

**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Proc. n. 73/2009 R.G. Es.Imm.

Promossa da

**- FINDI INVESTIMENTI - BCC UMBRIA**

**Esecutante**

**Avv. Roberto MALIZIA**

**Avv. Marco PESENTI**

**CONTRO**

**Esecutato in contumacia**

\*\*\*\*\*

**UDIENZA 20 GIUGNO 2023**

\*\*\*\*\*

Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni

**dott.ssa Sara FIORONI**

lo scrivente, già nominato C.T.U. nell'esecuzione in oggetto, con  
ordinanza del 28.03.2023 è stato incaricato dal Ill.mo Sig. Giudice delle  
Esecuzioni Immobiliari dott.ssa Sara FIORONI C.T.U. di provvedere ad  
effettuare una nuova valutazione del compendio pignorato ed in particolare  
a rispondere al seguente quesito (all. n. 1):

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



*mancanti o inidonei;*

**2) qualora abbia verificato che la suddetta documentazione è completa**

*ed idonea, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra*

*operazione ritenuta necessaria, comunichi alle parti a mezzo posta,*

*e-mail o pec, l'inizio delle operazioni peritali, da intraprendersi*

*entro 30 giorni dal conferimento dell'incarico;*

**3) provveda quindi**

*- all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento*

*secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari, comprensiva*

*dei confini, e all'identificazione catastale dell'immobile,*

*distinguendo, in caso di più debitori comproprietari o più esecutati,*

*la natura del diritto a ciascuno spettante e le rispettive quote di*

*spettanza, evidenziando l'eventuale non corrispondenza delle*

*certificazioni catastali ai dati indicati all'atto di pignoramento ed*

*indicando tutti gli ulteriori elementi necessari per l'emissione del*

*decreto di trasferimento;*

*- ad una sommaria elencazione e descrizione sintetica dei beni,*

*mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua*

*ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero*

*interno), del contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un*

*condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni*

*ecc.) delle caratteristiche e della destinazione della zona e dei*

*servizi da essa offerti; degli accessi, dei confini e dei dati catastali,*

*delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di*



*parti comuni, identificando ciascun immobile con una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo;*

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

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

*- ad individuare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene distinguendo tra quelli che resteranno a carico dell'acquirente (ad es. domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, pesi o limitazioni d'uso - oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione-, vincoli derivati da contratti*



*incidenti sull'attitudine edificatoria, vincoli connessi con il carattere storico-artistico) e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura ovvero risulteranno non opponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, difformità urbanistico – edilizie, difformità catastali);*

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

*a. l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);*

*b. eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;*

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

*d. eventuali cause in corso*

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

*- alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di esistenza di opere abusive, della possibilità di sanatoria ai sensi delle Leggi nn.*



*47/85 e 724/94 e dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa, che potranno essere considerati nella stima del prezzo; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti; Tutti i costi ipotizzabili per la regolarizzazione urbanistica, edilizia o catastale saranno quindi indicati dal perito e considerati ai fini della stima;*

*- ad esprimere il proprio motivato parere sulla opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e, in caso affermativo, procedere alla formazione di uno o più lotti (preferibilmente il minor numero possibile, in modo da contenere costi ed operazioni) identificando i nuovi confini.*

*Nel caso in cui la formazione di più lotti comporti attività*



*necessarie per il frazionamento, il perito indicherà comunque nella perizia il valore di un lotto comprensivo degli immobili non frazionati, nel caso chiedendo autorizzazione al G.E. di procedere ad effettuare il frazionamento necessario per formare più lotti ed allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

*- a descrivere analiticamente ciascuno dei beni compresi nel lotto [un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato “DESCRIZIONE ANALITICA DEL” (appartamento, capannone ecc. ) con riferimento alla lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo “Identificazione dei beni oggetto della stima” di cui sub 2)]; ad indicare la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ad indicare in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; ad indicare nei medesimi paragrafi altresì le caratteristiche strutturali del bene e le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi, tramezzature interne, pavimentazione, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico etc..) precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; ad indicare altresì le eventuali dotazioni*



*condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.)*

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

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

*- accertare, con adeguata motivazione, il valore di mercato dell'immobile con indicazione del criterio di stima utilizzato, anche in relazione ad eventuale incidenza sul valore dello stesso della condizioni di regolarità (o meno) amministrativa, e di stato libero o meno esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi; altri oneri o pesi; e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla*



*procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico –catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente; Consideri, a tal fine, anche la assenza di garanzia per vizi a tutela dell'acquirente; Dovrà essere indicato il valore di ciascun cespite, anche in caso siano compresi nello stesso lotto.*

*- ad identificare, nel caso di pignoramento di quota indivisa, i comproprietari e a valutare la sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e ad esprimere il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura; a predisporre; qualora ritenga il bene non comodamente divisibile, provveda ad indicare i rispettivi titoli di provenienza di tutti i comproprietari e le trascrizioni ed iscrizioni a loro carico nel ventennio antecedente, anche eventualmente predisponendo una bozza di ordinanza di divisione secondo il modello reperibile in Cancelleria;*

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





*contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;*

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

*- riferire immediatamente al giudice circa ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori (con divieto, pertanto, al perito di sospendere le operazioni in assenza di specifico provvedimento del G.E.)....”.*

\*\*\*\*\*

### **OPERAZIONI DEL CONSULENTE**

**- in data 13.04.2023**

lo scrivente comunicava al creditore procedente, all'esecutato ed al Custode Giudiziario la data dell'inizio operazioni peritali fissata per il giorno 27 aprile 2023 alle ore 15,00 presso l'immobile oggetto di esecuzione (all. n. 2);

**- in data 25.07.2022**



lo scrivente dava inizio alle operazioni peritali presso l'immobile oggetto di esecuzione in Bastia Umbra via Portella delle Ginestre alla presenza del Sig.

e del custode nominato Dott. Matteo Stangoni; veniva data lettura del testo del quesito cui seguiva una prima ricognizione dei documenti allegati al fascicolo dell'esecuzione ed in particolare dell'atto di pignoramento e della documentazione catastale preventivamente acquisita con ripresa di documentazione fotografica;

**- in date successive**

Lo scrivente completava le necessarie indagini presso l'Agenzia del Territorio di Perugia per acquisire la documentazione catastale degli immobili oggetto di valutazione e quindi presso la Conservatoria dei registri immobiliari per aggiornamento delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sull'immobile cui seguivano accertamenti di verifica della documentazione urbanistica presso il comune di Perugia.

**- in data 02.05.2023**

lo scrivente inviava all'ufficio SUAPE del Comune di Bastia Umbra PEC per richiesta di accesso atti per acquisire documentazione urbanistica rilasciata dall'amministrazione comunale per la realizzazione/modifica dell'immobile oggetto di esecuzione (all. n. 4); richiesta che, ad oggi, non ha avuto ancora risposta/convocazione per la visione delle pratiche urbanistiche relative ai beni oggetto di valutazione;

\*\*



Tutto ciò premesso in esito quindi ad un attento studio degli atti di causa e dei documenti in essi riportati;

eseguite le necessarie indagini estimative per conoscere il reale valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento;

eseguito aggiornamento delle visure catastali presso l’Agenzia del Territorio di Perugia per la verifica delle intestazioni nei RR II con richiesta e ritiro della documentazione occorrente oltre che per aggiornamento delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni;

lo scrivente si ritiene ora in grado di riassumere il risultato delle indagini compiute e la procedura valutativa adottata nella presente

## **CONSULENZA TECNICA**

la quale, per maggiore chiarezza espositiva, viene articolata nei seguenti capitoli:

**1) PREMESSA**

**2) DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

**3) PROCEDIMENTO DI STIMA E VALUTAZIONE**

**4) RILIEVO DEI CARICHI PENDENTI**

**5) STUDIO E FORMAZIONE DEI LOTTI**

**6) CONCLUSIONI**

**\*\* \* \* \* \* \*\***

## ***CAPITOLO N. 1***

***PREMESSA***

Forma oggetto della presente C.T.U., come disposto dalla S.V. Ill.ma



nei precisi termini del quesito formulato, l'individuazione, descrizione e valutazione dei beni immobili di cui all'Atto di Pignoramento Immobiliare a firma degli Avvocati Marco Pesenti e Margherita Domenigotti (all. n. 5) del 16.11.2022 a favore di:

○ **FINDI INVESTIMENTI - BCC UMBRIA**

ed a carico della società

○

**gravante per i diritti di piena proprietà** – su capannone e relative pertinenze esterne in :

“ ...

*Bastia Umbra, censito all'NTC di detto Comune, al foglio 18, part. 1611, categoria EU, mq 2790;*

....”

Preliminarmente si osserva che nell'atto di pignoramento a firma degli Avvocati Marco Pesenti e Margherita Domenigotti (all. n. 5) del 16.11.2022 l'immobile oggetto di valutazione è stato indicato con i dati dell'area sul quale insiste in Catasto Terreno fg. 18 part.lla n. 1611 non risultando indicati i dati di censimento al fabbricato al Catasto Fabbricati nel quale risulta censito al **foglio n. 18 part.lla n. 1611**; *via Portella delle Ginestre snc; P.T.-1°; Cat. D/8; rendita € 11.812,00;*

\*\*\*

## **CAPITOLO N. 2**

### **DATI CATASTALI**

il bene pignorato nei registri immobiliari risulta correttamente intestato alla



ditta esecutata e regolarmente censito in C.F. del Comune di Bastia Umbra

al (all. n. 6; n. 7; n. 8):

➤ **foglio n. 18**

○ **part.lla n. 1611**; via Portella delle Ginestre snc; P.T.-1°; Cat. D/8;

rendita €. 11.812,00;

l'immobile insiste su lotto di terreno censito in C.T. del detto comune al

(all. n. 6; n. 9):

➤ **foglio n. 18**

○ **part.lla n. 1611**; ente urbano; ha. 0.27.90; senza rendita;

**per quanto attiene alla conformità catastale del bene si osserva:**

- **disposizione interna dei locali non conforme a quanto riportato**

**nella planimetria catastale;**

- **non risulta indicata nella planimetria catastale la copertura**

**piana accessibile e praticabile.**

\*\*\*

**DESCRIZIONE**

Lotto di terreno con entrostante capannone di tipo

artigianale/commerciale/direzionale nella zona industriale/artigianale di

Bastia Umbra con accesso diretto da via delle Portella delle Ginestre a

mezzo di n. 2 ampi ingressi carrabili provvisti di cancello in ferro a doppia

anta con cancello pedonale e cancello ad apertura a scorrere integrato nella

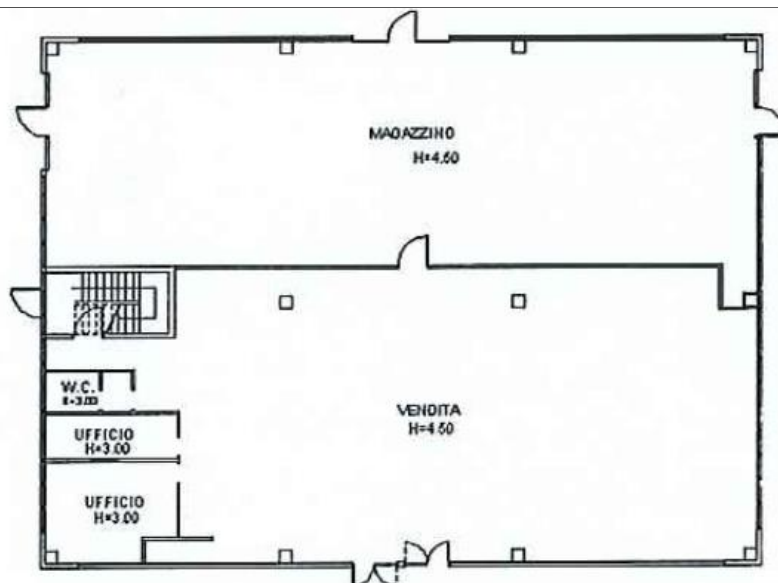
recinzione del terreno realizzata con muretto e ringhiera fronte strada e rete

metallica (all. n. 10; n. 11);

lo stesso si compone di (foto dalla n. 1 alla n. 56):



**PIANO TERRA**



con presente:

- **ampio locale commerciale** nel lato prospiciente via delle Portella delle Ginestre accessibile dall'antistante piazzale a mezzo di parete vetrata con integrate porte di accesso; detto locale comunica

nella parete di fondo lato ovest, con

- **n. 2 uffici** con finestra
- **antibagno e wc** con finestra
- **scala interna** di accesso al sovrastante piano primo

nella parete nord a mezzo di porta pedonale con:

- **un secondo locale** nel lato est anch'esso con presenti, alla data del sopralluogo, **alcuni attrezzi ginnici** oltre a **disimpegno** e, come il precedente (con il quale comunica a mezzo di porta interna), accessibile dall'esterno a mezzo di porta carrabile in metallo del tipo ad apertura a libro con integrata porta pedonale;

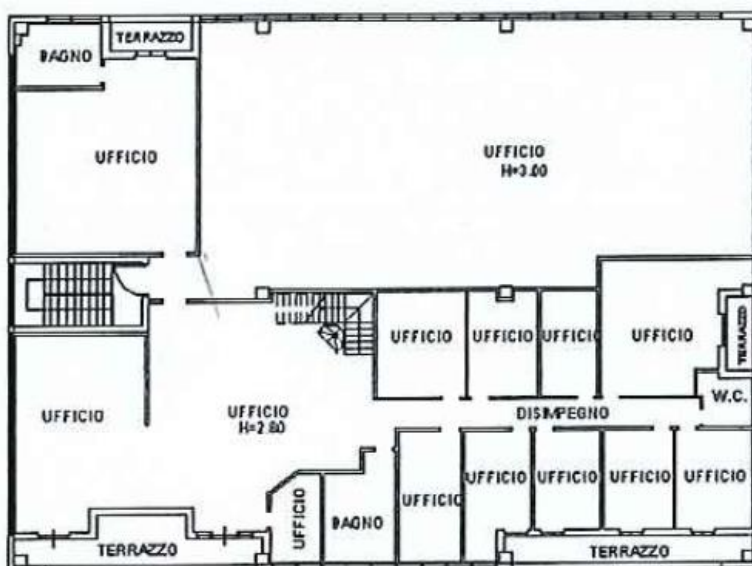


- **un terzo locale, lato ovest, ad uso magazzino** accessibile sia dal locale centrale a mezzo di porta pedonale che dall'esterno a mezzo di porta carrabile in metallo del tipo ad apertura a libro con integrata porta pedonale;

il tutto per una superficie dei locali commerciali di circa mq. 370,00 e dei locali nel retro di circa mq. 290,00.

\*\*\*

**PIANO PRIMO**



Per quanto attiene ai locali del piano primo si osserva che gli stessi, catastalmente censiti come uffici, di fatto risultano essere stati trasformati (senza rilascio di autorizzazione urbanistica da parte del comune) in appartamento principale (porzione nel fronte sovrastante il negozio) e nel retro monolocale oltre ad ampio locale ad uso ufficio ed altro; in particolare:

❖ **sulla destra allo sbarco della scala**

**appartamento** che si compone dei seguenti locali:



- **ampio soggiorno** entrando con ampio **angolo cottura** comunicante

con **ripostiglio**, **bagno zona giorno**, **terrazzino** sul fronte e scala di

accesso al

- **lastrico** sovrastante l'intera struttura, accessibile e praticabile (con

caratteristiche di terrazza) pavimentato con presente parapetto in

muretto e ringhiera in ferro;

zona notte rappresentata da :

- **corridoio centrale** in comunicazione con il soggiorno che

disimpegna, sulla destra o seguenti locali:

- **n. 5 camere da letto** delle quali, esclusa la prima a fianco del

bagno, comunicanti con un **secondo terrazzino** fronte strada;

- **bagno di servizio** al termine del corridoio;

sulla sinistra del corridoio, sempre partendo dal soggiorno, si rilevano :

- **ripostiglio**;

- **lavanderia**;

- **ripostiglio**;

- **camera da letto** matrimoniale comunicante con **terrazzino** laterale

(lato est);

❖ **sulla sinistra della scala si rileva:**

- **monocale** con **angolo cottura** e **bagno** interno comunicante con

un **terrazzino** laterale (lato nord);

❖ **in posizione frontale allo sbarco della scala si rileva, infine:**

- **ampio locale** con presenti alcune tramezzature interne in

cartongesso e materiali vari attualmente ufficio e locali di vario uso





(non è presente bagno);

il tutto per una superficie dei locali ad uso abitativo (appartamento) di circa mq. 300,00 oltre ai 3 terrazzini per complessivi circa mq. 35,00, monocale di circa mq. 70,00 e mq. 5,00 il terrazzino, locale ufficio/multiuso di circa mq. 240,00 oltre al lastrico solare di copertura dell'intero fabbricato accessibile e praticabile di circa mq. 660,00.

Tipico capannone di tipo prefabbricato realizzato agli inizi degli anni 2000 con struttura in colonne in csa, tamponature in pannelli e copertura in piano praticabile comodamente accessibile a mezzo della scala interna (con apparente destinazione a lastrico solare a servizio dell'appartamento presente al piano primo), forma rettangolare delle dimensioni di circa m. 30,00 x m. 22,00 per una superficie coperta di circa mq. 660,00;

i locali del piano terra ingombrati centralmente da fila di colonne di struttura presentano finiture adeguate alla loro destinazione con presente vetrina continua fronte strada in alluminio e vetro, finestratura alta continua negli altri lati del tipo a "nastro" con infissi stessa qualità, pavimento in cls con trattamento al quarzo, tramezzi interni in cartongesso ed altri materiali (in laterizi il bagno), controsoffitto solo nei locali ad uso ufficio; ordinaria dotazione di impianti con presente impianto elettrico del tipo sopratraccia, impianto idrico e di riscaldamento con radiatori murali nel solo locale lato ovest.

i locali del piano primo presentano, anch'essi, finiture adeguate alla loro destinazione ed in particolare :

- i locali abitativi presentano finestre con doppi vetri e persiane esterne



in alluminio, pavimento in laminato ad eccezione dei bagni con pavimento e parziale rivestimento in piastrelle, controsoffitto in piano; ordinaria dotazione di impianti con presente impianto elettrico del tipo sottotraccia, impianto idrico e di riscaldamento con radiatori murali alimentati da CT a metano su terrazzo, impianto son split murali e macchina esterna sui locali abitativi; monocale solo impianto di raffrescamento/riscaldamento con split murale;

- i locali ad ufficio ed altro nel retro presentano finestre con doppi vetri in alluminio sprovviste di persiane esterne, pavimento in cls con trattamento al quarzo, assente controsoffitto; ordinaria dotazione di impianti con presente impianto elettrico del tipo sopratraccia, e di riscaldamento con radiatori murali.

Il fabbricato è provvisto di piazzali circostanti con percorso ad anello per autovetture e mezzi di trasporto di medie dimensioni oltre, nel retro, ampia area esterna scoperta in parte con verde e giardino provvisto di impianti idrico, di illuminazione, etc.

I locali si presentano in ordinario stato di manutenzione e conservazione (in relazione all'età di costruzione e destinazione) con manutenzioni eseguite, condizioni e caratteristiche come meglio illustrate e rilevabili nella documentazione fotografica allegata (foto dalla n. 1 alla n. 56).

\*\*\*

### **SITUAZIONE URBANISTICA**

**Il comune di Bastia Umbra**, al quale è stata presentata domanda di accesso agli atti (all. n. 4), **ad oggi non ha messo a disposizione la**



**documentazione urbanistica necessaria per la verifica della regolarità**

**o meno** dei beni oggetto di pignoramento;

lo scrivente si riserva di **depositare integrazione al presente elaborato**

**non appena la necessaria documentazione verrà inviata dal Comune di**

**Bastia Umbra;**

**dall'esame della documentazione in atti ed in particolare delle**

**disposizioni di PRG non risulta disponibile ulteriore**

**volumetria/cubatura per eventuali ampliamenti.**

\*\*\*\*

***PROVENIENZA***

Il terreno sul quale risulta essere stato realizzato il fabbricato oggetto di esecuzione risulta essere stato acquistato della società eseguita con contratto di compravendita stipulato in data 14.05.2004 presso il Comune di Bastia rep. n. 7121 registrato a Perugia il 28.05.04 al n. 894 vol. 1V (all. n. 12).

