

**TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA**  
**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

nell'ES.IMM. R.G.28-2019 promossa da:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

INTERVENUTI

AVV. COLACCI ANDREA

AVV. NASINI AGATA

AVV. RONCHETTI FRANCESCA

CONTRO

CONTUMACI

\*\*\*

ILL. MO GIUDICE DELLE ESECUZIONI,

DR. SSA ROSA LAVANGA,

Il sottoscritto, Dr. Agr. Raffaello Ricci, agronomo libero professionista nominato CTU, nell'Esecuzione immobiliare in epigrafe, accettato l'incarico ed espletate le formalità di rito, riceveva il seguente quesito tecnico:

<< 1) *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;*

2) *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 10 giorni dall'avvenuta accettazione dell'incarico;*

3) *provveda quindi*

- *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;*

- *ad una sommaria elencazione e descrizione sintetica dei beni, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), del contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) delle caratteristiche e della destinazione della*



zona e dei servizi da essa offerti; degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, identificando ciascun immobile con una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo;

- 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 esegutati;
- 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;
- ad individuare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene distinguendo tra quelli che resteranno a carico dell'acquirente (ad es. domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, pesi o limitazioni d'uso - oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione-, vincoli derivati da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, vincoli connessi con il carattere storico-artistico) e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura ovvero risulteranno non opponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, difformità urbanistico - edilizie, difformità catastali);
- 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
- 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; - 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;
- 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 ed le eventuali attività necessarie per il frazionamento, nel caso chiedendo autorizzazione al G.E. di procedere ad effettuarlo ed allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;



- a descrivere analiticamente ciascuno dei beni compresi nel lotto [un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL" (appartamento, capannone ecc.) con riferimento alla lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima" di cui sub 2)]; ad indicare la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ad indicare in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; ad indicare nei medesimi paragrafi altresì le caratteristiche strutturali del bene e le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi, tramezzature interne, pavimentazione, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico etc..) precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; ad indicare altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.)
- 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;
- 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;
- 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 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 siano lasciati interamente a carico dell'acquirente; Consideri, a tal fine, anche la assenza di garanzia per vizi a tutela dell'acquirente;
- ad identificare, nel caso di pignoramento di quota indivisa, i comproprietari e a valutare la sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e ad esprimere il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura; a predisporre; qualora ritenga il bene non comodamente divisibile, provveda ad indicare i rispettivi titoli di provenienza di tutti i comproprietari e le trascrizioni ed iscrizioni a loro carico nel ventennio antecedente, anche eventualmente predisponendo una bozza di ordinanza di divisione secondo il modello reperibile in Cancelleria;
- 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;
- a procedere ad accesso forzoso, autorizzandolo sin da ora, con ausilio della Forza Pubblica ed 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 GE, della intenzione di procedere all'accesso forzoso.



- riferire immediatamente al giudice circa ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori (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 della 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 segnalazione al Presidente del Tribunale per la eventuale cancellazione dall'elenco degli esperti stimatori; >>.

### PERAZIONI PERITALI

acquisito il fascicolo, lo scrivente:

- verificava documentalmente natura, destinazione, ubicazione dei beni pignorati e completezza dei documenti;
- in data 6/09/19 riusciva a contattare, dopo alcuni tentativi infruttuosi, per invio delle comunicazioni ad indirizzo non più in uso, l'esecutato, [REDACTED], pertanto si confermava l'inizio delle operazioni peritali e dei sopralluoghi fissato per il giorno 12 settembre alle ore 10.00 per PEC (All. n. 1 – invio inizio delle operazioni peritali).

Nelle more:

- richiedeva presso l'Agenzia delle Entrate Sezione Territorio (ex Catasto) la documentazione catastale dei beni pignorati rappresentata da visure, estratti di mappa e planimetrie catastali;
- ricostruiva i passaggi di proprietà dei beni pignorati a partire dalla documentazione presente nel fascicolo (relazione notarile);
- in data 11/09/19 effettuava un primo accesso presso l'archivio notarile di Perugia per verificare gli atti di compravendita dei beni pignorati ed estraeva la copia dell'atto notaio dr. P. Biavati del [REDACTED] All. n. 2 - atto dr. [REDACTED];
- in data 11/09/19 accedeva al Comune di Perugia per la verifica dei precedenti urbanistici e si inviava via PEC la richiesta di accesso agli atti per i precedenti rilevati (All. n. 3 - istanza accesso atti al Comune di Perugia del 11-09-19).



- In data 12/09/19 come previsto, iniziava le operazioni peritali, alla presenza degli esecutati [redacted] effettuando una ricognizione di parte del compendio pignorato, precisamente terreni edificabili e agricoli ubicati in Perugia nelle località di Bosco, Piccione e Pianello, rilevandone lo stato e le caratteristiche anche con servizio fotografico.
- In data 13/09/19 alla presenza dell'esecutato [redacted], accedeva agli immobili pignorati ubicati in Bastia Umbra rilevandone caratteristiche, lo stato conservativo anche con servizio fotografico.
- in data 13/09/19 accedeva al Comune di Bastia Umbra Ufficio edilizia per effettuare le ricerche dei precedenti urbanistici degli immobili pignorati.
- Le ricerche risultavano difficoltose in quanto la consultazione, vista la remota edificazione ante '67, poteva avvenire solo attraverso la consultazione dei registri cartacei dagli anni '40 ai giorni nostri, da effettuare a nome dei precedenti proprietari.
- In data 18/09/19 alla presenza dell'esecutato, [redacted] accedeva all'immobile pignorato ubicato in Perugia località Madonna Alta, rilevandone caratteristiche e stato conservativo anche con servizio fotografico.
- Durante l'accesso il [redacted] faceva presente che il locale pignorato era occupato in forza di regolare contratto di locazione.
- Si richiedeva pertanto il titolo rappresentato da contratto di locazione, che veniva acquisito in copia **(All. n.4 - contratto di affitto)**.
- In data 20/10/19 accedeva all'archivio notarile di Perugia per consultare i seguenti atti:
- due compravendite Notaio [redacted]
  - compravendita rep. n. [redacted] Notaio [redacted];
- in data 27/09/19 continuava le ricerche negli archivi dell'ufficio edilizia del Comune di Bastia Umbra alla ricerca dei precedenti urbanistici consultando concessioni, licenze, D.I.A., permessi a costruire e condoni.
- Sulla base dei nominativi desunti dalla ricostruzione effettuata, operava la richiesta di



consultazione/visione ed estrazione di copia degli atti amministrativi individuati  
**(All. n. 5 – accesso atti Comune di Bastia Umbra);**

- in data 4/10/19, effettuava l'accesso al Comune di Bastia Umbra per verificare la documentazione reperita.

I precedenti rintracciati risultavano incompleti, pertanto si procedeva ad una nuova verifica con consultazione degli archivi.

Rintracciati altri precedenti si provvedeva ad integrare la richiesta.

- In data 8/10/19, effettuava l'accesso al Comune di Bastia Umbra ufficio urbanistica per verificare la destinazione dei terreni indicati nel vigente Prg del Comune “VARIANTE ai P.P.E. AREE C/0 Approvata con DCC n. 49 del 29/06/2005 e successiva modifica approvata con DCC n. 39 del 08/08/2018” **(All. 6 - estratto PRG e N.T.A.).**

- In data 10/10/19, effettuava l'accesso presso il Comune di Perugia ufficio Urbanistica per verificare le destinazioni Urbanistiche dei terreni e l'eventuale presenza di piani attuativi depositati dalla società esecutata.

Per le verifiche depositava l'accesso agli atti **(All. 7 – accesso atti Piani attuativi).**

- In data 11/10/19, contattato per le vie brevi dal tecnico comunale, effettuava l'accesso al Comune di Bastia Umbra ufficio edilizia per verificare la documentazione indicata durante gli accessi.

Una volta verificata e pagati gli oneri si estraeva la copia della documentazione

**(All. n. 8 – precedenti urbanistici Bastia Umbra).**

- In data 11/10/19, acquisiva dal tecnico comunale di Perugia la copia del piano attuativo di iniziativa privata relativo ai terreni classificati C3 siti in loc. Piccione, DCC n. 152 del 28.07.08 convenzione Rep. 11832/5619 del 12/11/2008 **(All. n. 9 – convenzione Rep. 11832/5619 del 12/11/2008).**

- In data 11/10/19, acquisiva dall'archivio notarile di Perugia la copia dell'atto del notaio dr. M. Briganti del [REDACTED] **(All. n. 10 - atto d [REDACTED] rep n. 159824).**

- In data 14/10/19 accedeva all'archivio notarile di Perugia per consultare i seguenti atti:



- compravendita e permuta Notaio M. Briganti rep. n. [REDACTED]
- convenzione rep. n. [REDACTED] Notaio M. Briganti del [REDACTED]
- compravendita Notaio M. Mattace rep. n. [REDACTED]

➤ in data 16/12/19, dopo numerosi solleciti effettuati personalmente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Perugia, riceveva per e-mail l'anticipo della lettera prot. 2019/0285260, con la quale il Comune di Perugia rispondeva alla richiesta di accesso atti protocollo 205281 del 11/09/2019 dichiarando "... **Concessione edilizie n. 1651 del 19/11/1976 e n. 448 del 23/1978 non risulta al momento reperibile** " (All. n. 11 - comunicazione del Comune di Perugia).

Infine,

- presa visione dello stato attuale dei beni;
- verificati gli atti di provenienza,
- verificata la documentazione tecnica urbanistica acquisita;
- effettuato l'aggiornamento catastale ed ipotecario per l'esistenza di formalità pregiudizievoli a carico della Società eseguita e degli esecutati;
- elaborati tutti i dati acquisiti, si è in grado di rispondere ai quesiti posti nella seguente :

**RELAZIONE PERITALE**

che si articola come qui di seguito:

**1) ATTUALE PROPRIETÀ DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI, PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO E GRAVAMI PRESENTI:**

***1.1.) BENI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO:***

I beni oggetto della esecuzione immobiliare n. 28/19 comprendono i seguenti beni, così come identificati nell'atto di pignoramento:

**UNITA' NEGOZIALE 1** in capo a [REDACTED]

- terreno sito nel **Comune di Perugia** censito al CT di detto Comune al foglio 198 **particella 233;**

**UNITA' NEGOZIALE 2** in capo a [REDACTED]



- terreno sito nel Comune di Perugia censito al CT di detto Comune al foglio 198 particella 637;
- terreno sito nel Comune di Perugia censito al CT di detto Comune al foglio 200 particella 503;
- terreno sito nel Comune di Perugia censito al CT di detto Comune al foglio 200 particella 504;

**UNITA' NEGOZIALE 3** in capo a [REDACTED]

- terreno sito nel Comune di Perugia censito al CT di detto Comune al foglio 200 particella 122;

**UNITA' NEGOZIALE 4** in capo a [REDACTED]

- fabbricato sito nel Comune di Bastia Umbra (PG) censito al CF di detto Comune al foglio 12 particella 121 subalterno 3 categoria C2 consistenza mq 30;
- fabbricato sito nel Comune di Bastia Umbra (PG) censito al CF di detto Comune al foglio 12 particella 121 subalterno 1 categoria C6 consistenza mq 10;
- fabbricato sito nel Comune di Bastia Umbra (PG) censito al CF di detto Comune al foglio 12 particella 121 subalterno 4 categoria A2 consistenza vani 7;

**UNITA' NEGOZIALE 5** in capo a [REDACTED]

- fabbricato sito nel Comune di Perugia censito al CF di detto Comune al foglio 251 particella 189 subalterno 45 categoria C2 consistenza mq 203;

**UNITA' NEGOZIALE 6** in capo a [REDACTED]

- terreno sito nel Comune di Bastia Umbra (PG) censito al CT di detto Comune al foglio 12 particella 138;
- terreno sito nel Comune di Bastia Umbra (PG) censito al CT di detto Comune al foglio 12 particella 140;

**UNITA' NEGOZIALE 7** in capo alla [REDACTED]



- terreno sito nel **Comune di Perugia** censito al CT di detto Comune al foglio 134 **particella 1257;**
- terreno sito nel **Comune di Perugia** censito al CT di detto Comune al foglio 134 **particella 1258;**
- terreno sito nel **Comune di Perugia** censito al CT di detto Comune al foglio 134 **particella 1259;**
- terreno sito nel **Comune di Perugia** censito al CT di detto Comune al foglio 134 **particella 1260;**
- terreno sito nel **Comune di Perugia** censito al CT di detto Comune al foglio 134 **particella 1261;**
- terreno sito nel **Comune di Perugia** censito al CT di detto Comune al foglio 134 **particella 1219;**
- terreno sito nel **Comune di Perugia** censito al CT di detto Comune al foglio 134 **particella 1224;**
- terreno sito nel **Comune di Perugia** censito al CT di detto Comune al foglio 208 **particella 1006;**
- terreno sito nel **Comune di Perugia** censito al CT di detto Comune al foglio 208 **particella 1007;**
- terreno sito nel **Comune di Perugia** censito al CT di detto Comune al foglio 208 **particella 1009;**
- terreno sito nel **Comune di Perugia** censito al CT di detto Comune al foglio 208 **particella 1068;**
- terreno sito nel **Comune di Perugia** censito al CT di detto Comune al foglio 208 **particella 1070;**
- terreno sito nel **Comune di Perugia** censito al CT di detto Comune al foglio 208 **particella 1080;**





piena proprietà dei terreni siti in Perugia, distinti nel CT al Fg 198 mappale 233 nonché altri beni omissis.

Alle venditrici gli appezzamenti erano pervenuti per successione di ~~\_\_\_\_\_~~ apertasi il 10/12/1970 di cui denuncia n. 1 vol. 494 Ufficio Registro e successiva divisione giudiziale definita con sentenza del Tribunale di Perugia datata 16/06/1986 reg.ta a Perugia il 31/12/1986 al n. 5405.

In capo a

~~\_\_\_\_\_~~ nata a Perugia il 05/04/1952 c.f. ~~\_\_\_\_\_~~ **Trascrizione n. 16122/11343 del 19/08/1991** compravendita (atto del 31/07/1991 n.159824 di rep. Notaio Mario Briganti) per effetto dell'acquisto in regime di comunione legale dei beni

➤ **Trascrizione n. 21779/15233 del 06/11/1995:** Denuncia di Successione (atto amministrativo del 05/02/1994 n. 33/827 emesso dall'Ufficio del Registro di Perugia), in morte di Tulipani Carla, nata a Perugia il 05/04/1952 c.f. ~~\_\_\_\_\_~~ deceduta in data 05/08/1993, eredità devoluta in forza di legge a favore del coniuge ~~\_\_\_\_\_~~ e dei figli ~~\_\_\_\_\_~~, nato a Perugia il 08/05/1975 c.f. ~~\_\_\_\_\_~~, Baiocco Diego, nato a Perugia il 19/01/1979 c.f. ~~\_\_\_\_\_~~, cade in successione la quota pari ad 1/2 dei terreni siti in Perugia, distinti nel CT al Fg 198 mappale 233 oltre ad altri omissis.

➤ **CON L'ATTO DI DIVISIONE A ROGITO DEL NOTAIO BRIGANTI MARIO DI BASTIA UMBRA IN DATA 15/07/1999 REP.N. 200533, TRASCRITTO PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE - SERVIZIO DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE - UFFICIO DI PERUGIA IN DATA 29/07/1999 AI NN.17262/10716, I SIGNORI ~~\_\_\_\_\_~~ (CONIUGE), ~~\_\_\_\_\_~~ ACCETTANO L'EREDITA' A LORO DEVOLUTA IN MORTE DI TULIPANI CARLA, DECEDUTA IN DATA 05/08/1993; SUCCESSIONE REGISTRATA IN DATA 05/02/1994 N.33/827 PRESSO L'UFFICIO DEL REGISTRO DI PERUGIA.**

Occorre precisare che:

➤ **i diritti di proprietà indicati nell'atto di pignoramento sono corretti per quanto riguarda quelli spettanti alla esecutato;**



- **L'intestazione catastale riportata nelle visure è conforme agli attuali diritti di proprietà.**

### **GRAVAMI PRESENTI**

dal certificato notarile in atti **alla data del 22/02/2019** a nome delle esecutato Baiocco Renato, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Iscrizione n.4621/668 del 22/02/2018**

**Descrizione** ATTO GIUDIZIARIO, data 19/12/2016, numero di repertorio 6968/2016

TRIBUNALE DI PERUGIA, Codice fiscale 80005490547, sede PERUGIA (PG),

IPOTECA GIUDIZIALE, derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Capitale € 214.527,15 - Totale € 300.000,00.

Immobili:

Comune PERUGIA (PG)

Catasto TERRENI

**Foglio 198 Particella 233**

Oltre beni omissis

Soggetti

A favore:

UNICREDIT SPA Sede ROMA (RM) Codice fiscale 00348170101 DOMICILIO  
IPOTECARIO ELETTO NON INDICATO.

Contro:

Cognome **[REDACTED]** Nome **[REDACTED]**  
**[REDACTED]**

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 4/6:

Cognome **[REDACTED]**  
**[REDACTED]** PER BENI OMISSIS.



Denominazione o ragione sociale [redacted] (G) Codice fiscale  
[redacted] DENI OMISSIS.

➤ **Trascrizione n. 3113/2226 del 07/02/2019: Verbale di Pignoramento immobili** (atto giudiziario del 12/01/2019 n. 6198 emesso dal Tribunale di Perugia) a favore [redacted] ed a carico di [redacted], nonché altri soggetti omissis, grava la quota di 4/6 di piena proprietà l'immobile sito in Perugia distinto nel CT al Fg 198 mappale 233, grava altri immobili omissis.

\*\*\*

Dall'aggiornamento del 18/10/19, effettuato presso l'Ufficio Provinciale di Perugia, Servizio Pubblicità Immobiliare, ex Conservatoria dei Registri Immobiliari (All. n°12 - visura ipotecaria del 18/10/19), è emerso che:

**TRASCRIZIONE:**

➤ non sono presenti nuove trascrizioni pregiudizievoli.

**ISCRIZIONI:**

➤ non sono presenti nuove trascrizioni pregiudizievoli.

**1.2.2.) CESPITE 2:**

**UNITA' NEGOZIALE 2:**

Catasto	Foglio	Particella	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
T	198	637	SEMIN ARBOR	4	6 ca	R.D.Euro:0,01 R.A. Euro: 0,01

Al momento della notifica all' Esecutato dell'atto di pignoramento del 12/01/2019 n.rep. 6198 emesso dal Tribunale di Perugia, trascritto in data 07/02/2019 i beni risultavano essere di:

**Diritti di piena proprietà spettanti :**

[redacted]

in forza di :

➤ **Trascrizione n. 18995/13781 del 27/09/1997:**

ATTO NOTARILE PUBBLICO, data 10/09/1997, numero di repertorio 193436.





F [redacted] detto vincolo riguarda l'immobile sito in Perugia, distinto nel CT al Fg 198 mappale 637, nonché altri beni omissis.

➤ **Iscrizione n.4621/668 del 22/02/2018:**

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO, data 19/12/2016, numero di repertorio 6968/2016, TRIBUNALE DI PERUGIA, Codice fiscale 80005490547, sede PERUGIA (PG).

IPOTECA GIUDIZIALE, derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Capitale € 214.527,15 - Totale € 300.000,00.

Immobili:

Comune PERUGIA (PG);

Catasto TERRENI

**Foglio 198 Particella 637**

Nonché altri beni omissis

Soggetti:

a favore:

[redacted] sede ROMA (RM), Codice fiscale [redacted] DOMICILIO  
IPOTECARIO ELETTO NON INDICATO.

Contro:

[redacted],

Codice fiscale [redacted]

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1.

[redacted] PERUGIA (PG), Codice fiscale [redacted]

[redacted]

Denominazione o ragione sociale [redacted]

Codice fiscale 01894240546 PER BENI OMISSIS.

➤ **Trascrizione n. 3113/2226 del 07/02/2019: Verbale di Pignoramento immobili (atto giudiziario del 12/01/2019 n. 6198 emesso dal Tribunale di Perugia), a favore di Unicredit**



Spa sede Milano ed a carico di [redacted] nonché altri soggetti omissis, grava la quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito in Perugia distinto nel CT al Fg 198 mappale 637, grava altri immobili omissis.

\*\*\*

Dall'aggiornamento del 19/10/19, effettuato presso l'Ufficio Provinciale di Perugia, Servizio Pubblicità Immobiliare, ex Conservatoria dei Registri Immobiliari ( vedi All. n° 12), è emerso che:

**TRASCRIZIONE:**

- non sono presenti nuove trascrizioni pregiudizievoli.

**ISCRIZIONI:**

- non sono presenti nuove trascrizioni pregiudizievoli.

inoltre:

**UNITA' NEGOZIALE 2:**

Catasto	Foglio	Particella	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
T	200	503	SEMINATIVO	3	4 are 10 ca	R.D.Euro:1,91 R.A. Euro: 2,01
T	200	504	SEMINATIVO	3	1 are 50 ca	R.D.Euro:0,70 R.A. Euro: 0,74

Al momento della notifica all' Esecutato dell'atto di pignoramento del 12/01/2019 n. rep. 6198 emesso dal Tribunale di Perugia, trascritto in data 07/02/2019 i beni risultavano essere di:

**Diritti di 4/6 di piena proprietà spettanti :**

a [redacted]

In forza di:

- **Trascrizione n. 16122/11343 del 19/08/1991:** compravendita (atto del 31/07/1991 n.159824 di rep. Notaio Mario Briganti), a favore di [redacted] che acquista in comunione legale dei beni, a carico di [redacted] [redacted] NON INDICATO, avente ad oggetto la quota intera della piena proprietà dei terreni siti in Perugia, distinti nel CT al Fg 200 mappale 1, nonché altri beni omissis.



