

STUDIO TECNICO DR. MAURIZIO REFRIGERI  
AGRONOMO - GEOMETRA  
CORSO CAVOUR, 20 - 06121 PERUGIA

No. Tribunale

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

nelle Procedura Esecutiva n. 64/04 R.G.Es. Perugia

Depositata in Cancelleria

22 GIU. 2005

FUNZIONARIO DI CANCELLERIA

promossa da:

BANCA DELL'UMBRIA 1462 S.P.A.

Avv. Paolo Fantusati

~~.....~~

contumaci

\*\*\*\*\*

Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni

Dr.ssa Rosaria Monaco,

il sottoscritto Dr. Agr. Maurizio Refrigeri, veniva nominato C.T.U. ed invitato a comparire all'udienza del 15/12/04, durante la quale, prestato il giuramento di rito, riceveva il seguente incarico:

- <<1) Verifichi la completezza della documentazione prodotta in atti ai sensi dell'art. 567 c.p.c., come modificato dalla L. 3.8.98 n. 302.
- 2) Accerti la proprietà degli immobili al momento del pignoramento.
- 3) Provveda alla individuazione catastale attuale dei beni pignorati, evidenziando eventuali variazioni e difformità intervenute successivamente al pignoramento.
- 4) Provveda alla descrizione analitica dei beni, precisando in particolare: ubicazione, natura, consistenza e destinazione.
- 5) Verifichi la regolarità urbanistica dei fabbricati, con riguardo all'esistenza di concessione edilizia, avvenuto rilascio di certificato di agibilità / abitabilità



Elaborati tutti i dati raccolti, compiute le opportune verifiche ed indagini tecniche ed estimative, lo scrivente riassume il lavoro svolto nella presente

## RELAZIONE PERITALE

che si articola come qui di seguito:

- 1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI.
- 2) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI.
- 3) INDAGINI URBANISTICHE.
- 4) CRITERI ESTIMATIVI E GIUDIZIO DI STIMA.
- 5) FORMAZIONE DEI LOTTI E BANDO DI VENDITA.
- 6) AGGIORNAMENTI IPOTECARI.

\*\*\*\*\*

### 1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE E PROPRIETÀ DEGLI IMMOBILI PIGNORATI:

Oggetto di stima risultano porzioni immobiliari site in Comune di Marsciano, Fraz. Spina, censite al C.E.U. di detto Comune come qui di seguito:

- Foglio n. 48, part. n. 355 sub. 7, categoria A/10, classe 1, cons. 2,5 vani, sup. catastale 43 mq, R.C. € 464,81 (All. n. 1 - visura catastale);
- Foglio n. 48 part. n. 30 sub. 35, graffato alla part. n. 355 sub. 6, categoria A/10, classe 1, cons. 7,5 vani, sup. catastale 144 mq, R.C. € 1.394,43 (All. n. 2 - visura catastale);
- Foglio n. 48 part. n. 30 sub. 32, categoria A/2, classe 3, cons. 6 vani, R.C. € 402,84 (All. n. 3 - visura catastale);





- Foglio n. 48 part. n. 30 sub. 34, categoria A/2, classe 3, cons. 8,5 vani, sup. catastale 169 mq, R.C. € 570,68 (All. n. 4 – visura catastale);

Al momento del pignoramento, notificato agli Esecutati il 19/02/04, i beni risultavano essere di proprietà di:

- [REDACTED]  
[REDACTED], per la quota di 1/3;
- [REDACTED]  
[REDACTED];
- [REDACTED]  
[REDACTED], per la quota di 1/3.