\*\*

***STATO DELL'IMMOBILE - OCCUPAZIONE***

L'immobile risulta nella disponibilità dell'esecutato.

\*\*\*

***SITUAZIONE CONDOMINIALE***

L'esecutato ha dichiarato, nel corso dei sopralluoghi, che non esiste condominio costituito.

\*\*\*

**CAPITOLO N. 3**

**PRINCIPI VALUTATIVI E VALUTAZIONE DEI BENI**



Lo scrivente, come richiesto nei precisi termini del quesito formulato, andrà qui di seguito ad illustrare il procedimento di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene in precedenza meglio individuato e descritto applicando un procedimento di stima sintetico comparativo per valori tipici ritenendo utilizzare, come parametro tecnico di riferimento la superficie “commerciale” espressa in metri quadrati in quanto parametro, a giudizio dello scrivente, che si ritiene essere il più adatto allo scopo ed al quesito ricevuto consentendo di esprimere giudizio di stima sulla base di riferimenti effettivamente oggettivi.

**a) Il criterio di stima**

La formulazione di un giudizio di stima comporta la previsione di quello che potrebbe essere il valore di un certo bene se offerto sul mercato in occasione di libera contrattazione mentre il prezzo consiste in una certa quantità di moneta che è stata scambiata e/o pagata per acquistare quel determinato bene e pertanto implica la cognizione di un dato certo ed inconfutabile, sempre relativo a posteriori di transazione già avvenuta risultando il giudizio di stima previsione del prezzo che potrebbe avere quel determinato bene in occasione di una ipotetica compravendita e pertanto è incerto oltre che probabilistico;

le stime possono essere eseguite in base a vari “criteri di stima” ritenendo nel caso in esame essere più rispondente al quesito formulato quello del **“più probabile valore di mercato”** seppur con tutte le difficoltà del caso e di cui diremo in seguito.

**b) Procedimenti e metodi di stima**



Sono molteplici e tutti in funzione dello scopo specifico della stima di volta in volta richiesta ritenendo adottare, in questo caso, procedimento di stima **“sintetico comparativo per valori tipici”** in quanto consente di formulare il giudizio di stima sulla base ed in diretto riferimento a parametri certi ed oggettivi rappresentati da valori di mercato già praticati ed applicati in occasioni di recenti compravendite di beni simili a quelli oggetto di valutazione.

Per l'applicazione di tale metodo è stata ovviamente necessaria preliminare indagine ed analisi oltre ad un dettagliato studio volto ad individuare tutta una serie di valori e prezzi storici di mercato, già applicati e sperimentati nel libero mercato in occasione di recenti vendite di beni simili a quelli da stimare ed in particolare:

- 1) scelta del parametro tecnico di riferimento ;
- 2) individuazione delle superfici dei fabbricati (espresse in metri-quadri);
- 3) indagini di mercato per conoscere i correnti prezzi medi unitari per beni simili a quelli oggetto di valutazione, possibilmente già applicati in occasione di recenti compravendite;
- 4) successiva individuazione del prezzo unitario del parametro tecnico di riferimento prescelto apportando le opportune aggiunte e/o detrazioni ai prezzi unitari rilevati sulla base delle effettive reali caratteristiche possedute dagli immobili oggetto di stima;
- 5) definizione del valore di stima di ogni singolo cespite.

Ciò è stato agevole per i beni oggetto di stima in quanto per unità immobiliari ad uso ufficio/direzionale e magazzino nella cittadina di Bastia



Umbra e zone circostanti esiste mercato con presenza di scambi di beni simili e comunque paragonabili e confrontabili con quelli oggetto di stima e quindi con possibilità di reperire numerose ed attendibili informazioni circa il reale valore di mercato del bene.

In particolare nella valutazione dei beni lo scrivente ha tenuto conto di molteplici fattori – sia positivi che negativi – ritenuti influenti ai fini della determinazione del valore di mercato del fabbricato, tra i quali:

**1) fattori positivi**

- buona/ottima posizione dell'immobile oggetto di valutazione a breve distanza dalla uscita di Bastia Umbra della strada a quattro corsie di collegamento alla città di Perugia e quindi alla strada di scorrimento E 45 Orte– Ravenna
- comodo accesso;
- presenza di giardino/corte circostante;
- comoda accessibilità a mezzo di viabilità ordinaria;
- disponibilità di aree e spazi circostanti;
- corretta distribuzione degli spazi;
- ordinaria dotazione di impianti e stato di manutenzione, conservazione;
- caratteristiche costruttive ed architettoniche dell'edificio;
- zona con presenza di servizi;
- etc.

**b) fattori negativi**

- costo per regolarizzazione catastale ed urbanistica del bene a carico degli aggiudicatari;



• finiture ed impianti dei magazzini datati in quanto presumibilmente risalenti alla data di costruzione dell'edificio;

• etc.

Per quanto concerne le fonti di informazioni e le indagini di mercato svolte per la raccolta dei dati necessari alla definizione dei prezzi storici unitari di beni paragonabili per posizione, giacitura, vocazione, ubicazione, stato di conservazione, destinazione, etc., agli immobili oggetto di stima, lo scrivente riferisce di aver eseguito particolari e personali approfondite indagini conoscitive sia presso studi notarili, qualificate agenzie ed agenti immobiliari, studi tecnici, mediatori, imprese edili, etc.

Successivamente i valori così reperiti sono stati confrontati e paragonati a valori certi riportati in documenti di trasferimento di immobili simili a quelli in esame ed in particolare ai valori indicati negli atti di mutuo ipotecario dei maggiori Istituti di Credito operanti sul territorio ed in particolare degli Istituti di Credito Fondiario, vendite di Enti Pubblici, Valori medi fondiari reperiti presso le Pubblicazioni dell'INEA oltre ad aver consultato il listino della Borsa Immobiliare della locale Camera di Commercio (listino immobili) ed infine quotazioni immobiliari pubblicate dall'Agenzia del Territorio (valori OMI) (all. n. 13; n. 14), valori tabellari che seppur di massima risultano fornire indicazione dell'andamento attuale del mercato immobiliare

In ultimo i dati così raccolti sono stati quindi, a seguito di ulteriore e scrupolosa indagine, selezionati in base alla realtà dei beni oggetto di stima ed alle realtà storiche del momento di riferimento della presente valutazione



al fine di giungere alla determinazione di valori certi ed attendibili cui basare il presente giudizio di stima sulla base delle aggiunte e/o detrazioni ai valori unitari in riferimento alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni ed in particolare nella determinazione del valore di stima del bene:

- ❖ il valore giardino/corte è stato conteggiato e ricompreso nel valore del fabbricato;
- ❖ si è tenuto conto dei costi di regolarizzazione urbanistica e catastale (a carico dell'aggiudicatario);
- ❖ si è tenuto conto della dotazione e condizioni di funzionamento degli impianti (eventuali costi per revisione/messa a norma/completamento a carico dell'aggiudicatario)
- ❖ nel valore del cespite sono compresi tutti gli impianti fissi per destinazione;
- ❖ etc.

risultando in ultimo possibile definire i seguenti valori di stima :

<b>VALUTAZIONE IMMOBILI ES. IMM. N. 73/2009</b>									
n. ord	destinazione	Dati catastali					sup. (mq)	valore unitario (€/mq)	valore complessivo (€)
		fg.	part/sub	ubicazione	piano	cat.			
1	locali commerciali	18	1611	Via Portella della Ginestra	T	D/8	370,00	€ 900,00	€ 333.000,00
2	locali magazzino				T	D/8	290,00	€ 600,00	€ 174.000,00
3	locali (abitativi) piano primo				1	D/8	300,00	€ 700,00	€ 210.000,00
	terrazzi						35,00	€ 150,00	€ 5.250,00
4	locale piano primo (monolocale)				1	D/8	70,00	€ 650,00	€ 45.500,00
	terrazzi						5,00	€ 150,00	€ 750,00
5	locali ad uso ufficio				1	D/8	240,00	€ 500,00	€ 120.000,00
6	lastrico solate/terrazzo				2	D/8	660,00	€ 100,00	€ 66.000,00





7	corte				T	enter urban o	2.130,00	€ 0,00	€ 0,00
<b>VALORE COMPLESSIVO</b>									<b>€ 954.500,00</b>

per un più probabile valore di mercato del complesso immobiliare dei beni  
oggetto di pignoramento in precedenza descritti di complessivi €.  
**954.500,00**

\*\*\*

## CAPITOLO N. 4

### ***VERIFICA ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI***

A seguito di attente indagini ed ispezioni presso la Conservatoria dei RR II  
di Perugia la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia a nome della

**Soc.**

e dei seguenti omonimi (stssa partita iva):

1)

sede in

2)  con sede in

3)  con sede in

con repertori aggiornati alla data del 23 maggio 2023 risultano le  
iscrizioni/trascrizioni pregiudizievoli come meglio ed in dettaglio indicato  
nella visura ipotecaria che in originale si allega (all. n. 15) ed in dettaglio:

1) *TRASCRIZIONE A FAVORE del 23/05/2003 - Registro Particolare 9421 Registro*

*Generale 14615 Pubblico ufficiale DOTT. MICHELE FRATINO Repertorio 6993 del*

*15/05/2003 ATTO TRA VIVI - PRELIMINARE COMPRAVENDITA TERRENO*



Immobili siti in BASTIA UMBRA (PG);

2) TRASCRIZIONE A FAVORE del 28/05/2004 - Registro Particolare 10778 Registro

Generale 17096 Pubblico ufficiale DOTT. MICHELE FRATINO Repertorio 7121 del

14/05/2004 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in BASTIA UMBRA

(PG);

3) ISCRIZIONE CONTRO del 01/10/2004 - Registro Particolare 7307 Registro

Generale 30657 Pubblico ufficiale SERV. RISC. TRIBUTI CONC. PROV. PERUGIA -

SO.RI.T. S.P Repertorio 26587 del 27/09/2004 IPOTECA LEGALE derivante da

IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99 Immobili

siti in BASTIA UMBRA (PG);

1. Annotazione n. 4323 del 13/10/2004 (CANCELLAZIONE TOTALE)

4) ISCRIZIONE CONTRO del 21/10/2004 - Registro Particolare 7998 Registro

Generale 32879 Pubblico ufficiale SCIARRA MARCO OTTAVIANO Repertorio

170603 del 20/10/2004 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A

GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in BASTIA UMBRA (PG);

1. Annotazione n. 2005 del 25/05/2018 (CESSIONE DELL'IPOTECA)

2. Annotazione n. 4696 del 10/12/2021 (CESSIONE DELL'IPOTECA)

5) ISCRIZIONE CONTRO del 19/07/2005 - Registro Particolare 5759 Registro

Generale 24512 Pubblico ufficiale SCIARRA MARCO OTTAVIANO Repertorio

177580/14048 del 18/07/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da

CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in BASTIA UMBRA (PG);

1. Annotazione n. 2006 del 25/05/2018 (CESSIONE DELL'IPOTECA)

2. Annotazione n. 4697 del 10/12/2021 (CESSIONE DELL'IPOTECA)

6) ISCRIZIONE CONTRO del 19/07/2005 - Registro Particolare 5760 Registro



Generale 24513 Pubblico ufficiale SCIARRA MARCO OTTAVIANO Repertorio

177581/14049 del 18/07/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da

CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO Immobili siti in BASTIA

UMBRA (PG);

7) ISCRIZIONE CONTRO del 09/01/2008 - Registro Particolare 213 Registro Generale

894 Pubblico ufficiale EQUITALIA PERUGIA S.P.A. Repertorio 53955 del

08/01/2008 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI

DELL'ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99 Immobili siti in BASTIA UMBRA (PG);

8) ISCRIZIONE CONTRO del 09/01/2008 - Registro Particolare 213 Registro Generale

894 Pubblico ufficiale EQUITALIA PERUGIA S.P.A. Repertorio 53955 del

08/01/2008 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI

DELL'ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99 Immobili siti in BASTIA UMBRA (PG);

9) TRASCRIZIONE CONTRO del 16/12/2022 - Registro Particolare 26538 Registro

Generale 37339 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO

DI PERUGIA Repertorio 4608 del 24/11/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE -

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in BASTIA UMBRA (PG).

\*\*\*

## **CAPITOLO N. 5**

### **STUDIO E FORMAZIONE LOTTI**

Per quanto attiene allo studio di un progetto per la formazione di uno o più lotti per la vendita al pubblico incanto lo scrivente, tenendo conto di molteplici fattori che determinano e condizionano l'appetibilità dei singoli beni ed in particolare :

- posizione;



- localizzazione;
- elementi costitutivi;
- consistenza e superfici;
- caratteristiche costruttive;
- numero e localizzazione degli accessi;
- numero e posizione dei servizi igienici;
- destinazione dei locali e loro vocazione produttiva;
- andamento del mercato immobiliare della zona;
- più frequenti ed ordinarie richieste sia in affitto che in vendita degli operatori della zona per uffici e magazzini;
- disponibilità di spazi e piazzale/giardino
- etc.

inoltre, rilevato che :

- l'interesse degli operatori economici attualmente è rivolto per singoli ed autonomi edifici;
- I beni pignorati sono rappresentati, di fatto, da un lotto edificato con entrostante edificio commerciale/artigianale/direzionale avente una propria autonomia funzionale ed economica;
- etc.

lo scrivente per tutti questi oggettivi fatti e circostanze, tenuto conto dei costi per un eventuale frazionamento sia per opere murarie che impianti oltre alle reciproche servitù che necessariamente dovrebbero essere costituite, ritiene che per una più facile collocazione del bene nel mercato nel più breve tempo possibile unitamente ad un possibile massimo realizzo



la vendita debba essere proposta in un lotto unico autonomo ed indipendente così meglio concepiti e formulati:

## **LOTTO N. 1**

**diritti di piena proprietà per il 100%** in comune di Bastia Umbra via Portella della Ginestra snc su lotto di terreno edificato con entrostante capannone di tipo artigianale/commerciale/direzionale nella zona industriale/artigianale di Bastia Umbra con accesso diretto da via delle Portella delle Ginestre a mezzo di n. 2 ampi ingressi carrabili costituito catastalmente da ampio locale commerciale fronte strada con 2 uffici e servizio ed ampi locali nel retro ad uso magazzino ed al piano primo (catastalmente ad uso ufficio) ampi locali fronte strada (attualmente ad uso abitativo), locale nel retro (attualmente ad uso abitativo) ed ampio locale ad uso ufficio, copertura dell'edificio in piano praticabile ed accessibile da scala interna (attualmente ad uso terrazza), piazzali e corte nel retro scoperta ad uso giardino/verde; non si rileva conformità catastale del bene per diversa disposizione interna/destinazione dei locali; non risulta indicata nella planimetria catastale la copertura piana accessibile e praticabile; il tutto nei registri immobiliari correttamente intestato alla ditta eseguita e regolarmente censito in C.F. del Comune di Bastia Umbra al **foglio n. 18, part.lla n. 1611**; via Portella delle Ginestre snc; P.T.-1°; Cat. D/8; rendita €. 11.812,00; l'immobile insiste su lotto di terreno censito in C.T. del detto comune al **foglio n. 18, part.lla n. 1611**; ente urbano; ha. 0.27.90; senza rendita; confine con via Portella della Ginestra, part.lle n. 1605, n. 1864 fg. 18



valore del lotto per i diritti di piena proprietà

€. 954.500,00

\*\*\*

## CAPITOLO N. 6

### CONCLUSIONI

1) forma oggetto della presente esecuzione immobiliare n. 73/2009 la

valutazione dei diritti di piena proprietà di un lotto di terreno

edificato con entrostante capannone di tipo

artigianale/commerciale/direzionale nella zona

industriale/artigianale di Bastia Umbra in da via delle Portella

delle Ginestre

2) all'immobile oggetto di valutazione, applicando metodo di stima

sintetico comparativo per confronto diretto sulla base dei

correnti valori di mercato di beni simili per consistenza,

destinazione, ubicazione, qualità, estensione, etc. alle consistenze

accertate sulla base della documentazione catastale con successivi

riscontri metrici a campione nel corso dei sopralluoghi, alla data

odierna è stato attribuito il più probabile valore di mercato di

complessivi

€. 954.500 ,00

3) per la vendita al pubblico incanto, per le ragioni ed

argomentazioni in precedenza esposte, si è ritenuto proporre la

formazione di lotto unico, autonomo ed indipendente come

meglio in precedenza formulato;



**4) per tutte le altre notizie ed informazioni relative a contratto di affitto, consistenza catastale del bene, situazione urbanistica, stato di occupazione, iscrizioni e trascrizioni gravanti sull'immobile, etc. lo scrivente si riporta integralmente a quanto esposto nella trattazione che precede.**

Tanto il sottoscritto doveva riferire in evasione al mandato ricevuto.

Letto, confermato e sottoscritto in Perugia, li 25 maggio 2023.

Il Tecnico Stimatore

**Geom. Mirco BACELLI**

*Allegati : documentazione fotografica da n. 1 a n. 14*

*documentazione allegata da n. 1 a n. 56*



STUDIO TECNICO  
Geom. MIRCO BACELLI

Via Buchignano, 30 - 06073 Mantignana di Corciano (PG)

Cell. 339 3701345

\*\*\*\*\*

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

ES. 1411. N° 73/2009 R.G. ES.

VERBALE DI ACCESSO

Di invito operettomi peritali, come concordato in precedente con tutte le parti in a mezzo A.R. ma a mezzo PEC, alle operettom: portelle del giorno 27/04/2023 alle ore 15.00 presso i luoghi oggetto delle procedure esecutive in epigrafe ubicati in Comune di Bastia Umbra (PG) Via Portelle delle Sinestre SN, alle presenza del sottoscritto C.T.U. Geom. Mirco Bacelli del Dott. Stangoni Matteo custode nominato nonché il Sig. [redacted] in qualità di titolare delle Soc. [redacted]

[redacted] C.T.U. de  
lettore del quesito posto dal G.E., quindi sulle base delle documentazioni in atti si identifica le bene oggetto di valutazione con una prima ricognizione di luoghi effettuando le relative documentazioni fotografiche.  
Alle ore 15.45 si chiude il presente Verbale.  
L.C.S. [redacted]  
IL C.T.U. Geom. Mirco Bacelli [signature]  
IL CUSTODE NOMINATO Dott. Stangoni Matteo [signature]  
IL TITOLARE DELLA SOC. S.S. [redacted]



Direzione Provinciale di PERUGIA  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 23/05/2023 Ora 14:18:50  
Pag. 1 - Segue

**Ispezione tematica**

Ispezione n. T254544 del 23/05/2023

per denominazione  
Richiedente PGLPRI

**Dati della richiesta**

Codice fiscale: 01872610546 - Ricerca estesa in AT  
Tipo di formalità: Tutte  
Ulteriori restrizioni: Nessuna

**Situazione aggiornamento**

Sezione 1:

Periodo informatizzato dal 10/11/1992 al 23/05/2023  
Periodo recuperato e validato dal 02/01/1976 al 09/11/1992

Sezione 2:

Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al 02/01/1976

ATTENZIONE: nella Sezione 2 vi possono essere annualità non completate e/o formalità non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'

**Ele**

1.

2.

3.

4.

