

**Ing. EUGENIO LENTINI**

**Largo Perugia 2 – 06083 Bastia Umbra (PG)**

**Tel. e Fax 075/8005200 – Cell. 347-7862363**

**e-mail: eugeniolentini61@gmail.com**

**PEC: eugenio.lentini2@ingpec.eu**

\* \* \* \* \*

## **TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA**

\* \* \* \* \*

Esecuzione Immobiliare n° 190/2018 R.G. Es.

**Promossa:**

\_\_\_\_\_

cooperativa, domiciliata presso lo studio dell'Avv. Lanfranco Bricca in  
Via Baglioni n° 10 – Perugia,

**contro:**

\_\_\_\_\_ Esecutata

\* \* \* \* \*

### RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO

Ill.mo Sig. Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Giulia Maria Lignani,  
nell'Esecuzione Immobiliare di cui all'oggetto, la S.V.I., il giorno 4  
Aprile 2019 nominava C.T.U. il sottoscritto Ing. Eugenio Lentini.

Il sottoscritto in data 11 Aprile 2019 accettava l'incarico e prestava il  
giuramento di rito di "Bene e fedelmente procedere alle operazioni  
affidategli al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità"  
ricevendo l'incarico, prima di ogni altra attività, di controllare la  
completezza dei documenti di cui all'Art. 567 co. 2 c.p.c., segnalando



immediatamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, e successivamente di rispondere ai seguenti quesiti, provvedendo, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione alle parti a mezzo posta, e-mail o fax, dell'inizio delle operazioni peritali, e previo accesso nell'immobile da valutare:

- 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., all'art. 498 co. 2 c.p.c., all'art. 599 co. 2 c.p.c., 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) 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;

- 4) 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;
- 5) a verificare il titolo di proprietà e la sussistenza di eventuali diritti di comproprietà (specificando se si tratta di comunione legale tra coniugi o altro) o di altri diritti parziali, ovvero indicando chiaramente il diverso diritto o quota pignorata, distinguendola per ciascuno dei debitori eseguiti;
- 6) 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;



- 7) 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);
- 8) 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.
- 9) 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;

- 10) 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;
- 11) 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;

- 12) 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.);

- 13) 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;
- 14) 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;
- 15) 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 nonchè 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;

- 16) 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;
- 17) 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;



- 18) 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.
- 19) 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.);
- 20) **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;
- 21) L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori precedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, **nel termine di almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata con il presente provvedimento ai sensi dell'articolo 569 del codice**, a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o



per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi e ad allegare all' originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii.

Il G.E. disponeva che il creditore procedente versasse entro 30 giorni al Perito estimatore a titolo di acconto spese future, la somma di euro 600,00 rimborsabili in prededuzione in sede di riparto.

Il G.E. assegnava al C.T.U. termine sino a 30 giorni prima della prossima udienza per il deposito telematico presso la Cancelleria del Giudice dell'Esecuzione dei seguenti atti:

- quale atto principale, in formato rigorosamente PDF nativo testuale (e non quindi, scannerizzato), con la perizia, senza allegati; in allegato, un'ulteriore copia della perizia, in file denominato "Perizia" (in formato word) contenente la relazione peritale;
- in allegato, un'ulteriore copia della perizia, in file denominato "Perizia" in formato word contenente la relazione peritale;
- gli allegati alla perizia quali singoli allegati, ciascuno denominato con descrizione sintetica del documento (le fotografie potranno essere contenute in un unico file);
- quale ulteriore eventuale allegato, in formato word, bozza di ordinanza di vendita in cui dovranno essere riportati per ciascun lotto i seguenti dati: la corretta e attuale indicazione dei dati catastali, dei confini, dell'ubicazione degli immobili, l'esatta



descrizione dei diritti che vengono posti in vendita, precisando per ciascuno immobile i diritti e le quote eventualmente spettanti a ciascuno esecutato con l'indicazione sintetica della presenza di eventuali vincoli o gravami giuridici non eliminabili dalla procedura, la necessità o meno di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, lo stato di occupazione e gli estremi dell'eventuale titolo di occupazione (contratto di affitto o locazione).

- contestualmente al deposito telematico riconsegnare in Cancelleria la documentazione tecnica e una copia di cortesia di quanto già depositato telematicamente, contestualmente al deposito telematico (e comunque non oltre 7 giorni oltre lo stesso).

Il G.E. autorizzava il C.T.U., al fine dell'incarico conferito, ad accedere ad ogni documento mancante concernente gli immobili pignorati, necessario o utile per l'espletamento dell'incarico (con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile), in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, acquisendone anche copia semplice, non trovando applicazione nel caso di specie i limiti di cui alla L. 31/12/96 n. 675 come modificata; autorizzava altresì il C.T.U. a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo all'esecutato ovvero all'occupante l'immobile pignorato.

**Il G.E. disponeva che il perito depositasse la relazione di stima almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata;**



avvisava le parti che copia della perizia sarebbe stata loro inviata dal perito al momento del deposito a mezzo PEC ovvero, se non fosse possibile, a mezzo telefax o posta ordinaria;

ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., le parti potranno sino a 15 giorni prima della udienza inviare direttamente all'esperto stimatore note di osservazioni alla relazione di stima con gli stessi mezzi; in tal caso l'esperto dovrà comparire all'udienza per rendere i chiarimenti, come espressamente previsto dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;

autorizzava le parti, qualora avessero provveduto nel termine sopra indicato alla trasmissione al perito, a depositare telematicamente in tempo utile per l'udienza le stesse note;

avvertiva le parti che in mancanza dell'invio all'esperto delle note nel termine indicato, di contro, non avrebbero potuto essere formulate osservazioni alla perizia che potessero richiedere chiarimenti da parte dell'esperto;

La causa veniva rinviata dal G.E. all'Udienza del 8 ottobre 2019, alle ore 11.20.

Non venivano nominati C.T. di parte.

Il sottoscritto C.T.U. in adempimento all'incarico ricevuto, esaminava gli atti di causa e i documenti allegati relativi all'Esecuzione Immobiliare in oggetto, riscontrando la regolarità e la completezza della documentazione.

Il C.T.U., tramite accordi telefonici, concordava con il Custode Giudiziario I.V.G. di Perugia il primo accesso presso gli immobili oggetto di esecuzione congiuntamente allo stesso C.G. per il giorno



12/04/2019 alle ore 14.30 in Via Madonna di Campagna n° 79 – Bastia Umbra (PG).

In data 09/04/2019 il C.T.U. si recava presso gli uffici dell’Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Perugia – Ufficio del Territorio, per produrre copia delle planimetrie catastali degli immobili e le visure catastali.

Il giorno 12/04/2019 alle ore 14.30 il C.T.U., accompagnato dal Custode Giudiziario, si recava presso gli immobili oggetto dell’esecuzione in Via Madonna di Campagna n° 79 – Bastia Umbra (PG), per i rilievi e gli accertamenti del caso, riscontrando la presenza dell’esecutata che, dovendo recarsi al lavoro, chiedeva di rimandare l’inizio delle operazioni peritali ad altra data, come da relativo Verbale di accesso all’immobile del C.G. e del C.T.U. del 12/04/2019 (All. 1), fissata al momento per le vie brevi per il giorno 16 Maggio 2019 alle ore 9.45 presso i luoghi, in Via Madonna di Campagna n° 79 – Bastia Umbra (PG), il giorno 16 Maggio 2019 alle ore 9.45.

In data 06/05/2019 il sottoscritto C.T.U., tramite comunicazione PEC, comunicava al creditore procedente, nonché agli eventuali creditori intervenuti e al Custode Giudiziario, di iniziare le operazioni peritali presso i luoghi, in Via Madonna di Campagna n° 79 – Bastia Umbra (PG), il giorno 16 Maggio 2019 alle ore 9.45.

Il giorno 16/05/2019 alle ore 9.45, e successivamente il giorno 23/05/2019 alle ore 9.05, il C.T.U., insieme al Custode Giudiziario, si recava presso gli immobili oggetto dell’esecuzione in Via Madonna di Campagna n° 79 – Bastia Umbra (PG), per i rilievi e gli accertamenti



del caso (Verbale di accesso agli immobili del C.G. e del C.T.U. del 16/05/2019 e del 23/05/2019 All. 2/1-2).

In data 05/09/2019 il C.T.U. inoltrava istanza di proroga di 90gg. dei termini per il completamento delle operazioni peritali e la redazione della Relazione Peritale (All. 3/1-4).

Con provvedimento del 08/10/2019 il G.E. concedeva la proroga al C.T.U. di giorni 90 per il deposito della perizia con termine in data 08/01/2020 e rinviava all'udienza del 10/03/2020 (All. 4/1-2).

In data 17/11/2019 il C.T.U. inoltrava istanza di autorizzazione a procedere all'aggiornamento delle planimetrie catastali dell'edificio e della piscina, all'inserimento in mappa della piscina e degli annessi relativi e alle variazioni catastali presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Perugia, con l'autorizzazione alle relative spese di cui ai punti A) - B) - C) – D) (All. 5/1-5).

Con provvedimento del 18/12/2019 notificato con trasmissione PEC del 20/12/2019, il G.E. autorizzava quanto richiesto nell'istanza ai punti A) - B) - C) – D) (All. 6/1-2).

In data 07/01/2020 il C.T.U. inoltrava istanza di proroga di 30gg. dei termini per il completamento delle operazioni peritali e la redazione della Relazione Peritale, in ogni caso con scadenza entro i 30 giorni dalla data dell'udienza già fissata per il giorno 10 Marzo 2020 alle ore 10.00 (All. 7/1-2).

Con provvedimento del 14/01/2020 notificato con trasmissione PEC del 15/01/2020, il G.E. autorizzava la proroga dei termini per i 30 gg. richiesti (All. 8/1-2).



In data 29/01/2020 il C.T.U. procedeva alla notifica di rito al Comune di Bastia Umbra (PG) della presentazione lo stesso giorno della pratica PREGEO per la definizione del tipo mappale e l'inserimento in mappa della piscina, del magazzino attrezzi e della serra, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Perugia (All. 9/1-7).

In data 07/02/2020 il C.T.U. inoltrava istanza di autorizzazione a procedere alla presentazione presso l'A.E. di Perugia delle pratiche catastali di divisione dell'u.i. sub. 3 e ai relativi costi, valutati in € 1.400,00 oltre contributi previdenziali 4% e I.V.A. di legge e alla proroga di 60gg. dei termini per il completamento delle operazioni peritali e la redazione della Relazione Peritale (All. 10/1-2).

In data 12/02/2020 il G.I. accoglieva l'istanza del C.T.U. di proroga dei termini di giorni 60, notificata con trasmissione PEC del 13/02/2020 (All. 11/1-2).

Con provvedimento del 12/02/2020 notificato con trasmissione PEC del 13/01/2020, letta l'istanza del C.T.U., il G.E. comunicava che relativamente alla richiesta autorizzazione a procedere alle pratiche catastali e ai relativi costi, avrebbe provveduto in udienza, nel contraddittorio delle parti (All. 12/1-2).

In data 06/03/2020, con notifica tramite trasmissione PEC del 09/03/2020, il G.E. differiva l'udienza del 10/03/2020 al giorno 26/05/2020 ore 10.00 (All. 13/1-2).

In data 13/03/2020 il C.T.U., stante il differimento dell'udienza ad un giorno successivo alla scadenza dei termini per il deposito dell'elaborato peritale, nella necessità nell'espletamento della propria



attività di essere a conoscenza del provvedimento del G.E. relativo alla propria richiesta del 07/02/2020, inoltrava istanza di sospensione delle operazioni peritali, in attesa della prossima udienza del 26/05/2020, con l'emissione del provvedimento del G.E. e la nuova fissazione dei termini per il completamento delle operazioni peritali e la redazione della Relazione Peritale (All. 14/1-2).

In data 15/05/2020, con notifica tramite trasmissione PEC del 18/05/2020, il G.E. sospendeva le operazioni peritali e convocava le parti e il C.T.U. per l'udienza del 29/09/2020, ore 11.30, per l'esame, nel contraddittorio delle parti, dell'istanza depositata dall'Ing. Lentini in data 07/02/2020 (All. 15/1-2).

Nell'udienza del 29/09/2020 alle ore 11.30, il G.E., in accoglimento dell'istanza formulata nell'interesse del creditore procedente, rinviava all'udienza del 12/01/2021, ore 11.00, confermava la sospensione delle operazioni peritali e convocava per l'udienza di rinvio anche il C.T.U. (All. 16/1-2).

Con provvedimento del 04/01/2021 notificato con trasmissione PEC del 05/01/2021, considerata l'emergenza epidemiologica in corso, il G.E. confermava l'udienza del 12/01/2021, da tenersi con modalità cartolare, concedeva alle parti termine fino a cinque giorni prima per il deposito di sintetiche note scritte contenenti deduzioni di udienza (All. 17/1-2).

In data 09/01/2021 il C.T.U. depositava proprie note scritte a precisazione del verbale di udienza del 29/09/2020 relativamente ai costi per gli accatastamenti necessari all'avanzamento della



procedura (All. 18).

Nell'udienza del 12/01/2021, il G.E., preso atto della disponibilità manifestata dal creditore procedente a sostenere le spese per l'accatastamento per l'importo complessivo di € 1.400,00, disponeva che il C.T.U. provvedesse all'espletamento delle pratiche di accatastamento come evidenziate all'udienza del 29/09/2020 e rinviava all'udienza del 22/06/2021, ore 9.00 (All. 19/1-2).

In data 21/05/2021 il C.T.U. depositava istanza di proroga di 15 giorni per completare gli accatastamenti necessari all'avanzamento della procedura (All. 20), autorizzata dal G.E. con provvedimento del 27/05/2021 (All. 21/1-2).

In data 07/06/2021 il C.T.U. depositava istanza di proroga di 14 giorni per completare gli accatastamenti necessari all'avanzamento della procedura (All. 22).

I rilievi proseguivano con le visure e le richieste di documentazione inoltrate presso: gli Uffici Tecnici ed Amministrativi del Comune di Bastia Umbra (PG) (All. 23/1-4), la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia, l'Ufficio Tecnico Erariale – Agenzia del Territorio di Perugia, l'Ufficio del Registro di Perugia, al fine di poter avere a disposizione tutti gli elementi necessari per l'espletamento della Consulenza Tecnica.

I rilievi venivano integrati con la documentazione fotografica dei beni oggetto di esecuzione.

Svolti tutti gli accertamenti tecnici necessari, compresa la raccolta sul luogo dei dati relativi ai termini ed alle specifiche richieste dei quesiti



formulati dal G.E., verificati tutti i dati tecnici reperiti sul posto, lo scrivente C.T.U. ritiene di poter comunque riassumere i risultati delle indagini compiute nella seguente:

### **RELAZIONE PERITALE**

nella quale, benché andremo a limitarla nella forma sommaria, come si ritiene di dover procedere in ordine della formulazione dell'incarico, prima di giungere alle conclusioni, verranno trattati gli elementi di consistenza e quindi, di fatto, andremo a distinguere la relazione medesima nei seguenti capitoli essenziali:

- 1) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 1)
  - 1.1) VERIFICA COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE;
- 2) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 2)
  - 2.1) COMUNICAZIONE ALLE PARTI INIZIO O.P.;
- 3) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 3)
  - 3.1) ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI;
- 4) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 4)
  - 4.1) ELENCAZIONE E DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI;
- 5) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 5)
  - 5.1) VERIFICA TITOLO DI PROPRIETA', EVENTUALI DIRITTI DI COMPROPRIETA' O ALTRI DIRITTI PARZIALI;
- 6) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 6)
  - 6.1) STATO DI POSSESSO DEI BENI;
  - 6.2) STATO DI OCCUPAZIONE DEI BENI;
- 7) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 7)
  - 7.1) INDIVIDUAZIONE ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI



O ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A  
CARICO DELL'ACQUIRENTE;

8) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 8)

8.1) EVENTUALI SPESE DI GESTIONE, ORDINARIE E  
STRAORDINARIE;

9) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 9)

9.1) INDIVIDUAZIONE PRECEDENTI PROPRIETARI;

10) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 10)

10.1) VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA;

11) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 10)

11.1) OPPORTUNITA' DI VENDITA IN UNO O PIU' LOTTI;

12) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 11)

12.1) DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI COMPRESI IN  
CIASCUN LOTTO;

13) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 12)

13.1) VERIFICA GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO  
CIVICO;

14) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 13)

14.1) SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE,  
EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE;

15) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 14)

15.1) VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE;

16) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 15)

16.1) VALUTAZIONE EVENTUALI QUOTE INDIVISE;

16.2) EVENTUALE COMODA DIVISIBILITA' DEI BENI;



CONCLUSIONI.

\* \* \* \* \*

**1) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 1)**

1.1) VERIFICA COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE

Il C.T.U. ha provveduto a controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c., all'art. 498 co. 2 c.p.c. e all'art. 599 co. 2 c.p.c..