Il tutto è pervenuto ai [REDACTED] (1/2) e [REDACTED] (restante 1/2) in forza dei seguenti atti:

- atto del 14/10/1982, Notaio Dr. Ludovici, rep. 37476 registrato a Perugia il 28/10/1982 al n. 8491, da [REDACTED] [REDACTED] Santi Carlo e Santi [REDACTED];
- atto del 07/06/1984 Notaio Dr. Crispolti, rep. 1003 registrato a Perugia il 27/06/1984 al n. 5690, da [REDACTED] Santi Carlo e Santi [REDACTED];
- atto di compravendita del 14/10/82 Notaio Dr. Ludovici, rep. 37476 racc. 7582 registrato a Perugia il 28/10/82 al n. 8491, da [REDACTED] [REDACTED] Santi Carlo e Santi [REDACTED];
- atto del 15/02/96 Notaio Dr. Crispolti, rep. 32.707 registrato a Perugia il 4/03/96 e trascritto a Perugia il 22/03/96 (appartamento part. 30 sub. 34).

La quota di 1/2 spettante a [REDACTED], morta il 20/07/00, è stata trasferita con

denuncia di successione presentata all'Ufficio del Registro di Perugia il 20/01/2001 al n. 64 vol. 979 per la quota di 1/6 ciascuno al coniuge **[REDACTED]**

L'intestazione catastale riportata nelle visure è dunque inesatta per quanto riguarda le quote di proprietà che risultano essere quelle già indicate in precedenza.

**2) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI:**

Trattasi di porzioni immobiliari facenti parte di fabbricato di maggior consistenza ubicato nel centro storico della frazione Spina, in Piazza Polimanti, a ridosso dell'antico borgo fortificato.

Il fabbricato risulta essere stato edificato in epoche successive, con aggiunta di corpi in aderenza e sopraelevazioni; le porzioni oggetto di esecuzione sono rappresentate da:

- **porzione immobiliare ad uso studio tecnico**, con accesso da Piazza Polimanti n. 7, distribuita su due livelli e precisamente al piano terra e seminterrato (corrispondente alla part. n. 355 sub 7 e part. n. 30 sub. 35 graffata alla n. 355 sub. 6);
- **porzione immobiliare ad uso abitativo** con accesso da Piazza Polimanti n. 7, al primo piano, abitata dalla **[REDACTED]**, ora in poi denominata "appartamento piccolo" (corrispondente alla part. n. 30 sub. 32);
- **porzione immobiliare ad uso abitativo**, con accesso dal civico n. 6, ai piani primo e secondo, abitata dai **[REDACTED]**, d'ora in poi denominata "appartamento grande" (corrispondente alla part. n. 30 sub. 34).

L'immobile, di impianto settecentesco, era in passato incorniciato da area a parco a valle, attualmente di proprietà di terzi.

La struttura è in muratura di pietrame e laterizi che solo in alcune porzioni risulta essere di pregevole fattura, tanto che la facciata verso Piazza Polimanti è in gran parte intonacata (foto da n. 1 a n. 5), mentre quella a valle è tutta faccia a vista (foto da n. 6 a n. 9); la copertura ha struttura in legno e laterizi, con manto di copertura in coppi e tegole.

Di seguito si riporta l'identificazione e descrizione di ogni singolo cespite:

**A - Studio tecnico:**

Detta porzione immobiliare ha accesso principale da Piazza Polimanti, da portoncino in alluminio vetro, con portelloni esterni in legno, posto a destra dell'ingresso del civico n. 7; lo studio tecnico è distribuito su due livelli, posti in comunicazione da scala interna sul retro, ricavata su corpo di fabbrica edificato in ampliamento all'inizio degli anni '80.

Al piano terra sono presenti un atrio-reception, due stanze uso ufficio, un ripostiglio, corridoio, piccolo bagno sottoscala, una veranda all'interno della quale è stata ricavata la scala di accesso al seminterrato ed una terrazza sul retro.

Al piano seminterrato è un locale suddiviso in due porzioni da tramezzo in muratura ad uso sala riunioni e studio, due locali uso ufficio, due bagni, un ripostiglio, un corridoio e due disimpegni, nonché la rampa di scale che pone detti locali in comunicazione con il vano scale principale di cui al civico n. 6 (All. n. 5 - planimetria catastale).

Il solaio del piano terra presenta è a volta di laterizi nella reception (foto n. 10 e 11) e nel ripostiglio (foto n. 12), negli altri casi con travi di ferro con volticine in laterizio, tinteggiate (foto n. 13, 14, 15).