Alle venditrici gli appezzamenti erano pervenuti per successione di [redacted] apertasi il 10/12/1970 di cui denuncia n. 1 vol. 494 Ufficio Registro e successiva divisione giudiziale definita con sentenza del Tribunale di Perugia datata 16/06/1986 reg.ta a Perugia il 31/12/1986 al n. 5405.

In capo a:

[redacted]

- **Trascrizione n. 16122/11343 del 19/08/1991:** compravendita (atto del 31/07/1991 n.159824 di rep. Notaio Mario Briganti) per effetto dell'acquisto in regime di comunione legale dei beni.
- **Trascrizione n. 21779/15233 del 06/11/1995** Denuncia di Successione (atto amministrativo del [redacted] messo dall'Ufficio del Registro di Perugia) in morte di [redacted] nata a Perugia il [redacted], deceduta in data 05/08/1993, eredità devoluta in forza di legge a favore del coniuge [redacted] nato a Perugia il [redacted], cade in successione la quota pari ad 1/2 dei terreni siti in Perugia, distinti nel CT al Fg 200 mappale 1, oltre ad altri omissis.
- **CON L'ATTO DI DIVISIONE A ROGITO DEL NOTAIO BRIGANTI MARIO DI BASTIA UMBRA IN DATA [redacted] TRASCritto PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE - SERVIZIO DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE - UFFICIO DI PERUGIA IN DATA [redacted], I [redacted] ACCETTANO L'EREDITA' A LORO DEVOLUTA IN MORTE DI [redacted] PRESSO L'UFFICIO DEL REGISTRO DI PERUGIA.**

Occorre precisare che:

- i diritti di proprietà indicati nell'atto di pignoramento non sono corretti per quanto riguarda quelli spettanti alla esecutato;
- l'intestazione catastale riportata nelle visure non è conforme agli attuali diritti di proprietà;



## GRAVAMI PRESENTI

dal certificato notarile in atti alla data del 22/02/2019 a nome delle esecutari [REDACTED] risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

➤ **Trascrizione n. [REDACTED] costituzione di vincolo** (atto notarile pubblico del [REDACTED] notaio Cogliandro Roberto Dante), a favore del Comune di Perugia c.f. [REDACTED] ed a carico [REDACTED], sede Perugia, c.f. [REDACTED], (per beni omissis) [REDACTED] (per beni omissis) e Baiocco Renato, detto vincolo riguarda l'immobile sito in Perugia, distinto nel CT al Fg 200 mappale 1, nonché altri beni omissis.

➤ **Iscrizione n.4621/668 del 22/02/2018**

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO, data 19/12/2016, numero di repertorio 6968/2016,

TRIBUNALE DI PERUGIA, Codice Fiscale 80005490547, sede PERUGIA (PG).

IPOTECA GIUDIZIALE, derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Capitale € 214.527,15 - Totale € 300.000,00.

Immobili:

Comune PERUGIA (PG)

Catasto TERRENI

**Foglio 200 Particella 503**

**Foglio 200 Particella 504**

Nonché altri omissis

soggetti

A favore:

UNICREDIT SPA, sede ROMA (RM), Codice Fiscale 00348170101, DOMICILIO

IPOTECARIO ELETTO NON INDICATO.

Contro:

[REDACTED]



Codice fiscale [REDACTED]

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1;

Grava inoltre su beni omissis

Cognome [REDACTED] nato [REDACTED] a [REDACTED]

[REDACTED] PER BENI OMISSIS

Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED] PER BENI OMISSIS.

- **Trascrizione n. 3113/2226 del 07/02/2019: Verbale di Pignoramento immobili** (atto giudiziario del 12/01/2019 n. 6198 emesso dal Tribunale di Perugia), a favore di Unicredit Spa sede Milano ed a carico [REDACTED] nonché altri soggetti omissis, grava la quota intera di piena proprietà degli immobili siti in Perugia distinti nel CT al Fg. 200 mappale 503 e 504, grava altri immobili omissis.

\*\*\*

Dall'aggiornamento del 19/10/19, effettuato presso l'Ufficio Provinciale di Perugia, Servizio Pubblicità Immobiliare, ex Conservatoria dei Registri Immobiliari ( vedi All. n° 12), è emerso che:

**TRASCRIZIONE:**

- non sono presenti nuove trascrizioni pregiudizievoli.

**ISCRIZIONI:**

- non sono presenti nuove trascrizioni pregiudizievoli.

In base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, gli immobili oggetto della procedura risultano essere distinti al CT al Fg. 200 mappale 503 seminativo classe 3 mq 410 Reddito Dominicale di Euro 1,91 Reddito Agrario di Euro 2,01; Fg. 200 mappale 504 seminativo classe 3 mq 150 Reddito Dominicale di Euro 0,70 Reddito Agrario di Euro 0,74.

Detti terreni erano precedentemente identificati al Fg. 200 mappale 1 sem. cl. 3 mq 560 R.D. Euro 2,60 R.A. Euro 2,75 (FRAZIONAMENTO del 25/02/1997 protocollo n. PG0121694 in atti dal 11/04/2014 IST. 70865/2014 (n. 1027.1/1997).





PUBBLICITÀ IMMOBILIARE - UFFICIO DI PERUGIA IN [REDACTED]

SIGNOR [REDACTED]

[REDACTED] SUCCESSIONE

[REDACTED] ESO L'UFFICIO DEL REGISTRO DI PERUGIA.

Occorre precisare che:

- i diritti di proprietà indicati nell'atto di pignoramento non sono corretti per quanto riguarda quelli spettanti all'esecutato;
- l'intestazione catastale riportata nelle visure non è conforme agli attuali diritti di proprietà;

### GRAVAMI PRESENTI

dal certificato notarile in atti alla data del 22/02/2019 a nome delle esecutato [REDACTED] risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Trascrizione n. 2851/2238 del 31/01/2012:** costituzione di vincolo (atto notarile pubblico del 24/01/2012 n.rep. 3222/2000 Notaio Cogliandro Roberto Dante), a favore del Comune di Perugia, c.f: 00163570542 ed a carico [REDACTED] (per beni omissis), [REDACTED] (per beni omissis) e [REDACTED] detto vincolo riguarda l'immobile sito in Perugia, distinto nel CT. al Fg 200 mappale 122, nonché altri beni omissis.

- **Iscrizione n.4621/668 del 22/02/2018**

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO, data 19/12/2016, numero di repertorio 6968/2016, TRIBUNALE DI PERUGIA, Codice Fiscale 80005490547, sede Perugia (Pg), ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, capitale € 214.527,15 - Totale € 300.000,00, Comune PERUGIA (PG), Catasto TERRENI Foglio 200 Particella 122 Soggetti a favore [REDACTED], Codice Fiscale [REDACTED] DOMICILIO IPOTECARIO ELETTO NON INDICATO.

Contro:



Cognome [REDACTED], nato il [REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED]

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1, IN COMUNIONE LEGALE.

Grava inoltre su beni omissis.

[REDACTED]

[REDACTED]

Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED] PER BENI OMISSIS.

- **Trascrizione n. 3113/2226 del 07/02/2019:** Verbale di Pignoramento immobili (atto giudiziario del 12/01/2019 n. 6198 emesso dal Tribunale di Perugia), a favore di Unicredit Spa sede Milano ed a carico [REDACTED] nonché altri soggetti omissis, grava la quota intera di piena proprietà dell'immobile sito in Perugia distinto nel CT al Fg 200 mappale 122, grava altri immobili omissis.

\*\*\*

Dall'aggiornamento del 19/10/19, effettuato presso l'Ufficio Provinciale di Perugia, Servizio Pubblicità Immobiliare, ex Conservatoria dei Registri Immobiliari (vedi All. n. 12), è emerso che:

**TRASCRIZIONE:**

- non sono presenti nuove trascrizioni pregiudizievoli.

**ISCRIZIONI:**

- non sono presenti nuove trascrizioni pregiudizievoli.

**1.2.3.) CESPITE 3:**

**UNITA' NEGOZIALE 4:**

**BENI SITI NEL COMUNE DI BASTIA UMBRA:**

Catasto	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
F	12	121	1	C/2	2	Mq 10	R..Euro:22,21
F	12	121	3	C/6	2	Mq 30	R..Euro:66,62
F	12	121	4	A/2	2	Vani 7	R..Euro:433,82



Al momento della notifica all' Esecutato dell'atto di pignoramento del [redacted] emesso dal Tribunale di Perugia, trascritto in data 07/02/2019 i beni risultavano essere di:

**Diritti di 1/16 di piena proprietà spettanti :**

➤ [redacted]

**BENI SITI NEL COMUNE DI BASTIA UMBRA:**

**UNITA' NEGOZIALE 6:**

Catasto	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
T	12	138		SEMINATIVO	2	9 are	R.D.Euro:4,97 R.A. Euro: 4,65
T	12	140		SEMINATIVO	2	60 ca	R.D.Euro:0,33 R.A. Euro: 0,31

Al momento della notifica all' Esecutato dell'atto di pignoramento del [redacted] emesso dal Tribunale di Perugia, trascritto in data [redacted] i beni risultavano essere di:

**Diritti di 1/8 di piena proprietà spettanti :**

[redacted]

risultano le seguenti provenienze e formalità:

i beni sono pervenuti in in forza di:

➤ **Trascrizione n. [redacted]**

Descrizione ATTO AMMINISTRATIVO, data 05/07/2005 numero di repertorio 4/1082

Pubblico ufficiale o Autorità emittente UFFICIO DEL REGISTRO PERUGIA (PG)

ATTO PER CAUSA DI MORTE

Descrizione CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Data di morte 25/12/2004 Successione testamentaria

Immobili n. 1:

Comune BASTIA UMBRA (PG)

Catasto FABBRICATI

Foglio 12 Particella 121 Subalterno 1

Foglio 12 Particella 121 Subalterno 2

Immobili n. 2:

Comune BASTIA UMBRA (PG)



Catasto FABBRICATI

Foglio 12 Particella 121 Subalterno 1

Foglio 12 Particella 121 Subalterno 2

Immobili n. 3:

Comune BASTIA UMBRA (PG)

Catasto TERRENI

Foglio 12 Particella 138

Foglio 12 Particella 140

Immobili n. 4:

Comune BASTIA UMBRA (PG)

Catasto TERRENI

Foglio 12 Particella 138

Foglio 12 Particella 140

Soggetti

A favore:

Cognome S. [REDACTED]

- Relativamente agli immobili n. 1 per il diritto di USUFRUTTO per la quota di 500/8000
- Relativamente agli immobili n. 2 per il diritto di NUDA PROPRIETA' per la quota di 500/8000
- Relativamente agli immobili n. 3 per il diritto di USUFRUTTO per la quota di 1000/8000
- Relativamente agli immobili n. 4 per il diritto di NUDA PROPRIETA' per la quota di 1000/8000

[REDACTED]

[REDACTED]

- Relativamente agli immobili n. 1 per il diritto di USUFRUTTO per la quota di 500/8000
- Relativamente agli immobili n. 2 per il diritto di NUDA PROPRIETA' per la quota di 500/8000
- Relativamente agli immobili n. 3 per il diritto di USUFRUTTO per la quota di 1000/8000



- Relativamente agli immobili n. 4 per il diritto di NUDA PROPRIETA' per la quota di 1000/8000

[REDACTED]

- Relativamente agli immobili n. 1 per il diritto di USUFRUTTO per la quota di 500/8000

- Relativamente agli immobili n. 2 per il diritto di NUDA PROPRIETA' per la quota di 500/8000

- Relativamente agli immobili n. 3 per il diritto di USUFRUTTO per la quota di 1000/8000

- Relativamente agli immobili n. 4 per il diritto di NUDA PROPRIETA' per la quota di 1000/8000

[REDACTED]

- Relativamente agli immobili n. 1 per il diritto di USUFRUTTO per la quota di 500/8000

- Relativamente agli immobili n. 2 per il diritto di NUDA PROPRIETA' per la quota di 500/8000

- Relativamente agli immobili n. 3 per il diritto di USUFRUTTO per la quota di 1000/8000

- Relativamente agli immobili n. 4 per il diritto di NUDA PROPRIETA' per la quota di 1000/8000

[REDACTED]

- Relativamente agli immobili n. 1 per il diritto di USUFRUTTO per la quota di 500/8000

- Relativamente agli immobili n. 2 per il diritto di NUDA PROPRIETA' per la quota di 500/8000

- Relativamente agli immobili n. 3 per il diritto di USUFRUTTO per la quota di 1000/8000

- Relativamente agli immobili n. 4 per il diritto di NUDA PROPRIETA' per la quota di 1000/8000



Cognome ROSCINI, nome GILIO, [redacted]

[redacted]

- Relativamente agli immobili n. 1 per il diritto di USUFRUTTO Per la quota di 500/8000
- Relativamente agli immobili n. 2 per il diritto di NUDA PROPRIETA' Per la quota di 500/8000
- Relativamente agli immobili n. 3 per il diritto di USUFRUTTO Per la quota di 1000/8000
- Relativamente agli immobili n. 4 per il diritto di NUDA PROPRIETA' per la quota di 1000/8000

Cognome RO [redacted]

[redacted]

- Relativamente agli immobili n. 1 per il diritto di USUFRUTTO per la quota di 500/8000
- Relativamente agli immobili n. 2 per il diritto di NUDA PROPRIETA' per la quota di 500/8000
- Relativamente agli immobili n. 3 per il diritto di USUFRUTTO per la quota di 1000/8000
- Relativamente agli immobili n. 4 per il diritto di NUDA PROPRIETA' per la quota di 1000/8000

[redacted]

[redacted]

- Relativamente agli immobili n. 1 per il diritto di USUFRUTTO per la quota di 500/8000
- Relativamente agli immobili n. 2 per il diritto di NUDA PROPRIETA' per la quota di 500/8000
- Relativamente agli immobili n. 3 per il diritto di USUFRUTTO per la quota di 1000/8000
- Relativamente agli immobili n. 4 per il diritto di NUDA PROPRIETA' per la quota di 1000/8000.

contro:

[redacted]



- [REDACTED]
- Relativamente agli immobili n. 1 per il diritto di USUFRUTTO per la quota di 500/1000
  - Relativamente agli immobili n. 2 per il diritto di NUDA PROPRIETA' per la quota di 500/1000
  - Relativamente agli immobili n. 3 per il diritto di USUFRUTTO per la quota di 1000/1000
  - Relativamente agli immobili n. 4 per il diritto di NUDA PROPRIETA' per la quota di 1000/1000

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

1 MOGLIE 2 - 3 - 4 CUGINI 5 - 6 - 7 - 8 NIPOTI TESTAMENTO OLOGRAFO NOTAIO BRIGANTI

[REDACTED]

NON SI RILEVA TRASCRITTA ACCETTAZIONE DI EREDITA'

Inoltre ci sono **discrepanze tra le quote indicate in catasto e quelle rilevate nella nota della denuncia di successione**; per i terreni distinti al Fg. 12 mappale 138 e 140, [REDACTED] possedere catastalmente la quota di 1/7 di piena proprietà mentre in successione viene attribuita la quota di 1/8; per i fabbricati distinti al Fg 12 mappale 121 subb 1 subb.3-4 ( ex sub.2) [REDACTED] risulta possedere catastalmente la quota di 1/14 di piena proprietà mentre in successione viene attribuita la quota di 1/16, questa discrepanza è presumibilmente da ricondurre ad una diversa interpretazione del testamento olografo allegato al TITOLO di successione, nel quale non si riesce a comprendere se il de cuius intendesse nominare la coniuge [REDACTED] titolare del solo usufrutto oppure proprietaria della sua quota di spettanza di piena proprietà con relativo usufrutto generale su tutti i beni.

Si riporta testualmente:

"lo sottoscritto [REDACTED] annullo ogni precedente testamento ed è valido questo. Oggi 22 ottobre 2004 nomino gli eredi nepoti e cugini che sono [REDACTED] [REDACTED] mia morte resterà Padrona uso fruttuaria Mia moglie [REDACTED] in fede [REDACTED]."





Occorre precisare che:

- i diritti di proprietà indicati nell'atto di pignoramento non sono corretti per quanto riguarda quelli spettanti all'esecutato;
- l'intestazione catastale riportata nelle visure non è conforme agli attuali diritti di proprietà;

INOLTRE:

L'immobile censito al Fg. 12 mappale 121 sub. 1 era precedentemente identificato al Fg. 12 mappale 121 sub. 1 (variazione del 21/06/2005 rettifica di foglio di mappa n. 13611.1/2005).

Gli immobili identificati al Fg. 12 mappale 121 subb. 3 e 4 derivano da quello precedentemente identificato al Fg. 12 mappale 121 sub. 2 (variazione del 02/03/2018 protocollo n. PG0024705 DIVISIONE-AMPLIAMENTO n. 4217.1/2018), a sua volta precedentemente identificato al Fg. 12 mappale 121 sub. 2 (variazione del 21/06/2005 rettifica di foglio di mappa n. 13611.1/2005).

#### GRAVAMI PRESENTI

dal certificato notarile in atti alla data del 22/02/2019 a nome delle esecutato [REDACTED] risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

Nel ventennio l'immobile è stato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Iscrizione n. [REDACTED] del 19/12/2016:** Descrizione ATTO GIUDIZIARIO Data 19/12/2016 numero di repertorio [REDACTED] Autorità emittente TRIBUNALE DI PERUGIA, Codice Fiscale 80005490547, sede PERUGIA (PG) IPOTECA GIUDIZIALE, derivante da DECRETO INGIUNTIVO, capitale € 214.527,15 - Totale € 300.000,00.  
Immobili: 1 e 2: Comune BASTIA UMBRA (PG) Catasto FABBRICATI Foglio 12 Particella 121 Subalterno 2 Foglio 12 Particella 121 Subalterno 1;  
Immobili: 3 e 4: Comune BASTIA UMBRA (PG) Catasto TERRENI, Foglio 12 Particella 138 Subalterno - Foglio 12 Particella 140 Subalterno.



A favore:

[REDACTED] sede ROMA (RM), codice fiscale 00348170101, domicilio ipotecario non eletto.

Contro:

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Relativamente agli immobili n. 1-2 Per il diritto di NUDA PROPRIETA' Per la quota di 1/14

Relativamente agli immobili n. 3-4 Per il diritto di NUDA PROPRIETA' Per la quota di 1/7

Nonché beni omissis

Denominazione o ragione sociale [REDACTED]  
[REDACTED]

- **Trascrizione n. 3113/2226 del 07/02/2019:** Verbale di Pignoramento immobili (atto giudiziario del 12/01/2019 n. 6198 emesso dal Tribunale di Perugia) a favore di Unicredit Spa sede Milano, ed a carico di [REDACTED], nonché altri soggetti omissis, grava la quota pari a 1/14 di nuda proprietà degli immobili siti in Bastia Umbra, distinti nel CF al Fg. 12 mappale 121 subb. 3-1-4, nonché quota di 1/7--di nuda proprietà dei terreni siti in Bastia Umbra distinti nel CT al Fg.12 mappali 138 e 140.

Dall'aggiornamento del 19/10/19, effettuato presso l'Ufficio Provinciale di Perugia, Servizio Pubblicità Immobiliare, ex Conservatoria dei Registri Immobiliari (**vedi All. n. 12**), è emerso che:

**TRASCRIZIONE:**

- non sono presenti nuove trascrizioni pregiudizievoli.

**ISCRIZIONI:**

- non sono presenti nuove trascrizioni pregiudizievoli.

**1.2.4.) CESPITE 4:**





[redacted] a favore di M. [redacted] a carico di B. [redacted]  
avente per oggetto la quota pari a 2/3 della piena proprietà dell'immobile sito in Perugia, Via  
[redacted], distinto nel CF al Fg. 251 mappale 189 sub. 45.

Il titolo specifica che i diritti del de cuius [redacted] sul bene in oggetto dovevano essere intesi  
come piena proprietà e non come 1/2 come erroneamente indicato nella denuncia di successione  
den. 21 vol.760 del 30/10/1990 rettificata con ulteriore denuncia di successione n. 43 vol. 763 del  
04/12/1990 mai trascritta.

IL Sig. M. [redacted] acquista l'immobile con atto trascritto in data 22/01/2017 [redacted]

Occorre precisare che:

- i diritti di proprietà indicati nell'atto di pignoramento sono corretti per quanto riguarda quelli spettanti all'esecutato;
- l'intestazione catastale riportata nelle visure è conforme agli attuali diritti di proprietà;

#### GRAVAMI PRESENTI

dal certificato notarile in atti alla data del 26/03/2019 a nome delle esecutato Baiocco Renato,  
risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

Nel ventennio l'immobile è stato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

Ipoteca Giudiziale n. [redacted]

cancellato totalmente il 14/09/1999 n.20068/2600.

Trascrizione n. [redacted] Verbale di Pignoramento immobili

Cancellato totalmente il 29/12/2000 ai nn. 29824/3933.