\* \* \* \* \*

**2) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 2)**

2.1) COMUNICAZIONE ALLE PARTI INIZIO O.P.

Il C.T.U. ha provveduto a comunicare alle parti eseguite, al legale procedente, nonché agli eventuali creditori intervenuti, l'inizio delle operazioni peritali con lettera r.r.r. e trasmissione PEC.

\* \* \* \* \*

**3) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 3)**

3.1) ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Il pignoramento immobiliare relativo al procedimento n° 190/2018 R.G. Es., trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia il 28/06/2018 al Reg. Part. n° 11186, a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_, residente in \_\_\_\_\_ (PG), come risulta dall'atto di pignoramento (All. 24/1-7), dall'atto di intervento del 18/09/2018 della stessa \_\_\_\_\_ (All. 25/1-4), dall'avviso alla parte comproprietaria non eseguita del 11/04/2019 ex art. 599 c.p.c.



e art. 180 disp. att. (All. 26/1-7), dal successivo intervento del 27/09/2019 della ..... (All. 27/1-3) e del 11/02/2021 della stessa ..... (All. 28/1-4), e dal Certificato Notarile allegato al fascicolo dell'E.I. (All. 29/1-10), colpisce i beni immobili così catastalmente censiti al momento del pignoramento:

COMUNE DI BASTIA UMBRA (PG)

A) C.F. Foglio 13, part. 2425 sub. 1

*CORTE O RESEDE E VANO SCALA BENE COMUNE NON CENSIBILE*

*piano S1-T-1, corte esclusiva e vano scala, Via Madonna di Campagna n° 79 – Bastia Umbra (PG);*

B) C.F. Foglio 13, part. 2425 sub. 2

*PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE AUTORIMESSA*

*cat. C/6, classe 2, consistenza 127 mq, sup. cat. 146 mq, piano S1, Rendita Euro 282,04, autorimessa, Via Madonna di Campagna n° 79 – Bastia Umbra (PG);*

C) C.F. Foglio 13, part. 2425 sub. 3

*PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE*

*cat. in corso di costruzione, piano S1, Via Madonna di Campagna n° 79 – Bastia Umbra (PG);*

D) C.F. Foglio 13, part. 2425 sub. 4

*PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE*

*cat. A/7, classe 2, consistenza 7 vani, sup. cat. 164 mq, piano T, Rendita Euro 596,51, abitazione in villino, Via Madonna di Campagna n° 79 – Bastia Umbra (PG);*

E) C.F. Foglio 13, part. 2425 sub. 5

*PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE*



cat. in corso di costruzione, piano 1, Via Madonna di Campagna n° 79 – Bastia Umbra (PG);

F) C.T. Foglio 13, part. 2425

TERRENO di 1.770 mq, qualità ENTE URBANO

Via Madonna di Campagna n° 79 – Bastia Umbra (PG);

G) C.T. Foglio 13, part. 2426

TERRENO di 2.260 mq, qualità SEMINATIVO

classe 2, R.D. euro 12,49, Reddito Agrario euro 11,67

Via Madonna di Campagna n° 79 – Bastia Umbra (PG);

H) C.T. Foglio 13, part. 512

TERRENO di 630 mq, qualità SEMINATIVO

classe 2, R.D. euro 3,58, Reddito Agrario euro 3,25

Via Madonna di Campagna n° 79 – Bastia Umbra (PG).

Si allegano la mappa catastale, le planimetrie catastali, l'elaborato planimetrico e l'elenco dei subalterni assegnati degli immobili A)-B)-C)-D)-E)-F)-G)-H) (All. 30/1-5) e le visure catastali degli stessi al momento del pignoramento (All. 31/1-21).

I confini sono con proprietà \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, proprietà \_\_\_\_\_, proprietà \_\_\_\_\_, strada comunale, salvo altri.

I beni immobili sopra descritti sono attualmente intestati a:

- \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, residente in \_\_\_\_\_ (PG), per 1/2 dei diritti della proprietà, in regime di comunione legale dei beni;
- \_\_\_\_\_ nato ad \_\_\_\_\_, residente in \_\_\_\_\_



, per 1/2

dei diritti della proprietà, in regime di comunione legale dei beni.  
(Vedi Certificato Notarile allegato All. 29/1-10, come da atto notarile di Cessione e Costituzione di Fondo Patrimoniale del Notaio Dott. [redacted] di Assisi (PG), registrato a Perugia il 11/10/2007 al n. 14779 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 22/10/2007 ai numeri 19616 e 19617 di formalità All. 32/1-7).

**Al momento del pignoramento sono state riscontrate difformità nelle planimetrie catastali, che non risultano corrispondenti con la situazione reale riscontrata sui luoghi dal C.T.U..**

**Le difformità riguardano le unità immobiliari A), B), C), E), G).**

#### **Unità immobiliare A)**

**L'unità immobiliare A) si sviluppa al piano interrato, terra e primo e risultava al momento del pignoramento classificata ed accatastata "corte e vano scala BCNC". Il C.T.U. ha potuto riscontrare al momento dei sopralluoghi la chiusura dell'apertura che al piano interrato metteva direttamente in comunicazione il vano scale con il magazzino adiacente allo stesso, diversamente da quanto presente nelle planimetrie del progetto architettonico autorizzato dal Comune di Bastia Umbra (PG).**

#### **Unità immobiliare B)**

**L'unità immobiliare B) si trova al piano interrato e risultava al momento del pignoramento classificata ed accatastata "garage-autorimessa". Il C.T.U. ha potuto riscontrare come al momento**



dei sopralluoghi una parte dell'autorimessa, lato Est dell'edificio, sia stata divisa mediante la realizzazione di un tramezzo a ricavare un locale non presente nelle planimetrie del progetto architettonico autorizzato dal Comune di Bastia Umbra (PG).

#### Unità immobiliare C)

L'unità immobiliare C) si trova al piano interrato e risultava al momento del pignoramento classificata ed accatastata "*in corso di costruzione*", mentre il C.T.U. ha potuto riscontrare come al momento dei sopralluoghi i lavori fossero completamente ultimati e l'unità occupata ed utilizzata per la destinazione d'uso autorizzata dal Comune di Bastia Umbra (PG) per locale tecnico, fondi, spogliatoio, residenziale.

L'unità immobiliare è stata suddivisa come da progetto architettonico approvato dal Comune di Bastia Umbra (PG), una parte è stata destinata a locale tecnico per l'alloggiamento degli impianti comuni dell'acqua.

Altre due parti dell'unità immobiliare, costituite da due vani distinti non comunicanti, sono state destinate la prima a fondo, nel quale è stata chiusa l'apertura che lo rendeva comunicante direttamente con il vano scale e la seconda a spogliatoio.

La restante parte dell'unità immobiliare è stata destinata ad uso residenziale e magazzino, alla quale si accede dal disimpegno vano scale (sub. 1 BCNC) , che conduce ad un salone rustico con cucina e dispensa, al bagno, alla lavanderia e al ripostiglio, a costituire dei vani completamente separati e non comunicanti tra



di loro.

#### **Unità immobiliare E)**

L'unità immobiliare E) si trova al piano primo e risultava al momento del pignoramento classificata ed accatastata "*in corso di costruzione*", mentre il C.T.U. ha potuto riscontrare come al momento dei sopralluoghi i lavori fossero completamente ultimati e l'unità occupata ed utilizzata per la destinazione d'uso autorizzata dal Comune di Bastia Umbra (PG) di residenziale.

L'unità immobiliare è destinata a civile abitazione, essendo presenti un soggiorno con angolo cottura, dal quale si accede al disimpegno che immette nella zona notte con il bagno e due camere. Dal soggiorno si accede anche a due terrazzi.

#### **Unità immobiliare G)**

L'unità immobiliare G) è costituita da una rata di terreno agricolo che risulta ad oggi classificata come "*seminativo*", ma il C.T.U. al momento del sopralluogo ha potuto riscontrare la presenza sull'unità immobiliare di un manufatto in metallo e vetro adibito per la destinazione d'uso autorizzata a serra con Autorizzazione Edilizia n° 7 del 31/01/2003, un manufatto in legno adibito a magazzino a servizio di una piscina ad uso privato, un pergolato di grandi dimensioni e una struttura in ferro e lamiera metallica a costituire una tettoia, quest'ultima in assenza di autorizzazione.

La tettoia in ferro e lamiera metallica, originariamente immediatamente adiacente alla serra, alla data della presente relazione peritale risulta essere stata smontata, permanendo al



suolo la soletta in cemento del calpestio (Foto 20/04/2021 n° 8110-8119).

\*

Le opere predette relative alle unità immobiliari A)-B)-C)-E) non risultano dichiarate presso l’Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Perugia, non essendo al momento del pignoramento depositate le relative planimetrie, mentre i manufatti dell’unità immobiliare G) non risultano inseriti nelle mappe catastali, in mancanza anche del deposito delle relative planimetrie.

Per la regolarizzazione catastale dell’unità immobiliare G), a seguito di autorizzazione del G.E., è stato necessario provvedere alla redazione del nuovo tipo Mappale e alla presentazione della pratica PREGEO presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Perugia, per l’inserimento in mappa dei manufatti serra, magazzino e piscina, con la presentazione di un nuovo Tipo mappale Prot. 2020/8331 del 30/01/2020 (All. 33/1-14) e relativo Attestato di approvazione (All. 33/15-17).

Per la regolarizzazione catastale dell’unità immobiliare G) è stato necessario inoltre provvedere alla redazione delle nuove planimetrie dei manufatti e alla presentazione delle pratiche DOCFA presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Perugia, per la variazione e l’aggiornamento catastale delle planimetrie, nonché per l’aggiornamento della rendita catastale della serra (All. 34/1-7), del magazzino (All. 35/1-7) e della piscina e (All. 36/1-5).



**Per la regolarizzazione catastale delle unità immobiliari A)-B)-C)-E) è stato necessario inoltre provvedere alla redazione delle nuove planimetrie e alla presentazione delle pratiche DOCFA presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Perugia:**

- unità immobiliare B) variazione catastale planimetria per diversa distribuzione degli spazi interni (All. 37/1-7);**
- per l’unità immobiliare C) è stata dichiarata la variazione catastale per ultimazione di fabbricato urbano e il successivo frazionamento in sette unità immobiliari C1)-C2)-C3)-C4)-C5)-C6)-C7) per l’aggiornamento catastale delle planimetrie, nonché per l’aggiornamento della rendita catastale e dell’elaborato planimetrico di tutti gli immobili fabbricati (All. 38/1-26);**
- unità immobiliare E) variazione catastale per ultimazione di fabbricato urbano, l’aggiornamento catastale delle planimetrie, nonché per l’aggiornamento della rendita catastale (All. 39/1-7)**
- per l’unità immobiliare C2 magazzino il C.T.U. ha potuto riscontrare al momento dei sopralluoghi la chiusura dell’apertura che al piano interrato metteva direttamente in comunicazione il magazzino con il vano scale u.i. A) adiacente allo stesso, diversamente da quanto presente nelle planimetrie del progetto architettonico autorizzato dal Comune di Bastia Umbra (PG).**

**\***



A seguito degli aggiornamenti e delle variazioni catastali autorizzate dal G.E ed eseguite dal C.T.U., risultano colpiti dal pignoramento i beni immobili oggi così catastalmente censiti:

**COMUNE DI BASTIA UMBRA (PG)**

**A) C.F. Foglio 13, part. 2425 sub. 1**

*CORTE O RESEDE E VANO SCALE BENE COMUNE NON CENSIBILE*

*piano S1-T-1, corte esclusiva e vano scale, Via Madonna di Campagna n° 79 – Bastia Umbra (PG);*

**B) C.F. Foglio 13, part. 2425 sub. 2**

*PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE AUTORIMESSA*

*cat. C/6, classe 2, consistenza 127 mq, sup. cat. 146 mq, piano S1, Rendita Euro 282,04, autorimessa, Via Madonna di Campagna n° 79 – Bastia Umbra (PG);*

**C1) C.F. Foglio 13, part. 2425 sub. 6**

*PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE LOCALE TECNICO BENE COMUNE NON CENSIBILE*

*piano S1, locale tecnico, Via Madonna di Campagna n° 79 – Bastia Umbra (PG);*

**C2) C.F. Foglio 13, part. 2425 sub. 7**

*PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE MAGAZZINO*

*cat. C/2, classe 1, consistenza 16 mq, sup. cat. 17 mq, piano S1, Rendita Euro 29,75, magazzino, Via Madonna di Campagna n° 79 – Bastia Umbra (PG);*

**C3) C.F. Foglio 13, part. 2425 sub. 8**



*PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE*  
*cat. A/2, classe 2, consistenza 1 vano, sup. cat. 9 mq, piano S1,*  
*Rendita Euro 61,97, abitazione civile, Via Madonna di Campagna n°*  
*79 – Bastia Umbra (PG);*

**C4) C.F. Foglio 13, part. 2425 sub. 9**

*PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE*  
*cat. A/2, classe 2, consistenza 3 vani, sup. cat. 108 mq, piano S1,*  
*Rendita Euro 185,92, abitazione civile, Via Madonna di Campagna n°*  
*79 – Bastia Umbra (PG);*

**C5) C.F. Foglio 13, part. 2425 sub. 10**

*PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE*  
*cat. A/2, classe 2, consistenza 1 vano, sup. cat. 9 mq, piano S1,*  
*Rendita Euro 61,97, abitazione civile, Via Madonna di Campagna n°*  
*79 – Bastia Umbra (PG);*

**C6) C.F. Foglio 13, part. 2425 sub. 11**

*PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE*  
*cat. A/2, classe 2, consistenza 1 vano, sup. cat. 16 mq, piano S1,*  
*Rendita Euro 61,97, abitazione civile, Via Madonna di Campagna n°*  
*79 – Bastia Umbra (PG);*

**C7) C.F. Foglio 13, part. 2425 sub. 12**

*PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE MAGAZZINO*  
*cat. C/2, classe 1, consistenza 7 mq, sup. cat. 9 mq, piano S1,*  
*Rendita Euro 13,01, magazzino, Via Madonna di Campagna n° 79 –*  
*Bastia Umbra (PG);*

**D) C.F. Foglio 13, part. 2425 sub. 4**



*PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE*  
*cat. A/7, classe 2, consistenza 7 vani, sup. cat. 164 mq, piano T,*  
*Rendita Euro 596,51, abitazione in villino, Via Madonna di Campagna*  
*n° 79 – Bastia Umbra (PG);*

**E) C.F. Foglio 13, part. 2425 sub. 5**

*PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE*  
*cat. A/7, classe 2, consistenza 4 vani, sup. cat. 86 mq, piano 1,*  
*Rendita Euro 340,86, abitazione in villino, Via Madonna di Campagna*  
*n° 79 – Bastia Umbra (PG);*

**F) C.T. Foglio 13, part. 2425**

*TERRENO di 1.770 mq, qualità ENTE URBANO*  
*Via Madonna di Campagna n° 79 – Bastia Umbra (PG);*

**G) C.T. Foglio 13, part. 2663**

*TERRENO di 2.082 mq, qualità SEMINATIVO*  
*classe 2, R.D. euro 11,51, Reddito Agrario euro 10,75*  
*Via Madonna di Campagna n° 79 – Bastia Umbra (PG);*

**H) C.T. Foglio 13, part. 512**

*TERRENO di 630 mq, qualità SEMINATIVO*  
*classe 2, R.D. euro 3,58, Reddito Agrario euro 3,25*  
*Via Madonna di Campagna n° 79 – Bastia Umbra (PG);*

**I) C.F. Foglio 13, part. 2660**

*FABBRICATO A DESTINAZIONE MAGAZZINO-SERRA*  
*cat. C/2, classe 2, consistenza 12 mq, sup. cat. 14 mq, piano T,*  
*Rendita Euro 26,65, magazzino, Via Madonna di Campagna n° 79 –*  
*Bastia Umbra (PG);*



**J) C.F. Foglio 13, part. 2661**

**FABBRICATO A DESTINAZIONE MAGAZZINO**

cat. C/2, classe 2, consistenza 14 mq, sup. cat. 16 mq, piano T, Rendita Euro 31,09, magazzino, Via Madonna di Campagna n° 79 – Bastia Umbra (PG);

**K) C.F. Foglio 13, part. 2662**

**FABBRICATO A DESTINAZIONE PISCINA**

cat. D/6, piano T, Rendita Euro 210,00, piscina, Via Madonna di Campagna n° 79 – Bastia Umbra (PG).

I confini sono con proprietà ..... proprietà .....  
..... strada comunale, salvo altri.

I beni immobili sopra descritti sono attualmente intestati a:

- ..... nata a .....  
residente in .....  
..... per 1/2 dei diritti della proprietà in regime di comunione legale dei beni;
- ..... nato ad ..... , residente in .....  
..... per 1/2  
dei diritti della proprietà in regime di comunione legale dei beni.