01872610546

01872610546 \*

01872610546

01872610546

\* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

**Volumi repertori**

Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori

**Elenco sintetico delle formalità**

**Sezione 1** Periodo informatizzato dal 10/11/1992 al 23/05/2023 - Periodo recuperato e validato dal 02/01/1976 al 09/11/1992

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 23/05/2003 - Registro Particolare 9421 Registro Generale 14615

Direzione Provinciale di PERUGIA  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 23/05/2023 Ora 14:18:50  
Pag. 2 - Segue

---

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T254544 del 23/05/2023

per denominazione

Richiedente PGLPRI

- 
- Pubblco ufficiale DOTT. MICHELE FRATINO Repertorio 6993 del 15/05/2003  
 ATTO TRA VIVI - PRELIMINARE COMPRAVENDITA TERRENO  
 Immobili siti in BASTIA UMBRA(PG)  
 Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 28/05/2004 - Registro Particolare 10778 Registro Generale 17096  
 Pubblco ufficiale DOTT. MICHELE FRATINO Repertorio 7121 del 14/05/2004  
 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
 Immobili siti in BASTIA UMBRA(PG)  
 SOGGETTO ACQUIRENTE  
 Nota disponibile in formato elettronico
3. ISCRIZIONE CONTRO del 01/10/2004 - Registro Particolare 7307 Registro Generale 30657  
 Pubblco ufficiale SERV.RISC.TRIBUTI CONC.PROV.PERUGIA - SO.RI.T. S.P Repertorio 26587 del 27/09/2004  
 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99  
 Immobili siti in BASTIA UMBRA(PG)  
 SOGGETTO DEBITORE  
 Nota disponibile in formato elettronico  
 Documenti successivi correlati:  
 1. Annotazione n. 4323 del 13/10/2004 (CANCELLAZIONE TOTALE)
4. ISCRIZIONE CONTRO del 21/10/2004 - Registro Particolare 7998 Registro Generale 32879  
 Pubblco ufficiale SCIARRA MARCO OTTAVIANO Repertorio 170603 del 20/10/2004  
 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
 Immobili siti in BASTIA UMBRA(PG)  
 SOGGETTO DEBITORE  
 Nota disponibile in formato elettronico  
 Documenti successivi correlati:  
 1. Annotazione n. 2005 del 25/05/2018 (CESSIONE DELL'IPOTECA)  
 2. Annotazione n. 4696 del 10/12/2021 (CESSIONE DELL'IPOTECA)
5. ISCRIZIONE CONTRO del 19/07/2005 - Registro Particolare 5759 Registro Generale 24512  
 Pubblco ufficiale SCIARRA MARCO OTTAVIANO Repertorio 177580/14048 del 18/07/2005  
 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
 Immobili siti in BASTIA UMBRA(PG)  
 SOGGETTO DEBITORE  
 Nota disponibile in formato elettronico  
 Documenti successivi correlati:  
 1. Annotazione n. 2006 del 25/05/2018 (CESSIONE DELL'IPOTECA)  
 2. Annotazione n. 4697 del 10/12/2021 (CESSIONE DELL'IPOTECA)

Direzione Provinciale di PERUGIA  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 23/05/2023 Ora 14:18:50  
Pag. 3 - Fine

---

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T254544 del 23/05/2023

per denominazione

Richiedente PGLPRI

- 
6. ISCRIZIONE CONTRO del 19/07/2005 - Registro Particolare 5760 Registro Generale 24513  
Pubblico ufficiale SCIARRA MARCO OTTAVIANO Repertorio 177581/14049 del 18/07/2005  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO  
Immobili siti in BASTIA UMBRA(PG)  
SOGGETTO DEBITORE  
Nota disponibile in formato elettronico
  
  7. ISCRIZIONE CONTRO del 09/01/2008 - Registro Particolare 213 Registro Generale 894  
Pubblico ufficiale EQUITALIA PERUGIA S.P.A. Repertorio 53955 del 08/01/2008  
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99  
Immobili siti in BASTIA UMBRA(PG)  
SOGGETTO DEBITORE  
Nota disponibile in formato elettronico
  
  8. TRASCRIZIONE CONTRO del 19/03/2009 - Registro Particolare 5382 Registro Generale 8058  
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. PRESSO TRIBUNALE DI PERUGIA Repertorio 631 del 13/02/2009  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in BASTIA UMBRA(PG)  
Nota disponibile in formato elettronico
  
  9. TRASCRIZIONE CONTRO del 16/12/2022 - Registro Particolare 26538 Registro Generale 37339  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI PERUGIA Repertorio 4608 del 24/11/2022  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in BASTIA UMBRA(PG)  
Nota disponibile in formato elettronico

---

**Sezione 2** Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al 02/01/1976  
Potrebbero essere presenti annualita' non completate e/o formalita' non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli  
richiedere lo 'Stato dell'automazione'

---

**Nessuna formalita presente.**



DOC. N.5

**LA SCALA**  
Società tra Avvocati per Azioni  
Via Correggio, 43 – 20149 MILANO  
Tel. 02.43925.1 r.a. – Fax  
02.480.11.624  
milano@lascalaw.com

**TRIBUNALE DI PERUGIA**

**ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE INTEGRATIVO**

**FINDI INVESTIMENTI S.R.L.**, con sede in Figline e Incisa Valdarno (FI), Via G. Fabbrini n. 20, capitale sociale interamente versato euro 20.000.000,00 (ventimilioni virgola zero zero), codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Firenze 06053410962 in persona del legale rappresentante signor ESPOSTO SIMONE, nato a Firenze il 21 ottobre 1975 (C.F. SPSSMN75R21D612O), munito dei necessari poteri in forza della delibera del Consiglio di Amministrazione della società predetta in data 24 gennaio 2020, come risulta da visura CCIAA rappresentata e difesa per delega in atti dagli Avv.ti Marco Pesenti (C.F. PSN MRC 63E05 F205W - P.E.C. marco.pesenti@milano.pecavvocati.it - FAX 0248011624) e Margherita Domenegotti (C.F. DMN MGH 78H69 A182Z - P.E.C. margherita.domenegotti@milano.pecavvocati.it - FAX 0248011624), i quali dichiarano di voler ricevere le comunicazioni e le notificazioni al sujesteso indirizzo di posta elettronica certificata, elettivamente domiciliata presso lo studio

dell'Avv. Giulia Migliorini (C.F. MGLGLI69P52G478U, PEC giulia.migliorini@avvocatiperugiapec.it, FAX 0755731478), in Perugia, Corso Vannucci n. 30.

### DATO ATTO

- che ai sensi della vigente normativa in materia di Credito Fondiario, la

ha stipulato con MACQUARIE BANK LIMITED, filiale italiana, un contratto in data 20/10/2004, a rogito Dott. Marco Ottaviano Sciarra, Notaio in Perugia, iscritto presso il Collegio Notarile di Perugia, Repertorio n. 170603, Raccolta n. 13125, registrato presso Ufficio delle Entrate 873 di Perugia il 21/10/2004 ai numeri 32879/7998, e rilasciato in copia munita di formula esecutiva in data 29/10/2004;

- che ai sensi della vigente normativa in materia di Credito Fondiario, la

ha stipulato con MACQUARIE BANK LIMITED, filiale italiana, un contratto in data 18/07/2005, a rogito Dott. Marco Ottaviano Sciarra, Notaio in Perugia, iscritto presso il Collegio Notarile di Perugia, Repertorio n. 177580, Raccolta n. 14048, registrato presso Ufficio delle Entrate 873 di Perugia il 19/07/2005, al n. 6699, e rilasciato in copia munita di formula esecutiva in data 29/07/2005;

- che con atto del 21 luglio 2009, pubblicato in Gazzetta Ufficiale al foglio n. 85 del 25 luglio 2009 si è perfezionata la cessione in blocco di crediti in sofferenza tra Macquarie Bank Limited a CredX Securitisation S.r.l., ex art. 58 del Testo Unico Bancario;



- che in forza della predetta cessione, Credx Securitisation è subentrata a Macquarie Bank Limited in tutti i rapporti giuridici e processuali connessi, inerenti e comunque riferibili ai crediti ceduti, tra i quali è compreso anche il credito per il quale si procede, ai sensi del richiamato art. 58 del Testo Unico Bancario;

- che per effetto della cessione, le prelazioni ipotecarie e tutte le garanzie che assistono i crediti ceduti conservano la loro validità e il loro grado a favore della cessionaria Credx Securitisation S.r.l., senza bisogno di alcuna formalità o annotazione presso la Conservatoria.

-che in data 10 Ottobre 2017 ai sensi e per gli effetti dell'art. 1264 e dell'art. 1265 c.c, Credx Securitisation srl e Credx srl hanno stipulato tramite scambio di proposta e accettazione tra esse parti la cessione pro soluto di crediti tra i quali quello vantato nei confronti della debitrice;

-che per effetto della cessione e con riferimento al contenuto ed oggetto del contratto Credx srl succede a titolo particolare in tutti i rapporti giuridici attivi e passivi, nessuno escluso, già di titolarità della società cedente e che pertanto, unitamente al credito oggetto di cessione sono trasferiti a Credx srl;

-che ai sensi e per gli effetti dell'art. 1264 e dell'art. 1265 c.c, che Credx Srl in liquidazione (con sede in Bologna, Viale del Risorgimento n. 10, capitale sociale interamente versato euro 100.000,00 (centomila virgola zero zero), codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Bologna 06219250963) e Findi Investimenti srl hanno stipulato un contratto di cessione di crediti *pro soluto* con atto a rogito Notaio Dott. Alessandro Degan, Notaio in Marino, iscritto al Collegio Notarile di Treviso, residente in Conegliano,



Repertorio n. 278375, Raccolta n.13346, registrato a Treviso il 10/12/2021, al n. 42515 serie 1T;

- che tra i crediti ceduti rientra quello vantato verso la

[redacted]  
[redacted]  
[redacted] derivante dal contratto di mutuo in data 18/07/2005, a rogito Dott. Marco Ottaviano Sciarra, Notaio in Perugia, iscritto presso il Collegio Notarile di Perugia, Repertorio n. 177580, Raccolta n. 14048, registrato presso Ufficio delle Entrate 873 di Perugia il 19/07/2005, al n. 6699, e rilasciato in copia munita di formula esecutiva in data 29/07/2005

### PREMESSO

che ai sensi della normativa vigente in materia di Credito Fondiario, con contratto di mutuo, in data 20/10/2004, a rogito Dott. Marco Ottaviano Sciarra, Notaio in Perugia, iscritto presso il Collegio Notarile di Perugia, Repertorio n. 170603, Raccolta n. 13125, registrato presso Ufficio delle Entrate 873 di Perugia il 21/10/2004 ai numeri 32879/7998, e rilasciato in copia munita di formula esecutiva in data 29/10/2004, veniva erogato

• alla

[redacted]  
[redacted] con sede  
in [redacted] in persona di Socio

Accomandatario, [redacted]  
[redacted]



Il mutuo fondiario di € 150.000,00;

che a garanzia del capitale mutuato e degli accessori fu iscritta ipoteca in data

21/10/2004, ai numeri 32879/7998, presso la Conservatoria dei RR.II di Perugia;

che la parte mutuataria non ha adempiuto puntualmente alle proprie obbligazioni;

che ai sensi della normativa vigente in materia di Credito Fondiario, con contratto

di mutuo, in data 18/07/2005, a rogito Dott. Marco Ottaviano Sciarra, Notaio in

Perugia, iscritto presso il Collegio Notarile di Perugia, Repertorio n. 177580,

Raccolta n. 14048, registrato presso Ufficio delle Entrate 873 di Perugia il

19/07/2005, al n. 6699, e rilasciato in copia munita di formula esecutiva in data

29/07/2005, veniva erogato

• alla

[redacted]

con sede

in

[redacted]

in persona di Socio

Accomandatario,

[redacted]

[redacted]

Il mutuo fondiario di € 100.000,00;

che a garanzia del capitale mutuato e degli accessori fu iscritta ipoteca in data

19/07/2005, ai numeri 24512/5759, presso la Conservatoria dei RR.II di Perugia;

che la parte mutuataria non ha adempiuto puntualmente alle proprie obbligazioni;

che pertanto in forza del sopraddetto titolo, in data 22/12/2008 veniva notificato

alla

[redacted]





[redacted] in persona del socio  
accomandatario signor [redacted] l'atto di precetto con il quale si  
intimava alla stessa di pagare nel termine di dieci giorni dalla notifica alla  
MACQUARIE BANK LIMITED (ora FINDI INVESTIMENTI S.R.L.) la  
complessiva somma di € 13.593,75, oltre agli interessi e alle spese successive,  
sotto pena, in difetto, di esecuzione forzata;

che tale intimazione è rimasta senza effetto;

che, in forza del sopraddetto titolo, è stata incardinata avanti il Tribunale di  
Perugia la procedura esecutiva immobiliare n. 73/2009 R.G.E;

che, successivamente, con atto d'intervento del 18 settembre 2014 Credx  
Securitisation S.r.l., dande causa dell'attuale titolare del credito, ha spiegato atto  
d'intervento nella presente procedura asserendo di essere creditrice nei confronti  
della [redacted]

[redacted] delle seguenti somme:

IN VIA PRIVILEGIATA IPOTECARIA:

Quanto al mutuo fondiario n. 170603 Rep. e n. 13125 Racc.:

Euro 118.611,15, quale importo per capitale ed interessi alla data del 30/11/2008  
di cui al suddetto contratto di mutuo fondiario;

Quanto al mutuo fondiario n. 177580 Rep. e n. 14048 Racc.:

Euro 73.314,42, quale residuo importo capitale ed interessi alla data del  
30/11/2008 di cui al suddetto contratto di mutuo fondiario;

e così in totale Euro 191.925,57, oltre spese ed interessi successivi fino al saldo.

che, pertanto, il G.E., Dott.ssa Rosa Lavanga, a scioglimento della riserva assunta  
all'udienza del 14/09/2021, con ordinanza del 31/03/2022, ~~che si notifica quale~~ **E ALL'UDIENZA DEL 4/10/22 CON**  
~~parte integrante del presente atto,~~ **ORDINANZA IN PARI DATA** esaminati gli atti, vista la CTU, esaminata  
l'istanza del Professionista Delegato, dispone si proceda alla integrazione del  
pignoramento con la indicazione delle particelle attualmente esistenti in Catasto ed  
ha rinviato all'udienza del ~~04/10/2022~~ **24/01/2023**

tanto premesso

### CHIEDE

che siano sottoposte a pignoramento **le quote delle proprietà e/o di altri diritti di**

#### **competenza**

- alla

(PG) in persona di Socio Accomandatario,	

sugli immobili dei quali si offre la seguente

### DESCRIZIONE

- **Piena proprietà** per 1/1 della


**ente urbano** in Comune di

Bastia Umbra, censito all'NCT di detto Comune, al foglio 18, part.

1611, categoria EU, mq 2.790;

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

Milano, ~~21/09/2022~~ 16/11/22

Avv. Marco Pesenti.....

Avv. Margherita Domenegotti.....

Ad istanza della **FINDI INVESTIMENTI S.R.L.**, ut supra rappresentata, difesa e domiciliata, Io sottoscritto Ufficiale Giudiziario, addetto all'Ufficio Unico Esecuzioni presso il Tribunale di Perugia, visto l'atto di precetto ed il titolo esecutivo rimesso a mie mani, nella specie mutuo fondiario,

**HO PIGNORATO**

**le quote delle proprietà e/o di altri diritti di competenza**

• alla

(PG) in persona di Socio Accomandatario,

sui beni immobili come supra descritti. Nel contempo

**HO INGIUNTO**



• alla [redacted]

[redacted]

[redacted] con sede in [redacted]

(PG) in persona di Socio Accomandatario, [redacted]

[redacted]

di astenersi dal compiere qualsiasi atto diretto a sottrarre alla garanzia del credito complessivo di € 13.593,75, oltre ad interessi e spese successive, i beni immobili sopra descritti ed i relativi frutti. Quindi

### **HO INVITATO**

la [redacted]

[redacted] a dichiarare la propria residenza

ovvero ad eleggere il proprio domicilio in uno dei Comuni del circondario del Tribunale di Perugia mediante dichiarazione resa alla Cancelleria della Sezione Esecuzioni Immobiliari del medesimo Tribunale di Perugia, avvertendolo che, in mancanza ovvero in caso di irreperibilità presso la residenza dichiarata o il domicilio eletto, le notifiche e le comunicazioni nel corso del giudizio di espropriazione immobiliari saranno effettuate presso la suddetta Cancelleria dello stesso Tribunale. Inoltre

### **HO AVVERTITO**

la [redacted]



[redacted] che, a pena di inammissibilità, prima che sia disposta la vendita o l'assegnazione a norma di legge dei beni immobili pignorati in suo danno, può proporre ai sensi e nelle forme stabilite dall'art. 495 c.p.c. istanza di conversione del pignoramento, sostituendo alle cose od ai crediti pignorati una somma di denaro pari all'importo dovuto al creditore pignorante ed agli intervenuti, comprensivo del capitale e degli interessi e delle spese anche di esecuzione; tale istanza deve essere depositata unitamente ad una somma non inferiore ad <sup>1/6</sup> (un quinto) dell'importo per cui è stato eseguito il pignoramento e dei crediti degli intervenuti indicati nei rispettivi atti di intervento, dedotti i versamenti effettuati di cui deve essere data prova documentale; che, ai sensi dell'art. 559 c.p.c., col pignoramento sono costituiti custodi degli immobili pignorati e di tutti gli accessori, compresi le pertinenze e i frutti, senza diritto a compenso e che, come tali, devono custodire il compendio pignorato nei modi di cui all'art. 560 c.p.c., poiché in caso di inosservanza soggiaceranno alle sanzioni previste dalla legge civile e penale.

### HO AVVERTITO ALTRESÌ

la [redacted]

[redacted] che, a norma dell'art. 615 cpc,

Il comma, terzo periodo, l'opposizione è inammissibile se è proposta dopo che è stata disposta la vendita o l'assegnazione a norma degli artt. 530, 552 e 569 cpc, salvo che sia fondata su fatti sopravvenuti ovvero che l'opponente dimostri di non



aver potuto proporla tempestivamente per causa a lui non imputabile.

Infine

**HO NOTIFICATO**

copia conforme del presente atto come segue:

- alla

mediante rimessa di copia fatta a mezzo del servizio postale nei modi e termini di legge

A MEZZO DEL SERVIZIO POSTALE  
ex art. 149 CFC  
21 NOV 2022  
FUNZIONARIO UNEP  
(Dott.ssa Roberta Antonelli)

Rilasciata copia  
conforme all'originale  
per uso trascrittivo

di 21/11/22

CORTE DI APPELLO DI PERUGIA  
FUNZIONARIO UNEP  
(Dott.ssa Roberta Antonelli)

Compilazione a cura di:  
 Atti amministrativi - Intra  
 Servizio riscossioni  
 Atti giudiziari  
2022 16:26  
Affr. € 11.70  
AR: 685291318557  
TASSE

ATTESTAZIONE DI CONFORMITA'

ai sensi dell'art. 557 C.P.C. e art. 4, comma III, D.P.C.M. 13/11/2014

Il sottoscritto Avvocato Margherita Domenegotti (C.F. DMNMGH78H69A182Z - P.E.C. margherita.domenegotti@milano.pecavvocati.it - FAX 0248011624), con studio in Milano, Via Correggio n. 43, attesta ai sensi dell'art. 557 C.P.C. e dell'art. 16bis comma II del D.L. 18/10/2012 N. 179, convertito in legge con modificazione dalla L. 17/12/2012, n. 221 e modificato dal D.L. n. 132 del 12/9/2014 convertito in legge con modificazione dalla L. 162/2014, e ai sensi dell'art. 4, comma III, D.P.C.M. 13/11/2014 che la presente copia per immagine su supporto informatico del presente atto è conforme all'originale analogico in possesso dello scrivente difensore.

Milano, 28/11/2022

Avv. Margherita Domenegotti

ONEP - CORTE APPELLO - Perugia

N. 5608/C Cron.

SPECIFICA

Diritto € 6.91

Trasf. Km. » .....

Totale » .....

Er. 10% » .....

Posta 11.70

Totale 18.51

Perugia, li .....

Tassa Er. 10% pagata

in modo virtuale

UFFICIALE GIUDIZIARIO



REGISTRATO A PERUGIA  
IN DATA 28.05.04  
ALN. 896 VCL. 1V

REPUBBLICA ITALIANA

DOC. N. 12

TRASCRITTO ALLA CONSERVATORIA DEI RR.II.  
IN DATA 28.05.04 REG. GEN. N. 17096  
REG. PART. N. 10778

COMUNE DI BASTIA UMBRA - Provincia di Perugia

CONTRATTO COMPRAVENDITA LOTTO DI TERRENO N. 11 COMPARTO

"A" AREA P.I.P.