Ipoteca Volontaria n. [redacted] concessione a garanzia di mutuo Cancellata con  
comunicazione n. 2679 del 21/07/2011 eseguita il 01/08/2011

- iscrizione n. [redacted] del 19/05/2017. ATTO NOTARILE PUBBLICO, data 17/05/2017  
numero di repertorio 601/459, Nota [redacted], sede PERUGIA (PG) [redacted]

[redacted] derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO





Cognome

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 In regime di SEPARAZIONE DI BENI  
Denominazione o ragione sociale (PG)  
Codice

- **Trascrizione n. 3113/2226 del 07/02/2019 Verbale di Pignoramento immobili** (atto giudiziario del 12/01/2019 n. 6198 emesso dal Tribunale di Perugia) a favore di Unicredit Spa sede Milano, ed a carico di nonché altri soggetti omissis, grava la quota intera della piena proprietà dell'immobile sito in Perugia, Via Diaz, distinto nel CF al Fg. 251 mappale 189 sub. 45, nonché altri beni omissis.

\*\*\*

Dall'aggiornamento del 19/10/19, effettuato presso l'Ufficio Provinciale di Perugia, Servizio Pubblicità Immobiliare, ex Conservatoria dei Registri Immobiliari (vedi All. n. 12), è emerso che:

**TRASCRIZIONE:**

- non sono presenti nuove trascrizioni pregiudizievoli.

**ISCRIZIONI:**

- non sono presenti nuove trascrizioni pregiudizievoli.

**1.2.5.) CESPITE 5:**

**UNITA' NEGOZIALE 7 (PARTE):**

**BENI SITI NEL COMUNE DI PERUGIA:**

Catasto	Foglio	Particella	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
T	134	1219	SEMIN ARBOR	3	6 are 55 ca	R.D.Euro:3,04 R.A. Euro: 3,21
T	134	1224	SEMIN ARBOR	3	1 are 16 ca	R.D.Euro:0,54 R.A. Euro: 0,57
T	134	1257	SEMIN ARBOR	2	16 are 42 ca	R.D.Euro:11,45 R.A. Euro: 8,90
T	134	1258	SEMIN ARBOR	2	8 are 22 ca	R.D.Euro:5,73 R.A. Euro: 4,46



T	134	1259	SEMIN ARBOR	2	7 are 93 ca	R.D.Euro:5,53 R.A. Euro: 4,30
T	134	1260	SEMIN ARBOR	2	9 are 42 ca	R.D.Euro:6,57 R.A. Euro: 5,11
T	134	1261	SEMIN ARBOR	2	7 are 95 ca	R.D.Euro:5,54 R.A. Euro: 4,31

Al momento della notifica all' Esecutata dell'atto di pignoramento del 12/01/2019 n. rep. 6198 emesso dal Tribunale di Perugia, trascritto in data 07/02/2019 i beni risultavano essere di:

**Diritti di 1/1 di piena proprietà spettanti :**

██████████ sede Perugia c.f. ██████████

In forza di:

➤ **Trascrizione n. 22848/13492 del 05/07/2005**

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO Data 08/06/2005 Numero di repertorio 221161/37024.

Notaio BRIGANTI MARIO Sede BASTIA UMBRA (PG) Descrizione  
COMPRAVENDITA, Immobili:

Comune PERUGIA (PG), Catasto TERRENI:

Foglio 134 Particella 1257

Natura T - TERRENO Consistenza 16 are 42 centiare

Foglio 134 Particella 1258 Subalterno -

Natura T - TERRENO Consistenza 8 are 22 centiare

Foglio 134 Particella 1259 Subalterno -

Natura T - TERRENO Consistenza 7 are 93 centiare

Foglio 134 Particella 1260 Subalterno -

Natura T TERRENO Consistenza 9 are 42 centiare

Foglio 134 Particella 1261 Subalterno -

Natura T - TERRENO Consistenza 7 are 95 centiare

Soggetti



A favore:

[REDACTED]

Contro:

Cognome

[REDACTED]

[REDACTED]

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2, in regime di COMUNIONE LEGALE.

Cognome [REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED]

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2, in regime di COMUNIONE LEGALE

➤ **Trascrizione n.22849/13493 del 05/07/2005:** ATTO NOTARILE PUBBLICO, data 08/06/2005, numero di repertorio 221161/37024, Notaio BRIGANTI MARIO, sede BASTIA UMBRA (PG).

COMPRAVENDITA

Immobili:

Comune PERUGIA (PG)

Catasto TERRENI

Foglio 134 Particella 1224

Natura T - TERRENO Consistenza 1 are 16 centiare

Foglio 134 Particella 1219 Subalterno -

Natura T - TERRENO Consistenza 6 are 55 centiare

Nonché altri beni omissis.

Soggetti

A favore:

[REDACTED]

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Contro:



Cognome [REDACTED]  
[REDACTED]

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1, in regime di BENE PERSONALE

In capo a:

[REDACTED]  
[REDACTED], nata a Perugia il 27/09/1953 c.f. BCCNNL53P67G478E

➤ **Trascrizione n. 13282/9170 del 04/07/1994** compravendita (atto del 13/06/1994 n.rep.239885 Notaio Antonioni Giancarlo), a favore di [REDACTED] carico di [REDACTED], nata a Castiglione del Lago il 11/11/1928 c.f. [REDACTED] [REDACTED] avente per oggetto la quota intera della piena proprietà del terreno sito in Perugia distinto nel CT al Fg. 134 mappale 570.

➤ **Trascrizione n. 23537/15839 del 05/12/1994** compravendita (atto del 14/11/1994 n.rep.240845 Notaio Antonioni Giancarlo), a favore di [REDACTED] carico di [REDACTED], nata a Perugia il 05/01/1957 c.f. [REDACTED] Corrado [REDACTED] c.f. [REDACTED], avente per oggetto la quota di 1/2 di piena proprietà e la quota di 1/2 di nuda, il Sig. [REDACTED] riserva la restante quota di 1/2 di usufrutto del terreno sito in Perugia, distinto nel CT al Fg. 134 mappale 167.

Il Sig. [REDACTED] risulta essere deceduto in data 30/04/2000 così come desunto dalla visura storico catastale.

### GRAVAMI PRESENTI

dal certificato notarile in atti alla data del 22/02/2019 a nome delle esecutato [REDACTED] risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

Nel ventennio l'immobile è stato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

➤ **Trascrizione n. 32704/20346 del 20/10/2004** Convenzione edilizia (atto del 20/09/2004 n.





OMISSIS

➤ **Trascrizione n. 746/570 del 11/01/2011:**

Descrizione SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA

Data 15/12/2010 Numero di repertorio 54740/17540

Notaio CRISPOLTI ADRIANO Sede PERUGIA (PG)

Specie ATTO TRA VIVI

Descrizione COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

Immobili:

Immobile n. 1 Fondo Dominante

Comune PERUGIA (PG)

Catasto FABBRICATI

Foglio 134 Particella 1287 Subalterno -

Natura D1 - OPIFICI Consistenza -

Immobile n. 2 Fondo Dominante

Catasto TERRENI

Foglio 134 Particella 1287

Natura EU - ENTE URBANO Consistenza 38 centiare

Immobile n. 2 Fondo Servente

Comune PERUGIA (PG)

Catasto TERRENI

Foglio 134 Particella 1257 Subalterno -

Soggetti

A favore:

ENEL DISTRIBUZIONE - SOCIETA' PER AZIONI Sede ROMA (RM)

Codice fiscale 05779711000.

Per il diritto di SERV.PERP. MANTENIMENTO RACCORDI

Contro:

~~\_\_\_\_\_~~  
Per il diritto di SERV.PERP. MANTENIMENTO RACCORDI.

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare:

~~\_\_\_\_\_~~ " ~~\_\_\_\_\_~~ QUALE PROPRIETARIA DEL TERRENO DI METRI QUADRATI 1.642 CITATO ALLA PREMESSA (D) DEL TITOLO CHE SI TRASCRIVE, DA' ATTO E RICONOSCE CHE ALCUNI RACCORDI SONO GIÀ STATI REALIZZATI SU PARTE DI DETTO TERRENO E, PER L'EFFETTO, FORMALMENTE COSTITUISCE A CARICO DELLO STESSO ED A FAVORE DELL'IMMOBILE COMPRATO



DA ENEL DISTRIBUZIONE LA SERVITÙ PERPETUA DI MANTENIMENTO DEI RACCORDI E DEGLI IMPIANTI. ENEL DISTRIBUZIONE INVESTITA DI OGNI PIÙ AMPIA ED OPPORTUNA FACOLTÀ PER ESERCIRE, SORVEGLIARE E MANTENERE LE CONDUTTURE ELETTRICHE ED I LORO ACCESSORI E PER ACCEDERE ALLA CABINA IN QUALSIASI ORA DEL GIORNO E DELLA NOTTE. ENEL DISTRIBUZIONE ACCETTA LA COSTITUZIONE DI SERVITÙ. PER UNA MIGLIORE INDIVIDUAZIONE DEL TERRENO ASSERVITO LE PARTI FANNO RIFERIMENTO ALLA PLANIMETRIA ALLEGATA SUB "B" AL TITOLO CHE SI TRASCRIVE, NELLA QUALE L'INTERA AREA ASSERVITA CON IL PRESENTE ATTO E' INDIVIDUATA CON TRATTEGGIO DI COLORE ROSSO,

Occorre precisare che:

- i diritti di proprietà indicati nell'atto di pignoramento sono corretti per quanto riguarda quelli spettanti all'esecutato;
- l'intestazione catastale riportata nelle visure è conforme agli attuali diritti di proprietà;

INOLTRE:

in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali:

- I terreni censiti al Fg.134 mappale 1219 e 1224 derivano dal mappale 167 (frazionamento del 28/12/2004 n. 329262.1/2004)
- I terreni censiti al Fg.134 mappale 1257- 1258-1259-1260-1261 derivano dal mappale 570 (frazionamento del 28/12/2004 n.329262.1/2004).

#### **GRAVAMI PRESENTI**

dal certificato notarile in atti **alla data del 22/02/2019** a nome delle esecutato Baiocco Renato, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

Nel ventennio l'immobile è stato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

➤ **Iscrizione n. 4621/668 del 22/02/2018**

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO, data 19/12/2016, numero di repertorio 6968/2016,

Autorità emittente TRIBUNALE DI PERUGIA, Codice fiscale 80005490547.

Sede PERUGIA (PG), IPOTECA GIUDIZIALE, derivante da DECRETO INGIUNTIVO,

capitale € 214.527,15 Totale € 300.000,00.



Immobili:

Comune PERUGIA (PG)

Catasto TERRENI

Foglio 134 Particella 1257

Natura T - TERRENO Consistenza 16 are 42 centiare

Foglio 134 Particella 1258

Natura T - TERRENO Consistenza 8 are 22 centiare

Foglio 134 Particella 1259

Natura T - TERRENO Consistenza 7 are 93 centiare

Foglio 134 Particella 1260

Natura T - TERRENO Consistenza 9 are 42 centiare

Foglio 134 Particella 1261

Natura T - TERRENO Consistenza 7 are 95 centiare

Foglio 134 Particella 1219

Natura T - TERRENO Consistenza 6 are 55 centiare

Foglio 134 Particella 1224

Soggetto a favore:

UNICREDIT SPA, sede ROMA (RM), Codice Fiscale 00348170101 - DOMICILIO  
IPOTECARIO ELETTO NON INDICATO.

Contro:

Cognome **[REDACTED]**

**[REDACTED]**

**[REDACTED]**

**[REDACTED]**

**[REDACTED]**

- **Trascrizione n. 3113/2226 del 07/02/2019: Verbale di Pignoramento immobili** (atto giudiziario del 12/01/2019 n.rep. 6198 emesso dal Tribunale di Perugia) a favore di Unicredit Spa sede Milano c.f: 00348170101 ed a carico di **[REDACTED]** sede Perugia c.f: **[REDACTED]**, nonché a carico di altri soggetti omissis, grava, tra maggior consistenza, la quota intera della piena proprietà dei terreni in Perugia, distinti nel CT al Fg.134 mappali



1257-1258-1259-1260-1261-1219-1224.

\*\*\*

Dall'aggiornamento del 19/10/19, effettuato presso l'Ufficio Provinciale di Perugia, Servizio Pubblicità Immobiliare, ex Conservatoria dei Registri Immobiliari (**vedi All. n. 12**), è emerso che:

**TRASCRIZIONE:**

- non sono presenti nuove trascrizioni pregiudizievoli.

**ISCRIZIONI:**

- non sono presenti nuove trascrizioni pregiudizievoli.

**1.2.6.) CESPITE 6:**

**UNITA' NEGOZIALE 7 (PARTE):**

**BENI SITI NEL COMUNE DI PERUGIA:**

catasto	Foglio	Particella	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
T	208	1006	SEMIN ARBOR	2	6 are 76 ca	R.D.Euro:4,71 R.A. Euro: 3,67
T	208	1009	SEMINATIVO	2	23 are 35 ca	R.D.Euro:16,28 R.A. Euro: 12,66
T	208	1068	SEMIN ARBOR	2	6 are	R.D.Euro:4,18 R.A. Euro: 3,25
T	208	1070	SEMIN ARBOR	2	86 ca	R.D.Euro:0,60 R.A. Euro: 0,47
T	208	1080	SEMIN ARBOR	2	87 ca	R.D.Euro:0,61 R.A. Euro: 0,47
T	208	1081	SEMIN ARBOR	2	87 ca	R.D.Euro:0,61 R.A. Euro: 0,47
T	208	1097	SEMIN ARBOR	2	71 are 18 ca	R.D.Euro:49,63 R.A. Euro: 38,60
T	208	1098	SEMIN ARBOR	2	3 are 23 ca	R.D.Euro:2,25 R.A. Euro: 1,75

**1.2.7.) CESPITE 7:**

**UNITA' NEGOZIALE 7 (PARTE):**

**BENI SITI NEL COMUNE DI PERUGIA:**

catasto	Foglio	Particella	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
T	208	1007	SEMIN ARBOR	2	4 are 34 ca	R.D.Euro:3,03 R.A. Euro: 2,35

Al momento della notifica all' Esecutata dell'atto di pignoramento del 12/01/2019 n. rep. 6198



emesso dal Tribunale di Perugia, trascritto in data 07/02/2019 i beni risultavano essere di:

**Diritti di 1/1 di piena proprietà spettanti :**

[REDACTED]

In forza di:

- **Trascrizione n.17321/11609 del 25/07/2000:** ATTO NOTARILE PUBBLICO, Data 12/07/2000, Numero di repertorio 204073, Notaio BRIGANTI MARIO, sede BASTIA UMBRA (PG), COMPRAVENDITA

Immobili:

Comune PERUGIA (PG)

Catasto TERRENI

Foglio 208 Particella 190

Natura T - TERRENO Consistenza 1 ettari 5 are 90 centiare

Foglio 208 Particella 1006

Natura T - TERRENO Consistenza 6 are 76 centiare

Foglio 208 Particella 1007

Natura T - TERRENO Consistenza 4 are 34 centiare

Foglio 208 Particella 1009

Natura T - TERRENO Consistenza 23 are 35 centiare

Soggetti

A favore:

[REDACTED] per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1.

Contro

[REDACTED] per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1.

In capo a:

[REDACTED]

- **Trascrizione n. 10097/7451 del 16/05/1997** Permuta (atto del 28/04/1997 n.rep. 192271



Notaio Briganti Mario) a favore [redacted] sede Perugia c.f. 0 [redacted] carico di [redacted], nato a Perugia [redacted] avente per oggetto la quota intera della piena proprietà dei beni in Perugia, distinti nel CT al Fg. 208 mappale 190-1006-1007-1009.

Occorre precisare che:

- **i diritti di proprietà indicati nell'atto di pignoramento sono corretti per quanto riguarda quelli spettanti all'esecutato;**
- **l'intestazione catastale riportata nelle visure è conforme agli attuali diritti di proprietà;**

**INOLTRE:**

in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali:

- I terreni censiti al Fg. 208 mappali 1068-1070 derivano dal mappale 190 (frazionamento del 17/12/2002 n. 6679.1).
- i terreni censiti al Fg. 208 mappali 1080-1081 derivano dal mappale 1066 (frazionamento del 29/07/2004 n.215969.1/2004) a sua volta derivato dal mappale 190 (frazionamento del 17/12/2002 n. 66791);
- I terreni censiti al Fg. 208 mappali 1097-1098 derivano dal mappale 1078 (frazionamento del 26/04/2006 n. 94040.1/2006) a sua volta derivato dal mappale 1066 (frazionamento del 29/07/2004 n.215I969.1/2004) a sua volta derivato dal mappale 190 (frazionamento del 17/12/2002 n. 6679.1).

#### **GRAVAMI PRESENTI**

dal certificato notarile in atti **alla data del 22/02/2019** a nome delle esecutato Baiocco Renato, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

Nel ventennio l'immobile è stato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Trascrizione n.20337/11889 del 13/06/2006**

ATTO NOTARILE PUBBLICO Data 08/06/2006 Numero di repertorio 183424/15105

Notaio SCIARRA MARCO OTTAVIANO Sede PERUGIA (PG) COSTITUZIONE DI

DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

Immobili



Immobile n. 1 Fondo Dominante  
Comune PERUGIA (PG)  
Catasto FABBRICATI  
Foglio 208 Particella 1079 Subalterno 1  
Fondo Servente  
Comune PERUGIA (PG)  
Catasto TERRENI  
Foglio 207 Particella 635  
Foglio 208 Particella 1068  
Foglio 208 Particella 1098  
Natura T -TERRENO Consistenza -  
Soggetti

A favore:

Cognome [REDACTED]

Nome [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

Per il diritto di SERVITU' DI PASSO

PER CONVENZIONE NEGOZIALE ACCESSORIA SI COSTITUISCE A VANTAGGIO DELLA PARTICELLA 1079 SUB. 1 DEL FOGLIO 208 DEL C.F. DEL COMUNE DI PERUGIA (PER I DIRITTI DI COMPETENZA TRASFERITI) ED A CARICO DELLA RESIDUA PROPRIETÀ DELLA PARTE VENDITRICE RAPPRESENTATA DALLE PARTT. 635 DEL FOGLIO 207 E 1068 E 1098 DEL FOGLIO 208 TUTTE DEL C.T. DEL COMUNE DI PERUGIA SERVITÙ DI PASSO PERPETUA, GRATUITA E NON ESCLUSIVA PER PERSONE, MEZZI E COSE. LE PARTI SI DANNO RECIPROCAMENTE ATTO CHE DETTE PARTICELLE ATTUALMENTE ADIBITE A STRADA SONO ALTRESI' GRAVATE DI SERVITÙ A VANTAGGIO DELLE PROPRIETÀ DEI SIGNORI SPIGARELLI EDMONDO E SPIGARELLI PAOLO IN



VIRTU' I PATTI CONTENUTI NELL'ATTO AI ROGITI DOTTOR MARIO BRIGANTI, NOTAIO IN BASTIA UMBRA, IN DATA 28 APRILE 1997 REP.N. 192271 TRASCritto A PERUGIA IN DATA 16 MAGGIO 1997 N. 7450 E CHE, INOLTRE, DETTA STRADA ATTUALMENTE AL SERVIZIO DI DUE PALAZZINE SARA' IN FUTURO AL SERVIZI D FABBRICATI DA ERIGERE NELLA ZONA E FINO A QUANDO LA STESSA NON SARA' PRESA IN CARICO DAL COMUNE LA MANUTENZIONE COMPETERA' A CARICO DEI SOGGETTI UTILIZZATORI.

➤ **ISCRIZIONE N. 25628/3266 DEL 12/11/2013:** ATTO NOTARILE PUBBLICO DATA 07/11/2013 NUMERO DI REPERTORIO 4651/2901 NOTAIO COGLIANDRO ROBERTO DANTE, SEDE PERUGIA (PG) IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO CAPITALE € 250.000,00 - TOTALE € 450.000,00, DURATA 13 ANNI,

Immobili:

Comune PERUGIA (PG)

Catasto TERRENI

Foglio 208 Particella 1006

Natura T - TERRENO Consistenza 6 are 76 centiare

Foglio 208 Particella 1009

Natura T - TERRENO Consistenza 23 are 35 centiare

Foglio 208 Particella 1068

Natura T - TERRENO Consistenza 6 are

Foglio 208 Particella 1080

Natura T - TERRENO Consistenza 87 centiare

Foglio 208 Particella 1081

Natura T - TERRENO Consistenza 87 centiare

Foglio 208 Particella 1097

Natura T - TERRENO Consistenza 71 are 18 centiare Catasto TERRENI

Foglio 208 Particella 1098

Natura T - TERRENO Consistenza 3 are 23 centiare

Soggetti a favore:

CASSA DI RISPARMIO DI FANO S.P.A., sede FANO (PS), Codice fiscale 02464210414



Domicilio ipotecario eletto FANO - PIAZZA XX SETTEMBRE 19.

Per la quota di 1/1

Contro:

 per il diritto di  
PROPRIETA'

Per la quota di 1/1 proprietà.

- **Iscrizione n.4621/668 del 22/02/2018:** Descrizione ATTO GIUDIZIARIO, data 19/12/2016, numero di repertorio 6968/2016, Autorità emittente TRIBUNALE DI PERUGIA, Codice fiscale 80005490547, sede PERUGIA (PG) Capitale € 214.527,15, - Totale € 300.000,00.