*Mano*

Le pareti risultano tinteggiate; sono state inoltre realizzate nella reception e nell'ufficio di destra pareti divisorie tipo alluminio - vetro.

I pavimenti sono in clinker, monocottura o parquet (nei due uffici del piano terra); gli infissi esterni hanno telaio in legno; le porte interne sono in legno tamburato o legno-vetro.

La veranda sul retro, realizzata in ampliamento negli anni '80, ha copertura a singolo spiovente con manto in tegole-coppi e struttura costituita da colonne in laterizi a vista, con infissi in acciaio e vetro camera (foto n. 16 e 17).

Il piano seminterrato presenta il solaio del locale studio-sala riunioni, costituito da una volta a botte in laterizio (foto n. 18 e 19), gli altri solai sono del tipo in latero-cemento (foto n. 20, 21 e 22).

I locali sono dotati di tutti gli impianti generali; al piano terra vi è impianto di condizionamento con split interni; al piano seminterrato impianto di riscaldamento con caldaia murale a metano.

Dai documenti acquisiti dal Geom. Giampaolo Faloria durante il sopralluogo risulta che gli immobili sono condotti in forza di comodati trentennali datati 01/03/95 dallo

~~\_\_\_\_\_~~  
(All. n. 6 - copia comodati temporanei di beni immobili).

Le consistenze, con riferimento alle planimetrie catastali, espresse in termini di superficie commerciale, considerando il 100% delle superfici calpestabili, il 100 % delle superfici delle pareti divisorie interne (non portanti), 50% delle superfici delle pareti portanti interne e perimetrali (purché non eccedente il 10 % delle superfici precedenti), il 35% dei balconi, delle terrazze coperte e dei porticati, 25 % dei balconi e terrazze scoperte, sono risultate le seguenti:

n. ord.	descrizione	superficie misurata	coefficiente	superficie commerciale
1	studio - p.t. - locali interni	mq 85,80	100 %	mq 85,80
2	terrazza scoperta sul retro - p. t.	mq 42,90	25 %	mq 10,70
3	murature portanti int. e perimetrali	> 10 %		mq 8,58
4	studio - p. semint. locali interni	mq 115,70	100 %	mq 115,20
5	murature portanti int. e perimetrali	> 10 %		mq 11,52
<b>Superficie commerciale</b>				<b>mq 231,80</b>

#### B - Appartamento piccolo:

Trattasi di porzione immobiliare, con accesso dal civico 7 di Piazza Polimanti, posta al piano primo e composta da ingresso, corridoio, salotto, cucina, n. 3 camere e due bagni e piccola terrazza sul retro (All. n. 7 - planimetria catastale).

L'appartamento è attualmente abitato dalla Sig.ra Francesca Falcoia ed è in buono stato conservativo, nonché dotato di finiture di buona qualità.

Il salotto e la zona notte hanno pavimentazione in parquet e pareti tinteggiate; il salotto e la cucina hanno solaio a volta di laterizi a vista; nel salotto vi è un camino con cornice in laterizi.

La cucina ha piano lavoro e cottura in muratura; i bagni sono dotati di tutti i sanitari e risultano in buono stato conservativo; nella camera-studio con affaccio su piazza Polimanti è stato realizzato un divisorio interno in pannelli di cartongesso ad uso guardaroba.

Dal salotto si accede anche a piccolo terrazzo, ricavato sopra la copertura della veranda, avente dimensioni di ml 2,10 x 2,20.

A complemento descrittivo si allegano le foto n. 23, 24 e 25.

Le consistenze, calcolate come sopra, sono risultate le seguenti:

n. ord.	descrizione	superficie misurata	coefficiente	superficie commerciale
1	appartamento, locali interni e p. 1	mq 101,00	100 %	mq 101,00
2	terrazza scoperta sul retro	mq 4,62	25 %	mq 1,15
3	murature portanti int. e perimetrali	> 10 %		mq 10,10
<b>Superficie commerciale</b>				<b>mq 112,25</b>

### C - Appartamento grande:

Trattasi di porzione immobiliare, con accesso dal civico 6 di Piazza Polimanti, posta ai piani primo e secondo, composta da ingresso, salone, soggiorno, camera, cucina, bagno e ripostigli al piano primo; corridoio, n. 3 camere e due bagni al piano secondo (All. n. 8 - planimetria catastale).