REP. N.

7121

L'anno duemilaquattro il giorno quattordici del mese di maggio nella sede Municipale di BASTIA UMBRA, avanti a me **Dr. Michele Fratino**, Segretario Generale, autorizzato a rogare atti e contratti nell'interesse del Comune ai sensi dell' art. 97 T.U.E.L. dlgs n. 267 del 18.8.2000, sono personalmente comparsi i signori:

1. Sig. [redacted] - domiciliato in

[redacted] il quale agisce in questo

atto in nome, per conto e nell'interesse del comune di Bastia Umbra, che qui

rappresenta nella sua qualità di Responsabile del Settore [redacted]

2) [redacted]  
[redacted] che interviene nel presente atto in qualità di Socio.

[redacted] avente sede legale in [redacted]

[redacted] iscritta alla CC.IAA. nella sezione ordinaria in data

Le parti come sopra costituite, della cui identità personale io Segretario Generale rogante sono personalmente certo, rinunciano espressamente, con il mio consenso, all'assistenza dei testimoni.

PREMESSO CHE:

1 - con delibera di Consiglio Comunale n.44 del 27/04/1999, esecutiva ai sensi di legge, è stato approvato il Piano Particolareggiato per Insediamenti Produttivi ( P.I.P.) delle aree site in Bastia Umbra a sud della S.S.75 Centrale Umbra di cui la Regione Umbria aveva





preso atto con Determinazione Dirigenziale n. 2293 del 07/04/1999, ai sensi del comma 5°, art.9 L.R.n.26/1989;

3 - con delibera del Consiglio Comunale n. 99 del 21/12/2001, esecutiva ai sensi di legge, è stato approvato il Regolamento Attuativo per l'assegnazione delle aree per insediamenti produttivi;

4 - con determinazione dirigenziale n. 647 del 11.07.2002, integrata dalla n. 816 del 18.09.2002, è stata approvata la graduatoria per l'assegnazione delle aree relative al Comparto A.

5 - con le delibera di G.C. n. 217 del 29/10/2002 e successiva determinazione n. 86 del 31.01.2003, si è proceduto all'assegnazione del lotto di terreno alla ditta utilmente collocata nella graduatoria, determinandone così l'esatta superficie e il relativo importo di compravendita.

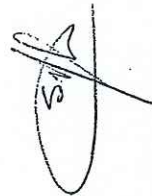
6 - in data 15/05/2003 con Rep. n. 6993 la ditta  ha stipulato contratto preliminare di compravendita.

7 - con contratto del 16/05/2002 Rep. 6631 è stata stipulata convenzione urbanistica con il Consorzio B.E.P. per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria successivamente integrata con atto del 10/07/2003 Rep. 7012.

Tutto ciò premesso e ritenuto parte integrante e sostanziale del presente atto, le parti come sopra costituite, convengono e stipulano quanto segue:

**ART. 1 - TRASFERIMENTO IN PROPRIETA' DELL'AREA.** Il Comune di Bastia Umbra trasferisce, con ogni garanzia di legge, alla  che accetta, la proprietà delle seguenti unità immobiliari:

1. Lotto n. 11 comparto A del P.I.P. in loc. "Zona produttiva del Capoluogo a Sud della S.S. 75 Centrale Umbra", distinto al N.C.T. del Comune di Bastia Umbra al Foglio 18 particelle n. 1611 di mq. 633 R.D. € 4,64 - R.A. € 3,60; n. 1598 di mq. 50 R.D. € 0,37- R.A. € 0,28; n. 1602 di mq. 2107 R.D. € 15,45 - R.A. € 11,97 per un totale di mq.



Il Segretario Generale  
(Dott. Michele Fralino)



2.790, da destinare a sede della propria attività.

2. Le particelle sopra descritte sono state acquistate dal Comune di Bastia Umbra con atti di compravendita ricevuti dal Segretario Generale Dott. Michele Fratino come segue:  
quanto alla particella n. 1611 con atto Rep. n. 6890 del 17.10.2002 registrato a Perugia in data 31.10.02 n. 4543 e trascritto in data 08.11.2002 al Reg. Part. 19051; quanto alle particelle n. 1598 e 1602 con atto Rep. n. 6939 in data 07.12..2002 registrato a Perugia in data 19.12.2002 n. 4960 e trascritto in data 18.12.2002 al Reg. Part. 21676;
3. Il Comune di Bastia Umbra dichiara che le predette unità immobiliari sono libere da vincoli, ipoteche e qualsiasi altro pregiudizio e che gli effetti, attivi e passivi, del trasferimento definitivo decorrono dalla data del presente atto.

L'acquirente dichiara di avere preso visione e di conoscere pienamente il terreno oggetto del presente atto e di ritenerlo conforme alle proprie necessità senza riserva alcuna.

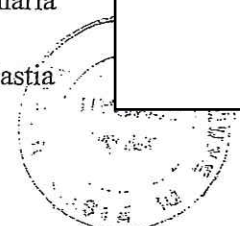
Dichiara altresì di essere a conoscenza e di accettare le condizioni normative e regolamentari relative alla presente cessione e, in particolare, il Regolamento attuativo per l'assegnazione delle aree per insediamenti produttivi, approvato con atto del C.C. n.99 del 21/12/2001.

**ART. 2 – PREZZO DELL'AREA.** Il prezzo dell'area è stabilito, salvo conguaglio in dare o in avere da regolarizzare una volta definiti i costi finali del Piano di iniziativa pubblica per Insediamenti Produttivi, in €. **88.973,10** (EURO ottantottomilano vecentosettantatre/10).

L'acquirente ha versato interamente l'importo citato per il quale il Comune rilascia ampia e liberatoria quietanza con rinuncia all'ipoteca legale.

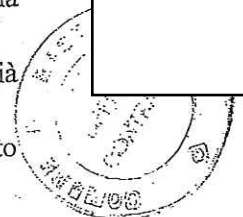
**ART. 3 – OPERE DI URBANIZZAZIONE.** Le opere di urbanizzazione primaria saranno a carico dell'acquirente e saranno eseguite a cura e spese del Consorzio "Bastia Espansioni Produttive" al quale l'acquirente dichiara di aver aderito.

**ART. 4 – OBBLIGHI DELL'ACQUIRENTE.** L'acquirente si obbliga a:



1. acquistare il terreno sopra descritto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, accessioni, usi, diritti e servitù attive e passive, nulla escluso o riservato;
2. rispettare i tempi previsti dal Regolamento Edilizio vigente per l'utilizzazione edificatoria dell'area (previsti in anni tre);
3. non alienare o locare a terzi, a pena di nullità, l'area acquistata e il manufatto ivi realizzato entro 10 (dieci) anni dalla stipula del presente contratto;
4. a riconoscere il diritto di prelazione, a favore del Comune di Bastia Umbra, in caso di alienazione o retrocessione dell'area acquistata e del manufatto ivi realizzato; il prezzo della retrocessione sarà pari al prezzo definitivo di cessione aumentato del costo di costruzione del manufatto eventualmente realizzato senza interessi;
5. a riconoscere il diritto del Comune di Bastia Umbra, in caso di retrocessione, di procedere alla riassegnazione del lotto utilizzando la relativa graduatoria ovvero, in mancanza di Imprese interessate, di attivare una trattativa privata;
6. a riconoscere che il trasferimento di diritto dell'area acquistata e del manufatto ivi realizzato può aver luogo solo nei seguenti casi:
  - 1) successione 'mortis causa'
  - 2) assegnazione del Tribunale Fallimentare
  - 3) fusione di società
  - 4) cessione di ramo d'azienda

**ART. 5 – SANZIONI PER INADEMPIMENTO.** In caso di mancato rispetto delle clausole contenute nel presente atto si procederà alla risoluzione del medesimo e alla revoca dell'assegnazione. La revoca non comporterà, a favore dell'acquirente, la corresponsione di alcun indennizzo per le opere e le costruzioni non completate già eseguite nel lotto o sull'area, salvo il pagamento del terreno allo stesso prezzo corrisposto dall'assegnatario al Comune decurtato del 20%.



**ART. 6 – TASSE E SPESE.** Le tasse e le spese conseguenti alla stipula del presente atto sono a carico dell'acquirente che chiede l'applicazione dei benefici fiscali di cui all'art. 33 della Legge 23/12/2000 n. 388, in quanto, come indicato in premessa, i terreni qui compravenduti fanno parte di Piano Particolareggiato e il regolamento di assegnazione prevede un vincolo di edificabilità in tre anni..

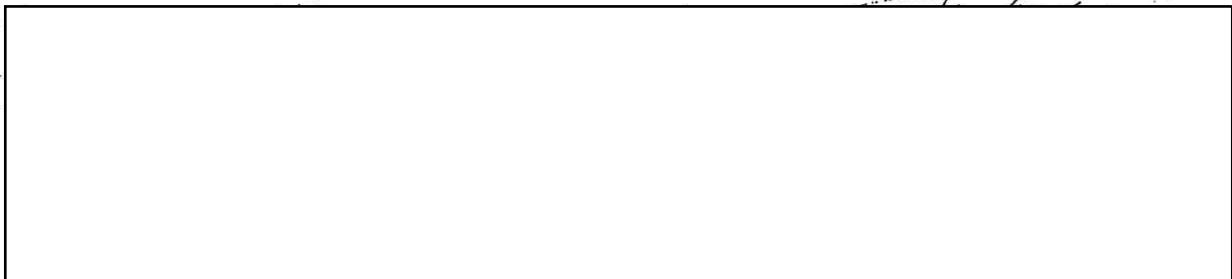
Il Comune, ai fini della trascrizione del presente atto, rinuncia ad ogni ipoteca legale, esonerando il Conservatore dei RR.II. da ogni ingerenza e responsabilità in merito.

**ART. 7 – CONTROVERSIE.** Le parti convengono che, qualora dovessero sorgere controversie circa l'esecuzione, l'interpretazione o l'applicazione del presente contratto, queste saranno devolute ad un collegio arbitrale costituito ai sensi dell'art. 806 e ss. del c.p.c.

Si allega al presente contratto il C.D.U. rilasciato dall'Ufficio Certificazioni e Controlli in data 17/09/2003, ai sensi del D.P.R. 380 del 06/06/2001 Art. 30 co. 3, che le parti dichiarano valido non essendo intervenute modificazioni agli strumenti urbanistici dalla data di emissione ad oggi.

Richiesto io dr. Michele Fratino Segretario Generale, ho ricevuto il presente atto e ne ho dato lettura ai sigg.ri componenti che lo approvano dichiarandolo conforme alle loro volontà e, unitamente agli allegati ed ai documenti comunque richiamati e depositati agli atti, lo firmano con me Segretario Generale nei fogli bollati di cui consta che ho fatto scrivere a macchina da persona di mia fiducia in due fogli bollati per pagine intere quattro e parte della successiva.

Si sottoscrivono espressamente le clausole di cui agli articoli 2, 4, 5 e 7.





# COMUNE DI BASTIA UMBRA

PROVINCIA DI PERUGIA

Visti gli atti d'Ufficio ed in particolare le indicazioni e prescrizioni del Piano Regolatore Generale, approvato con Determinazione Dirigenziale Regione Umbria n. 3554 del 04/05/2001 e con Deliberazione Consiglio Comunale n. 44 del 23/07/2001

## SI CERTIFICA

che il terreno distinto al Catasto rustico del Comune di Bastia Umbra al foglio n. 18 con le particelle nn. 1256, 1504, 1569, 1570, 1571, 1572, 1573, 1574, 1575, 1608, 1609, 1610, 1611, 1612, 1613, 1614, 1615, 1616, 1617, 1618, 1278, 1272, 1276, 1510, 1511, 1512, 1515, 1516, 1517, 1518, 1316, 1250, 1506, 1576, 1577, 1585, 1586, 1587, 1644, 1645, 1300, 1580, 1581, 1582, 1583, 1584, 1578, 1579, 1349, 1361, 1474, 1543, 1544, 1545, 1546, 1547, 1541, 1542, 1632, 1633, 1634, 1635, 1630, 1631, 1487, 1489, 1485, 1263, 1636, 1637, 1638, 1293, 1639, 1640, 1641, 1642, 1643, 1295, 1646, 1647, 466, 1465, 1326, 1513, 1556, 1551, 1553, 1514, 1554, 1552, 1555, 1508, 1539, 1540, 1628, 1629, 1491, 121, 1567, 125, 1568, 1565, 1566, 1562, 1563, 1564, 1309, 1519, 1520, 1649, 1532, 1533, 1534, 1588, 1589, 1590, 1591, 1592, 1593, 1594, 1595, 1596, 1597, 1598, 1599, 1600, 1601, 1557, 1558, 1559, 1312, 1602, 1603, 1604, 1605, 1606, 1607, 1560, 1561, 1549, 1550, 1264, 1269, 1471, 1472, 1473, 1475, 1476, 1478, 1535, 1536, 1537, 1538, 1282, 1521, 1522, 1523, 1524, 1525, 1526, 1527, 1528, 1529, 1530, 1531, 1493, 1171, 1392, 1624, 1625, 1626, 1627, 1619, 1629, 1620, 1621, 1622, 1623, e foglio n. 17 con la particelle nn. 2232, 2233, 2234, 2188, 2237, 2224, 2225, 2226, 2228, 2229, 2230, 2231 hanno la seguente destinazione urbanistica:

Con Delibera di Consiglio Comunale N° 44 DEL 27/04/1999 è stato approvato un Piano Attuativo, "P.I.P." ai sensi dell'art. 17 lett.b) L.R. 31/97, successivamente con Delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 28/05/2001 è stata adottata una variante al P.I.P. ai sensi dell'art. 17 lett.b) L.R. 31/97, "Zona produttiva del capoluogo a SUD della S.S. 75 Centrale Umbra", che individua le seguenti destinazioni urbanistiche:

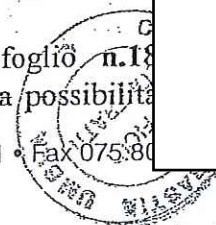
Le particelle catastali nn. 1526, 1573, 1612, 1615, 1583, 1542, 1544, 1553, 1639, 1637, 1649, 1591, 1597, 1606, 1550, 1476, 1478, 1621, del foglio n. 18 e le particelle catastali nn. 2226, 2229, 2231, 2237 del foglio di mappa n. 17 ricadono all'interno della viabilità stradale del P.I.P.

Le intere superfici delle particelle catastali nn. 1628, 1627, 1392 del foglio n. 18 costituiscono il Lotto edificabile indicato in planimetria con il "n.29" avente una possibilità edificatoria di mq. 1340,59 ed una altezza massima di ml. 10 ; si specifica che la particelle catastali nn. 1392 e 1627 a SUD sono interessate dalla fascia di rispetto inedificabile al nastro stradale.

Le intere superfici delle particelle catastali nn. 1624, 1623 del foglio n. 18 costituiscono il Lotto edificabile indicato in planimetria con il "n.28" avente una possibilità edificatoria di mq. 1346,66 ed una altezza massima di ml. 10 ; si specifica che la particelle catastali nn. 1624 e 1623 a SUD sono interessate dalla fascia di rispetto inedificabile al nastro stradale.

Le intere superfici delle particelle catastali nn. 1547, 1619 del foglio n. 18 costituiscono il Lotto edificabile indicato in planimetria con il "n.23" ed avente una possibilità edificatoria di mq. 1113,29 ed una altezza massima di ml. 10 ; si specifica che la particelle catastali nn. 1547, 1619 a SUD sono interessate dalla fascia di rispetto inedificabile al nastro stradale.

Le intere superfici delle particelle catastali nn. 1593, 1531, 1543 del foglio n. 18 costituiscono il Lotto edificabile indicato in planimetria con il "n.21" ed avente una possibilità



edificatoria di mq. 1106,55 ed una altezza massima di ml. 10 ; si specifica che la particella catastale n.1543 a SUD è interessata dalla fascia di rispetto inedificabile al nastro stradale.

Le intere superfici delle particelle catastali nn.1540, 1538, 1530, 1541 del foglio n.18 costituiscono il Lotto edificabile indicato in planimetria con il "n.19" ed avente una possibilità edificatoria di mq. 1448,70 ed una altezza massima di ml. 10 ; si specifica che la particelle catastali nn.1540, 1541 a SUD sono interessate dalla fascia di rispetto inedificabile al nastro stradale.

Le intere superfici delle particelle catastali nn.1536, 1535, 1539, 1555, 1549 del foglio n.18 costituiscono il Lotto edificabile indicato in planimetria con il "n.16" ed avente una possibilità edificatoria di mq. 1410,16 ed una altezza massima di ml. 10 ; si specifica che la particella catastale n.1539 a SUD è interessata dalla fascia di rispetto inedificabile al nastro stradale.

Le intere superfici delle particelle catastali nn.1630, 1635, 1626, 1629 del foglio n.18 costituiscono il Lotto edificabile indicato in planimetria con il "n.27" ed avente una possibilità edificatoria di mq. 1370,40 ed una altezza massima di ml. 10 .

Le intere superfici delle particelle catastali nn.1634, 1575, 1617, 1625, 1622 del foglio n.18 costituiscono il Lotto edificabile indicato in planimetria con il "n.26" ed avente una possibilità edificatoria di mq. 1373,78 ed una altezza massima di ml. 10 .

Le intere superfici delle particelle catastali nn.1631, 1638, 1632, 1642 del foglio n.18 costituiscono il Lotto edificabile indicato in planimetria con il "n.25" ed avente una possibilità edificatoria di mq. 1508,00 ed una altezza massima di ml. 10 .

Le intere superfici delle particelle catastali nn.1643, 1633, 1584, 1574, 1616 del foglio n.18 costituiscono il Lotto edificabile indicato in planimetria con il "n.24" ed avente una possibilità edificatoria di mq. 1485,14 ed una altezza massima di ml. 10 .

Le intere superfici delle particelle catastali nn.1618, 1620, 1546, 1596 del foglio n.18 costituiscono il Lotto edificabile indicato in planimetria con il "n.22" ed avente una possibilità edificatoria di mq. 1133,85 ed una altezza massima di ml. 10 .

Le intere superfici delle particelle catastali nn.1595, 1592, 1529, 1545 del foglio n.18 costituiscono il Lotto edificabile indicato in planimetria con il "n.20" ed avente una possibilità edificatoria di mq. 1133,76 ed una altezza massima di ml. 10 .

Le intere superfici delle particelle catastali nn.1528, 1537, 1533 del foglio n.18 costituiscono il Lotto edificabile indicato in planimetria con il "n.18" ed avente una possibilità edificatoria di mq. 1499,47 ed una altezza massima di ml. 10 .

Le intere superfici delle particelle catastali nn.1521, 1532 del foglio n.18 costituiscono il Lotto edificabile indicato in planimetria con il "n.17" ed avente una possibilità edificatoria di mq. 1518,57 ed una altezza massima di ml. 10 .

Le intere superfici delle particelle catastali nn.1587, 1645, 1646, 1641, 1636, 1300, 1295, 1293 del foglio n.18 costituiscono il Lotto edificabile indicato in planimetria con il "n.14" ed avente una possibilità edificatoria di mq. 1686,28 ed una altezza massima di ml. 10 ; si specifica che le particelle catastali nn.1646, 1295, 1293 a NORD-EST sono interessate dalla fascia di rispetto inedificabile al nastro stradale.

Le intere superfici delle particelle catastali nn.1640, 1644, 1586, 1580, 1572 del foglio n.18 costituiscono il Lotto edificabile indicato in planimetria con il "n.13" ed avente una possibilità edificatoria di mq. 1395,00 ed una altezza massima di ml. 10 .

Le intere superfici delle particelle catastali nn.1569, 1608 del foglio n.18 costituiscono il Lotto edificabile indicato in planimetria con il "n.12" ed avente una possibilità edificatoria di mq. 1395,00 ed una altezza massima di ml. 10 .

