

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ES.IMM. 31/2024 R.G.

UDIENZA 08.10.2024

INTRUM ITALY S.P.A. (per ORGANA SPV S.R.L.)
contro
[REDACTED]

Giudice Esecuzione
Legale Procedente

Dott.ssa Sara Fioroni
Avv. Agata Nasini

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
stima di beni immobili

Unità immobiliari ubicate nel comune di Assisi (PG) località Santa Maria degli
Angeli via Antonio Fogazzaro snc, identificate in:

LOTTO N.1

Diritti di piena ed intera proprietà spettanti a [REDACTED] su:

- **GARAGE** censito al NCEU di Assisi foglio 123 particella 326 sub 94, posto al primo piano sottostrada di un edificio condominiale; oltre diritti pro-quota sulle parti condominiali

LOTTO N.2

Diritti di piena ed intera proprietà spettanti a [REDACTED] su:

- **GARAGE** censito al NCEU di Assisi foglio 123 particella 326 sub 99, posto al primo piano sottostrada di un edificio condominiale; oltre diritti pro-quota sulle parti condominiali

Corciano (PG), 23.07.2024

in fede
il c.t.u. incaricato
arch. Giovanni Serafini



- INDICE -

§ 1	quesito	pag 04
§ 2	diritti immobiliari pignorati	
§ 2.1	Verifica corrispondenza diritti pignorati/proprietà	pag 09
§ 2.2	Individuazione dei due lotti	pag 09
§ 2.3	Conservatoria dei RR.II. di Perugia	pag 10
§ 3	accertamenti immobili pignorati	
§ 3.1	Ufficio Tecnico Comune di Assisi (Conformità urbanistica ed edilizia)	pag 11
§ 3.2	Provenienza diritti pignorati	pag 11
§ 3.3	Amministrazione Condominiale (Debiti vs Condominio)	pag 11
§ 3.4	Agenzia del Territorio di Perugia (Catasto)	pag 12
§ 4	stato attuale immobili pignorati	
§ 4.1	Ubicazione – Coerenze - Conduzione – Servitù – Vincoli	pag 15
§ 4.2	Descrizione	pag 15
§ 4.3	Consistenza	pag 18
§ 5	stima dei lotti	
§ 5.1	Criterio di stima	pag 19
§ 5.2	Stima	pag 21
§ 6	dati utili per le operazioni di vendita	pag 22 N.B.

- ALLEGATI -

- 1 estratto mappa catastale
- 2 certificato catastale
- 3 planimetria catastale
- 4 atto di provenienza diritti pignorati (nota trascrizione)
- 5 licenze edilizie e certificato di abitabilità edificio condominiale
- 6 certificazione amministratore condominio
- 7 certificati RR.II.
- 8 certificato di residenza eseguita
- 9 comunicazione sopralluogo
- 10 verbale di accesso e ricognizione
- 11 attestazione invio c.t.u. alle parti



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI
(consulenza tecnica d'ufficio)

Ill.mo Signor Giudice dott.ssa Sara Fioroni,

delegato alla procedura espropriativa n.31/2024 R.G. promossa da INTRUM ITALY

S.P.A. (per ORGANA SPV S.R.L.) codice fiscale 10311000961 contro [REDACTED]

[REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

a seguito

- dell'incarico di consulente tecnico d'ufficio conferitomi dalla S.V. Ill.ma con provvedimento notificato il 05 marzo 2024, da me accettato con nota depositata in Cancelleria il successivo 12 marzo

ho provveduto

- in data 11 aprile 2024, previa comunicazione alle Parti **(ALL. 9A/9B)**, ad effettuare l'accesso presso gli immobili pignorati alla presenza [REDACTED] quale proprietari [REDACTED] esecutari **(ALL. 10)**;

ritenendo

di aver esaurito le operazioni peritali con l'acquisizione di documenti, dati e notizie riscontrati in loco e presso l'Ufficio Tecnico del comune di Assisi, la Conservatoria dei RR.II. di Perugia, l'Agenzia del Territorio di Perugia (Catasto), l'Amministratore condominiale pro-tempore

sottopongo

all'attenzione e valutazione della S.V. e del creditore procedente il risultato dei miei accertamenti e le relative conclusioni di seguito espressi.



§1) QUESITO

Provveda l'esperto, prima di ogni altra attività, a controllare la completezza dei documenti di cui all'art.567 co.2 c.p.c.,498 co.2,599 co.2, segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o inadeguati; successivamente, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione, alle parti a mezzo posta, e-mail o pec, dell'inizio delle operazioni peritali

Provveda inoltre:

- 1) all'esatta individuazione dei beni oggetto di 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, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto (ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n.1249/39), acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;
- 2) 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 ed 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;
- 3) a verificare il titolo di proprietà e la sussistenza di eventuali diritti di comproprietà (specificando se si tratta di comunione legale tra i coniugi o altro) o di altri diritti parziali, ovvero indicando chiaramente il diverso diritto o quota pignorata,



distinguendola per ciascuno dei debitori eseguiti;

- 4) 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 la 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;
- 5) 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 edificatorio, 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);
- 6) 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.
- 7) 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;
- 8) alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione e 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 L. 724/94 e dell'art.36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti la verifica dell'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'art. 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;

- 9) 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, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'U.T.E.;
- 10) 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 informato 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, ect..)



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.);

- 11)** 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;
- 12)** a verificare 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.
- 13)** ad 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 condizione 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;
- 14)** 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, bozza di ordinanza di



divisione secondo il modello reperibile in Cancelleria;

- 15)** 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; L'esperto, terminata la relazione, ne invia copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 del codice, (a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria).
- 16)** a sospendere le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e ad avvertire il giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario;
- 17)** a 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;
- 18)** a formulare tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti”.



§2) DIRITTI IMMOBILIARI PIGNORATI

§2.1) VERIFICA CORRISPONDENZA DIRITTI PIGNORATI/PROPRIETA'

Con riferimento al verbale di pignoramento redatto in data 17.12.2023 dall'avvocato Agata Nasini di Perugia per il creditore procedente, notificato in data 24.01.2024 e trascritto a Perugia l' 08.02.2024 al registro particolare n.3076, allo stato attuale risulta:

- I diritti pignorati ed oggetto di stima, così come descritto nel verbale di pignoramento e nella nota di trascrizione, appartengono per l'intero a [REDACTED] nat[REDACTED] ad [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] ed ivi residente in via [REDACTED] (ALL. 8), per averli acquisiti mediante atto notarile di acquisto del 2010 (ALL. 4)
- la descrizione catastale riportata nell'atto di precetto è corretta, vigente ed individua in modo univoco le unità immobiliari e la proprietà interessate
- le planimetrie e le certificazioni catastali vigenti rappresentano correttamente lo stato dei luoghi accertato

§2.2) INDIVIDUAZIONE DEI DUE LOTTI

Ai fini della vendita al pubblico incanto sono naturalmente identificabili due lotti:

↪ LOTTO N. 1

Diritti di piena ed intera proprietà spettanti a [REDACTED] su una porzione di edificio condominiale ubicato in Assisi (PG) località Santa località Santa Maria degli Angeli via Antonio Fogazzaro snc comprendente:

- *GARAGE posto al primo piano sottostrada e censito al NCEU di detto Comune al foglio 123 particella 326 sub 94*
- *Diritti pro-quota sulle parti condominiali*

↪ LOTTO N. 2

Diritti di piena ed intera proprietà spettanti a [REDACTED] su una porzione di edificio condominiale ubicato in Assisi (PG) località Santa località Santa Maria degli Angeli via Antonio Fogazzaro snc comprendente:

- *GARAGE posto al primo piano sottostrada e censito al NCEU di detto Comune al foglio 123 particella 326 sub 99*
- *Diritti pro-quota sulle parti condominiali*



§2.3) CONSERVATORIA DEI RR.II. DI PERUGIA (Accertamenti 11-15 luglio 2024)

A nome di ██████████, relativamente ai diritti pignorati oggetto di stima, risultano le seguenti formalità comuni ad entrambi i lotti:

N	REG.PART.	DATA	OGGETTO
---	-----------	------	---------

Trascrizioni a Favore

1	1496	25.01.96	Regolamento di Condominio
2	9399	10.06.10	Provenienza (acquisto) dei diritti pignorati

Trascrizioni Contro

1	1496	25.01.96	Regolamento di Condominio
2	3076	08.02.24	Verbale di pignoramento immobili del 24.01.2024 a favore di ORGANA SPV S.R.L.

Iscrizioni

1	3328	15.11.13	Ipoteca volontaria a favore di ██████████. capitale € 50.000,00 – ipoteca € 100.000,00 – durata anni 10
---	------	----------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------

- Rispetto alla certificazione notarile in atti NON vi sono nuove trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli **(ALL. 7A/7B)**



§3) ACCERTAMENTI SUGLI IMMOBILI PIGNORATI

§3.1) UFFICIO TECNICO COMUNE DI ASSISI (Accertamenti 17 luglio 2024)

Conformità edilizia ed urbanistica edificio condominiale e locali pignorati

↳ La costruzione dell'edificio condominiale, ove sono ubicati i locali in oggetto, è stata autorizzata dal Sindaco del Comune di Assisi mediante la seguenti concessioni edilizie rilasciate alla società ██████████

- C.E. n.127 del 28.03.1994 (ALL. 5A)
- C.E. n.120 del 21.03.1996 (ALL. 5B) – variante in corso d'opera

↳ La porzione di edificio condominiale, ove sono ubicati i locali in oggetto, è stata dichiarata abitabile ed è stata rilasciata la seguente autorizzazione:

- n.121/97 dell' 08.03.2003 (ALL. 5C)

↳ Relativamente ai due locali in oggetto:

- gli stessi sono sostanzialmente conformi ai titoli edilizi abilitativi sopra menzionati
- non risultano rilasciate ulteriori autorizzazioni edilizie a nome di ██████████

§3.2) PROVENIENZA DIRITTI PIGNORATI

I diritti pignorati, su entrambi i locali in oggetto, sono pervenuti a ██████████ per atto di acquisto del 24.05.2010 a rogito dott. Paolo Maria Pettinacci notaio in Assisi repertorio 245.903/48.581, trascritto il 10.06.2010 al n.9399 di registro particolare (ALL. 4)

Prezzo di acquisto dichiarato € 32.625,00 oltre i.v.a.

§3.3) AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE

L'amministratore pro-tempore geom. ██████████ di ██████████, con nota del 19.07.2024 (ALL. 6), attesta quanto segue relativamente alle unità immobiliari in oggetto e alla posizione contabile di ██████████ vs il Condominio:

↳ SALDO CONTABILE ANNO 2023 - CONSUNTIVO

- LOTTO N.1 debito € 355,75
- LOTTO N.2 debito € 356,35

↳ SALDO CONTABILE ANNO 2024 - PREVENTIVO

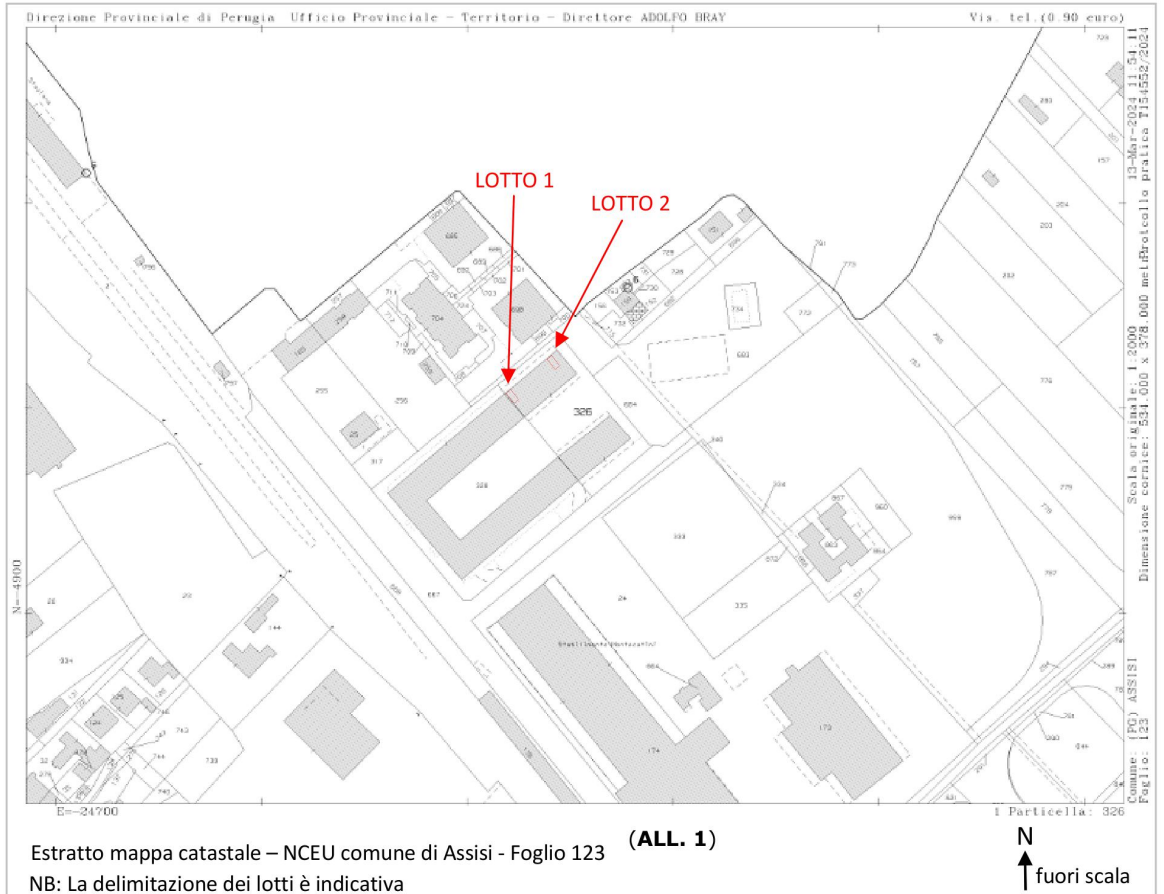
- LOTTO N.1 debito € 155,42
- LOTTO N.2 debito € 155,69

