

completezza dei documenti di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c., all'art. 498 co. 2 c.p.c., con la collaborazione del Custode ai sensi dell'art. 559, comma 3, c.p.c., segnalando immediatamente (senza attendere, quindi, la scadenza del termine per il deposito della relazione) al Giudice quelli mancanti o inidonei;

- 2) qualora l'esperto abbia verificato che la suddetta documentazione è completa ed idonea, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, comunichi alle parti a mezzo posta, e-mail o pec, l'inizio delle operazioni peritali, da intraprendersi entro 30 giorni dall'avvenuta accettazione dell'incarico;
- 3) all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari, comprensiva dei confini, e all'identificazione catastale dell'immobile, distinguendo, in caso di più debitori comproprietari o più esecutati, la natura del diritto a ciascuno spettante e le rispettive quote di spettanza, evidenziando l'eventuale non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati all'atto di pignoramento ed indicando tutti gli ulteriori elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento;
- 4) ad una sommaria elencazione e descrizione sintetica dei beni, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), del contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni



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

- 5) a verificare il titolo di proprietà e la sussistenza di eventuali diritti di comproprietà (specificando se si tratta di comunione legale tra coniugi o altro) o di altri diritti parziali, ovvero indicando chiaramente il diverso diritto o quota pignorata, distinguendola per ciascuno dei debitori eseguiti;
- 6) ad individuare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato dall'esecutato o da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento e alla data di scadenza per l'eventuale disdetta, ovvero alla sussistenza di eventuali controversie pendenti e all'eventuale data di rilascio fissata;
- 7) ad individuare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene distinguendo tra quelli che resteranno a carico dell'acquirente (ad es. domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, pesi o limitazioni d'uso - oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione-, vincoli derivati



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

- 8) a fornire altre informazioni per l'acquirente, concernenti:
 - a. l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
 - b. eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
 - c. eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
 - d. eventuali cause in corso.
- 9) ad individuare i precedenti proprietari nel ventennio elencando ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile prodotta dal creditore procedente;
- 10) alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di esistenza di opere abusive, della possibilità di sanatoria ai sensi delle Leggi nn. 47/85 e 724/94 e dell'articolo 36 del decreto del Presidente



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

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

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;

- 12) a descrivere analiticamente ciascuno dei beni compresi nel lotto [un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL" (appartamento, capannone ecc.) con riferimento alla lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima" di cui sub 2)]; ad indicare la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ad indicare in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; ad indicare nei medesimi paragrafi altresì le caratteristiche strutturali del bene e le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi, tramezzature interne, pavimentazione, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico etc..) precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; ad indicare altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.);
- 13) a verificare che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il



diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

- 14) che risulti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 15) accertare, con adeguata motivazione, il valore di mercato dell'immobile con indicazione del criterio di stima utilizzato, anche in relazione ad eventuale incidenza sul valore dello stesso della condizioni di regolarità (o meno) amministrativa, e di stato libero o meno esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura e la assenza di garanzia per vizi occulti nonchè per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi; altri oneri o pesi; e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico –catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente; Consideri, a tal fine, anche la assenza di garanzia per vizi a tutela



dell'acquirente. Dovrà essere indicato il valore di ciascun cespite, anche in caso siano compresi nello stesso lotto;

- 16) ad identificare, **nel caso di pignoramento di quota indivisa**, i comproprietari e a valutare la sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e ad esprimere il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura; a predisporre; **qualora ritenga il bene non comodamente divisibile**, provveda ad indicare i rispettivi titoli di provenienza di tutti i comproprietari e le trascrizioni ed iscrizioni a loro carico nel ventennio antecedente, anche eventualmente predisponendo una bozza di ordinanza di divisione secondo il modello reperibile in Cancelleria;
- 17) ad allegare a ciascuna relazione di stima almeno due **fotografie** esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, il certificato di definitiva valutazione e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; in particolare, a depositare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;
- 18) a procedere ad accesso forzoso, autorizzandolo sin da ora, con ausilio della Forza Pubblica e di un fabbro, nel caso in cui il debitore e/o gli occupanti, siano irreperibili o non collaborino, ai



fini del sopralluogo, dopo l'invio di almeno una raccomandata con ricevuta di ritorno, previa comunicazione al GE, della intenzione di procedere all'accesso forzoso.

