. 18

mq. 130,00*€. 1.800,00 al mq. = €. **234.000,00**

LOTTO N. 19

Fog. 54 part.lla 609 sub. 19 e part.lla n. 620-622

mq. 77,00*€. 1.800,00 al mq. = €. **138.600,00**

LOTTO N. 20



Fog. 54 part.lla 96 sub. 5 part.lla 663

mq. 86,00 * 1.900,00 €/mq. = €. **163.400,00**

compresi diritti pari ad 1/3 sulla part. 658 del Fog. 54

LOTTO N. 21

Fog. 54 part.lla 96 sub. 4 e part. 662

mq. 102,00 * 1.900,00 €/mq. = €. **193.000,00**

compresi diritti pari ad 1/3 sulla part. 658 del Fog. 54

LOTTO N. 22

Fog. 54 part.lla 96 sub. 3 part.lla 656

mq. 82,00 * 800,00 €/mq. = €. **65.600,00**

LOTTO N. 23

Fog. 54 part.lla 660

Mq. 116,00 * 2.100,00 €/mq. = €. **243.600,00**

compresi diritti pari ad 1/3 sulla part. 658 del Fog. 54

LOTTO N. 24

Fog. 54 part.lla 100 sub. 6 part. lla 530

Mq. 140,00 * 1.700,00 €/mq. = €. **238.000,00**

LOTTO N. 25

Fog. 54 part.lla 125; part.lla 501; part.lla 508; part.lla 505;

cubatura edificabile mc.

Mc. (1.350+200) = mc. 1.550,00* €. 80,00 al mc. = €.

124.000,00

TERRENI

Ha. 7.69.90,00 * €. 1.800,00 ad Ha. = €. 13.858,20



Sommano €. 137.858,20 arrotondato ad €.

137.800,00;

LOTTO N. 26

TERRENI

Ha. 39.44.87* €. 1.800,00 ad Ha. = €. 71.007,66 arrotondato ad

€. 71.000,00;

11) Ad individuare altre spese utili all'acquirente

Limitatamente a ciascun lotto si indicano le ulteriori spese che riguardano gli immobili oggetto della presente procedura:

LOTTI DAL N. 1 AL N. 19

Per tutte le unità immobiliari va presentato un unico progetto di variante presso il Comune di Piegara per la regolarizzazione delle diverse distribuzioni interne, sagomature esterne, aperture finestre, ecc. oltre a tutta la documentazione relativa all'ottenimento del certificato di abitabilità, costo totale previsto

€. 33.000,00, collaudo piano attuativo e chiusura pratica **€.**

6.000,00, redazione tabelle millesimali **€. 7.000,00.**

Per quanto concerne la monetizzazione dei parcheggi e aree verdi il cui costo è di €. 47.215,00 rappresenta quello dell'intero comparto compreso nel piano attuativo, le aree verdi e parcheggi che interessano il complesso edilizio di cui trattasi come desunto dalla planimetria dello stesso tavola 6 sono circa mq. 4.703,00 che moltiplicato per €. 5,00 a mq. da un importo di **€. 23.515,00**



pertanto l'importo totale delle spese pari ad €. **69.515,00** suddiviso per n. 19 unità immobiliari determina un costo aggiuntivo di circa €. **3.659,00** ad unità immobiliare.

Si precisa che la monetizzazione dei parcheggi e aree verdi deve essere fatta per tutto il comparto edificatorio quindi comprese anche le unità immobiliari non oggetto della presente procedura esecutiva.

Essendo la convenzione scaduta, così come il relativo piano attuativo, i tecnici del Comune di Piegaro non sono stati in grado di fornire esaurienti spiegazioni in merito agli adempimenti necessari per la sua riattivazione e pertanto non possono esserne quantificati i relativi costi.

In aggiunta al costo di circa €. **3.659,00** ad unità immobiliare si segnalano gli ulteriori importi relativamente a:

LOTTO N. 7 circa €. 1.800,00 per fornitura e montaggio caldaia di riscaldamento, videocitofono e interruttori magnetotermici;

LOTTO N. 10 circa €. 1.600,00 per fornitura e montaggio caldaia di riscaldamento, interruttori magnetotermici;

LOTTO N. 14 circa €. 1.800,00 per fornitura e montaggio caldaia di riscaldamento, videocitofono e interruttori magnetotermici;

LOTTO N. 16 circa €. 1.500,00 per fornitura e montaggio caldaia di riscaldamento;

LOTTI DAL N. 20 AL N. 24



Dalla rendicontazione consuntiva esercizio 2018 trasmessa dall'Amministratore del Condominio Geom. Federico Ciurnella i beni identificati nei successivi lotti risultano ciascuno in debito nei confronti del Condominio rispettivamente:

Lotto n. 20 €. 235,10, lotto n. 21 €. 10.466,96, lotto n. 22 €. 5.595,06, lotto n. 23 €. 16.082,88, lotto n. 24 €. 7.155,84.

Si precisa che le unità immobiliari sopra indicate non sono comprese nel regolamento del condominio degli altri due complessi immobiliari esclusi dalla procedura esecutiva, fatta eccezione per il lotto n. 24 inserito solo per quanto riguarda l'uso e manutenzione della piscina, per tanto per l'eventuale pagamento del debito si rimanda a trattazione giuridica che esula dalle competenze dello scrivente c.t.u.

LOTTO N. 24

Va inoltrata presso il Comune di Piegaro la pratica relativa all'ottenimento dell'agibilità ad un costo stimato di circa €.
5.000,00;

LOTTO N. 25

Per usufruire dell'immobile va presentato presso il Comune di Piegaro il progetto per ristrutturazione e recupero di fabbricato rurale finalizzato all'ottenimento delle relative autorizzazioni come previste dall'attuale normativa edilizia regolata dalla Legge Regionale 1/15 e Regolamento Regionale n. 2 del 18/02/15 presentazione pratica antisismica, e quella relativa all'ottenimento



dell'agibilità, direzione dei lavori accatastamento ecc. costo previsto €. **35.000,00** oltre accessori di legge.