↳ DELIBERA 22.03.2024 CREAZIONE FONDO LAVORI STRAORDINARI

- LOTTO N.1 debito € 292,00
- LOTTO N.2 debito € 292,50



§3.4) AGENZIA DEL TERRITORIO DI PERUGIA (CATASTO) (Accertamenti 13 marzo 2024)



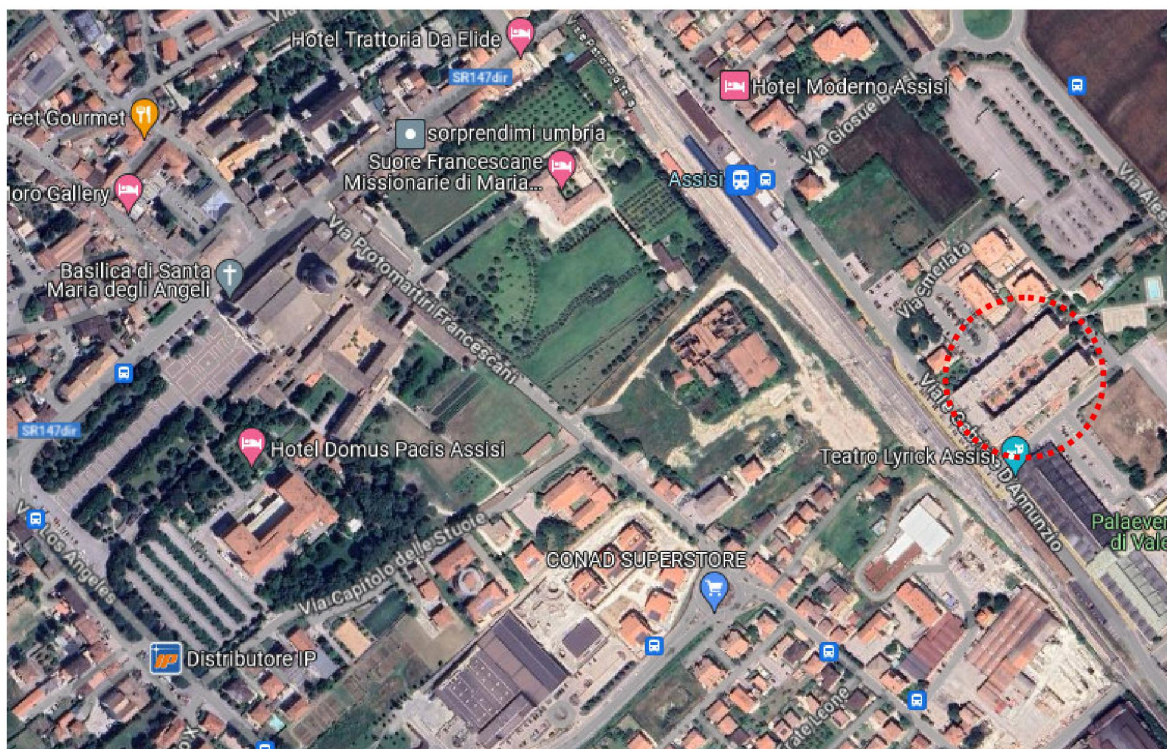
- Le unità immobiliari in oggetto sono censite al NCEU di Assisi, partita catastale correttamente intestata a [redacted] codice fiscale [redacted] proprietà per 1/1 **(ALL. 2A-2B)**

CATASTO URBANO	FOGLIO	PARTICELLA	ZONA CENSUARIA	CATEGORIA E CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA €	DESTINAZIONE	LOTTO
Assisi	123	326 sub 94	2	C/6 di 2^	Mq 40	140,48	Garage	1
Assisi	123	326 sub 99	2	C/6 di 2^	Mq 40	140,48	Garage	2
Con diritto pro-quota alle parti condominiali ed in particolare ai beni comuni censiti alle particelle:								
Assisi	123	326 sub 1	---	---	---	---	corte, rampa e corsie accesso garages	
Assisi	123	326 sub 2	---	---	---	---	ingresso, vano scala, ripostiglio, contatori gas-enel, locale macchine	
Assisi	123	326 sub 4	---	---	---	---	locale autoclave	
Assisi	123	326 sub 5	---	---	---	---	riserva serbatoio idrico	

- Le planimetrie catastali dei locali in oggetto sono sostanzialmente conformi allo stato attuale **(ALL. 3A/3B)**

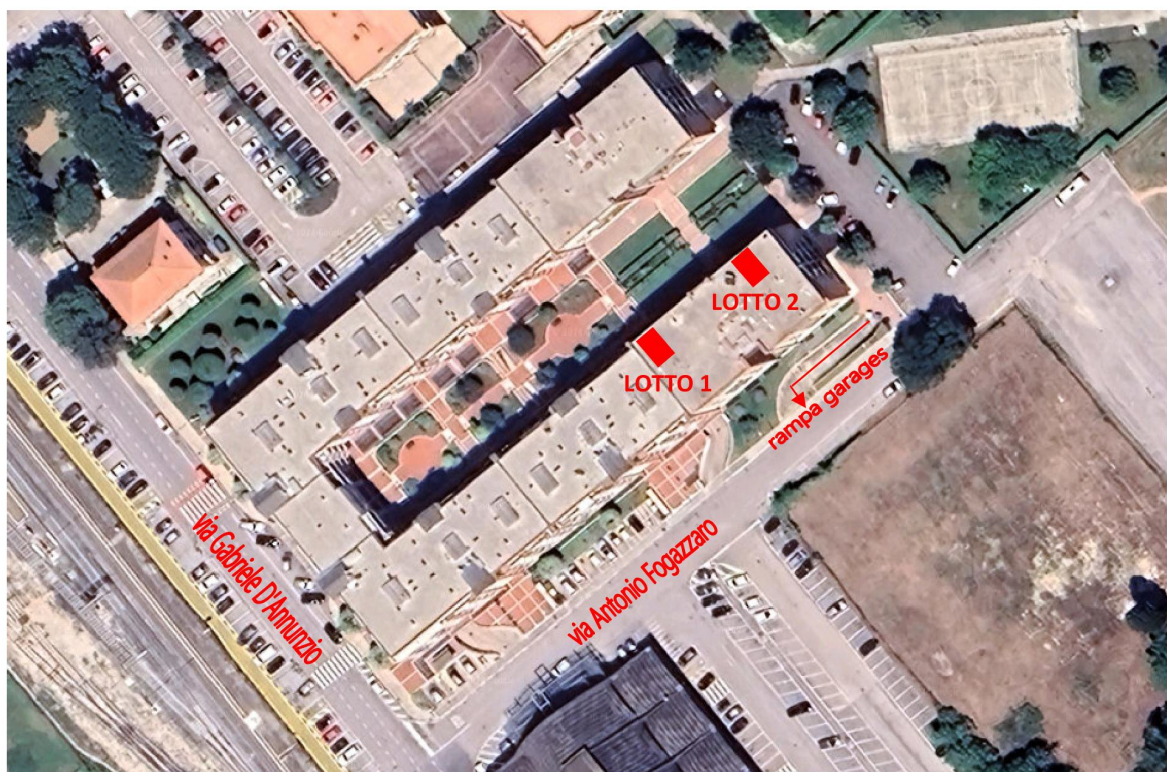


§4) STATO ATTUALE IMMOBILI PIGNORATI



A) FOTO AEREA

INQUADRAMENTO CARTOGRAFICO EDIFICIO CONDOMINIALE



B) FOTO AEREA CON DELIMITAZIONE (*indicativa*) DEI GARAGES PIGNORATI
coordinate ingresso rampa garages 43.057435 N, 12.588890 E





Foto 1 = edificio condominiale



Foto 2 = edificio condominiale – rampa garages



Foto 3 = corsia garages con cancello di ingresso

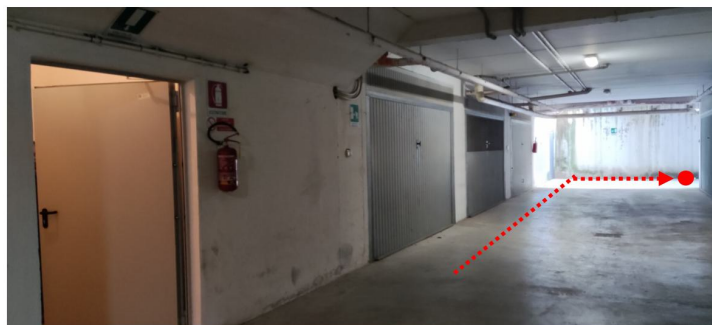


Foto 4 = corsia garages



§4.1) UBICAZIONE – COERENZE – CONDUZIONE – SERVITU’ - VINCOLI

L’edificio condominiale, comprendente i locali oggetto di stima, è ubicato nel centro urbano di Santa Maria degli Angeli, a fianco del Teatro Lyrick Assisi e a circa 20 km a sud-est di Perugia

- Il LOTTO N.1 confina con corsia condominiale, garage subalterno 95, terrapieno su due lati, salvo altri; il LOTTO N.2 confina con corsia condominiale, garages subalterni 100 e 98, terrapieno su un lato, salvo altri
- I due locali, al momento del sopralluogo, risultavano arredati con scaffalature metalliche, con utenza elettrica allacciata ed impianti a norma; come da verbale a cui si rimanda **(ALL. 10)**, [REDACTED] dichiarava che detti locali erano nella sua disponibilità, non erano affittati ne’ ceduti in comodato
- In loco non sono evidenti ne’ sono state riferite servitù attive e/o passive tranne quelle usuali per il passaggio degli impianti tecnologici e di utilizzo delle parti comuni

§4.2) DESCRIZIONE

Il fabbricato condominiale e i locali in oggetto sono descritti nello stato di fatto in cui si trovavano al momento del mio sopralluogo con esclusione di verifiche tecniche alle strutture e di efficienza degli impianti

➤ **Fabbricato condominiale**

- **BREVI CENNI** L’edificio, costruito alla fine degli anni ‘90, è costituito da corpi di diversa e pregevole architettura ma di simile consistenza posti in comunione e formanti una figura geometrica ad “U” con ampia corte interna; comprende cinque piani fuori terra destinati ad abitazioni, uffici ed attività commerciali *ed uno interrato destinato a locali pertinenziali ove sono ubicati i locali in oggetto;* struttura asismica in cemento armato, solai in latero-cemento o prefabbricati, pareti in muratura di mattoni faccia a vista o intonacate e tinteggiate, infissi in metallo o legno; impianti elettrico-tv-telefonico-citofonico sottotraccia, impianti idrico-fognario-gas allacciati alle reti comunali, ascensori interni nei corpi vano scala; edificio in buone condizioni d’uso e conservazione in relazione alla vetustà, non sono visibili lesioni o cedimenti strutturali pregressi o in atto



➤ **LOTTO N. 1 (garage part. 326 sub 94)**

- **accesso** da via Antonio Fogazzaro, tramite rampa e corsia condominiale
- **destinazione** garage su unico livello
- **tipologia e finiture** monolocale di forma rettangolare avente pavimento in mattonelle di ceramica, pareti intonacate e tinteggiate, porta basculante in metallo ad apertura elettrica, finestra posteriore tipo “bocca di lupo” con infisso in metallo e vetro
- **impianti** elettrico a norma, idrico e scarico; l’utenza elettrica è allacciata e attiva con contatore in comune con il lotto n.2; l’utenza idrica è allacciata ma attualmente non attiva
- **condizioni** buone condizioni di manutenzione e conservazione in funzione della destinazione