Immobili:

Comune PERUGIA (PG)

Catasto TERRENI

Foglio 208 Particella 1006

Natura T - TERRENO Consistenza 6 are 76 centiare

Foglio 208 Particella 1007

Natura T - TERRENO Consistenza 4 are 34 centiare

Foglio 208 Particella 1009

Natura T - TERRENO Consistenza 23 are 35 centiare

Foglio 208 Particella 1068

Natura T - TERRENO Consistenza 6 are

Foglio 208 Particella 1070

Natura T - TERRENO Consistenza 86 centiare

Foglio 208 Particella 1080

Natura T - TERRENO Consistenza 87 centiare

Foglio 208 Particella 1081

Natura T - TERRENO Consistenza 87 centiare

Foglio 208 Particella 1097

Natura T - TERRENO Consistenza 71 are 18 centiare

Comune PERUGIA (PG)

Foglio 208 Particella 1098



Natura T - TERRENO Consistenza 3 are 23 centiare  
Nonché altri beni omissis.

Soggetti a favore:

UNICREDIT SPA, sede ROMA (RM), Codice fiscale 00348170101

Contro:

Cognome **[REDACTED]**, **[REDACTED]**, **[REDACTED]**, **[REDACTED]**, **[REDACTED]** (PG), Codice  
fiscale **[REDACTED]**  
**[REDACTED]**, **[REDACTED]** (PG), **[REDACTED]** A,  
**[REDACTED]**, **[REDACTED]** (PG), **[REDACTED]** (PG), Codice fiscale  
**[REDACTED]**

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1.

- **Trascrizione n. 3113/2226 del 07/02/2019: Verbale di Pignoramento immobili** (atto giudiziario del 12/01/2019 n.rep. 6198 emesso dal Tribunale di Perugia), a favore di Unicredit Spa sede Milano, c.f: 00348170101 ed a carico di **[REDACTED]**, sede Perugia, c.f: **[REDACTED]** nonché a carico di altri soggetti omissis, grava, tra maggior consistenza, la quota intera della piena proprietà dei terreni in Perugia, distinti nel CT al Fg.208 mappali 1006-1007-1009-1068-1070-1080-1081-1097-1098.

\*\*\*

Dall'aggiornamento del 19/10/19, effettuato presso l'Ufficio Provinciale di Perugia, Servizio Pubblicità Immobiliare, ex Conservatoria dei Registri Immobiliari (**vedi All. n. 12**), è emerso che:

**TRASCRIZIONE:**

- non sono presenti nuove trascrizioni pregiudizievoli.

**ISCRIZIONI:**

- non sono presenti nuove trascrizioni pregiudizievoli.

**2) IDENTIFICAZIONE CATASTALE, DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI, VERIFICHE URBANISTICHE E POSSESSO DEI BENI PIGNORATI:**



Per meglio descrivere i beni colpiti da procedura esecutiva lo scrivente ha identificato i cespiti come qui di seguito descritti indicando, per corrispondenza, tra due parentesi ( ) l'unità negoziale identificata nell'atto di pignoramento:

**2.1) CESPITE 1 (UNITÀ NEGOZIALE 1): TERRENO EDIFICABILE CENSITO:**

nel **Comune di Perugia censito al CT di detto Comune al foglio 198 particella 233** semin.arbor. classe 2 mq 500 Reddito Dominicale di Euro 3,49 Reddito Agrario di Euro 2,71.

Rata di terreno edificabile ubicato in località Bosco (Pg).

Vi si arriva da Perugia, tramite la E45 in direzione Cesena, uscita di Bosco, S.P. Tiberina Nord, in direzione Ponte Felcino, per circa ml 80, sino a raggiungere una strada campestre riportata in mappa a servizio dei frantisti, in massiciata, da percorrere per circa ml 40 fino ad una biforcazione (attualmente chiusa da catena munita di lucchetto) e da qui dopo aver percorso circa ml 100 si arriva al lotto interessato, posto a circa 70 ml lineari dalla S.P. Tiberina Nord e a ridosso della zona urbanizzata.

Trattasi di appezzamento declive, con rampa di accesso in forte pendenza, in parte coperto da vegetazione spontanea.

Per quanto sopra descritto e per maggiore esaustività circa le caratteristiche del terreno, si rimanda alla documentazione fotografica (cespite 1). nelle immediate vicinanze sono presenti, supermercati e infrastrutture che, di fatto, offrono all'immobile semplicità di accesso a tutti i servizi con il vantaggio di collocarsi in un ambiente urbano dalla modesta densità.

A completamento descrittivo si allegano:

- documentazione catastale ( **All. n.13 - CESPITE 1: documentazione catastale**);
- servizio fotografico cespite 1 .

**PROPRIETÀ CONFINANTI:**

a nord con part 180 (proprietà ██████████), a est part. 226 (proprietà ██████████), a sud part. 227 (proprietà ██████████) e a ovest con la viabilità campestre e la part. 280 proprietà ██████████ a ██████████ Agricoltori ██████████ S.p.A. "██████████".



**POSSESSO:**

dalle verifiche effettuate i beni risultano nel pieno possesso dell'esecutato e dei comproprietari.

**2.2) VERIFICHE URBANISTICHE:**

Dagli accertamenti effettuati presso i competenti Uffici Tecnici del Comune di Perugia, è risultato che il bene pignorato non rientra tra quelli sottoposti a vincoli storici, artistici o di altra natura che comportino l'inalienabilità o indivisibilità del bene medesimo

Il terreno oggetto di pignoramento ricade all'interno delle zone di completamento "B3", all'angolo sud-ovest della zona urbanizzabile di Bosco, con indice di edificabilità di mc/mq 0,75.

Sull'immobile risultano gravare i seguenti vincoli di tipo urbanistico:

- zona a vincolo idrogeologico (art. 83 TUNA)
- corridoi e Pietre di Guado (art. 82 TUNA);
- connettività corridoi e Pietre di Guado (art. 82 TUNA);
- boschi da PCTP (art. 55 del TUNA).

a completamento:

- estratto tavole e TUNA (All. n.14 - estratto tavole e TUNA, cespite 1).

**2.3) CONSISTENZE:**

Ai fini della stima la consistenza viene espressa come il prodotto tra la superficie catastale e l'indice edificabilità.

Pertanto avremo:

CESPITE	UBICAZIONE	FG	PART.	SUPERFICIE CATASTALE (MQ)	INDICE EDIFICABILITA' (MC/MQ)	CUBATURA (MC)
1	BOSCO	198	233	500	0,75	375,00
<b>TOTALE</b>						<b>375,00</b>

**2.4) CESPITE 2 (UNITÀ NEGOZIALE 2 E 3): RATE DI TERRENO AGRICOLO:**

rate di terreno agricolo, costituite essenzialmente da scarpate e viabilità ubicate in località Bosco (Pg), vi si arriva da Perugia tramite la E45 direzione Cesena, all'uscita di Bosco, S.P. Tiberina Nord, direzione Gubbio per circa ml 200, sino a raggiungere una strada denominata



"strada del Bosco", asfaltata, da percorrere per circa ml 350.

- terreno sito nel Comune di Perugia censito al CT di detto Comune al foglio 198 particella 637 semin. arbor. classe 4 mq 6 Reddito Dominicale di Euro 0,01 Reddito Agrario di Euro 0,01.

trattasi di una modestissima rata di terreno (mq 6) ad uso strada rurale privata, priva di valore agricolo/commerciale (pertanto non verrà stimata); all'interno della proprietà "Il M. [REDACTED]"

- Terreno sito nel Comune di Perugia censito al CT di detto Comune al foglio 200 particella 503 seminativo classe 3 mq 410 Reddito Dominicale di Euro 1,91 Reddito Agrario di Euro 2,01;

Trattasi di modesta rata di terreno, in parte boscata, in parte viabilità, ingresso e bretella di raccordo con vecchia strada vicinale, posta all'interno dell'Az. Agraria denominata [REDACTED]

[REDACTED], dotata di cancello carrabile e pedonale, muretto e manto in pietra.

Confini da materializzare sul posto.

- terreno sito nel Comune di Perugia censito al CT di detto Comune al foglio 200 particella 504 seminativo classe 3 mq 150 Reddito Dominicale di Euro 0,70 Reddito Agrario di Euro 0,74.

Trattasi di modesta rata di terreno, asfaltata, ad uso VIABILITÀ PUBBLICA del comparto (strada del Bosco), non utilizzabile dal punto di vista agricolo.

Detti terreni erano precedentemente identificati al Fg. 200 mappale 1 (frazionamento del 25/02/1997 n.1027.1).

- terreno sito nel Comune di Perugia censito al CT di detto Comune al foglio 200 particella 122 porz. AA orto irriguo classe 2 mq 600 Reddito Dominicale di Euro 8,68 Reddito Agrario di Euro 4,96; 122 porz. AB seminativo classe 4 mq 260 Reddito Dominicale di Euro 0,47 Reddito Agrario di Euro 0,40.



Trattasi di modesta rata di terreno contigua alle precedenti, rappresenta in parte da scarpata, fortemente acclive ed in parte da area boscata.

A confine con la part. 120 (proprietà Sgromo); il confine lato sud - est con tale proprietà è materializzato sul posto da rete plastificata dotata di cordolo, altri confini da definire e materializzare.

A completamento descrittivo si allegano:

- documentazione catastale (**All. n.15 - CESPITE 2: documentazione catastale**);
- servizio fotografico cespite 2.

**PROPRIETÀ CONFINANTI:**

Il cespite 2 confina: con S [redacted] viabilità, [redacted]

E C. s.a.

**POSSESSO:**

dalle verifiche effettuate i beni risultano nel pieno possesso dell'esecutato e dei comproprietari.

**2.5) VERIFICHE URBANISTICHE:**

Dagli accertamenti effettuati presso i competenti Uffici Tecnici del Comune di Perugia, è risultato che:

- Il terreno oggetto di pignoramento ricade all'interno delle zone agricole di particolare interesse Ea2 di collina (art. 52 TUNA).
- zone AIPAS - Ambiti di interesse paesaggistico, ambientale e storico (art. 44 TUNA).

Sull'immobile risultano gravare i seguenti vincoli di tipo urbanistico:

- zona a vincolo idrogeologico (art. 83 TUNA)
- zone a elevata pericolosità geologica (art. 92 TUNA);
- aree instabili ammesse a consolidamento (art. 91 TUNA);
- corridoi e Pietre di Guado (art. 82 TUNA);
- connettività corridoi e Pietre di Guado (art. 82 TUNA);

a completamento:

- estratto tavole e TUNA (**All. n. 16- estratto tavole e TUNA, cespite 2**).



## 2.6) CONSISTENZE:

Ai fini della stima la consistenza viene espressa come superficie catastale delle rate di terreno.

Pertanto avremo:

CESPITE	UBICAZIONE	FG	PART.	QUALITA' CATASTALE	SUPERFICIE CATASTALE (MQ)
2	BOSCO	200	122	ORTO IRRIG	600
2	BOSCO	200	122	SEMINATIVO	260
2	BOSCO	200	503	SEMINATIVO	410
2	BOSCO	200	504	SEMINATIVO	150
2	BOSCO	198	637	SEMINATIVO	6
<b>TOTALE</b>					<b>1.426</b>

## 2.7) CESPITE 3 (UNITÀ NEGOZIALE 4 E 6): IMMOBILE ABITATIVO E TERRENI SITI NEL COMUNE DI

BASTIA UMBRA CENSITI:

### CATASTO FABBRICATI:

- fabbricato sito nel Comune di Bastia Umbra (PG) censito al CF di detto Comune al foglio 12 particella 121 subalterno 4 categoria A2 consistenza vani 7, Sup. Catastale mq 246, R. € 433,82:

trattasi di immobile abitativo in Comune di Bastia Umbra Fraz. Cipresso, fronteggiante la strada provinciale che da Bastia Umbra conduce a Torgiano, lato direzione Torgiano, al n.88, in edificio monofamiliare, costituito da tre piani fuori terra, compreso il sottotetto.

L'edificio nel quale è inserita l'u.i. risulta edificato nel '59 e successivamente ampliato nel '76.

L'appartamento è catastalmente suddiviso:

- 1 S: ripostiglio/sottoscala;
- P. T. : ingresso/disimpegno, cucina, soggiorno;
- P.I.: disimpegno, ripostiglio, n. 3 camere e bagno.
- P.II: soffitta semipraticabile

La struttura portante dell'intero fabbricato è costituita da muratura portante, in tufi con tetto a due falde e manto di copertura costituito da tegole in laterizio, con gronda in tavelle e zampini in cemento verniciato.

Ad un rapido esame l'immobile è risultato in mediocre stato di conservazione e manutenzione,



anche se privo di gravi difetti e/o lesioni palesi.

Dal punto di vista statico, non si sono ravvisati segni che possano far supporre una condizione di deficit strutturale sia per quanto riguarda gli elementi principali della struttura, che per quanto riguarda i suoi elementi secondari.

Si evidenziano solo ammaloramenti/esfogliazioni dell'intonaco sul solaio della terrazza e delle facciate.

Tutti i locali, presentano finiture di tipo economico:

- pareti ad intonaco liscio e tinteggiate
- altezza utile di ml 3,00-2.80;
- pavimenti in piastrelle al piano terra, marmo tipo Verona al primo piano, porte in legno tamburato, finestre in legno con vetro semplice, tapparelle in plastica, scale interne in trani, dotate di balaustra in legno e saliscala elettrico per invalidi.
- portoncino d'ingresso tamburato, con serratura semplice;
- impianti sottotraccia.
- soffitta al grezzo, semipraticabile con accesso dalle scale interne, al grezzo, di collegamento.

Il tutto in mediocri condizioni di manutenzione.

Non si è potuto accertare se gli impianti fossero funzionanti, in quanto l'u.i. è priva di utenze, risultano comunque datati e da adeguare/sostituire.

Inoltre, si evidenzia che:

- la cucina è stata suddivisa internamente per realizzare un piccolo servizio igienico ed un angolo per il lavaggio delle stoviglie;
- presenza di piccole difformità della planimetria catastale ed urbanistiche;
- non si è riscontrato il ripostiglio al piano interrato, per tutta la lunghezza del fabbricato, ma solo un piccolo vano, ad L, uso ripostiglio e locale tecnico per la caldaia, ubicato al piano terra, sottoscala, con accesso esterno (facciata nord) da porta metallica posto al sottoscala, con H da ml 1,50 a ml 0 e dimensioni in pianta per il tratto principale di ml 1.00 x 3,50.
- il piccolo servizio igienico e l'angolo per il lavaggio delle stoviglie non risultano presenti



nei precedenti urbanistici visionati e non inseriti in planimetria catastale.

- fabbricato sito nel **Comune di Bastia Umbra (PG)** censito al **CF di detto Comune al foglio 12 particella 121 subalterno 1** categoria **C6** consistenza mq 10, sup. catastale 14 R. € 22,21;

trattasi di piccolo garage, al grezzo, con accesso carrabile dalla facciata posta a sud, da porta metallica.

Il locale risulta dotato di finestre che aprono sia verso l'interno dell'appartamento che verso l'esterno e munito di porta d'accesso, pedonale, interna.

- fabbricato sito nel **Comune di Bastia Umbra (PG)** censito al **CF di detto Comune al foglio 12 particella 121 subalterno 3** categoria **C2** consistenza mq 30;

trattasi di piccolo manufatto, agricolo, al grezzo, ad uso magazzino e pollaio, con struttura portante in tufi e tetto, con manto in tegole marsigliesi.

- **presenza difformità della planimetria catastale ed urbanistiche:**

le verifiche hanno evidenziato difformità sulla suddivisione interna del locale, delle aperture (finestre e porte) e dimensionali, realizzato con dimensioni inferiori rispetto al precedente urbanistico.

#### **CORTE PERTINENZIALE:**

la corte pertinenziale è rappresentata dalla part 121 fg 12 (Area di enti urbani e promiscui) di mq 545, compreso il sedime del fabbricato.

Attualmente l'area esclusiva, risulta recintata sul fronte strada e confine part 128, dotata di cancello d'accesso carrabile in ferro e cancellino, pedonale, muretto con recinzione in cemento, vialetti in mattonelle di cemento, essenze arboree (fichi, oleandri, viti, ecc.) munita di pozzo.

L'immobile comprende anche un appezzamento, adiacente, munito di pozzi, privo di essenze arboree censito nel **Comune di Bastia Umbra (PG)** censito al **CT di detto Comune al foglio 12 particella 138 SEMINATIVO** classe 2 superficie mq 900 RD. 4,97 R.A. € 4,65; **particella 140 SEMINATIVO** classe 2 superficie mq 60 RD. 0,33 R.A. € 0,31;

A completamento descrittivo si allegano:



- documentazione catastale (**All. n.17 - CESPITE 3: documentazione catastale**);
- servizio fotografico cespite 3.

#### PROPRIETÀ CONFINANTI:

Il cespite 3 confina a est con la part 65 (Proprietà [redacted] a nord e ovest viabilità pubblica e a sud part 128 (Proprietà [redacted])

#### POSSESSO:

dalle verifiche effettuate i beni risultano nel pieno possesso dell'esecutato e dei comproprietari.

#### 2.8) VERIFICHE URBANISTICHE:

Dagli accertamenti effettuati presso i competenti Uffici Tecnici del Comune di Bastia Umbra, è risultato che:

- **l'edificio abitativo** è stato edificato con L.E. n. 68/59 del 1959;
- a cui è seguita l'abitabilità n. 158/59;
- successivamente ampliato definitivamente allo stato attuale con variante L.E. del 22/04/1976 e licenza di abitabilità, per la porzione ampliata, del 30/05/1979 n. 46.
- L'**annesso** è stato edificato con L.E. n. 31 del 22/2/63;
- La recinzione è stata realizzata con C.E. n. 412 del 1987;
- I due passi di accesso carrabile sulla S.P. n. 400 di Torgiano, sono stati autorizzati con richiesta del 28/10/87 Prot. 26339/17765 alla Provincia di Perugia.
- **l'area della part 121** è classificata nel P.R.G. del Comune di Bastia Umbra come "aree C/0" insediamenti esistenti, sparsi nel territorio, caratterizzati da una crescita spontanea che non hanno assunto la dignità di centri o nuclei residenziali di vicinato, come normati all'art. 21 delle NTA di PRG (modificato con DCC 4/2016).
- Per tutti gli edifici esistenti alla data del 02/05/1988, destinati a civile abitazione, è consentito un ampliamento pari a mc 230, anche se con ciò si superi il massimo volume consentito dall'indice fondiario fissato per la zona interessata.
- **Tale cubatura potrà essere utilizzata solo all'interno del lotto (part. 121)**, in quanto gli appezzamenti limitrofi (part. 138, 140) risultano aree inedificabili poiché poste all'interno delle aree di rispetto stradale ed utilizzabili, pertanto, come aree a verde privato.

a completamento:



- estratto tavole e TUNA (All.18 - estratto tavole e TUNA, cespite 3).

## 2.9) DETERMINAZIONE CONSISTENZE PER LA STIMA:

### *Fabbricato:*

Per il **calcolo della consistenza** si è fatto riferimento agli elaborati di progetto depositati presso il Comune di Bastia Umbra, poiché il rilievo a campione dei locali, effettuato sul posto, ha evidenziato una discreta rispondenza.

Relativamente alla consistenza immobiliare, ai fini della stima, la si esprime in termini di superficie commerciale ed in particolare per il computo della Superficie Convenzionale Vendibile ( $S_{CV}$ ) con i seguenti parametri: destinazione e stato di finitura, incidenza delle murature portanti e non portanti, così ponderati:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali, sino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- c) 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 cm;
- d) 25% delle terrazze;
- e) Relativamente al vano scala, verranno considerati come superficie abitabile e ponderati una sola volta al 100%, facendo riferimento quanto riportato dall' OMI *“per le unità immobiliari disposte su due o più piani, i collegamenti verticali interni alla stessa devono essere computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati”* (cit. Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare ex Agenzia del Territorio – All. 2).
- f) La soffitta al 25%;
- g) Il garage e l'annesso saranno ponderati al 50%;
- h) La corte esclusiva all'7%, per non superare il 30% della superficie coperta abitabile.

**Si evidenzia, inoltre, che le piccole difformità della planimetria ed urbanistiche riscontrate negli immobili e precedentemente descritte, non saranno monetizzate, in quanto l'immobile per una sua completa utilizzazione andrà completamente ristrutturato e tali oneri saranno corretti/sanati al momento della presentazione dei permessi a costruire.**



**Tabella 1 Consistenze**

N.ORD.	FOGLIO	PART.	SUB.	PIANO	DESCRIZIONE CATASTALE	LUNGHEZZA (ML)	LARGHEZZA (ML)	SUPERFICIE (MQ)	POND. (%)	SCV (MQ)	EDIFICABILITA' (MC)
1	12	121	1	TERRA	GARAGE	4,00	2,30	9,20	100	9,20	
2	12	121	4	TERRA	WC ( non in planimetria)	4,10	1,30	5,33	100	5,33	
3					CUCINA	4,10	3,00	12,30	100	12,30	
					INGRESSO/VANO SCALA	7,30	2,30	16,79	100	16,79	
4						4,30	2,70	11,61	100	11,61	
5					SOGGIORNO	4,20	4,30	18,06	100	18,06	
6				PRIMO	CAMERA	4,00	4,00	16,00	100	16,00	
7					CAMERA	4,10	4,30	17,63	100	17,63	
8					CAMERA	2,60	3,00	7,80	100	7,80	
9					DISIMPEGNO	2,60	1,30	3,38	100	3,38	
11					BAGNO	2,30	3,30	7,59	100	7,59	
12					RIPOSTIGLIO	2,00	1,20	2,40	100	2,40	
					DISIMPEGNO	2,00	1,00	2,00	100	2,00	
						2,30	2,50	5,75	100	5,75	
13					TERRAZZA	17,80	1,10	19,58	25	4,90	
14				TERRA/PRIMO	SVILUPPO MURATURA ESTERNA INTERNA			35,00	100	35,00	
	SECONDO	SOFFITTA	11,40	4,30	49,02	30	14,71				
15			7,50	2,30	17,25	30	5,18				
	12	121	3	TERRA	MAGAZZINO/ POLLAIO	6,30	5,20	32,76	50	16,38	
16	12	121		TERRA	CORTE/ SEDIME FABBRICATO			545,00	7	38,15	
16	12	121		TERRA	CORTE/ SEDIME FABBRICATO (EDIFICABILITA' RESIDUA			545,00			230,00
<b>TOTALE</b>										<b>250,15</b>	<b>230,00</b>

**Da quanto sopra risulta una superficie ponderata vendibile (abitativa e pertinenze) complessiva pari a mq 250,00 (arrotond.).**

Si precisa inoltre che la **superficie utile abitabile (Sua)** per la funzione abitativa, costituita dalla superficie di pavimento degli alloggi e degli accessori interni, misurata al netto dei muri perimetrali



e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre è risultata pari a circa mq 127,00.