Inoltre essendo l'immobile inserito nel piano attuativo (attualmente scaduto) dovrà essere per lo stesso pagata la quota che determinata in funzione dell'accorpamento di tale unità immobiliare nel regolamento di condominio degli altri due complessi residenziali (Posante di mezzo e Posante di sotto) esclusi dalla procedura esecutiva.

La quota verrà determinata proporzionalmente sull'importo di circa €. 23.700,00 che rappresenta la monetizzazione dei parcheggi e aree verdi a servizio degli altri due complessi immobiliari.

Il sottoscritto ritiene con la presente relazione composta di n. 57 pagine dattiloscritte di aver fedelmente assolto l'incarico ricevuto rimettendo la presente che in fede si sottoscrive.

La presente relazione si compone di:

- n. 58 pagine dattiloscritte;
- fotografie;
- planimetrie catastali ed estratti di mappa;
- titoli edilizi;
- atto di convenzione e delibere;
- aggiornamento visure ipotecarie e catastali;
- atti di provenienza;
- regolamento di condominio;



- rendicontazione debito condominiale;
- contratto di locazione;
- bando di vendita

Perugia li 29/03/2019

IL TECNICO

Geom. Mireo Radicioni



TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 42/2018

PROMOSSA

FINO 1 SECURISATION S.R.L.

CONTRO

Y

A scioglimento della riserva che precede;

Vista l'istanza di vendita ritualmente depositata e riproposta
all'udienza del _____;

vista la documentazione a questa allegata ex art. 567, c. 2,
c.p.c.;

**considerato che all'udienza di cui all'art. 569 c.p.c. le
parti non hanno avanzato opposizioni**

DISPONE

**Procedersi alla vendita senza incanto dei beni come appresso
descritti:**

Diritti di piena proprietà spettanti all'Azienda

Agraria Ys.r.l.;

DIRITTI POSTI IN VENDITA:

**Viene posta in vendita la totalità dei diritti per la piena
proprietà.**

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Il complesso immobiliare "*del tipo stile medioevale*" è stato
realizzato con una struttura portante in muratura, i solai di piano e



copertura sono con travature in vista di legno, travicelli e pianelle come pure la gronda, i tetti sono prevalentemente del tipo a capanna con soprastante manto di copertura in coppi vecchi.

La tamponatura esterna è completamente rivestita con pietra arenaria del posto, gli architravi delle finestre sono in legno, le soglie con pianelle in laterizio, tutti gli infissi delle finestre sono in legno con vetro camera, e dotati di oscuramenti del tipo a "scuretto" sempre in legno.

Ogni unità immobiliare è provvista di caminetto a legna, affreschi interni ubicati o sulla cappa del camino o su pareti con motivi floreali, mappe antiche dell'Umbria, ritratti medioevali.

Gli intonaci interni sono in malta di calce fratazzata e posati a mano libera, ogni cucina è realizzata in muratura con lavandino in graniglia e predisposta per l'alloggiamento dei vari elettrodomestici, i pavimenti sono con tavelle in cotto, le pareti di tutti i bagni sono tinteggiate con idropittura acrilica di vari colori con inseriti motivi floreali e paesaggistici, marcapiani in filetti di vernice e sono dotati di lavabo, wc. bidet, doccia.

Le porte interne sono in legno massello costituite da doghettato in legno e serrature del tipo a chiavistello, tutti i vani sono provvisti di impianto di illuminazione elettrica ed industriale realizzato con pregevoli interruttori in ceramica, e treccia a vista per i punti luce posizionati sui soffitti di legno, vi è l'impianto dell'acqua fredda e calda, quello telefonico e video-citofonico, e della televisione.



Le utenze sono frazionate e gestite con contatori separati (per gas ed energia elettrica) ubicati in apposito locale, in quanto l'acqua corrente è garantita da un autoclave ubicato in una cisterna con acqua proveniente da 2 pozzi (muniti ciascuno di pompa e contatore della corrente) la cui posizione a monte delle unità immobiliari permette l'approvvigionamento anche in caso di assenza di corrente o rottura dell'autoclave, il gas GPL è fornito dal bombolone esterno che serve tutto il complesso residenziale rifornito dall'Azienda Olivi Gas.

Esiste un contatore generale per la fornitura di energia elettrica la quale viene ripartita e contabilizzata (come sopra detto) con contatori separati per ciascuna unità immobiliare.

Lo stesso dicasi per le attrezzature e servizi ad uso esclusivo del complesso residenziale quale piscina delle dimensioni di ml. 7,00 per 14,00 circa, lavanderia, spogliatoi, servizio igienico, ecc.

Come meglio rappresentato dalla documentazione fotografica allegata l'intero complesso immobiliare è circondato da muri in pietra (arenaria del posto) con due ampi portoni stile medievale in legno massello contrapposti con inserito piccolo portone pedonale e due cancellate in ferro contrapposte, gli accessi interni ai vari appartamenti sono con vialetti pavimentati con pietra arenaria, dello stesso tipo utilizzata per il rivestimento delle scale esterne di accesso agli appartamenti ubicati al piano primo, di pregevole fattezza è il campanile soprastante quella che originariamente



doveva essere una piccola chiesa, poi adibita ad appartamento munito di due campane, la corte pertinenziale ha un ampio ingresso in muratura di pietra con cancello pedonale e due cancelli carrabili in ferro di cui uno ad ante motorizzate, non vi è recinzione laterale, il viale delimitato da alberature attualmente si presenta privo di manutenzione, la piscina con i relativi servizi compresa la lavanderia è ubicata a valle del complesso residenziale ed è ad uso esclusivo dello stesso.

LOTTO N. 1

Fog. 54 part.lla 609 sub. 1 graffata alla part.lla n. 614 che ne costituisce la corte esclusiva (interno 1)

Ubicato al piano terreno ha una superficie di circa mq. 90,00 ed è suddiviso in ingresso soggiorno, cucina, disimpegno zona notte, bagno, due camere, il cortile ha una superficie catastale di circa mq. 44,00.