Foto 5 = ingresso garage (LOTTO N.1)



Foto 6 = garage (LOTTO N.1)



➤ **LOTTO N. 2 (garage part. 326 sub 99)**

- accesso da via Antonio Fogazzaro, tramite rampa e corsia condominiale
- destinazione garage su unico livello
- tipologia e finiture monolocale di forma rettangolare avente pavimento in mattonelle di ceramica, pareti intonacate e tinteggiate, porta basculante in metallo ad apertura elettrica, finestra posteriore tipo “bocca di lupo” con infisso in metallo e vetro
- impianti elettrico a norma, idrico e scarico; l’utenza elettrica è allacciata e attiva con contatore in comune con il lotto n.1; l’utenza idrica è allacciata ma attualmente non attiva
- condizioni buone condizioni di manutenzione e conservazione in funzione della destinazione



Foto 7 = ingresso garage (LOTTO N.2)

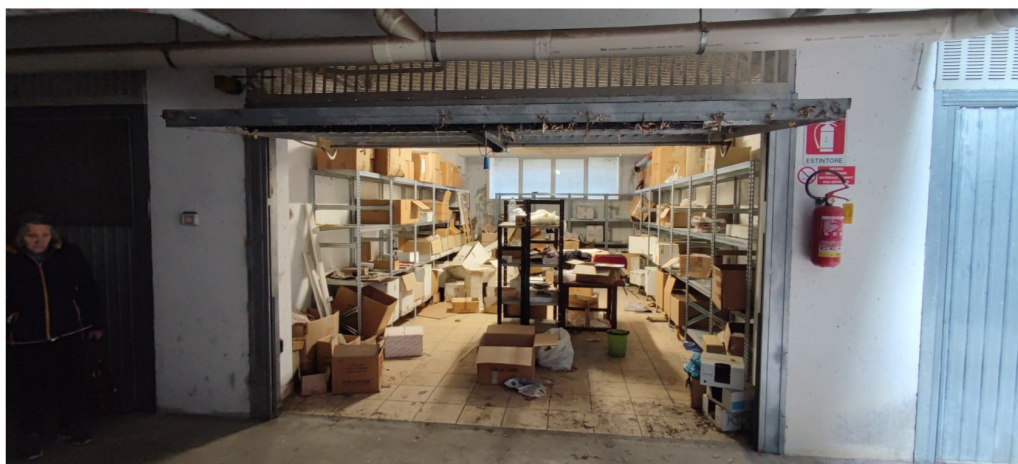


Foto 8 = garage (LOTTO N.2)

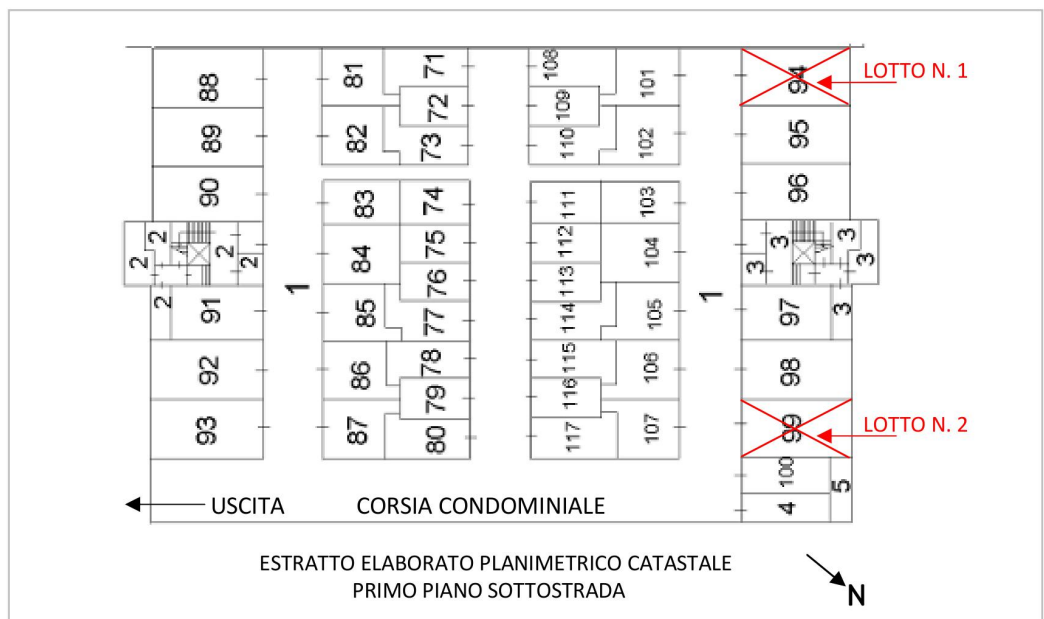
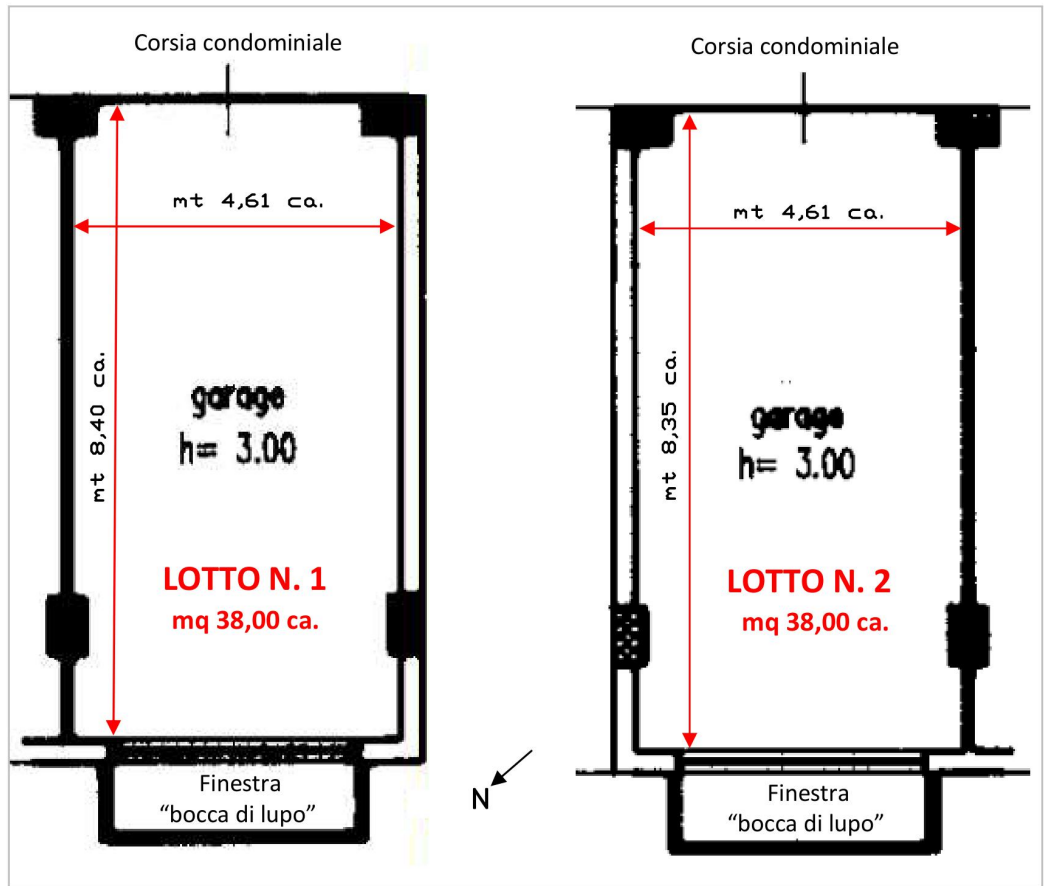


§4.3) CONSISTENZA

Locali: *superfici al netto delle murature*

Disegni: *fuori scala*

Origine disegni: *planimetrie catastali vigenti (conformi allo stato attuale)*



§5) STIMA DEI LOTTI

§5.1 CRITERIO DI STIMA

Ho ritenuto opportuno individuare nella stima sintetica per comparazione la ricerca del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima, utilizzando quale parametro di raffronto il metro quadrato; inoltre, ho tenuto conto di:

➤ fini della stima

La ricerca del giusto prezzo quale base d'asta deve favorire interesse e partecipazione e quindi, anche considerato che nelle vendite giudiziarie manca la reciproca utilità tra venditore ed acquirente, la stima non può che essere prudentiale; inoltre, il mercato immobiliare attuale è condizionato dalla tassazione, dall'esubero dell'offerta rispetto alla domanda e dall'aumento dei tassi di interesse

➤ appetibilità

- i due lotti risultano appetibili in quanto ubicati in un grande complesso immobiliare destinato ad appartamenti, uffici e attività commerciali: quindi, è attendibile che vi sia ampio interesse ed utilità da parte dei molti condomini ivi residenti (ma anche di esterni al condominio vista la posizione in zona centrale) ad acquisire garages come quelli in oggetto dotati di finiture, impianti e finestra

➤ autorizzazioni Enti e conformità edilizia

- i due garages risultano conformi alle autorizzazioni edilizie rilasciate; la porzione di edificio condominiale nella quale insistono è provvista di certificato di abitabilità/agibilità

➤ stato attuale - sicurezza sismica - conduzione

- i due garages, in uso [REDACTED], sono in buono stato di conservazione e manutenzione in relazione alla vetustà e destinazione; l'edificio condominiale è asismico

➤ prezzo acquisto

- i due garages, aventi tipologia e consistenza simile, sono stati acquistati [REDACTED] [REDACTED] al prezzo complessivo di € 32.625,00 oltre i.v.a.



➤ valori di riferimento per beni simili

Oltre alle usuali indagini economiche effettuate presso le agenzie immobiliari e gli studi notarili, sono di utile richiamo e riferimento:

- i prezzi riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate comune di Assisi 2° sem. 2023 e nel listino del 1° trim. 2024 della Borsa Immobiliare dell'Umbria comune di Assisi

estratto listino osservatorio Agenzia delle Entrate (€/mq commerciale)

Provincia: PERUGIA
 Comune: ASSISI
 Fascia/zona: Semicentrale/EDIFICATO A RIDOSSO DEL CENTRO STORICO - S. MARIA DEGLI ANGELI
 Codice di zona: C1
 Microzona catastale n.: 2
 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	910	1250	L	3	4,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	750	1100	L	2,5	3,7	L
Autorimesse	NORMALE	295	430	L	1	1,4	L
Box	NORMALE	470	700	L	1,5	2,2	L
Posti auto coperti	NORMALE	380	560	L	1,3	1,8	L
Ville e Villini	NORMALE	990	1450	L	3,2	4,7	L

estratto listino borsa immobiliare (€/mq commerciale)

14 LISTINO IMMOBILIARE I° Trimestre 2024

ASSISI e S. Maria degli Angeli		Nuovo		Ristrutturato		Abitabile		Da ristrutturare	
		min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €
ABITAZIONI	Centro storico	-	-	1.500	2.300	1.200	1.500	700	1.000
	Semiperiferia	1.300	2.500	900	1.600	700	1.200	600	800
	Periferia	1.200	2.200	800	1.400	700	1.000	500	650
	Zona agricola	1.200	1.900	700	1.300	500	800	400	650



5.2) STIMA

Il valore unitario stimato rappresenta il prezzo medio riscontrato in zona per immobili simili per tipologia e destinazione; nella stima complessiva, oltre a quanto precedentemente descritto, ho tenuto conto che:

- LOTTO N.1 = LOTTO N.2
- i diritti pro-quota sulle parti condominiali non assumono valore proprio ma concorrono al maggior valore dei garages in oggetto
- gli impianti esistenti sono a norma e funzionanti
- i garages sono comodamente accessibili dalla corsia e rampa condominiali

Ciò premesso, con riferimento ai dati riportati e con l'avvertenza che la valutazione finale, anche se quantificata a misura, deve intendersi **a corpo**, nello stato di fatto e di diritto attuali, con tutte le pertinenze ed impianti esistenti siano essi esclusivi o comuni, pesi, servitù attive e passive siano esse apparenti od occulte, si rimettono i seguenti valori prudenziali di stima:

LOTTO 1

VALORE DI STIMA
(diritti di piena ed intera proprietà)

Garage p.1S mq 38,00 ca. x €/mq 700,00 = € 26.600,00

LOTTO 2

VALORE DI STIMA
(diritti di piena ed intera proprietà)