Le intere superfici delle particelle catastali nn.1611, 1602, 1598 del foglio n.18 costituiscono il Lotto edificabile indicato in planimetria con il "n.11" ed avente una possibilità edificatoria di mq. 1395,00 ed una altezza massima di ml. 10 .

Il Segretario Generale  
(Dott. Michele Fralino)



Le intere superfici delle particelle catastali nn.1599, 1605, 1590, 1525 del foglio n.18 ostituiscono il Lotto edificabile indicato in planimetria con il "n.10" ed avente una possibilità edificatoria di mq. 1395,00 ed una altezza massima di ml. 10 .

Le intere superfici delle particelle catastali nn.1524, 1474 del foglio n.18 costituiscono il lotto edificabile indicato in planimetria con il "n.9" ed avente una possibilità edificatoria di mq. 395,00 ed una altezza massima di ml. 10 .

Le intere superfici delle particelle catastali nn.1473, 1472, 1520, 1648, 1515, 1552 del foglio n.18 costituiscono il Lotto edificabile indicato in planimetria con il "n.8" ed avente una possibilità edificatoria di mq. 1395,00 ed una altezza massima di ml. 10 .

Le intere superfici delle particelle catastali nn.1647, 466, 1326, 1465, 1585, 1578, 1582, 577, del foglio n.18 sono comprese all'interno del Lotto edificabile indicato in planimetria con il "n.7" ed avente una possibilità edificatoria di mq. 1296,98 ed una altezza massima di ml. 10 ; si specifica che le particelle catastali nn.1647, 1585, 1577 a NORD-EST sono interessate dalla fascia di rispetto inedificabile al nastro stradale e le intere particelle nn.466, 1326, 1465 sono comprese all'interno della fascia di rispetto inedificabile al nastro stradale.

Le intere superfici delle particelle catastali nn.1581, 1579, 1564, 1570, 1610, 1567, 1565, 1576, 121, 125 del foglio n.18 costituiscono il Lotto edificabile indicato in planimetria con il "n.6" ed avente una possibilità edificatoria di mq. 1149,07 ed una altezza massima di ml. 10 ; si specifica che le particelle catastali nn.1564, 125, 121,1576 a NORD sono interessate dalla fascia di rispetto inedificabile al nastro stradale.

Le intere superfici delle particelle catastali nn.1309, 1609, 1604, 1561, 1559, 1571, 1568, 1566, 1562 del foglio n.18 costituiscono il Lotto edificabile indicato in planimetria con il "n.5" ed avente una possibilità edificatoria di mq. 1095,57 ed una altezza massima di ml. 10 ; si specifica che la particella catastale n.1562 a NORD è interessata dalla fascia di rispetto inedificabile al nastro stradale.

Le intere superfici delle particelle catastali nn.1603, 1560, 1600, 1563, 1557 del foglio n.18 costituiscono il Lotto edificabile indicato in planimetria con il "n.4" ed avente una possibilità edificatoria di mq. 1043,88 ed una altezza massima di ml. 10 ; si specifica che la particella catastale n.1563 a NORD è interessata dalla fascia di rispetto inedificabile al nastro stradale.

Le intere superfici delle particelle catastali nn.1312, 1589, 1523, 1601, 1518, 1558, 1512 del foglio n.18 costituiscono il Lotto edificabile indicato in planimetria con il "n.3" ed avente una possibilità edificatoria di mq. 1024,25 ed una altezza massima di ml. 10 ; si specifica che le particelle catastali nn.1512, 1558 a NORD sono interessate dalla fascia di rispetto inedificabile al nastro stradale.

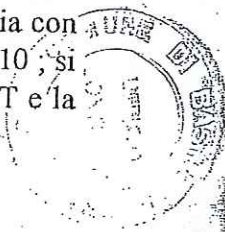
Le intere superfici delle particelle catastali nn.1522, 1517, 1510 del foglio n.18 costituiscono il Lotto edificabile indicato in planimetria con il "n.2" ed avente una possibilità edificatoria di mq. 1004,61 ed una altezza massima di ml. 10 ; si specifica che la particella catastale n.1510 a NORD è interessata dalla fascia di rispetto inedificabile al nastro stradale.

Le intere superfici delle particelle catastali nn.1527, 1475, 1516, 1511, 1316, 1471, 1519, 1513 del foglio n.18 costituiscono il Lotto edificabile indicato in planimetria con il "n.1" ed avente una possibilità edificatoria di mq. 1396,10 ed una altezza massima di ml. 10 ; si specifica che le particelle catastali nn.1316, 1511 a NORD sono interessate dalla fascia di rispetto inedificabile al nastro stradale.

Le intere superfici delle particelle catastali nn.1614, 1613, 1594, 1607, 1588 del foglio n.18 sono destinate a "Parcheggio pubblico di Piano Attuativo".

L'intera superficie della particella n.1556 del foglio n.18 e le intere superfici delle particelle catastali nn.2234, 2188 del foglio n.17 costituiscono il Lotto edificabile indicato in planimetria con il "n.15" ed avente una possibilità edificatoria di mq. 1380,57 ed una altezza massima di ml. 10 ; si specifica che le particelle catastali n.2188, a SUD-OVEST e n.2234 del foglio n.17 a OVEST e la

Il Segretario Generale  
(Dott. Michele Fralino)



particella catastale n.1556 del foglio n.18 a SUD sono interessate dalla fascia di rispetto inedificabile al nastro stradale.

Le intere superfici delle particelle n.2225 del foglio n.17 e n.1514 del foglio n.18 ricadono all'interno di una zona destinata a "Verde pubblico di Piano" a NORD-OVEST la particella n.2225 del foglio n.17 e a NORD la particella n.1514 del foglio n.18 sono interessate dalla fascia di rispetto stradale inedificabile

Le intere superfici delle particelle catastali nn.2228, 2233, del foglio n.17 e l'intera particella n.1551 del foglio n.18 ricadono all'interno di una zona destinata a "Parcheggio Pubblico di Piano Attuativo"; a OVEST le particelle catastali nn.2228, 2233 del foglio n.17 sono interessate dalla fascia di rispetto stradale inedificabile

Le intere superfici delle particelle catastali n.2232, del foglio n.17 e la particella n.1554 del foglio n.18 ricadono all'interno di una zona destinata a "Verde Pubblico di Piano Attuativo"; a OVEST la particella n.2232 del foglio n.17 è interessata dalla fascia di rispetto stradale inedificabile.

Le intere superfici delle particelle catastali nn.1504, 1506, 1508, 1278, 1272, 1276, 1250, 1264, 1269, 1282, 1256 del foglio n.18 ricadono all'interno di una zona destinata a "Verde Pubblico Attrezzato di Piano Attuativo". Le stesse sono a confine con la viabilità stradale di Piano interessate dalla pista ciclo-pedonale.

Le intere superfici delle particelle catastali nn.1171, 1263 del foglio n.18 ricadono all'interno della "Viabilità Ciclo-pedonale" prevista dal Piano Attuativo.

Le maggiori superfici a NORD delle particelle catastali nn.1349, 1361 del foglio n.18 ricadono all'interno dalla fascia di rispetto stradale inedificabile; le restanti superfici delle particelle catastali nn.1349, 1361 ricadono all'interno del "Verde Pubblico di Piano Attuativo".

L'intera superficie della particella catastale n.1534 del foglio n.18 e le intere superfici delle particelle catastali n.2224, 2230 del foglio n.17 ricadono all'interno di un'area "D4" normata all'art.30 delle N.T.A. del P.L.P; si specifica che le particelle catastali n.2230, 2224 del foglio n.17 sono interessate ad OVEST dalla fascia di rispetto stradale inedificabile.

L'intera superficie delle particelle catastali nn.1491, 1493, la maggiore superficie della particella catastale n.1489 e piccola porzione a SUD della particella catastale n.1487 del foglio n.18 ricadono all'interno di una zona destinata a Parcheggio Pubblico di Piano Attuativo; le stesse ad OVEST sono interessate dalla viabilità ciclo-pedonale; la maggiore superficie della particella catastale n.1493 è interessata dalla fascia di rispetto stradale inedificabile.

Le rimanenti superfici delle particelle catastali nn.1489, 1487 e l'intera superficie della particella catastale n.1485 ricadono all'interno di una zona destinata a "Verde Pubblico di Piano Attuativo"; le stesse sono parzialmente interessate dalla viabilità ciclo-pedonale.

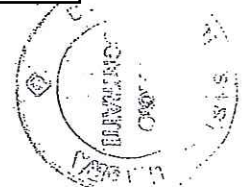
Si rilascia in carta semplice, su richiesta dell'Ufficio Espropri del Comune di Bastia Umbra ai sensi dell'art. 30 Comma 3 del D. P. R. n° 380/2001 e ss. mm. ii..

Bastia Umbra, 17/09/2003

IL RESPONSABILE DEL SETTORE EDILIZIA

[Redacted signature box]

*Il Segretario Generale*  
*Dott. Michele Fratino*







**COMUNE DI BASTIA UMBRA**

PROVINCIA DI PERUGIA

*Ufficio Contratti Appalti Patrimonio*

*Tel. 0758018229*

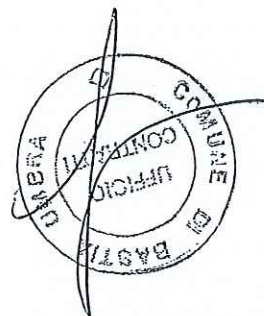
Prot n° 0018397  
Posta ordinaria



Oggetto - Contratto compravendita lotto di terreno n.11 Comparto "A" Area P.I.P. -  
Invio copia Rep. 7121.

Si invia copia di quanto suindicato

Bastia Umbra, 24.07.04



Geom. MIRCO BACELLI  
Via Buchignano, 30 – 06073 Mantignana di Corciano – Tel. 339 3701345  
Cod. Fisc. BCL MRC 64S06 G478L – P. Iva 01649490545 – E\_mail: geometrabacelli@libero.it

Perugia, lì 13 Aprile 2023



E p.c. Preg.mo Avv. **MARCO PESENTI**  
marco.pesenti@milano.pecavvocati.it

E p.c. Preg.mo Avv. **MARGHERITA DOMENEGOTTI**  
margherita.domenegotti@milano.pecavvocati.it

E p.c. Preg.mo Avv. **ROBERTO MALIZIA**  
robertomalizia@ordineavvocatiroma.org

E p.c. Preg.mo Avv. **FABRIZIO MASCI**  
fabrizio.masci@avvocatiperugiapec.it

E p.c. Preg.mo Dott. **STANGONI MATTEO**  
ostangoni@libero.it

**OGGETTO:** Esecuzione Immobiliare n° 73/2009 riunita alla n. 225/2022 R.G. Tribunale di Perugia  
promossa da

**FINDI INVESTIMENTI - BCC UMBRIA contro POSTAL MUSIC di MANCINELLI TERZILIO**

Il sottoscritto Geom. Mirco Bacelli con la presente comunica di essere stato nominato C.T.U. (consulente  
Tecnico d'Ufficio) del Tribunale di Perugia per l'Esecuzione Immobiliare in oggetto.

Pertanto con la presente comunica che l'inizio delle operazioni peritali è fissato per il giorno

**Giovedì 27 Aprile 2023 alle ore 15,00**

sul luogo, presso i locali posti in Comune di Bastia Umbra, Via Portella delle Ginestre, ove le SS.VV. III.me  
sono invitate ad intervenire.

In caso di impossibilità ad essere presenti nella data fissata per il sopralluogo vorrete cortesemente contattare  
lo scrivente ai seguenti n. 339 3701345 – 075 5730615.

Distinti Saluti.

II C.T.U.  
Tribunale di Perugia  
Geom. Mirco Bacelli

**Data:** 14 aprile 2023, 11:58:51  
**Da:** geometrabacellimirco@pec.cnaperugia.it <geometrabacellimirco@pec.cnaperugia.it>  
**A:** marco.pesenti@milano.pecavvocati  
margherita.domenegotti@milano.pecavvocati.it  
robertomalizia <robertomalizia@ordineavvocatiroma.org>  
fabrizio.masci@avvocatiperugiapec.it  
ostangoni@libero.it  
**CC:** geometrabacelli <geometrabacelli@libero.it>  
**Oggetto:** ES IMM 73/2009 riunita alla 225/2022 RG Tribunale di Perugia Convocazione inizio o.p.  
**Allegato:** Convocazione inizio op.pdf (201.4 KB)

Buongiorno

con riferimento alla procedura in oggetto si prega prendere visione del documento allegato.

Cordiali saluti

Geom. Mirco Bacelli

--  
-----

**Data:** 14 aprile 2023, 11:58:52  
**Da:** Posta Certificata Legalmail <posta-certificata@legalmail.it>  
**A:** geometrabacellimirco@pec.cnaperugia.it  
**Tipo:** Ricevuta di accettazione  
**Oggetto:** ACCETTAZIONE: ES IMM 73/2009 riunita alla 225/2022 RG Tribunale di Perugia  
Convocazione inizio o.p.  
**Allegati:** daticert.xml (1.3 KB)  
smime.p7s (9.2 KB)

## Ricevuta di accettazione

Il giorno 14/04/2023 alle ore 11:58:52 (+0200) il messaggio "ES IMM 73/2009 riunita alla 225/2022 RG Tribunale di Perugia Convocazione inizio o.p." proveniente da "geometrabacellimirco@pec.cnaperugia.it" ed indirizzato a:

margherita.domenegotti@milano.pecavvocati.it ("posta certificata")  
robertomalizia@ordineavvocatiroma.org ("posta certificata")  
fabrizio.masci@avvocatiperugiapec.it ("posta certificata")  
marco.pesenti@milano.pecavvocati ("posta ordinaria")  
ostangoni@libero.it ("posta ordinaria")  
geometrabacelli@libero.it ("posta ordinaria")  
è stato accettato dal sistema ed inoltrato.

**Identificativo messaggio:** 3F914F7F.02E996B6.7F3414ED.F8F80451.posta-certificata@legalmail.it

Questa ricevuta, per Sua garanzia, è firmata digitalmente.  
La preghiamo di conservarla come attestato dell'invio del messaggio

---

## Acceptance receipt

On 14/04/2023 at 11:58:52 (+0200) the message, "ES IMM 73/2009 riunita alla 225/2022 RG Tribunale di Perugia Convocazione inizio o.p.", sent by "geometrabacellimirco@pec.cnaperugia.it" and addressed to:

margherita.domenegotti@milano.pecavvocati.it ("posta certificata")  
robertomalizia@ordineavvocatiroma.org ("posta certificata")  
fabrizio.masci@avvocatiperugiapec.it ("posta certificata")  
marco.pesenti@milano.pecavvocati ("posta ordinaria")  
ostangoni@libero.it ("posta ordinaria")  
geometrabacelli@libero.it ("posta ordinaria")  
was accepted by the certified email system.

**Message ID:** 3F914F7F.02E996B6.7F3414ED.F8F80451.posta-certificata@legalmail.it

As a guarantee to you, this receipt is digitally signed.  
Please keep it as a certificate of delivery of the message.

**Data:** 14 aprile 2023, 11:58:54  
**Da:** Posta Certificata Legalmail <posta-certificata@legalmail.it>  
**A:** geometrabacellimirco@pec.cnaperugia.it  
**Tipo:** Ricevuta di avvenuta consegna  
**Oggetto:** CONSEGNA: ES IMM 73/2009 riunita alla 225/2022 RG Tribunale di Perugia  
Convocazione inizio o.p.  
**Allegati:** postacert.eml (203.0 KB) **Messaggio di posta elettronica**  
dati-cert.xml (1.7 KB)  
smime.p7s (9.2 KB)

## Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 14/04/2023 alle ore 11:58:54 (+0200) il messaggio "ES IMM 73/2009 riunita alla 225/2022 RG Tribunale di Perugia Convocazione inizio o.p." proveniente da "geometrabacellimirco@pec.cnaperugia.it" ed indirizzato a "fabrizio.masci@avvocatiperugiapec.it" è stato consegnato nella casella di destinazione.

Questa ricevuta, per Sua garanzia, è firmata digitalmente e la preghiamo di conservarla come attestato della consegna del messaggio alla casella destinataria.

**Identificativo messaggio:** 3F914F7F.02E996B6.7F3414ED.F8F80451.posta-certificata@legalmail.it

---

## Delivery receipt

The message "ES IMM 73/2009 riunita alla 225/2022 RG Tribunale di Perugia Convocazione inizio o.p." sent by "geometrabacellimirco@pec.cnaperugia.it", on 14/04/2023 at 11:58:54 (+0200) and addressed to "fabrizio.masci@avvocatiperugiapec.it", was delivered by the certified email system.

As a guarantee to you, this receipt is digitally signed. Please keep it as certificate of delivery to the specified mailbox.

**Message ID:** 3F914F7F.02E996B6.7F3414ED.F8F80451.posta-certificata@legalmail.it

Messaggio di posta elettronica allegato :	postacert.eml
---	---------------

**Data:** 14 aprile 2023, 11:58:51  
**Da:** geometrabacellimirco@pec.cnaperugia.it <geometrabacellimirco@pec.cnaperugia.it>  
**A:** marco.pesenti@milano.pecavvocati  
margherita.domenegotti@milano.pecavvocati.it  
robertomalizia <robertomalizia@ordineavvocatiroma.org>  
fabrizio.masci@avvocatiperugiapec.it  
ostangoni@libero.it  
**CC:** geometrabacelli <geometrabacelli@libero.it>  
**Tipo:** Messaggio originale  
**Oggetto:** ES IMM 73/2009 riunita alla 225/2022 RG Tribunale di Perugia Convocazione inizio o.p.  
**Allegato:** Convocazione inizio op.pdf (201.4 KB)

**Data:** 14 aprile 2023, 11:58:54  
**Da:** Posta Certificata Legalmail <posta-certificata@legalmail.it>  
**A:** geometrabacellimirco@pec.cnaperugia.it  
**Tipo:** Ricevuta di avvenuta consegna  
**Oggetto:** CONSEGNA: ES IMM 73/2009 riunita alla 225/2022 RG Tribunale di Perugia Convocazione inizio o.p.  
**Allegati:** postacert.eml (203.0 KB) **Messaggio di posta elettronica**  
daticert.xml (1.7 KB)  
smime.p7s (9.2 KB)

## Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 14/04/2023 alle ore 11:58:54 (+0200) il messaggio "ES IMM 73/2009 riunita alla 225/2022 RG Tribunale di Perugia Convocazione inizio o.p." proveniente da "geometrabacellimirco@pec.cnaperugia.it" ed indirizzato a "robertomalizia@ordineavvocatiroma.org" è stato consegnato nella casella di destinazione.

Questa ricevuta, per Sua garanzia, è firmata digitalmente e la preghiamo di conservarla come attestato della consegna del messaggio alla casella destinataria.

**Identificativo messaggio:** 3F914F7F.02E996B6.7F3414ED.F8F80451.posta-certificata@legalmail.it

---

## Delivery receipt

The message "ES IMM 73/2009 riunita alla 225/2022 RG Tribunale di Perugia Convocazione inizio o.p." sent by "geometrabacellimirco@pec.cnaperugia.it", on 14/04/2023 at 11:58:54 (+0200) and addressed to "robertomalizia@ordineavvocatiroma.org", was delivered by the certified email system.

As a guarantee to you, this receipt is digitally signed. Please keep it as certificate of delivery to the specified mailbox.