Si allegano la mappa catastale, le planimetrie catastali, l'elaborato planimetrico e l'elenco dei subalterni assegnati degli immobili A)-B)-C1)-C2)-C3)-C4)-C5)-C6)-C7)-D)-E)-F)-G)-H)-I)-J)-K) (All. 40/1-12) e le visure catastali degli stessi in seguito agli aggiornamenti e alle variazioni catastali autorizzate ed eseguite dal C.T.U. (All. 41/1-19).

\* \* \* \* \*



#### **4) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 4)**

##### **4.1) ELENCAZIONE E DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI**

L'edificio oggetto di pignoramento è sito in Via Madonna di Campagna n° 79 – Bastia Umbra (PG), situato in una zona periferica della cittadina, con caratteristiche residenziali e servizi che si possono reperire nel raggio di circa 1000m÷2000m.

L'immobile costituisce un villino che si sviluppa su un livello seminterrato e due livelli fuori terra, con struttura dei muri di contenimento controterra, telai di pilastri e travi in cemento armato, solai in latero-cemento, copertura su più livelli e a più falde con struttura in elementi di legno massiccio (Foto 23/05/2019 n° 5101-5102-5118) con manto in tegole e coppi, gronde e discendenti in rame.

L'accesso alla proprietà è possibile con i mezzi dalla strada comunale Via Madonna di Campagna in Bastia Umbra (PG), attraverso il cancello automatico carrabile realizzato in ferro a due ante, accessibile dalla strada in posizione arretrata in considerazione della presenza della zona di rispetto stradale, in maniera pedonale all'unità immobiliare residenziale tramite il portoncino ad un'anta in metallo.

La proprietà è dotata di recinzione in elementi metallici in ferro fissati su un muretto di cemento armato faccia a vista (Foto 23/05/2019 n° 4998-4999-5000-5001-5002-5003-5004-5006-5007-5080-5081).

\*

A)-F) L'unità immobiliare è costituita da una rata di terreno di superficie di 1.770 mq totali comprensivi dell'edificio, che si sviluppa



intorno allo stesso e costituisce la corte esclusiva sede del fabbricato, all'interno della quale si trovano le zone a verde a costituire il giardino privato, i percorsi pedonali per l'accesso all'edificio residenziale, i percorsi carrabili per la movimentazione degli automezzi e l'accesso al piano interrato dell'autorimessa, possibile sul retro dell'edificio da un piazzale imbrecciato tramite la rampa in cemento (Foto 23/05/2019 n° 4861 a 4897).

A) Dell'unità immobiliare A) fa parte anche il vano scale interno all'edificio, con la scala in acciaio e legno con ringhiera in ferro e mancorrente in legno che collega i vari piani e consente l'accesso autonomo ed indipendente alle unità immobiliari B) e C1), C2), C3), C4), C5), C6), C7), al piano interrato, all'unità immobiliare D) al piano terra e all'unità immobiliare E) al piano primo (Foto 23/05/2019 n° 5001-5002-5003-5004-5005-5006-5007).

\*

B) L'unità immobiliare autorimessa si sviluppa a piano interrato, l'accesso è possibile dalla corte esclusiva tramite il vialetto interno carrabile che conduce al piazzale imbrecciato sul retro dell'edificio, dal quale si accede alla rampa con pavimentazione in pietra che immette nell'autorimessa (Foto 23/05/2019 n° 4876-4877-4878-4880-4883-4885-4886-4887-4888-4889-4889) e dall'interno dell'edificio utilizzando il vano scale con ingresso esterno indipendente dalla corte esclusiva, tramite il portoncino blindato ad un'anta in legno bugnato (Foto 23/05/2019 n° 4996-4997-5037), che mette in comunicazione i diversi piani e le unità immobiliari residenziali con il piano interrato



(Foto 23/05/2019 n° 4996-4997-4998-5001-5002-5003-5004-5005-5006-5007).

Allo sbarco delle scale interne al piano interrato si trova un'ampia zona disimpegno che fa da filtro fra le unità immobiliari del piano interrato, all'unità B) si accede dal lato sx attraverso la porta in legno (Foto 23/05/2019 n° 5005-5039).

La pavimentazione dell'unità è in mattonelle di monocottura colore marrone chiaro dimensioni 40cmx40cm, battiscopa stesso materiale.

Sono presenti degli infissi esterni in alluminio e vetro in corrispondenza delle bocche di lupo dell'intercapedine (Foto 23/05/2019 n° 5061).

L'altezza utile interna per l'unità immobiliare è di circa H=2,70m.

Nella zona del garage si sono riscontrate delle problematiche di infiltrazioni di acqua ed umidità, relative al cattivo funzionamento delle bocche di lupo per l'aerazione e l'illuminazione dall'intercapedine, che denotano un difettoso smaltimento delle acque piovane di raccolta (Foto 23/05/2019 n° 5062), alla probabile difettosa impermeabilizzazione di alcune zone lastricate del piano terra, che consentono l'infiltrazione delle acque piovane nel solaio che costituisce il soffitto dell'autorimessa (Foto 23/05/2019 n° 5063-5064-5065-5066-5067-5068) che poi ricadono sulla pavimentazione della stessa, e alla risalita di umidità dal terreno in corrispondenza di alcune murature (Foto 23/05/2019 n° 5069-5070).

Alcune bocche di lupo, realizzate prefabbricate in materiale plastico, risultano deformate, abbozzate o spaccate, a seguito della spinta



determinata dai movimenti di assestamento del terreno retrostante (Foto 23/05/2019 n° 5071-5072-5073-5074-5075-5076-5077-5078-5079).

\*

C1) L'unità immobiliare si sviluppa a piano interrato utilizzata a locale tecnico, l'accesso è possibile dall'autorimessa (Foto 23/05/2019 n° 5055), e dall'interno dell'edificio utilizzando il vano scale con ingresso esterno indipendente dalla corte esclusiva, dalla zona disimpegno che fa da filtro fra le unità immobiliari del piano interrato, all'unità C1) si accede dal lato sx attraverso la porta in legno (Foto 23/05/2019 n° 5005-5039).

La pavimentazione dell'unità è in mattonelle di monocottura colore marrone chiaro dimensioni 40cmx40cm, battiscopa stesso materiale.

E' presente un infisso esterno in alluminio e vetro in corrispondenza della bocca di lupo dell'intercapedine, l'infisso interno è in legno.

L'unità immobiliare al suo interno ospita i quadri generali degli impianti elettrici (Foto 23/05/2019 n° 5056-5057) e le apparecchiature tecnologiche dell'impianto idrico con i vasi di espansione (Foto 23/05/2019 n° 5058-5059-5060).

L'altezza utile interna per l'unità immobiliare è di circa H=2,70m.

\*

C2) L'unità immobiliare si sviluppa a piano interrato destinata a fondo, l'accesso è possibile dall'autorimessa e dall'interno dell'edificio utilizzando il vano scale con ingresso esterno indipendente dalla corte esclusiva, dalla zona disimpegno che fa da filtro fra le unità immobiliari



del piano interrato, all'unità C2) si accede dal lato sx attraverso la porta in legno (Foto 23/05/2019 n° 5043-5044-5045-5046).

La pavimentazione dell'unità è in mattonelle di monocottura colore marrone chiaro dimensioni 40cmx40cm, battiscopa stesso materiale.

E' presente un infisso esterno in alluminio e vetro in corrispondenza della bocca di lupo dell'intercapedine), l'infisso interno è in legno.

L'altezza utile interna per l'unità immobiliare è di circa H=2,70m.

\*

C3) L'unità immobiliare si sviluppa a piano interrato destinata a spogliatoio, l'accesso è possibile dall'autorimessa, e dall'interno dell'edificio utilizzando il vano scale con ingresso esterno indipendente dalla corte esclusiva, dalla zona disimpegno che fa da filtro fra le unità immobiliari del piano interrato, all'unità C3) si accede dal lato sx attraverso la porta in legno (Foto 23/05/2019 n° 5040-5041).

La pavimentazione dell'unità è in mattonelle di monocottura colore marrone chiaro dimensioni 40cmx40cm, battiscopa stesso materiale, l'infisso interno è in legno.

L'altezza utile interna per l'unità immobiliare è di circa H=2,70m.

\*

C4) L'unità immobiliare si sviluppa a piano interrato destinata a residenziale, l'accesso è possibile dall'autorimessa (Foto 23/05/2019 n° 5005-5039), e dall'interno dell'edificio utilizzando il vano scale con ingresso esterno indipendente dalla corte esclusiva, dalla zona disimpegno che fa da filtro fra le unità immobiliari del piano interrato,



all'unità C4) si accede di fronte alle scale attraverso la porta in legno e vetro (Foto 23/05/2019 n° 5008) che immette in un grande locale con destinazione a rustico (Foto 23/05/2019 n° 5009-5010-5011), dal quale si accede alla cucina (Foto 23/05/2019 n° 5012-5013-5014-5019-5020) e alla dispensa (Foto 23/05/2019 n° 5021-5022-5023).

La pavimentazione dell'unità è in mattonelle di monocottura colore marrone chiaro dimensioni 40cmx40cm, battiscopa stesso materiale. Sono presenti infissi esterni in legno e vetro in corrispondenza delle bocche di lupo dell'intercapedine nel locale rustico e nella cucina, gli infissi interni sono in legno.

L'altezza utile interna per l'unità immobiliare è di circa H=2,65m.

\*

C5) L'unità immobiliare si sviluppa a piano interrato destinata a bagno, l'accesso è possibile dall'autorimessa (Foto 23/05/2019 n° 5005-5039), e dall'interno dell'edificio utilizzando il vano scale con ingresso esterno indipendente dalla corte esclusiva, dalla zona disimpegno che fa da filtro fra le unità immobiliari del piano interrato, all'unità C5) si accede dal lato dx attraverso la porta in legno (Foto 23/05/2019 n° 5029-5030-5031-5032-5033-5034).

La pavimentazione dell'unità è in mattonelle di monocottura colore marrone chiaro dimensioni 40cmx40cm, il rivestimento in mattonelle monocottura a finitura grezza colore marrone chiaro.

Il bagno è dotato di lavabo, water, bidet e doccia.

E' presente un infisso esterno in legno e vetro in corrispondenza della bocca di lupo dell'intercapedine, l'infisso interno è in legno.



L'altezza utile interna per l'unità immobiliare è di circa H=2,65m.

\*

C6) L'unità immobiliare si sviluppa a piano interrato destinata a lavanderia, l'accesso è possibile dall'autorimessa (Foto 23/05/2019 n° 5005-5039), e dall'interno dell'edificio utilizzando il vano scale con ingresso esterno indipendente dalla corte esclusiva, dalla zona disimpegno che fa da filtro fra le unità immobiliari del piano interrato, all'unità C6) si accede dal lato dx percorrendo il corridoio attraverso la porta in legno (Foto 23/05/2019 n° 5024-5025-5026-5027-5028).

La pavimentazione dell'unità è in mattonelle di monocottura colore marrone chiaro dimensioni 40cmx40cm, battiscopa stesso materiale.

E' presente un infisso esterno in legno e vetro in corrispondenza della bocca di lupo dell'intercapedine, l'infisso interno è in legno.

L'altezza utile interna per l'unità immobiliare è di circa H=2,65m.

\*

C7) L'unità immobiliare si sviluppa a piano interrato destinata a ripostiglio, l'accesso è possibile dall'autorimessa (Foto 23/05/2019 n° 5005-5039), e dall'interno dell'edificio utilizzando il vano scale con ingresso esterno indipendente dalla corte esclusiva, dalla zona disimpegno che fa da filtro fra le unità immobiliari del piano interrato, all'unità C7) si accede dal lato dx percorrendo il corridoio attraverso la porta in legno.

La pavimentazione dell'unità è in mattonelle di monocottura colore marrone chiaro dimensioni 40cmx40cm, battiscopa stesso materiale, l'infisso interno è in legno.



L'altezza utile interna per l'unità immobiliare è di circa H=2,65m.

\*

Come da dichiarazione del proprietario non esecutato, per tutte le unità immobiliari al piano interrato B), C1), C2), C3), C4), C5), C6), C7), gli impianti tecnologici sono così predisposti, dove presenti:

- L'impianto di riscaldamento principale e di produzione di acqua calda sanitaria è costituito da una caldaia con alimentazione a gas metano cittadino, situata nell'unità immobiliare D) al piano terra.

La produzione secondaria di calore e di acqua calda sanitaria è costituita da un impianto fotovoltaico situato sulla copertura dell'edificio, secondo la necessità, all'occorrenza di maggiori esigenze e/o in caso di mancato o insufficiente funzionamento dell'impianto principale fotovoltaico.

I radiatori sono in ghisa pitturata bianca e termoarredo in acciaio pitturato bianco nel bagno (Foto 23/05/2019 n° 5018-5030).

- L'impianto elettrico è in comune tra il piano interrato e il piano terra, con unico contatore, a norma (Foto 23/05/2019 n° 5056-5057).
- L'impianto idrico è in comune tra il piano interrato e il piano terra, con unico contatore, a norma, l'approvvigionamento è dall'acquedotto comunale per l'acqua ad uso sanitario, dal pozzo per gli scarichi dei bagni e per l'irrigazione dei giardini (Foto 23/05/2019 n° 5055-5058-5059-5060).
- Gli scarichi sono in fossa imhoff, posizionata al di sotto della stradina interna di accesso al lotto.



\*

D) L'unità immobiliare si sviluppa a piano terra, l'accesso è possibile dalla corte esclusiva tramite il portoncino blindato ad un'anta in legno bugnato situato al di sotto del porticato (Foto 23/05/2019 n° 4934-4935-4941) e dall'interno dell'edificio utilizzando il vano scale con ingresso esterno indipendente dalla corte esclusiva, tramite il portoncino blindato ad un'anta in legno (Foto 23/05/2019 n° 5035-5036).

La pavimentazione dell'unità nella zona giorno è in mattonelle di monocottura colore chiaro dimensioni 60cmx60cm, battiscopa stesso materiale.

Gli infissi esterni sono in legno e vetro, gli infissi interni in legno.

L'unità immobiliare al suo interno si sviluppa nel soggiorno (Foto 23/05/2019 n° 4937 a 4950), la cucina (Foto 23/05/2019 n° 4951 a 4959), un corridoio-disimpegno (Foto 23/05/2019 n° 4960-4966) che introduce nella zona notte con pavimentazione in parquet in legno chiaro e battiscopa stesso materiale, dove si sviluppano il bagno con lavabo, water, bidet e vasca, pavimentazione in mattonelle monocottura colore nero, rivestimento piastrelle stesso materiale colore marrone e beige (Foto 23/05/2019 n° 4961-4962-4963), una cameretta (Foto 23/05/2019 n° 4964-4965), un secondo bagno con lavabo, water, bidet e doccia, pavimentazione in mattonelle monocottura colore blu, rivestimento piastrelle stesso materiale colore blu e beige (Foto 23/05/2019 n° 4967-4969-4970-4971), una seconda cameretta (Foto 23/05/2019 n° 4972-4973-4974-4975-4976), la



camera matrimoniale (Foto 23/05/2019 n° 4977-4978-4979-4980-4981-4982-4983-4984-4985) ed un vano con finestra utilizzato come locale di sgombero (Foto 23/05/2019 n° 4968-4986-4987-4988).

All'esterno dell'unità immobiliare è presente un porticato sul fronte dell'edificio lato Nord e sul lato Est (Foto 23/05/2019 n° 4857-4858-4862-4863-4865), un piccolo portico sul retro dell'edificio lato Sud (Foto 23/05/2019 n° 4871), un lastrico solare parzialmente coperto con tettoia in legno con accesso dall'interno dal soggiorno Sud-Est, con pavimentazione in mattonelle di monocottura (Foto 23/05/2019 n° 4866-4867-4868-4869).

L'altezza utile interna per l'unità immobiliare è di circa  $H=2,70m$ .

Come da dichiarazione del proprietario non eseguito, gli impianti tecnologici sono così predisposti:

- la produzione principale di calore e di acqua calda sanitaria per l'unità immobiliare e di riscaldamento è costituita da una caldaia con alimentazione a gas metano cittadino situata al piano terra, a norma.

L'impianto di riscaldamento secondario, a norma, di complemento alla caldaia principale, è costituito da un impianto fotovoltaico situato sulla copertura dell'edificio, che alimenta il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria per il piano interrato, il piano terra e il piano primo secondo la necessità, all'occorrenza di maggiori esigenze e/o in caso di mancato o insufficiente funzionamento dell'impianto principale.

I radiatori sono in acciaio pitturato bianco (Foto 23/05/2019 n°



4989-4990-4994-4995).