LOTTO N. 2

Fog. 54 part.lla 609 sub. 2 (interno 2)

Ubicato al piano primo ha una superficie di circa mq. 90,00 ed è suddiviso in ingresso soggiorno, cucina, disimpegno zona notte, bagno, due camere, l'accesso è dalla scala esterna.

LOTTO N. 3

Fog. 54 part.lla 609 sub. 3 (interno 3)

Ubicato al piano primo ha una superficie di circa mq. 84,00 ed è suddiviso in ingresso soggiorno, con angolo cottura, disimpegno



zona notte, bagno, due camere, l'accesso è dalla scala esterna.

LOTTO N. 4

Fog. 54 part.lla 609 sub.4 graffata alla part.lla n. 615 che ne costituisce la corte esclusiva (interno 4)

Ubicato al piano terreno ha una superficie di circa mq. 85,00 ed è suddiviso in ingresso soggiorno con angolo cottura, piccolo disimpegno e ripostiglio, due bagni, disimpegno zona notte, una camera uno studio, il cortile ha una superficie catastale di circa mq. 29,00.

LOTTO N. 5

Fog. 54 part.lla 609 sub. 5 (interno 5)

Ubicato al piano primo ha una superficie di circa mq. 114,00 ed è suddiviso in ingresso soggiorno, cucina, disimpegno zona notte, due bagni, di cui uno con accesso dalla camera, tre camere, l'accesso è dalla scala esterna.

LOTTO N. 6

Fog. 54 part.lla 609 sub. 6 graffata alla part.lla n. 616 che ne costituisce la corte esclusiva (interno 6)

Ubicato al piano terreno ha una superficie di circa mq. 93,00 ed è suddiviso in ingresso soggiorno con angolo cottura, disimpegno zona notte, due bagni, due camere, il cortile ha una superficie catastale di circa mq. 17,00.

LOTTO N. 7

Fog. 54 part.lla 609 sub. 7 graffata alla part.lla n. 617 che ne



costituisce la corte esclusiva (interno 7)

Ubicato al piano terreno e primo ha una superficie complessiva di circa mq. 117,00 al piano terreno comprende ingresso soggiorno con angolo cottura, scala interna realizzata in legno di accesso al primo piano suddiviso in disimpegno, due bagni di cui uno con accesso dalla camera, due camere, il cortile ha una superficie catastale di circa mq. 42,00.

Si segnala l'assenza della caldaietta per il riscaldamento, il videocitofono, e gli interruttori magnetotermici nel quadro elettrico interno.

LOTTO N. 8

Fog. 54 part.IIa 609 sub. 8 graffata alla part.IIa n. 618 che ne costituisce la corte esclusiva (interno 8)

Ubicato al piano terreno e primo ha una superficie complessiva di circa mq. 90,00 al piano terreno comprende ingresso soggiorno con angolo cottura, scala interna realizzata in legno di accesso al primo piano suddiviso in disimpegno, un bagno due camere, pregevole terrazzino di circa mq. 1,60 con accesso scalinato da una camera, il cortile ha una superficie catastale di circa mq. 19,00.

LOTTO N. 9

Fog. 54 part.IIa 609 sub. 9 (interno 9)

Ubicato al piano primo ha una superficie di circa mq. 41,00 ed è suddiviso in ingresso con disimpegno, soggiorno con angolo



cottura, bagno con accesso dalla camera, una camera l'accesso è dalla scala esterna.

LOTTO N. 10

Fog. 54 part.lla 609 sub. 10 graffata alla part.lla n. 619 che ne costituisce la corte esclusiva (interno 10)

Ubicato al piano terreno ha una superficie di circa mq. 42,00 ed è suddiviso in ingresso con disimpegno, soggiorno con angolo cottura, un bagno con accesso dalla camera, una camera, il cortile ha una superficie catastale di circa mq. 20,00.

Si segnala l'assenza della caldaietta per il riscaldamento, e gli interruttori magnetotermici nel quadro elettrico.

LOTTO N. 11

Fog. 54 part.lla 609 sub. 11 graffata alla part.lla n. 621 che ne costituisce la corte esclusiva (interno 11)

Ubicato al piano terreno ha una superficie di circa mq. 89,00 ed è suddiviso in ingresso soggiorno con angolo cottura, ripostiglio, disimpegno zona notte, studio, camera e bagno questi ubicati ad un dislivello inferiore di circa ml. 0,55 accessibili dalla scala interna, il cortile ha una superficie catastale di circa mq. 25,00.

LOTTO N. 12

Fog. 54 part.lla 609 sub. 12 (interno 12)

Ubicato al piano primo ha una superficie di circa mq. 90,00 ed è suddiviso in ingresso soggiorno con angolo cottura, ampia camera, studio, bagno, questi ubicati ad un livello inferiore di



circa ml. 0,60 accessibili dalla scala interna, soppalco di circa mq. 7,50 compresi nella superficie totale dell'appartamento realizzato con struttura in legno;

LOTTO N. 13

Fog. 54 part.lla 609 sub. 13 (interno 13)

Ubicato al piano primo ha una superficie di circa mq. 89,00 ed è suddiviso in ingresso soggiorno, cucina, disimpegno zona notte, due camere, due bagni di cui uno con accesso dalla camera.

LOTTO N. 14

Fog. 54 part.lla 609 sub. 14 (interno 14)

Ubicato al piano terreno ha una superficie di circa mq. 64,00 ed è suddiviso in ingresso soggiorno con angolo cottura, disimpegno zona notte, un bagno, una camera uno studio.

Si segnala l'assenza della caldaietta per il riscaldamento, il videocitofono, e gli interruttori magnetotermici nel quadro elettrico interno.

LOTTO N. 15

Fog. 54 part.lla 609 sub. 15 (interno 15)

Ubicato al piano primo ha una superficie di circa mq. 103,00 ed è suddiviso in ingresso soggiorno con angolo cottura, disimpegno zona notte, due camere, due bagni di cui uno con accesso dalla camera un ripostiglio.

LOTTO N. 16

Fog. 54 part.lla 609 sub. 16 (interno 16)



Ubicato al piano primo ha una superficie di circa mq. 96,00 ed è suddiviso in ingresso soggiorno, cucina, disimpegno zona notte, due camere, due bagni di cui uno con accesso dalla camera.