- 19) riferire immediatamente al giudice circa ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori (con divieto, pertanto, al perito di sospendere le operazioni in assenza di specifico provvedimento del G.E.);
- 20) **in caso di oggettive difficoltà a terminare l'incarico nel termine assegnato**, a formulare tempestiva, e comunque anteriore alla scadenza del termine stesso, istanza di proroga del termine per il deposito della relazione di stima e conseguente rinvio della udienza per il rispetto dei termini di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c., provvedendo altresì alla notifica alle parti;
- 21) L'esperto, terminata la relazione, come previsto dall'art. 173 bis d.a. c.p.c., dovrà inviarne copia ai creditori precedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, nel termine di almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata con il presente provvedimento ai sensi dell'articolo 569 del c.p.c., a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti



informatici e teletrasmessi e ad allegare all' originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii.

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

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

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



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

- contestualmente al deposito telematico riconsegnare in Cancelleria la documentazione tecnica e una copia di cortesia di quanto già depositato telematicamente, contestualmente al deposito telematico (e comunque non oltre 7 giorni oltre lo stesso).
- In assenza di provvedimenti espressi del G.E o di altri giudici competenti il perito stimatore **non potrà interrompere o sospendere** le operazioni peritali, neppure in presenza di richieste delle parti o di terzi.

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



competente certificato storico di residenza relativo all'esecutato ovvero all'occupante l'immobile pignorato.

Il G.E. disponeva che il perito depositasse la relazione di stima almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata con il provvedimento di nomina, come previsto dall'art. 173 bis d.a. c.p.c.;

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

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

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

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

La causa veniva rinviata dal G.E. all'Udienza del 29 Ottobre 2024, alle ore 11.00.

Non venivano nominati C.T. di parte.



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

In data 19/04/2024 il sottoscritto C.T.U., tramite lettera raccomandata con ricevuta di ritorno alla parte esecutata e trasmissione PEC al Custode Giudiziario I.V.G. s.p.a. di Perugia e al legale precedente [REDACTED] comunicava di iniziare le operazioni peritali presso i luoghi in Vocabolo Bacanella, Via Santa Giuliana snc - Magione, il giorno 10/05/2024 alle ore 11.30 (All. 1/1-4).

In data 06/05/2024 il C.T.U. riceveva dal C.G. I.V.G. Perugia trasmissione PEC con la scheda di verifica sulla completezza della documentazione di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c., all'Art. 498 co. 2 c.p.c., con la collaborazione del Custode ai sensi dell'art. 559, comma 3, c.p.c. (All. 2/1-4).

In data 09/05/2024 il C.T.U. inoltrava tramite trasmissione PEC al Comune di Magione (PG) richiesta di accesso agli atti amministrativi ed urbanistici (All. 3/1-16).

In data 10/05/2024 il C.T.U. riceveva trasmissione PEC dal Comune di Magione (PG) con la notifica di avvenuta registrazione della richiesta di accesso agli atti al Prot. n° 13646 del 10/05/2024 (All. 4).

Il giorno 10/05/2024 alle ore 11.30 il C.T.U. si recava insieme al Custode Giudiziario I.V.G. Perugia s.p.a. presso gli immobili oggetto dell'esecuzione in Vocabolo Bacanella, Via Santa Giuliana snc – Magione (PG), per i rilievi e gli accertamenti del caso, non potendo



RELAZIONE PERITALE

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

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



O ONERI CANCELLATI O NON OPPONIBILI
ALL'ACQUIRENTE;

- 8) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 8)
 - 8.1) EVENTUALI SPESE DI GESTIONE, ORDINARIE E STRAORDINARIE;
- 9) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 9)
 - 9.1) INDIVIDUAZIONE PRECEDENTI PROPRIETARI;
- 10) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 10)
 - 10.1) VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA;
- 11) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 10)
 - 11.1) OPPORTUNITA' DI VENDITA IN UNO O PIU' LOTTI;
- 12) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 11)
 - 12.1) DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI COMPRESI IN CIASCUN LOTTO;
- 13) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 12)
 - 13.1) VERIFICA GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO;
- 14) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 13)
 - 14.1) SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE, EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE;
- 15) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 14)
 - 15.1) VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE;
- 16) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 15)
 - 16.1) VALUTAZIONE EVENTUALI QUOTE INDIVISE;
 - 16.2) EVENTUALE COMODA DIVISIBILITA' DEI BENI;



CONCLUSIONI.

* * * * *

1) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 1)

1.1) VERIFICA COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE

Il C.T.U. ha provveduto a controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c., all'art. 498 co. 2 c.p.c., con la collaborazione del Custode ai sensi dell'art. 559, comma 3, c.p.c.