- l'impianto elettrico è in comune tra il piano interrato e il piano terra, con unico contatore, a norma (Foto 23/05/2019 n° 4991-4992-4993-5056-5057).
- l'impianto idrico è in comune tra il piano interrato e il piano terra, con unico contatore, a norma, l'approvvigionamento è dall'acquedotto comunale per l'acqua ad uso sanitario, dal pozzo per gli scarichi dei bagni e per l'irrigazione dei giardini, gli impianti tecnologici sono situati all'interno del locale tecnico al piano interrato (Foto 23/05/2019 n. 5055-5058-5059-5060).

Gli scarichi sono in fossa imhoff, posizionata al di sotto della stradina interna di accesso al lotto.

\*

E) L'unità immobiliare si sviluppa a piano primo, l'accesso indipendente è possibile dalla corte esclusiva tramite il portoncino blindato ad un'anta in legno bugnato (Foto 23/05/2019 n° 4934-4935) utilizzando il vano scale con ingresso indipendente (Foto 23/05/2019 n° 5080-5081-5082-5084).

La pavimentazione dell'unità nella zona giorno è in mattonelle rettangolari allungate in monocottura colore scuro simil parquet, battiscopa in legno.

Gli infissi esterni sono in legno e vetro, gli infissi interni in legno.

L'unità immobiliare al suo interno si sviluppa nel soggiorno-cucina (Foto 23/05/2019 n° 5103-5104-5105-5106-5108-5109-5110-5111-5112), dal quale si accede ad un terrazzo scoperto sul retro (Foto



23/05/2019 n° 5092-5093-5094-5095-5096) e a un secondo terrazzo coperto sul fronte dell'edificio (Foto 23/05/2019 n° 5097-5098-5099-5100). Dal soggiorno si accede a un disimpegno che introduce alla zona notte (Foto 23/05/2019 n° 5113), dove si trovano un il bagno con lavabo, water, bidet e doccia, rivestimento in piastrelle in materiale simil pietra grezza colore grigio (Foto 23/05/2019 n° 5114-5115-5116), la camera (Foto 23/05/2019 n° 5117-5118-5119-5120-2121) e una cameretta utilizzata a studio (Foto 23/05/2019 n° 5122-5123-5124).

Come da dichiarazione del proprietario non eseguito, gli impianti tecnologici sono così predisposti:

- la produzione principale di calore per l'unità immobiliare è costituita da una caldaia con alimentazione a gas metano cittadino, situata sul terrazzo scoperto nel retro dell'edificio (Foto 23/05/2019 n° 5127-5130-5132), che produce il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria, a norma.

L'impianto di riscaldamento secondario, a norma, di complemento alla caldaia principale, è costituito da un impianto fotovoltaico situato sulla copertura dell'edificio, che alimenta il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria per il piano interrato, il piano terra e il piano primo secondo la necessità, all'occorrenza di maggiori esigenze e/o in caso di mancato o insufficiente funzionamento dell'impianto principale.

L'impianto di riscaldamento è stato predisposto con tubazioni separate dall'impianto principale dell'edificio, con predisposizione per la realizzazione dell'allaccio del contatore autonomo.



I radiatori sono in acciaio pitturato bianco (Foto 23/05/2019 n° 5126).

- L'impianto elettrico è stato predisposto con tubazioni separate dall'impianto principale dell'edificio, con predisposizione per l'allaccio del contatore autonomo, a norma.
- L'impianto idrico è stato predisposto con tubazioni separate dall'impianto principale dell'edificio, con predisposizione per l'allaccio del contatore autonomo, a norma, l'approvvigionamento è dall'acquedotto comunale per l'acqua ad uso sanitario, dal pozzo per gli scarichi dei bagni e per l'irrigazione dei giardini.
- Gli scarichi sono in fossa imhoff, posizionata al di sotto della stradina interna di accesso al lotto.

L'altezza utile interna per l'unità immobiliare è variabile da un minimo di circa  $h=2,50m$ , al massimo al colmo della copertura di circa  $H=3,45m$ .

\*

G) L'unità immobiliare è costituita da una rata di terreno agricolo di superficie di 2.082 mq, che si sviluppa sul retro dell'edificio e costituisce la sede delle unità immobiliari I)-J)-K), all'interno della quale si trovano le zone a verde intorno alla piscina, i percorsi pedonali per l'accesso al magazzino e al piano vasca, i percorsi carrabili per la movimentazione degli automezzi e l'accesso all'unità immobiliare K) (Foto 23/05/2019 n° 4897-4898-4899-4901-4902-4903-4925-4926-4927-4928-4930-4931-4932-4933).

\*



H) L'unità immobiliare è costituita da una rata di terreno agricolo di superficie di 630mq, che si sviluppa sul retro dell'edificio, all'interno della quale si trovano i percorsi carrabili per la movimentazione degli automezzi con la presenza di un ampio piazzale imbrecciato per la manovra dei mezzi (Foto 23/05/2019 n° 4905-4906-4910-4911-4912).

\*

I) L'unità immobiliare è costituita da un manufatto in ferro e vetro con copertura a una falda, poggiato su un basamento realizzato con una soletta di cemento, autorizzato con destinazione a serra (Foto 31/01/2020 n° 6174-6175-6176).

L'altezza utile per l'unità immobiliare è variabile da un minimo di circa h=2,10m, al massimo al colmo della copertura di circa H=2,40m.

\*

J) L'unità immobiliare è costituita da un manufatto in legno con copertura a capanna, poggiato su un basamento realizzato con una soletta di cemento con pavimentazione in pietra, con destinazione ad annesso e pertinenza dell'abitazione principale ed utilizzo a magazzino (Foto 31/01/2020 n° 6171-6172-6173).

L'altezza utile per l'unità immobiliare è variabile da un minimo di circa h=1,95m, al massimo al colmo della copertura di circa H=2,30m.

\*

K) L'unità immobiliare è costituita da una piscina con vasca realizzata in lamiera di acciaio delle dimensioni di circa 5,65m x 16,25m, piano vasca realizzato a solarium con una soletta di cemento con pavimentazione in pietra delle dimensioni maggiori di circa 2,00m



per ogni lato della piscina (Foto 23/05/2019 n° 4921-4922-4924-4925).

\* \* \* \* \*

**5) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 5)**

**5.1) VERIFICA TITOLO DI PROPRIETA', EVENTUALI DIRITTI  
DI COMPROPRIETA' O ALTRI DIRITTI PARZIALI**

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, oggi così catastalmente censiti:

- A) C.F. Foglio 13, part. 2425 sub. 1**
- B) C.F. Foglio 13, part. 2425 sub. 2**
- C1) C.F. Foglio 13, part. 2425 sub. 6**
- C2) C.F. Foglio 13, part. 2425 sub. 7**
- C3) C.F. Foglio 13, part. 2425 sub. 8**
- C4) C.F. Foglio 13, part. 2425 sub. 9**
- C5) C.F. Foglio 13, part. 2425 sub. 10**
- C6) C.F. Foglio 13, part. 2425 sub. 11**
- C7) C.F. Foglio 13, part. 2425 sub. 12**
- D) C.F. Foglio 13, part. 2425 sub. 4**
- E) C.F. Foglio 13, part. 2425 sub. 5**
- F) C.T. Foglio 13, part. 2425**
- G) C.T. Foglio 13, part. 2663**
- H) C.T. Foglio 13, part. 512**
- I) C.F. Foglio 13, part. 2660**
- J) C.F. Foglio 13, part. 2661**
- K) C.F. Foglio 13, part. 2662**

siti in Via Madonna di Campagna n° 79 – Bastia Umbra (PG).



Attualmente intestati a:

- **\_\_\_\_\_** nata a \_\_\_\_\_, residente in \_\_\_\_\_, per 1/2 dei diritti della proprietà in regime di comunione legale dei beni;
- **\_\_\_\_\_** nato ad \_\_\_\_\_, residente in \_\_\_\_\_, per 1/2 dei diritti della proprietà in regime di comunione legale dei beni.

Come risulta dalla Relazione Notarile del Notaio Dott. \_\_\_\_\_,

\_\_\_\_\_ il titolo di proprietà è stato ottenuto a seguito dei seguenti atti:

- Atto notarile pubblico di compravendita immobili a rogito del Notaio Dott. \_\_\_\_\_ del 22/10/1999 Rep. n° 4, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 28/10/1999 al n° 14580 Reg. Part., a favore di \_\_\_\_\_ per la quota di 1/1 della piena proprietà (All. 42/1-4);
- Atto notarile di Cessione e Costituzione di Fondo Patrimoniale a rogito del Notaio Dott. \_\_\_\_\_ registrato a Perugia il 11/10/2007 al n. 14779 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 22/10/2007 ai numeri 19616 e 19617 di formalità, a favore di \_\_\_\_\_ per la quota di 1/2 della piena proprietà e di \_\_\_\_\_ per la quota di 1/2 della piena proprietà e della propria famiglia (All. 32/1-7).



\* \* \* \* \*

**6) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 6)**

6.1) STATO DI POSSESSO DEI BENI

6.2) STATO DI OCCUPAZIONE DEI BENI

Al momento del sopralluogo gli immobili oggetto di valutazione sono risultati IN POSSESSO di ed OCCUPATI da:

**A) C.F. Foglio 13, part. 2425 sub. 1**

**B) C.F. Foglio 13, part. 2425 sub. 2**

**C1) C.F. Foglio 13, part. 2425 sub. 6**

**C2) C.F. Foglio 13, part. 2425 sub. 7**

**C3) C.F. Foglio 13, part. 2425 sub. 8**

**C4) C.F. Foglio 13, part. 2425 sub. 9**

**C5) C.F. Foglio 13, part. 2425 sub. 10**

**C6) C.F. Foglio 13, part. 2425 sub. 11**

**C7) C.F. Foglio 13, part. 2425 sub. 12**

**D) C.F. Foglio 13, part. 2425 sub. 4**

**E) C.F. Foglio 13, part. 2425 sub. 5**

**F) C.T. Foglio 13, part. 2425**

**G) C.T. Foglio 13, part. 2663**

**H) C.T. Foglio 13, part. 512**

**I) C.F. Foglio 13, part. 2660**

**J) C.F. Foglio 13, part. 2661**

**K) C.F. Foglio 13, part. 2662**

siti in Via Madonna di Campagna n° 79 – Bastia Umbra (PG),

- \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ ,



residente in \_\_\_\_\_,  
\_\_\_\_\_, per 1/2 dei diritti della proprietà in regime di comunione  
legale dei beni;

- \_\_\_\_\_, nato ad \_\_\_\_\_, residente in \_\_\_\_\_,  
\_\_\_\_\_ per 1/2  
dei diritti della proprietà in regime di comunione legale dei beni.

Gli immobili sono occupati anche dai due figli minori:

- \_\_\_\_\_ nata ad \_\_\_\_\_, residente in \_\_\_\_\_,  
\_\_\_\_\_;
- \_\_\_\_\_, nata ad \_\_\_\_\_, residente  
in \_\_\_\_\_.

\* \* \* \* \*

## **7) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 7)**

### **7.1) INDIVIDUAZIONE ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Il sottoscritto C.T.U. si riporta a quanto rilevato dall'esame della documentazione agli atti e delle visure ed ispezioni presso il Tribunale di Perugia, l'Amministrazione Comunale di Bastia Umbra (PG) e la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia.

Per quanto è stato possibile accertare al C.T.U., alla data della presente Relazione Peritale risultano, sugli immobili oggetto di codesta esecuzione, i seguenti ulteriori vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

- non risultano oneri giuridici in corso a carico degli immobili.



7.1) INDIVIDUAZIONE ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI  
O ONERI CANCELLATI O NON OPPONIBILI  
ALL'ACQUIRENTE

Il sottoscritto C.T.U. si riporta a quanto rilevato dall'esame della relazione notarile allegata al fascicolo di esecuzione immobiliare e della documentazione del Servizio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio di Perugia, acquisita a seguito dalle verifiche eseguite dallo scrivente dalla data del 12/07/2018 alla data del 04/02/2020 (All. 43/1-4) e alla data 19/05/2021 (All. 43/5-8).

**TRASCRIZIONI CANCELLATE DALLA PROCEDURA O NON  
OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**

Unità Immobiliari A)-B)-C1)-C2)-C3)-C4)-C5)-C6)-C7)-D)-E)-F)-G)-  
H)-I)-J)-K)

- Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili n°  
11186 Reg. Part. del 28/06/2018, a favore di .....  
..... contro  
.....

**TRASCRIZIONI RIMANENTI A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

- Atto notarile di Costituzione di Fondo Patrimoniale n° 19617  
Reg. Part. del 22/10/2007, registrato a Perugia il 11/10/2007 al  
n° 14779, a favore ed a carico dei signori .....  
nato in / ..... e ..... nata a  
.....

**ISCRIZIONI CANCELLATE DALLA PROCEDURA O NON**



## **OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**

### **Unità Immobiliari A)-B)-C1)-C2)-C3)-C4)-C5)-C6)-C7)-D)-E)**

- Ipoteca volontaria n° 2707 Reg. Part. del 10/06/2011 per l'importo di € 260.000,00 – Concessione a garanzia di mutuo fondiario di € 130.000,00, durata 15 anni a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

### **Unità Immobiliari A)-B)-C1)-C2)-C3)-C4)-C5)-C6)-C7)-D)-E)-F)-G)-H)-I)-J)-K)**

- Ipoteca giudiziale n° 1705 Reg. Part. del 26/06/2014 derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale Civile di Perugia Rep. n° 2441/2014 del 07/06/2014, per l'importo di € 450.000,00 per sorte di € 295.083,00, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] e [REDACTED];
- Ipoteca giudiziale n° 2370 Reg. Part. del 27/07/2015 derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale Civile di Perugia Rep. n° 1940/2015 del 04/06/2015, per l'importo di € 474.000,00 per sorte di € 473.729,07, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] € [REDACTED];
- Ipoteca giudiziale n° 1075 Reg. Part. del 23/03/2018 derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale Civile di Perugia Rep. n° 2709/2016 del 12/12/2016, per l'importo di € 50.000,00 per sorte



di € 40.335,80, a favore di \_\_\_\_\_  
contro \_\_\_\_\_

**ISCRIZIONI RIMANENTI A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Unità Immobiliari A)-B)-C1)-C2)-C3)-C4)-C5)-C6)-C7)-D)-E)-F)-G)-  
H)-I)-J)-K)

- NESSUNA

\* \* \* \* \*

**8) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 8)**

8.1) EVENTUALI SPESE DI GESTIONE, ORDINARIE E  
STRAORDINARIE

Nel complesso immobiliare di cui fanno parte gli immobili oggetto della presente Esecuzione Immobiliare non esiste il condominio, quindi non sono previste comuni spese di gestione generale, ordinarie e/o straordinarie.

\* \* \* \* \*

**9) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 9)**

9.1) INDIVIDUAZIONE PRECEDENTI PROPRIETARI

A seguito delle ricerche effettuate dal C.T.U. presso il Comune di Bastia Umbra (PG) e dall'esame degli atti e della relazione notarile presente nel fascicolo di esecuzione, sono stati individuati per gli immobili oggetto di pignoramento i seguenti precedenti proprietari nell'ultimo ventennio:

**A)-F)-G)-H)** \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_

**A)-F)-G)-H)** \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_



A)-F)-G)-H) \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_

A)-F)-G)-H) \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_

\* \* \* \* \*

## **10) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 10)**

### 10.1) VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

A seguito delle verifiche effettuate sui luoghi e presso la sezione Urbanistica del Comune di Bastia Umbra (PG), per quanto è stato possibile accertare, è stata reperita la seguente documentazione per gli immobili oggetto di pignoramento:

- Autorizzazione Edilizia n° 7/2003 del 31/01/2003, Pratica edilizia n° 619/2002, per "Installazione di una serra ai sensi D.G.R. n° 7304/1997" intestata a \_\_\_\_\_ (All. 44);
- Permesso di Costruire n° 176/2007 del 08/08/2007, Pratica edilizia n° 259/2005, per "Realizzazione edificio civile abitazione bifamiliare e recinzione" in Via Madonna di Campagna – Bastia Umbra (PG), intestata a \_\_\_\_\_ (All. 45/1-3);
- Permesso di Costruire n° 29/2009 del 19/02/2009, Pratica edilizia n° 289/2008, in Variante al permesso di Costruire n° 176 del 08/08/2007 per "Realizzazione edificio civile abitazione bifamiliare e recinzione" in Via Madonna di Campagna – Bastia Umbra (PG), intestata a \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ (All. 46/1-3);
- Richiesta di Permesso di Costruire, Pratica edilizia n° 97/2010 del 12/06/2010, per "Realizzazione di una piscina e realizzazione di \_\_\_\_\_"



un annesso ai sensi del Regolamento Regionale n° 8 del 03/11/2008” in Via Madonna di Campagna – Bastia Umbra (PG), intestata a ..... e ..... (All. 47/1-2) – **La pratica ha ricevuto i pareri favorevoli, ma ad oggi risulta sospesa in attesa di completamento;**

- Certificato di Agibilità parziale Prot. n° 66 del 29/06/2010 riferito a n° 1 unità immobiliare destinata vano scale comune BCNC piano S1-T-1 (sub. 1), n° 1 unità immobiliare destinata a garage al piano interrato (sub. 2) e n° 1 unità immobiliare destinata a civile abitazione al piano terra (sub. 4) di un fabbricato ad uso residenziale ubicato in Bastia Umbra (PG), Via Madonna di Campagna civ. n° 79 (ingresso carrabile) e civ. n° 79/A (ingresso pedonale), rilasciata a ..... e ..... (All. 48/1-2).