Garage p.1S mq 38,00 ca. x €/mq 700,00 = € 26.600,00



§6) DATI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA

LOTTO N. 1

- **Diritti di piena ed intera proprietà** spettanti a [REDACTED] su una porzione di edificio condominiale ubicato in Assisi (PG) località Santa Maria degli Angeli via Antonio Fogazzaro snc comprendente:
- garage di mq 38,00 ca. (superficie netta) posto al primo piano sottostrada censito al NCEU di detto Comune al **foglio 123, particella 326 sub 94**, Z.C. 2, Categoria C/6, Classe 2[^], Mq 40, Rendita € 140,48
 - Diritti pro-quota sulle parti condominiali tra cui quelle censite al foglio 123 particella 326 sub 1 (corte, rampa e corsia accesso garages), particella 326 sub 2 (ingresso, vano scala, ripostiglio, contatori gas-enel, locale macchine), particella 326 sub 4 (locale autoclave), particella 326 sub 5 (riserva serbatoio idrico)
- Relativamente al garage in oggetto:
- la planimetria catastale vigente è sostanzialmente conforme allo stato attuale
 - il locale, in uso alla esecutata, è in buone condizione di conservazione e manutenzione con impianti a norma
 - il locale è sostanzialmente conforme ai titoli edilizi abilitativi rilasciati; certificato di abitabilità e agibilità n.121/97 dell' 08.03.2003
 - il locale confina con corsia condominiale, garage subalterno 95, terrapieno su due lati, salvo altri
- a carico di [REDACTED], al 19.07.2024, risulta un debito verso il Condominio:
- € 355,75 saldo contabile anno 2023 (consuntivo)
 - € 155,42 saldo contabile anno 2024 (preventivo)
 - € 292,00 per fondo cassa lavori straordinari (delibera del 22.03.2024)
- Per vincoli ed oneri opponibili all'acquirente si rimanda all'atto di provenienza trascritto a Perugia il 10.06.2010 al n.9399 di registro particolare

Valore di stima del lotto n.1 = € 26.600,00



LOTTO N. 2

- **Diritti di piena ed intera proprietà** spettanti a [REDACTED] su una porzione di edificio condominiale ubicato in Assisi (PG) località Santa Maria degli Angeli via Antonio Fogazzaro snc comprendente:
- garage di mq 38,00 ca. (superficie netta) posto al primo piano sottostrada censito al NCEU di detto Comune al **foglio 123, particella 326 sub 99**, Z.C. 2, Categoria C/6, Classe 2[^], Mq 40, Rendita € 140,48
 - Diritti pro-quota sulle parti condominiali tra cui quelle censite al foglio 123 particella 326 sub 1 (corte, rampa e corsia accesso garages), particella 326 sub 2 (ingresso, vano scala, ripostiglio, contatori gas-enel, locale macchine), particella 326 sub 4 (locale autoclave), particella 326 sub 5 (riserva serbatoio idrico)
- Relativamente al garage in oggetto:
- la planimetria catastale vigente è sostanzialmente conforme allo stato attuale
 - il locale, in uso alla esecutata, è in buone condizione di conservazione e manutenzione con impianti a norma
 - il locale è sostanzialmente conforme ai titoli edilizi abilitativi rilasciati; certificato di abitabilità e agibilità n.121/97 dell' 08.03.2003
 - il locale confina con corsia condominiale, garages subalterni 100 e 98, terrapieno su un lato, salvo altri
- a carico di [REDACTED], al 19.07.2024, risulta un debito verso il Condominio:
- € 356,35 saldo contabile anno 2023 (consuntivo)
 - € 155,69 saldo contabile anno 2024 (preventivo)
 - € 292,50 per fondo cassa lavori straordinari (delibera del 22.03.2024)
- Per vincoli ed oneri opponibili all'acquirente si rimanda all'atto di provenienza trascritto a Perugia il 10.06.2010 al n.9399 di registro particolare

Valore di stima del lotto n.2 = € 26.600,00



La presente relazione di stima si compone di ventiquattro fogli, numerati progressivamente e dattiloscritti su una facciata, oltre gli allegati per complessive sessantacinque pagine

Nell'elaborato sono inserite otto fotografie digitali dello stato esterno ed interno rilevato al momento del sopralluogo

Tanto dovevo in esecuzione dell'incarico conferitomi

Corciano (PG), 23.07.2024

in fede

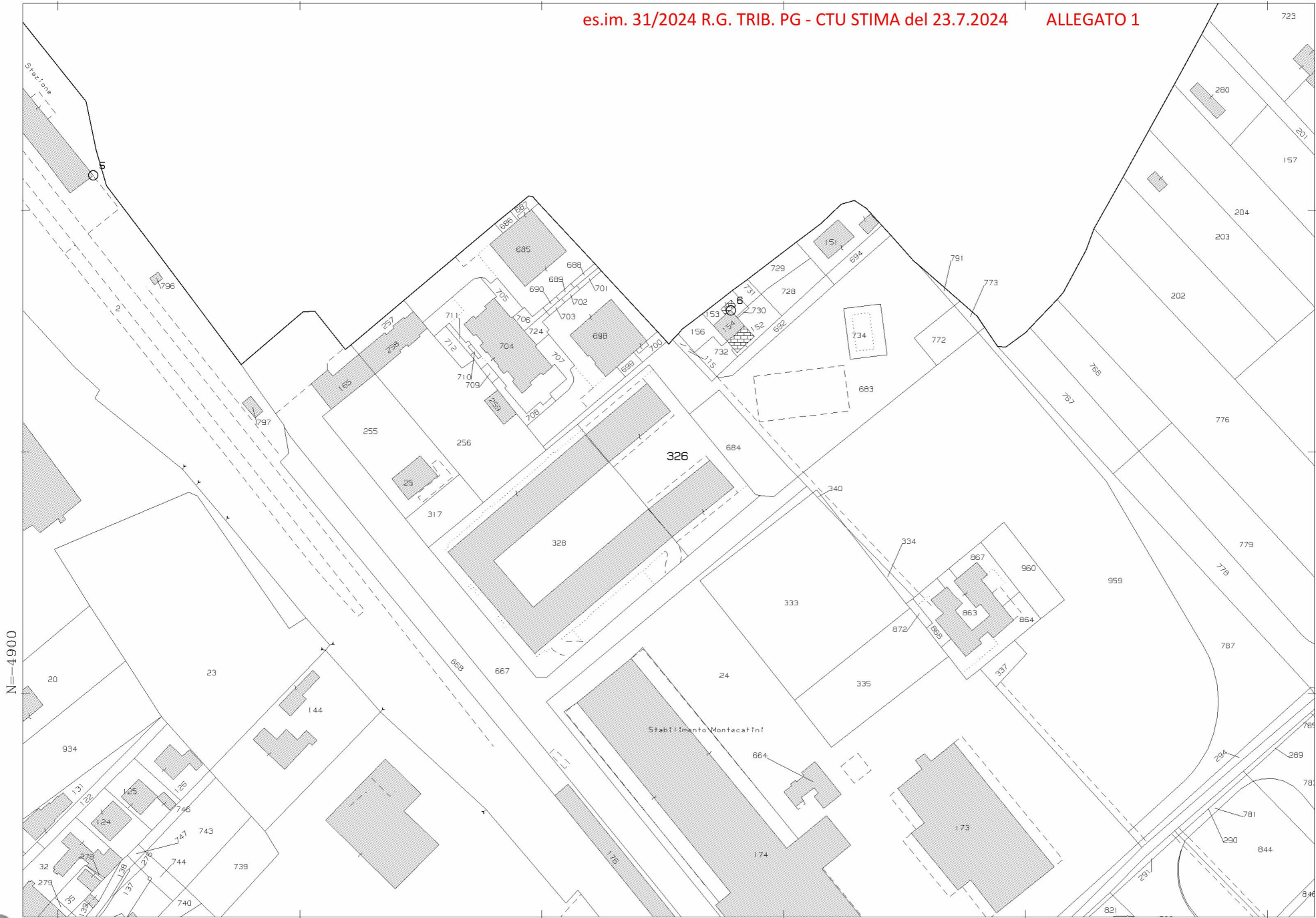
il c.t.u. incaricato

arch. Giovanni Serafini



es.im. 31/2024 R.G. TRIB. PG - CTU STIMA del 23.7.2024

ALLEGATO 1



13-Mar-2024 11:54:11
 Scala originale: 1:2000
 Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metProtocollo pratica T154552/2024
 Comune: (PG) ASSISI
 Foglio: 123



**LOTTO 1**Direzione Provinciale di Perugia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi CatastaliData: 13/03/2024
Ora: 11:49:30
Numero Pratica: T150814/2024
Pag: 1 - SegueCatasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 13/03/2024

Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 13/03/2024**Dati identificativi:** Comune di **ASSISI (A475) (PG)**Foglio **123** Particella **326** Subalterno **94****Classamento:**Rendita: **Euro 140,48**Zona censuaria **2**,Categoria **C/6^a**, Classe **2**, Consistenza **40 m²****Indirizzo:** VIALE GABRIELE D` ANNUNZIO n. SNC Piano S1**Dati di superficie:** Totale: **46 m²****Ultimo atto di aggiornamento:** VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/03/2014 Pratica n. PG0044173 in atti dal 04/03/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 10057.1/2014)**> Dati identificativi**Comune di **ASSISI (A475) (PG)**
Foglio **123** Particella **326** Subalterno **94**COSTITUZIONE del 19/12/1995 in atti dal 19/02/1997
(n. 24974.1/1995)**Particelle corrispondenti al catasto terreni**Comune di **ASSISI (A475) (PG)**
Foglio **123** Particella **326****> Indirizzo**VIALE GABRIELE D` ANNUNZIO n. SNC Piano
S1VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/03/2014
Pratica n. PG0044173 in atti dal 04/03/2014
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 10057.1/2014)

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 140,48**
Zona censuaria 2,
Categoria C/6^a, Classe 2, Consistenza 40 m²

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/12/1995
Pratica n. 35039 in atti dal 05/02/2002 VARIAZIONE
DI CLASSAMENTO (n. 24974.1/1995)
Notifica in corso con protocollo n. 35408 del 05/02/2002

> **Dati di superficie**

Totale: 46 m²

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
19/12/1995, prot. n. 24974

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> 1. 
nata a  il 
Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di
separazione dei beni (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 24/05/2010 Pubblico ufficiale PETTINACCI
PAOLO MARIA Sede ASSISI (PG) Repertorio n.
245903 - COMPRAVENDITA Nota presentata con
Modello Unico n. 9399.1/2010 Reparto PI di PERUGIA
in atti dal 10/06/2010

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) C/6: Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse



**LOTTO 2**Direzione Provinciale di Perugia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi CatastaliData: 13/03/2024
Ora: 11:52:16
Numero Pratica: T153028/2024
Pag: 1 - SegueCatasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 13/03/2024

Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 13/03/2024**Dati identificativi:** Comune di **ASSISI (A475) (PG)**Foglio **123** Particella **326** Subalterno **99****Classamento:**Rendita: **Euro 140,48**Zona censuaria **2**,Categoria **C/6^a**, Classe **2**, Consistenza **40 m²****Indirizzo:** VIALE GABRIELE D` ANNUNZIO Piano S1**Dati di superficie:** Totale: **45 m²****Ultimo atto di aggiornamento:** VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/03/2014 Pratica n. PG0044179 in atti dal 04/03/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 10062.1/2014)**> Dati identificativi**Comune di **ASSISI (A475) (PG)**
Foglio **123** Particella **326** Subalterno **99**COSTITUZIONE del 19/12/1995 in atti dal 19/02/1997
(n. 24974.1/1995)**Particelle corrispondenti al catasto terreni**Comune di **ASSISI (A475) (PG)**
Foglio **123** Particella **326****> Indirizzo**

VIALE GABRIELE D` ANNUNZIO Piano S1

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/03/2014
Pratica n. PG0044179 in atti dal 04/03/2014
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 10062.1/2014)

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 140,48**
Zona censuaria 2,
Categoria C/6^a, Classe 2, Consistenza 40 m²

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/12/1995 in
atti dal 02/12/1999 (n. 24974.1/1995)

> **Dati di superficie**

Totale: 45 m²

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
19/12/1995, prot. n. 24974

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> 1. [REDACTED]
(CF [REDACTED])
nata a [REDACTED] il [REDACTED]
Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di
separazione dei beni (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 24/05/2010 Pubblico ufficiale PETTINACCI
PAOLO MARIA Sede ASSISI (PG) Repertorio n.
245903 - COMPRAVENDITA Nota presentata con
Modello Unico n. 9399.1/2010 Reparto PI di PERUGIA
in atti dal 10/06/2010

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) C/6: Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse



MODULARJO
F. rig. rend. 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. **BN** (CEU)

