

STUDIO TECNICO
DOTT. AGR. MATTEO PENNACCHI
VIA DEI COSPIRATORI, 11 - PERUGIA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

III SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Sig. Giudice dell'Esecuzione:

Dott.ssa Sara Fioroni

Procedura esecutiva iscritta al n. 185/2022 R.G.E.

Promossa da

BANCO DESIO E DELLA BRIANZA SPA

(Avv.to Agata Nasini)

Contro

[REDACTED]

OGGETTO:

“Valutazione beni immobili”

Udienza rinvio: 13 giugno 2023

Pratica n. 185



PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Matteo Pennacchi, agronomo libero professionista con Studio in Perugia in Via dei Cospiratori n. 11, iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Perugia al numero 961 ed all'albo dei Consulenti Giudiziari del Tribunale della medesima città al numero 2269, con ordinanza del 18 gennaio 2023 veniva nominato Esperto nella Procedura Esecutiva sopra indicata ed in data 21 gennaio 2023 lo scrivente accettava l'incarico conferitogli.

A detta nomina, previa accettazione dell'incarico e prestazione del giuramento di rito, veniva chiesto di rispondere con relazione scritta da depositare presso la Cancelleria entro il 15 maggio 2023, ai seguenti

QUESITI

*“Provveda l'Esperto prima di ogni altra attività a controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c., 498 co. 2, 599 co. 2, segnalando **immediatamente** (senza attendere, quindi, la scadenza del termine per il deposito della relazione) al Giudice quelli mancanti o inidonei.*

*Qualora l'esperto abbia verificato che la suddetta documentazione è completa ed idonea, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, comunichi alle parti a mezzo posta, e-mail o pec, **l'inizio delle operazioni peritali**, da intraprendersi entro 30 giorni dal conferimento dell'incarico;*



Provveda quindi:

*1) all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari, comprensiva dei confini, e all'identificazione catastale dell'immobile, distinguendo, in caso di più debitori comproprietari o più esecutati, la **natura** del diritto a ciascuno spettante e le rispettive **quote** di spettanza, evidenziando l'eventuale non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati all'atto di pignoramento ed indicando tutti gli ulteriori elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento;*

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

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



distinguendola per ciascuno dei debitori esecutati;

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

5) *ad individuare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene distinguendo tra quelli che resteranno a carico dell'acquirente (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 rem, servitù, uso, abitazione -, vincoli derivati da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, vincoli connessi con il carattere storico-artistico) e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura ovvero risulteranno non opponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, difformità urbanistico-edilizie, difformità catastali);*

6) *a fornire altre informazioni per l'acquirente, concernenti:*

a) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o



manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);

b) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;

c) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

d) eventuali cause in corso;

7) ad individuare i precedenti proprietari nel ventennio elencando ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile prodotta dal creditore procedente;

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



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

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

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



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

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

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



13) accertare, con adeguata motivazione, il valore di mercato dell'immobile con indicazione del criterio di stima utilizzato, anche in relazione ad eventuale incidenza sul valore dello stesso della condizione di regolarità (o meno) amministrativa, e di stato libero o meno esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi; altri oneri o pesi; e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico-catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente; consideri, a tal fine, anche la assenza di garanzia per vizi a tutela dell'acquirente; dovrà essere indicato il valore di ciascun cespite, anche in caso siano compresi nello stesso lotto.

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



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

*Provveda il CTU 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 definita 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.*

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

Riferisca immediatamente al giudice circa ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori (con divieto, pertanto,



al perito di sospendere le operazioni in assenza di specifico

provvedimento del G.E.);

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

*L'esperto, terminata la relazione, come previsto dall'art. 173 bis del c.p.c., dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, **nel termine di almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata con il presente provvedimento ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata ed avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi e ad allegare all'originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii.***



OPERAZIONI DEL CONSULENTE TECNICO

In primo luogo lo scrivente provvedeva ad esaminare i documenti prodotti in atti e dall'esame dei medesimi emergeva che detta documentazione era completa ai sensi degli Artt. 567 co. 2, 498 co. 2 e 599 co. 2 c.p.c..

Successivamente, il sottoscritto estraeva presso l'Agenzia del Territorio di Perugia le visure e le planimetrie catastali dei beni oggetto di pignoramento, aggiornate all'attualità, nonché gli estratti di mappa nei quali sono rappresentate graficamente le aree sulle quali insistono i beni.

In data 21 febbraio 2023 alle ore 09:45, fissato per l'inizio delle operazioni peritali, tramite lettera raccomandata con ricevuta di ritorno inviata al Legale del Procedente, alla Ditta esecutata [REDACTED] ed all'Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia (All. n. 1), il sottoscritto si recava, unitamente al custode delegato dall'Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia nella persona del Sig. Mirko Moscioni, presso i beni siti in Bastia Umbra senza però potervi accedere. Dopo aver sommariamente visionato i beni dall'esterno, le operazioni peritali proseguivano presso i beni siti in località Valfabbrica, senza però potervi accedere.

Lo scrivente provvedeva quindi a contattare la Ditta esecutata e fissava, di comune accordo con l'IVG, nuovo accesso presso i beni, che veniva fissato per il giorno 13 marzo 2023 alle ore 10:00.

In tale data ed ora avevano nuovamente luogo le operazioni



peritali alla presenza della Legale Rappresentante della Ditta

esecutata [REDACTED], oltre

che del delegato dell'IVG Sig. Mirko Moscioni.

Dette operazioni venivano eseguite dapprima presso i beni siti in Bastia Umbra, costituiti da un fabbricato residenziale e relativa corte, annessi e stalle, oltre che da un terreno agricolo; il sottoscritto accedeva a detti beni eseguendo gli opportuni rilievi al fine di verificare, per i fabbricati, la corrispondenza con quanto graficamente illustrato nelle planimetrie catastali e quantificarne la relativa consistenza, mentre per il terreno agricolo lo stato agronomico e colturale.

Le operazioni peritali proseguivano presso i beni siti in Valfabbrica, località Torello, rappresentati da stalle, magazzino ed alcuni terreni agricoli. Come per i beni siti in Bastia Umbra, venivano eseguiti gli opportuni rilievi, veniva verificata la corrispondenza di quanto rilevato con quanto graficamente illustrato nelle planimetrie catastali e ne veniva riscontrata la consistenza; per i terreni agricoli se ne verificava lo stato agronomico e colturale.

Dei beni oggetto della presente venivano inoltre scattate alcune fotografie che si allegano alla presente per meglio documentare lo stato dei luoghi (All. n. 42); di tale accesso veniva redatto dal custode verbale, visionabile nel fascicolo telematico della Procedura.

Successivamente lo scrivente effettuava Accesso Atti presso



gli Uffici Tecnici dei Comuni di Bastia Umbra e di Valfabbrica al fine di verificare la regolarità edilizia ed urbanistica dei fabbricati, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità e la sussistenza o meno di vincoli ricadenti sugli stessi; per quanto concerne i terreni agricoli, lo scrivente richiedeva, sempre presso gli Uffici Tecnici dei predetti Comuni, il Certificato di Destinazione Urbanistica.