E' stata verificata la classificazione urbanistica degli immobili oggetto di pignoramento nel P.R.G. (All. 49) e nel Testo Unico delle Norme Tecniche di Attuazione:

A)-B)-C1)-C2)-C3)-C4)-C5)-C6)-C7)-D)-E)-I)-J)-K)

P.R.G. vigente Comune di Bastia Umbra (PG) - Zona C0 – Zona di espansione residenziale (parte) e zona agricola compromessa (parte) - Art. 8 T.U.N.A. (All. 50) – Piano attuativo Zona Madonna di Campagna – Bastiola (All. 51/1-3);

F)-G)-H) P.R.G. vigente Comune di Bastia Umbra (PG) - Zona E1 – Area agricola di pregio – Art. 30 T.U.N.A. (All. 52/1-4).

E' stata riscontrata sulla zona sede degli immobili la presenza dei seguenti vincoli urbanistici:



A)-B)-C1)-C2)-C3)-C4)-C5)-C6)-C7)-D)-E)-F)-G)-H)-I)-J)-K)

P.R.G. vigente Comune di Bastia Umbra (PG) – Ambito di rispetto all'aeroporto regionale - Area sottoposta a vincolo aeroportuale di cui al D.P.G.R. n° 581 del 18/11/1991 e s.m.i., - Art. 45 T.U.N.A. (All. 53/1-2).

\*

**Sono presenti difformità urbanistiche, relativamente alle unità immobiliari oggetto di esecuzione che risultano essere state oggetto di autorizzazione.**

**Le difformità riguardano le unità immobiliari A), B), C), E), J), K).**

#### **Unità immobiliare A)**

**L'unità immobiliare A) si sviluppa al piano interrato, terra e primo e risultava al momento del pignoramento classificata ed accatastata “*corte e vano scala BCNC*”. Il C.T.U. ha potuto riscontrare al momento dei sopralluoghi la chiusura dell'apertura che al piano interrato metteva direttamente in comunicazione il vano scale con il magazzino adiacente allo stesso, diversamente da quanto presente nelle planimetrie del progetto architettonico autorizzato dal Comune di Bastia Umbra (PG).**

#### **Unità immobiliare B)**

**L'unità immobiliare B) si trova al piano interrato e risultava al momento del pignoramento autorizzata a “*garage-autorimessa*”. Il C.T.U. ha potuto riscontrare come al momento dei sopralluoghi una parte dell'autorimessa, lato Est dell'edificio, sia stata divisa mediante la realizzazione di un tramezzo a ricavare un locale non**



**presente nelle planimetrie del progetto architettonico autorizzato dal Comune di Bastia Umbra (PG).**

Le opere a lavori finiti risultano autorizzate con Permesso di Costruire n° 176 del 08/08/2007 e successiva Variante al Permesso di Costruire n° 29 del 19/02/2009, per la quale è stata presentata una “Comunicazione di fine lavori parziali” relativamente al Piano Seminterrato e al Piano Terra.

**Unità immobiliare C)**

L'unità immobiliare C1) si trova al piano interrato e risultava al momento del pignoramento classificata ed accatastata sub. 3 “*in corso di costruzione*”, mentre **il C.T.U. ha potuto riscontrare come al momento dei sopralluoghi i lavori fossero completamente ultimati e l'unità occupata ed utilizzata per la destinazione d'uso autorizzata dal Comune di Bastia Umbra (PG) per locale tecnico, fondi, spogliatoio, residenziale.**

L'unità immobiliare ex sub. 3 è stata suddivisa come da progetto architettonico approvato dal Comune di Bastia Umbra (PG), una parte è stata destinata a locale tecnico per l'alloggiamento degli impianti comuni dell'acqua e della caldaia per la produzione del riscaldamento e dell'acqua calda sanitaria, ora U.I. C1 sub. 6 BCNC.

Altre tre parti dell'unità immobiliare, costituite da tre vani distinti non comunicanti, sono state destinate a fondo ora U.I. C2 sub. 7, spogliatoio ora U.I. C3 sub. 8 e ripostiglio ora U.I. C7 sub. 12.

La restante parte dell'unità immobiliare è stata destinata ad uso



residenziale, alla quale si accede dal disimpegno-vano scale (sub. 1 BCNC), che conduce ad un salone rustico con adiacenti cucina e dispensa ora U.I. C4 sub. 9, al bagno ora U.I. C5 sub. 10 e alla lavanderia ora U.I. C6 sub. 11, a costituire dei vani completamente separati e non tutti comunicanti tra di loro.

#### Unità immobiliare E)

L'unità immobiliare E) si trova al piano primo e risultava classificata ed accatastata "*in corso di costruzione*", mentre il C.T.U. ha potuto riscontrare come al momento dei sopralluoghi i lavori fossero completamente ultimati e l'unità occupata ed utilizzata per la destinazione d'uso autorizzata dal Comune di Bastia Umbra (PG) di residenziale.

L'unità immobiliare è destinata a civile abitazione, essendo presenti un soggiorno con angolo cottura, dal quale si accede al disimpegno che immette nella zona notte con il bagno e due camere. Dal soggiorno si accede anche a due terrazzi.

\*

Per le unità immobiliari C1), C2), C3), C4), C5), C6), C7) ed E), le opere erano state autorizzate con Permesso di Costruire n° 176 del 08/08/2007 e successiva Variante al Permesso di Costruire n° 29 del 19/02/2009, per la quale è stata presentata una "Comunicazione di fine lavori parziali" dichiarata in data 14/04/2010 relativamente al Piano Interrato e al Piano Terra, ed è stato rilasciato un Certificato di Agibilità parziale relativamente alle sole unità immobiliari A), B) e D), rispettivamente sub. 1, sub.



2 e sub. 4.

Non risulta essere presentata la Comunicazione di fine lavori per le restanti parti dell'edificio, unità immobiliari C1), C2), C3), C4), C5), C6), C7) ed E), rispettivamente ex sub. 3 ed ex sub. 5.

In considerazione della condizione al punto 1. del Permesso di Costruire n° 29 del 19/02/2009 e della successiva Variante al Permesso di Costruire n° 29 del 19/02/2009: *"Il termine per l'inizio dei lavori non potrà essere superiore ad un anno dal rilascio del presente titolo; quello di ultimazione entro il quale l'opera deve essere completata non potrà superare i quattro anni dal rilascio del titolo medesimo. Il termine per l'ultimazione dei lavori, su istanza presentata anteriormente alla scadenza, può essere prorogato al massimo per due anni, con provvedimento motivato per fatti estremi sopravvenuti alla volontà del titolare del permesso (art. 16 comma 2 L.R. n. 1/2004). Decorso tale termine di cui sopra il permesso decade di diritto per la parte non eseguita", le opere successivamente eseguite per l'ultimazione delle unità immobiliari C1), C2), C3), C4), C5), C6), C7) ed E) risultano, di fatto, abusive.*

\*

Sono presenti difformità urbanistiche, relativamente alle unità immobiliari J) magazzino manufatto in legno e K) piscina oggetto di esecuzione che non risultano essere state oggetto di alcuna autorizzazione urbanistica.

E' stata infatti presentata richiesta di Permesso di Costruire,



Pratica edilizia n° 97/2010 del 12/06/2010, per “Realizzazione di una piscina e realizzazione di un annesso ai sensi del Regolamento Regionale n° 8 del 03/11/2008” in Via Madonna di Campagna – Bastia Umbra (PG), intestata a \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_  
(All. 47/1-2).

La pratica ha ricevuto i pareri favorevoli, ma ad oggi risulta essere sospesa in attesa di completamento, in mancanza della documentazione strutturale delle opere per la realizzazione della piscina, da depositare preventivamente presso l’Ufficio Vigilanza sulle Costruzioni della Regione dell’Umbria per l’autorizzazione sismica ed in seguito presso il Comune di Bastia Umbra (PG), per il rilascio dell’autorizzazione al permesso di costruire.

La piscina e i relativi annessi sono stati realizzati ed ultimati in assenza del titolo edilizio urbanistico autorizzativo, risultando ad oggi, pertanto, abusivi.

L’annesso pergolato, che da progetto risulterebbe di dimensioni 4,00m x 6,00m e in aderenza all’annesso magazzino, è stato realizzato di dimensioni maggiori 5,00m x 11,00m e in altra posizione, distante dall’abitazione principale di cui costituisce pertinenza, oltre i 30,00m massimi previsti dall’Art. 21 del Regolamento Regionale n° 2 del 18/02/2015, costituendo pertanto una difformità abusiva (Foto 23/05/2019 n° 4903-4917-4918-4919-4920).

**IL PERGOLATO AD OGGI RISULTA NON SANABILE.**

\*



Il manufatto che costituiva la tettoia in metallo e lamiera, di dimensioni 6,00m x 4,55m x 3,40m, non possedeva autorizzazioni urbanistiche, ma risulta essere stato demolito nel corso delle operazioni peritali, essendo stati rimossi gli elementi in ferro e lamiera metallica che costituivano la struttura e le tamponature, rimanendo la soletta di base in cemento al livello del suolo.

\*

Tutte le opere abusive, locale tecnico U.I. C1) BCNC, fondo U.I. C2), spogliatoio U.I. C3), rustico, cucina e dispensa U.I. C4), bagno U.I. 5, lavanderia U.I. C6), ripostiglio U.I. C7), l'annesso magazzino U.I. K) e la piscina U.I. J), sono sanabili urbanisticamente presso il Comune di Bastia Umbra (PG), ai sensi dell'Art. 147 della L.R. 1/2015 mediante la presentazione di una pratica di "Accertamento di conformità", con il pagamento di una sanzione amministrativa da calcolare nello specifico (da euro 600,00 a euro 6.000,00), ma incorre anche nelle sanzioni amministrative e penali ai sensi della L.R. 1/2015 a carico del proprietario e/o del richiedente.

La posizione penale derivante dall'abuso urbanistico può essere stralciata con la sanatoria urbanistica delle opere e l'eventuale pagamento della sanzione amministrativa, da calcolare nello specifico.

LA PRATICA STRUTTURALE delle opere per la realizzazione degli annessi e della piscina, U.I. J), K), da depositare preventivamente presso l'Ufficio Vigilanza sulle Costruzioni della



Regione dell'Umbria per l'autorizzazione sismica, ed in seguito presso il Comune di Bastia Umbra (PG) per il rilascio dell'autorizzazione al permesso di costruire, unitamente ad una pratica di Valutazione della sicurezza essendo le opere già state realizzate, incombe nelle sanzioni amministrative e penali ai sensi degli Artt. 95-96 del D.P.R. n° 380/2001 e del D.G.R. n° 347 del 25/03/2019 a carico del proprietario e/o del richiedente.

La posizione penale derivante dall'abuso strutturale non può essere stralciata con la regolarizzazione del deposito strutturale presso l'Ufficio Vigilanza sulle Costruzioni della Regione dell'Umbria.

Le opere strutturali di realizzazione della piscina sono soggette a collaudo statico, necessario e propedeutico per il rilascio del Certificato di Agibilità da parte del Comune di Bastia Umbra (PG).

I costi per la regolarizzazione urbanistica delle opere abusive possono essere valutati presuntivamente:

Unità immobiliari A)-B)-C1)-C2)-C3)-C4)-C5)-C6)-C7)-E)

Spese tecniche pratica di Accertamento di conformità

presso Comune Bastia Umbra (PG) € 1.000,00

Accessori previdenziali 4% € 40,00

€ 1.040,00

I.V.A. 22% € 228,80

Totale € 1.268,00

Oneri amministrativi e bolli € 100,00

Sanzione amministrativa €600,00÷€6.000,00



**TOTALE € 1.968,00÷€7.368,00**

**Unità immobiliari J)-K)**

**Spese tecniche pratica deposito progetto strutturale**

**presso Regione Umbria (PG) € 1.000,00**

**Accessori previdenziali 4% € 40,00**

**€ 1.040,00**

**I.V.A. 22% € 228,80**

**Totale € 1.268,00**

**Oneri amministrativi e bolli € 700,00**

**TOTALE € 1.968,00**

**circa Euro 2.000,00 (duemila/00), oltre le spese e le sanzioni amministrative anche per il procedimento penale, da valutare nello specifico.**

**Spese tecniche pratica di Accertamento di conformità**

**presso Comune Bastia Umbra (PG) € 1.000,00**

**Accessori previdenziali 4% € 40,00**

**€ 1.040,00**

**I.V.A. 22% € 228,80**

**Totale € 1.268,80**

**Oneri amministrativi e bolli € 100,00**

**Sanzione amministrativa €600,00÷€6.000,00**

**TOTALE € 1.968,80÷€7.368,80**

**Unità immobiliare J)-K)**

**Collaudo statico progetto strutturale**

**presso Regione Umbria € 1.000,00**



|                              |                   |
|------------------------------|-------------------|
| Accessori previdenziali 4%   | <u>€ 40,00</u>    |
|                              | € 1.040,00        |
| I.V.A. 22%                   | <u>€ 228,80</u>   |
| Totale                       | € 1.268,80        |
| Oneri amministrativi e bolli | <u>€ 100,00</u>   |
| <b>TOTALE</b>                | <b>€ 1.368,80</b> |

circa Euro 1.400,00 (millequattrocento/00).

**Unità immobiliari A)-C1)-C2)-C3)-C4)-C5)-C6)-C7)-E)**

**Spese tecniche pratica Agibilità presso Comune Bastia Umbra (PG)**

|                              |                 |
|------------------------------|-----------------|
|                              | € 500,00        |
| Accessori previdenziali 4%   | <u>€ 20,00</u>  |
|                              | € 520,00        |
| I.V.A. 22%                   | <u>€ 114,40</u> |
| Totale                       | € 634,40        |
| Oneri amministrativi e bolli | <u>€ 100,00</u> |
| <b>TOTALE</b>                | <b>€ 734,00</b> |

circa Euro 750,00 (settecentocinquanta/00).

**Unità immobiliari J)-K)**

**Spese tecniche pratica Agibilità presso Comune Bastia Umbra (PG)**

|                              |                 |
|------------------------------|-----------------|
|                              | € 500,00        |
| Accessori previdenziali 4%   | <u>€ 20,00</u>  |
|                              | € 520,00        |
| I.V.A. 22%                   | <u>€ 114,40</u> |
| Totale                       | € 634,40        |
| Oneri amministrativi e bolli | <u>€ 100,00</u> |



**TOTALE € 734,00**

circa Euro 750,00 (settecentocinquanta/00).

\*

**Tutti i costi suesposti si intendono presuntivi, pertanto da verificare e rivalutare al momento nello specifico per ogni singola attività.**

\* \* \* \* \*

**11) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 11)**

11.1) OPPORTUNITA' DI VENDITA IN UNO O PIU' LOTTI

Per la particolare natura, posizione, disposizione ed uso dei beni oggetto della presente esecuzione, trattandosi di proprietà indivisa soggetta al pignoramento della sola quota di uno dei due comproprietari, pur essendo possibile, in considerazione dell'attuale conformazione planivolumetrica, un frazionamento in unità immobiliari autonome ed indipendenti, al momento non sussistente non essendo stata praticata la completa divisione degli impianti tecnologici già predisposti alla completa divisibilità, di semplice ed economica realizzazione con l'installazione e l'allaccio dei singoli contatori delle utenze, per gli immobili oggetto della presente esecuzione si ritiene di porre alla pubblica asta gli stessi beni distinti in **LOTTO UNICO**.

Sarebbe possibile la divisione in DUE LOTTI realizzando la separazione degli impianti tecnologici, già predisposti alla completa divisibilità mediante la semplice installazione ed allaccio dei singoli contatori delle utenze domestiche, l'esecuzione di modeste opere edili e una piccola redistribuzione dei locali al piano sottostrada in modo da



renderli collegati e comunicanti con l'unità immobiliare di assegnazione.