**Message ID:** 3F914F7F.02E996B6.7F3414ED.F8F80451.posta-certificata@legalmail.it

Messaggio di posta elettronica allegato :	postacert.eml
---	---------------

**Data:** 14 aprile 2023, 11:58:51  
**Da:** geometrabacellimirco@pec.cnaperugia.it <geometrabacellimirco@pec.cnaperugia.it>  
**A:** marco.pesenti@milano.pecavvocati  
margherita.domenegotti@milano.pecavvocati.it  
robertomalizia <robertomalizia@ordineavvocatiroma.org>  
fabrizio.masci@avvocatiiperugiapec.it  
ostangoni@libero.it  
**CC:** geometrabacelli <geometrabacelli@libero.it>  
**Tipo:** Messaggio originale  
**Oggetto:** ES IMM 73/2009 riunita alla 225/2022 RG Tribunale di Perugia Convocazione inizio o.p.  
**Allegato:** Convocazione inizio op.pdf (201.4 KB)

**Data:** 14 aprile 2023, 11:58:57  
**Da:** Namirial S.p.A. <posta-certificata@sicurezzapostale.it>  
**A:** geometrabacellimirco@pec.cnaperugia.it  
**Tipo:** Ricevuta di avvenuta consegna  
**Oggetto:** CONSEGNA: ES IMM 73/2009 riunita alla 225/2022 RG Tribunale di Perugia  
Convocazione inizio o.p.  
**Allegati:** daticert.xml (1.9 KB)  
postacert.eml (203.0 KB) **Messaggio di posta elettronica**  
smime.p7s (9.1 KB)

## Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 14/04/2023 alle ore 11:58:57 (+0200) il messaggio "ES IMM 73/2009 riunita alla 225/2022 RG Tribunale di Perugia Convocazione inizio o.p." proveniente da "geometrabacellimirco@pec.cnaperugia.it" ed indirizzato a "margherita.domenegotti@milano.pecavvocati.it" è stato consegnato nella casella di destinazione.  
Identificativo messaggio: 3F914F7F.02E996B6.7F3414ED.F8F80451.posta-certificata@legalmail.it

Messaggio di posta elettronica allegato :	postacert.eml
---	---------------

**Data:** 14 aprile 2023, 11:58:51  
**Da:** geometrabacellimirco@pec.cnaperugia.it <geometrabacellimirco@pec.cnaperugia.it>  
**A:** marco.pesenti@milano.pecavvocati  
margherita.domenegotti@milano.pecavvocati.it  
robertomalizia <robertomalizia@ordineavvocatiroma.org>  
fabrizio.maschi@avvocatiperugiapec.it  
ostangoni@libero.it  
**CC:** geometrabacelli <geometrabacelli@libero.it>  
**Tipo:** Messaggio originale  
**Oggetto:** ES IMM 73/2009 riunita alla 225/2022 RG Tribunale di Perugia Convocazione inizio o.p.  
**Allegato:** Convocazione inizio op.pdf (201.4 KB)

Buongiorno  
con riferimento alla procedura in oggetto si prega prendere visione del documento allegato.  
Cordiali saluti  
Geom. Mirco Bacelli

--  
-----

**Data:** 14 aprile 2023, 12:00:50  
**Da:** Namirial S.p.A. <posta-certificata@sicurezzapostale.it>  
**A:** geometrabacellimirco@pec.cnaperugia.it  
**Tipo:** Ricevuta di avvenuta consegna  
**Oggetto:** CONSEGNA: FWD: ES IMM 73/2009 riunita alla 225/2022 RG Tribunale di Perugia Convocazione inizio o.p.  
**Allegati:** daticert.xml (1.3 KB)  
postacert.eml (406.1 KB) **Messaggio di posta elettronica**  
smime.p7s (9.1 KB)

## Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 14/04/2023 alle ore 12:00:50 (+0200) il messaggio "FWD: ES IMM 73/2009 riunita alla 225/2022 RG Tribunale di Perugia Convocazione inizio o.p." proveniente da "geometrabacellimirco@pec.cnaperugia.it" ed indirizzato a "marco.pesenti@milano.pecavvocati.it" è stato consegnato nella casella di destinazione.  
Identificativo messaggio: E62B1767.006AFF05.7F35C659.6A66E4F2.posta-certificata@legalmail.it

Messaggio di posta elettronica allegato :	postacert.eml
---	---------------

**Data:** 14 aprile 2023, 12:00:41  
**Da:** geometrabacellimirco@pec.cnaperugia.it <geometrabacellimirco@pec.cnaperugia.it>  
**A:** marco.pesenti@milano.pecavvocati.it  
**Tipo:** Messaggio originale  
**Oggetto:** FWD: ES IMM 73/2009 riunita alla 225/2022 RG Tribunale di Perugia Convocazione inizio o.p.  
**Allegati:** msg.eml (202.7 KB) **Messaggio di posta elettronica**  
Convocazione inizio op.pdf (201.4 KB)

--  
-----

----- Messaggio inoltrato -----

Da: geometrabacellimirco@pec.cnaperugia.it <geometrabacellimirco@pec.cnaperugia.it>

Data: 14 Apr 2023 11:58:51

Oggetto: ES IMM 73/2009 riunita alla 225/2022 RG Tribunale di Perugia Convocazione inizio o.p.



Posteitaliane

RICEVUTA DI ACCETTAZIONE

Per monitorare la tua spedizione utilizza il Codice su [poste.it](http://poste.it), APP o tramite call center.

NON RIMOVERE L'ETICHETTA

NON RIMOVERE L'ETICHETTA

MODULO INVIO RACCOMANDATA

Codice 20049391291-3

E' vietato introdurre denaro e valori nelle raccomandate: Poste Italiane SpA non ne risponde  
Si prega di compilare a cura del cliente in stampatello

DESTINATARIO

[Empty box for recipient details]

TEL.\* \_\_\_\_\_ E-MAIL\* \_\_\_\_\_

AREA PER LA VIDIMAZIONE

Fraz. 46001 Sez. 13 Operaz.87  
Causale: R 14/04/2023 12:41  
Peso gr.: 10  
Tariffa € 6.55 Affr. € 6.55  
Serv.Aggr.: AR  
Cod. R: 200493912913

MITTENTE

GEOR. MIRCO BACELU  
NOME, COGNOME O RAGIONE SOCIALE  
VIA BUCHIGNANO 30  
INDIRIZZO N. CIVICO  
06073 FRANCO GEMMA I.I.G.  
CAP LOCALITÀ PROV.

TEL.\* \_\_\_\_\_ E-MAIL\* \_\_\_\_\_

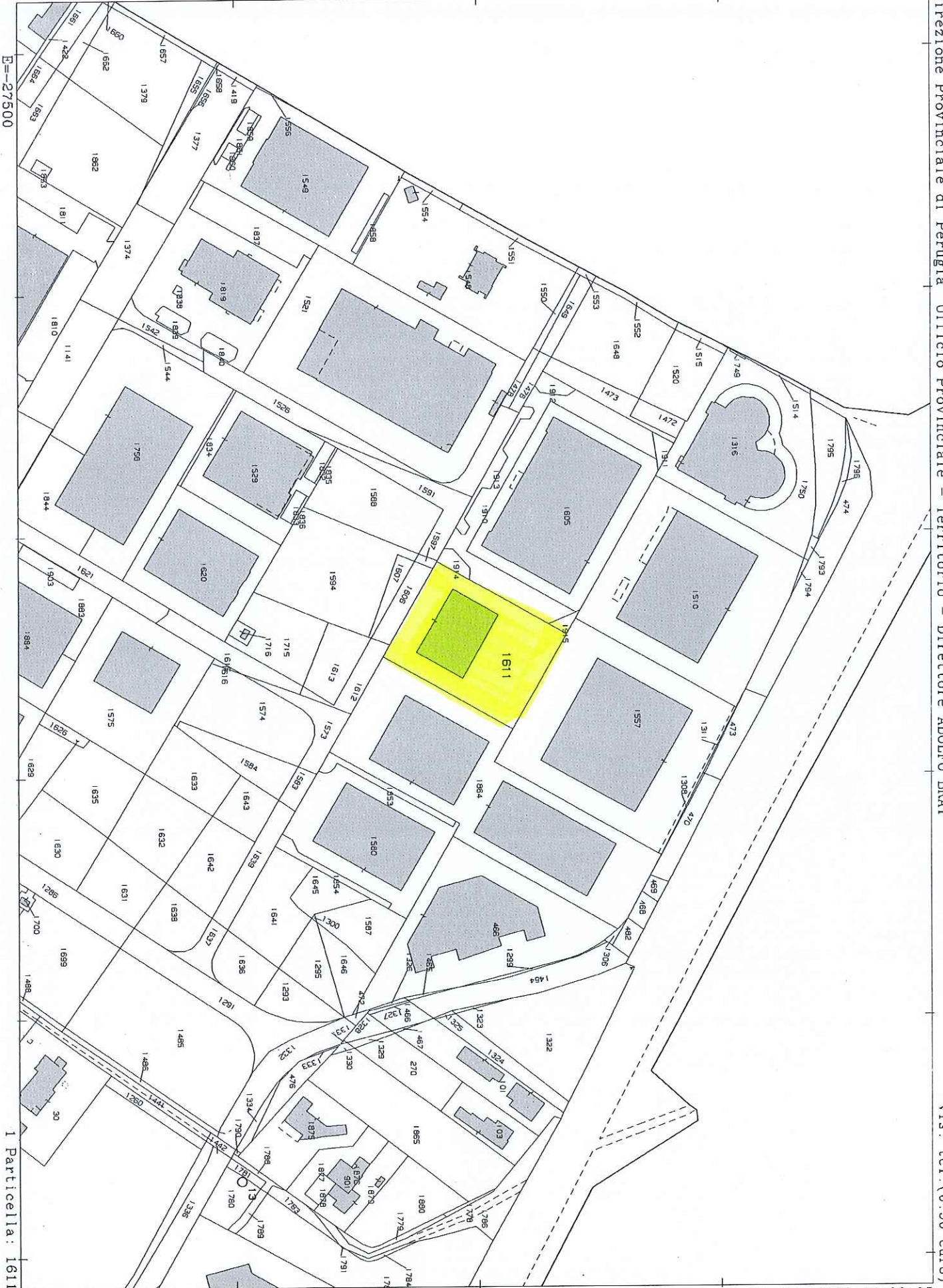
SERVIZI ACCESSORI

- Avviso di Ricevimento
- Contrassegno/Importo da Incassare € \_\_\_\_\_ in cifre \_\_\_\_\_ in lettere

Modalità di rimessa (barrare in caso di contrassegno):  C/C Postale  Vaglia

\* il dato è facoltativo

N=-4900



E=-27500

1 Particella: 1611

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 14/04/2023

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di BASTIA UMBRA (Codice:A710)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di PERUGIA</b>
	<b>Foglio: 18 Particella: 1611</b>

INTESTATO

1					(1) Proprieta' 1/1
---	--	--	--	--	--------------------

Unità immobiliare dal 21/11/2006

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		18	1611				D/8				Euro 11.812,00	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/11/2006 Pratica n. PG0289363 in atti dal 21/11/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 22028.1/2006)	
<b>Indirizzo</b>		VIA PORTELLA DELLE GINESTRE Piano T-1											
<b>Notifica</b>		Notifica in corso con protocollo n. PG0289397 del 22/11/2006					<b>Partita</b>				<b>Mod.58</b>		
<b>Annotazioni</b>		di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)											

**Mappali Terreni Correlati**

Codice Comune A710 - Foglio 18 - Particella 1611

Situazione dell'unità immobiliare dal 20/12/2005

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		18	1611				D/8				Euro 8.622,00	COSTITUZIONE del 20/12/2005 Pratica n. PG0291343 in atti dal 20/12/2005 COSTITUZIONE (n. 4877.1/2005)	
<b>Indirizzo</b>		VIA PORTELLA DELLE GINESTRE Piano T-1											
<b>Notifica</b>							<b>Partita</b>				<b>Mod.58</b>		
<b>Annotazioni</b>		-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)											

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 14/04/2023

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

#### Situazione degli intestati dal 20/12/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 20/12/2005 Pratica n. PG0291343 in atti dal 20/12/2005 COSTITUZIONE (n. 4877.1/2005)	

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Perugia**

Dichiarazione protocollo n. PG0291343 del 20/12/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Bastia Umbra  
Via Delle Ginestre civ.

Identificativi Catastali:  
Sezione:  
Foglio: 18  
Particella: 1611  
Subalterno:

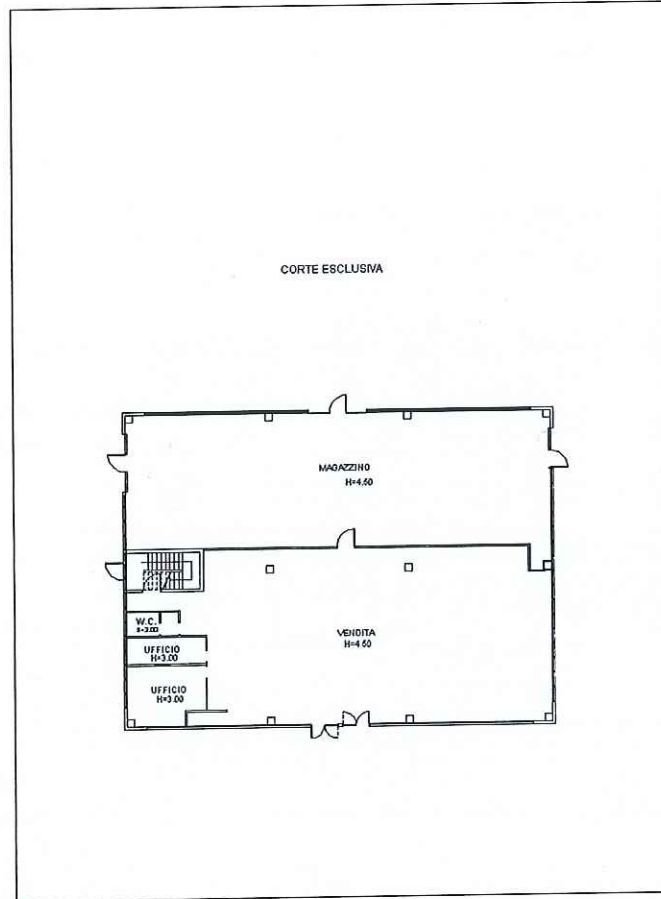
Compilata da:  
Ortica Gianfranco  
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Perugia

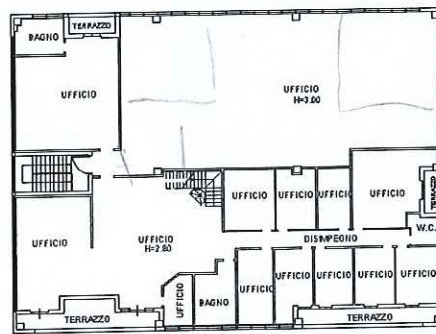
N. 1324

Scheda n. 1

Scala 1:500



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO 1°



Ultima planimetria in atti

Data: 14/04/2023 - n. T224975 - Richiedente: [redacted]

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 14/04/2023 - Comune di BASTIA UMBRA(A710) - < Foglio 18 - Particella 1611 - Subalterno >  
VIA PORTELLA DELLE GINESTRE Piano T-1


[← Sito informativo](#)

## Area riservata

### SISTER

Utente:  
PGLPRI56H01C319H  
Esci

[Visure catastali](#)
[Persona fisica](#)
[Persona giuridica](#)
[Immobile](#)
[Indirizzo](#)
[Partita](#)
[Elenco immobili](#)
[Nota](#)
[Mappa](#)
[Export Mappa](#)
[Punti fiduciali](#)
[Elaborato Planimetrico](#)
[Riepilogo Visure](#)
[Cambia Ufficio](#)
[Passa a Ispezioni](#)
[Richieste](#)
[Assistenza](#)

Ti trovi in: [Home dei Servizi](#) / [Visure](#) / [Ricerca per immobile](#) / Elenco immobili  
 Convenzione: PAGLICCI REATELLI PIERO (CONSULTAZIONI - PROFILO B)  
 Codice di Richiesta: C00004832017



## Ufficio provinciale di: PERUGIA Territorio

Situazione aggiornata al : 11/10/2021

### Dati della ricerca

Catasto: Terreni  
 Comune di: BASTIA UMBRA Codice: A710  
 Foglio: 18 Particella: 1611  
 Immobili individuati: 1

### Elenco Immobili

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	reca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Partita	Porzioni
18	1611			ENTE URBANO	0	27	90		0000001	

I redditi contraddistinti da (\*) indicano che il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle deduzioni.

[Intestati](#)
[Visura Per Immobile](#)
[Ricerca per Partita](#)
[Indietro](#)



**COMUNE DI BASTIA UMBRA**  
 PROVINCIA DI PERUGIA  
 UFFICIO RELAZIONI CON IL PUBBLICO – U.R.P.

**All'Amministrazione Comunale**  
**di Bastia Umbra**  
 Settore \_\_\_\_\_

### ISTANZA DI ACCESSO AGLI ATTI

Il/la sottoscritto GEOM. BACELLI MIRCO nat a PERUGIA  
 il 06/11/1964 residente a MANTIGNANA DI CORCIANO via/piazza BUCHIGNANO N.30  
 telefono 075/5730615 fax \_\_\_\_\_ e-mail \_\_\_\_\_

in qualità di :

- soggetto direttamente interessato
- portatore di interessi pubblici o diffusi
- delegato di TRIBUNALE DI PERUGIA IN QUALITÀ DI C.T.U. (NOMINA AMEGATA)
- legale rappresentante di \_\_\_\_\_

### CHIEDE

secondo quanto previsto dagli artt.22,24,25 della L.241/90 e succ. modifiche e integrazioni, e dal Regolamento Comunale vigente, **l'accesso ai documenti amministrativi** di seguito indicati:

- tipo documento: CONCESSIONI EDILIZIE/ALTRE AUTORIZZAZIONI/AEIBILITA'
- riferimenti per l'individuazione

mediante:

- presa visione
- estrazione di copia semplice con/senza allegati
- estrazione di copia conforme con/senza allegati
- estrazione di copia in bollo con/senza allegati



**COMUNE DI BASTIA UMBRA**  
PROVINCIA DI PERUGIA  
UFFICIO RELAZIONI CON IL PUBBLICO – U.R.P.

per il seguente motivo: (specificare l'interesse diretto, concreto ed attuale all'accesso e la corrispondenza di tale interesse a una situazione giuridicamente tutelata e collegata al documento richiesto)

CONSULENZA ESECUZIONE IMMOBILIARE N.73/2009

Il sottoscritto è consapevole che la richiesta verrà notificata ai soggetti controinteressati, se individuati.

Il sottoscritto **dichiara** altresì:

che all'esame/ritiro dei documenti provvederà di persona;

di delegare all'esame/ritiro dei documenti richiesti per suo conto:

il/la Sig. LEONBRINI MATEO nato a PERUGIA

il 02/09/1974 residente in PERUGIA - VIA MAESTRI DEL LAVORO D'ITALIA 4B

Si allega eventuale documentazione atta a comprovare la propria legittimazione ad esercitare il diritto di accesso.

Data 02/09/2023

Firma Bodillove

**INFORMATIVA AI SENSI DELL'ART.13 DEL DECRETO LEGISLATIVO 30 GIUGNO 2003 N.196**

La finalità della raccolta dei dati contenuti nella presente istanza è il procedimento di accesso agli atti.

I dati sono registrati e archiviati in formato cartaceo ed informatico.

Il conferimento dei dati è obbligatorio perché l'identificazione del richiedente è requisito essenziale per esercitare il diritto ai sensi della L.241/90 e s.m.i. e del Regolamento Comunale approvato con Delibera di C.C. n.45/2008. Il rifiuto di conferire i dati impedirà il corretto svolgimento del procedimento di accesso.

I dati potranno essere comunicati ad altri soggetti pubblici e a privati, per necessità procedurali; in particolare, se fossero individuati soggetti controinteressati, agli stessi sarà notificata copia dell'istanza ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 184/06.

Con riferimento ai dati conferiti, l'interessato può esercitare i diritti di cui all'art.7 del decreto legislativo in oggetto, fra i quali si ricorda il diritto dell'interessato a chiedere la conferma dell'esistenza o meno dei dati personali che lo riguardano, nonché l'aggiornamento, la rettifica ovvero, se ne abbia l'interesse, l'integrazione degli stessi.

Il titolare del trattamento dei dati personali è il Comune di Bastia Umbra; il responsabile è da individuarsi in base all'oggetto dell'istanza.