Successivamente ancora, lo scrivente estraeva presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Perugia la documentazione ipocatastale necessaria ad effettuare le indagini inerenti eventuali ulteriori gravami relativi ai beni in parola, oltre a quelli già risultanti nella Relazione Notarile presente nel fascicolo telematico della Procedura.

Infine lo scrivente eseguiva un'indagine di mercato riferita all'attualità, per beni analoghi a quelli in parola, al fine di determinare il valore degli stessi.

Sulla scorta di quanto rilevato ed accertato lo scrivente redigeva la presente relazione secondo lo schema proposto.

Per quanto concerne il capitolo 1 lo scrivente riporta qui di seguito l'individuazione catastale dei beni oggetto di pignoramento:

Comune di Bastia Umbra - Catasto Fabbricati					
Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Consistenza	Rendita €
3	95	8	A/7	16 vani	1.156,86
3	107	7	C/2	84 mq	221,25
3	107	4	C/6	50 mq	111,04
3	281	1	C/2	82 mq	215,98

Comune di Bastia Umbra - Catasto Terreni						
Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie	Reddito Dominicale €	Reddito Agrario €
3	47	Semin. Arbor.	1	00.63.86	47,82	36,28



Comune di Valfabbrica - Catasto Fabbricati					
Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Consistenza	Rendita €
84	123	1	D/1	-	3.981,88
84	123	2	C/2	148 mq	152,87

Comune di Valfabbrica - Catasto Terreni						
Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie	Reddito Dominicale €	Reddito Agrario €
84	1	Bosco ceduo	1	00.29.90	2,78	0,93
84	2	Seminativo	3	01.05.10	21,71	46,14
84	5	Semin. Arbor.	3	00.29.80	6,16	12,31
84	6	Uliveto	2	00.38.20	9,86	8,88
84	7	Bosco ceduo	2	01.16.45	7,22	3,61

I beni risultano essere intestati alla Ditta esecutata, Le
 [redacted] per i diritti di piena proprietà di 1/1.

Di quanto sopra si rimanda alle visure catastali allegata alla
 presente al numero 2.

I predetti beni confinano con: stessa proprietà, pubblica via,
 salvo altri.

Per quanto concerne il capitolo 2 lo scrivente riferisce che
 i beni in parola sono rappresentati da beni siti in Bastia Umbra,
 Viale del Popolo n. 58, nella fattispecie da unità immobiliare
 destinata a civile abitazione con corte, stalle, magazzini ed un
 terreno agricolo, oltre che da beni siti in Valfabbrica, località
 Torello, costituiti da stalle, magazzino e terreni agricoli.

Le area sulla quale insistono gli immobili oggetto di
 pignoramento hanno destinazione agricola e solamente i beni siti
 in Bastia Umbra dispongono, nelle immediate vicinanze, di servizi
 quali alimentari, uffici postali e banche.

I beni siti in Bastia Umbra sono raggiungibili percorrendo la
 Strada Provinciale 147 che collega detta località con
 Ospedalichio: i beni si trovano sulla destra a circa 300 dalla fine
 del centro abitato di Bastia Umbra.



I beni siti in Valfabbrica sono raggiungibili dapprima percorrendo dapprima la Strada Statale 318 che da Perugia conduce a Valfabbrica e deviando poi in corrispondenza del bivio per Torello: i beni si trovano sulla sinistra a circa 600 metri dopo il predetto bivio.

Per quanto concerne il capitolo 3, lo scrivente riporta di seguito il titolo di proprietà delle unità immobiliari oggetto di pignoramento e le eventuali quote di comproprietà, così come riportate nella Relazione Notarile, opportunamente aggiornati e corretti.

Le unità immobiliari in parola risultano essere di **piena ed esclusiva proprietà della Ditta esecutata [REDACTED] per i diritti di piena proprietà pari ad 1/1**, a questa pervenuti in virtù del seguente atto:

- **Conferimento in Società** a rogito Notaio P. M. Pettinacci di Assisi del 08/07/2009, trascritto a Perugia il 07/08/2009, 13945 del Registro Particolare, 22028 del Registro Generale, contro Benedetti Mauro e Benedetti Antonella a favore di [REDACTED] Srl. Beni oggetto di conferimento: piena proprietà sugli immobili siti nei Comuni di Bastia Umbra e Valfabbrica ed oggetto della presente Procedura Esecutiva (All. n. 3).

Per quanto concerne il capitolo 4 lo scrivente riferisce che le unità immobiliari oggetto di pignoramento risultavano essere, al momento del sopralluogo, occupate dal Legale Rappresentante della Società Sig.ra Benedetti Antonella e dei propri familiari [REDACTED]



Per quanto concerne il capitolo 5 lo scrivente riferisce che

dalle indagini svolte presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Perugia è emerso che, sugli immobili in oggetto, non gravano trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli ad eccezione di quanto già riportato nel fascicolo della documentazione tecnica, debitamente integrato ed aggiornato, e cioè:

- Trascrizione - Verbale di pignoramento immobili del 17/09/2022, Repertorio 3660, trascritto a Perugia il 10/10/2022, 21069 del Registro Particolare, 29702 del Registro Generale, a favore di Banco di Desio e della Brianza SpA [REDACTED] Srl (All. n. 4);
- Annotazione – Inefficacia parziale del 02/10/2014, Repertorio 259242/56664, trascritto a Perugia il 13/11/2014, 2307 del Registro Particolare, 23539 del Registro Generale, contro [REDACTED] (All. n. 5);
- Trascrizione – Cessione diritti edificatori ex art. 2643 n. 2 bis c.c. del 29/10/2013 a rogito Notaio P. M. Pettinacci di Assisi, Repertorio 256945/55259, trascritto a Perugia il 06/12/2013, 19166 del Registro Particolare, 27868 del Registro Generale, a favore di Sepioni Siro contro [REDACTED] (All. n. 6);
- Trascrizione – Revoca atti soggetti a trascrizione del 24/03/2011, Repertorio 67, trascritto a Perugia il 21/07/2011, 13149 del Registro Particolare, 19478 del Registro Generale, a favore di Gruppo Valigi Italy Srl contro [REDACTED] (All. n. 7);



- Trascrizione – Revoca atti soggetti a trascrizione del 24/03/2011, Repertorio 45, trascritto a Perugia il 04/07/2011, 11793 del Registro Particolare, 17512 del Registro Generale, a favore di F.Ili Valigi Srl contro XXXXXXXXXX Srl (All. n. 8);
- Iscrizione - Ipoteca volontaria – Concessione a garanzia di mutuo fondiario del 31/03/2010 a rogito Notaio P. M. Pettinacci di Assisi, Repertorio 245387/48263, trascritto a Perugia il 23/04/2010, 2207 del Registro Particolare, 10623 del Registro Generale, a favore di Banca Popolare di Spoleto SpA XXXXXXXXXX Srl (All. n. 9);
- Iscrizione - Ipoteca legale del 28/11/2005, Repertorio 40372, trascritto a Perugia il 07/12/2005, 11231 del Registro Particolare, 41448 del Registro Generale, a favore di So.Ri.T. SpA XXXXXXXXXX (All. n. 10);
- Iscrizione - Ipoteca legale del 15/09/2003, Repertorio 2612, trascritto a Perugia il 08/10/2003, 6676 del Registro Particolare, 27607 del Registro Generale, a favore di So.Ri.T. SpA contro XXXXXXXXXX (All. n. 11);
- Trascrizione - Verbale di pignoramento immobili del 09/11/2002, Repertorio 222, trascritto a Perugia il 04/12/2002, 20763 del Registro Particolare, 30889 del Registro Generale, a favore di Petrini SpA oggi immobiliare alimentare Bastia SpA in liquidazione XXXXXXXXXX (All. n. 12);