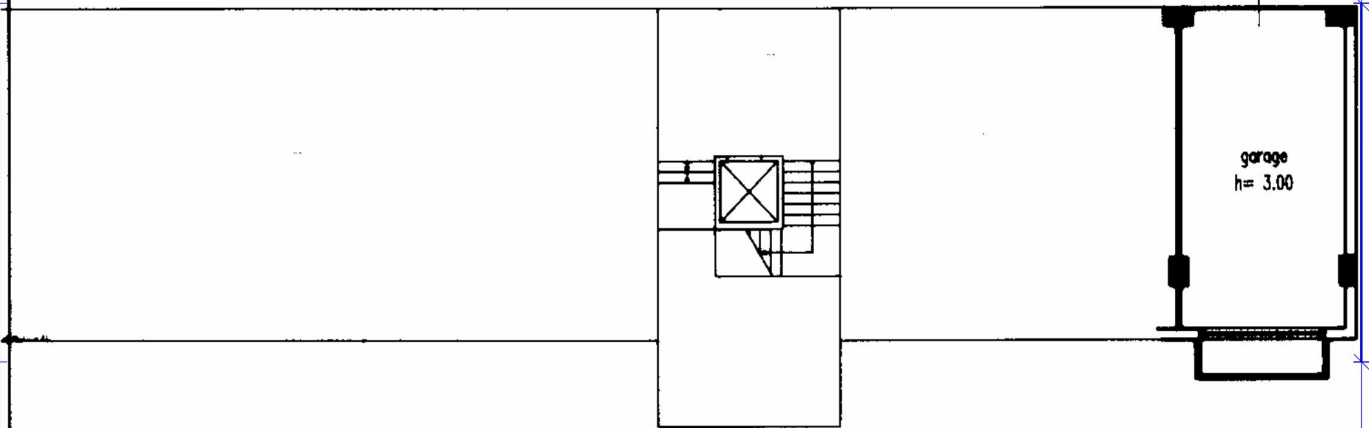
LIRE
500

Assisi loc. S.M. Angeli-Area ex Montedison
Planimetria di u.i.u. in Comune di..... via..... civ.....

es.im. 31/2024 R.G. TRIB. PG - CTU STIMA del 23.7.2024 ALLEGATO 3A

LOTTO 1

PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



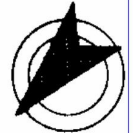
garage
h= 3.00

linea 01

ESTRATTO DI MAPPA
Comune di Assisi foglio 123 part. 326
scala 1:2000



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compilate dall' INGEGNERE
(Titolo, cognome e nome)
FRUGANTI LUCIANO

RISERVATO ALL'UFFICIO

19 DIC. 1995

Iscritto all'albo degli INGEGNERI

della provincia di PERUGIA

data 13/12/1995 Firma Luciano Fruganti

24974*95

Ultima planimetria in atti
identificativi catastali

Data presentazione: 19/12/1995 - Data: 13/03/2024 - n. T167183 - Richiedente: SRFGNN51C25A345J

Totale foglio: 326 sub 94 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei fabbricati - Situazione al 13/03/2024 - Comune di ASSISI(A475) - < Foglio 123 - Particella 326 - Subalerno 94 >
Firmato DUELLA GIOVANNI SERAFINI / 61688920ARISBKPEDIEIUSQUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6e445c4e1ff6385d8e4948213e629a90



MODULARIO
F. rig. rend. 487



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

Assisi

loc. S.M. Angeli - Area ex Montedison

LIRE
500

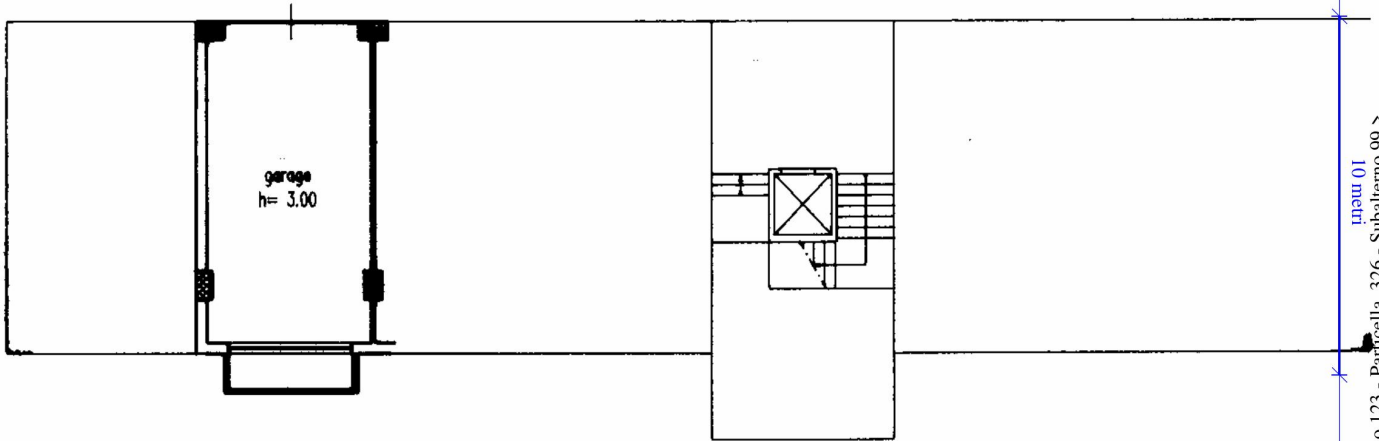
Planimetria di u.i.u. in Comune di via civ.

es.im. 31/2024 R.G. TRIB. PG - CTU STIMA del 23.7.2024

ALLEGATO 3B

LOTTO 2

PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

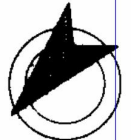


linea 01
Catasto del
Fornitori - Situazione al 13/03/2024 - Comune di ASSISI(A475) - < Foglio 123 - Patticella 326 - Subalerno 99 >
CATASTO EDILIZIO URBANO
SERVIZIO AFFIDATI INFORMATICO/ARL/BAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA GT Serial#: 6e445c4e1ff6385d5be4948213e629a90
Firmato

ESTRATTO DI MAPPA
Comune di Assisi foglio 123 part. 326
scala 1:2000



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:2000

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compilata dall' INGEGNERE
(Titolo, cognome e nome)
FRUGANTI LUCIANO

RISERVATO ALL'UFFICIO

199

Ultima planimetria in atti
Identificativi catastali

Iscritto all'albo degli INGEGNERI

Data presentazione: 19/12/1995 - Data: 13/03/2024 - n. T167186 - Richiedente: SRFGNN51C25A345J
della provincia di PERUGIA n. 657

Totale schede: 2 - Foglio: 99 - Forma di acquisizione: A4(210x297) - Forma stampa richiesto: A4(210x297)

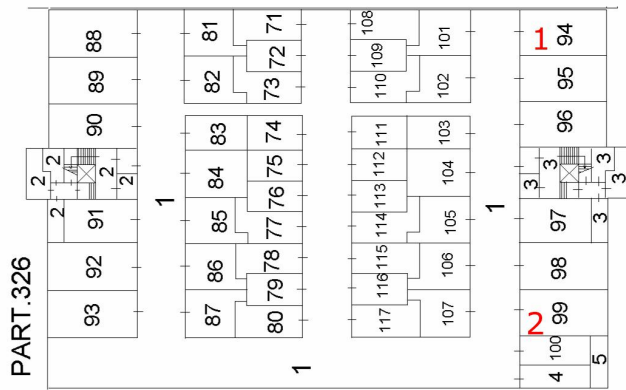
data 13/12/1995 Firma [Signature]

249/4*90

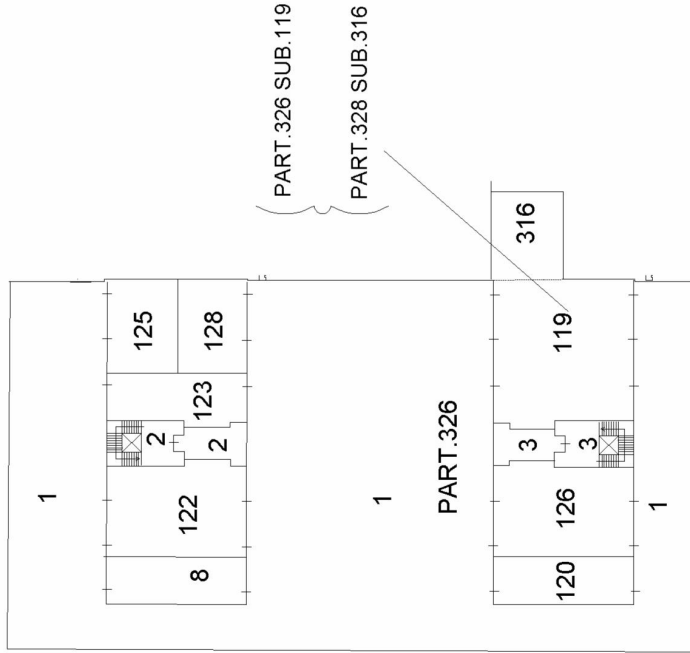


Ultima planimetria in atti
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di Perugia

ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Ottaviani Mauro	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Perugia	N. 1430
Comune di Assisi	Foglio: 123	Particella: 326	Proposta di n. 24/04/2008	del
Dimostrazione grafica dei subalterni	Sezione:	Tipo Mappale n.	del	Scala 1 : 500



PIANO PRIMO SOTTOSTRA



PIANO TERRA



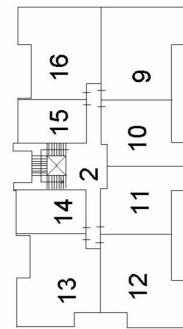
ELABORATO PLANIMETRICO		Compilato da: Ottaviani Mauro	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Perugia	N. 1430
Comune di Assisi		Foglio: 123	Particella: 326	Proposta n. 24/04/2008	del
Dimostrazione grafica dei subalterni		Sezione:	Tipo Mappale n.	del	Scala 1 : 500

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di Perugia

Ultima planimetria in atti

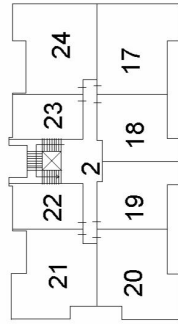
Data: 13/03/2024 - n. T156833 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile



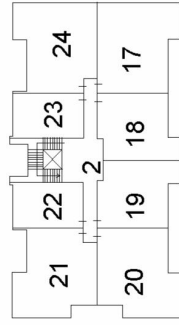
PART.326

PIANO PRIMO



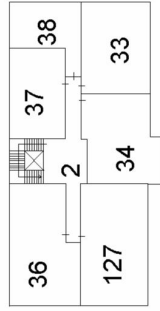
PART.326

PIANO SECONDO



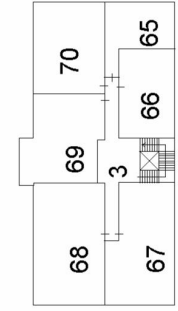
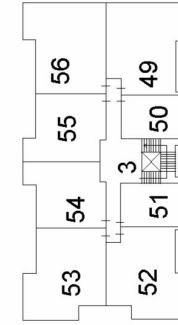
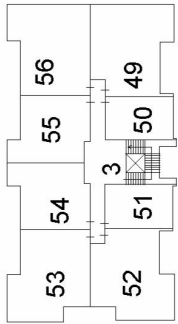
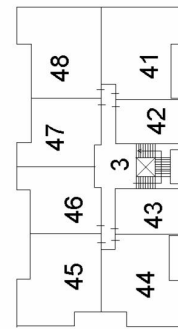
PART.326

PIANO TERZO



PART.326

PIANO QUARTO



Ispezione telematica

Motivazione ctu es.im. 31-2024 trib pg	n. T1 29798 del 21/07/2024
	Inizio ispezione 21/07/2024 18:50:52
Richiedente SRFGNN per conto di SRFGNN51C25A345J	Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n.	15465		
Registro particolare n.	9399	Presentazione n. 106	del 10/06/2010

Sezione A - Generalità**Dati relativi al titolo**

Descrizione	ATTO NOTARILE PUBBLICO		
Data	24/05/2010	Numero di repertorio	245903/48581
Notaio	PETTINACCI PAOLO MARIA	Codice fiscale	PTT PMR 46R05 G308 Y
Sede	ASSISI (PG)		

Dati relativi alla convenzione

Specie	ATTO TRA VIVI
Descrizione	112 COMPRAVENDITA
Voltura catastale automatica	SI

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione B e sezione C

Dati riepilogativi

Unità negoziali	2	Soggetti a favore	1	Soggetti contro	1
-----------------	---	-------------------	---	-----------------	---

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1				
Comune	A475 - ASSISI (PG)			
Catasto	FABBRICATI			
Sezione urbana	- Foglio 123	Particella	326	Subalterno 94
Natura	C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE	Consistenza		40 metri quadri
Indirizzo	FR.S.M.D.ANGELI VIA G. D ANNUNZIO			N. civico 17
Immobile n. 2				
Comune	A475 - ASSISI (PG)			
Catasto	FABBRICATI			
Sezione urbana	- Foglio 123	Particella	326	Subalterno 99
Natura	C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE	Consistenza		40 metri quadri
Indirizzo	FR.S.M.D.ANGELI VIA G. D ANNUNZIO			N. civico 17