Si segnala l'assenza della caldaietta per il riscaldamento.

LOTTO N. 17

Fog. 54 part.lla 609 sub. 17 (interno 17)

Ubicato al piano terreno e primo ha una superficie complessiva di circa mq. 95,00 ripartita al 50% al piano terra e primo, il piano terreno comprende ingresso soggiorno, cucina, scala interna realizzata in legno di accesso al primo piano suddiviso in disimpegno, un bagno, una camera, uno studio.

LOTTO N. 18

Fog. 54 part.lla 609 sub. 18 (interno 18)

Ubicato al piano terreno e primo ha una superficie complessiva di circa mq. 130,00 ripartita in tre livelli essendo presente un soppalco, il piano terreno comprende ingresso soggiorno con angolo cottura, scala interna realizzata in legno di accesso al soppalco realizzato in legno, scala in legno di accesso al piano primo suddiviso in disimpegno, due camere, due bagni di cui uno con accesso dalla camera di particolare architettura avendo la doccia inserita in un piccolo prolungamento dello stesso rialzato da tre gradini.

LOTTO N. 19

Fog. 54 part.lla 609 sub. 19 graffata alla part.lla n. 620-622 che ne



costituisce la corte esclusiva (interno 19)

Ubicato al piano terreno e primo ha una superficie di circa mq. 77,00 ed è suddiviso in ingresso soggiorno con angolo cottura, pregevole portico di circa mq. 15,00 compresi nella superficie dell'appartamento, scala interna in legno di accesso al piano primo suddiviso in una camera, bagno, una loggia di mq. 15,00 compresa nella superficie del piano primo, il cortile ha una superficie catastale di circa mq. 37,00.

PRECISAZIONE PER TUTTI I LOTTI DAL N. 1 AL N. 19

Compresi in ciascun lotto per i proporzionali diritti millesimali, attualmente non presente ne un condominio ne relative tabelle millesimali, sono le particelle al N.C.E.U. come enti urbani e che costituiscono di fatto la corte del complesso immobiliare, censite al Foglio 54 part.lla 609 di mq. 15.540,00

LOTTI DAL N. 20 AL N. 24

Dislocati in n. 3 corpi di fabbrica distinti sono ubicati a meno di un chilometro dal complesso immobiliare denominato il Castello al vocabolo Posante di Sopra di cui mantengono per posizione, accesso ecc. quanto già detto per lo stesso.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

In merito alle caratteristiche costruttive le stesse sono identiche a quelle descritte per i precedenti lotti (dal n. 1 al n. 19) ad eccezione di quanto sotto riportato:

i pavimenti dei lotti n. 20-21-22-23 sono in gres porcellanato tipo



cotto, mentre quelli del lotto n. 24 sono con pianelle non trattate; tutti gli infissi dei lotti dal n. 20 al n. 24 sono insieme agli scuretti in legno verniciato di colore diverso per ciascuna unità immobiliare.

LOTTO N. 20

Fog. 54 part.IIa 96 sub. 5 (denominato il Fiordaliso) con corte pertinenziale ad uso esclusivo identificata con la part.IIa 663 di mq. 209.

Ubicato al piano terreno ha superficie di circa mq. 86,00 ed è suddiviso in ingresso soggiorno con angolo cottura, disimpegno notte con una camera un bagno disposti a livello rialzato di circa ml. 1,30 altra camera con accesso dal soggiorno.

Il cortile ha una superficie catastale di circa mq. 290,00.

L'appartamento risulta locato con regolare contratto di affitto stipulato in data 26/10/15 registrato il 24/11/15 ad un canone mensile di €. 400,00, la locazione scade il 31/10/19 con rinnovazione tacita per altri quattro anni, lo stesso è occupato dal custode che gestisce il Condominio.

LOTTO N. 21

Fog. 54 part.IIa 96 sub. 4 (denominato il Papavero) con corte pertinenziale ad uso esclusivo identificata con la part.IIa 670 di mq. 162 e part. 662 di mq. 29,00

Ubicato al piano terreno ha superficie di circa mq. 102,00 ed è suddiviso in ingresso con disimpegno, soggiorno, con angolo



cottura, disimpegno zona notte due bagni di cui uno con ingresso dalla camera, due camere.

Il cortile ha una superficie catastale totale di circa mq. 191,00.

LOTTO N. 22

Fog. 54 part.lla 96 sub. 3 (denominato il Ciclamino) con corte pertinenziale ad uso esclusivo identificata con la part.lla 656 di mq. 27,00.

Ubicato al piano terreno ha superficie di circa mq. 82,00 ed è suddiviso in due locali con adiacente intercapedine ventilata, di fatto l'immobile deve essere ancora suddiviso, e non vi sono predisposizioni per l'impianto elettrico, idrico e di riscaldamento

La corte ha una superficie catastale di circa mq. 27,00 e rappresenta la zona di rispetto per l'adiacente strada.

LOTTO N. 23

Fog. 54 part.lla 660 (denominato il Biancospino) con circostante corte pertinenziale identificata con la part.lla 660 al netto del sedime del fabbricato di circa mq.

Trattasi di una unità immobiliare cielo terra suddivisa in due piani di circa mq. 58,00 ciascuno che comprendono, al piano terreno ingresso con soggiorno, cucina, bagno, disimpegno con scala interna in legno di accesso al piano primo suddiviso indisimpegno, un bagno due camere di cui una dotata di cabina armadio.

PRECISAZIONE



Sulla vendita delle unità immobiliari identificate ai lotti n. 20-21-23 sono compresi i diritti pari ad 1/3 ciascuno sulla corte di terreno ad essi confinante identificata con la part. n. 658 del Fog. 54.

LOTTO N. 24

Fog. 54 part.lla 100 sub. 6 (denominata R6) con corte pertinenziale identificata con la part. lla 530 di circa mq. 127,00.

L'immobile fa parte di un fabbricato di maggior consistenza costituito da n. 7 unità immobiliari con relative corti, della superficie totale di circa mq. 140,00 comprende un piano terra ad uso ingresso, piano rialzato con soggiorno e angolo cottura, una camera un bagno, scala interna, piano primo suddiviso in una camera e un bagno, piano secondo o sottotetto con una camera e un bagno.