* * * * *

2) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 2)

2.1) COMUNICAZIONE ALLE PARTI INIZIO O.P.

Il C.T.U. ha provveduto a comunicare alla parte esecutata e al Custode Giudiziario I.V.G. s.p.a. di Perugia, l'inizio delle operazioni peritali con lettera r.r.r. e trasmissione PEC (All. 1/1-4).

* * * * *

3) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 3)

3.1) ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Il pignoramento immobiliare relativo al procedimento n° 106/2023 R.G. Es. (All. 11/1-12), trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia il 05/03/2024 al Reg. Gen. n° 6622/Reg. Part. n° 4895, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

come risulta dall'atto di pignoramento e dalla relazione notarile allegata al fascicolo dell'E.I., colpisce i beni immobili così attualmente catastalmente censiti:



COMUNE DI MAGIONE (PG)

A) C.F. Foglio 39, part. 773 sub. 3

PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE ARTIGIANALE

cat. D/7, piano T, Rendita Euro 2.708,00, magazzino, Vocabolo Bacanella, Via Santa Giuliana snc – Magione (PG).

I confini sono con [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] strada di lottizzazione, salvo se altri.

Si allegano la mappa catastale e la planimetria catastale, le visure catastali, l'elenco subalterni e l'elenco immobili fabbricati al momento del pignoramento (All. 12/1-10).

I beni immobili sopra descritti sono attualmente intestati a:

- [REDACTED]

[REDACTED] per 1/1 dei diritti della proprietà.

* * * * *

4) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 4)

4.1) ELENCAZIONE E DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è costituita da un'unità a destinazione artigianale, situata in località Bacanella di Magione (PG), all'interno della zona industriale della cittadina di Magione (PG) con caratteristiche prevalentemente artigianali e industriali e servizi che si possono reperire nel raggio di circa 1.000m÷2.000m, facente parte di un fabbricato di maggiori dimensioni edificato intorno all'anno 2004-2005 con destinazione a artigianale che si sviluppa monopiano al



piano terra (Foto 10/05/2024 n° 9761-9762-+9763-9764-9765-9766-9767-9768-9769-9770-9773-9774-9775-9776).

L'accesso alla zona è possibile dalla Via Santa Giuliana e da Via della Produzione (Foto 10/05/2024 n° 9764-9765-9773-9774), l'accesso all'unità immobiliare attraverso il portoncino d'ingresso in lamiera facente parte della grande porta per l'ingresso carrabile per i grandi automezzi, che immettono all'interno della stessa (Foto 10/05/2024 n° 9761-9770-9771), (Foto 18/06/2024 n° 9948-9949).

La struttura dell'edificio e dell'unità immobiliare è in cemento armato vibrato e cemento armato precompresso.

La copertura dell'edificio è realizzata a falde piane costituite da travi ed elementi piani prefabbricati precompressi.

Le tamponature esterne sono costituite da pannelli prefabbricati in cemento armato vibrato.

L'unità immobiliare presenta all'interno pavimentazione costituita da una soletta in cemento armato industriale vibrofinito, infissi a nastro in alluminio, divisori interni con pannelli prefabbricati in cemento armato vibrofinito (Foto 18/06/2024 da n° 9902 a 9930 e da 9937 a 9945).

E' presente una zona destinata ad uffici con pavimentazione e battiscopa in laminato simil legno e servizio igienico con antibagno con lavabo, bagno con lavabo, water, bidet e doccia, pavimentazione di mattonelle in monocottura dimensione 20cm x 20cm colore grigio, rivestimento stesso materiale con doppia colorazione grigio e verdemare (Foto 18/06/2024 da n° 9931 a 9936).

Tutti gli impianti tecnologici risalgono all'epoca di costruzione



dell'edificio, risultando pertanto a norma.

L'impianto idrico è con adduzione dalla rete dell'acquedotto comunale, gli scarichi sono in fognatura comunale.

L'impianto di riscaldamento è autonomo, costituito da una macchina pompa di calore per riscaldamento/condizionamento e ricircolo dell'aria con elementi split convettori caldo/freddo (Foto 25/07/2024 da n° 9709 a 9717), mentre l'acqua calda nel servizio igienico è ottenuta tramite un boiler elettrico.