- Trascrizione - Verbale di pignoramento immobili del 09/11/2002, Repertorio 1, trascritto a Perugia il 04/12/2002, 20762 del Registro Particolare, 30888 del Registro Generale, a favore di Petrini SpA oggi immobiliare alimentare Bastia SpA in liquidazione contro ██████████
(All. n. 13);
- Trascrizione - Verbale di pignoramento immobili del 31/07/2002, Repertorio 0/2, trascritto a Perugia il 25/09/2002, 16383 del Registro Particolare, 23867 del Registro Generale, a favore di Meliorbanca Gallo & C. SpA contro ██████████
(All. n. 14);
- Trascrizione - Revocazione donazione del 28/11/1998, Repertorio 0/3, trascritto a Perugia il 22/04/1999, 5378 del Registro Particolare, 8432 del Registro Generale, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena SpA contro ██████████
(All. n. 15);
- Trascrizione - Revocazione donazione del 06/11/1997, Repertorio 0/202, trascritto a Perugia il 21/11/1997, 16696 del Registro Particolare, 23236 del Registro Generale, a favore di Banca Toscana SpA contro ██████████
(All. n. 16);
- Trascrizione - Revocazione donazione del 06/11/1997, Repertorio 0/200, trascritto a Perugia il 21/11/1997, 16694 del Registro Particolare, 23234 del Registro Generale, a favore di



Banca Toscana SpA [REDACTED]

[REDACTED] (All. n. 17);

- Iscrizione - Ipoteca giudiziale del 08/03/1996, Repertorio 72, 652 del Registro Particolare, 4957 del Registro Generale, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena SpA contro [REDACTED] (All. n. 18);

- Iscrizione - Ipoteca giudiziale del 26/02/1996, Repertorio 49, 535 del Registro Particolare, 4177 del Registro Generale, a favore di Banca Toscana SpA contro [REDACTED] (All. n. 19);

- Trascrizione – Donazione accettata del 20/02/1996, Repertorio 56, 2722 del Registro Particolare, 3767 del Registro Generale, a favore di Benedetti Antonella e Benedetti Benildo contro [REDACTED] (All. n. 20);

- Trascrizione – Donazione accettata del 20/02/1996, Repertorio 55, 2721 del Registro Particolare, 3766 del Registro Generale, a favore di Benedetti Mauro e Benedetti Benildo contro [REDACTED] (All. n. 21);

- Iscrizione - Ipoteca volontaria del 20/02/1996 a rogito Notaio M. Briganti di Bastia Umbra, Repertorio 43, 484 del Registro Particolare, 3754 del Registro Generale, a favore di Petrini SpA contro [REDACTED] (All. n. 22);

- Iscrizione – Concessione a garanzia di prestito a rogito Notaio



M. Briganti di Bastia Umbra, Repertorio 72, 269 del Registro Particolare, 2261 del Registro Generale, a favore di Petrini SpA contro [REDACTED] (All. n. 23).

Per quanto concerne il capitolo 6 lo scrivente riferisce che sulle unità immobiliari oggetto di pignoramento:

- non sussistono spese condominiali;
- non sussistono spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- non sussistono a carico degli esecutati spese condominiali scadute non pagate;
- non sussistono eventuali cause in corso.

Per quanto concerne il capitolo 7 lo scrivente riferisce che dalle indagini svolte presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Perugia è emerso che la provenienza delle unità immobiliari, nell'ultimo ventennio, è la medesima di quella già riportata nella relazione notarile presente nel fascicolo telematico, opportunamente aggiornata, completata e di seguito esposta:

- Conferimento in Società a rogito Notaio P. M. Pettinacci di Assisi del 08/07/2009, trascritto a Perugia il 07/08/2009, 13945 del Registro Particolare, 22028 del Registro Generale, contro [REDACTED] a favore di [REDACTED] Srl. Beni oggetto di conferimento: piena proprietà sugli immobili siti nei Comuni di Bastia Umbra e Valfabbrica ed oggetto della presente Procedura Esecutiva (All. n. 3).

Sulla base di quanto sopra si evince che la proprietà degli



immobili in oggetto, nel corso dell'ultimo ventennio, è stata la seguente:

- [REDACTED]
- [REDACTED] per i diritti di piena proprietà pari ad 1/1.

Per quanto concerne il capitolo 8, lo scrivente riferisce che, dopo aver presentato le domande di Accesso Atti telematicamente presso gli Uffici Tecnici dei Comuni di Bastia Umbra e Valfabbrica, è emersa la seguente documentazione amministrativa:

Accesso Atti Comune di Bastia Umbra

- Licenza Edilizia 395/1975 del 24/09/1975, Prot. 13627, richiedente Sig. [REDACTED], relativa all'ampliamento di fabbricato residenziale (All. n. 24);
- Licenza Edilizia 11/1977 del 29/01/1977, Prot. 14373, richiedente Sig. [REDACTED] relativa a varianti di apertura di porte e finestre nonché di tramezzature interne di fabbricato residenziale (All. n. 25);
- Concessione Edilizia 28/1984 del 10/02/1984, Prot. 133, richiedente [REDACTED], relativa alla costruzione di una fossa per la raccolta dei liquami completamente interrata (All. n. 26);
- Permesso a Costruire in sanatoria 321 del 25/11/1985, Prot. 17334, richiedente Sig.ra Capezzali Marisa, relativa a numero 5 stalle (All. n. 27);
- Concessione Edilizia 281/1986 del 08/11/1986, Prot. 12999, richiedente Sig. [REDACTED] relativa alla realizzazione



di una recinzione (All. n. 28);

- Concessione Edilizia 344 del 18/12/1991, Prot. 18647, richiedente ████████████████████, relativa a modifiche interne locale mansarda (All. n. 29).

Certificato di Destinazione Urbanistica Comune di Bastia Umbra

Per quanto concerne le particelle 47 e 107 queste hanno:

- destinazione P.R.G. ed articolo di riferimento N.T.A.: E1-Art. 29 Zone Agricole di pregio e Art. 43 Viabilità e zone di rispetto stradale
- vincoli di vulnerabilità degli acquiferi e mappatura degli ostacoli al volo.

Di quanto sopra si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica allegato al numero 30.

Accesso Atti Comune di Valfabbrica

- Permesso a Costruire 3399 del 27/07/1988, Prot. 1882, richiedente Sig.ra Capezzali Marisa, relativo alla ristrutturazione di un impianto zootecnico con costruzione di concimaia in calcestruzzo armato (All. n. 31);
- Variante al Permesso a Costruire 3743 del 29/10/1990, richiedente Sig.ra Capezzali Marisa, relativo alla trasformazione di edifici adibiti ad allevamento suini ad allevamento avicolo (All. n. 32);
- Condono Edilizio 68/1993 del 05/08/1993, Prot. 68/1853, richiedente CE.S.MA. Srl, relativo all'esecuzione di movimento terra saldo vincolato a scopo edificatorio senza



autorizzazione (All. n. 33).