Ispezione telematica

Motivazione ctu es.im. 31-2024 trib pg n. T1 29798 del 21/07/2024
Inizio ispezione 21/07/2024 18:50:52
Richiedente SRFGNN per conto di SRFGNN51C25A345J Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 15465
Registro particolare n. 9399 Presentazione n. 106 del 10/06/2010

Unità negoziale n. 2**Immobile n. 1**

Comune A475 - ASSISI (PG)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 123 Particella 326 Subalterno 1
Natura E - ENTE COMUNE Consistenza -
Indirizzo FR.S.M.D.ANGELI VIA G. D ANNUNZIO N. civico 17

Immobile n. 2

Comune A475 - ASSISI (PG)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 123 Particella 326 Subalterno 2
Natura E - ENTE COMUNE Consistenza -
Indirizzo FR.S.M.D.ANGELI VIA G. D ANNUNZIO N. civico 17

Immobile n. 3

Comune A475 - ASSISI (PG)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 123 Particella 326 Subalterno 4
Natura E - ENTE COMUNE Consistenza -
Indirizzo FR.S.M.D.ANGELI VIA G. D ANNUNZIO N. civico 17

Immobile n. 4

Comune A475 - ASSISI (PG)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 123 Particella 326 Subalterno 5
Natura E - ENTE COMUNE Consistenza -
Indirizzo FR.S.M.D.ANGELI VIA G. D ANNUNZIO N. civico 17

Sezione C - Soggetti**A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di ACQUIRENTE
Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED]
Nata il [REDACTED]
Sesso F Codice fiscale [REDACTED]
- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1 In regime di SEPARAZIONE DI BENI
- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di - In regime di SEPARAZIONE DI BENI

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di VENDITORE
Denominazione o ragione sociale [REDACTED]
Sede [REDACTED]



Ispezione telematica

Motivazione ctu es.im. 31-2024 trib pg

n. T1 29798 del 21/07/2024

Inizio ispezione 21/07/2024 18:50:52

Richiedente SRFGNN per conto di
SRFGNN51C25A345J

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 15465

Registro particolare n. 9399

Presentazione n. 106 del 10/06/2010

Codice fiscale 01872680549

- | | | | |
|----------------------------------------|-----|-------------------|------------|
| - Relativamente all'unità negoziale n. | 1 | Per il diritto di | PROPRIETA' |
| Per la quota di | 1/1 | | |
| - Relativamente all'unità negoziale n. | 2 | Per il diritto di | PROPRIETA' |
| Per la quota di | - | | |

Sezione D - Ulteriori informazioni

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

NELLA VENDITA VENIVA COMPRESA LA PROPORZIONALE COMPROPRIETA' PER UNA QUOTA PARI A 5,84/1000 -CINQUE VIRGOLA OTTANTAQUATTRO MILLESIMI- PER IL GARAGE CENSITO CON LA PARTICELLA N.326/SUB 94 E 5,85/1000 -CINQUE VIRGOLA OTTANTACINQUE MILLESIMI- PER IL GARAGE CENSITO CON LA PARTICELLA N.326/SUB 99 SULLE PARTI COMUNI DELL'EDIFICIO, DI CUI FANNO PARTE LE PORZIONI IMMOBILIARI IN OGGETTO E CIO' AI SENSI DELL'ART.1117 C.C., PER DESTINAZIONE DELL'ORIGINARIO PROPRIETARIO ATTUALE VENDITORE E PER IL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO DEL FABBRICATO B, MEGLIO APPRESSO SPECIFICATO; IVI COMPRESI I BENI COMUNI NON CENSIBILI CENSITI: CORTE, RAMPA E CORSIE, INGRESSO, SCALE, RIP., CONTATORI GAS, CONTATORI ENEL E LOCALE MACCHINE, LOCALE AUTOCLAVE, RISERVA SERBATOIO IDRICO. LA PARTE ACQUIRENTE DICHIARAVA DI AVER PRESO VISIONE: A- DEL REGOLAMENTO CONDOMINIALE DI QUARTIERE DELL'INTERO COMPLESSO IMMOBILIARE, COMPRENDENTE LE PORZIONI IN OGGETTO, RIGUARDANTE L'INDIVIDUAZIONE DELLE AREE COMUNI AI SINGOLI CONDOMINI -MA DI USO COMUNE AL CONDOMINIO DI QUARTIERE-, DELLA SUDDIVISIONE IN LOTTI DELLE AREE E SULLE QUALI DOVRANNO ESSERE ELEVATI I RELATIVI EDIFICI, DELLA DESTINAZIONE DEI SINGOLI EDIFICI, DEI BENI DI PROPRIETA' COMUNE CHE SARANNO PROPRIE DEL CONDOMINIO DI QUARTIERE, DELLA SISTEMAZIONE DI MASSIMA DELL'ILLUMINAZIONE PUBBLICA, DELLA RETE FOGNARIA NONCHE' DEI MARCIAPIEDI, PARCHEGGI, STRADE E VERDE PUBBLICO. DETTO REGOLAMENTO, CON UNITE PLANIMETRIE, TROVASI ALLEGATO ALL'ATTO A ROGITO DEL NOTAIO PAOLO BIAVATI DI PERUGIA DEL 28 DICEMBRE 1995 REP.N.260775, REGISTRATO A PERUGIA IL 16 GENNAIO 1996 AL N.627 E TRASCRITTO A PERUGIA IL 5 GENNAIO 1996 AL N.1497 DI FORMALITA' - IN OGNI CASO SARANNO BENI COMUNI DEL QUARTIERE TUTTE LE AREE SCOPERTE COMPRESO QUELLE CHE, A SEGUITO DELL'ACCATAMENTO SOPRA RICHIAMATO, RISULTANO BENI COMUNI NON CENSIBILI, SENZA RIFERIMENTO ALLE UNITA' IMMOBILIARI COSTRUITE. COMUNQUE LA SUDDETTA PARTE ACQUIRENTE DICHIARA DI ESSERE A CONOSCENZA CHE LA SOCIETA' [REDACTED], PER ESIGENZE TECNICO COSTRUTTIVE, AVRA' LA FACOLTA' E LA PIENA DISCREZIONALITA' DI MODIFICARE I PERCORSI, LE SISTEMAZIONI E LE UBICAZIONI DELLE AREE CONDOMINIALI, COME PURE AVRA' LA PIU' AMPIA FACOLTA' DI MODIFICARE LE NORME REGOLAMENTARI DEPOSITATE, QUALORA QUESTE DOVESSERO RISULTARE IN CONTRASTO CON LE OPERE DEFINITIVAMENTE REALIZZATE. A TALE RIGUARDO LA PARTE ACQUIRENTE CON IL PRESENTE ATTO DELEGA E AUTORIZZA LA SOCIETA' VENDITRICE A DEPOSITARE, ANCHE SE IN MODIFICA AL REGOLAMENTO SOPRA CITATO, IL DEFINITIVO REGOLAMENTO DI QUARTIERE NON APPENA ULTIMATE LE COSTRUZIONI; L'EVENTUALE MODIFICA DELLE TABELLE MILLESIMALI VERRA' REDATTA A CURA DELLA SOCIETA' VENDITRICE, SENZA IL DEPOSITO IN ATTO E LE STESSE CONSEGNATE DIRETTAMENTE AGLI ACQUIRENTI. LA DELEGA SI INTENDE CONFERITA IN VIA IRREVOCABILE. TUTTE LE SPESE RIGUARDANTI IL REGOLAMENTO ADOTTATO E QUELLO EVENTUALMENTE DEFINITIVO, COMPRESO QUELLE TECNICHE E NOTARILI, SARANNO A CARICO DI CIASCUN CONDOMINIO IN PROPORZIONE AI MILLESIMI DI SUA COMPETENZA. IN OGNI CASO CIASCUN



Ispezione telematica

Motivazione ctu es.im. 31-2024 trib pg

n. T1 29798 del 21/07/2024

Inizio ispezione 21/07/2024 18:50:52

Richiedente SRFGNN per conto di
SRFGNN51C25A345J

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 15465

Registro particolare n. 9399

Presentazione n. 106 del 10/06/2010

CONDOMINIO PARTECIPERA' ALLE SPESE DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA DEI BENI CONDOMINIALI ALL'INTERO QUARTIERE, PROGRESSIVAMENTE IN RELAZIONE ALLA PROGRESSIVA COSTRUZIONE DEI FABBRICATI. LA PARTE ACQUIRENTE INFINE SI IMPEGNA, IN CASO DI RIVENDITA DELLE UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DEL PRESENTE ATTO, A RIPORTARE NELL'ATTO DI VENDITA QUANTO CONTENUTO NELL'ARTICOLO 3 PUNTO A- DELL'ATTO IN TRASCRIZIONE E SOPRATTUTTO LA DELEGA ALLA SOCIETA' [REDACTED] DA PARTE DEI NUOVI ACQUIRENTI, IN MODO DA NON IMPEDIRE IL DEPOSITO DEL NUOVO REGOLAMENTO DI QUARTIERE.- TALE OBBLIGO E' ESSENZIALE; B- DEL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO DELL'EDIFICIO, DEL QUALE FANNO PARTE LE UNITA' IMMOBILIARI VENDUTE, CHE, FORMATO DA N.24 ARTICOLI CON ANNESSE TABELLE MILLESIMALI E PLANIMETRIE RELATIVE AL FABBRICATO B, TROVASI ALLEGATO AL SUDETTO ATTO DEL NOTAIO PAOLO BIAVATI DI PERUGIA IN DATA 28 DICEMBRE 1995, REP.N.260.775, SOPRA CITATO.- LA SOCIETA' [REDACTED] DICHIARAVA E LA PARTE ACQUIRENTE NE PRENDEVA ATTO: - CHE L'AREA SU CUI E' STATO ELEVATO L'EDIFICIO IN OGGETTO E' PARTE DI UN COMPLESSO DI TERRENI ACQUISTATI DALLA SOCIETA' VENDITRICE CON ATTO A ROGITO NOTAIO PAOLO MARIA PETTINACCI DI ASSISI IN DATA 8 GIUGNO 1992 REP.N.93639/14446, REGISTRATO A PERUGIA IL 16 GIUGNO 1992 AL N.3596 E TRASCritto SEMPRE A PERUGIA IL 17 GIUGNO 1992 AL N.10638 DI FORMALITA'; - CHE L'AREA DI SEDIME E PERTINENZIALE DEL FABBRICATO STESSO SI DISTINGUONO A CATASTO TERRENO AL FOGLIO 29 CON LA PARTICELLA N.326 DI METRI QUADRATI 2790, DERIVANTE DA DENUNCIA DI CAMBIAMENTO PRODOTTA ALL'U.T.E. DI PERUGIA IN DATA 29 NOVEMBRE 1995 PROT.N.7141; - CHE E' RISERVATO ALLA SOCIETA' VENDITRICE IL DIRITTO DI COSTRUIRE IN ADERENZA AI MURI PERIMETRALI, CONFORMEMENTE AL PROGETTO ORIGINALE DELL'INTERO COMPLESSO, APPROVATO DAL COMUNE DI ASSISI, CON DIRITTO E FACOLTA' DI PROSEGUIRE TUTTE LE CORSIE DEI GARAGES, DI ALLACCIARSI A TUTTE LE INFRASTRUTTURE ESISTENTI O DI REALIZZARNE NUOVE ANCHE SULLE AREE COMUNI ALL'INTERO COMPLESSO, SENZA CHE I CONDOMINI DEI FABBRICATI POSSANO NULLA ECCEPIRE SIA IN ORDINE ALLA SCELTA TIPOLOGICA DEI SINGOLI EDIFICI, SIA ALLE MODALITA' DI ALLACCIO E DI USO ALLE STRUTTURE ESISTENTI E SOPRATTUTTO PER GLI EVENTUALI DISGUIDI TEMPORANEI DERIVANTI DALLA PERMANENZA DEL NECESSARIO CANTIERE DI COSTRUZIONE. LA PARTE ACQUIRENTE DICHIARAVA DI AVER EFFETTUATO IL PRESENTE ACQUISTO QUALE TITOLARE DELLA DITTA INDIVIDUALE OMONIMA CORRENTE IN [REDACTED], VIA [REDACTED], ISCRITTA PRESSO LA C.C.I.A.A. DI PERUGIA - UFFICIO REGISTRO DELLE IMPRESE E CODICE FISCALE N. [REDACTED] ED AL N. [REDACTED] DEL REPERTORIO ECONOMICO AMMINISTRATIVO - -PARTITA I.V.A. [REDACTED]





COMUNE DI ASSISI

SETTORE URBANISTICA



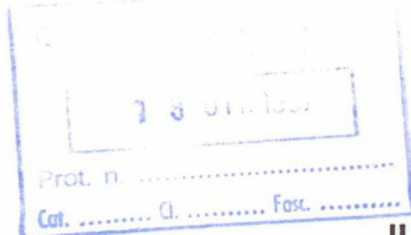
CONCESSIONE N. 127 del 28/03/94

Prot. 6831/93

Pratica n.332 Anno 1993

OGGETTO :

Costruzione fabbricato plurifamiliare e commerciale "I° stralcio", Settore Urbano IV/3, P.P.E. approvato Area ex Montedison in loc. S.Maria degli Angeli.