\* \* \* \* \*

## **12) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 12)**

12.1) DESCRIZIONE ANALITICA DELLE UNITA' IMMOBILIARI CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE, AUTORIMESSA, MAGAZZINI, PARTI COMUNI, CORTE ESCLUSIVA CON PISCINA, SERRA E TERRENI AGRICOLI DI CUI ALLE LETTERE A)-B)-C1)-C2)-C3)-C4)-C5)-C6)-C7)-D)-E)-F)-G)-H)-I)-J)-K)

### **LOTTO UNICO**

*Quota di 1/2 dei diritti della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni di \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ residente in \_\_\_\_\_ dei beni immobili siti in Via Madonna di Campagna n° 79 – Bastia Umbra (PG), Comune di Perugia, provincia di Perugia, costituiti da:*

### **Unità immobiliari A)-B)-C1)-C2)-C3)-C4)-C5)-C6)-C7)-D)-E)-F)-G)-H)-I)-J)-K)**

Intero fabbricato a destinazione residenziale, autorimessa, magazzini, spogliatoio, parti comuni e corte esclusiva con terreni agricoli.

*L'unità immobiliare A)-Fparte1) classificata per destinazione residenziale, costituisce le parti comuni delle diverse unità immobiliari del fabbricato, vano scale e corte esclusiva a giardino, si sviluppa (A) al piano interrato per una superficie netta di mq 28,87, al piano terra per una superficie netta di mq 13,92 e al piano primo per una superficie netta di mq 7,25. L'altezza utile interna è di circa h=2,70m.*

*La corte esterna a giardino, vialetti e piazzali (Fparte1) si sviluppa per*



*una superficie netta di circa mq 510,00.*

*L'unità immobiliare B) classificata per destinazione autorimessa si sviluppa al piano interrato con due grandi vani e un corridoio per una superficie netta di mq 126,29.*

*L'altezza utile interna per l'unità immobiliare è di circa h=2,70m.*

*L'unità immobiliare C1) classificata per destinazione locale tecnico si sviluppa al piano interrato per una superficie netta di mq 9,56.*

*L'altezza utile interna per l'unità immobiliare è di circa h=2,70m.*

*L'unità immobiliare C2) classificata per destinazione magazzino si sviluppa al piano interrato per una superficie netta di mq 18,67.*

*L'altezza utile interna per l'unità immobiliare è di circa h=2,70m.*

*L'unità immobiliare C3) classificata per destinazione spogliatoio si sviluppa al piano interrato per una superficie netta di mq 8,20.*

*L'altezza utile interna per l'unità immobiliare è di circa h=2,70m.*

*L'unità immobiliare C4) classificata per destinazione residenziale si sviluppa al piano interrato con il rustico, la cucina e la dispensa per una superficie netta di mq 94,37.*

*L'altezza utile interna per l'unità immobiliare è di circa h=2,65m.*

*L'unità immobiliare C5) classificata per destinazione bagno si sviluppa al piano interrato per una superficie netta di mq 7,19.*

*L'altezza utile interna per l'unità immobiliare è di circa h=2,65m.*

*L'unità immobiliare C6) classificata per destinazione lavanderia si sviluppa al piano interrato per una superficie netta di mq 11,92.*

*L'altezza utile interna per l'unità immobiliare è di circa h=2,65m.*

*L'unità immobiliare C7) classificata per destinazione magazzino si*



*sviluppa al piano interrato per una superficie netta di mq 6,92.*

*L'altezza utile interna per l'unità immobiliare è di circa  $h=2,65m$ .*

*L'unità immobiliare D) classificata per destinazione residenziale si sviluppa al piano terra con il soggiorno, la cucina-pranzo, corridoio, due bagni, tre camere per una superficie netta di mq 127,08, due porticati e un lastrico solare accessibile dal soggiorno per una superficie netta di mq 50,46.*

*L'altezza utile interna per l'unità immobiliare è di circa  $h=2,70m$ .*

*L'unità immobiliare E) classificata per destinazione residenziale si sviluppa al piano primo con il soggiorno, la cucina-pranzo, disimpegno, un bagno, due camere per una superficie netta di mq 61,01, un terrazzo coperto accessibile dal soggiorno e un lastrico solare accessibile dalla cucina-pranzo per una superficie totale netta di mq 22,78. L'altezza utile interna per l'unità immobiliare è variabile da un minimo di circa  $h=2,50m$ , al massimo al colmo della copertura di circa  $H=3,45m$ .*

*L'unità immobiliare Fparte2) costituisce un terreno agricolo classificato di pregio per una superficie di circa mq 900,00.*

*L'unità immobiliare G) costituisce un terreno agricolo classificato di pregio sul quale si sviluppano i manufatti della serra, del magazzino e la piscina con lastrico solare, per una superficie residua di circa mq 2.082,00.*

*L'unità immobiliare H) costituisce un terreno agricolo classificato di pregio, per una superficie di circa mq 630,00.*

*L'unità immobiliare I) classificata per destinazione serra si sviluppa al*



piano terra per una superficie netta di mq 12,76.

L'altezza utile per l'unità immobiliare è variabile da un minimo di circa h=2,10m, al massimo al colmo della copertura di circa H=2,40m.

L'unità immobiliare J) classificata per destinazione magazzino si sviluppa al piano terra per una superficie netta di mq 9,50.

L'altezza utile per l'unità immobiliare è variabile da un minimo di circa h=1,95m, al massimo al colmo della copertura di circa H=2,30m.

L'unità immobiliare K) classificata per destinazione piscina si sviluppa al piano terra per una superficie di vasca di circa mq 77,52 e di lastrico solare circostante di circa mq 101,48.

| Ambiente  | Sup. netta | coeff. | Sup. lorda | coeff. | Sup. comm.   | esposizione | manutenzione |
|---|------------|--------|------------|--------|--------------|-------------|--------------|
| <u>U.I. A)-Fparte1) - Piano interrato, terra, primo</u> |            |        |            |        |              |             |              |
| Vano scale P. S1  | 28,87      | 1,10   | 31,76      | 100%   | 31,76        | Est         | ottima       |
| Vano scale P. T   | 13,92      | 1,10   | 15,31      | 100%   | 15,31        | Est         | ottima       |
| Vano scale P. 1   | 7,25       | 1,10   | 7,98       | 100%   | 7,98         | Est         | ottima       |
| Corte giardino  | 510,00     | 1,00   | 510,00     | 5%     | <u>25,50</u> | -----       | ottima       |
| <b>TOTALE COMMERCIALE U.I. A)</b>                       |            |        |            |        | <b>80,55</b> |             |              |
| <u>U.I. B) - Piano interrato</u>                        |            |        |            |        |              |             |              |
| Autorimessa   | 126,29     | 1,10   | 138,92     | 50%    | <u>69,46</u> | Sud         | discreta     |
| <b>TOTALE COMMERCIALE U.I. B)</b>                       |            |        |            |        | <b>69,46</b> |             |              |
| <u>U.I. C1) - Piano interrato</u>                       |            |        |            |        |              |             |              |
| Locale tecnico  | 9,56       | 1,10   | 10,52      | 40%    | <u>10,52</u> | Sud         | buona        |
| <b>TOTALE COMMERCIALE U.I. C1)</b>                      |            |        |            |        | <b>10,52</b> |             |              |
| <u>U.I. C2) - Piano interrato</u>                       |            |        |            |        |              |             |              |
| Magazzino   | 18,67      | 1,10   | 20,54      | 40%    | <u>8,22</u>  | Est         | buona        |
| <b>TOTALE COMMERCIALE U.I. C2)</b>                      |            |        |            |        | <b>8,22</b>  |             |              |
| <u>U.I. C3) - Piano interrato</u>                       |            |        |            |        |              |             |              |
| Spogliatoio   | 8,20       | 1,10   | 9,02       | 40%    | <u>3,61</u>  | -----       | buona        |
| <b>TOTALE COMMERCIALE U.I. C3)</b>                      |            |        |            |        | <b>3,61</b>  |             |              |
| <u>U.I. C4) - Piano interrato</u>                       |            |        |            |        |              |             |              |



|                                    |       |      |       |      |               |            |        |
|------------------------------------|-------|------|-------|------|---------------|------------|--------|
| Rustico                            | 54,62 | 1,10 | 60,08 | 75%  | 45,06         | Nord-Ovest | ottima |
| Cucina                             | 29,27 | 1,10 | 32,20 | 75%  | 24,15         | Nord-Ovest | ottima |
| Dispensa                           | 10,48 | 1,10 | 11,53 | 75%  | <u>8,65</u>   | Nord-Ovest | ottima |
| <b>TOTALE COMMERCIALE U.I. C4)</b> |       |      |       |      | <b>77,86</b>  |            |        |
| <u>U.I. C5) - Piano interrato</u>  |       |      |       |      |               |            |        |
| Bagno                              | 7,19  | 1,10 | 7,91  | 75%  | <u>5,93</u>   | Nord       | ottima |
| <b>TOTALE COMMERCIALE U.I. C5)</b> |       |      |       |      | <b>5,93</b>   |            |        |
| <u>U.I. C6) - Piano interrato</u>  |       |      |       |      |               |            |        |
| Lavanderia                         | 11,92 | 1,10 | 13,11 | 75%  | <u>9,83</u>   | Nord-Est   | ottima |
| <b>TOTALE COMMERCIALE U.I. C6)</b> |       |      |       |      | <b>9,83</b>   |            |        |
| <u>U.I. C7) - Piano interrato</u>  |       |      |       |      |               |            |        |
| Magazzino                          | 6,92  | 1,10 | 7,61  | 40%  | <u>3,04</u>   | Est        | buona  |
| <b>TOTALE COMMERCIALE U.I. C7)</b> |       |      |       |      | <b>3,04</b>   |            |        |
| <u>U.I. D) - Piano terra</u>       |       |      |       |      |               |            |        |
| Soggiorno                          | 44,00 | 1,10 | 48,80 | 100% | 48,80         | Nord-Ovest | ottima |
| Cucina-pranzo                      | 15,53 | 1,10 | 17,08 | 100% | 17,08         | Nord       | ottima |
| Disimpegno                         | 7,19  | 1,10 | 7,91  | 100% | 7,91          | -----      | ottima |
| Bagno                              | 7,80  | 1,10 | 8,58  | 100% | 8,58          | Est        | ottima |
| Camera                             | 10,31 | 1,10 | 11,34 | 100% | 11,34         | Ovest      | ottima |
| Bagno                              | 6,84  | 1,10 | 7,52  | 100% | 7,52          | Est        | ottima |
| Camera                             | 12,71 | 1,10 | 13,98 | 100% | 13,98         | Sud-Est    | ottima |
| Camera                             | 17,91 | 1,10 | 19,70 | 100% | 19,70         | Sud        | ottima |
| Ripostiglio                        | 4,79  | 1,10 | 5,27  | 100% | 5,27          | Ovest      | ottima |
| Porticati                          | 50,46 | 1,00 | 50,46 | 35%  | 15,14         | Nord-Ovest | ottima |
| Porticato retro                    | 2,08  | 1,00 | 2,08  | 35%  | 0,73          | Sud        | ottima |
| Lastrico solare                    | 58,13 | 1,00 | 58,13 | 25%  | 14,53         | Sud-Ovest  | ottima |
| Marciaipiedi                       | 75,70 | 1,00 | 75,70 | 25%  | <u>18,93</u>  | Sud-Ovest  | ottima |
| <b>TOTALE COMMERCIALE U.I. D)</b>  |       |      |       |      | <b>189,51</b> |            |        |
| <u>U.I. E) - Piano primo</u>       |       |      |       |      |               |            |        |
| Soggiorno                          | 15,65 | 1,10 | 15,65 | 100% | 17,22         | Nord-Ovest | ottima |
| Cucina                             | 16,90 | 1,10 | 16,90 | 100% | 18,59         | Nord-Est   | ottima |
| Disimpegno                         | 1,95  | 1,10 | 1,95  | 100% | 2,15          | Sud-Ovest  | ottima |
| Camera                             | 13,55 | 1,10 | 13,55 | 100% | 14,91         | Sud-Ovest  | ottima |
| Camera                             | 10,41 | 1,10 | 10,41 | 100% | 11,45         | Sud-Ovest  | ottima |
| Bagno                              | 2,55  | 1,10 | 2,55  | 100% | 2,81          | Sud-Ovest  | ottima |



|                                       |          |      |          |      |                  |           |        |
|---------------------------------------|----------|------|----------|------|------------------|-----------|--------|
| Terrazzo Nord                         | 4,40     | 1,00 | 4,40     | 25%  | 1,10             | Sud-Ovest | ottima |
| Lastr. solare Sud                     | 18,38    | 1,00 | 18,38    | 25%  | <u>4,60</u>      | Sud-Ovest | ottima |
| <b>TOTALE COMMERCIALE U.I. E)</b>     |          |      |          |      | <b>72,83</b>     |           |        |
| <u>U.I. F parte2) - Piano terra</u>   |          |      |          |      |                  |           |        |
| Corte agricolo                        | 900,00   | 1,00 | 900,00   | 0,2% | <u>1,80</u>      | Sud-Est   | buona  |
| <b>TOTALE COMMERCIALE U.I. F)</b>     |          |      |          |      | <b>1,80</b>      |           |        |
| <u>U.I. G) - Piano terra</u>          |          |      |          |      |                  |           |        |
| Terreno agr.                          | 2.082,00 | 1,00 | 2.082,00 | 0,2% | <u>4,16</u>      | Sud-Est   | buona  |
| <b>TOTALE COMMERCIALE U.I. G)</b>     |          |      |          |      | <b>4,16</b>      |           |        |
| <u>U.I. H) - Piano terra</u>          |          |      |          |      |                  |           |        |
| Terreno agr.                          | 630,00   | 1,00 | 630,00   | 0,2% | <u>1,26</u>      | Sud-Est   | buona  |
| <b>TOTALE COMMERCIALE U.I. H)</b>     |          |      |          |      | <b>1,26</b>      |           |        |
| <u>U.I. I) - Piano terra</u>          |          |      |          |      |                  |           |        |
| Serra                                 | 12,76    | 1,10 | 14,04    | 30%  | <u>4,21</u>      | Sud-Est   | buona  |
| <b>TOTALE COMMERCIALE U.I. I)</b>     |          |      |          |      | <b>4,21</b>      |           |        |
| <u>U.I. J) - Piano terra</u>          |          |      |          |      |                  |           |        |
| Magazzino                             | 9,50     | 1,10 | 10,45    | 40%  | <u>4,18</u>      | Sud-Est   | buona  |
| <b>TOTALE COMMERCIALE U.I. J)</b>     |          |      |          |      | <b>4,18</b>      |           |        |
| <u>U.I. K) - Piano terra</u>          |          |      |          |      |                  |           |        |
| Piscina                               | 77,52    | 1,10 | 85,27    | 35%  | 29,84            | Sud-Est   | buona  |
| Lastrico solare                       | 101,48   | 1,00 | 101,48   | 25%  | <u>25,37</u>     | Sud-Est   | buona  |
| <b>TOTALE COMMERCIALE U.I. K)</b>     |          |      |          |      | <b>55,21</b>     |           |        |
| <b>TOTALE COMMERCIALE LOTTO UNICO</b> |          |      |          |      | <b>602,18 mq</b> |           |        |

\* \* \* \* \*

### **13) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 13)**

#### **13.1) VERIFICA GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO**

Per quanto è stato possibile accertare, non si hanno ad oggi informazioni aggiuntive riguardo a quanto indicato nella documentazione in atti e nella presente relazione peritale.

\* \* \* \* \*



#### **14) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 14)**

##### 14.1) SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE, EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE

Nel complesso immobiliare di cui fanno parte gli immobili oggetto della presente Esecuzione Immobiliare non esiste il condominio, quindi non sono previste comuni spese di gestione generale, ordinarie e/o straordinarie.

\* \* \* \* \*

#### **15) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 15)**

##### 15.1) VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI

Il C.T.U. ritiene equo determinare il valore venale degli immobili adottando il criterio della “*stima comparativa (parametro adottato il mq)*”, raffrontando i beni in esame, con le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ad altri simili ubicati nella zona ed oggetto di compravendita e di recenti valutazioni, in particolare tenendo conto dei seguenti elementi tecnici:

- ubicazione e consistenza;
- stato di manutenzione e conservazione;
- fattura delle finiture;
- informazioni desunte dall'andamento del mercato immobiliare nella zona in cui si trova l'immobile oggetto di valutazione;
- attuale costo delle costruzioni per immobili analoghi;
- condizioni di regolarità amministrativa;
- condizione di stato di libero o meno;
- esistenza di vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura;



- esistenza di garanzia per vizi occulti;
- eventuali spese condominiali insolute;
- necessità di bonifica da eventuali rifiuti tossici o nocivi.