L'appartamento è attualmente abitato dai Sig.ri Faloria Giampaolo e Paolo Alberto.

Il salone ha copertura a tetto, con travi di legno a vista; pavimento in cotto; vi si apre anche la scala che dà accesso al piano superiore; la cucina ed il soggiorno hanno copertura in travi di legno a vista; la camera soprastante la cucina ha invece copertura a volta in laterizi.

Il soggiorno è inoltre stato suddiviso in due porzioni con tramezzo trasversale, si da ricavare un'ulteriore camera da letto.

Le altre due camere hanno copertura in travi di legno a vista, ad uno spiovente; nella prima camera è stato anche ricavato un soppalco ad uso ripostiglio e libreria.

I bagni risultano tutti in buono stato conservativo, con finiture e sanitari di elevata qualità.

Le stanze con accesso dalla porta a destra del pianerottolo d'ingresso hanno altezza limitata; in particolare la prima stanza, all'interno della quale è stato ricavato anche un bagno, è adibita ad uso ripostiglio; la seconda, con accesso da scala provvisoria



*Albano Faloria*

poggiata alla parete, ha altezza molto limitata, che al massimo raggiunge ml 1,70, per cui è utilizzabile esclusivamente come magazzino - ripostiglio.

L'unità immobiliare è dotata di tutti gli impianti generali funzionanti.

A complemento descrittivo si allegano le foto da n. 26 a n. 34.

Le consistenze, calcolate adottando gli stessi criteri precedenti, sono risultate le seguenti:

n. ord.	descrizione	superficie misurata	coefficiente	superficie commerciale
1	appartamento - p. 1: salotto, soggiorno, disimp., camera e cucina	mq 92,80	100 %	mq 92,80
2	murature porzione precedente	> 10 %		mq 9,28
3	appartamento - p. 1: bagno e ripostiglio sottotetto	mq 23,00	100 %	mq 23,00
4	murature porzione precedente	> 10 %		mq 2,30
5	appartamento - p. 1: ripostiglio- magazzino basso	mq 27,30	100 %	mq 27,30
6	murature porzione precedente	> 10 %		mq 2,73
7	appartamento - p. 2: locali interni	mq 70,40	100 %	mq 70,40
8	murature porzione precedente	> 10 %		mq 7,04
<b>Superficie commerciale</b>				<b>mq 234,85</b>

### 3) INDAGINI URBANISTICHE.

Il fabbricato nel quale sono poste le unità immobiliari oggetto di perizia è di vetusta edificazione, sicuramente anteriore 1967.

Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Marsciano è risultato quanto segue:

- tutta la porzione immobiliare uso studio (eccetto i locali sottostanti la terrazza) e l'appartamento piccolo sono stati oggetto della Concessione Edilizia n. 62 del 8/08/83; nella tavola riportante lo stato di progetto le destinazioni e disposizione interna dei locali attualmente ad uso studio risultano in alcuni casi difformi dallo stato attuale;
- le medesime porzioni sono state successivamente oggetto di Variante n. 1491 del 26/11/84; negli elaborati progettuali è presente l'attuale disposizione interna e destinazione dei locali, salvo l'assenza della porta - finestra di accesso alla veranda sul retro e del corridoio che conduce alla stessa;
- per la realizzazione dei locali al piano seminterrato, ricadenti all'interno della porzione ampliata ed avvenuta in assenza di autorizzazione edilizia, è stata rilasciata Concessione edilizia in sanatoria ex L. 47/85 n. 1690/86 del 2/06/95;
- è stata inoltre rintracciata Domanda di concessione edilizia in sanatoria ex L. 724/94 prot. 4262 del 01/03/95, riguardante la realizzazione di una veranda sul retro, con pagamento in unica soluzione di L. 2.000.000, quale saldo dell'intera oblazione, autonomamente calcolato dal Dichiarante; la relativa concessione edilizia in sanatoria è tuttora in corso di rilascio, per cui non è da escludere che, a seguito del calcolo definitivo effettuato dal Comune di Marsciano, vi siano ulteriori oneri da versare a titolo di oblazione.