L'impianto elettrico è stato predisposto al momento dell'allaccio alla rete di distribuzione nazionale con potenza contrattualmente impegnata al contatore di 15KW (Foto 25/07/2024 n° 9698) (All. 14/1-2), ma attualmente la fornitura non è attiva perché disdetta.

Sono inoltre presenti:

- impianto di allarme con videosorveglianza a circuito chiuso sia all'interno che all'esterno (Foto 25/07/2024 da n° 9699 a 9708);
- impianti speciali negli uffici quali la rete per la trasmissione dei dati e l'impianto telefonico (Foto 25/07/2024 n° 9718-9719-9720-9721).

L'altezza utile interna dell'unità immobiliare al piano terra è di circa H=7,00m nel magazzino, di circa h=2,75m negli uffici e di circa h=2,90m nel servizio igienico.

* * * * *

5) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 5)

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



Gli immobili oggetto dell'esecuzione:

A) C.F. Foglio 39, part. 773 sub. 3

PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE INDUSTRIALE

cat. D/7, piano T, Rendita Euro 2.708,00, magazzino, Vocabolo Bacanella, Via Santa Giuliana snc – Magione (PG).

I beni immobili sopra descritti sono attualmente intestati a:

- [REDACTED]
[REDACTED] per 1/1 dei diritti della proprietà.

Come risulta dalla Relazione Notarile del Notaio [REDACTED]
[REDACTED], il titolo di proprietà è stato ottenuto a seguito di:

- Atto di compravendita del 15/10/2008 a rogito del Notaio [REDACTED]
[REDACTED] Repertorio n° 321835/40304, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 17/10/2008 al n° 29276 Reg. Gen. e al n° 17168 Reg. Part., a favore di [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà (All. 13/1-12).

* * * * *

6) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 6)

Gli Immobili oggetto di pignoramento:

A) C.F. Foglio 39, part. 773 sub. 3

PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE INDUSTRIALE

cat. D/7, piano T, Rendita Euro 2.708,00, magazzino, Vocabolo Bacanella, Via Santa Giuliana snc – Magione (PG);



attualmente intestati a:

- [REDACTED]
[REDACTED], per 1/1 dei diritti della proprietà.

6.1) STATO DI POSSESSO DEI BENI E DI OCCUPAZIONE DEI BENI

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

- L'ESECUTATA [REDACTED]
[REDACTED]
per 1/1 dei diritti della proprietà.

* * * * *

7) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 7)

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

Il sottoscritto C.T.U. si riporta a quanto rilevato dall'esame della documentazione agli atti e delle visure ed ispezioni presso il Tribunale Civile di Perugia e la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia. Per quanto è stato possibile accertare al C.T.U., alla data della presente Relazione Peritale risultano sugli immobili oggetto di codesta esecuzione, i seguenti ulteriori vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

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

7.2) INDIVIDUAZIONE ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI



O ONERI CANCELLATI O NON OPPONIBILI
ALL'ACQUIRENTE

Il sottoscritto C.T.U. si riporta a quanto rilevato dall'esame della relazione notarile allegata al fascicolo di esecuzione immobiliare e della documentazione del Servizio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio di Perugia, acquisita a seguito dalle verifiche eseguite dallo scrivente dalla data del 11/03/2024 alla data del 23/09/2024 (All. 15).

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

Unità Immobiliare A)

- Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili n° 6622 Reg. Gen./4895 Reg. Part. del 05/03/2024, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] (All. 13/1-12).

TRASCRIZIONI RIMANENTI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- NESSUNA

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

Unità Immobiliare A)

- Ipoteca volontaria n° 29277 Reg. Gen./6443 Reg. Part. del 17/10/2008 per l'importo di € 424.000,00 – Concessione a garanzia di mutuo di € 212.000,00, a favore di [REDACTED] [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED]



- Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione di ruolo e avviso di addebito esecutivo n° 8760 Reg. Gen./1257 Reg. Part. del 14/04/2016 per l'importo di € 221.674,88 – Capitale di € 110.837,44, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

ISCRIZIONI RIMANENTI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- NESSUNA

* * * * *

8) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 8)

8.1) EVENTUALI SPESE DI GESTIONE, ORDINARIE E STRAORDINARIE

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

* * * * *

9) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 9)

9.1) INDIVIDUAZIONE PRECEDENTI PROPRIETARI

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

A) [REDACTED]

A) [REDACTED]



- A) [REDACTED]
- A) [REDACTED]
- A) [REDACTED]
- A) [REDACTED] [REDACTED]
- [REDACTED]
- A) [REDACTED]
- [REDACTED]