LOTTO N. 25

Fog. 54 part.lla 125 - 501 - 505 - 508 trattasi di n. 4 unitàcollabenti tra esse confinanti ubicate a poca distanza dai complessi immobiliari sopra descritti, vocabolo Posante di Sotto. Trattandosi di ruderi ne può essere utilizzata l'originaria cubatura pari a circa mc. 1.350,00 per il fabbricato principale e di circa mq. 200,00 per gli annessi ad essi vanno associati i terreni confinanti per una superficie complessiva di **Ha. 7.69.90** identificati al N.C.T. al Foglio 54 part.lla 126 di mq. 800,00, n. 127 di mq. 6.890,00, n. 502 di mq. 30,00 n. 504 di mq. 230,00, n.



506 di mq. 20,00, n. 507 di mq. 60,00, n. 509 di mq. 26.240,00, n. 510 di mq. 1.100,00, n. 511 di mq. 470, n. 129 di mq. 1.2640,00, n. 130 di mq. 6.780.,00, n. 131 di mq. 9.020,00, n. 132 di mq. 2.720,00, n. 133 di mq. 9.990,00.

LOTTO N. 26

Trattasi di terreni prevalentemente boschivi o pascoli incolti che si estendono per una superficie complessiva di **Ha. 39.44.87** tra loro parzialmente confinanti, hanno parte accesso dalle strade vicinali, sono ubicati in alta collina e sono identificati al N.C.T. con part.lle 18-19-20-107-113-114 del Foglio 54, part.lle 38-42-43-44-67-68 del Foglio 86, part.lle 117- 123 del Foglio 85.

DATI CATASTALI

Dall'aggiornamento delle visure catastali eseguite presso l'U.T.E. di Perugia i beni immobili di cui si parla risultano così censiti

N.C.E.U.

LOTTO N. 1

Fog. 54 part.lla 609 sub. 1 graffata alla part.lla n. 614 Cat. A/2 CL. 3 vani 4,5 R.C. €. 406,71;

LOTTO N. 2

Fog. 54 part.lla 609 sub. 2 Cat. A/2 CL. 3 vani 4,5 R.C. €. 406,71;

LOTTO N. 3

Fog. 54 part.lla 609 sub. 3 Cat. A/2 CL.3 vani 3,5 R.C. €. 316,33

LOTTO N. 4

Fog. 54 part.lla 609 sub.4 graffata alla part.lla n. 615 Cat. A/2 CL.



3 vani 4,5 R.C. €. 406,71

LOTTO N. 5

Fog. 54 part.lla 609 sub. 5 Cat. A/2 CL. 3 vani 6 R.C. €. 542,28;

LOTTO N. 6

Fog. 54 part.lla 609 sub. 6 graffata alla part.lla n. 616 Cat. A/2

CL. 3 vani 4 R.C. €. 361,52;

LOTTO N. 7

Fog. 54 part.lla 609 sub. 7 graffata alla part.lla n. 617 Cat. A/2

CL. 3 vani 4 €. 361,52;

LOTTO N. 8

Fog. 54 part.lla 609 sub. 8 graffata alla part.lla n. 618 Cat. A/2

CL. 3 vani 3,5 R.C. €. 316,33;

LOTTO N. 9

Fog. 54 part.lla 609 sub. 9 Cat. A/2 CL. 3 vani 2,5 R.C. €. 225,95;

LOTTO N. 10

Fog. 54 part.lla 609 sub. 10 graffata alla part.lla n. 619 Cat. A/2

CL. 3 vani 1,5 R.C. €. 135,57;

LOTTO N. 11

Fog. 54 part.lla 609 sub. 11 graffata alla part.lla n. 621 Cat. A/2

CL. 3 vani 4 R.C. €. 361,52;

LOTTO N. 12

Fog. 54 part.lla 609 sub. 12 Cat. A/2 CL. 3 vani 4,5 R.C. €. 406,71;

LOTTO N. 13



Fog. 54 part.lla 609 sub. 13 Cat. A/2 CL. 3 vani 5 R.C. €. 451,90;

LOTTO N. 14

Fog. 54 part.lla 609 sub. 14 Cat. A/2 CL. 3 vani 3,5 R.C. €. 316,33;

LOTTO N. 15

Fog. 54 part.lla 609 sub. 15 Cat. A/2 CL. 3 vani 4,5 R.C. €. 406,71;

LOTTO N. 16

Fog. 54 part.lla 609 sub. 16 Cat. A/2 CL. 3 vani 4 R.C. €. 361,52;

LOTTO N. 17

Fog. 54 part.lla 609 sub. 17 Cat. A/2 CL. 3 vani 4,5 R.C. €. 406,71;

LOTTO N. 18

Fog. 54 part.lla 609 sub. 18 Cat. A/2 CL. 3 vani 6 R.C. €. 542,28;

LOTTO N. 19

Fog. 54 part.lla 609 sub. 19 graffata alla part.lla n. 620-622 Cat. A/2 CL. 3 vani 3 R.C. €. 271,14;

Risultano intestati alla Ditta:

Y con sede in Roma P.I.80112190584;

Le voltture catastali risultano aggiornate;

N.C.E.U.

LOTTO N. 20

Fog. 54 part.lla 96 sub. 5 Cat. A/2 CL. 2 vani 4 R.C. €. 309,87



part.lla 663 di mq. 209 Ente Urbano.

Fog. 54 part.lla 658 area urbana di mq. 49;

LOTTO N. 21

Fog. 54 part.lla 96 sub. 4 Cat. A/2 CL. 2 vani 4,5 R.C. €. 348,61

part.lla 670 di mq. 162 Ente Urbano e part. 662 di mq. 29,00 Ente Urbano;

Fog. 54 part.lla 658 area urbana di mq. 49;

LOTTO N. 22

Fog. 54 part.lla 96 sub. 3 Cat. A/2 CL. 2 vani 3,5 R.C. €. 271,14

part.lla 656 di mq. 27,00 ente urbano.