Lo scrivente precisa che la sopradetta richiesta di condono non è stata portata a termine in quanto sono state richieste dall'Ufficio Tecnico del Comune integrazioni che, ad oggi, non sono state fornite. Secondo quanto riferito dal tecnico del Comune è possibile ottenere il Condono e che, però, allo stato attuale non è possibile quantificarne le spese.

Certificato di Destinazione Urbanistica Comune di Valfabbrica

Per quanto concerne le particelle 1-2-5-6-7-123 queste hanno destinazione urbanistica:

- zona omogenea "EB" agricola di media collina con densità edilizia per abitazione 2,00 mq/ha e densità edilizia per annessi – attività produttive agricole 40,00 mq/ha con altezza media massima 6,50 ml
- zona omogenea "EC" agricola di alta collina e boscata con densità edilizia per abitazione 0,00 mq/ha e densità edilizia per annessi – attività produttive agricole 0,00 mq/ha con altezza media massima 0,00 ml

Di quanto sopra si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica allegato al numero 34.

Per quanto concerne il capitolo 9 lo scrivente riferisce che, dopo aver esaminato la consistenza e le caratteristiche dei beni oggetto di pignoramento, trattandosi di edifici con differenti destinazioni e di terreni agricoli, il tutto accorpato e posto in due luoghi distinti, ha ritenuto opportuno e conveniente, ai fini della



vendita degli stessi, disporre la formazione di due lotti, così come di seguito individuati:

Lotto uno

Comune di Bastia Umbra - Catasto Fabbricati					
Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Consistenza	Rendita €
3	95	8	A/7	16 vani	1.156,86
3	107	7	C/2	84 mq	221,25
3	107	4	C/6	50 mq	111,04
3	281	1	C/2	82 mq	215,98

Comune di Bastia Umbra - Catasto Terreni						
Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie	Reddito Dominicale €	Reddito Agrario €
3	47	Semin. Arbor.	1	00.63.86	47,82	36,28

Lotto due

Comune di Valfabbrica - Catasto Fabbricati					
Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Consistenza	Rendita €
84	123	1	D/1	-	3.981,88
84	123	2	C/2	148 mq	152,87

Comune di Valfabbrica - Catasto Terreni						
Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie	Reddito Dominicale €	Reddito Agrario €
84	1	Bosco ceduo	1	00.29.90	2,78	0,93
84	2	Seminativo	3	01.05.10	21,71	46,14
84	5	Semin. Arbor.	3	00.29.80	6,16	12,31
84	6	Uliveto	2	00.38.20	9,86	8,88
84	7	Bosco ceduo	2	01.16.45	7,22	3,61

Lo scrivente precisa che i lotti sopra individuati, una volta venduti, non comporteranno nuovi confini.

Per quanto concerne il capitolo 10 lo scrivente riporta di seguito la descrizione delle unità immobiliari pignorate e le loro caratteristiche.

Beni in Bastia Umbra

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti da un'unità immobiliare destinata a civile abitazione, con relativa corte, da due stalle e magazzini, nonché da una rata di terreno agricolo situata nelle immediate vicinanze dei fabbricati.

I fabbricati sono stati edificati nella seconda metà del '900 e sono stati oggetto, negli anni successivi, di parziali modifiche.

L'edificio residenziale si sviluppa su tre livelli fuori terra,



l'annesso adibito a stalle e magazzino su due livelli, mentre le stalle si sviluppano su di un unico livello.

Gli immobili sono siti nel Comune di Bastia Umbra, Viale del Popolo n. 58; questi sono raggiungibili percorrendo la Strada Provinciale 147 che collega Bastia Umbra ad Ospedalichio e si trovano sulla destra a circa 300 dalla fine del centro abitato di Bastia Umbra.

Di quanto sopra si rimanda all'estratto di mappa ed alla foto aerea con sovrapposizione del catasto nella quale le particelle oggetto di pignoramento sono state contrassegnate con etichette rosse (All. n. 35).

L'intera proprietà, ad eccezione del terreno agricolo, è delimitata perimetralmente in parte da un muretto in calcestruzzo armato dell'altezza di cm. 50 circa sormontato da rete metallica sorretta da pali in metallo ed in parte da una recinzione in rete metallica sorretta sempre da pali in metallo.

Abitazione (Foglio 3, Particella 95, Subalterno 8)

La proprietà in parola è accessibile direttamente dalla pubblica via per mezzo di un cancello carrabile e di uno pedonale, entrambi con apertura elettrica.

Il fabbricato presenta le seguenti caratteristiche:

- struttura portante in calcestruzzo armato rivestito in mattoncini faccia a vista;
- tetto a più falde con manto di copertura in tegoline marsigliesi;
- gronde e discendenti in lamiera;



- portone di accesso in legno massello;

Di quanto sopra si rimanda alle fotografie dal numero 1 al numero 13 riportate nell'allegato fotografico.

Internamente il fabbricato presenta le seguenti caratteristiche:

- pavimenti in piastrelle monocottura;
- pareti intonacate e tinteggiate ad eccezione delle cucine e dei bagni che sono rivestite in piastrelle monocottura;
- soffitti intonacati e tinteggiati;
- porte interne in legno;
- finestre con telaio in legno e vetri semplici con persiane in legno al naturale;
- impianto elettrico sotto traccia con salvavita;
- impianto idrico sotto traccia;
- impianto di riscaldamento a metano con radiatori in ghisa.

Lo scrivente precisa che al piano terra sono stati riscontrati, in più locali, evidenti segni di infiltrazione dovute a fenomeni di risalita dal suolo e che al piano secondo, quello destinato a mansarda, vi sono evidenti infiltrazioni provenienti dalla copertura dell'edificio.

L'edificio, che si sviluppa su tre livelli fuori terra, è così suddiviso:

- al piano terra da ingresso-disimpegno con vano scala, soggiorno, sala da pranzo, bagno, ripostiglio, cucina, studio, due magazzini e portico;



- al piano primo da due disimpegni, soggiorno, cucina, sala da pranzo, due bagni, quattro camere da letto e 3 terrazze;

- al piano secondo da disimpegno, wc, due locali adibiti a soggiorno con angolo cottura e camera da letto e terrazza.

Complessivamente l'immobile, che versa in normale stato di conservazione ed uso, si sviluppa su una superficie netta di **mq. 350** circa ed una superficie commerciale di **mq. 276** circa.

Di quanto sopra si rimanda alle fotografie allegate numero 14 al numero 40 ed alla planimetria catastale allegate alla presente al numero 36.

Di tutto quanto sopra si rimanda alla tabella di seguito riportata.