* * * * *

10) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 10)

10.1) VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

A seguito delle verifiche effettuate sui luoghi e presso la Sezione Urbanistica del Comune di Magione (PG), per quanto è stato possibile accertare, sono state reperite le seguenti richieste, autorizzazioni edilizie e certificati di agibilità/abitabilità per gli immobili oggetto di pignoramento:

- Concessione a Costruire n° PC/04/243 del 28/10/2004, Pratica Edilizia 124/2004 per la "Costruzione di un edificio artigianale (Lotto n° 1 Edificio B)" in Località Bacanella Zona Industriale – Magione (PG), intestata a [REDACTED] (All. 16/1-2);
- Permesso di Costruire n° PC/05/11 del 17/02/2005, Pratica Edilizia P/05/029 per la "Variante in corso d'opera alla costruzione di un edificio artigianale (Lotto n° 1 Edificio B)" in Località Bacanella Zona Industriale – Magione (PG), intestata a [REDACTED] [REDACTED] (All. 17/1-2);
- D.I.A. Dichiarazione di Inizio Attività n° D/06/040, Prot. n° 10000



- del 10/04/2006, “Variante al Permesso di Costruire n° PC/05/11 del 17/02/2005 relativo alla costruzione di un edificio artigianale (Lotto n° 1 Edificio B)” in Località Bacanella Zona Industriale – Magione (PG), intestata a [REDACTED] (All. 18/1-13);
- D.I.A. Dichiarazione di Inizio Attività n° D/09/018 Prot. n° 0004966 del 20/02/2009, “Variante alla distribuzione interna di una unità immobiliare artigianale Lotto n° 1 Edificio B” in Località Bacanella Zona Industriale – Magione (PG), intestata a [REDACTED] [REDACTED] (All. 19/1-40).

Non è stata reperita nessuna richiesta e/o Autorizzazione di Agibilità/Abitabilità.

E' stata verificata la classificazione urbanistica degli immobili oggetto di pignoramento nel P.R.G. Vigente Parte Operativa e nel Testo Unico delle Norme di Attuazione:

- A) P.R.G. Vigente Parte Operativa Comune di Magione – Tav. Soccorso 4 (All. 20) – Zona D1 - Zona per insediamenti produttivi soggetta a Piano Attuativo – Art. 17 N.T.A. (All. 21/1-6).

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

- A) P.R.G. vigente Comune di Magione (PG), Parte Operativa – Ricognizione dei vincoli paesaggistici riferiti al D. Lgs. 42/04 “Codice dei beni culturali e del paesaggio” e le componenti della pianificazione paesaggistica;

- NESSUN VINCOLO

- A) P.R.G. vigente Comune di Magione (PG), Parte Strutturale –



Sistema Rischio - Stralcio Tav. 6/E (All. 22) – VINCOLO DI ESONDABILITA’;

A) P.R.G. vigente Comune di Magione (PG), Parte Strutturale – Scostamento Boschi - Stralcio Tav. 7/E (All. 23) – FASCIA DI RISPETTO AREE BOSCADE.

* * * * *

11) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 11)

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

Per la particolare natura, posizione, disposizione dei beni oggetto della presente esecuzione, trattandosi di beni che per l’attuale conformazione planivolumetrica costituiscono una unità immobiliare autonoma ed indipendente, si ritiene di porre alla pubblica asta gli stessi beni distinti in **UNICO LOTTO**.

* * * * *

12) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 12)

12.1) DESCRIZIONE ANALITICA DELLE UNITA’ IMMOBILIARI CON DESTINAZIONE ARTIGIANALE DI CUI ALLA LETTERA A)

LOTTO UNICO

Quota di 1/1 dei diritti della piena proprietà di [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] dei beni immobili siti in Via Santa Giuliana snc – Magione (PG), Comune di Perugia, provincia di Perugia, costituiti da:

Unità immobiliare A

Porzione di fabbricato a destinazione artigianale.

L’unità immobiliare A) classificata per destinazione artigianale si



sviluppa al piano terra con il magazzino, due uffici, l'antibagno e il bagno, per una superficie netta di mq 425,25.

L'altezza utile interna per l'unità immobiliare al piano terra è di circa H=7,00m nel magazzino, di circa h=2,75m negli uffici e di circa h=2,90 nel bagno.