I locali ad uso ufficio tecnico sono stati interessati da lavori di straordinaria manutenzione, riguardo ai quali il [REDACTED] ha anche fornito una serie di fatture risalenti al 1998, relativi a costi di ristrutturazione ed adeguamento

impiantistico dei locali uso ufficio; il costo complessivo di tali opere ammonta ad €24.498,99 (L. 47.4363.666) oltre Iva al 20%.

Per tali opere non risulta essere stata presentata la relativa Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.).

Quanto all'appartamento grande è stata rintracciata una D.I.A. del 17/04/96 prot. 7998 a nome dei precedenti proprietari della porzione immobiliare Sig.re [REDACTED] [REDACTED] relativa a lavori di manutenzione straordinaria sulle coperture, finiture ed impianti.

E' stata in seguito presentata richiesta di cambio intestazione pratica edilizia, prot. 12784 del 26/06/96, in forza del già citato atto di acquisto Dr. Crispolti del 15/02/96, accolta dal Comune di Marsciano, come testimoniato dall'attestato rilasciato in data 18/12/03 dal Responsabile dell'Ufficio Urbanistica.

**Nella planimetria allegata alla suddetta D.I.A. è riportata una disposizione e suddivisione interna dei locali in parte difforme rispetto allo stato attuale ed in particolare:**

- rispetto alla planimetria allegata alla D.I.A. allo stato attuale al primo piano non è presente il WC indicato nella stanza sottotetto e la scala di accesso al piano secondo ha conformazione diversa;
- è stata eliminata la rampa di scale presente all'interno della cucina;
- attualmente in fondo al corridoio del secondo piano è presente un bagno, che non è stato indicato nelle planimetrie allegate alla D.I.A.

Non è stato rintracciato il certificato di abitabilità/agibilità per nessuno dei cespiti oggetto di Esecuzione.



*Blanc P...*

#### 4) CRITERI ESTIMATIVI E GIUDIZIO DI STIMA:

In relazione alla tipologia dei beni oggetto di pignoramento e dello scopo del presente elaborato peritale, diretto a valutare i suddetti immobili al fine di destinarli ad una vendita giudiziaria, ad eccezione del caso dei capannoni uso agricolo, essi verranno stimati utilizzando l'aspetto economico del valore di mercato all'attualità.

Per la formulazione del più probabile valore di mercato, che scaturirebbe cioè in una eventuale libera contrattazione di compravendita, lo scrivente, sulla base della conoscenza del mercato delle porzioni immobiliari ad uso abitativo e professionale nel Comune di Marsciano e della concreta possibilità di reperire prezzi di mercato realizzati in detta zona in occasione di recenti compravendite di immobili simili a quelli in oggetto, ha ritenuto opportuno adottare il procedimento estimativo per confronto diretto.

Tale procedimento si estrinseca attraverso le seguenti fasi:

- conoscenza di recenti prezzi di mercato realizzati nella zona per beni simili;
- esistenza di un parametro tecnico in comune, cioè di comparazione tra i beni da stimare e quelli presi a confronto;
- definizione di un valore medio-ordinario scaturito dall'acquisizione di una serie di prezzi di vendita realizzati recentemente;
- definizione delle aggiunte e detrazioni al valore medio-ordinario per portare i beni da stimare nelle condizioni reali ed oggettive in cui si trovano all'attualità.

Per avere una casistica più ampia di prezzi di mercato, è stata successivamente effettuata una indagine conoscitiva presso professionisti ed operatori immobiliari della zona, al fine di definire il valore medio-ordinario il più possibile aderente alle caratteristiche degli immobili in oggetto.

Come parametro tecnico-estimativo di confronto è stato assunto il metroquadrato (mq) di superficie commerciale precedentemente determinata.