UNITA' IMMOBILIARE AD USO RESIDENZIALE UBICATA A BASTIA UMBRA, VIALE DEL POPOLO 58 FOGLIO 3, PARTICELLA 95, SUBALTERNO 8											
Vano n.	Foglio	Particella	Subalterno	Piano	Locale	Superficie netta (mq.)	Coefficiente	Superficie commerciale	Altezza utile media (m.)	Esposizione	Condizioni
1	3	95	8	Terra	Ingresso-disimpegno-vano scala	16,21	1,00	16,21	2,80	Sud-ovest	Normali
2	3	95	8	Terra	Soggiorno	26,04	1,00	26,04	2,80	Ovest e Sud	Normali
3	3	95	8	Terra	Sala da pranzo	20,65	1,00	20,65	2,80	Sud-ovest	Normali
4	3	95	8	Terra	Bagno	6,23	1,00	6,23	2,80	Nord-est	Normali
5	3	95	8	Terra	Ripostiglio	2,85	0,50	1,43	2,80	Nord-est	Normali
6	3	95	8	Terra	Cucina	12,54	1,00	12,54	2,80	Nord-est	Normali
7	3	95	8	Terra	Studio	8,99	1,00	8,99	2,80	Sud-ovest	Normali
8	3	95	8	Terra	Magazzino	14,63	0,40	5,85	2,80	Nord-est e Est	Normali
9	3	95	8	Terra	Magazzino	15,02	0,40	6,01	2,80	Sud-ovest e Ovest	Normali
10	3	95	8	Terra	Portico	21,12	0,35	7,39	2,80	Sud-ovest	Normali
11	3	95	8	Primo	Disimpegno	7,87	1,00	7,87	2,80	Interno	Normali
12	3	95	8	Primo	Soggiorno	26,08	1,00	26,08	2,80	Ovest	Normali
13	3	95	8	Primo	Cucina	5,91	1,00	5,91	2,80	Sud-ovest	Normali
14	3	95	8	Primo	Disimpegno	9,57	1,00	9,57	2,80	Interno	Normali
15	3	95	8	Primo	Sala da pranzo	15,99	1,00	15,99	2,80	Sud-ovest	Normali
16	3	95	8	Primo	Bagno	5,73	1,00	5,73	2,80	Nord-est	Normali
17	3	95	8	Primo	Bagno	4,01	1,00	4,01	2,80	Nord-est	Normali
18	3	95	8	Primo	Camera da letto	7,25	1,00	7,25	2,80	Nord-est	Normali
19	3	95	8	Primo	Camera da letto	15,86	1,00	15,86	2,80	Est	Normali
20	3	95	8	Primo	Camera da letto	7,76	1,00	7,76	2,80	Sud	Normali
21	3	95	8	Primo	Camera da letto	16,06	1,00	16,06	2,80	Est e Sud	Normali
22	3	95	8	Primo	Terrazza	3,78	0,25	0,95	-	Est	Normali
23	3	95	8	Primo	Terrazza	7,92	0,25	1,98	-	Sud	Normali
24	3	95	8	Primo	Terrazza	18,21	0,25	4,55	-	Sud-ovest	Normali
25	3	95	8	Secondo	Disimpegno	1,46	0,30	0,44	2,55	Interno	Normali
26	3	95	8	Secondo	WC	3,51	0,30	1,05	2,55	Interno	Normali
27	3	95	8	Secondo	Mansarda	25,97	0,30	7,79	2,55	Sud-ovest	Normali
28	3	95	8	Secondo	Mansarda	14,85	0,30	4,46	2,55	Nord-est e Sud-ovest	Normali
29	3	95	8	Secondo	Terrazza	7,83	0,10	0,78	-	Est	Normali
-	3	95	8	-	Mura perimetrali e divisori interni	-	-	20,43	-	-	-
Complessivamente						349,90	-	275,86	-	-	-

Stalle e magazzino (Foglio 3, Particella 107, Subalterno 7)

Trattasi di un'unità immobiliare posta sul retro del fabbricato precedentemente descritto.

L'edificio, che si sviluppa su due livelli fuori terra, era



destinato in origine a stalla e magazzino mentre oggi è adibito al piano terra a rustico, magazzino e sala hobby ed al piano primo a soffitta.

L'edificio presenta le seguenti caratteristiche:

- struttura portante in muratura tradizionale intonacata e tinteggiata;
- manto di copertura con orditura primaria e secondaria in travi e travicelli in legno con sovrastante lamiera zincata ondulata;
- portoncini esterni di ingresso in legno massello;
- infissi di finestre in legno con vetri semplici;
- pareti intonacate e tinteggiate al piano terra, al grezzo al piano primo;
- soffitti intonacati e tinteggiati ad eccezione della sala hobby che presenta rivestimento in perlinato;
- impianto elettrico sotto traccia nei locali al piano terra e fuori traccia al piano primo;
- impianto idrico sotto traccia;
- impianto di riscaldamento con alimentazione a metano e radiatori in ghisa.

Complessivamente l'immobile, che versa in normale stato di conservazione ed uso, si sviluppa su una superficie netta di **mq. 90** circa ed una superficie commerciale di **mq. 67** circa.

Di quanto sopra si rimanda alle fotografie allegate dal numero 41 al numero 47 ed alla planimetria catastale allegata alla presente al numero 37.



Di tutto quanto sopra si rimanda alla tabella di seguito

riportata.

UNITA' IMMOBILIARE AD USO STALLE E MAGAZZINO UBICATA A BASTIA UMBRA, VIALE DEL POPOLO 88 FOGLIO 3, PARTICELLA 107, SUBALTERNO 7											
Vano n.	Foglio	Particella	Subalterno	Piano	Locale	Superficie netta (mq.)	Coefficiente	Superficie commerciale	Altezza utile media (m.)	Esposizione	Condizioni
1	3	107	7	Terra	Stalla	12,01	1,00	12,01	1,95	Sud e Ovest	Normali
2	3	107	7	Terra	Stalla	23,03	1,00	23,03	1,90	Sud	Normali
3	3	107	7	Terra	Magazzino	14,36	1,00	14,36	2,25	Sud	Normali
4	3	107	7	Terra	Ripostiglio	2,98	0,50	1,49	1,60	Sud	Normali
5	3	107	7	Primo	Soffitta	37,18	0,30	11,15	1,55	Sud	Normali
-	3	107	7	-	Mura perimetrali e divisori interni	-	-	4,96	-	-	-
Complessivamente						89,56	-	67,01	-	-	-

Stalle e tettoia (Foglio 3, Particelle 107, Subalterno 4 e Particella 281, Subalterno 1)

Trattasi di due fabbricati ad un piano, un tempo destinati ad allevamento suinicolo ed oggi dismessi, disposti parallelamente tra loro ed uniti da una tettoia.

Le stalle presentano le seguenti caratteristiche:

- struttura portante in pannelli prefabbricati in calcestruzzo armato, in parte intonacata e tinteggiata ed in parte rivestita con mattoncini faccia a vista;
- manto di copertura con travi e tavelloni con sovrastanti tegoline marsigliesi;
- porte di accesso in metallo;
- finestre con telaio in alluminio e vetri semplici;
- impianto elettrico sotto traccia;
- impianto idrico sotto traccia;
- impianto di riscaldamento assente.

Complessivamente le stalle, che versano in normale stato di conservazione ed uso, si sviluppano su una superficie netta di **mq. 196** circa ed una superficie commerciale di **mq. 200** circa.

Di quanto sopra si rimanda alle fotografie allegate dal



numero 48 al numero 53 ed alla planimetria catastale allegata alla presente al numero 38.

Di tutto quanto sopra si rimanda alla tabella di seguito riportata.