**Tribunale Ordinario di Perugia**

**Sezione Esecuzioni Immobiliari di Perugia**

**VERBALE D'UDIENZA MEDIANTE**

**COLLEGAMENTO DA REMOTO**

**R.G. 73/2009**

Oggi **28/03/2023** alle **ore 10:22** innanzi al giudice dell'Esecuzione dott. Sara Fioroni sono comparsi:

per BBC 2018 l'avv. Franca Mortati, in sostituzione dell'avv. Roberto Malizia;

per Findi Investimenti l'avv. Chiara Francesca Gennaro, in sostituzione dell'avv. Pesenti;

il Custode Matteo Stangoni;

il professionista delegato avv. Carlo Adolfo Ginocchietti;

il perito Mirco Bacelli.

Il giudice prende atto della dichiarazione di identità dei procuratori delle parti e delle parti presenti. I procuratori delle parti e le parti collegate da remoto dichiarano che non sono in atto collegamenti con soggetti non legittimati e che non sono presenti soggetti non legittimati nei luoghi da cui sono in collegamento con la stanza virtuale d'udienza.

Su invito del giudice, i difensori e le parti si impegnano a mantenere attivata la funzione video per tutta la durata dell'udienza ed a prendere la parola nel rispetto delle indicazioni del giudice, in modo da garantire

Il messaggio di invito a partecipare all'udienza è costituito dal *link* ipertestuale sopra riportato, attivando il quale verrà quindi chiesto di aprire il software *Teams* e, se questo non sia stato già installato, di avviare la sua installazione oppure di utilizzarlo nella versione web; qualora si opti per il collegamento via *browser*, il corretto funzionamento audio e video non è tecnicamente garantito se non utilizzando *Edge* oppure *Chrome*. L'utilizzo di altri browser potrebbe determinare l'impossibilità di collegamento. L'utilizzo di altri browser potrebbe determinare l'impossibilità di collegamento.

Qualora nel software *Teams* non siano già memorizzati i dati identificativi del difensore e/o della parte, questi ultimi dovranno inserire (nel campo contrassegnato da "*immetti il nome*") il cognome e il nome, senza far uso di abbreviazioni o di pseudonimi. In caso di utilizzo della versione web, inserire nome e cognome per esteso.

Si raccomanda ai difensori ed alle parti di curare tempestivamente la predisposizione degli strumenti informatici (computer fisso o portatile o altra idonea periferica), muniti di adeguato collegamento con la rete Internet, tale da consentire la riproduzione di immagini e suoni provenienti dall'aula virtuale, nonché di videocamera e microfono idonei alla partecipazione all'udienza, che dovranno essere avviati tramite gli appositi pulsanti di *Teams* al momento del collegamento (di default potrebbero, all'accensione, risultare spenti).

Su invito del giudice, i difensori e le parti dichiarano di aver partecipato effettivamente all'udienza nel rispetto del contraddittorio e che lo svolgimento dell'udienza stessa mediante l'applicativo è avvenuto regolarmente.

Il giudice dà lettura del verbale di udienza.

Il Giudice

*dott. Sara Fioroni*

**PATENTE DI GUIDA REPUBBLICA ITALIANA**

1. BACELLI  
 2. MIRCO  
 3. 08/11/64 PERUGIA (PG)  
 4a. 07/08/2021 4c. MIT-UGO  
 4b. 08/11/2024  
 5. U142C6916N  
 7.

9. ABCD

*Signature*

*Background text: Driving License Holder's Information, Patente di Guida, etc.*

13.	9.	10.	11.	12.
	AM			
	A1			
	A2			
	A	25/05/63	08/11/24	
	B1			
	B	08/08/63	08/11/24	
	C1			
	C	27/08/03	08/11/24	
	D1			
	D	27/08/03	08/11/24	
	BE			
	C1E			
	CE			
	D1E			
	DE			

13.71 U142C6916N

AL 7713730



**Data:** 02 maggio 2023, 15:15:54  
**Da:** Posta Certificata Legalmail <posta-certificata@legalmail.it>  
**A:** geometrabacellimirco@pec.cnaperugia.it  
**Tipo:** Ricevuta di accettazione  
**Oggetto:** ACCETTAZIONE: RICHIESTA ACCESSO ATTI  
**Allegati:** daticert.xml (864 B)  
smime.p7s (9.2 KB)

## Ricevuta di accettazione

Il giorno 02/05/2023 alle ore 15:15:54 (+0200) il messaggio "RICHIESTA ACCESSO ATTI" proveniente da "geometrabacellimirco@pec.cnaperugia.it" ed indirizzato a:

comune.bastiaumbra@postacert.umbria.it ("posta certificata")  
è stato accettato dal sistema ed inoltrato.

**Identificativo messaggio:** 3F913E54.0346EE56.DC9AF2AD.3D94E7EF.posta-certificata@legalmail.it

Questa ricevuta, per Sua garanzia, è firmata digitalmente.  
La preghiamo di conservarla come attestato dell'invio del messaggio

---

## Acceptance receipt

On 02/05/2023 at 15:15:54 (+0200) the message, "RICHIESTA ACCESSO ATTI", sent by "geometrabacellimirco@pec.cnaperugia.it" and addressed to:

comune.bastiaumbra@postacert.umbria.it ("posta certificata")  
was accepted by the certified email system.

**Message ID:** 3F913E54.0346EE56.DC9AF2AD.3D94E7EF.posta-certificata@legalmail.it

As a guarantee to you, this receipt is digitally signed.  
Please keep it as a certificate of delivery of the message.

**Data:** 02 maggio 2023, 15:15:56  
**Da:** Posta Certificata Legalmail <posta-certificata@legalmail.it>  
**A:** geometrabacellimirco@pec.cnaperugia.it  
**Tipo:** Ricevuta di avvenuta consegna  
**Oggetto:** CONSEGNA: RICHIESTA ACCESSO ATTI  
**Allegati:** postacert.eml (2.0 MB) **Messaggio di posta elettronica**  
dati-cert.xml (1.1 KB)  
smime.p7s (9.2 KB)

## Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 02/05/2023 alle ore 15:15:56 (+0200) il messaggio "RICHIESTA ACCESSO ATTI" proveniente da "geometrabacellimirco@pec.cnaperugia.it" ed indirizzato a "comune.bastiaumbra@postacert.umbria.it" è stato consegnato nella casella di destinazione.

Questa ricevuta, per Sua garanzia, è firmata digitalmente e la preghiamo di conservarla come attestato della consegna del messaggio alla casella destinataria.

**Identificativo messaggio:** 3F913E54.0346EE56.DC9AF2AD.3D94E7EF.posta-certificata@legalmail.it

---

## Delivery receipt

The message "RICHIESTA ACCESSO ATTI" sent by "geometrabacellimirco@pec.cnaperugia.it", on 02/05/2023 at 15:15:56 (+0200) and addressed to "comune.bastiaumbra@postacert.umbria.it", was delivered by the certified email system.

As a guarantee to you, this receipt is digitally signed. Please keep it as certificate of delivery to the specified mailbox.

**Message ID:** 3F913E54.0346EE56.DC9AF2AD.3D94E7EF.posta-certificata@legalmail.it

Messaggio di posta elettronica allegato :	postacert.eml
---	---------------

**Data:** 02 maggio 2023, 15:15:52  
**Da:** geometrabacellimirco@pec.cnaperugia.it <geometrabacellimirco@pec.cnaperugia.it>  
**A:** comune.bastiaumbra <comune.bastiaumbra@postacert.umbria.it>  
**Tipo:** Messaggio originale  
**Oggetto:** RICHIESTA ACCESSO ATTI  
**Allegato:** richiesta accesso atti.pdf (2.0 MB)  
Spett.le Comune

si prega di prendere visione della documentazione allegata

Cordiali Saluti

**Data:** 02 maggio 2023, 15:22:58  
**Da:** PEC - Comune di Bastia Umbra <comune.bastiaumbra@postacert.umbria.it>  
**A:** geometrabacellimirco@pec.cnaperugia.it  
**Oggetto:** Notifica avvenuta registrazione protocollo n. 15916 del 02-05-2023 - POSTA CERTIFICATA: RICHIESTA ACCESSO ATTI

Si comunica che la documentazione da lei inviataci con oggetto: 'POSTA CERTIFICATA: RICHIESTA ACCESSO ATTI' è stata protocollata con N° 15916 del 02-05-2023

**Data:** 08 maggio 2023, 10:21:22  
**Da:** geometrabacellimirco@pec.cnaperugia.it <geometrabacellimirco@pec.cnaperugia.it>  
**A:** comune.bastiaumbra <comune.bastiaumbra@postacert.umbria.it>  
**Oggetto:** INTEGRAZIONE RICHIESTA ACCESSO ATTI

Spett/le Comune  
come da accordi telefonici trasmetto, ad integrazione della richiesta accesso atti prot. n. 15916 del 02.05.2023, dati delle C.E. (rilasciate e non) :

- permesso a costruire n. 61/2004

- richiesta permesso a costruire prot. n. 33051 del 21.12.2007 prat. n. 258/2007 (non rilasciato)

In attesa di gentile risposta porgo cordiali saluti

Geom. Mirco Bacelli

--

-----



**Data:** 08 maggio 2023, 10:21:23  
**Da:** Posta Certificata Legalmail <posta-certificata@legalmail.it>  
**A:** geometrabacellimirco@pec.cnaperugia.it  
**Tipo:** Ricevuta di accettazione  
**Oggetto:** ACCETTAZIONE: INTEGRAZIONE RICHIESTA ACCESSO ATTI  
**Allegati:** daticert.xml (877 B)  
smime.p7s (9.2 KB)

## Ricevuta di accettazione

Il giorno 08/05/2023 alle ore 10:21:23 (+0200) il messaggio "INTEGRAZIONE RICHIESTA ACCESSO ATTI" proveniente da "geometrabacellimirco@pec.cnaperugia.it" ed indirizzato a:

comune.bastiaumbra@postacert.umbria.it ("posta certificata")  
è stato accettato dal sistema ed inoltrato.

**Identificativo messaggio:** 3F914FB1.03685CD8.FA7373B9.D74CAC9E.posta-certificata@legalmail.it

Questa ricevuta, per Sua garanzia, è firmata digitalmente.  
La preghiamo di conservarla come attestato dell'invio del messaggio

---

## Acceptance receipt

On 08/05/2023 at 10:21:23 (+0200) the message, "INTEGRAZIONE RICHIESTA ACCESSO ATTI", sent by "geometrabacellimirco@pec.cnaperugia.it" and addressed to:

comune.bastiaumbra@postacert.umbria.it ("posta certificata")  
was accepted by the certified email system.

**Message ID:** 3F914FB1.03685CD8.FA7373B9.D74CAC9E.posta-certificata@legalmail.it

As a guarantee to you, this receipt is digitally signed.  
Please keep it as a certificate of delivery of the message.

**Data:** 08 maggio 2023, 10:21:24  
**Da:** Posta Certificata Legalmail <posta-certificata@legalmail.it>  
**A:** geometrabacellimirco@pec.cnaperugia.it  
**Tipo:** Ricevuta di avvenuta consegna  
**Oggetto:** CONSEGNA: INTEGRAZIONE RICHIESTA ACCESSO ATTI  
**Allegati:** postacert.eml (1.3 KB) **Messaggio di posta elettronica**  
dati-cert.xml (1.1 KB)  
smime.p7s (9.2 KB)

## Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 08/05/2023 alle ore 10:21:24 (+0200) il messaggio "INTEGRAZIONE RICHIESTA ACCESSO ATTI" proveniente da "geometrabacellimirco@pec.cnaperugia.it" ed indirizzato a "comune.bastiaumbra@postacert.umbria.it" è stato consegnato nella casella di destinazione.

Questa ricevuta, per Sua garanzia, è firmata digitalmente e la preghiamo di conservarla come attestato della consegna del messaggio alla casella destinataria.

**Identificativo messaggio:** 3F914FB1.03685CD8.FA7373B9.D74CAC9E.posta-certificata@legalmail.it

---

## Delivery receipt

The message "INTEGRAZIONE RICHIESTA ACCESSO ATTI" sent by "geometrabacellimirco@pec.cnaperugia.it", on 08/05/2023 at 10:21:24 (+0200) and addressed to "comune.bastiaumbra@postacert.umbria.it", was delivered by the certified email system.

As a guarantee to you, this receipt is digitally signed. Please keep it as certificate of delivery to the specified mailbox.

**Message ID:** 3F914FB1.03685CD8.FA7373B9.D74CAC9E.posta-certificata@legalmail.it

Messaggio di posta elettronica allegato :	postacert.eml
---	---------------

**Data:** 08 maggio 2023, 10:21:22  
**Da:** geometrabacellimirco@pec.cnaperugia.it <geometrabacellimirco@pec.cnaperugia.it>  
**A:** comune.bastiaumbra <comune.bastiaumbra@postacert.umbria.it>  
**Tipo:** Messaggio originale  
**Oggetto:** INTEGRAZIONE RICHIESTA ACCESSO ATTI

Spett/le Comune  
come da accordi telefonici trasmetto, ad integrazione della richiesta accesso atti prot. n. 15916 del 02.05.2023, dati delle C.E. (rilasciate e non) :

- permesso a costruire n. 61/2004



# LISTINO DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI SULLE PIAZZE DELL'UMBRIA



ACCERTATI PRESSO LA  
BORSA IMMOBILIARE

I° Trimestre 2023

<b>BASTIA UMBRA</b>		<b>Nuovo</b>		<b>Ristrutturato</b>		<b>Abitabile</b>		<b>Da ristrutturare</b>	
		min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €
<b>ABITAZIONI</b>	Centro storico	<b>1.700</b>	<b>2.300</b>	<b>1.200</b>	<b>1.600</b>	<b>800</b>	<b>1.300</b>	<b>400</b>	<b>750</b>
	Semiperiferia	<b>1.400</b>	<b>2.100</b>	<b>1.100</b>	<b>1.500</b>	<b>700</b>	<b>1.100</b>	<b>500</b>	<b>800</b>
	Periferia	<b>1.300</b>	<b>1.850</b>	<b>1.000</b>	<b>1.400</b>	<b>700</b>	<b>1.000</b>	<b>400</b>	<b>600</b>
	Zona agricola	<b>1.200</b>	<b>1.650</b>	<b>900</b>	<b>1.300</b>	<b>800</b>	<b>1.000</b>	<b>350</b>	<b>600</b>
		min/mq €				max/mq €			
<b>NEGOZI</b>	Centro storico	<b>1.400</b>				<b>2.000</b>			
	Semiperiferia	<b>1.200</b>				<b>1.800</b>			
	Periferia	<b>800</b>				<b>1.400</b>			
<b>UFFICI</b>	Centro storico	<b>1.000</b>				<b>1.600</b>			
	Semiperiferia	<b>900</b>				<b>1.400</b>			
	Periferia	<b>800</b>				<b>1.100</b>			
<b>CAPANIONI</b>	Artigianale	<b>Nuovo</b>		<b>Agibile</b>		<b>Da ristrutturare</b>			
		min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €		
	Industriale	<b>600</b>	<b>800</b>	<b>350</b>	<b>500</b>	<b>250</b>	<b>350</b>		
		min €				max €			
TERRENI EDIFICABILI		<b>40/m³</b>				<b>120/m³</b>			
TERRENI AGRICOLI		<b>5.000/Ha</b>				<b>25.000/Ha</b>			



Ti trovi in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

ⓘ Nel 2° semestre 2022 resta sospesa la rilevazione nei comuni di Cascia, Cerreto di Spoleto, Monteleone di Spoleto, Norcia, Poggiodomo, Preci, Sant'Anatolia di Narco, Scheggino, Sellano e Vallo di Nera, nei quali il mercato immobiliare risulta sensibilmente condizionato dagli effetti degli eventi sismici del 24 agosto e del 30 ottobre 2016

Provincia: PERUGIA

Comune: BASTIA UMBRA

Fascia/zona: Periferica/OSPEDALICCHIO - CIPRESSO - COSTANO - CENTRO FIERE MASCHIELLA

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Centri commerciali	NORMALE	790	1150	L	4,7	6,8	L
Magazzini	NORMALE	290	430	L	1,1	1,5	L
Negozi	NORMALE	670	1100	L	3,6	5,4	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

### Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi il codice definitorio

[Torna alla pagina di ricerca](#)



Ti trovi in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

ⓘ Nel 2° semestre 2022 resta sospesa la rilevazione nei comuni di Cascia, Cerreto di Spoleto, Monteleone di Spoleto, Norcia, Poggiodomo, Preci, Sant'Anatolia di Narco, Scheggino, Sellano e Vallo di Nera, nel qual il mercato immobiliare risulta sensibilmente condizionato dagli effetti degli eventi sismici del 24 agosto e del 30 ottobre 2016

Provincia: PERUGIA

Comune: BASTIA UMBRA

Fascia/zona: Periferica/OSPEDALICCHIO - CIPRESSO - COSTANO - CENTRO FIERE MASCHIELLA

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	800	1150	L	2,5	3,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	700	990	L	2,4	3,4	L
Box	NORMALE	360	460	L	1,2	1,5	L
Ville e Villini	NORMALE	900	1250	L	2,9	4,1	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N/S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

#### Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi il codice definitorio

Torna alla pagina di ricerca



Ti trovi in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

**i** Nel 2° semestre 2022 resta sospesa la rilevazione nei comuni di Cascia, Cerreto di Spoleto, Monteleone di Spoleto, Norcia, Poggiodomo, Preci, Sant'Anatolia di Narco, Scheggino, Sellano e Vallo di Nera, nei quali il mercato immobiliare risulta sensibilmente condizionato dagli effetti degli eventi sismici del 24 agosto e del 30 ottobre 2016

Provincia: PERUGIA

Comune: BASTIA UMBRA

Fascia/zona: Periferica/OSPEDALICCHIO - CIPRESSO - COSTANO - CENTRO FIERE MASCHIELLA

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	670	990	L	2,9	4	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

#### Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi il codice definitorio

[Torna alla pagina di ricerca](#)



Ti trovi in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

ⓘ Nel 2° semestre 2022 resta sospesa la rilevazione nei comuni di Cascia, Cerreto di Spoleto, Monteleone di Spoleto, Norcia, Poggiodomo, Preci, Sant'Anatolia di Narco, Scheggino, Sellano e Vallo di Nera, nel quale il mercato immobiliare risulta sensibilmente condizionato dagli effetti degli eventi sismici del 24 agosto e del 30 ottobre 2016

Provincia: PERUGIA

Comune: BASTIA UMBRA

Fascia/zona: Periferica/OSPEDALICCHIO - CIPRESSO - COSTANO - CENTRO FIERE MASCHIELLA

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	235	310	L	0,9	1,3	L
Capannoni tipici	NORMALE	320	410	L	1,3	1,8	L
Laboratori	NORMALE	400	495	L	1,8	2,3	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

#### Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

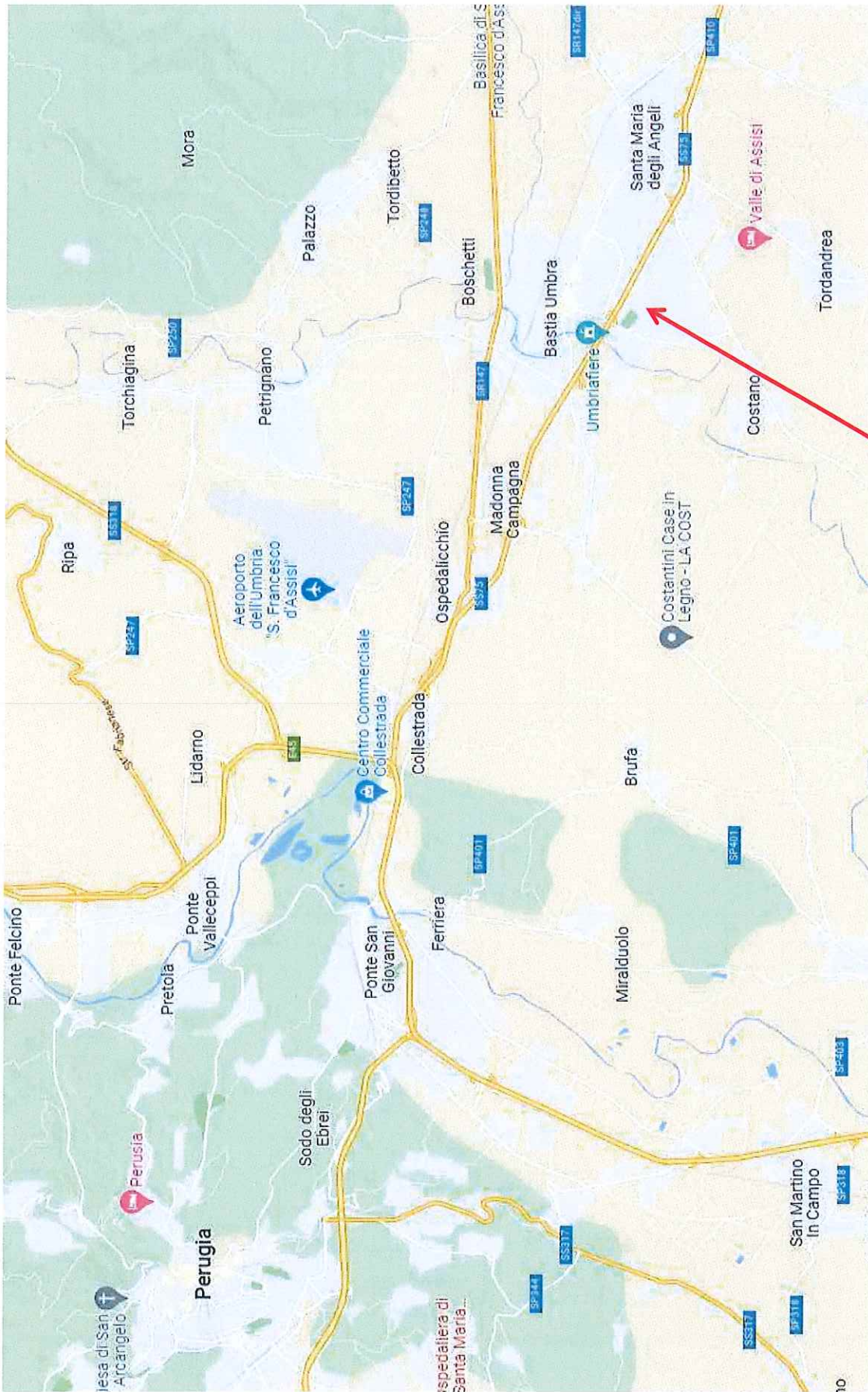
- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi il codice definitorio

Torna alla pagina di ricerca





**IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE**



IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE



**Tribunale Ordinario di Perugia**

**Sezione Esecuzioni Immobiliari di Perugia**

**VERBALE D'UDIENZA MEDIANTE**

**COLLEGAMENTO DA REMOTO**

**R.G. 73/2009**

Oggi **28/03/2023** alle **ore 10:22** innanzi al giudice dell'Esecuzione dott. Sara Fioroni sono comparsi:

per BBC 2018 l'avv. Franca Mortati, in sostituzione dell'avv. Roberto Malizia;

per Findi Investimenti l'avv. Chiara Francesca Gennaro, in sostituzione dell'avv. Pesenti;

il Custode Matteo Stangoni;

il professionista delegato avv. Carlo Adolfo Ginocchietti;

il perito Mirco Bacelli.

Il giudice prende atto della dichiarazione di identità dei procuratori delle parti e delle parti presenti. I procuratori delle parti e le parti collegate da remoto dichiarano che non sono in atto collegamenti con soggetti non legittimati e che non sono presenti soggetti non legittimati nei luoghi da cui sono in collegamento con la stanza virtuale d'udienza.

Su invito del giudice, i difensori e le parti si impegnano a mantenere attivata la funzione video per tutta la durata dell'udienza ed a prendere la parola nel rispetto delle indicazioni del giudice, in modo da garantire

l'ordinato svolgimento dell'udienza. Il giudice avverte che la registrazione dell'udienza è vietata.

L'avv. Mortati, vista l'integrazione del pignoramento, chiede che il perito proceda a una nuova valutazione dei beni.

L'avv. Gennaro si associa.

### Il Giudice

preso atto di quanto sopra,

vista la riunione alla presente procedura esecutiva della procedura n. 225/22 R.G.E.I.;

dispone che il perito già nominato, Mirco Bacelli, provveda a effettuare una nuova valutazione del compendio pignorato e, in particolare, a rispondere ai seguenti quesiti:

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

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

3) provveda quindi

- all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari, comprensiva dei confini, e all'identificazione catastale dell'immobile, distinguendo, in caso di più debitori comproprietari o più esecutati, la **natura** del diritto a ciascuno

spettante e le rispettive **quote** di spettanza, evidenziando l'eventuale non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati all'atto di pignoramento ed indicando tutti gli ulteriori elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento;

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

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

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

- ad individuare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene distinguendo tra quelli che resteranno a carico dell'acquirente (ad es. domande giudiziali, atti di asservimento

urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, pesi o limitazioni d'uso - oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione-, vincoli derivati da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, vincoli connessi con il carattere storico-artistico) e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura ovvero risulteranno non opponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, difformità urbanistico – edilizie, difformità catastali);

- a fornire altre informazioni per l'acquirente, concernenti:
  - a. l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
  - b. eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
  - c. eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
  - d. eventuali cause in corso

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

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

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

- ad esprimere il proprio motivato parere sulla opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e, in caso affermativo, procedere alla formazione di uno o più lotti (preferibilmente il minor numero possibile, in modo da contenere costi ed operazioni) identificando i nuovi confini.

Nel caso in cui la formazione di più lotti comporti attività necessarie per il frazionamento, il perito indicherà comunque nella perizia il valore di un lotto comprensivo degli immobili non frazionati, nel caso chiedendo autorizzazione al G.E. di procedere ad effettuare il frazionamento necessario per formare più lotti ed allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

- a descrivere analiticamente ciascuno dei beni compresi nel lotto [un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL" (appartamento, capannone ecc.) con riferimento alla lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima" di cui sub 2)]; ad indicare la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ad indicare in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; ad indicare nei medesimi

paragrafi altresì le caratteristiche strutturali del bene e le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi, tramezzature interne, pavimentazione, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico etc..) precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; ad indicare altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.)

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

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

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



urbanistico –catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente; Consideri, a tal fine, anche la assenza di garanzia per vizi a tutela dell'acquirente; Dovrà essere indicato il valore di ciascun cespite, anche in caso siano compresi nello stesso lotto.

- ad identificare, **nel caso di pignoramento di quota indivisa**, i comproprietari e a valutare la sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e ad esprimere il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura; a predisporre; **qualora ritenga il bene non comodamente divisibile**, provveda ad indicare i rispettivi titoli di provenienza di tutti i comproprietari e le trascrizioni ed iscrizioni a loro carico nel ventennio antecedente, anche eventualmente predisponendo una bozza di ordinanza di divisione secondo il modello reperibile in Cancelleria;

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

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

- riferire immediatamente al giudice circa ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte

che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori (con divieto, pertanto, al perito di sospendere le operazioni in assenza di specifico provvedimento del G.E.);

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

dispone altresì che l'esperto, terminata la relazione, invii copia ai creditori precedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, nel termine di almeno trenta giorni prima dell'udienza sotto fissata con il presente provvedimento, 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;

avvisa che, nello stesso termine sino a 30 giorni prima dell'udienza sotto fissata con il presente provvedimento, il perito dovrà provvedere al 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), la perizia, senza allegati;

- 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);

autorizza il perito, al fine dell'incarico conferito, ad accedere ad ogni documento necessario o utile per l'espletamento dell'incarico 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;

dispone altresì che il perito depositi la relazione di stima almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata con il presente provvedimento;

avvisa le parti della procedura che copia della perizia sarà loro inviata dal perito al momento del deposito a mezzo PEC ovvero, se non sia possibile, a mezzo posta ordinaria; ai sensi dell'art. 173 *bis* disp. att. c.p.c., le parti della presente procedura potranno sino a 15 giorni prima della udienza inviare direttamente all'esperto 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.; autorizza le parti, qualora abbiano provveduto nel termine sopra indicato alla trasmissione al perito, a depositare telematicamente in tempo utile per l'udienza le stesse note; avverte le parti che in mancanza dell'invio all'esperto delle note nel termine indicato, di contro, non potranno essere formulate osservazioni alla perizia che possano richiedere chiarimenti da parte dell'esperto;

rinvia per l'adozione dei conseguenti provvedimenti all'udienza del **20.06.2023 ore 11:30**;

dispone che il Custode provveda a depositare in pct una relazione aggiornata sulle attività di custodia;

dispone la celebrazione della predetta udienza **mediante collegamento da remoto** ai sensi dell'art. 127 *bis* c.p.c.;

#### AVVERTE

- che la partecipazione sarà consentita ai difensori costituiti ed alle parti personalmente mediante collegamento **alla stanza virtuale cliccando sul seguente collegamento ipertestuale** : LINK STANZA VIRTUALE
- che le parti non ancora costituite con difensore e destinatarie di notificazione analogica del presente provvedimento, potranno accedere al fascicolo informatico mediante “*richiesta di visibilità*”, onde acquisire l'indirizzo telematico dell'aula virtuale, contenuto come link nel presente provvedimento di fissazione dell'udienza;
- che, nel corso dell'udienza, il giudice adotterà i provvedimenti previsti dalla normativa vigente per la mancata comparizione delle parti previa verifica della regolare comunicazione di cancelleria del provvedimento di fissazione dell'udienza contenente il link di collegamento;

#### INVITA

i difensori delle parti a depositare una nota contenente un recapito telefonico e un indirizzo mail attraverso i quali potranno essere contattati dal cancelliere in caso di malfunzionamento dell'applicativo utilizzato.

Manda alla cancelleria per l'inserimento, nello storico del fascicolo informatico, dell'annotazione “udienza da remoto”.

**Brevi istruzioni operative per la partecipazione in video-conferenza.**

Il messaggio di invito a partecipare all'udienza è costituito dal *link* ipertestuale sopra riportato, attivando il quale verrà quindi chiesto di aprire il software *Teams* e, se questo non sia stato già installato, di avviare la sua installazione oppure di utilizzarlo nella versione web; qualora si opti per il collegamento via *browser*, il corretto funzionamento audio e video non è tecnicamente garantito se non utilizzando *Edge* oppure *Chrome*. L'utilizzo di altri browser potrebbe determinare l'impossibilità di collegamento. L'utilizzo di altri browser potrebbe determinare l'impossibilità di collegamento.

Qualora nel software *Teams* non siano già memorizzati i dati identificativi del difensore e/o della parte, questi ultimi dovranno inserire (nel campo contrassegnato da "*immetti il nome*") il cognome e il nome, senza far uso di abbreviazioni o di pseudonimi. In caso di utilizzo della versione web, inserire nome e cognome per esteso.

Si raccomanda ai difensori ed alle parti di curare tempestivamente la predisposizione degli strumenti informatici (computer fisso o portatile o altra idonea periferica), muniti di adeguato collegamento con la rete Internet, tale da consentire la riproduzione di immagini e suoni provenienti dall'aula virtuale, nonché di videocamera e microfono idonei alla partecipazione all'udienza, che dovranno essere avviati tramite gli appositi pulsanti di *Teams* al momento del collegamento (di default potrebbero, all'accensione, risultare spenti).

Su invito del giudice, i difensori e le parti dichiarano di aver partecipato effettivamente all'udienza nel rispetto del contraddittorio e che lo svolgimento dell'udienza stessa mediante l'applicativo è avvenuto regolarmente.

Il giudice dà lettura del verbale di udienza.

Il Giudice

*dott. Sara Fioroni*



**FOTO N. 1**



**FOTO N. 2**





**FOTO N. 3**



**FOTO N. 4**





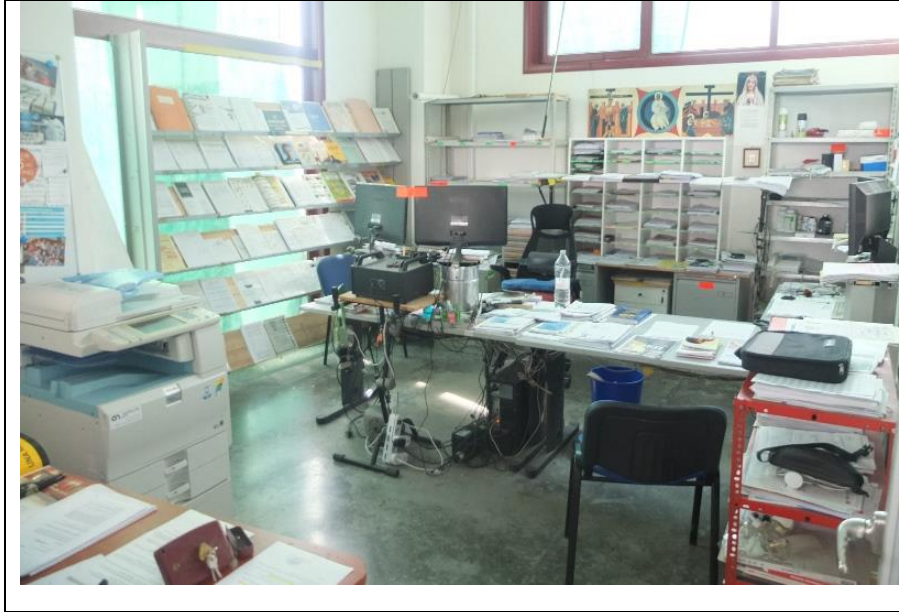
**FOTO N. 5**



**FOTO N. 6**





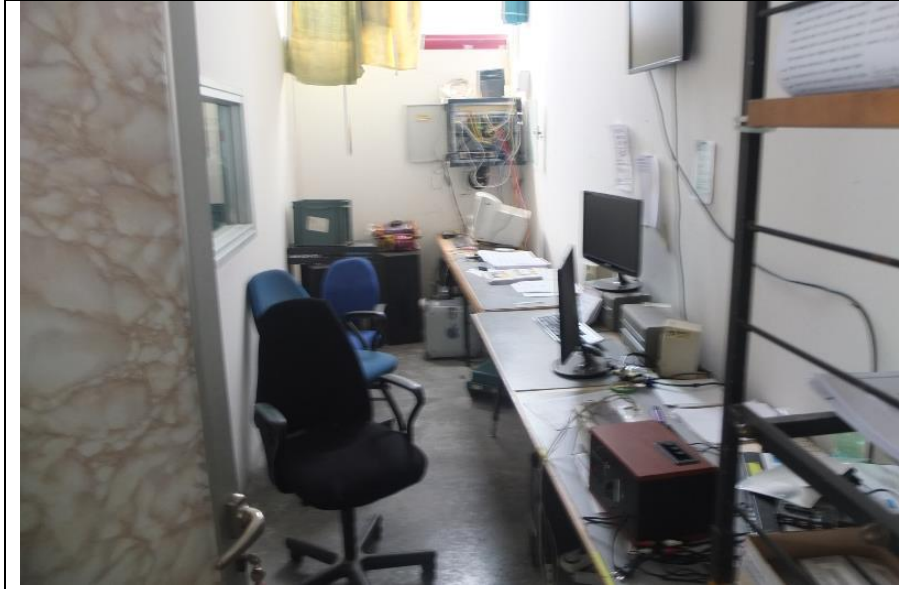


**FOTO N. 7**



**FOTO N. 8**





**FOTO N. 9**



**FOTO N. 10**





**FOTO N. 11**



**FOTO N. 12**





**FOTO N. 13**



**FOTO N. 14**





**FOTO N. 15**

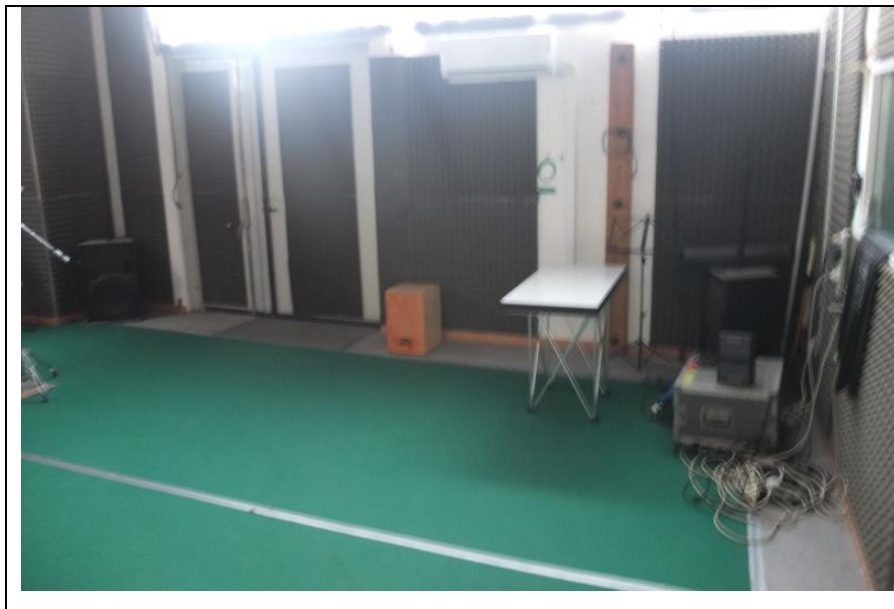


**FOTO N. 16**





**FOTO N. 17**



**FOTO N. 18**





**FOTO N. 19**



**FOTO N. 20**





**FOTO N. 21**



**FOTO N. 22**







**FOTO N. 23**



**FOTO N. 24**





**FOTO N. 25**



**FOTO N. 26**





**FOTO N. 27**

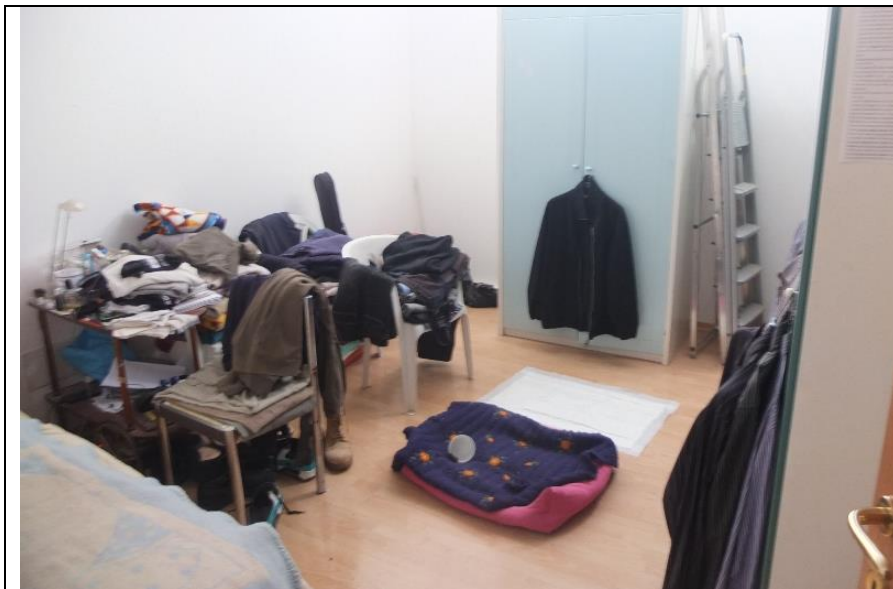


**FOTO N. 28**





**FOTO N. 29**



**FOTO N. 30**





**FOTO N. 31**



**FOTO N. 32**





**FOTO N. 33**



**FOTO N. 34**





**FOTO N. 35**



**FOTO N. 36**





**FOTO N. 37**



**FOTO N. 38**







**FOTO N. 39**



**FOTO N. 40**





**FOTO N. 41**



**FOTO N. 42**





**FOTO N. 43**



**FOTO N. 44**





**FOTO N. 45**



**FOTO N. 46**





**FOTO N. 47**



**FOTO N. 48**





**FOTO N. 49**



**FOTO N. 50**





**FOTO N. 51**



**FOTO N. 52**





**FOTO N. 53**



**FOTO N. 54**







**FOTO N. 55**



**FOTO N. 56**