Ambiente	Sup. netta	coeff.	Sup. lorda	coeff.	Sup. comm.	esposizione	manutenzione
<u>U.I. A1) - Piano terra</u>							
Magazzino	382,80	1,05	401,63	100%	401,63	Nord-Ovest	grezzo
Ufficio	17,71	1,05	18,60	100%	18,60	Nord-Ovest	grezzo
Ufficio	17,71	1,05	18,60	100%	18,60	Ovest	grezzo
Bagno	8,03	1,05	8,43	100%	<u>8,43</u>	Nord-Est	grezzo
SUPERFICIE LORDA U.I. A)					447,26		
TOTALE COMMERCIALE U.I. A)					447,26		

* * * * *

13) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 13)

13.1) VERIFICA GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

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

* * * * *

14) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 14)

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

Nel complesso immobiliare di cui fanno parte gli immobili oggetto della presente Esecuzione Immobiliare alla data della presente relazione peritale non esiste il condominio, quindi non sono previste comuni



spese di gestione generale, ordinarie e/o straordinarie.

* * * * *

15) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 15)

15.1) VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI

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

- ubicazione e consistenza;
- stato di manutenzione e conservazione;
- fattura delle finiture;
- informazioni desunte dall'andamento del mercato immobiliare nella zona in cui si trova l'immobile oggetto di valutazione;
- attuale costo delle costruzioni per immobili analoghi;
- condizioni di regolarità amministrativa;
- condizione di stato di libero o meno;
- esistenza di vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura;
- esistenza di garanzia per vizi occulti;
- eventuali spese condominiali insolute;
- necessità di bonifica da eventuali rifiuti tossici o nocivi.

*

Essendo gli immobili fabbricati liberi da vincoli contrattuali, occupati dalla società proprietaria esecutata, utilizzando il coefficiente pari a



1,00, con i sopra citati criteri, considerando le superfici commerciali secondo la Tabella adottata dalla Borsa Immobiliare dell'Umbria della Camera di Commercio, Industria e Artigianato della Provincia di Perugia per la misurazione degli immobili (All. 24/1-2), il Listino dei prezzi degli immobili della Camera di Commercio dell'Umbria (All. 25), i valori della Banca dati per le quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Perugia (All. 26) e i valori correnti di mercato per altri immobili simili alle unità immobiliari oggetto di pignoramento (All. 26-27-28-29-30-31), si ottiene per il lotto unico individuato:

LOTTO UNICO

Le unità immobiliari, così come individuate nell'atto di pignoramento sono attualmente censite al Catasto fabbricati del Comune di Magione (PG):

A) C.F. Foglio 39, part. 773 sub. 3

PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE ARTIGIANIALE

Artigianale P.T. mq 447,26 x 1,00 x €/mq 550,00 = € 245.993,00=

Totale € 245.993,00=

TOTALE LOTTO UNICO € 245.993,00

che si arrotonda a € 246.000,00 (euro duecentoquarantaseimila/00),

che rappresenta il valore complessivo stimato dei beni immobili

del LOTTO UNICO oggetto di esecuzione, da cui risulta il valore

dei singoli diritti degli esecutati:

- [REDACTED]

[REDACTED] per 1/1 dei diritti

della proprietà;



€ 246.000,00 x 1/1 = € 246.000,00 (euro duecentoquarantaseimila/00).

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

* * * * *

16) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 16)

16.1) VALUTAZIONE EVENTUALI QUOTE INDIVISE

Unità immobiliare A)

Come illustrato e documentato nei capitoli precedenti, risulta che il LOTTO UNICO non comprende quote indivise di proprietà di terzi non eseguiti, essendo state pignorate tutte le quote e l'esecutata risulta titolare dell'intera proprietà.

16.2) EVENTUALE COMODA DIVISIBILITA' DEI BENI

Per la particolare natura, posizione, disposizione e stato al grezzo dei beni oggetto della presente esecuzione, trattandosi di beni che per l'attuale conformazione planivolumetrica sono assimilabili ad una unica unità immobiliare autonoma ed indipendente, si ritiene sarebbe economicamente e commercialmente conveniente porre alla pubblica asta gli stessi beni distinti in **LOTTO UNICO**.

* * * * *

CONCLUSIONI

Immobili oggetto di pignoramento:

COMUNE DI MAGIONE (PG)

A) C.F. Foglio 39, part. 773 sub. 3



PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE ARTIGIANALE

cat. D/7, piano T, Rendita Euro 2.708,00, magazzino, Vocabolo Bacanella, Via Santa Giuliana snc – Magione (PG).