UNITA' IMMOBILIARI AD USO STALLE E TETTOIA UBICATE A BASTIA UMBRA, VIALE DEL POPOLO 58
FOGLIO 3, PARTICELLA 107, SUBALTERNO 4 E PARTICELLA 281, SUBALTERNO 1

Vano n.	Foglio	Particella	Subalterno	Piano	Locale	Superficie netta (mq.)	Coefficiente	Superficie commerciale	Altezza utile media (m.)	Esposizione	Condizioni
1	3	107-281	4-1	Terra	Stalla-magazzino	128,34	1,00	128,34	2,45	Est e Ovest	Normali
2	3	107-281	4-1	Terra	Tettoia	15,78	0,30	4,73	1,55	Sud	Normali
3	3	107-281	4-1	Terra	Stalla	13,86	1,00	13,86	2,30	Est e Ovest	Normali
4	3	107-281	4-1	Terra	Stalla	16,96	1,00	16,96	2,30	Est e Ovest	Normali
5	3	107-281	4-1	Terra	Stalla	20,87	1,00	20,87	2,30	Est e Ovest	Normali
-	3	107-281	4-1	-	Mura perimetrali e divisori interni	-	-	14,78	-	-	-
<i>Complessivamente</i>						195,81	-	199,55	-	-	-

Magazzino e tettoia (Foglio 3, Particella 107)

Trattasi di un fabbricato che si eleva su di un unico livello fuori terra e sito in prossimità degli edifici precedentemente descritti. L'immobile, destinato a magazzini presenta, sul retro, una tettoia che si sviluppa per tutta la lunghezza del fabbricato.

I magazzini, in numero di quattro, presentano le seguenti caratteristiche:

- struttura portante in muratura di tufo;
- manto di copertura con travi e tavelloni con sovrastanti tegoline marsigliesi;
- porte di accesso in legno;
- finestre con telaio in alluminio e vetri semplici;
- impianto elettrico, ove presente, fuori traccia e non a norma;
- impianto idrico sotto traccia;
- impianto di riscaldamento assente.

Complessivamente fabbricato, che versa in normale stato di conservazione ed uso, si sviluppa su una superficie netta di **mq. 91** circa ed una superficie commerciale di **mq. 69** circa.



Di quanto sopra si rimanda alle fotografie allegate dal numero 54 al numero 59.

Di tutto quanto sopra si rimanda alla tabella di seguito riportata.

UNITA' IMMOBILIARE AD USO MAGAZZINI E TETTOIA UBICATA A BASTIA UMBRA, VIALE DEL POPOLO 58 FOGLIO 3, PARTICELLA 107											
Vano n.	Foglio	Particella	Subalterno	Piano	Locale	Superficie netta (mq.)	Coefficiente	Superficie commerciale	Altezza utile media (m.)	Esposizione	Condizioni
1	3	107	-	Terra	Magazzino	15,30	1,00	15,30	2,40	Est	Normali
2	3	107	-	Terra	Magazzino	7,12	1,00	7,12	2,40	Est	Normali
3	3	107	-	Terra	Magazzino	18,32	1,00	18,32	2,40	Est	Normali
4	3	107	-	Terra	Magazzino	10,82	1,00	10,82	2,40	Est	Normali
5	3	107	-	Terra	Tettoia	39,76	0,30	11,93	2,15	Ovest	Normali
-	3	107	-	-	Mura perimetrali e divisori interni	-	-	5,08	-	-	-
<i>Complessivamente</i>						91,32	-	68,57	-	-	-

Terreno agricolo (Foglio 3, Particella 47)

Trattasi di rata di terreno che si sviluppa ad ovest e nord rispetto ai fabbricati precedentemente descritti.

Il terreno ha giacitura pianeggiante ed è comodamente accessibile dalla pubblica via, anche con mezzi agricoli di grandi dimensioni: questo ne facilita le operazioni colturali che, per sua giacitura, caratteristiche fisico-chimiche ed esposizione risulta essere particolarmente vocato per la coltivazione delle principali colture locali.

Al momento del sopralluogo era in atto la coltura di grano tenero.

Il terreno si sviluppa su una superficie catastale complessiva di Ha. 0,6386.

Di quanto sopra si rimanda alle fotografie riportate ai numeri 60 e 61.

Beni in Valfabbrica

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti da unità immobiliari con destinazione agricola, nella fattispecie da due



stalle, con annessa vasca per la raccolta delle acque ed una vasca per il contenimento dei reflui zootecnici, un locale tecnico ed un magazzino; perimetralmente a detti fabbricati si sviluppano alcune rate di terreno agricolo.

I fabbricati sono stati edificati nella seconda metà del '900 e si sviluppano tutti su di un livello.

Gli immobili sono siti nel Comune di Valfabbrica, località Torello, e sono raggiungibili dapprima percorrendo dapprima la Strada Statale 318 che da Perugia conduce a Valfabbrica e deviando poi in corrispondenza del bivio per Torello: i beni si trovano sulla sinistra a circa 600 metri dopo il predetto bivio.

Di quanto sopra si rimanda all'estratto di mappa ed alla foto aerea con sovrapposizione del catasto nella quale le particelle pignorate sono state contrassegnate con etichette rosse (All. n. 39).

L'intera proprietà, comprensiva dei terreni agricoli, è delimitata perimetralmente da una recinzione in rete metallica sorretta da pali in legno.

Di quanto sopra si rimanda alle fotografie allegate dal numero 62 al numero 69.

Stalle, cisterna e vano tecnico (Foglio 84, Particella 123, Subalterno 1)

Trattasi di due fabbricati ad un piano, un tempo destinati ad allevamento suinicolo ed oggi dismessi, disposti parallelamente tra loro e collegati, per mezzo di un canale in cemento, alla vasca di raccolta dei reflui.



Le stalle presentano le seguenti caratteristiche:

- struttura portante in pannelli prefabbricati in calcestruzzo armato;
- manto di copertura in eternit;
- porte di accesso in metallo;
- finestre con telaio in alluminio e vetri semplici;
- impianto elettrico sotto traccia;
- impianto idrico sotto traccia;
- impianto di riscaldamento assente;
- Impianto di aspirazione forzata con ventilatori presente ma non funzionante.

Nelle immediate vicinanze delle stalle sono presenti una vasca per la raccolta delle acque della capacità di mc. 90 circa ed un manufatto in muratura al cui interno sono alloggiati i quadri elettrici ed i macchinari necessari al funzionamento dell'impianto zootecnico.

Complessivamente le stalle ed il vano tecnico, che versano in mediocre stato di conservazione ed uso, si sviluppano su una superficie netta di **mq. 1643** circa ed una superficie commerciale di **mq. 1704** circa.

Di quanto sopra si rimanda alle fotografie allegate dal numero 70 al numero 90 ed alla planimetria catastale allegata alla presente al numero 40.

Di tutto quanto sopra si rimanda alla tabella di seguito riportata.