Sulla base della conoscenza dei prezzi di mercato più significativi assunti per il confronto, si è definito il valore medio-ordinario unitario (€/mq).

Successivamente sono state analizzate criticamente e valutate qualitativamente le aggiunte e detrazioni da apportare al valore medio-ordinario in relazione alle reali caratteristiche estrinseche ed intrinseche delle porzioni immobiliari.

In particolare tra le aggiunte si è tenuto conto delle seguenti caratteristiche ed aspetti:

- ubicazione degli immobili a ridosso del nucleo centrale dell'abitato di Spina, in posizione caratterizzata da ottima visibilità e, nel contempo, favorevole esposizione e panoramicità grazie all'assenza di altri edifici sul lato di valle;
- sia lo studio che le porzioni ad uso abitativo risultano in buono od ottimo stato conservativo, grazie ad opere di manutenzione ordinaria e straordinaria di recente esecuzione;
- le porzioni immobiliari ad uso abitativo sono dotate di finiture di pregio e di particolari architettonici scelti con notevole cura; sono inoltre caratterizzate in genere da buona luminosità e favorevole disposizione ed organizzazione degli spazi.

Tra le detrazioni:

- la porzione ampliata del piano seminterrato dei locali uso ufficio è caratterizzata da infiltrazioni di umidità per risalita capillare sulle pareti perimetrali;
- alcune porzioni del seminterrato risultano di poco agevole fruibilità causa la limitata altezza dei locali;

- lo studio tecnico attualmente comprende anche ulteriori due locali, di proprietà di Terzi non eseguiti, facenti parte integrante dell'unità immobiliare;
- alcuni locali dell'appartamento grande hanno limitata altezza, che ne limita fortemente, almeno in un caso, la piena fruibilità;
- regolarità urbanistica: la posizione dei tre cespiti ai fini della regolarità urbanistica è differenziata: il cespite indicato come "appartamento piccolo" appare sufficientemente conforme, anche se vi sono delle lievi modifiche interne; per i locali uso ufficio, invece, è tuttora pendente una richiesta di concessione in sanatoria, la cui istruttoria sembrerebbe conclusa, ad eccezione del saldo dell'oblazione dovuta; l'ultimo cespite, indicato come "appartamento grande", presenta difformità più sostanziali, che riguardano porzioni interne ed esterne, senza titoli abilitativi.

Occorre infine precisare che si è scelto di non apportare sensibili deprezzamenti per l'esistenza di vincoli all'immediato utilizzo dei beni in quanto, se pur i locali uso ufficio sono condotti in forza di contratti di comodato temporaneo con durata trentennale, gratuito, questi non risultano esser stati trascritti né aver data di stipula certa.

Qualora nel proseguo del Procedimento esecutivo risultasse che tali contratti hanno piena validità per tutta la durata residua occorrerebbe ovviamente procedere ad adeguamenti del valore unitario assegnato, apportando un sensibile deprezzamento, anche in considerazione delle caratteristiche e della durata residua, di oltre-venti anni.

Infine è stato formulato il **giudizio di stima** definitivo scaturito dal procedimento descritto e perfezionato sulla base dell'esperienza professionale dello scrivente

relativamente a valutazioni immobiliari ed all'attuale andamento del mercato immobiliare.

Viene di seguito riportata la tabella riassuntiva dei valori unitari e totali assegnati alle singole porzioni:

Studio tecnico:

R. ordine	descrizione	Sup. commerciale	Valore unitario	Valore totale
1	studio piano terra	mq 105,08	€/mq 850,00	€ 89.318,00
2	studio piano seminterrato	mq 126,72	€/mq 650,00	€ 82.368,00
TOTALE				€ 171.686,00

Il valore di stima è risultato dunque pari ad € 171.700,00 (arrotondato).