Al cespite 3 appartengono anche terreni per la superficie di circa Ha 0.09.60 posti confinante con la corte; in questo caso per la consistenza si tiene conto della superficie catastale riepilogata come qui di seguito:

N.ORD	FOGLIO	PARTICELLA	DESCRIZIONE	SUPERFICIE (HA)
1	12	138	SEMINATIVO	0,0900
2	12	140	SEMINATIVO	0,0060
<b>TOTALE</b>				<b>0,0960</b>

**2.10) CESPITE 4 (UNITÀ NEGOZIALE 5): LOCALE MAGAZZINO/DEPOSITO CENSITO:**

nel Comune di Perugia censito al CF di detto Comune al foglio 251 particella 189 subalterno 45 categoria C2 consistenza mq 203, superficie catastale mq 226, rendita € 377,43;

trattasi di magazzino/locale di deposito ubicato in Perugia via Armando Diaz, al grezzo, interrato, con accesso pedonale da porta in ferro munita di vetri, posta sulla via pubblica e carrabile da porta di m 2,70 x ml 2,70, da corsia interna dei garage del condominio.

Il pavimento è in cemento colorato e presenta evidenti crepe di assestamento, le finestre sono in ferro munite di inferriate, H interna ml 2,70.

Il locale si presenta, in mediocre stato di conservazione, con esfoliazioni di intonaco dovute ad infiltrazioni sul soffitto e sulle pareti esterne.

Il servizio igienico, ricavato nel sottoscala, risulta inutilizzabile e non accatastato.

Impianti, datati, idrico staccato, elettrico da verificare aggiornare.

Internamente sono state realizzate delle divisioni interne con cartongesso che andranno rimosse.

L'immobile è gravato da servitù di ispezione delle acque di scarico del condominio (pozzetti).

A completamento descrittivo si allegano:

- documentazione catastale ( All. n.19 - CESPITE 4: documentazione catastale);
- servizio fotografico cespite 4.



**PROPRIETÀ CONFINANTI:**

L'immobile confina con via Diaz e parti condominiali s.a..

**POSSESSO:**

Il bene risulta condotto in affitto dal sig. [REDACTED] con contratto di locazione registrato in data [REDACTED], rinnovato in data 1/10/2019 per altri 6 anni al canone di € 3.000,00 annui e pari a ad € 250,00 al mese (vedi All. n.4).

**SI EVIDENZIA**, come previsto dal quesito, **IL PROPRIO PARERE:**

- si ritiene che il **contratto** sia **opponibile** alla procedura in quanto è stato **registrato in data 22/10/13** mentre il **verbale di pignoramento immobili** è stato **emesso in data 12/01/19 rep.n. 6198** e trascritto ai nn. 3113/2226 del 7/02/2019 ;
- Il **canone annuo di € 3.000,00** previsto per il magazzino sia **congruo**, tenuto conto della **tipologia immobiliare, delle consistenze, dell'ubicazione in interrato e soprattutto ai sensi dell'art. 2923 c.c.**, che stabilisce che *"In ogni caso l'acquirente non è tenuto a rispettare la locazione qualora il prezzo convenuto sia inferiore di un terzo al giusto prezzo..."*

Dalle indagini svolte, presso le Agenzie immobiliari, è emerso che immobili con tali caratteristiche (locale deposito, interrato, con accesso carrabile non diretto sulla pubblica via, al grezzo, con servitù condominiali, ecc.), si locano intorno ad €/mq 1-1.5, in linea con il canone pagato.

**2.11) VERIFICHE URBANISTICHE:**

Non è stato possibile effettuare le verifiche urbanistiche in quanto, malgrado il deposito dell'accesso avvenuto in data 11/09/2019 prot.205281 ed i numerosi solleciti effettuati di persona all'ufficio tecnico, le pratiche edilizie dell'immobile, non sono state reperite come risulta dalla comunicazione del 16/12/2019 prot. 2019/0285260.



Dalle verifiche effettuate sull'atto di provenienza del 31/08/2000, Notaio Dr. Mario Biavati rep. [REDACTED]

[REDACTED] sono emerse le seguenti concessioni edilizie:

- C.E. n. 1651 del 19/11/1976 ;
- C.E. n. 448 del 23/03/1978.

A completamento descrittivo:

- comunicazione del Comune di Perugia del 16/12/19 (vedi All . n. 11) ;

#### 2.12) CONSISTENZE:

Ai fini della stima la consistenza viene espressa come consistenza catastale, considerando che si tratta di un interrato.

Pertanto avremo:

CESPITE	UBICAZIONE	FG	PART.	SUB	CONSISTENZA (MQ)
4	Perugia: via Diaz	251	189	45	203
<b>TOTALE</b>					<b>203,00</b>

#### 2.13) VERIFICHE CONDOMINIALI:

Dalle informazioni assunte presso l'Amministratore del condominio di via A. Diaz e emerso che: il Magazzino F.251 P.189 sub.45 ha i 25,36/1000 millesimi di proprietà.

Le quote condominiali della gestione ordinaria scadute al 19/11/2019, salvo conguaglio, sono pari ad Euro 1.293,34 comprensive:

- del saldo di conguaglio spese al 31.12.2017 per l'importo di Euro 99,50;
- delle spese dell'anno 2018 (solo proprietario) per l'importo di Euro 207,84;
- di n.4 rate trimestrali ordinarie (solo proprietario) da Gennaio a Dicembre 2019, salvo conguaglio, per l'importo di Euro 212,00;
- di n.3 rate lavori straordinari D.A. 7/6/19, salvo conguaglio, per l'importo di Euro 774,00

L'immobile è locato, la quota ordinaria trimestrale a carico dell'inquilino è di Euro 78, valida fino a



nuova comunicazione.

L'inquilino versa regolarmente le spese a Suo carico.

**Al 19/11/2019 non c'erano cause in corso.**

A complemento:

- Comunicazione Amministratore Condominio (All. n. 20 - Comunicazione Amministratore Condominio).

**2.14) CESPITE 5 (UNITÀ NEGOZIALE 7 PARTE): APPEZZAMENTO EDIFICABILE;**

- terreno sito nel **Comune di Perugia** censito al CT di detto Comune al foglio 134  
particella 1257 SEMIN ARBOR cl. 2 sup. cat. 16 are 42 ca R.D. Euro: 11,45  
R.A. Euro: 8,90
- terreno sito nel **Comune di Perugia** censito al CT di detto Comune al foglio 134  
particella 1258 SEMIN ARBOR cl. 2 sup. cat. 8 are 22 ca R.D. Euro: 5,73  
R.A. Euro: 4,46;
- terreno sito nel **Comune di Perugia** censito al CT di detto Comune al foglio 134  
particella 1259 SEMIN ARBOR cl. 2 sup. cat. 7 are 93 ca R.D. Euro: 5,53  
R.A. Euro: 4,30;
- terreno sito nel **Comune di Perugia** censito al CT di detto Comune al foglio 134  
particella 1260 SEMIN ARBOR cl. 2 sup. cat. 9 are 42 ca R.D. Euro: 6,57  
R.A. Euro: 5,11;
- terreno sito nel **Comune di Perugia** censito al CT di detto Comune al foglio 134  
particella 1261 SEMIN ARBOR cl. 2 sup. cat. 7 are 95 ca R.D. Euro: 5,54  
R.A. Euro: 4,31 ;
- terreno sito nel **Comune di Perugia** censito al CT di detto Comune al foglio 134  
particella 1219 SEMIN ARBOR cl. 3 sup. cat. 6 are 55 ca R.D. Euro: 3,04  
R.A. Euro: 3,21 ;





- part 1258, LOTTO N. 1, per una cubatura di mc 1200 di cui mc 650 commerciali;
- part 1261, LOTTO N. 2, per una cubatura di mc 1200;
- partt.1259, LOTTO N. 3, per una cubatura di mc 1200;
- part 1260, 1224, LOTTO N. 4, per una cubatura di mc 1200

Per una cubatura totale di 4800 mc

Mentre le part 1257, 1219 sono destinate alla viabilità del comparto.

Da quanto si è potuto accertare il piano è decaduto e il Comune di Perugia ha inviato ai lottizzanti un sollecito per effettuare i lavori di urbanizzazione primaria: opere stradali e parcheggi, illuminazione stradale ed aree verdi .

Tale opere dovevano essere realizzate entro il 23/09/2016.

**Si evidenzia che per poter edificare è necessario stipulare una nuova convenzione e completare le opere di urbanizzazione segnalate nel sollecito.**

#### 2.16) CONSISTENZA:

ai fini della stima si riconosce come consistenza dei lotti la cubatura assentita nel piano attuativo.

Pertanto avremo:

Catasto	Foglio	Particella	Classamento	lotto	Consistenza	cubatura (mc)
T	134	1219	viabilità	-	0,0655	-
T	134	1257	viabilità	-	0,1642	-
T	134	1258	edificabile	1	0,0822	1200
T	134	1259	edificabile	3	0,0793	1200
T	134	1224	edificabile	4	0,0116	1200
T	134	1260	edificabile		0,0942	
T	134	1261	edificabile	2	0,0795	1200
<b>TOTALE</b>					<b>0,5765</b>	<b>4800</b>

#### 2.17) CESPITE 6 e CESPITE 7 (UNITÀ NEGOZIALE 7 PARTE): TERRENI EDIFICABILI:

##### CESPITE 6:



- terreno sito nel **Comune di Perugia** censito al CT di detto Comune al foglio 208  
particella 1006 SEMIN ARBOR cl. 2 sup. cat. 6 are 76 ca R.D. Euro:4,71  
R.A. Euro: 3,67 ;
- terreno sito nel **Comune di Perugia** censito al CT di detto Comune al foglio 208  
particella 1009 SEMIN cl. 2 sup. cat. 23 are 35 ca R.D. Euro: 16,28  
R.A. Euro: 12,66 ;
- terreno sito nel **Comune di Perugia** censito al CT di detto Comune al foglio 208  
particella 1097 SEMIN ARBOR cl. 2 sup. cat. 71 are 18 ca R.D. Euro: 49,63  
R.A. Euro: 38,60 ;

trattasi di appezzamento, edificabile, sito all'interno del centro urbano della frazione di Pianello (Pg), in area in corso di urbanizzazione.

L'appezzamento si presenta pressoché pianeggiante, effettuate alcune opere di urbanizzazione (viabilità d'accesso, alcuni corrugati, linea fognaria) mancano ancora da realizzare opere di urbanizzazione primaria del comparto.

- terreno sito nel **Comune di Perugia** censito al CT di detto Comune al foglio 208  
particella 1068 SEMIN ARBOR cl. 2 sup. cat. 6 are R.D. Euro: 4,18  
R.A. Euro: 3,25 ;
  - terreno sito nel **Comune di Perugia** censito al CT di detto Comune al foglio 208  
particella 1098 SEMIN ARBOR cl. 2 sup. cat. 87 ca R.D. Euro: 0,61  
R.A. Euro: 0,47 ;
- trattasi di rate di terreno ad uso strada pubblica, asfaltate, a servizio del comparto edificabile e gravate da servitù di passo per le palazzine 1067 e 1079 e proprietà Spigarelli, da cedere in seguito al Comune di Perugia, manutenzione attuale a carico degli utilizzatori..
- terreno sito nel **Comune di Perugia** censito al CT di detto Comune al foglio 208  
particella 1070 SEMIN ARBOR cl. 2 sup. cat. 86 ca R.D. Euro: 0,60  
R.A. Euro: 0,47 ;



➤ terreno sito nel **Comune di Perugia** censito al **CT di detto Comune** al foglio **208**  
**particella 1080 SEMIN ARBOR** cl. 2 sup. cat. 87 ca **R.D. Euro: 0,60**  
**R.A. Euro: 0,47;**

➤ terreno sito nel **Comune di Perugia** censito al **CT di detto Comune** al foglio **208**  
**particella 1081 SEMIN ARBOR** cl. 2 sup. cat. 87 ca **R.D. Euro: 0,60**  
**R.A. Euro: 0,47 ;**

Trattasi di modeste rate di terreno, ad uso viabilità poste tra le palazzine Part 1067 e 1079

A completamento descrittivo si allega:

- documentazione catastale cespite 6 (**All. n. 22- CESPITE 6: Documentazione catastale**);
- servizio fotografico cespite 6.

#### **POSSESSO:**

dalle verifiche effettuate i beni risultano nel pieno possesso della società esecutata.

#### **PROPRIETÀ CONFINANTI:**

i confini non sono materializzati ad eccezione del lato nord della part 1006 in cui il confine è materializzato da muretto in cemento, indifferenziati gli altri lati.

**Cespite 6 a confine con:** 

#### **CESPITE 7:**

➤ terreno sito nel **Comune di Perugia** censito al **CT di detto Comune** al foglio **208**  
**particella 1007 SEMIN ARBOR** cl. 2 sup. cat. 4 are 34 ca **R.D. Euro: 3,03**  
**R.A. Euro: 2,35 ;**

trattasi di appezzamento, edificabile, sito all'interno del centro urbano della frazione di Pianello (Pg), in area in corso di urbanizzazione.

L'appezzamento si presenta pressoché pianeggiante, intercluso e coltivato ad olivi , ben potati e curati dal punto di vista agronomico..

A completamento descrittivo si allega:

- documentazione catastale cespite 7 (**All. n. 23- CESPITE 7: Documentazione**



**catastale);**

- servizio fotografico cespite 7 .

**PROPRIETÀ CONFINANTI:**

i confini non sono materializzati ad eccezione del lato nord della part 1007 in cui il confine è materializzato da muretto in cemento, indifferenziati gli altri lati.

**Cespite 7 a confine con:** [REDACTED]

**2.18) POSSESSO:**

per la part 1007 (oliveto) è stata fornita dalla parte esecutata una scrittura privata, priva di data certa, datata 28/04/1997, con la quale la società Edilnatura srl (soc. venditrice a Edilfutura srl costituita dagli stessi soggetti) si impegnava a retrocedere gratuitamente al sig. Spigarelli Edmondo l'intera proprietà dell'area individuata in catasto terreni al fg. 208 part. 1007 di mq 434 (**All. n. 24- scrittura privata**).

Per le informazioni assunte il Sig. Sp [REDACTED] ha continuato a coltivare tale rata di terreno.

La retrocessione doveva essere ufficializzata in atto notarile, solamente dopo che [REDACTED] avesse ottenuto il certificato di abitabilità dei tre fabbricati per civile abitazione da realizzare sul terreno B4.

L'edificazione è stata realizzata, solo in parte (due palazzine su tre), ma è stata effettuata da [REDACTED], acquirente in data 12/07/2000 degli appezzamenti di Edilnatura srl con atto Notaio Briganti rep. n. 204073 trascritto il 25/07/2000 al n. 11.609.

Lo scrivente, pertanto, senza entrare nel merito della validità di tale scrittura privata si limiterà a predisporre il lotto di tale rata di terreno in riserva, lasciando alla S.V. la decisione giuridica nel merito.

**2.19) VERIFICHE URBANISTICHE:**

dalle verifiche effettuate presso il Comune di Perugia Ufficio Urbanistica è emerso che l'area ricade in minima parte in zona di completamento B4 con indice di edificabilità di mc/mq 1,5 (part 1006, 1007, e 1097/p), per nuovi insediamenti residenziali C3 con indice di edificabilità di mc/mq 0,75



(1009/p e 1097/p) ed in parte in zona PPU spazi pubblici e parco (1009/p).

Per i terreni non risultano presentati piani attuativi (**All. n.25 - estratto PRG, cespite 6 e cespite 7**).

**Si evidenzia che per poter edificare è necessario stipulare una convenzione con il Comune di Perugia ad eccezione dell'area B4 in cui è possibile presentare il permesso a costruire.**

**Il lotto edificabile è gravato da due servitù di passaggio.**

La prima perpetua e gratuita di passaggio pedonale e carrabile su una fascia larga ml. 2 insistente sulle ex particelle 190 (oggi 1097) e 1009 in adiacenza e per tutta la lunghezza del loro confine con ex particelle 191 - 406 (oggi 2028, 2030, 2031 e 2032) - 5000 quest'ultima non definita dall'U.T.E., ma riportata sul tipo di frazionamento allegato sub C al rogito del 28 aprile 1997) tutte del foglio 208 catasto terreni;

la seconda servitù perpetua e gratuita di passaggio pedonale e carrabile con qualunque mezzo e per qualsiasi uso, da esercitare sulla viabilità che sarà realizzata a vantaggio sia dell'attuale proprietà individuata a catasto terreni e sul tipo di frazionamento allegato sub "C" al rogito del 28 aprile 1997, al foglio 208 con le particelle 5000 (la stessa sopra detta) 408-550, ma per quest'ultima limitatamente al fabbricato ad oggi ivi esistente (ora di proprietà Spigarelli Paolo sia del sig. Spigarelli Edmondo individuata al catasto terreni e sullo stesso tipo di frazionamento, al foglio 208 con la part. 185 (**All. n.26-frazionamento allegato C e planimetria proprietà**)).

**Si evidenzia che per la definizione della servitù Spigarelli Paolo pende presso il Tribunale di Perugia un procedimento iscritto al n. Rg. 6430/2018 G.I. Dr. Monacelli, Udienza fissata nel 20/03/2020, promossa dal sig. Spigarelli Edmondo figlio del Sig. Spigarelli Edmondo.**

Inoltre, in data 19/12/19 per lo stesso problema è stata tentata anche una mediazione, con esito negativo.

#### **2.20) CONSISTENZA:**

ai fini della stima si riconosce come consistenza dei lotti la cubatura potenzialmente assentita nel PRG.



**CESPITE 6 :**

Cespite	Catasto	Foglio	Particella	Descrizione	Consistenza (mq)	ZONE	INDICE EDIFICABILITA' (MC/MQ)	CUBATURA POTENZIALE TOTALE ( MC )
6	T	200	1068	viabilità	600	-		
6	T	200	1070	viabilità	86	-		
6	T	200	1080	viabilità	87	-		
6	T	200	1081	viabilità	87	-		
6	T	200	1006	edificabile	676	B4	1,5	1.014,00
6	T	200	1097	edificabile	670	B4	1,5	1.005,00
6	T	200	1097	edificabile	6448	C3	0,75	4.836,00
6	T	200	1009	edificabile	1000	C3	0,75	750,00
6	T	200	1009	PPU	1335	PPU		
<b>TOTALE</b>								<b>7.605,00</b>

**CESPITE 7:**

Cespite	Catasto	Foglio	Particella	Descrizione	Consistenza (mq)	ZONE	INDICE EDIFICABILITA' (MC/MQ)	CUBATURA POTENZIALE TOTALE ( MC )
7	T	200	1006	edificabile	434	B4	1,5	651,00
<b>TOTALE</b>								<b>651,00</b>

**3) 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 gli immobili da destinare ad una vendita giudiziaria, essi verranno stimati utilizzando l'aspetto economico del **valore di mercato all'attualità**.

Prima di entrare nel merito della metodologia adottata dallo scrivente, occorre premettere che:

- gli **immobili** utilizzabili saranno valutati **secondo la loro destinazione urbanistica assentita**;
- **terreni edificabili** in base alla potenziale edificabilità;
- **terreni non edificabili** in base alle caratteristiche, orografiche, fertilità, potenziale utilizzazione del soprassuolo, ecc.;
- il **mercato immobiliare degli ultimi anni** ha subito e sta subendo un **calo delle vendite**,



con una stagnazione legata alla mancanza di liquidità, riduzione dei redditi pro-capite, assenza del credito.

Nel territorio del Comune di Perugia molti sono gli immobili in vendita da diverso tempo, senza la conclusione di trattative.

I tempi medi di vendita variano da 6 mesi a 10 mesi con punte di 20 mesi per alcune tipologie immobiliari ubicate a distanza dal centro storico.

Inoltre, sono calati negli ultimi anni i rendimenti lordi degli immobili, con crisi del mercato degli affitti.

In linea generale, si è registrata la tendenza all'incremento dello "sconto" tra prezzo richiesto ad inizio trattativa e prezzo finale, dovuto alla raggiunta consapevolezza da parte dell'offerta delle notevoli difficoltà congiunturali, riconducibili alla perdurante debolezza della domanda.