Risultano intestati alla Ditta:

Y con sede in Roma P.I.80112190584;

Le voltture catastali risultano aggiornate;

N.C.E.U:

LOTTO N. 23

Fog. 54 part.lla 660 Cat. A/7 CL 1 vani 6 R.C. €. 557,77;

Fog. 54 part.lla 658 area urbana di mq. 49;

Risultano intestati alla Ditta:

Y con sede in Roma P.I.80112190584;

Le voltture catastali risultano aggiornate;

N.C.E.U.

LOTTO N. 24



Fog. 54 part.lla 100 sub. 6 cat. A/2 CL. 2 vani 6 R.C. €. 464,81,
part. lla 530 mq. 127,00.

Risultano intestati alla Ditta:

Y con sede in Roma P.I.80112190584;

Le volture catastali risultano aggiornate;

N.C.E.U.

LOTTO N. 25

Fog. 54 part.lla 125 unità collabente, part.lla 501 unità collabente,
part.lla 508 unità collabente, part.lla 505 ente urbano; **Risultano**

intestati alla Ditta:

Y con sede in Roma P.I. 80112190584;

Le volture catastali risultano aggiornate;

N.C.T.

al Foglio 54 part.lla **126** di mq. 800,00 CL. 3 uliveto R.D. €. 1,03
R.D. €. 0.37, **n. 127** di mq. 6.890,00 CL 4 Sem. Arb. R.D. €.
17.79 R.A. €. 24.91, **n. 502** area rurale di mq. 30,00 **n. 504** di mq.
230,00, uliveto CL 2 R.D. €. 0.65 R.A. €. 0.48 **n. 506** di mq. 20,00
uliveto CL. 2 R.D. €. 0.06 R.A. €. 0.04, **n. 507** di mq. 60,00 area
rurale, **n. 509** di mq. 26.240,00 uliveto CL. 2 R.D. €. 74.54 R.A. €.
54.21, **n. 510** di mq. 1.100,00 uliveto CL 2 R.D. €. 3.12 R.A. €.
2.27, **n. 511** di mq. 470,00 uliveto CL 2 R.D. €. 1.34
R.A. €. 0.97, **n. 129** di mq. 1.2640,00 seminativo CL 5 R.D. €.



22.85 R.A. € 42.43, **n. 130** di mq. 6.780,00 pasc. arb. CL 2, R.D.
 €. 3.15 R.A. € 1.75 **n. 131** di mq. 9.020,00 sem. arb. CL 4 R.D.
 €. 23.29 R.A. 32.61, **n. 132** di mq. 2.720,00 pascolo CL 3 R.D. €.
 0.70 R.A. € 0.42, **n. 133** di mq. 9.990,00 seminativo CL 5 R.D.
 €. 18.06 R.A. € 33.54.

Risultano intestati alla Ditta:

Y con sede in Roma P.I.80112190584;

Le volture catastali risultano aggiornate;

LOTTO N. 26

N.C.T.

Al Foglio 54 **part. 18** mq. 3.140,00 sem. arb. CL 5 R.D. € 5.68
 R.A. € 9.73, **part. 19** mq. 23.370,00 seminaivo CL 5 R.D. € 42.24
 R.A. € 78.45, **part. 20** mq. 2.020,00 sem. arb. CL 5 R.D.
 €. 3.65 R.A. € 6.26 **part. 107** mq. 5.490,00 seminativo CL 4
 R.D. € 14.18 R.A. € 21.27 **part. 113** mq. 7.810,00 bosco alto CL
 2 R.D. € 12.10 R.A. € 1.61 **part. 114** mq. 2.860,00 sem. arb. CL
 5 R.D. € 5.17 R.A. € 8.86
 Fog. 86 **part. 38** mq. 55.400,00 bosco ceduo CL 3 R.D. € 71.53
 R.A. € 11.44, **part. 42** mq. 13.710,00 pasc. cesp. CL 2 R.D. €.
 3.54 R.A. € 2.83, **part. 43** mq. 47.630,00 seminativo CL 5 R.D.
 €. 86.10 R.A. € 159.89, **part. 44** mq. 16.100,00 pascolo CL 2
 R.D. € 9.15 R.A. € 4.99, **part. 67** mq. 18.700,00 pasc. cesp. CL
 2 R.D. € 4.83 R.A. € 3.86, **part. 68** mq. 18.290,00 bosco alto CL



3 R.D. €. 17.00 R.A. €. 1.89

Foglio 85, **part. 117** mq. 171.008,00 bosco alto CL 3 R.D. €.

158,97 R.A. €. 17.66 **part. 123** mq. 8.959,00 pascolo CL 3 R.D.

€. 2.31 R.A. €. 1.39

Risultano intestati alla Ditta:

Y con sede in Roma P.I.80112190584;

Le volture catastali risultano aggiornate

CONFINI:

LOTTI DAL N. 1 AL N. 19

I lotti di cui si parla confinano su più lati con beni Y.

LOTTI N. 20-21-22

I lotti di cui si parla confinano su più lati con beni Y.

LOTTO N. 23

Il lotto di cui si parla confina su più lati con beni Y, strada vicinale;

LOTTO N. 24

Il lotto di cui si parla confina strada vicinale, beni Casti Paolo,
Mancini Anna, Valdina Luisa ;

LOTTO N. 25

Il lotto di cui si parla confina su più lati con beni Y, strade vicinali;



LOTTO N. 26

Il lotto di cui si parla confina su più lati con beni Y. K. I., S.L.,
strade vicinali;

GRAVAMI NON ELIMINABILI DALLA PROCEDURA:

Nessuno.

STATO DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI:**LOTTE DAL M. 1 AL N. 26**

I beni immobili oggetto di vendita sono attualmente disabitati
tranne il Lotto n. 20 locato al custode del Condominio.