I beni immobili sopra descritti sono attualmente intestati a:

*

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

- [REDACTED]
[REDACTED],
per 1/1 dei diritti della proprietà.

A seguito delle verifiche effettuate sui luoghi e presso la Sezione Urbanistica del Comune di Magione (PG), per quanto è stato possibile accertare, sono state reperite le seguenti richieste, autorizzazioni edilizie e certificati di agibilità/abitabilità per gli immobili oggetto di pignoramento:

- Concessione a Costruire n° PC/04/243 del 28/10/2004, Pratica Edilizia 124/2004 per la “Costruzione di un edificio artigianale (Lotto n° 1 Edificio B)” in Località Bacanella Zona Industriale – Magione (PG), intestata a [REDACTED] (All. 16/1-2);
- Permesso di Costruire n° PC/05/11 del 17/02/2005, Pratica Edilizia P/05/029 per la “Variante in corso d’opera alla costruzione di un edificio artigianale (Lotto n° 1 Edificio B)” in Località Bacanella Zona Industriale – Magione (PG), intestata a [REDACTED] [REDACTED] (All. 17/1-2);
- D.I.A. Dichiarazione di Inizio Attività n° D/06/040, Prot. n° 10000



- del 10/04/2006, “Variante al Permesso di Costruire n° PC/05/11 del 17/02/2005 relativo alla costruzione di un edificio artigianale (Lotto n° 1 Edificio B)” in Località Bacanella Zona Industriale – Magione (PG), intestata a [REDACTED] (All. 18/1-13);
- D.I.A. Dichiarazione di Inizio Attività n° D/09/018 Prot. n° 0004966 del 20/02/2009, “Variante alla distribuzione interna di una unità immobiliare artigianale Lotto n° 1 Edificio B” in Località Bacanella Zona Industriale – Magione (PG), intestata a [REDACTED] [REDACTED] (All. 19/1-40).

Non è stata reperita nessuna richiesta e/o Autorizzazione di Agibilità/Abitabilità.

E' stata verificata la classificazione urbanistica degli immobili oggetto di pignoramento nel P.R.G. Vigente Parte Operativa e nel Testo Unico delle Norme di Attuazione:

- A) P.R.G. Vigente Parte Operativa Comune di Magione – Tav. Soccorso 4 (All. 20) – Zona D1 - Zona per insediamenti produttivi soggetta a Piano Attuativo – Art. 17 N.T.A. (All. 21/1-6).

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

- A) P.R.G. vigente Comune di Magione (PG), Parte Operativa – Ricognizione dei vincoli paesaggistici riferiti al D. Lgs. 42/04 “Codice dei beni culturali e del paesaggio” e le componenti della pianificazione paesaggistica;

- NESSUN VINCOLO

- A) P.R.G. vigente Comune di Magione (PG), Parte Strutturale –



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

Come illustrato e documentato nei capitoli precedenti, risulta che il LOTTO UNICO non comprende quote indivise di proprietà di terzi non eseguiti, essendo l'esecutata titolare dell'intera proprietà.

Per la particolare natura, posizione, disposizione dei beni oggetto della presente esecuzione, si ritiene sarebbe economicamente e commercialmente conveniente porre alla pubblica asta gli stessi beni distinti in **LOTTO UNICO**.

* * * * *

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

Bastia Umbra, li 25 Settembre 2024

Il C.T.U.
Ing. Eugenio Lentini



Allegati parte integrante della presente relazione peritale:

- Documentazione fotografica;
- 1. 1/4 - R.r.r. e PEC - Avviso sopralluogo o.p. e udienza [REDACTED] del 19/04/2024;
- 2. 1/4 – PEC del 06/05/2024 dal C.G. I.V.G. Perugia al C.T.U. allegata scheda di verifica completezza documentazione Art. 567 co. 2 c.p.c., all’art. 498 co. 2 c.p.c.;
- 3. 1/16 – PEC del 09/05/2024 del C.T.U. al Comune di Magione (PG) allegata richiesta di accesso agli atti amministrativi ed urbanistici;
- 4. PEC del 10/05/2024 dal Comune di Magione (PG) al C.T.U. notifica avvenuta registrazione richiesta accesso atti Prot. n° 13646;
- 5. 1/2 – Verbale del 10/05/2024 alle ore 11.30 accesso congiunto C.T.U. e Custode Giudiziario I.V.G. Perugia s.p.a.;
- 6. PEC del 04/06/2024 dell’Avv. [REDACTED] legale dell’esecutata al C.T.U. comunicazione accesso presso immobili di esecuzione il giorno 18/06/2024 alle ore 14.20;
- 7. 1/2 - PEC del 04/06/2024 del C.T.U. al C.G. I.V.G. Perugia s.p.a. inoltro PEC Avv. [REDACTED] comunicazione accesso presso immobili di esecuzione il giorno 18/06/2024 alle ore 14.20;
- 8. 1/3 - Verbale del 18/06/2024 alle ore 14.20 accesso congiunto C.T.U. e Custode Giudiziario I.V.G. Perugia s.p.a.;
- 9. 1/4 - PEC 29/06/2024 dell’Avv. [REDACTED] al C.T.U. comunicazione avvenuto deposito costituzione come difensore e allegato intervento della società esecutata;
- 10. 1/2 - e-mail del 29/06/2024 della [REDACTED] al C.T.U. con