Tale circostanza va analizzata tenendo presente il ridimensionamento del mercato immobiliare degli ultimi dieci anni dovuta alla persistente congiuntura sfavorevole come evidenziata/riportata nelle pubblicazioni dell'Agenzia delle Entrate, dalle quali si evince una contrazione dei prezzi pari al 20-30% negli ultimi 10 anni.

Da quanto emerge dal 1° Osservatorio sul Mercato Immobiliare 2019 di Nomisma, le **previsioni sul mercato immobiliare per il 2019, non sono positive.**

La frenata prevista da Nomisma si **accentua analizzando il 2020 e il 2021**, dove le stime della crescita delle compravendite immobiliari sono ancora più basse rispetto a quelle idealizzate per il 2019.

Ciò allontana anche la possibilità di un'inversione di tendenza sul **fronte dei prezzi**, dove permane una situazione di stagnazione.

Tale dinamica, purtroppo coinvolge anche i terreni edificabili colpiti oltremodo dalla



congiuntura sfavorevole.

Pertanto, lo scrivente, per la formulazione del più probabile valore di mercato, che scaturirebbe cioè in un'eventuale libera contrattazione di compravendita, sulla base della conoscenza del mercato delle unità immobiliari ad uso abitativo, dei terreni edificabili e non, siti nelle frazioni del Comune di Perugia e della concreta possibilità di reperire prezzi di mercato realizzatisi 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 valori/prezzi di mercato rilevati nella zona per beni simili o similari;
- 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;
- definizione delle aggiunte e detrazioni al valore medio-ordinario per portare i beni da stimare nelle condizioni reali ed oggettive in cui si trova all'attualità.

Per avere una casistica più ampia di valori/prezzi di mercato, al fine di definire il valore medio-ordinario il più possibile aderente alle caratteristiche degli immobili in oggetto, lo scrivente ha effettuato un'**indagine/rilevazione di mercato**:

- **di tipo diretto** effettuando una rilevazione tecnico-economica del mercato immobiliare degli ultimi 3 anni che principalmente si rivolge a fonti dirette (operatori del settore, acquirenti/venditori, atti, aste, ecc.), per **identificare i comparabili** attraverso un esame puntuale delle unità immobiliari.
- **di tipo indiretto** rilevazione tecnico-economica del mercato immobiliare incentrata su qualificate pubblicazioni e bollettini nel settore immobiliare che presentano dati elaborati (valori medi, intervalli di quotazioni), per **verifica e confronto dei valori dei range rilevati durante l'indagine diretta**.

Nel caso di specie sono stati utilizzati :

per gli immobili:



- il **listino immobiliare** pubblicato dalla Camera di Commercio di Perugia che si propone come strumento di trasparenza, visibilità e garanzia nei confronti delle transazioni immobiliari, garantendo che le valutazioni riportate rispecchino i reali valori di mercato;
- i **valori registrati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)**, pubblicati dall'Agenzia delle Entrate, che individuano, per ogni delimitata zona territoriale omogenea (zona OMI) di ciascun comune, un intervallo minimo/massimo, per unità di superficie in euro al mq, dei valori di mercato, per tipologia immobiliare e stato di conservazione.

Per i terreni non edificabili:

- i valori riportati nel *“Quadro d'insieme dei valori agricoli per tipo di coltura dei terreni compresi nelle singole regioni agrarie delle province di Perugia e Terni validi per l'anno solare 2019”* (All. n.27 - Supplemento ordinario n. 4 al «Bollettino Ufficiale della Regione Umbria» - Serie Generale - n. 8 del 13 febbraio 2019).

Per i terreni edificabili:

- i valori minimi ICI/IMU del Comune di Perugia per le aree edificabili, tali valori, per le informazioni assunte direttamente dai funzionari del Comune, durante gli accessi, sono stati riconfermati dall'Agenzia delle Entrate di Perugia; si ritengono, pertanto, valori attendibili di riferimento per le aree edificabili.

Come parametro tecnico-estimativo di confronto è stato assunto:

- il **metro quadrato (mq)**, riferito alla superficie commerciale vendibile per l'immobile abitativo in Bastia Umbra.
- la **consistenza catastale** per il locale deposito di Madonna Alta;
- l'**ettaro di superficie catastale** per i terreni non edificabili;
- il **metro cubo** di superficie potenzialmente realizzabile per i terreni edificabili.



Il range di valori rilevato nell'indagine è compreso:

- per le abitazioni rurali da ristrutturare a Bastia Umbra tra i €/mq 400,00 e €/mq 600,00;
- per i terreni edificabili in Comune di Bastia Umbra €/mc 40-120;
- per i terreni in prossimità delle abitazioni di Bastia Umbra non edificabili valori compresi tra €/Ha 40.000,00-60.000,00
- per i locali deposito/magazzini a Perugia tra i €/mq 300,00 e €/mq 600,00;
- per i terreni edificabili in Comune di Perugia valori compresi in un range di €/mc 25-110;

Lo scrivente, pertanto, dopo aver ponderato attentamente le peculiarità dei beni ha definito **il loro valore medio-ordinario unitario (€/mq)**.

Si evidenzia che le valutazioni sono intese a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto nel quale si trovano i beni.

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 dei cespiti** così distinte:

### 3.1) CESPITE 1: terreno edificabile sito nel Comune di Perugia Loc. Bosco:

#### Fg 198, Part. 233:

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

- collocazione in posizione collinare;
- modesta superficie.

tra le caratteristiche **negative** tali da far apportare delle detrazioni si evidenziano:

- l'attuale trend di mercato è in stagnazione/ribasso;
- l'utilizzazione della cubatura presenta problematiche in relazione al fatto che parte dell'area è inserita nel PRG come area boscata ai sensi del PCTP;
- assenza di garanzia per vizi a tutela dell'acquirente.

Rilevato che l'incidenza delle caratteristiche negative influisce sulla formulazione del valore unitario di stima, non pienamente compensata da quelle positive, **in considerazione**



dell'aspetto economico adottato, il più probabile valore di mercato si attesta sul valore minimo registrato per le zone B (€/mq 72 valore ICI/IMU) arrotondato al valore di €/mq 75,00.

Tutto ciò premesso la stima si concretizza nella seguente tabella

CESPITE	UBICAZIONE	FG	PART.	SUPERFICIE CATASTALE (MQ)	INDICE EDIFICABILITA' (MC/MQ)	CUBATURA (MC)	VALORE UNITARIO (€/MC)	VALORE TOTALE (€)
1	BOSCO	198	233	500	0,75	375,00	75,00	28.125,00
<b>TOTALE</b>						<b>375,00</b>		<b>28.125,00</b>

Il valore della quota pignorata è pari ad 4/6 di piena proprietà.

pertanto avremo:

$$\text{valore quota pignorata: } € 28.125,00 \times 4/6 = € 18.750,00$$

**IN CONCLUSIONE IL VALORE ATTUALE DI MERCATO DELLA QUOTA PIGNORATA DEL CESPITE 1, AI FINI DELLA VENDITA GIUDIZIARIA, È RISULTATA PARI AD € 18.750,00.**

considerando che non è possibile definire la quota su parte del bene per non svilirlo oltremodo, si ritiene non comodamente divisibile e si predispone, come previsto, ordinanza di divisione a parte.

**3.2) CESPITE 2: rate di terreno agricolo site nel Comune di Perugia Loc. Bosco:**

**FG 198 part 637, Fg 200, Part. 503, 504 e 122:**

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

- collocazione in posizione collinare;

tra le caratteristiche **negative** tali da far apportare delle detrazioni si evidenziano:

- l'attuale trend di mercato è in stagnazione/ribasso;
- inutilizzabili dal punto di vista agricolo, in quanto tare, viabilità e ingresso alla proprietà denominata "Il Monte - Società Semplice Agricola di Baiocco Renato E C."
- potenziali acquirenti limitati a confinanti e comproprietari;
- assenza di garanzia per vizi a tutela dell'acquirente.

Rilevato che l'incidenza delle caratteristiche negative influisce sulla formulazione del valore



unitario di stima, non pienamente compensata da quelle positive, in considerazione dell'aspetto economico adottato, lo scrivente ritiene corretto utilizzare i valori riportati, per le aree agricole, nel Bollettino Ufficiale della Regione Umbria» - Serie Generale - n. 8 del 13 febbraio 2019 vedi All. n. 27, incrementati del doppio, tenendo conto della qualità catastale.

Tutto ciò premesso la stima si concretizza nella seguente tabella:

CESPITE	UBICAZIONE	FG	PART.	QUALITA' CATASTALE	SUPERFICIE CATASTALE (MQ)	VALORE UNITARIO (€/MQ)	VALORE TOTALE (€)
2	BOSCO	200	122	ORTO IRRIG	600,00	8,00	4.800,00
2	BOSCO	200	122	SEMINATIVO	260,00	3,20	832,00
2	BOSCO	200	503	SEMINATIVO	410,00	3,20	1.312,00
2	BOSCO	200	504	SEMINATIVO	150,00	3,20	480,00
2	BOSCO	198	637	SEMINATIVO	6,00	0,0	0,0
<b>TOTALE</b>					<b>1.426,00</b>		<b>7.424,00</b>

Il pignoramento ha colpito i diritti di piena proprietà, dagli accertamenti effettuati presso la conservatoria è emerso che il Sig. ██████████ è proprietario di 4/6 di piena proprietà, pertanto esiste una differenza tra la quota di diritto e la quota colpita dal procedimento.

Ai fini della determinazione del valore della quota pignorata si evidenzia che sarà stimata la quota di 4/6 di piena proprietà pertanto avremo:

➤ 4/6 di piena proprietà è pari € 7.424,00 x 4/6 = € 4.949,33

**IN CONCLUSIONE IL VALORE ATTUALE DI MERCATO DELLA QUOTA PIGNORATA DEL CESPITE N. 2 AI FINI DELLA VENDITA GIUDIZIARIA, È RISULTATO PARI AD € 4.950,00 (ARROT.).**

Considerando che non è possibile definire la quota su parte del bene per non svilirlo oltremodo, si ritiene non comodamente divisibile e si predispose, come previsto, ordinanza di divisione, a parte.



**3.3) CESPITE 3 : abitazione, garage, magazzino, rate di terreno site nel Comune di Bastia Umbra, Loc. Cipresso:**

**Fig 12, Part. 121 sub, 1, 3 e 4:**

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

- non si evidenziano particolari aggiunte;

tra le caratteristiche **negative** tali da far apportare delle detrazioni si evidenziano:

- l'attuale trend di mercato è in stagnazione/ribasso;
- l'unità immobiliare deve essere interamente ristrutturata;
- ubicata a ricosso di una strada Provinciale.
- vanno in vendita diritti parziali di proprietà;
- assenza di garanzia per vizi a tutela dell'acquirente.

Rilevato che l'incidenza delle caratteristiche negative influisce sulla formulazione del valore unitario di stima, **in considerazione dell'aspetto economico adottato, lo scrivente ritiene corretto utilizzare per l'abitazione €/mq 500,00, per la cubatura residua €/mc 40,00 e per i terreni esclusivi €/ha 50.000,00.**

Tutto ciò premesso, la stima si concretizza come qui di seguito:

**TERRENI:**

N.ORD	FOGLIO	PARTICELLA	DESCRIZIONE	SUPERFICIE (HA)	VALORE UNITARIO (€/HA)	VALORE TOTALE (€)
1	12	138	SEMINATIVO	0,0900	50.000,00	4.500,00
2	12	140	SEMINATIVO	0,0060	50.000,00	300,00
<b>TOTALE</b>				<b>0,0960</b>		<b>4.800,00</b>

Il valore della quota pignorata è pari ad 1/7 di nuda proprietà, dagli accertamenti effettuati presso la conservatoria è emerso che il XXXXXXXXXX è proprietario di 1/8 di piena proprietà, pertanto **esiste una differenza tra la quota di diritto e la quota colpita dal procedimento.**

**Ai fini della determinazione del valore della quota pignorata si evidenzia che sarà stimata**



la quota di 1/8 di nuda proprietà utilizzando le tabelle in vigore ai fini fiscali coefficienti approvati con DM. 19/12/2018 (GU n. 300 del 28/12/2018), in vigore dal 1/01/2019, dal quale si evince che il valore della nuda proprietà per un uomo di anni 63 (nato nel 1956) è pari al 45% della piena proprietà, pertanto avremo:

- 1/8 di piena proprietà è pari ad € 4.800,00 x 1/8 = € 600,00.
- 1/8 di nuda proprietà è pari ad € 600 x 45% = € 270,00.

**FABBRICATI:**

N.ORD.	FOGLIO	PART.	SUB.	PIANO	DESCRIZIONE CATASTALE	LUNGHEZZA (ML)	LARGHEZZA (ML)	SUPERFICIE (MQ)	POND. (%)	SCV (MQ)	EDIFICABILITA' (MC)	VALORE UNITARIO (€/MQ)	VALORE UNITARIO (€/MC)	VALORE TOTALE (€)
1	12	121	1	TERRA	GARAGE	4,00	2,30	9,20	100	9,20		500,00		4.600,00
2	12	121	4	TERRA	WC (non in planimetria)	4,10	1,30	5,33	100	5,33		500,00		2.665,00
3					CUCINA	4,10	3,00	12,30	100	12,30		500,00		6.150,00
4					INGRESSO/VANO SCALA	7,30	2,30	16,79	100	16,79		500,00		8.395,00
5						4,30	2,70	11,61	100	11,61		500,00		5.805,00
6					SOGGIORNO	4,20	4,30	18,06	100	18,06		500,00		9.030,00
7				PRIMO	CAMERA	4,00	4,00	16,00	100	16,00		500,00		8.000,00
8					CAMERA	4,10	4,30	17,63	100	17,63		500,00		8.815,00
9					CAMERA	2,60	3,00	7,80	100	7,80		500,00		3.900,00
10					DISIMPEGNO	2,60	1,30	3,38	100	3,38		500,00		1.690,00
11					BAGNO	2,30	3,30	7,59	100	7,59		500,00		3.795,00
12					RIPOSTIGLIO	2,00	1,20	2,40	100	2,40		500,00		1.200,00
13					DISIMPEGNO	2,00	1,00	2,00	100	2,00		500,00		1.000,00
14						2,30	2,50	5,75	100	5,75		500,00		2.875,00
15				TERRAZZA	17,80	1,10	19,58	25	4,90		500,00		2.447,50	
16				12	121	3	TERRA	MAGAZZINO/ POLLAIO	6,30	5,20	32,76	50	16,38	
17	12	121		TERRA	CORTE/ SEDIME FABBRICATO			545,00	7	38,15		500,00		19.075,00
18	12	121		TERRA	CORTE/ SEDIME FABBRICATO (EDIFICABILITA' RESIDUA)			545,00			230,00	40,00		10.005,84
<b>TOTALE</b>									<b>250,15</b>	<b>230,00</b>			<b>135.078,84</b>	

il pignoramento ha colpito i diritti di 1/14 di nuda proprietà, dagli accertamenti effettuati presso la conservatoria è emerso che il ██████████ è proprietario di 1/16 di piena proprietà,



pertanto esiste una differenza tra la quota di diritto e la quota colpita dal procedimento.

Ai fini della determinazione del valore della quota pignorata si evidenzia che sarà stimata la quota di 1/16 di nuda proprietà, utilizzando le tabelle in vigore, ai fini fiscali, con coefficienti approvati con DM. 19/12/2018 (GU n. 300 del 28/12/2018), in vigore dal 1/01/2019, dal quale si evince che il valore della nuda proprietà per un uomo di anni 63 (nato nel 1956) è pari al 45% della piena proprietà, pertanto avremo:

- 1/16 di piena proprietà è pari € 135.078,84 x 1/16 = 8.442,42
- 1/16 di nuda proprietà è pari ad € 8.442,42 x 45% = € 3.799,09.

**IN CONCLUSIONE IL VALORE ATTUALE DI MERCATO DELLA QUOTA PIGNORATA DEL CESPITE N. 3 AI FINI DELLA VENDITA GIUDIZIARIA, È RISULTATO PARI AD € 3.799,09 + 270,00 = 4.070,00 (ARROT.).**

Dalle verifiche effettuate è emerso che non sono stati notificati a tutti i comproprietari gli avvisi, ai sensi del 599 c.2.

Inoltre, poiché non state colpite pienamente le quote di diritto del [REDACTED] l'eventuale divisione della quota pignorata risulta oltremodo difficoltosa poiché l'esecutato rimarrebbe comunque all'interno del bene per la quota non pignorata (1/8 ed 1/16 dell'usufrutto), si reputa non comodamente divisibile e si ritiene possibile solo la vendita dell'intero.

Lo scrivente pertanto predisporrà il bando di vendita in riserva per mettere in evidenza alla S.V.

Illustrissima se la discrepanza tra la quota pignorata e quella di diritto, possa inficiare la procedura.

Comunque, sarà predisposta a parte Bozza di ordinanza di divisione secondo le quote di 1/8 e 1/16 di nuda proprietà.

#### **3.4) CESPITE 4: magazzino/locale deposito sito nel Comune di Perugia Loc. Madonna Alta:**

**Fg 251, Part. 189 sub 45:**

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

- non si evidenziano particolari aggiunte

tra le caratteristiche **negative** tali da far apportare delle detrazioni si evidenziano:



- l'attuale trend di mercato è in stagnazione/ribasso;
- l'unità immobiliare è attualmente locata;
- locale interrato;
- accesso carrabile da corsia condominiale;
- presenza di servitù di ispezione condominiale per le fognature;
- divisioni interne in cartongesso da rimuovere;
- presenza di infiltrazioni;
- non sono state svolte le indagini urbanistiche per irreperibilità della pratica in Comune di Perugia;
- presenza di spese condominiali da saldare;
- assenza di garanzia per vizi a tutela dell'acquirente.

Si evidenzia che per la determinazione del valore si è tenuto conto dei seguenti coefficienti di merito che hanno diminuito sensibilmente il valore al mq dell'immobile:

- **immobile occupato da un inquilino** con contratto di locazione di sei anni: - 20%  
(immobile libero coefficiente di merito = 1, nessuna detrazione/incremento);
- **immobile interrato - 25%**, non suscettibile di cambio di destinazione;
- **immobile al grezzo/da ristrutturare, presenza di lesioni e di servitù condominiali: - 10%**;
- **immobile inserito in uno stabile che ha oltre 40 anni: - 10%**.

Rilevato che l'incidenza delle caratteristiche negative influisce sulla formulazione del valore unitario di stima (-55%), **in considerazione dell'aspetto economico adottato, il più probabile valore di mercato si attesta sul valore minimo rilevato nel range e pari ad €/mq 300,00.**

Tutto ciò premesso la stima si concretizza:

CESPITE	UBICAZIONE	FG	PART.	SUB	CONSISTENZA (MQ)	VALORE UNITARIO (€/MC)	VALORE TOTALE (€)
1	Perugia: via Diaz	251	189	45	203	300,00	60.900,00

**IN CONCLUSIONE IL VALORE ATTUALE DI MERCATO DEL CESPITE 4, PIGNORATO AI FINI DELLA VENDITA GIUDIZIARIA, È RISULTATO PARI AD € 61.000,00 (ARROT.).**



### 3.5) CESPITE 5: appezzamenti edificabili in loc. Piccione (Pg):

FG 134, part. 1219, 1224, 1257, 1258, 1259, 1260 e 1261:

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

- collocazione in posizione collinare;
- lotti catastalmente definiti e cubature attribuite;
- zona per la gran parte urbanizzata (rete fognaria, strada d'accesso);

tra le caratteristiche **negative** tali da far apportare delle detrazioni si evidenziano:

- l'attuale trend di mercato è in stagnazione/ribasso;
- piano attuativo da ripresentare;
- urbanizzazione primaria da completare come evidenziato nel sollecito inviato dal Comune di Perugia.
- cubatura di elevata consistenza, collocata in piccolo agglomerato urbano con scarso interesse;
- limitati possibili acquirenti, solo imprenditori edili;
- assenza di garanzia per vizi a tutela dell'acquirente.

Rilevato che l'incidenza delle caratteristiche negative influisce sulla formulazione del valore unitario di stima, non compensata da quelle positive, **in considerazione dell'aspetto economico adottato, delle opere già realizzate, che i terreni risultano non prontamente edificabili, il più probabile valore di mercato dei terreni edificabili (zone C3), è pari ad €/mc 75,00 (valore minimo registrato ici/IMU €/mc 50, incrementato del 50%).**

Tutto ciò premesso la stima si concretizza nella seguente tabella:

Catasto	Foglio	Particella	Classamento	lotto	Consistenza	cubatura (mc)	valore unitario (€/mc)	valore Totale (€/mc)
T	134	1219	viabilità	-	0,0655	-		
T	134	1257	viabilità	-	0,1642	-		
T	134	1258	edificabile	1	0,0822	1.200	75	90.000,00
T	134	1259	edificabile	3	0,0793	1.200	75	90.000,00
T	134	1224	edificabile	4	0,0116	1.200	75	90.000,00
T	134	1260	edificabile		0,0942			
T	134	1261	edificabile	2	0,0795	1.200	75	90.000,00
<b>TOTALE</b>					<b>0,5765</b>	<b>4.800</b>		<b>360.000,00</b>

**IN CONCLUSIONE IL VALORE ATTUALE DI MERCATO DEL CESPITE 5, PIGNORATO AI FINI DELLA VENDITA GIUDIZIARIA, È RISULTATO PARI AD € 360.000,00.**



### 3.6) CESPITE 6: terreni edificabili in loc. Pianello (Pg):

FG 208, part. 1006, 1009, 1068, 1070, 1080, 1081, 1097 e 1098:

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

- parte della cubatura è prontamente utilizzabile con permesso a costruire (zona B4);

tra le caratteristiche **negative** tali da far apportare delle detrazioni si evidenziano:

- l'attuale trend di mercato è in stagnazione/ribasso;
- piano attuativo da presentare per la porzione C3;
- lotti da definire;
- urbanizzazione da completare;
- cubatura di elevata consistenza, collocata in piccolo agglomerato urbano con scarso interesse;
- limitati possibili acquirenti, solo imprenditori edili;
- presenza di servitù di passaggio, in parte contestate, procedimenti civili pendenti presso il Tribunale di Perugia;
- assenza di garanzia per vizi a tutela dell'acquirente.