Alla [redacted]
Via della Scuola n.118
Ponte S.Giovanni

IL SINDACO

VISTA la richiesta della [redacted] classificata al prot. n.6831 del 19/04/93 inerente la esecuzione delle opere appresso descritte:
Costruzione fabbricato plurifamiliare e commerciale "I° stralcio" Settore Urbano IV/3, P.P.E. approvato area ex Montedison in località S.Maria degli Angeli;
VISTA la legge 17/8/42,n.1150 e successive modifiche ed integrazioni;
VISTA la legge 28/1/77,n.10 e successive modifiche ed integrazioni;
VISTO il Vigente Regolamento Comunale di Edilizia e Pubblico Ornato;
VISTO il parere espresso dalla Commissione Comunale di Edilizia e Pubblico Ornato, integrata ai sensi della L.R.17/4/91,n.6, ai fini della delega ex-lege 1497/39, nella seduta del 13/08/93, Argomento n.993;
VISTA l'autorizzazione di cui all'art.7 della legge 1497/39 rilasciata con provvedimento del Sindaco n.708 del 14/10/93;
VISTO il parere favorevole, con prescrizioni, rilasciato dalla U.L.S.S. "Valle Umbra Nord" in data 08/06/93;
VISTO il parere della Commissione Provinciale Beni Ambientali di Perugia (L.R. n.14 del 04/03/80) n.15 del 02/03/93;
VISTA la nota della Soprintendenza ai Beni A.A.A. e S. di Perugia prot.n.17178 del 09/12/93;
VISTO il nulla osta Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Perugia prot.n.48632 del 26/02/94;

RILASCIATA

Ai sottoelencati soggetti:

[redacted]
la presente concessione edilizia relativa alla costruzione fabbricato plurifamiliare e commerciale, I° stralcio, in località S.Maria degli Angeli, area ex Montedison, come da grafici approvati e fatte salve tutte le autorizzazioni necessarie per l'installazione e l'uso degli ascensori. L'inizio dei lavori è subordinato alla verifica ed alla redazione del verbale di picchettamento dell'edificio da parte dell'Ufficio.

Restano valide tutte le condizioni contenute nel parere Commissione Provinciale Beni Ambientali; nella nota della Soprintendenza per i Beni A.A.A. e S. di Perugia; nel nulla osta del Comando dei Vigili del Fuoco di Perugia, soprarichiamati.

- CONDIZIONI U.L.S.S.

- Dovrà essere rispettato il rapporto aerilluminante di 1/8 fra superficie utile di pavimento e superficie finestrata apribile.
- I servizi igienici sprovvisti di aperture verso l'esterno dovranno essere dotati di aspiratore meccanico temporizzato collegato direttamente con l'esterno.
- Dovrà essere assicurato l'approvvigionamento idropotabile tramite allaccio al pubblico acquedotto munito di valvola di non ritorno.
- Dovrà essere rispettata la condizione di "ADATTABILITA' - ACCESSIBILITA'" di cui alla legge 9/1/89,n.13 e successivo D.M. 14/6/89,n.236. Il progettista dovrà inoltre produrre la dichiarazione di conformità ai sensi del comma 4, art.1 della Legge 13/89;
- L'impianto elettrico dovrà essere realizzato nel rispetto delle norme CEI e della legge 46/90.
- L'impianto di riscaldamento, qualora alimentato a gas metano, dovrà essere realizzato nel rispetto delle norme UNI-CIG di cui alla legge 6/12/71,n.1083 e della legge 46/90.
- Lo smaltimento delle acque reflue provenienti dall'interno del fabbricato dovrà avvenire in pubblica fognatura previa chiarificazione in fosse settiche tipo imhoff opportunamente dimensionate.
- Dovranno essere previste apposite canne di esalazione che raggiungano il tetto dell'edificio per l'allontanamento dei vapori e degli odori.
- Sulla copertura dovranno essere posti pannelli di materiale avente particolari proprietà coibenti.
- Dovrà essere rispettata la vigente normativa antincendio.
- I negozi al P.T., qualora le attività insediate lo richiedano, dovranno essere dotati di idonei servizi igienici.
- I servizi igienici delle unità residenziali a diretto contatto con la zona giorno, dovranno essere dotati di antibagno.
- La pareti interne dei servizi igienici e quelle esterne comuni fra le varie unità residenziali, dovranno essere debitamente isolate con pannelli fonoassorbenti.
- L'uso della struttura è subordinato al rilascio del certificato di abitabilità-agibilità di cui all'art.221 T.U. LL.SS. e dell'autorizzazione allo scarico;

- ONERI CONCESSORI

Su richiesta del concessionario il contributo sulle spese di urbanizzazione secondaria e primaria vengono così rateizzate:

I° Rata alla data della concessione	28/03/94	£ 38.361.948
II° Rata a mesi sei dalla data della concessione	28/09/94	£ 38.361.948
III° Rata a mesi dodici dalla data della concessione	28/03/95	£ 38.361.947
IV° Rata a mesi diciotto dalla data della concessione	28/09/95	£ 38.361.947

TOTALE PARZIALE £ 153.447.790

Il contributo sul costo di costruzione viene rateizzato con le seguenti modalità:

- quanto a £ 63.838.415 all'inizio dei lavori e comunque non oltre il 28/03/95;
- quanto a £ 38.303.048 entro 12 mesi dall'inizio dei lavori;
- quanto a £ 25.535.366 contestualmente alla fine dei lavori e comunque non oltre il 28/03/97;

TOTALE PARZIALE £ 127.676.829

TOTALE GENERALE £ 281.124.619

Il concessionario ha prestato garanzia fideiussoria che sarà svincolata al momento in cui documenterà gli avvenuti pagamenti; sui ritardati pagamenti si applicano le sanzioni previste dall'art.3 della legge 47/85.

PRESCRIZIONI GENERALI

- La presente concessione viene rilasciata fatti salvi ed impregiudicati i diritti dei terzi e non incide sulla titolarità del bene oggetto di intervento e semprechè siano rispettate le disposizioni di Legge e Regolamenti in materia vigenti.
- L'inizio dei lavori è subordinato all'acquisizione dell'Attestato di avvenuto deposito ai sensi della L.R.14/5/82, n° 25 (L.2/2/74, n°64). OVE DOVUTO.
- L'inizio dei lavori è altresì subordinato all'acquisizione dello svincolo idrogeologico previsto dalla Legge Reg.le 19/80. OVE DOVUTO.
- I lavori dovranno essere iniziati entro un anno dalla data della presente ed ultimati entro tre anni dalla stessa data. - E' fatto obbligo al Titolare, al Direttore dei Lavori ed all'Assuntore dei lavori, oggetto della presente, comunicare al Comune la data di inizio ed ultimazione dei lavori e spedire alla U.L.S.S. "Valle Umbra Nord", tramite raccomandata la "Scheda notifica apertura nuovo cantiere (Art.48 D.P.R. 303/56)" 30 giorni prima di iniziare i lavori (per i cantieri con meno di tre dipendenti, la comunicazione può essere spedita tre giorni prima di iniziare i lavori).
- I lavori dovranno essere eseguiti a perfetta regola d'arte osservando tutte le vigenti disposizioni di leggi e regolamenti in materia di Edilizia e di Ornato Pubblico, d'Igiene, di Polizia Mortuaria, del Nuovo Codice Stradale, del N.C.E.U., della Legge 13/89, della Legge 104/92, della Legge 46/90 e relativo regolamento di attuazione (D.P.R. 447/91), nonchè della Legge 10/91 e 1086/71.
- Dovranno essere osservate altresì le speciali disposizioni impartite o che potranno essere impartite durante il corso



dei lavori dall'Amministrazione Comunale e dal dipendente Ufficio Tecnico.

- E' obbligatorio apporre in vista su apposita tabella: genere della costruzione, nome del proprietario, del Direttore dei Lavori, dell'Assistente, del Progettista, dell'Assuntore dei Lavori, la data ed il numero della concessione edilizia (il nome del progettista e dell'installatore dell'impianto o degli impianti. OVE DOVUTO.).

- E' fatto obbligo ancora di richiedere la visita di abitabilità e/o agibilità non appena ultimati i lavori e prima di utilizzare il fabbricato o la parte di esso modificata.

- Gli elaborati allegati al presente atto dovranno essere depositati nel cantiere ed essere esibiti ad ogni richiesta dei Funzionari Comunali e del Personale di Vigilanza incaricato.

- La esecuzione di opere in difformità dalle prescrizioni del presente atto o da quanto risultante dagli allegati allo stesso saranno sanzionate a termine delle disposizioni del Capo I della legge 47/85.

- La nuova opera deve essere denunciata all'U.T.E.

- Qualunque variazione al progetto, anche se riflettente il solo uso dei locali, deve essere denunciata all'U.T.E.- I nuovi lavori non potranno essere eseguiti se prima non approvati.



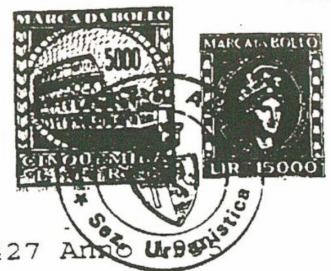
BM/lm

Importo Spese in Lire 1.000.000
Versati dall'Ente in Lire 314 del 29/3/94



COMUNE DI ASSISI

SETTORE URBANISTICA



CONCESSIONE N. 120 del 21/03/96

Prot. 9687 - 15356/95

Pratica n.427 Anno Urbanistica

OGGETTO : Costruzione fabbricato plurifamiliare e commerciale "I° stralcio" Sett. Urbano IV/3 - P.P.E. ex area Montedison in frazione S.Maria degli Angeli - Variante in C.O. concessione edilizia n.127 del 28/03/94.



Alla SOC. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

IL SINDACO

- VISTA la richiesta della [REDACTED] srl in data 03/06/95 protocollo n. 9687 inerente la esecuzione delle opere descritte in oggetto;
- VISTA la legge 17/8/42, n.1150 e successive modifiche ed integrazioni;
- VISTA la legge 28/1/77, n.10 e successive modifiche ed integrazioni;
- VISTO il Vigente Regolamento Comunale di Edilizia e Pubblico Ornato;
- VISTO il parere espresso dalla Commissione Comunale di Edilizia e Pubblico Ornato, integrata ai sensi della L.R.17/4/91, n.6, ai fini della delega ex-legge 1497/39, nella seduta del 10/10/95, Argomento n.1030;
- VISTA l'autorizzazione di cui all'art.7 della legge 1497/39 rilasciata con provvedimento del Sindaco n.701 del 09/11/95;
- VISTA la nota della Soprintendenza B.A.A.A.S. in data 05/12/95 con la quale viene significato che non ricorrono motivi di legittimità idonei a proporre l'annullamento del provvedimento art.7;
- VISTO il nulla osta del Comando Provinciale dei VV.FF.di Perugia espresso con nota prot.n.48632 del 29/1/96;

RILASCIATA

Ai sottoelencati soggetti:

SOC. [REDACTED] (P.I. [REDACTED])
 la presente concessione edilizia relativa alla variante in corso d'opera al progetto approvato con concessione edilizia n.127 del 28/03/94 avente per oggetto la "Costruzione di un fabbricato plurifamiliare e commerciale - I° stralcio Settore Urbano IV/3 - P.P.E. ex area Montedison nella frazione di S.Maria degli Angeli", come da nuovi grafici approvati purchè l'altezza massima prevista (mt. 15.80) dovrà essere misurata dall'attuale piano di campagna fino alla sommità del massetto inclinato costituente il sistema di copertura piano; che l'elemento verticale murario contenente il massetto di copertura non dovrà superare la quota del punto più alto dello stesso estradosso del sistema di copertura; che il rivestimento esterno del citato massetto di copertura dovrà essere in rame; che lo spazio centrale al piano terra dovrà essere specializzato ed attrezzato affinché si caratterizzi come polo aggregante.
 Dovrà essere prodotto congiuntamente allo stralcio di fabbricato

Diritti Segreteria E. 30000
 Versati Boll. C.C.P. N. 432 del 18-3-96



che verrà realizzato per ultimo un progetto esecutivo del verde centrale attrezzato con indicazione delle essenze e delle rifiniture.