UNITA' IMMOBILIARI AD USO STALLE, CISTERNA RACCOLTA ACQUE E VANO TECNICO UBICATI A VALFABBRICA, LOCALITA' TORELLO
FOGLIO 84, PARTICELLA 123, SUBALTERNO 1

Vano n.	Foglio	Particella	Subalterno	Piano	Locale	Superficie netta (mq.)	Coefficiente	Superficie commerciale	Altezza utile media (m.)	Esposizione	Condizioni
1	84	123	1	Terra	Stalla	750,00	1,00	750,00	3,30	Sud	Mediocri
2	84	123	1	Terra	Vano tecnico	13,98	1,00	13,98	3,30	Ovest	Mediocri
-	84	123	1	-	Mura perimetrali e divisori interni	-	-	30,56	-	-	-
1	84	123	1	Terra	Stalla	750,00	1,00	750,00	3,30	Sud	Mediocri
2	84	123	1	Terra	Ufficio con bagno	17,19	1,00	17,19	2,10	Ovest	Mediocri
3	84	123	1	Terra	Vano tecnico	10,60	1,00	10,60	2,10	Ovest	Mediocri
-	84	123	1	-	Mura perimetrali e divisori interni	-	-	31,11	-	-	-
1	84	123	1	Terra	Cisterna raccolta acque (mc 90)	90,00	1,00	90,00	-	-	Mediocri
1	84	123	1	Terra	Vano tecnico	10,80	1,00	10,80	2,10	Est	Mediocri
Complessivamente						1.642,57	-	1.704,24	-	-	-

Magazzino (Foglio 84, Particella 123, Subalterno 2)

Trattasi di un fabbricato che si eleva su di un unico livello fuori terra e sito in prossimità dell'ingresso della proprietà.

L'immobile, destinato catastalmente a magazzino, oggi si presenta suddiviso internamente con pareti in blocchi prefabbricati ed ospita al suo interno alcuni cavalli che, oltre al fabbricato, possono usufruire anche di un paddock esterno.

Su parte della parete esposta ad est è stato realizzato, senza alcun titolo, un manufatto.

Il magazzino presenta le seguenti caratteristiche:

- struttura portante in blocchi in calcestruzzo prefabbricati;
- manto di copertura con travi e tavelloni con sovrastante guaina;
- porte di accesso in metallo;
- finestre con telaio in alluminio e vetri semplici;
- impianto elettrico fuori traccia;
- impianto idrico sotto traccia;
- impianto di riscaldamento assente.

Complessivamente il fabbricato, che versa in mediocre stato di conservazione ed uso, si sviluppa su una superficie netta di **mq. 150** circa ed una superficie commerciale di **mq. 162** circa.

Di quanto sopra si rimanda alle fotografie allegate dal



numero 91 al numero 97 ed alla planimetria catastale allegata alla presente al numero 41.

Di tutto quanto sopra si rimanda alla tabella di seguito riportata.

UNITA' IMMOBILIARE AD USO MAGAZZINO UBICATI A VALFABBRICA, LOCALITA' TORELLO FOGLIO 84, PARTICELLA 123, SUBALTERNO 2											
Vano n.	Foglio	Particella	Subalterno	Piano	Locale	Superficie netta (mq.)	Coefficiente	Superficie commerciale	Altezza utile media (m.)	Esposizione	Condizioni
1	84	123	2	Terra	Magazzino	149,57	1,00	149,57	2,95	Nord-est	Mediocri
-	84	123	2	-	Mura perimetrali e divisori interni	-	-	11,97	-	-	-
<i>Complessivamente</i>						<i>149,57</i>	<i>-</i>	<i>161,54</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>

Parete stalla suini, ampliamento magazzino, pareti magazzino, fienili e rimessa realizzati senza autorizzazioni

Durante le operazioni peritali sono state riscontrate alcune opere eseguite, senza autorizzazioni, dalla Ditta esecutata. Nella fattispecie trattasi della realizzazione di una parete in una delle due stalle, un ampliamento del magazzino, l'elevazione, sempre nel magazzino, di alcuni divisori interni e della costruzione di numero 3 manufatti, due destinati a fienile ed uno a rimessa che si trovano ad ovest della proprietà. I fienili hanno struttura portante con pali metallici, sovrastante manto di copertura in eternit e tamponature laterali con lamiera metalliche. La rimessa è costituita da un prefabbricato in lamiera.

Complessivamente i manufatti, che versano in pessimo stato di conservazione ed uso, si sviluppano come di seguito riportato:

- fienile con superficie di **mq. 79** circa ed altezza di m. 4,60;
- fienile con superficie di **mq. 45** circa ed altezza di m. 3,20;
- rimessa con superficie di **mq. 14** circa ed altezza di m. 2,20.

Di quanto sopra si rimanda alle fotografie allegate dal numero 98 al numero 105.



Terreni agricoli (Foglio 84, Particelle 1-2-5-6-7)

Trattasi di rate di terreno che si sviluppano in adiacenza ai fabbricati precedentemente descritti e sono condotti dalla Ditta eseguita.

I terreni, a causa della loro ridotta estensione, della giacitura collinare, della tipologia di suolo e per le loro caratteristiche chimico-fisiche, non sono facilmente coltivabili ed hanno, pertanto, poco interesse agricolo.

I terreni, che si sviluppano su una superficie complessiva di Ha. 3,1945, sono così suddivisi:

- Bosco ceduo Ha. 1,4635
- Seminativo Ha. 1,0510
- Seminativo arborato Ha. 0,2980
- Uliveto Ha. 0,3820

Di quanto sopra si rimanda alle fotografie dal numero 106 al numero 110.

Per quanto concerne il capitolo 11 lo scrivente riferisce che i beni oggetto di pignoramento non sono gravati alcun vincolo, peso, censo, livello od uso civico.

Per quanto concerne il capitolo 12 lo scrivente riferisce che detti dati sono stati già analizzati e dettagliatamente esposti nel precedente capitolo 6.

Per quanto concerne il capitolo 13 lo scrivente riferisce che, in considerazione dell'aspetto economico e dello scopo pratico per cui è richiesta la valutazione dei beni in oggetto, ha ritenuto



opportuno adottare come criterio di valutazione quello relativo al più probabile valore di mercato e come procedimento quello sintetico comparativo per valori tipici applicato alla superficie commerciale complessiva dei beni oggetto di valutazione. Tale criterio di stima, facendo ricorso a dati storici di compravendita per beni analoghi, permette di formulare una valutazione, su basi attendibili ed oggettive, dei beni oggetto di pignoramento.

Per ottenere le suddette informazioni lo scrivente ha interpellato operatori del settore immobiliare nonché i listini dei valori immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e della Camera di Commercio.

Sono stati inoltre presi in considerazione, al fine della determinazione di un valore equo degli stessi, i seguenti parametri:

Per i fabbricati:

- anno di edificazione;
- grado di finitura;
- caratteristiche intrinseche ed estrinseche;
- posizione e vicinanza a servizi;
- accessibilità;
- stato di conservazione ed uso;
- commerciabilità;

Lo scrivente precisa che per la determinazione della superficie commerciale è stata applicata la norma ex UNI 10750.

Lo scrivente precisa infine che nella valutazione dell'immobile sono comprese le corti esclusive che si sviluppano



perimetralmente agli edifici.

Per i terreni agricoli:

- posizione;
- giacitura;
- esposizione;
- estensione;
- caratteristiche agronomiche del suolo;
- facilità di accesso con i mezzi agricoli;
- commerciabilità.