Appartamento piccolo:

superficie commerciale: mq 112,25

valore unitario: €/mq 1.700,00

Valore di mercato: € 190.800,00 (arrotondato)

Appartamento grande:



4	zona notte: camere, bagni e corridoio	mq 77,44	€/mq 1.800,00	€ 139.392,00
TOTALE		mq 234,85		€ 376.662,00

Il valore di stima risulta dunque pari ad € 376.700,00 (arrotondato)

#### 5) FORMAZIONE DEI LOTTI E BANDO DI VENDITA:

Tenuto conto del fatto che i tre cespiti immobiliari descritti nella presente relazione risultano dotati di fruibilità autonoma ed indipendente e non legati da rapporti di reciproca complementarità funzionale, si ritiene opportuno ai fini della maggiore appetibilità commerciale formare tre lotti da destinare alla pubblica vendita, qui di seguito meglio descritti:

#### LOTTO N. 1

Diritti di piena proprietà spettanti a [REDACTED]  
[REDACTED] per i diritti di 4/6, a [REDACTED] per i  
[REDACTED] di 1/6, a [REDACTED] per i restanti  
diritti di 1/6, su porzioni immobiliari ad uso ufficio in Comune di Marsciano,  
Fraz. Spina, Piazza Polimanti n. 7, censite al C.E.U. al Foglio n. 48 part. n. 30  
sub. 35 categoria A/10, classe 1, cons. 7,5 vani, superficie catastale mq 144, R.C.  
€ 1.394,43, graffata alla part. n. 355 sub. 6 e part. n. 355 sub. 7 categoria A/10  
classe 1, consistenza 2,5 vani, superficie catastale mq 43, R.C. € 464,81,  
rappresentate da locali uso ufficio su due livelli, di cui al piano terra: atrio-  
reception, due stanze uso ufficio, ripostiglio, corridoio, piccolo bagno sottoscala,  
veranda e terrazza; al piano seminterrato: sala riunioni, studio, due locali uso  
ufficio, due bagni, ripostiglio, corridoio, due disimpegni e vano scala; da

regolarizzare urbanisticamente limitatamente alla porzione veranda essendo in corso di rilascio Concessione Edilizia in sanatoria ex L. 724/94, il tutto attualmente occupato da Studio Tecnico Falola, S.E.I.T. S.r.l., Geom. Massimo Fanali, con contratti di comodato d'uso gratuito, a confine con P.zza Polimanti, Santi, Cardinali, salvo altri.

Valore: € 171.700,00

### LOTTO N. 2

Diritti di piena proprietà spettanti a [redacted] nato a Marsciano il [redacted] per i diritti di 4/6, a [redacted] per i diritti di 1/6, a [redacted] per i restanti diritti di 1/6, su appartamento in Comune di Marsciano, Fraz. Spina, Piazza Polimanti n. 7, al primo piano di palazzina elevata su tre piani fuori terra, censito al C.E.U. al Foglio n. 48 part. n. 30 sub. 32, categoria A/2, classe 3, cons. 6 vani, R.C. € 402,84, composto da ingresso, corridoio, salotto, cucina, tre camere, due bagni e piccola terrazza sul retro, attualmente abitata dall'Esecutata, in buono stato conservativo e di finiture, a confine con: stessa proprietà, Parti condominiali, Quintavalle, s.a.

Valore: € 190.800,00

### LOTTO N. 3

Diritti di piena proprietà spettanti a [redacted] per i diritti di 4/6, a [redacted] per i diritti di 1/6, a [redacted] per i restanti diritti di 1/6, su appartamento in Comune di Marsciano, Fraz. Spina, Piazza Polimanti n. 6, al primo e secondo piano di palazzina elevata su tre piani fuori terra, censito al C.E.U. al Foglio n. 48 part. n. 30 sub. 34, categoria A/2, classe

3, cons. 8,5 vani, sup. catastale mq 169, R.C. € 570,68, composto da ingresso, salone, soggiorno, camera, cucina, bagno e ripostigli al piano primo; corridoio, tre camere e due bagni al piano secondo, attualmente abitato dagli Esecutati, in buono stato conservativo, con ottime finiture e pregevoli caratteristiche architettoniche, con difformità da regolarizzare urbanisticamente, a confine con: stessa proprietà, Parti condominiali, Cardinali, s.a.