Rilevato che l'incidenza delle caratteristiche negative influisce sulla formulazione del valore unitario di stima, non compensata da quelle positive, **in considerazione dell'aspetto economico adottato, il più probabile valore di mercato dei terreni edificabili in località Pianello, viene determinato al netto delle aree per la viabilità, come di seguito:**

- **zone C3:** senza piano attuativo, con opere di urbanizzazione del comparto da realizzare/completare, ripartizione dei lotti da definire, **€/mc 55,00 (valore minimo registrato ici/IMU €/mc 45, incrementato di circa il 15%);**
- **zone B4 €/mc 75,00 (valore minimo registrato ici/IMU €/mc 65, incrementato di circa 15%);**
- **zone Ppu ad €/mq 7,50, valore minimo registrato ici/IMU €/mq 6,50, incrementato di circa 15%).**

Tutto ciò premesso la stima si concretizza nella seguente tabella:



Catasto	Foglio	Particella	Descrizione	Consistenza (mq)	ZONE	INDICE EDIFICABILITA' (MC/MQ)	CUBATURA TOTALE (MC)	VALORE UNITARIO (€/MQ)	VALORE UNITARIO (€/MC)	VALORE TOTALE (€)
T	200	1068	viabilità	600	-					
T	200	1070	viabilità	86	-					
T	200	1080	viabilità	87	-					
T	200	1081	viabilità	87	-					
T	200	1006	edificabile	676	B4	1,5	1.014,00		75,00	76.050,00
T	200	1097	edificabile	670	B4	1,5	1.005,00		75,00	75.375,00
T	200	1097	edificabile	6448	C3	0,75	4.836,00		55,00	265.980,00
T	200	1009	edificabile	1000	C3	0,75	750,00		55,00	41.250,00
T	200	1009	PPU	1335	PPU				7,50	10.012,50
<b>TOTALE</b>							<b>7.605,00</b>			<b>468.667,50</b>

**IN CONCLUSIONE IL VALORE ATTUALE DI MERCATO DEL CESPITE 6, PIGNORATO AI FINI DELLA VENDITA GIUDIZIARIA, È RISULTATO PARI AD € 469.000,00 (ARROT.).**

### 3.7) CESPITE 7: terreno edificabile in loc. Pianello (Pg):

Si evidenzia che, dagli accertamenti effettuati, è emerso che la particella n. 1007 risulta occupata da un soggetto terzo alla procedura.

Gli esecutati in merito hanno fornito una scrittura privata recante la data del 28/04/97 (sprovvista di data certa), sottoscritta con l'occupante, nella quale si evidenzia che sarebbe stata stabilita la retrocessione gratuita della particella, priva di cubatura, a determinate condizioni (vedi capitolo 2.18).

Lo scrivente, non potendo stabilire la validità della scrittura privata, si limiterà a predisporre il lotto di tale rata di terreno, in riserva, lasciando alla S.V. la decisione giuridica nel merito.

#### FG 208, part. 1007:

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

- cubatura prontamente utilizzabile con permesso a costruire (zona B4);

tra le caratteristiche **negative** tali da far apportare delle detrazioni si evidenziano:

- l'attuale trend di mercato è in stagnazione/ribasso;
- cubatura collocata in piccolo agglomerato urbano con scarso interesse;
- presenza di servitù di passaggio, in parte contestate, procedimenti civili pendenti presso il Tribunale di Perugia;



- rata interclusa, strada d'accesso da stabilire, collegata alle precedenti porzioni;
- superficie coltivata ad olivi da espiantare per edificare;
- assenza di garanzia per vizi a tutela dell'acquirente.

Rilevato che l'incidenza delle caratteristiche negative influisce sulla formulazione del valore unitario di stima, non compensata da quelle positive, **in considerazione dell'aspetto economico adottato, il più probabile valore di mercato del terreno edificabile in località Pianello, viene determinato come di seguito:**

- **zone B4 €/mc 65,00 (valore minimo registrato ici/IMU €/mc 65).**

Tutto ciò premesso la stima si concretizza nella seguente tabella:

Catasto	Foglio	Particella	Descrizione	Consistenza (mq)	ZONE	INDICE EDIFICABILITA' (MC/MQ)	CUBATURA POTENZIALE TOTALE (MC)	VALORE UNITARIO (€/MC)	VALORE TOTALE (€)
T	200	1007	edificabile	434	B4	1,5	651	65	42.315,00
<b>TOTALE</b>							<b>651,00</b>		<b>42.315,00</b>

**IN CONCLUSIONE IL VALORE ATTUALE DI MERCATO DEL CESPITE 7, PIGNORATO AI FINI DELLA VENDITA GIUDIZIARIA, È RISULTATO PARI AD € 42.500,00 (ARROT.).**

### 3) BANDI DI VENDITA:

Innanzitutto in vendita giudiziaria cadono i seguenti diritti:

- **cespite 1:** 4/6 di piena proprietà degli immobili censiti nel Comune di Perugia, loc. Bosco, al CT.: Fg. 198 part. 233, terreno edificabile;
- **cespite 2:** 4/6 di piena proprietà degli immobili censiti nel Comune di Perugia, loc. Bosco, censiti al CT: fg. 200 partt. 503,504 e 122, piena proprietà degli immobili censiti al CT: fg 198 part 637, rate di terreno agricolo;
- **cespite 3:** 1/16 di nuda proprietà degli immobili censiti nel Comune di Bastia Umbra, loc. Cipresso, n. 88, al CF: Fg.12 part. 1, 3 e 4 CT. 121, abitazione, pertinenze; 1/8 di nuda proprietà degli immobili censiti nel Comune di Bastia Umbra, loc. Cipresso, al CT: Fg.12 part. 138 e 140, terreni pertinenziali; **si evidenziano problemi per quote pignorate diverse dalla quote di diritto e notifiche ai sensi del 599 c2 ai comproprietari incomplete.**
- **cespite 4:** piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Perugia, loc. Madonna Alta, via Armando Diaz, Fg 251, part. 189, sub 45;



- **cespite 5:** piena proprietà degli immobili censiti nel Comune di Bastia Perugia, loc. Piccione, al CT: Fg.134 part. 1219, 1224,1257, 1258, 1259, 1260 e 1261;
- **cespite 6:** piena proprietà degli immobili censiti nel Comune di Bastia Perugia, loc. Pianello, al CT: Fg.208 part. 1006, 1009, 1068, 1070, 1080, 1081, 1097, 1098;
- **cespite 7:** piena proprietà degli immobili censiti nel Comune di Bastia Perugia, loc. Pianello, al CT: Fg.208 part. 1007; si evidenzia che la **particella risulta occupata da un soggetto terzo alla procedura e che con gli esecutati aveva sottoscritto una scrittura privata (sprovvista di data certa) per la retrocessione gratuita della particella, priva di cubatura.**

A parere dello scrivente, pur volendo, come richiesto dal quesito "*... disporre la vendita in uno o più lotti... preferibilmente il minor numero possibile, in modo da contenere costi ed operazioni...*", dal punto di vista estimativo e dell'appetibilità commerciale, risulta opportuno in considerazione delle caratteristiche di natura e destinazione dei singoli cespiti così come descritti ed esaminati, procedere alla **formazione di 7 lotti da destinare alla vendita giudiziaria**, per i seguenti motivi:

- la vendita separata dei cespiti rappresenta l'ipotesi più conveniente dal punto di vista pratico e tecnico-estimativo per incrementarne l'appetibilità commerciale dei beni, in quanto trattasi di beni con caratteristiche immobiliari diverse (abitazione, magazzini, terreni agricoli, edificabili);
- la vendita in un unico corpo di tutti i beni diminuirebbe sensibilmente il numero dei potenziali acquirenti anche per l'elevata consistenza ed il valore finale.
- cespiti con provenienze, quote pignorate e ditte catastali non omogenee;
- cespiti con differenti problematiche.

In definitiva vengono dunque formati sette lotti, qui di seguito descritti:

#### **LOTTO N. 1**

**Diritti di 4/6 di piena proprietà spettanti a Baiocco Renato, nato a Perugia il 22/02/1948 c.f: BCCRNT48B22G478Y, su appezzamento di terreno edificabile, sito in Comune di Perugia, fraz. Bosco, censito al CT di detto Comune al foglio 198 particella 233 semin.arbor. classe 2 mq 500 Reddito Dominicale di Euro 3,49 Reddito Agrario di Euro 2,71. Trattasi di appezzamento declive, con rampa di accesso in forte pendenza, in parte coperto da**



vegetazione spontanea; avente destinazione nel vigente P.R.G. del Comune di Perugia in zone di completamento "B3" con indice di edificabilità di mc/mq 0,75; il tutto a confine con: Moretti, Palazzini, Il Monte - Società Semplice Agricola di Baiocco Renato e C., viabilità, salvo altri.

Valore: € 18.750,00.

#### LOTTO N. 2

Diritti di 4/6 di piena proprietà spettanti a Baiocco Renato, nato a Perugia il 22/02/1948 c.f: BCCRNT48B22G478Y, su rate di terreno agricolo, site in Comune di Perugia, fraz. Bosco, censite al CT di detto Comune al foglio 200 particella 503 seminativo classe 3 mq 410 Reddito Dominicale di Euro 1,91 Reddito Agrario di Euro 2,01; Fg. 200 mappale 504 seminativo classe 3 mq 150 Reddito Dominicale di Euro 0,70 Reddito Agrario di Euro 0,74; foglio 200 particella 122 porz. AA orto irriguo classe 2 mq 600 Reddito Dominicale di Euro 8,68 Reddito Agrario di Euro 4,96; 122 porz. AB seminativo classe 4 mq 260 Reddito Dominicale di Euro 0,47 Reddito Agrario di Euro 0,40; Diritti di piena proprietà spettanti a Baiocco Renato, nato a Perugia il 22/02/1948 c.f: BCCRNT48B22G478Y su rata di terreno censita al CT di detto Comune al foglio 198 particella 637 semin. arbor. classe 4 mq 6 Reddito Dominicale di Euro 0,01 Reddito Agrario di Euro 0,01. Trattasi di rate di terreno agricolo, costituite da scarpate inerbite, boscate e viabilità; aventi destinazione nel vigente P.R.G. del Comune di Perugia in zone agricole di particolare interesse Ea2 di collina; il tutto a confine con: Sgromo, Il Monte - Società Semplice Agricola di Baiocco Renato e C., viabilità, salvo altri.

Valore: € 4.950,00.

#### LOTTO N. 3 (IN RISERVA)

Diritti di 1/16 di nuda proprietà spettanti a Roscini Mario, nato a Perugia il 08/02/1956 c.f: RSCMRA561308G478A, su porzione immobiliare ad uso abitativo, in edificio indipendente, da ristrutturare, sita in Comune di Bastia Umbra, Frazione Cipresso, n. 88, censita al CF di detto Comune al foglio 12 particella 121 subalterno 4 categoria A2



consistenza vani 7 sup. cat. Mq 246 R. € 433,82. Trattasi di abitazione di tipo economico, catastalmente così suddivisa P. T.: ingresso/disimpegno, cucina, soggiorno; P.I.: disimpegno, ripostiglio, n. 3 camere e bagno; P.II: soffitta semipraticabile; impianti da verificare/certificare; piccole difformità urbanistiche e catastali da correggere/sanare; tutti i locali presentano finiture di tipo economico, in mediocre stato conservativo. Diritti di 1/16 di nuda proprietà spettanti a Roscini Mario, nato a Perugia il 08/02/1956 c.f: RSCMRA561308G478A su immobile censito al CF di detto Comune al foglio 12 particella 121 subalterno 1 categoria C6 consistenza mq 10 sup. catastale mq 14 R. € 22,21; trattasi di garage, al grezzo, con accesso carrabile dalla facciata posta a sud dell'edificio, da porta metallica e Diritti di 1/16 di nuda proprietà spettanti a Roscini Mario, nato a Perugia il 08/02/1956 c.f: RSCMRA561308G478A su immobile censito al CF di detto Comune al foglio 12 particella 121 subalterno 3 categoria C2 consistenza mq 30 sup. catastale mq 32 R. € 66,62; trattasi di annesso rurale ad uso magazzino/pollaio. A detti immobili pertengono i diritti sull'ente urbano censito allo stesso foglio 12 particella 121 (sedime e corte) di mq 545 con edificabilità residua di mc 230. Si evidenzia che la corte pertinenziale esclusiva, recintata su più lati è dotata di cancello d'accesso carrabile, pedonale e pozzo. Diritti di 1/8 di nuda proprietà spettanti a Roscini Mario, nato a Perugia il 08/02/1956 c.f: RSCMRA561308G478A, su terreni censiti CT del Comune di Bastia Umbra CT foglio 12 particella 138 SEMINATIVO classe 2 superficie mq 900 RD. 4,97 R.A. € 4,65; foglio 12 particella 140 SEMINATIVO classe 2 superficie mq 60 RD. 0,33 R.A. € 0,31; trattasi di terreni, pertinenziali, adiacenti agli immobili, non edificabili, in quanto posti in zona di rispetto stradale. A confine con viabilità pubblica su più lati, Susta, Castellini, s.a..

Valore € 4.070,00.

#### LOTTO N. 4

Diritti di piena proprietà spettanti a Roscini Mario, nato a Perugia il 08/02/1956 c.f: RSCMRA561308G478A, su porzione immobiliare ad uso magazzino/locale di deposito, in



edificio pluripiano, sito in Comune di Perugia, località Madonna Alta, via Armando Diaz, censita al censito al CF di detto Comune al foglio 251 particella 189 subalterno 45 categoria C2 consistenza mq 203, superficie catastale mq 226, rendita € 377,43; trattasi di magazzino/locale di deposito, al grezzo, interrato, con accesso pedonale da porta in ferro munita di vetri, posta sulla via pubblica e carrabile da corsia interna dei garage del condominio; impianti da verificare/certificare; in mediocre stato di conservazione. Attualmente locato con contratto registrato in data 22/10/2013, al n. 1152 serie 3T, prot. Utente ROSC\_013, rinnovato in data 1/10/2019 per altri 6 anni al canone di € 3.000,00 annui. A confine con via Diaz e parti condominiali, s.a..

VALORE € 61.000,00.

#### LOTTO N. 5

Diritti di piena proprietà spettanti a EDILFUTURA S.R.L., con sede in PERUGIA (PG) Codice Fiscale 01894240546, su terreni edificabili, siti in Comune di Perugia, località Piccione, censiti al CT di detto Comune al foglio 134 particella 1257 SEMIN ARBOR cl. 2 sup. cat. 16 are 42 ca R.D. Euro: 11,45 R.A. Euro: 8,90; al foglio 134 particella 1258 SEMIN ARBOR cl. 2 sup. cat. 8 are 22 ca R.D. Euro: 5,73 R.A. Euro: 4,46; particella 1259 SEMIN ARBOR cl. 2 sup. cat. 7 are 93 ca R.D. Euro: 5,53 R.A. Euro: 4,30; particella 1260 SEMIN ARBOR cl. 2 sup. cat. 9 are 42 ca R.D. Euro: 6,57 R.A. Euro: 5,11; particella 1261 SEMIN ARBOR cl. 2 sup. cat. 7 are 95 ca R.D. Euro: 5,54 R.A. Euro: 4,31 ; particella 1219 SEMIN ARBOR cl. 3 sup. cat. 6 are 55 ca R.D. Euro: 3,04 R.A. Euro: 3,21 ; particella 1224 SEMIN ARBOR cl. 3sup. cat. 1 are 16 ca R.D. Euro: 0,54 R.A. Euro: 0,57; trattasi di appezzamento, edificabile, suddiviso in 4 lotti, di mc/cad. 1200, mc tot. 4800, sito all'interno del centro urbano della frazione di Piccione (Pg), in area in corso di urbanizzazione. L'appezzamento si presenta pressoché pianeggiante, la gran parte delle opere di urbanizzazione del lotto sono state realizzate (viabilità, marciapiedi, corrugati, parcheggi) mancano ancora da realizzare opere di urbanizzazione primaria del comparto; aventi destinazione nel vigente P.R.G. del Comune



di Perugia in zona per nuovi insediamenti residenziali C3 per la cui attuazione è stata stipulata convenzione urbanistica con il Comune di Perugia in data 12 novembre 2008, Dr. Alberti, repertorio n. 11832, trascritto a Perugia il 24 novembre 2008, al n. 20009 di formalità, attualmente non in corso di efficacia.

A confine con Presciutti, Capponi, Mac Invest s.a.s. di Ceccarelli Carla & C, s.a.

Valore € 360.000,00

#### LOTTO N. 6

Diritti di piena proprietà spettanti a EDILFUTURA S.R.L., con sede in PERUGIA (PG) Codice Fiscale 01894240546, su terreni edificabili, siti in Comune di Perugia, località Pianello, censiti al CT di detto Comune al foglio 208 particella 1006 SEMIN ARBOR cl. 2 sup. cat. 6 are 76 ca R.D. Euro:4,71 R.A. Euro: 3,67 ; particella 1009 SEMIN cl. 2 sup. cat. 23 are 35 ca R.D. Euro: 16,28 R.A. Euro: 12,66; particella 1068 SEMIN ARBOR cl. 2 sup. cat. 6 are R.D. Euro: 4,18 R.A. Euro: 3,25 ; particella 1070 SEMIN ARBOR cl. 2 sup. cat. 86 ca R.D. Euro: 0,60 R.A. Euro: 0,47 ; particella 1080 SEMIN ARBOR cl. 2 sup. cat. 87 ca R.D. Euro: 0,60 R.A. Euro: 0,47; particella 1081 SEMIN ARBOR cl. 2 sup. cat. 87 ca R.D. Euro: 0,60 R.A. Euro: 0,47 ; particella 1097 SEMIN ARBOR cl. 2 sup. cat. 71 are 18 ca R.D. Euro: 49,63 R.A. Euro: 38,60 ; particella 1098 SEMIN ARBOR cl. 2 sup. cat. 87 ca R.D. Euro: 0,61 R.A. Euro: 0,47 ; trattasi di importante appezzamento, edificabile, sito all'interno del centro urbano della frazione di Pianello (Pg), in area in corso di urbanizzazione. L'appezzamento si presenta pressoché pianeggiante, opere di urbanizzazione del lotto solo in piccola parte realizzate (viabilità d'accesso, corrugati) mancano ancora da realizzare opere di urbanizzazione primaria del comparto. Avente destinazione nel vigente P.R.G. del Comune di Perugia in parte in zona residenziale di completamento "B4", volume ammesso 1,5 mc/mq (art. 118 TUNA) in parte zona per nuovi insediamenti residenziali "C3" volume ammesso 0,75 mc/mq (art. 120 TUNA), in parte zona per spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e lo sport "Ppu" (art. 172 TUNA). Per la zona C3 non risultano stipulate convenzioni con il Comune di



Perugia. Il lotto è gravato da servitù di passaggio.

A confine con Giulietti, Spigarelli su più lati, Chiappini, s.a.

Valore € 469.000,00

#### LOTTO N. 7 (IN RISERVA)

Diritti di piena proprietà spettanti a EDILFUTURA S.R.L., con sede in PERUGIA (PG) Codice Fiscale 01894240546, su terreno edificabile, sito in Comune di Perugia, località Pianello, censito al CT di detto Comune al foglio 208 particella 1007 SEMIN ARBOR cl. 2 sup. cat. 4 are 34 ca R.D. Euro: 3,03 R.A. Euro: 2,35; trattasi di appezzamento, intercluso, edificabile, sito all'interno del centro urbano della frazione di Pianello (Pg), in area in corso di urbanizzazione. L'appezzamento si presenta pressoché pianeggiante, olivetato; avente destinazione nel vigente P.R.G. del Comune di Perugia in "B4" zona residenziale di completamento, volume ammesso 1,5 mc/mq (art. 118 TUNA); Il lotto è gravato da servitù di passaggio; attualmente occupato da soggetto terzo alla procedura; a confine con Aledda, Cioccoloni, Spigarelli su più lati, s.a.