VALORI**LOTTO N. 1**

€. 162.000,00

LOTTO N. 2

€. 162.000,00

LOTTO N. 3

€. 151.200,00

LOTTO N. 4

€. 153.000,00

LOTTO N. 5

€. 205.200,00

LOTTO N. 6

€. 167.400,00

LOTTO N. 7

€. 210.600,00

LOTTO N. 8

€. 162.000,00

LOTTO N. 9

€. 73.800,00

LOTTO N. 10

€. 75.600,00

LOTTO N. 11

€. 160.200,00

LOTTO N. 12

€. 162.000,00

LOTTO N. 13

€. 160.200,00

LOTTO N. 14

€. 115.200,00

LOTTO N. 15

€. 185.400,00

LOTTO N. 16

€. 172.800,00

LOTTO N. 17

€. 171.000,00

LOTTO N. 18

€. 234.000,00

LOTTO N. 19



€. 138.600,00

LOTTO N. 20

€. 163.400,00

compresi diritti pari ad 1/3 sulla part. 658 del Fog. 54

LOTTO N. 21

€. 193.000,00

compresi diritti pari ad 1/3 sulla part. 658 del Fog. 54

LOTTO N. 22

€. 65.600,00

LOTTO N. 23

€. 243.600,00

compresi diritti pari ad 1/3 sulla part. 658 del Fog. 54

LOTTO N. 24

€. 238.000,00

LOTTO N. 25

€. 137.800,00;

LOTTO N. 26

€. 71.000,00;

ULTERIORI SPESE AGGIUNTIVE

LOTTI DAL N. 1 AL N. 19

Per tutte le unità immobiliari va presentato un unico progetto di variante presso il Comune di Piegaro per la regolarizzazione delle diverse distribuzioni interne, sagomature esterne, aperture finestre, ecc. oltre a tutta la documentazione relativa



all'ottenimento del certificato di abitabilità, costo totale previsto €. **33.000,00**, collaudo piano attuativo e chiusura pratica €. **6.000,00**, redazione tabelle millesimali €. **7.000,00**.

Monetizzazione dei parcheggi e aree verdi €. **23.515,00** pertanto l'importo totale delle spese pari ad €. **69.515,00** suddiviso per n. 19 unità immobiliari determina un costo aggiuntivo di circa €. **3.659,00** ad unità immobiliare.

LOTTO N. 7 circa €. 1.800,00 per fornitura e montaggio caldaia di riscaldamento, videocitofono e interruttori magnetotermici;

LOTTO N. 10 circa €. 1.600,00 per fornitura e montaggio caldaia di riscaldamento, interruttori magnetotermici;

LOTTO N. 14 circa €. 1.800,00 per fornitura e montaggio caldaia di riscaldamento, videocitofono e interruttori magnetotermici;

LOTTO N. 16 circa €. 1.500,00 per fornitura e montaggio caldaia di riscaldamento;

LOTTI DAL N. 20 AL N. 24

Dalla rendicontazione consuntiva esercizio 2018 trasmessa dall'Amministratore del Condominio Geom. Federico Ciurnella i beni identificati nei successivi lotti risultano ciascuno in debito nei confronti del Condominio rispettivamente:

Lotto **n. 20** €. 235,10, lotto **n. 21** €. 10.466,96, lotto **n. 22** €. 5.595,06, lotto **n. 23** €. 16.082,88, lotto **n. 24** €. 7.155,84.

Si precisa che le unità immobiliari sopra indicate non sono



comprese nel regolamento del condominio degli altri due complessi immobiliari esclusi dalla procedura esecutiva, fatta eccezione per il lotto n. 24 inserito solo per quanto riguarda l'uso e manutenzione della piscina.

LOTTO N. 24

Va inoltrata presso il Comune di Piegaro la pratica relativa all'ottenimento dell'agibilità ad un costo stimato di circa €.
5.000,00;

LOTTO N. 25

Per usufruire dell'immobile va presentato presso il Comune di Piegaro il progetto per ristrutturazione e recupero di fabbricato rurale finalizzato all'ottenimento delle relative autorizzazioni come previste dall'attuale normativa edilizia regolata dalla Legge Regionale 1/15 e Regolamento Regionale n. 2 del 18/02/15 presentazione pratica antisismica, e quella relativa all'ottenimento dell'agibilità, direzione dei lavori accatastamento ecc. costo previsto €.
35.000,00 oltre accessori di legge.

Inoltre essendo l'immobile inserito nel piano attuativo (attualmente scaduto) dovrà essere per lo stesso pagata la quota che determinata in funzione dell'accorpamento di tale unità immobiliare nel regolamento di condominio degli altri due complessi residenziali (Posante di mezzo e Posante di sotto) esclusi dalla procedura esecutiva.

La quota verrà determinata proporzionalmente sull'importo di



circa €. 23.700,00 che rappresenta la monetizzazione dei parcheggi e aree verdi a servizio degli altri due complessi immobiliari.

AVVERTE

gli eventuali offerenti che ai sensi dell'art. 174 disp. Att. C.p.c. devono, contestualmente alla presentazione dell'offerta, dichiarare con essa la residenza ovvero eleggere domicilio in uno dei comuni del circondario in cui ha sede il Tribunale e che, in difetto, le comunicazioni saranno effettuate presso la cancelleria dello stesso Ufficio Giudiziario

AVVISA

parimenti gli eventuali offerenti che, unitamente e contestualmente alla presentazione in cancelleria dell'offerta, deve essere versata a mezzo n. 2 assegni circolari non trasferibili intestati ad Esecuzione Immobiliare n. 42/2018 Tribunale di Perugia un deposito cauzionale non inferiore al 10% del prezzo offerto per cauzione, e non inferiore al 20% del prezzo offerto per spese. Gli assegni (1 per cauzione ed 1 per spese) devono essere inseriti nella busta chiusa consegnata in cancelleria;

DISPONE

che il creditore procedente dovrà pubblicizzare, almeno 45 gg prima della scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte, la vendita mediante inserzione di un estratto dell'ordinanza di vendita su un quotidiano locale ai sensi dell'art.