Valore: € 376.700,00

#### 6) AGGIORNAMENTI IPOTECARI;

A seguito dell'aggiornamento eseguito presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia, al 09/06/05, nei riguardi ai Soggetti Esecutati, a carico dei beni immobili in oggetto, sono state riscontrate ulteriori formalità, oltre a quelle già riportate in atti, qui di seguito riepilogate:

NEL CONERONTI DI [REDACTED]

#### Trascrizioni contro:

- n. 10196 del 07/07/84: trascrizione patti in favore di Cassa di Risparmio di Firenze;
- n. 15399 del 2/11/84: trascrizione patti in favore di Cassa di Risparmio di Perugia;
- n. 4677 del 9/03/04: verbale di pignoramento immobili in favore di Banca dell'Umbria 1462 S.p.a.;
- n. 4678 del 9/03/04: verbale di pignoramento immobili in favore di Banca dell'Umbria 1462 S.p.a.;

#### Iscrizioni contro:

- n. 3347 del 2/11/84, con annotamento n. 596 del 2/02/89: ipoteca in favore di Cassa di Risparmio di Perugia;



*Alleva*

- n. 2108 del 23/07/85: ipoteca in favore di Cassa di Risparmio di Perugia;
- n. 2326 del 10/06/87: ipoteca in favore di Cassa di Risparmio di Perugia;
- n. 555 del 28/02/96: ipoteca in favore di Cassa di Risparmio di Perugia;
- n. 1815 del 3/07/96: ipoteca in favore di Cassa di Risparmio di Perugia;
- n. 1493 del 24/03/99: ipoteca in favore di Cassa di Risparmio di Perugia;
- n. 2089 del 22/04/03: ipoteca in favore di Banca delle Marche S.p.a.;
- n. 2297 del 15/04/03: ipoteca in favore di Banca Toscana S.p.a.;
- n. 3799 del 18/06/03: ipoteca in favore di Banca dell'Umbria 1462 S.p.a.;
- n. 5022 del 1/08/03: ipoteca in favore di Unipol Banca S.p.a.;
- n. 106 del 5/01/05: ipoteca in favore di SO.R.I.T. S.p.a. ;
- n. 122 del 5/01/05: ipoteca in favore di SO.R.I.T. S.p.a., con annotazione del  
20/01/05 n. 492 per cancellazione totale;

NEI CONFRONTI DI [REDACTED]:

**Trascrizioni contro:**

- n. 4677 del 9/03/04: verbale di pignoramento immobili in favore di Banca  
dell'Umbria 1462 S.p.a.;
- n. 4678 del 9/03/04: verbale di pignoramento immobili in favore di Banca  
dell'Umbria 1462 S.p.a.;

**Iscrizioni contro:**

- n. 2089 del 22/04/03: ipoteca in favore di Banca delle Marche S.p.a.;
- n. 2297 del 15/04/03: ipoteca in favore di Banca Toscana S.p.a.;
- n. 3799 del 18/06/03: ipoteca in favore di Banca dell'Umbria 1462 S.p.a.;

NEI CONFRONTI DI [REDACTED]:

**Trascrizioni contro:**

- n. 4677 del 9/03/04: verbale di pignoramento immobili in favore di Banca dell'Umbria 1462 S.p.a.;
- n. 4678 del 9/03/04: verbale di pignoramento immobili in favore di Banca dell'Umbria 1462 S.p.a.;

**Iscrizioni contro:**

- n. 2089 del 22/04/03: ipoteca in favore di Banca delle Marche S.p.a.;
- n. 2297 del 15/04/03: ipoteca in favore di Banca Toscana S.p.a.;
- n. 3799 del 18/06/03: ipoteca in favore di Banca dell'Umbria 1462 S.p.a.;
- n. 5022 del 1/08/03: ipoteca in favore di Unipol Banca S.p.a.;

Tanto si doveva in evasione all'incarico ricevuto.

Perugia, 22/06/05

Allegati n. 8 e servizio fotografico illustrativo.

Dr.  