Valore € 42.500,00

\*\*\*

#### 4) ELEMENTI NECESSARI PER LA VENDITA, PER IL RELATIVO DECRETO DI TRASFERIMENTO E CRITICITA' EMERSE :

Relativamente alle risultanze emerse sia di natura documentale che visionate in loco, **possono costituire elementi di interferenza con la regolare vendita ed il relativo decreto di trasferimento, le seguenti criticità:**

- **cespite 1:** pignorati i diritti parziali di 4/6 di piena proprietà degli immobili censiti nel Comune di Perugia, loc. Bosco, al CT.: Fg. 198 part. 233, terreno edificabile; non si evidenziano particolari criticità;
- **cespite 2:** pignorati i diritti parziali di 4/6 di piena proprietà degli immobili censiti nel Comune di Perugia, loc. Bosco, al CT: fg. 200 partt. 503,504 e 122; i diritti parziali di piena proprietà fg 198 part 637; rate di terreno agricolo, non si evidenziano particolari criticità;



- **cespite 3:** pignorati i diritti parziali di 1/16 di nuda proprietà degli immobili censiti nel Comune di Bastia Umbra, loc. Cipresso, n. 88, al CF: Fg.12 part. 1, 3 e 4 CT. 121, abitazione, pertinenze; pignorati i diritti parziali 1/8 di nuda proprietà degli immobili censiti nel Comune di Bastia Umbra, loc. Cipresso, al CT: Fg.12 part. 138 e 140, terreni pertinenziali; **si evidenziano problemi per quote pignorate diverse dalla quote di diritto e notifiche ai sensi del 599 c2 ai comproprietari incomplete.**
- **cespite 4:** pignorati i diritti di piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Perugia, loc. Madonna Alta, via Armando Diaz, Fg 251, part. 189, sub 45, **immobile locato**; non si evidenziano particolari criticità;
- **cespite 5:** pignorati i diritti di piena proprietà degli immobili censiti nel Comune di Bastia Perugia, loc. Piccione, al CT: Fg.134 part. 1219, 1224,1257, 1258, 1259, 1260 e 1261; non si evidenziano particolari criticità;
- **cespite 6:** pignorati i diritti di piena piena proprietà degli immobili censiti nel Comune di Bastia Perugia, loc. Pianello, al CT: Fg.208 part. 1006, 1009, 1068, 1070, 1080, 1081, 1097, 1098; **pende presso il Tribunale di Perugia un procedimento per la definizione della servitù di passaggio, al n. Rg. 6430/2018, G.I. Dr.ssa Monacelli, Udienza fissata nel 20/03/2020, promossa dal sig. [redacted] figlio del Sig. [redacted];**
- **cespite 7:** pignorati i diritti di piena proprietà degli immobili censiti nel Comune di Bastia Perugia, loc. Pianello, al CT: Fg.208 part. 1007; si evidenzia che la **particella risulta occupata da un soggetto terzo alla procedura (Sig. [redacted]) che con gli esecutati aveva sottoscritto una scrittura privata (sprovvista di data certa) per la retrocessione gratuita della particella, priva di cubatura. Inoltre, pende presso il Tribunale di Perugia un procedimento per la definizione della servitù di passaggio, al n. Rg. 6430/2018, G.I. Dr.ssa Monacelli, Udienza fissata nel 20/03/2020, promossa dal sig. [redacted]**

\*\*\*

Si rimane a disposizione del G.E., qualora lo ritenga necessario, per fornire chiarimenti/approfondimenti di competenza nel merito.

Si allega infine attestazione di avvenuto invio della presente relazione al Legale del Creditore procedente, intervenuti e agli Esecutati (All. n. 28 - Attestazione avvenuto invio).



Tanto si doveva in evasione all'incarico ricevuto.

Perugia li, 20/12/2019

Allegati n. 28

e servizio fotografico illustrativo

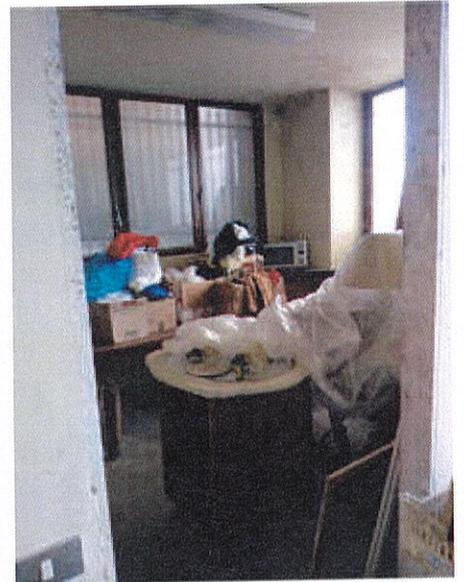
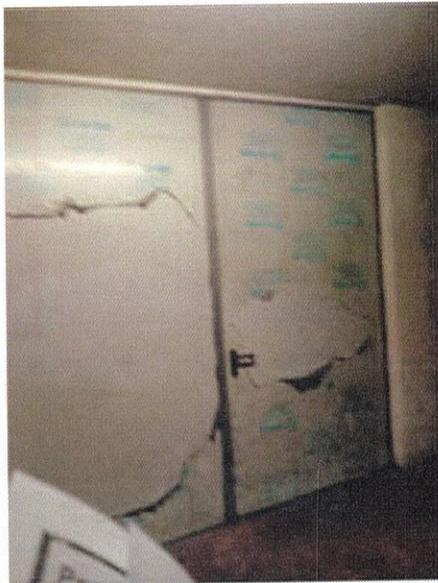
a parte: Ordinanza di Vendita

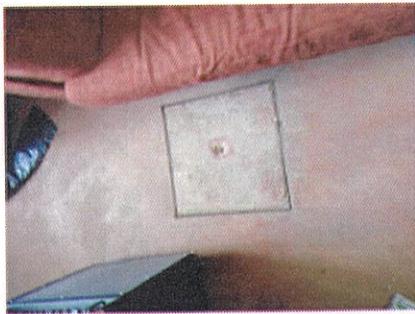
Il C.T.U.

Dott. Agr. Raffaello Ricci

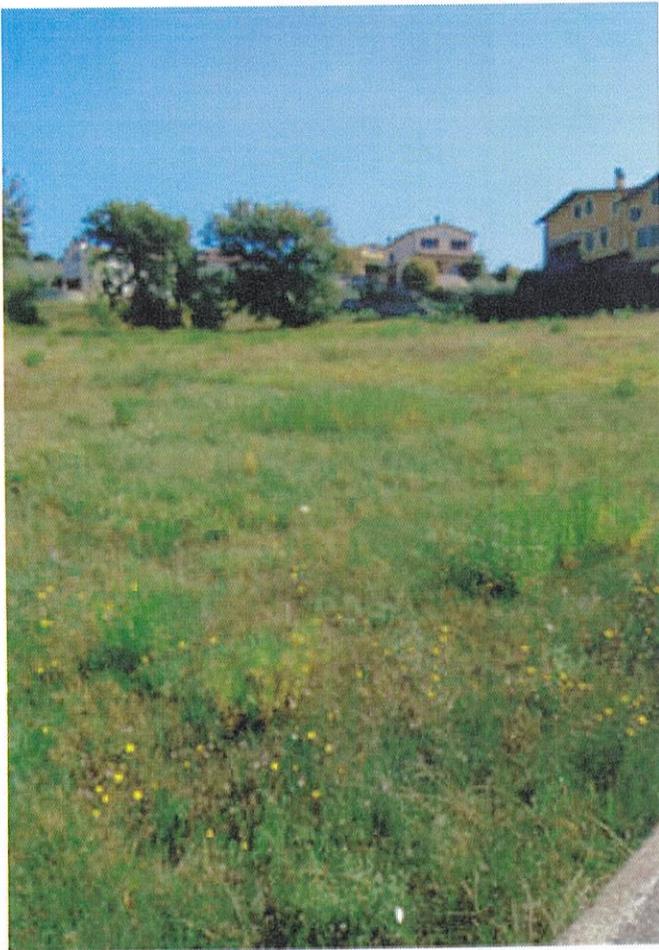


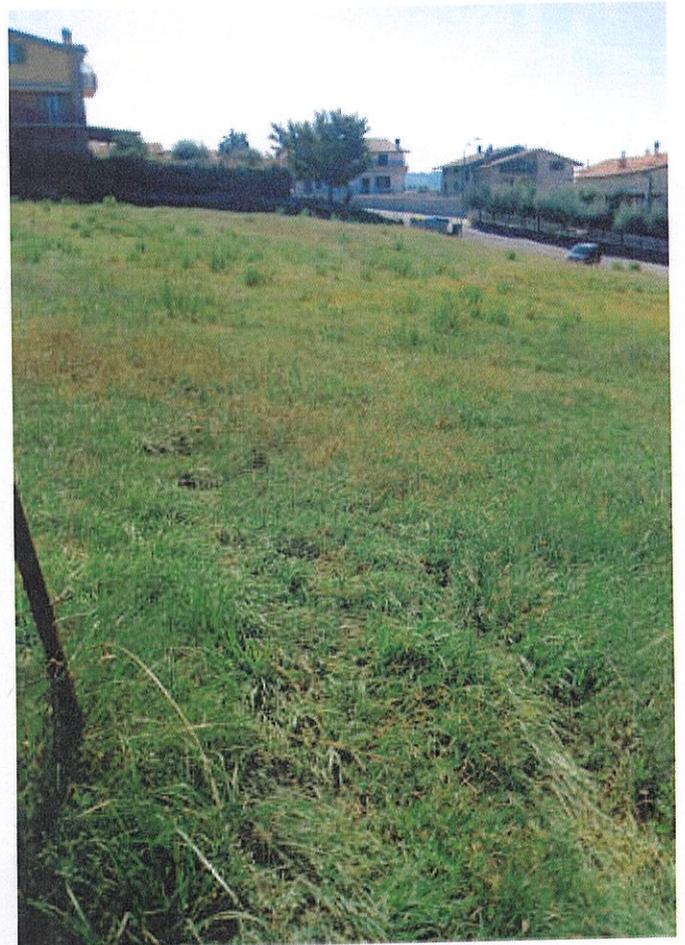
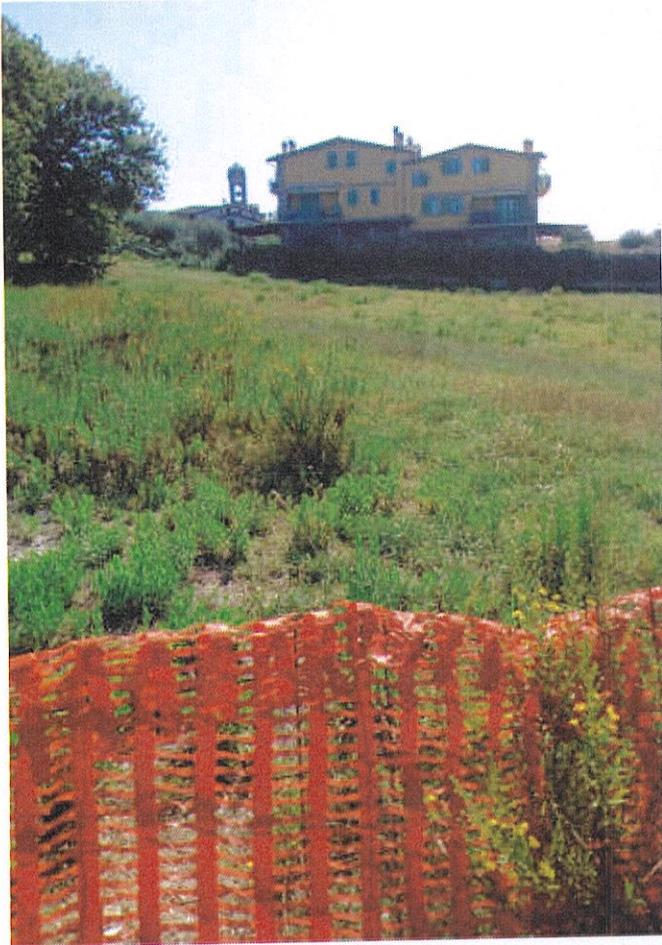
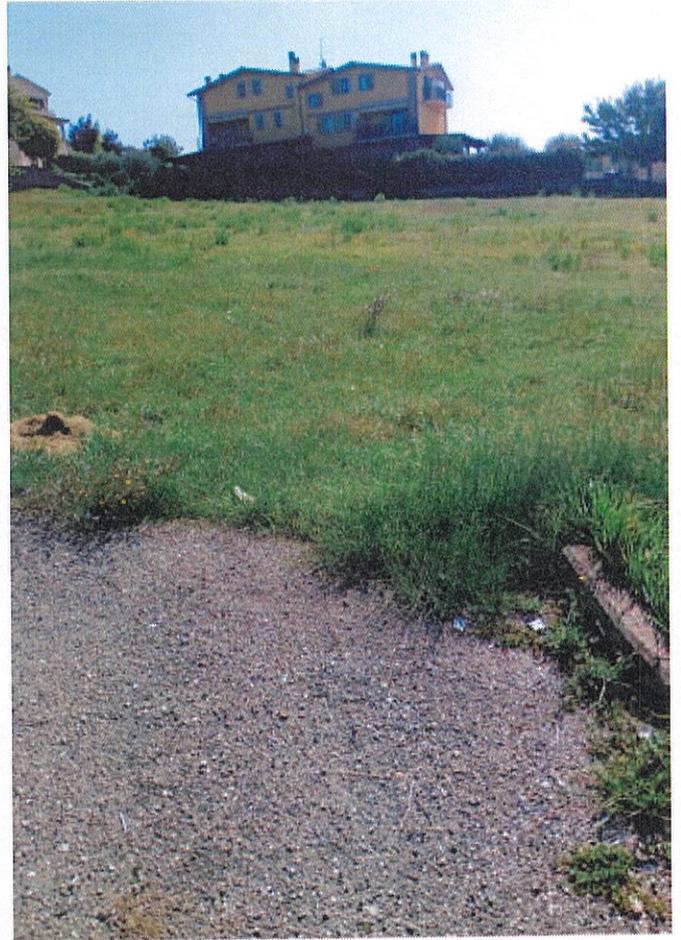
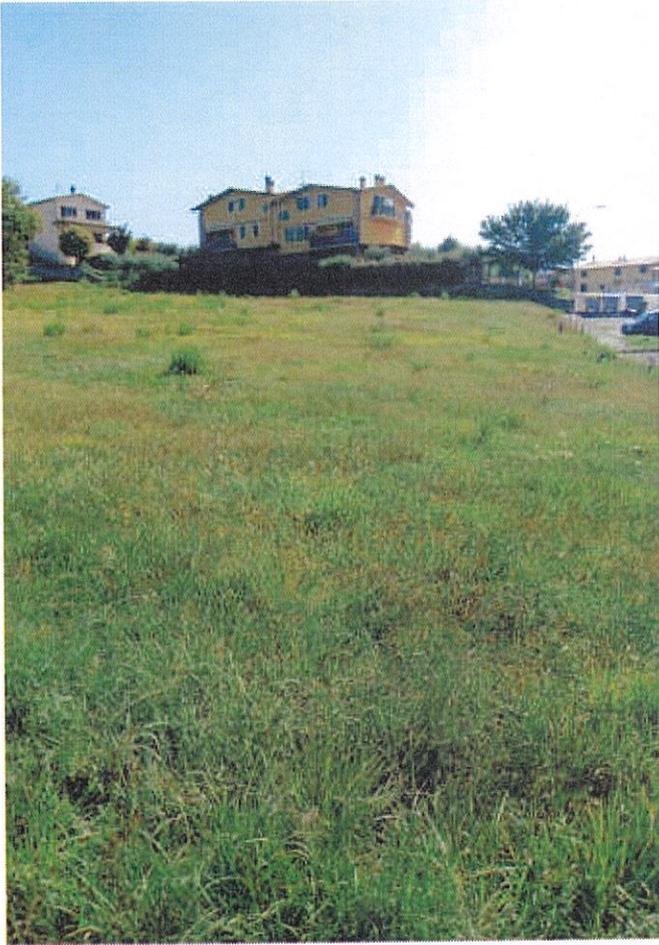
LOTTO 4



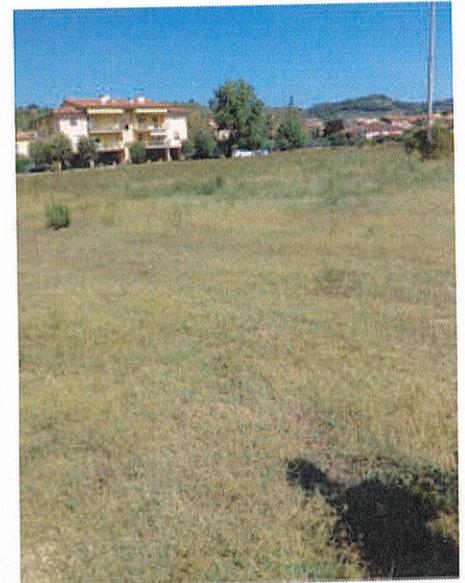
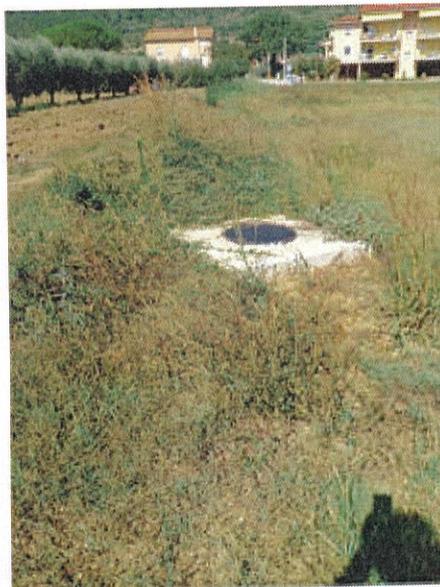
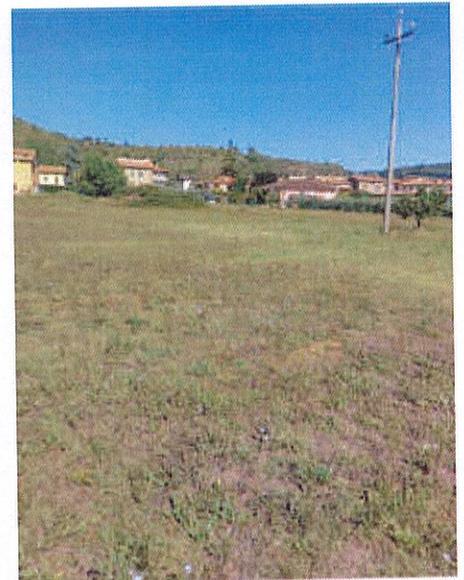
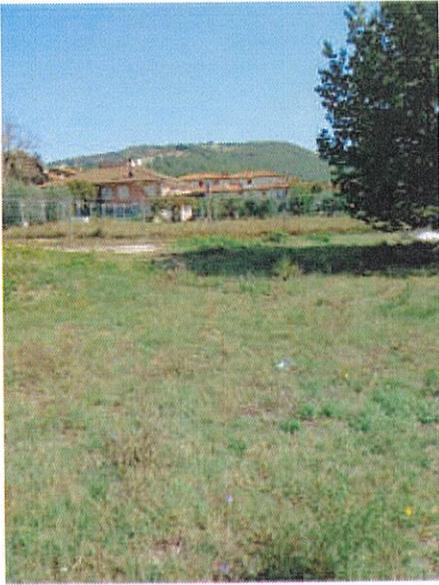


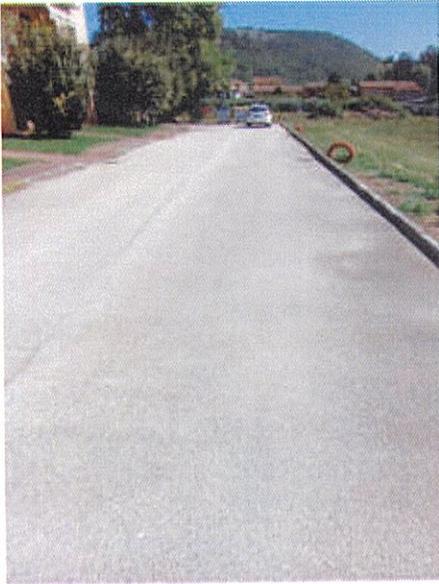
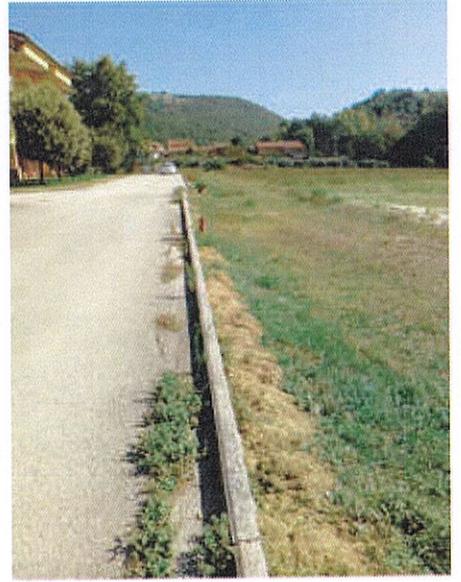
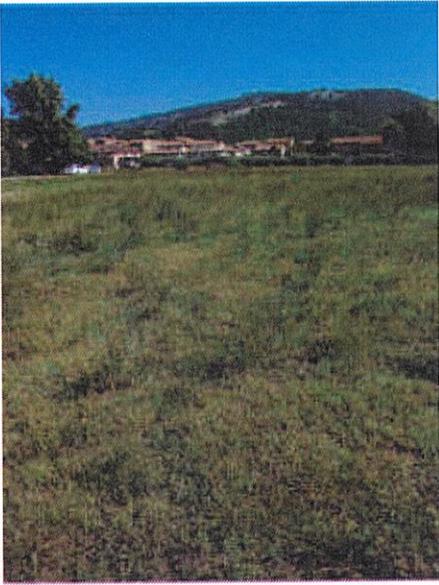
LOT 105





LOTTO 6





LOTTO 2