490 c.p.c. come modificato dall'art. 52, comma 76 della Legge Finanziaria 2002 e dell'articolo 174 del D.L. 30/06/2003 nr. 196 (ovverosia omettendo l'indicazione delle generalità del debitore nell'avviso di gara), nonché dovrà pubblicizzare per via telematica entro lo stesso termine di cui sopra sul sito **INTERNET** istituzionale www.tribunalediperugia.it l'avviso della vendita unitamente alla presente ordinanza di vendita e della relazione di stima redatta a norma dell'art. 173 bis disp. Att. c.p.c..

Il trattamento dei dati della vendita verrà effettuato attraverso una delle società appositamente convenzionate con il Tribunale di Perugia, le cui convenzioni sono depositate presso la cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari. Il testo dell'inserzione dovrà contenere l'ubicazione e la tipologia del bene, la superficie in mq., il prezzo base, il giorno e l'ora dell'asta, con indicazione del Giudice, del numero della procedura e del sito INTERNET; saranno invece omessi i dati catastali ed i confini del bene.

FISSA

per la deliberazione sull'offerta a norma dell'art. 572 c.p.c.

ovvero per la gara tra gli offerenti sull'offerta più alta a norma dell'art. 573 c.p.c. l'udienza del _____ ore

10.30

AVVISANDO

Che, in caso di gara le offerte di aumenti non dovranno essere



inferiori ad € _____ e che se sia stata presentata una sola offerta indicante un prezzo superiore al prezzo base del bene aumentato di un quinto, questa sarà senz'altro accolta e che se siano state presentate più offerte gli offerenti saranno invitati all'udienza come sopra fissata a procedere alla gara; si avvisa l'offerente che si sia reso aggiudicatario dell'immobile, che dovrà versare le spese di registrazione-trascrizione dell'emanando decreto di trasferimento ed IVA se dovuta degli importi fissati dall'Agenzia delle Entrate entro 10 gg dalla comunicazione che il Tribunale andrà ad effettuare

FISSA

termine di gg. 30 per la notificazione della presente ordinanza a cura del creditore procedente ai creditori di cui all'art. 498 c.p.c. ed al debitore esecutato che non siano comparsi;

DISPONE

che ove non siano state proposte offerte d'acquisto entro il termine come sopra stabilito, ovvero per il caso in cui le stesse non siano efficaci ai sensi dell'art. 571 c.p.c. ovvero per il caso in cui si verifichi una delle circostanze previste dall'art. 572, c. 3 c.p.c., ovvero, infine, per il caso in cui la vendita senza incanto non abbia luogo per qualsiasi altra ragione, alla di sopra indicata udienza si provvederà a fissare successiva udienza di vendita con incanto ex art. 576 c.p.c. dei beni come ante descritti in: unico

lotto/n. ____ lotto/i al prezzo base d'incanto di €



La vendita all'incanto ex art. 576 c.p.c. le seguenti condizioni:

1- l'immobile sarà posto all'incanto in un unico lotto / in numero _____ al prezzo base di € _____

gli interessati possono partecipare all'asta presentando domanda di ammissione nella cancelleria dell'esecuzione entro le ore 12 del giorno precedente all'incanto che sarà fissato. La domanda deve contenere le generalità complete dell'offerente ed il suonumero di codice fiscale. Alla domanda devono essere allegati il deposito cauzionale ed il deposito per spese portanti da distinti assegni circolari non trasferibili intestati a: “Esecuzione Immobiliare n. 477/13 Tribunale di Perugia” **per UN IMPORTO PARI AL 10% DEL PREZZO BASE DEL LOTTO PER CAUZIONE e PARI AL 20% DEL PREZZO BASE DEL LOTTO PER SPESE**

le offerte di aumenti non dovranno essere inferiori ad €

2- l'aggiudicatario dovrà depositare il prezzo, dedotta la cauzione già prestata, sul conto acceso alla procedura presso UniCredit Corso Vannucci entro **SESSANTA GIORNI** dall'aggiudicazione, a pena di decadenza e di perdita della cauzione, mediante versamento di assegno circolare intestato a “Esecuzione Immobiliare n. 292/2010 Tribunale di Perugia”



3- Le spese di vendita, registrazione, trascrizione, voltura, cancellazione e simili, ed IVA se dovuta, consequenziali sono a carico dell'aggiudicatario, il quale dovrà provvedere al relativo versamento entro 10 gg.; ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario.

4- Il creditore procedente dovrà pubblicizzare, almeno 45 gg prima della data dell'incanto, la vendita mediante inserzione di un estratto dell'ordinanza di vendita su un quotidiano locale ai sensi dell'art. 490 c.p.c. come modificato dall'art. 52, comma 76 della Legge Finanziaria 2002 e dell'articolo 174 del D.L. 30/06/2003 nr. 196 (ovverosia omettendo l'indicazione delle generalità del debitore nell'avviso di gara), nonché dovrà pubblicizzare per via telematica mediante inserimento dell'avviso della vendita unitamente a copia dell'ordinanza di questo Giudice e della relazione di stima redatta ai sensi dell'art. 173 bis disp. Att. C.p.c. anche sul sito **INTERNET** istituzionale www.tribunalediperugia.it. Il trattamento dei dati della vendita verrà effettuato attraverso una delle società appositamente convenzionate con il Tribunale di Perugia, le cui convenzioni sono depositate presso la cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari. Il testo dell'inserzione dovrà contenere l'ubicazione e la tipologia del bene, la superficie in mq., il prezzo base, il giorno e l'ora dell'asta, con indicazione del Giudice, del numero della procedura e del sito INTERNET; saranno invece omessi i dati catastali ed i confini del bene.



5- **Il creditore istante dovrà notificare, almeno quindici giorni prima della vendita la presente ordinanza ai creditori iscritti non comparsi ed ai debitori esecutati.**

6- La vendita viene disposta nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o per mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi ad esempio quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate al debitore- per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non riconoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

7- Le disposizioni della Legge n. 47/1985, numero 724794 e D.L. 269/2003 convertito nella Legge 326/2003 dovranno essere ottemperate a cura e spese dell'aggiudicatario secondo le prescrizioni dell'Autorità Amministrativa.



8- Ulteriori informazioni potranno essere assunte presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari di Perugia e presso il sito INTERNET.

Perugia, lì

IL CANCELLIERE IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