- allegato il link accesso documentazione urbanistica agli immobili oggetto di pignoramento;
- 11.1/12 – Atto di pignoramento immobiliare [REDACTED]
 - 12.1-10 - Mappa catastale, planimetria catastale, visure catastali, elenco subalterni ed elenco immobili fabbricati;
 - 13.1-12 - Atto di compravendita immobili del 15/10/2008 del Notaio [REDACTED] Repertorio n° 321835/40304;
 - 14.Fattura fornitura energia elettrica [REDACTED]
[REDACTED]
 - 15.Ispezioni Conservatoria RR.II. Perugia;
 - 16.1/2 - Concessione a Costruire n° PC/04/243 del 28/10/2004, Pratica Edilizia 124/2004 per la “Costruzione di un edificio artigianale (Lotto n° 1 Edificio B)” in Località Bacanella Zona Industriale – Magione (PG), intestata a [REDACTED]
 - 17.1/2 - Permesso di Costruire n° PC/05/11 del 17/02/2005, Pratica Edilizia P/05/029 per la “Variante in corso d’opera alla costruzione di un edificio artigianale (Lotto n° 1 Edificio B)” in Località Bacanella Zona Industriale – Magione (PG), intestata a [REDACTED]
[REDACTED]
 - 18.1/13 - D.I.A. Dichiarazione di Inizio Attività n° D/06/040, Prot. n° 10000 del 10/04/2006, “Variante al Permesso di Costruire n° PC/05/11 del 17/02/2005 relativo alla costruzione di un edificio artigianale (Lotto n° 1 Edificio B)” in Località Bacanella Zona Industriale – Magione (PG), intestata a [REDACTED]
 - 19.1/40 - D.I.A. Dichiarazione di Inizio Attività n° D/09/018 Prot. n°



0004966 del 20/02/2009, “Variante alla distribuzione interna di una unità immobiliare artigianale Lotto n° 1 Edificio B” in Località Bacanella Zona Industriale – Magione (PG), intestata a [REDACTED]

[REDACTED] All.
19/1-40);

20. P.R.G. Vigente Parte Operativa Comune di Magione – Tav. Soccorso 4 – Zona D1 - Zona per insediamenti produttivi soggetta a Piano Attuativo;
21. 1/6 - Art. 17 N.T.A.;
- 22.A) P.R.G. vigente Comune di Magione (PG), Parte Strutturale – Sistema Rischio - Stralcio Tav. 6/E – VINCOLO DI ESONDABILITA’;
- 23.A) P.R.G. vigente Comune di Magione (PG), Parte Strutturale – Scostamento Boschi - Stralcio Tav. 7/E – FASCIA DI RISPETTO AREE BOScate;
24. 1-2 - Tabella Listino dei prezzi degli immobili IV° Trimestre 2023;
25. Valori Listino dei prezzi degli immobili IV° Trimestre 2023;
26. Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Zona B3 Perugia;
27. Capannone all’asta in Via Frà Filippo Longo 53 - Bacanella Magione 478 euro/mq;
28. Capannone in vendita in Via Santa Giuliana 3 - Bacanella Magione 498 euro/mq;
29. Capannone in vendita in Via Santa Giuliana - Bacanella Magione 555 euro/mq;



30. Capannone in vendita in Soccorso - Bacanella Magione 558 euro/mq;
31. Capannone in vendita in Via della Produzione 14 - Bacanella Magione 620 euro/mq;
32. Attestazione invio Relazione Peritale al [REDACTED]
[REDACTED];
33. Attestazione invio Relazione Peritale al legale procedente [REDACTED]
[REDACTED]