\*

Essendo gli immobili fabbricati liberi da vincoli contrattuali, occupati dai proprietari con la propria famiglia, utilizzando il coefficiente pari a 1,00, con i sopra citati criteri, considerando le superfici commerciali secondo la Tabella adottata dalla Borsa Immobiliare dell'Umbria della Camera di Commercio, Industria e Artigianato della Provincia di Perugia per la misurazione degli immobili (All. 54/1-2), i valori correnti di mercato per altri immobili simili alle unità immobiliari oggetto di pignoramento, i valori del Listino dei prezzi degli immobili della Camera di Commercio, Industria e Artigianato della Provincia di Perugia (All. 55) e i valori della Banca dati per le quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Perugia (All. 56), si ottiene per il lotto individuato:

#### **LOTTO UNICO**

- A) C.F. Foglio 13, part. 2425 sub. 1**
- B) C.F. Foglio 13, part. 2425 sub. 2**
- C1) C.F. Foglio 13, part. 2425 sub. 6**
- C2) C.F. Foglio 13, part. 2425 sub. 7**
- C3) C.F. Foglio 13, part. 2425 sub. 8**
- C4) C.F. Foglio 13, part. 2425 sub. 9**
- C5) C.F. Foglio 13, part. 2425 sub. 10**
- C6) C.F. Foglio 13, part. 2425 sub. 11**



**C7) C.F. Foglio 13, part. 2425 sub. 12**

**D) C.F. Foglio 13, part. 2425 sub. 4**

**E) C.F. Foglio 13, part. 2425 sub. 5**

**F) C.T. Foglio 13, part. 2425**

**G) C.T. Foglio 13, part. 2663**

**H) C.T. Foglio 13, part. 512**

**I) C.F. Foglio 13, part. 2660**

**J) C.F. Foglio 13, part. 2661**

**K) C.F. Foglio 13, part. 2662**

siti in Via Madonna di Campagna n° 79 – Bastia Umbra (PG),

INTERO FABBRICATO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE,  
AUTORIMESSA, MAGAZZINI, PARTI COMUNI, CORTE ESCLUSIVA  
CON PISCINA, SERRA E TERRENI AGRICOLI DI CUI ALLE  
LETTERE A)-B)-C1)-C2)-C3)-C4)-C5)-C6)-C7)-D)-E)-F)-G)-H)-I)-J)-K)

|                       |    |                 |      |              |             |
|-----------------------|----|-----------------|------|--------------|-------------|
| A) Par. com. + giard. | mq | 80,65 x 1,00 x  | €/mq | 1.500,00 = € | 90.225,00=  |
| B) Autorimessa        | mq | 69,46 x 1,00 x  | €/mq | 1.500,00 = € | 104.190,00= |
| C1) Locale tecnico    | mq | 10,52 x 1,00 x  | €/mq | 1.500,00 = € | 15.700,00=  |
| C2) Magazzino         | mq | 8,22 x 1,00 x   | €/mq | 1.500,00 = € | 12.330,00=  |
| C3) Spogliatoio       | mq | 3,61 x 1,00 x   | €/mq | 1.500,00 = € | 5.415,00=   |
| C4) Residenziale      | mq | 77,86 x 1,00 x  | €/mq | 1.500,00 = € | 116.790,00= |
| C5) Bagno             | mq | 5,93 x 1,00 x   | €/mq | 1.500,00 = € | 8.895,00=   |
| C6) Lavanderia        | mq | 9,83 x 1,00 x   | €/mq | 1.500,00 = € | 14.745,00=  |
| C7) Ripostiglio       | mq | 3,04 x 1,00 x   | €/mq | 1.500,00 = € | 4.560,00=   |
| D) Residenziale       | mq | 189,51 x 1,00 x | €/mq | 1.500,00 = € | 284.265,00= |
| E) Residenziale       | mq | 72,83 x 1,00 x  | €/mq | 1.500,00 = € | 109.245,00= |
| F) Corte agricolo     | mq | 1,80 x 1,00 x   | €/mq | 1.500,00 = € | 2.700,00=   |
| G) Terreno agricolo   | mq | 4,16 x 1,00 x   | €/mq | 1.500,00 = € | 6.240,00=   |
| H) Terreno agricolo   | mq | 1,26 x 1,00 x   | €/mq | 1.500,00 = € | 1.890,00=   |
| I) Magazzino          | mq | 4,21 x 1,00 x   | €/mq | 1.500,00 = € | 6.315,00=   |





comproprietari e di beni che per l'attuale conformazione planivolumetrica possono essere soggetti alla divisione in più unità immobiliari, si ritiene che sia possibile individuare la comoda divisione dei beni in due unità immobiliari, realizzando, stante le dichiarazioni del comproprietario non esecutato, la completa separazione degli impianti tecnologici, già predisposti alla completa divisibilità mediante opere non importanti e l'installazione ed allaccio dei singoli contatori delle utenze domestiche, lavori realizzabili con costi relativamente modesti.

\* \* \* \* \*

## **CONCLUSIONI**

**Al momento del pignoramento sono state riscontrate difformità nelle planimetrie catastali, che non risultano corrispondenti con la situazione reale riscontrata sui luoghi dal C.T.U..**

**Le difformità riguardano le unità immobiliari A), B), C), E), G).**

### **Unità immobiliare A)**

**L'unità immobiliare A) si sviluppa al piano interrato, terra e primo e risultava al momento del pignoramento classificata ed accatastata "*corte e vano scala BCNC*". Il C.T.U. ha potuto riscontrare al momento dei sopralluoghi la chiusura dell'apertura che al piano interrato metteva direttamente in comunicazione il vano scale con il magazzino adiacente allo stesso, diversamente da quanto presente nelle planimetrie del progetto architettonico autorizzato dal Comune di Bastia Umbra (PG).**

### **Unità immobiliare B)**

**L'unità immobiliare B) si trova al piano interrato e risultava al**



momento del pignoramento classificata ed accatastata “*garage-  
autorimessa*”. Il C.T.U. ha potuto riscontrare come al momento  
dei sopralluoghi una parte dell’autorimessa, lato Est dell’edificio,  
sia stata divisa mediante la realizzazione di un tramezzo a  
ricavare un locale non presente nelle planimetrie del progetto  
architettonico autorizzato dal Comune di Bastia Umbra (PG).

#### Unità immobiliare C)

L’unità immobiliare C) si trova al piano interrato e risultava al  
momento del pignoramento classificata ed accatastata “*in corso  
di costruzione*”, mentre il C.T.U. ha potuto riscontrare come al  
momento dei sopralluoghi i lavori fossero completamente  
ultimati e l’unità occupata ed utilizzata per la destinazione d’uso  
autorizzata dal Comune di Bastia Umbra (PG) per locale tecnico,  
fondi, spogliatoio, residenziale.

L’unità immobiliare è stata suddivisa come da progetto  
architettonico approvato dal Comune di Bastia Umbra (PG), una  
parte è stata destinata a locale tecnico per l’alloggiamento degli  
impianti comuni dell’acqua.

Altre due parti dell’unità immobiliare, costituite da due vani  
distinti non comunicanti, sono state destinate la prima a fondo,  
nel quale è stata chiusa l’apertura che lo rendeva comunicante  
direttamente con il vano scale e la seconda a spogliatoio.

La restante parte dell’unità immobiliare è stata destinata ad uso  
residenziale e magazzino, alla quale si accede dal disimpegno-  
vano scale (sub. 1 BCNC) , che conduce ad un salone rustico con



cucina e dispensa, al bagno, alla lavanderia e al ripostiglio, a costituire dei vani completamente separati e non comunicanti tra di loro.

#### **Unità immobiliare E)**

L'unità immobiliare E) si trova al piano primo e risultava al momento del pignoramento classificata ed accatastata "*in corso di costruzione*", mentre il C.T.U. ha potuto riscontrare come al momento dei sopralluoghi i lavori fossero completamente ultimati e l'unità occupata ed utilizzata per la destinazione d'uso autorizzata dal Comune di Bastia Umbra (PG) di residenziale.

L'unità immobiliare è destinata a civile abitazione, essendo presenti un soggiorno con angolo cottura, dal quale si accede al disimpegno che immette nella zona notte con il bagno e due camere. Dal soggiorno si accede anche a due terrazzi.

#### **Unità immobiliare G)**

L'unità immobiliare G) è costituita da una rata di terreno agricolo che risulta ad oggi classificata come "*seminativo*", ma il C.T.U. al momento del sopralluogo ha potuto riscontrare la presenza sull'unità immobiliare di un manufatto in metallo e vetro adibito per la destinazione d'uso autorizzata a serra con Autorizzazione Edilizia n° 7 del 31/01/2003, un manufatto in legno adibito a magazzino a servizio di una piscina ad uso privato, un pergolato di grandi dimensioni e una struttura in ferro e lamiera metallica a costituire una tettoia, quest'ultima in assenza di autorizzazione.

La tettoia in ferro e lamiera metallica, originariamente



immediatamente adiacente alla serra, alla data della presente relazione peritale risulta essere stata smontata, permanendo al suolo la soletta in cemento del calpestio (Foto 20/04/2021 n° 8110-8119).

\*

Le opere predette relative alle unità immobiliari A)-B)-C)-E) non risultano dichiarate presso l’Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Perugia, non essendo al momento del pignoramento depositate le relative planimetrie, mentre i manufatti dell’unità immobiliare G) non risultano inseriti nelle mappe catastali, in mancanza anche del deposito delle relative planimetrie.

Per la regolarizzazione catastale dell’unità immobiliare G), a seguito di autorizzazione del G.E., è stato necessario provvedere alla redazione del nuovo tipo Mappale e alla presentazione della pratica PREGEO presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Perugia, per l’inserimento in mappa dei manufatti serra, magazzino e piscina, con la presentazione di un nuovo Tipo mappale Prot. 2020/8331 del 30/01/2020 (All. 33/1-14) e relativo Attestato di approvazione (All. 33/15-17).

Per la regolarizzazione catastale dell’unità immobiliare G) è stato necessario inoltre provvedere alla redazione delle nuove planimetrie dei manufatti e alla presentazione delle pratiche DOCFA presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Perugia, per la variazione e l’aggiornamento catastale delle planimetrie, nonché per l’aggiornamento della rendita catastale



della serra (All. 34/1-7), del magazzino (All. 35/1-7) e della piscina e (All. 36/1-5).

Per la regolarizzazione catastale delle unità immobiliari A)-B)-C)-E) è stato necessario inoltre provvedere alla redazione delle nuove planimetrie e alla presentazione delle pratiche DOCFA presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Perugia:

- unità immobiliare B) variazione catastale planimetria per diversa distribuzione degli spazi interni (All. 37/1-7);
- per l'unità immobiliare C) è stata dichiarata la variazione catastale per ultimazione di fabbricato urbano e il successivo frazionamento in sette unità immobiliari C1)-C2)-C3)-C4)-C5)-C6)-C7) per l'aggiornamento catastale delle planimetrie, nonché per l'aggiornamento della rendita catastale e dell'elaborato planimetrico di tutti gli immobili fabbricati (All. 38/1-26);
- unità immobiliare E) variazione catastale per ultimazione di fabbricato urbano, l'aggiornamento catastale delle planimetrie, nonché per l'aggiornamento della rendita catastale (All. 39/1-7)
- per l'unità immobiliare C2 magazzino il C.T.U. ha potuto riscontrare al momento dei sopralluoghi la chiusura dell'apertura che al piano interrato metteva direttamente in comunicazione il magazzino con il vano scale u.i. A) adiacente allo stesso, diversamente da quanto presente nelle planimetrie del progetto architettonico autorizzato dal



Comune di Bastia Umbra (PG).

\*

Sono presenti difformità urbanistiche, relativamente alle unità immobiliari oggetto di esecuzione che risultano essere state oggetto di autorizzazione.

Le difformità riguardano le unità immobiliari A), B), C), E), J), K).

**Unità immobiliare A)**

L'unità immobiliare A) si sviluppa al piano interrato, terra e primo e risultava al momento del pignoramento classificata ed accatastata "corte e vano scala BCNC". Il C.T.U. ha potuto riscontrare al momento dei sopralluoghi la chiusura dell'apertura che al piano interrato metteva direttamente in comunicazione il vano scale con il magazzino adiacente allo stesso, diversamente da quanto presente nelle planimetrie del progetto architettonico autorizzato dal Comune di Bastia Umbra (PG).

**Unità immobiliare B)**

L'unità immobiliare B) si trova al piano interrato e risultava al momento del pignoramento autorizzata a "garage-autorimessa". Il C.T.U. ha potuto riscontrare come al momento dei sopralluoghi una parte dell'autorimessa, lato Est dell'edificio, sia stata divisa mediante la realizzazione di un tramezzo a ricavare un locale non presente nelle planimetrie del progetto architettonico autorizzato dal Comune di Bastia Umbra (PG).

Le opere a lavori finiti risultano autorizzate con Permesso di Costruire n° 176 del 08/08/2007 e successiva Variante al



Permesso di Costruire n° 29 del 19/02/2009, per la quale è stata presentata una “Comunicazione di fine lavori parziali” relativamente al Piano Seminterrato e al Piano Terra.

**Unità immobiliare C)**

L'unità immobiliare C1) si trova al piano interrato e risultava al momento del pignoramento classificata ed accatastata sub. 3 “*in corso di costruzione*”, mentre il C.T.U. ha potuto riscontrare come al momento dei sopralluoghi i lavori fossero completamente ultimati e l'unità occupata ed utilizzata per la destinazione d'uso autorizzata dal Comune di Bastia Umbra (PG) per locale tecnico, fondi, spogliatoio, residenziale.

L'unità immobiliare ex sub. 3 è stata suddivisa come da progetto architettonico approvato dal Comune di Bastia Umbra (PG), una parte è stata destinata a locale tecnico per l'alloggiamento degli impianti comuni dell'acqua e della caldaia per la produzione del riscaldamento e dell'acqua calda sanitaria, ora U.I. C1 sub. 6 BCNC.

Altre tre parti dell'unità immobiliare, costituite da tre vani distinti non comunicanti, sono state destinate a fondo ora U.I. C2 sub. 7, spogliatoio ora U.I. C3 sub. 8 e ripostiglio ora U.I. C7 sub. 12.

La restante parte dell'unità immobiliare è stata destinata ad uso residenziale, alla quale si accede dal disimpegno-vano scale (sub. 1 BCNC), che conduce ad un salone rustico con adiacenti cucina e dispensa ora U.I. C4 sub. 9, al bagno ora U.I. C5 sub. 10 e alla lavanderia ora U.I. C6 sub. 11, a costituire dei vani



completamente separati e non tutti comunicanti tra di loro.

**Unità immobiliare E)**

L'unità immobiliare E) si trova al piano primo e risultava classificata ed accatastata "*in corso di costruzione*", mentre il C.T.U. ha potuto riscontrare come al momento dei sopralluoghi i lavori fossero completamente ultimati e l'unità occupata ed utilizzata per la destinazione d'uso autorizzata dal Comune di Bastia Umbra (PG) di residenziale.

L'unità immobiliare è destinata a civile abitazione, essendo presenti un soggiorno con angolo cottura, dal quale si accede al disimpegno che immette nella zona notte con il bagno e due camere. Dal soggiorno si accede anche a due terrazzi.

\*

Per le unità immobiliari C1), C2), C3), C4), C5), C6), C7) ed E), le opere erano state autorizzate con Permesso di Costruire n° 176 del 08/08/2007 e successiva Variante al Permesso di Costruire n° 29 del 19/02/2009, per la quale è stata presentata una "Comunicazione di fine lavori parziali" dichiarata in data 14/04/2010 relativamente al Piano Interrato e al Piano Terra, ed è stato rilasciato un Certificato di Agibilità parziale relativamente alle sole unità immobiliari A), B) e D), rispettivamente sub. 1, sub. 2 e sub. 4.

**Non risulta essere presentata la Comunicazione di fine lavori per le restanti parti dell'edificio, unità immobiliari C1), C2), C3), C4), C5), C6), C7) ed E), rispettivamente ex sub. 3 ed ex sub. 5.**



In considerazione della condizione al punto 1. del Permesso di Costruire n° 29 del 19/02/2009 e della successiva Variante al Permesso di Costruire n° 29 del 19/02/2009: *”Il termine per l’inizio dei lavori non potrà essere superiore ad un anno dal rilascio del presente titolo; quello di ultimazione entro il quale l’opera deve essere completata non potrà superare i quattro anni dal rilascio del titolo medesimo. Il termine per l’ultimazione dei lavori, su istanza presentata anteriormente alla scadenza, può essere prorogato al massimo per due anni, con provvedimento motivato per fatti estremi sopravvenuti alla volontà del titolare del permesso (art. 16 comma 2 L.R. n. 1/2004). Decorso tale termine di cui sopra il permesso decade di diritto per la parte non eseguita”, le opere successivamente eseguite per l’ultimazione delle unità immobiliari C1), C2), C3), C4), C5), C6), C7) ed E) risultano, di fatto, abusive.*

\*

Sono presenti difformità urbanistiche, relativamente alle unità immobiliari J) magazzino manufatto in legno e K) piscina oggetto di esecuzione che non risultano essere state oggetto di alcuna autorizzazione urbanistica.