Sulla base di quanto sopra detto si avrà:

Lotto uno

Unità immobiliari site in Bastia Umbra Viale del Popolo n. 58

Abitazione (Foglio 3, Particella 95, Subalterno 8)

mq. 350 di superficie netta e mq. 276 di superficie commerciale

Mq. 276 ad Euro/mq. 1.200,00 = **Euro 331.200,00**

Stalle e magazzino (Foglio 3, Particella 107, Subalterno 7)

mq. 90 di superficie netta e mq. 67 di superficie commerciale

Mq. 67 ad Euro/mq. 350,00 = **Euro 23.450,00**

Stalle e tettoia (Foglio 3, Particelle 107, Subalterno 4 e Particella 281, Subalterno 1)

mq. 196 di superficie netta e mq. 200 di superficie commerciale

Mq. 200 ad Euro/mq. 350,00 = **Euro 70.000,00**

Magazzino e tettoia (Foglio 3, Particella 107)

mq. 91 di superficie netta e mq. 69 di superficie commerciale

Mq. 69 ad Euro/mq. 300,00 = **Euro 20.700,00**



Terreno agricolo (Foglio 3, Particella 47)

Seminativo arborato

Ha. 0,6386 ad Euro/Ha. 12.000,00 **Euro 7.663,20**

Sulla base di quanto sopra si evince che il valore complessivo dei beni di cui al **lotto uno** è pari ad Euro 453.013,20, valore che viene arrotondato ad **Euro 453.000,00**.

Lotto due**Unità immobiliari site in Valfabbrica, Località Torello****Stalle e vano tecnico (Foglio 84, Particella 123, Subalterno 1)**

mq. 1.643 di superficie netta e mq. 1.614 di superficie commerciale

Mq. 1.614 ad Euro/mq. 300,00 = **Euro 484.200,00****Cisterna (Foglio 84, Particella 123, Subalterno 1)**mc. 90 Valore a corpo **Euro 7.500,00****Magazzino (Foglio 84, Particella 123, Subalterno 2)**

mq. 150 di superficie netta e mq. 162 di superficie commerciale

Mq. 162 ad Euro/mq. 350,00 = **Euro 56.700,00****Complessivamente Euro 548.400,00****Quantificazione dei costi relativi alla demolizione della parete**

stalla suini, ampliamento magazzino, pareti magazzino, fienili e rimessa realizzati senza autorizzazioni

Ai valori sopra determinati vanno sottratte le spese relative alla demolizione e smaltimento di quanto realizzato nel centro aziendale senza aver richiesto le opportune autorizzazioni.

Lo scrivente ha quantificato le spese come di seguito riferito:

- parete stalla suini a corpo **Euro 1.000,00**



• ampliamento magazzino	a corpo	Euro 2.000,00
• pareti magazzino	a corpo	Euro 3.500,00
• fienile mq. 79		
smaltimento amianto mq. 79 x €/mq. 30,00		Euro 2.370,00
struttura mq. 79 x €/mq. 50,00		Euro 3.950,00
• fienile mq. 45		
smaltimento amianto mq. 45 x €/mq. 30,00		Euro 1.350,00
struttura mq. 45 x €/mq. 50,00		Euro 2.250,00
• rimessa	a corpo	<u>Euro 750,00</u>
Complessivamente		Euro 17.170,00
Sulla base di quanto sopra si avrà che il valore dei beni		
ammonta ad Euro 531.230,00 (Euro 548.400 – Euro 17.170,00).		
<u>Terreni agricoli (Foglio 84, Particelle 1-2-5-6-7)</u>		
• Bosco ceduo		
Ha. 1,4635 ad Euro/Ha. 5.000,00		Euro 7.317,50
• Seminativo		
Ha. 1,0510 ad Euro/Ha. 10.000,00		Euro 10.510,00
• Seminativo arborato		
Ha. 0,2980 ad Euro/Ha. 6.000,00		Euro 1.788,00
• Uliveto		
Ha. 0,3820 ad Euro/Ha. 16.000,00		Euro 6.112,00
Sulla base di quanto sopra si evince che il valore		
complessivo dei beni pignorati è pari ad Euro 25.727,00, valore che		
viene arrotondato ad Euro 25.700,00 .		
Si ha pertanto che il valore complessivo del lotto due è pari		



ad Euro 556.930,00.

Per quanto concerne il capitolo 14 lo scrivente riferisce di seguito le quote di proprietà ed i relativi valori delle unità immobiliari oggetto di pignoramento:

Lotto uno

- Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 in capo a [REDACTED] pari ad Euro 453.000,00;

Lotto due

- Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 in capo a [REDACTED] pari ad Euro 556.930,00.

Per quanto concerne il capitolo 18 si allegano le ricevute delle raccomandate inviate ai debitori ed al creditore precedente relative alla relazione di perizia loro inviata (All. n. 43).

* * * * *

ELENCO ALLEGATI

- 1) Comunicazione inizio operazioni peritali
- 2) Visure catastali
- 3) Trascrizione R.P. 13495/2009
- 4) Trascrizione R.P. 21069/2022
- 5) Annotazione R.P. 2307/2014
- 6) Trascrizione R.P. 19166/2013
- 7) Trascrizione R.P. 13149/2011
- 8) Trascrizione R.P. 11793/2011
- 9) Iscrizione R.P. 2207/2010
- 10) Iscrizione R.P. 11231/2005



	11) Iscrizione R.P. 6676/2003	
	12) Trascrizione R.P. 20763/2002	
	13) Trascrizione R.P. 20762/2002	
	14) Trascrizione R.P. 16383/2002	
	15) Trascrizione R.P. 5378/1999	
	16) Trascrizione R.P. 16696/1997	
	17) Trascrizione R.P. 16694/1997	
	18) Iscrizione R.P. 652/1996	
	19) Iscrizione R.P. 535/1996	
	20) Trascrizione R.P. 2722/1996	
	21) Trascrizione R.P. 2721/1996	
	22) Iscrizione R.P. 484/1996	
	23) Iscrizione R.P. 269/1996	
	24) Licenza Edilizia 395/1975	
	25) Licenza Edilizia 11/1977	
	26) Concessione Edilizia 28/1984	
	27) Permesso a Costruire in Sanatoria 321/1985	
	28) Concessione Edilizia 281/1986	
	29) Concessione Edilizia 344/1991	
	30) Certificato di Destinazione Urbanistica Bastia Umbra	
	31) Permesso a Costruire 3399/1988	
	32) Permesso a Costruire – Variante 3743/1990	
	33) Condono Edilizio 68/1993	
	34) Certificato di Destinazione Urbanistica Valfabbrica	
	35) Estratto di mappa e foto aerea con catastale Bastia Umbra	



36) Planimetria Foglio 3, particella 95, subalterno 8 Bastia Umbra

37) Planimetria Foglio 3, particella 107, subalterno 7 Bastia Umbra

38) Planimetria Foglio 3, particella 107, subalterno 4 e particella

281, subalterno 1 Bastia Umbra

39) Estratto di mappa e foto aerea con catastale Valfabbrica

40) Planimetria Foglio 84, particella 123, subalterno 1 Valfabbrica

41) Planimetria Foglio 84, particella 123, subalterno 2 Valfabbrica

42) Allegato fotografico

43) Ricevute di invio Relazione all'Avvocato del Procedente ed

alla Ditta eseguita

* * * * *

Tanto doveva essere riferito in esecuzione dell'incarico ricevuto.

Perugia, 13 maggio 2023

L'ESPERTO

Dott. Agr. Matteo Pennacchi