E’ stata infatti presentata richiesta di Permesso di Costruire, Pratica edilizia n° 97/2010 del 12/06/2010, per “Realizzazione di una piscina e realizzazione di un annesso ai sensi del Regolamento Regionale n° 8 del 03/11/2008” in Via Madonna di Campagna – Bastia Umbra (PG), intestata a \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_



(All. 47/1-2).

La pratica ha ricevuto i pareri favorevoli, ma ad oggi risulta essere sospesa in attesa di completamento, in mancanza della documentazione strutturale delle opere per la realizzazione della piscina, da depositare preventivamente presso l'Ufficio Vigilanza sulle Costruzioni della Regione dell'Umbria per l'autorizzazione sismica ed in seguito presso il Comune di Bastia Umbra (PG), per il rilascio dell'autorizzazione al permesso di costruire.

La piscina e i relativi annessi sono stati realizzati ed ultimati in assenza del titolo edilizio urbanistico autorizzativo, risultando ad oggi, pertanto, abusivi.

L'annesso pergolato, che da progetto risulterebbe di dimensioni 4,00m x 6,00m e in aderenza all'annesso magazzino, è stato realizzato di dimensioni maggiori 5,00m x 11,00m e in altra posizione, distante dall'abitazione principale di cui costituisce pertinenza, oltre i 30,00m massimi previsti dall'Art. 21 del Regolamento Regionale n° 2 del 18/02/2015, costituendo pertanto una difformità abusiva (Foto 23/05/2019 n° 4903-4917-4918-4919-4920).

**IL PERGOLATO AD OGGI RISULTA NON SANABILE.**

\*

Il manufatto che costituiva la tettoia in metallo e lamiera, di dimensioni 6,00m x 4,55m x 3,40m, non possedeva autorizzazioni urbanistiche, ma risulta essere stato demolito nel corso delle operazioni peritali, essendo stati rimossi gli elementi in ferro e



lamiera metallica che costituivano la struttura e le tamponature, rimanendo la soletta di base in cemento al livello del suolo.

\*

Tutte le opere abusive, locale tecnico U.I. C1) BCNC, fondo U.I. C2), spogliatoio U.I. C3), rustico, cucina e dispensa U.I. C4), bagno U.I. 5, lavanderia U.I. C6), ripostiglio U.I. C7), l'annesso magazzino U.I. K) e la piscina U.I. J), sono sanabili urbanisticamente presso il Comune di Bastia Umbra (PG), ai sensi dell'Art. 147 della L.R. 1/2015 mediante la presentazione di una pratica di "Accertamento di conformità", con il pagamento di una sanzione amministrativa da calcolare nello specifico (da euro 600,00 a euro 6.000,00), ma incorre anche nelle sanzioni amministrative e penali ai sensi della L.R. 1/2015 a carico del proprietario e/o del richiedente.

La posizione penale derivante dall'abuso urbanistico può essere stralciata con la sanatoria urbanistica delle opere e l'eventuale pagamento della sanzione amministrativa, da calcolare nello specifico.

LA PRATICA STRUTTURALE delle opere per la realizzazione degli annessi e della piscina, U.I. J), K), da depositare preventivamente presso l'Ufficio Vigilanza sulle Costruzioni della Regione dell'Umbria per l'autorizzazione sismica, ed in seguito presso il Comune di Bastia Umbra (PG) per il rilascio dell'autorizzazione al permesso di costruire, unitamente ad una pratica di Valutazione della sicurezza essendo le opere già state





- \_\_\_\_\_, nata ad \_\_\_\_\_, residente  
in \_\_\_\_\_

A seguito delle verifiche effettuate sui luoghi e presso la sezione Urbanistica del Comune di Bastia Umbra (PG), per quanto è stato possibile accertare, è stata verificata la classificazione urbanistica degli immobili oggetto di pignoramento nel P.R.G. (All. 49) e nel Testo Unico delle Norme Tecniche di Attuazione:

A)-B)-C1)-C2)-C3)-C4)-C5)-C6)-C7)-D)-E)-I)-J)-K)

P.R.G. vigente Comune di Bastia Umbra (PG) - Zona C0 – Zona di espansione residenziale (parte) e zona agricola compromessa (parte) - Art. 8 T.U.N.A. (All. 50) – Piano attuativo Zona Madonna di Campagna – Bastiola (All. 51/1-3);

F)-G)-H) P.R.G. vigente Comune di Bastia Umbra (PG) - Zona E1 – Area agricola di pregio – Art. 30 T.U.N.A. (All. 52/1-4).

E' stata riscontrata sulla zona sede degli immobili la presenza dei seguenti vincoli urbanistici:

A)-B)-C1)-C2)-C3)-C4)-C5)-C6)-C7)-D)-E)-F)-G)-H)-I)-J)-K)

P.R.G. vigente Comune di Bastia Umbra (PG) – Ambito di rispetto all'aeroporto regionale - Area sottoposta a vincolo aeroportuale di cui al D.P.G.R. n° 581 del 18/11/1991 e s.m.i., - Art. 45 T.U.N.A. (All. 53/1-2).

Il C.T.U. ha ritenuto opportuno che la vendita sia fatta in UNICO LOTTO, come in precedenza meglio illustrato.

### **LOTTO UNICO**

**C) C.F. Foglio 13, part. 2425 sub. 1**



- D) C.F. Foglio 13, part. 2425 sub. 2
- C1) C.F. Foglio 13, part. 2425 sub. 6
- C2) C.F. Foglio 13, part. 2425 sub. 7
- C3) C.F. Foglio 13, part. 2425 sub. 8
- C4) C.F. Foglio 13, part. 2425 sub. 9
- C5) C.F. Foglio 13, part. 2425 sub. 10
- C6) C.F. Foglio 13, part. 2425 sub. 11
- C7) C.F. Foglio 13, part. 2425 sub. 12
- D) C.F. Foglio 13, part. 2425 sub. 4
- E) C.F. Foglio 13, part. 2425 sub. 5
- F) C.T. Foglio 13, part. 2425
- G) C.T. Foglio 13, part. 2663
- H) C.T. Foglio 13, part. 512
- I) C.F. Foglio 13, part. 2660
- J) C.F. Foglio 13, part. 2661
- K) C.F. Foglio 13, part. 2662

Valore del LOTTO UNICO € 903.270,00 (euro novecentotremilaquattrocentotrentacinque/00) che rappresenta il valore complessivo stimato dei beni immobili del LOTTO UNICO oggetto di esecuzione, da cui risulta il valore dei diritti dell'esecutata:

- \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_,  
 residente in \_\_\_\_\_  
 (PG), per 1/2 dei diritti della proprietà in regime di comunione legale dei beni;



**€ 903.270,00 x 1/2 = € 451.635,000**

che si arrotonda a **€ 452.000,00** (euro quattrocentocinquantaduemila/00);

Le valutazioni sopra espresse assumono come riferimento le superfici, ma in ogni caso **trattasi di valutazione a corpo e non a misura.**

Come illustrato e documentato nei capitoli precedenti, risulta che il LOTTO UNICO comprende quote indivise di proprietà di terzi non eseguiti, essendo stata pignorata la sola quota di 1/2 dell'intera proprietà.

Per la particolare natura, posizione, disposizione ed uso dei beni oggetto della presente esecuzione, trattandosi di proprietà indivisa soggetta al pignoramento della sola quota di uno dei due comproprietari e di beni che per l'attuale conformazione planivolumetrica possono essere soggetti alla divisione in più unità immobiliari, si ritiene che sia possibile individuare la comoda divisione dei beni in due unità immobiliari, realizzando, stante le dichiarazioni del comproprietario non eseguito, la completa separazione degli impianti tecnologici, già predisposti alla completa divisibilità mediante opere non importanti e l'installazione ed allaccio dei singoli contatori delle utenze domestiche, lavori realizzabili con costi relativamente modesti.

\* \* \* \* \*

Il sottoscritto C.T.U. Ing. Eugenio Lentini tanto doveva riferire ad evasione dell'incarico ricevuto.

Bastia Umbra, lì 11 Giugno 2021

Il C.T.U.

Ing. Eugenio Lentini



**Allegati parte integrante della presente relazione peritale:**

- Documentazione fotografica;
- 1. Verbale di accesso all'immobile del C.G. e del C.T.U. del 12/04/2019;
- 2. 1/2 - Verbale di accesso agli immobili del C.G. e del C.T.U. del 16/05/2019 e del 23/05/2019;
- 3. 1/2 - Istanza di proroga del 05/09/2019 del C.T.U. di 90gg. dei termini per il completamento delle operazioni peritali e la redazione della Relazione Peritale;
- 4. 1/2 - Provvedimento del 08/10/2019 del G.E. concessione proroga di giorni 90 al C.T.U. per deposito perizia il 08/01/2020 e rinvio udienza al 10/03/2020;
- 5. 1/5 - Istanza del 17/11/2019 del C.T.U. di autorizzazione a procedere aggiornamento planimetrie catastali edificio e piscina, inserimento in mappa piscina e annessi relativi e variazioni catastali, con autorizzazione relative spese punti A) - B) - C) – D);
- 6. 1/2 - Provvedimento del G.E. del 18/12/2019 con autorizzazione per quanto richiesto nell'istanza ai punti A) - B) - C) – D);
- 7. 1/2 - Istanza di proroga del 07/01/2020 del C.T.U. di 30gg. dei termini per il completamento delle operazioni peritali e la redazione della Relazione Peritale;
- 8. 1/2 - Provvedimento del G.E. del 14/01/2020 con autorizzazione proroga dei termini di 30 gg.;
- 9. 1/7 - Notifica al Comune di Bastia Umbra (PG) del 29/01/2020, presentazione pratica PREGEO definizione tipo mappale e



- inserimento in mappa piscina, magazzino attrezzi e serra, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Perugia;
- 10.1/2 – Istanza del 07/02/2020 del C.T.U. di autorizzazione a procedere a presentazione presso A.E. di Perugia delle pratiche catastali di divisione dell'u.i. sub. 3 e relativi costi, e alla proroga di 60gg. dei termini per il completamento delle operazioni peritali e redazione Relazione Peritale;
- 11.1/2 - Provvedimento del G.E. del 12/02/2020 con autorizzazione istanza del C.T.U. di proroga dei termini di giorni 60;
- 12.1/2 - Provvedimento del G.E. del 12/02/2020, con comunicazione provvedimento in udienza nel contraddittorio delle parti sull'istanza del C.T.U.;
- 13.1/2 – Provvedimento del 06/03/2020 del G.E. di differimento udienza del 10/03/2020 al giorno 26/05/2020 ore 10.00;
- 14.1/2 – Istanza del 07/02/2020 del C.T.U. di sospensione delle operazioni peritali, con emissione provvedimento G.E. e nuova fissazione termini per completamento operazioni peritali e redazione Relazione Peritale;
- 15.1/2 – Provvedimento del 15/05/2020 del G.E. di sospensione operazioni peritali e convocazione parti e C.T.U. per l'udienza del 29/09/2020, ore 11.30;
- 16.1/2 – Verbale udienza del 29/09/2020, rinvio all'udienza del 12/01/2021, ore 11.00, conferma sospensione operazioni e convocazione C.T.U.;
- 17.1/2 – Provvedimento del G.E. del 04/01/2021, conferma udienza



- del 12/01/2021 da tenersi con modalità cartolare e termine per deposito di note scritte per deduzioni di udienza;
18. Note scritte del 09/01/2021 del C.T.U. a precisazione verbale udienza 29/09/2020 relativamente ai costi per gli accatastamenti;
19. 1/2 – Verbale udienza del 12/01/2021, disposizione che C.T.U. provvedesse all'espletamento pratiche di accatastamento come in udienza 29/09/2020 e rinvio udienza del 22/06/2021, ore 9.00;
20. Istanza di proroga termini di 15 giorni del 21/05/2021 del C.T.U. per completare gli accatastamenti necessari all'avanzamento della procedura;
21. 1/2 – Autorizzazione del G.E. della proroga di 15 giorni con provvedimento del 27/05/2021;
22. Istanza di proroga termini di 14 giorni del 07/06/2021 del C.T.U. per completare gli accatastamenti necessari all'avanzamento della procedura;
23. 1/4 – Richiesta di accesso agli atti del C.T.U. al Comune di Bastia Umbra (PG);
24. 1/7 - Atto di pignoramento Avv. Lanfranco Bricca;
25. 1/4 - Atto di intervento \_\_\_\_\_ Avv.  
Lanfranco Bricca;
26. 1/7 - Atto di avviso \_\_\_\_\_ a terzo non esecutato;
27. 1/3 - Atto di intervento del 27/09/2019 della  
Avv. Lanfranco Bricca;
28. 1/4 - Atto di intervento \_\_\_\_\_ Avv.  
Roberto Antonini;





- Territorio di Perugia regolarizzazione catastale u.i. C1)-C2)-C3)-C4)-C5)-C6)-C7), presentazione nuovo elaborato planimetrico, nuove planimetrie e rendite catastali;
- 39.1/7 – Pratica DOCFA presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Perugia regolarizzazione catastale u.i. E) nuova categoria e rendita catastale;
- 40.1/12 - Mappa catastale, planimetrie catastali, elaborato planimetrico ed elenco dei subalterni assegnati immobili A)-B)-C1)-C2)-C3)-C4)-C5)-C6)-C7)-D)-E)-F)-G)-H)-I)-J)-K);
41. 1/19 – Nuove visure catastali immobili A)-B)-C1)-C2)-C3)-C4)-C5)-C6)-C7)-D)-E)-F)-G)-H)-I)-J)-K) in seguito agli aggiornamenti e alle variazioni catastali;
- 42.1/4 – Atto notarile pubblico di compravendita immobili a rogito del Notaio Dott. \* \* \* del 22/10/1999 Rep. n° 4, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 28/10/1999 al n° 14580 Reg. Part., a favore di . per la quota di 1/1 della piena proprietà;
- 43.1/4 – Ispezioni Servizio Pubblicità Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio di Perugia, alla data del 04/02/2020;
- 40.5/5-8 – Ispezioni Servizio Pubblicità Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio di Perugia, alla data del 19/05/2021;
44. Autorizzazione Edilizia n° 7/2003 del 31/01/2003, Pratica edilizia



- n° 619/2002, per “Installazione di una serra ai sensi D.G.R. n° 7304/1997” intestata a .....
- 45.1/3 - Permesso di Costruire n° 176/2007 del 08/08/2007, Pratica edilizia n° 259/2005, per “Realizzazione edificio civile abitazione bifamiliare e recinzione” in Via Madonna di Campagna – Bastia Umbra (PG), intestata a .....
- 46.1/3 – Permesso di Costruire n° 29/2009 del 19/02/2009, Pratica edilizia n° 289/2008, in Variante al permesso di Costruire n° 176 del 08/08/2007 per “Realizzazione edificio civile abitazione bifamiliare e recinzione” in Via Madonna di Campagna – Bastia Umbra (PG), intestata a .....
- 47.1/2 - Richiesta di Permesso di Costruire, Pratica edilizia n° 97/2010 del 12/06/2010, per “Realizzazione di una piscina e realizzazione di un annesso ai sensi del Regolamento Regionale n° 8 del 03/11/2008” in Via Madonna di Campagna – Bastia Umbra (PG), intestata a ..... **– Pratica ad oggi risulta sospesa in attesa di completamento;**
- 48.1/2 - Certificato di Agibilità parziale Prot. n° 66 del 29/06/2010 riferito a n° 1 unità immobiliare destinata vano scale comune BCNC piano S1-T-1 (sub. 1), n° 1 unità immobiliare destinata a garage al piano interrato (sub. 2) e n° 1 unità immobiliare destinata a civile abitazione al piano terra (sub. 4) di un fabbricato ad uso residenziale ubicato in Bastia Umbra (PG), Via Madonna di Campagna civ. n° 79 (ingresso carrabile) e civ. n° 79/A (ingresso pedonale), rilasciata a .....



49. Estratto di P.R.G. vigente Comune di Bastia Umbra (PG);
50. Art. 8 T.U.N.A.;
51. 1/3 - Piano attuativo Zona Madonna di Campagna – Bastiola;
52. 1/4 - Art. 30 T.U.N.A.;
53. 1/2 - Art. 45 T.U.N.A.;
54. 1/2 - Tabella adottata dalla Borsa Immobiliare dell'Umbria della Camera di Commercio, Industria e Artigianato della Provincia di Perugia per la misurazione degli immobili;
55. Listino dei prezzi degli immobili della Camera di Commercio, Industria e Artigianato della Provincia di Perugia;
56. Valori della Banca dati per le quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Perugia;
57. Attestazione invio Relazione Peritale all'Avv. Gabriele Boschi per  
i  
;
58. Attestazione invio Relazione Peritale al legale procedente Avv. Lanfranco Bricca;
59. Attestazione invio Relazione Peritale all'intervenuto Avv. Roberto Antonini.