Restano comunque validi i tempi di esecuzione e tutte le altre prescrizioni contenute dalla sopracitata concessione edilizia n.127 del 28/03/94.

Dovranno altresì essere rispettate tutte le prescrizioni contenute dalla nota del Comando dei VV.FF. citata in premessa.

Dovrà inoltre essere versata la Rata dell'importo di £. 25.535.366 entro e non oltre il 28/03/97 quale ultima rata del Contributo sul Costo di Costruzione, inerente la concessione edilizia n.127 del 28/03/94.

- ONERI CONCESSORI

Contributo comm. all'incidenza delle opere di urbanizz. secondaria	£ 492.480
Contributo " " delle opere di urbanizz. primaria e costo di costruzione	£ 687.926
Totale oneri concessori	£ 1.180.406

PRESCRIZIONI GENERALI

- La presente concessione viene rilasciata fatti salvi ed impregiudicati i diritti dei terzi e non incide sulla titolarità del bene oggetto di intervento e semprechè siano rispettate le disposizioni di Legge e Regolamenti in materia vigenti.
- L'inizio dei lavori è subordinato all'acquisizione dell'Attestato di avvenuto deposito ai sensi della L.R.14/5/82, n°25 (L.2/2/74, n°64). OVE DOVUTO.
- L'inizio dei lavori è altresì subordinato all'acquisizione dello svincolo idrogeologico previsto dalla Legge Reg.le 19/80. OVE DOVUTO.
- E' fatto obbligo al Titolare, al Direttore dei Lavori ed all'Assuntore dei lavori, oggetto della presente, comunicare al Comune la data di inizio ed ultimazione dei lavori e spedire alla U.L.S.S. "Valle Umbra Nord", tramite raccomandata la "Scheda notifica apertura nuovo cantiere (Art.48 D.P.R. 303/56)" 30 giorni prima di iniziare i lavori (per i cantieri con meno di tre dipendenti, la comunicazione può essere spedita tre giorni prima di iniziare i lavori).
- I lavori dovranno essere eseguiti a perfetta regola d'arte osservando tutte le vigenti disposizioni di leggi e regolamenti in materia di Edilizia e di Ornato Pubblico, d'Igiene, di Polizia Mortuaria, del Nuovo Codice Stradale, del N.C.E.U., della Legge 13/89, della Legge 104/92, della Legge 46/90 e relativo regolamento di attuazione (D.P.R. 447/91), nonché della Legge 10/91 e 1086/71.
- Dovranno essere osservate altresì le speciali disposizioni impartite o che potranno essere impartite durante il corso dei lavori dall'Amministrazione Comunale e dal dipendente Ufficio Tecnico.
- E' obbligatorio apporre in vista su apposita tabella: genere della costruzione, nome del proprietario, del Direttore dei Lavori, dell'Assistente, del Progettista, dell'Assuntore dei Lavori, la data ed il numero della concessione edilizia (il nome del progettista e dell'installatore dell'impianto o degli impianti. OVE DOVUTO.).
- E' fatto obbligo di richiedere la visita di abitabilità e/o agibilità non appena ultimati i lavori e prima di utilizzare il fabbricato o la parte di esso modificata.
- Gli elaborati allegati al presente atto dovranno essere depositati nel cantiere ed essere esibiti ad ogni richiesta dei Funzionari Comunali e del Personale di Vigilanza incaricato.
- La esecuzione di opere in difformità dalle prescrizioni del presente atto o da quanto risultante dagli allegati allo stesso saranno sanzionate a termine delle disposizioni del Capo I della legge 47/85.
- La nuova opera deve essere denunciata all'U.T.E.
- Qualunque variazione al progetto, anche se riflettente il solo uso dei locali, deve essere denunciata all'U.T.E.- I nuovi lavori non potranno essere eseguiti se prima non approvati.

AM/lm

p. IL SINDACO
L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA
(Dr.ssa Antonella LIPPARELLI)



**COMUNE DI ASSISI**

Provincia di Perugia

Servizio Concessioni Edilizie

N° ~~121~~ 197 di Reg.**AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA'**
-Parziale-

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

- Vista l'istanza presentata in data 18.10.1997, Prot.n°20067 e successiva integrazione in data 20/02/2003 prot.n°7526, dalla Soc. [REDACTED], P.Iva [REDACTED] con sede in P. [REDACTED] di [REDACTED] via [REDACTED] tendente ad ottenere l'autorizzazione di abitabilità di parte di n°2 edifici siti in Fraz. S.M.Angeli di Assisi, P.P.E. ex area Montedison - Settore Urbano IV/3, di proprietà medesima e censiti catastalmente al fog.123 , part.326;
- Vista la dichiarazione dei Direttori Lavori Ing. Manichelli Claudio e Ing. Fruganti Luciano in data 26/02/1997, resa ai sensi del D.P.R. n°425 del 22.4.1994, relativa alla salubrità degli ambienti ed alla conformità edilizia con il progetto approvato con concessione edilizia n°120 del 21.03.1996 e precedente, avente per oggetto: " Costruzione fabbricato plurifamiliare e commerciale 1° stralcio" Sett. Urbano IV/3 - P.P.E. ex area Montedison in frazione S.M.Angeli – Variante in C.O. concessione edilizia n°127 del 28/03/1994";
- Vista altresì la comunicazione esecuzione opere interne pervenuta in data 06/03/2003 prot.n°10035 ai sensi dell'art.26 L.47/85, con cui alcuni bagni ai vari piani vengono trasformati in ripostigli;
- Acquisita la certificazione inerenti gli adempimenti di cui all'art.52 della Legge 28.2.1985 n°47 e dall'art.3 del DPR. 425/95, circa l'iscrizione al catasto ;
- Visto il certificato di collaudo statico ai sensi dell'art.7 della Legge 5.11.1971, n°1086, rilasciato dal tecnico collaudatore Ing. Mancini Alessandro in data 27/12/1995, con l'attestazione dell'avvenuto deposito da parte della Provincia di Perugia-Servizio Controllo sulle Costruzioni ;
- Viste le dichiarazioni di conformità delle Ditte installatrici impianti tecnologici in esecuzione agli artt. 9 e 11 della Legge 05.03.1990 n°46, recante norme per la sicurezza degli impianti;
- Vista la relazione di calcolo probabilistico scariche atmosferiche a firma degli Ingegneri Menichelli Caludio e Fruganti Luciano ai sensi della norma CEI 81-1, dalla quale risulta che i fabbricati risultano autoprotetti;
- Visti i verbali di collaudo degli ascensori effettuati in data 03.01.2001 dalla Soc.ECO s.r.l. con sede in Ravenna, via Brunelleschi n°119;
- Visto il Decreto L.gs.11.05.99 n°152 come modificato dal D.Lgs. 258 del 18/08/2000, circa l'autorizzazione alla immissione in pubblica fognatura dei reflui provenienti dal fabbricato in questione (Autorizz.ne n°65/2002 del 27/11/2002);
- Vista la dichiarazione congiunta (Direzione Lavori e Impresa Costruttrice) ai sensi dell'art.29 Legge 10/91, circa la conformità dei lavori eseguiti relativi all'isolamento termico con il progetto redatto in conformità alla Legge 10/91;
- Visto il Certificato di Prevenzione Incendi rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Perugia in data 06/03/2000 prot.n°48632 con validità fino al 06/03/2006, relativo all'attività n°92 del D.M. 16/02/1982 (Autorimessa con più di 9 posti auto);
- Vista la Legge 9/1/1991 n°10, circa il contenimento dei consumi energetici;
- Visti gli atti d'Ufficio;
- Ritenuto che non sussistono elementi ostativi al rilascio del provvedimento di Abitabilità
- Visto il Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali D.L.n°267 del 18.08.2000;
- Visto il D.P.R.425/94, regolamento recante disciplina dei procedimenti di autorizzazione all'abitabilità, di collaudo statico e di iscrizione al catasto;

AUTORIZZA

L'**ABITABILITA'** di parte di n°2 edifici di civile abitazione, siti in Fraz. S.M.Angeli di Assisi, P.P.E. ex area Montedison, contraddistinti catastalmente al fog.123 part.326, ai sensi del D.P.R. 425/94 di cui alla concessione edilizia n°120 del 21.03.1996 e precedente, così costituiti:

%

DESTINAZIONE: *Civile Abitazione*

N°47 Garage e N°59 Appartamenti, meglio distinti nelle planimetrie allegate che costituiscono parte integrante del presente provvedimento

Il presente provvedimento è rilasciato in forma parziale in quanto il Piano Terra non è oggetto di richiesta di Abitabilità/Agibilità .

La presente autorizzazione è sempre revocabile quando viene constatato che sono venute meno le condizioni di legge che ne hanno consentito il rilascio.

Assisi, li - 8 MAR. 2003



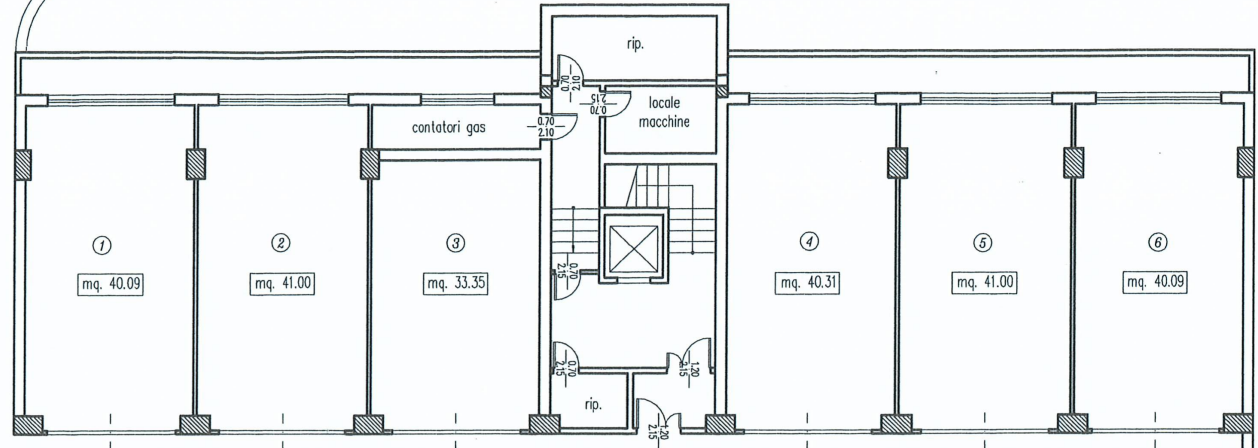
IL RESPONSABILE
Del Servizio Concessioni Edilizie
Ing. Brunella Gembelunghe



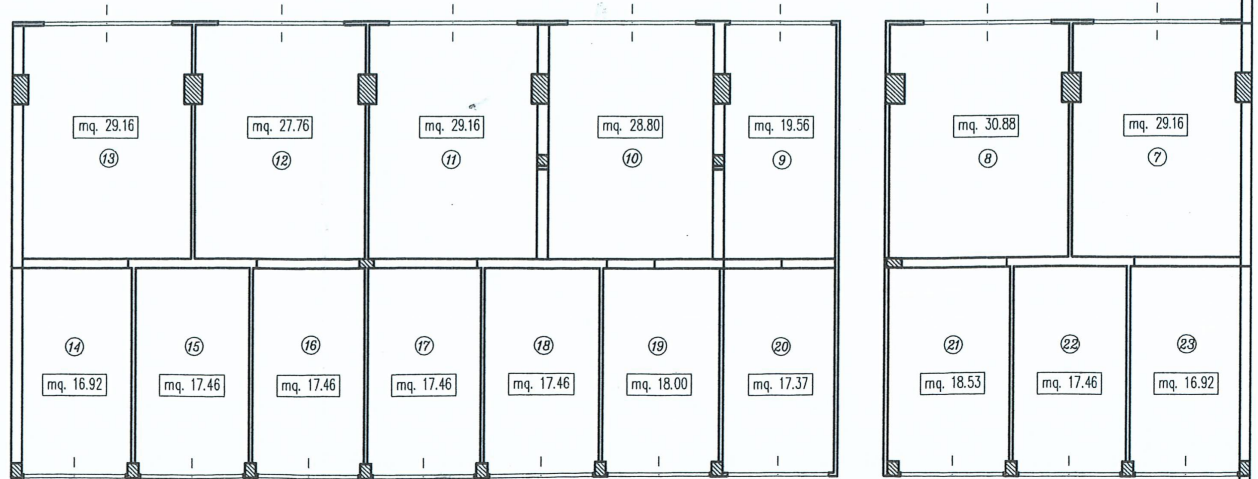


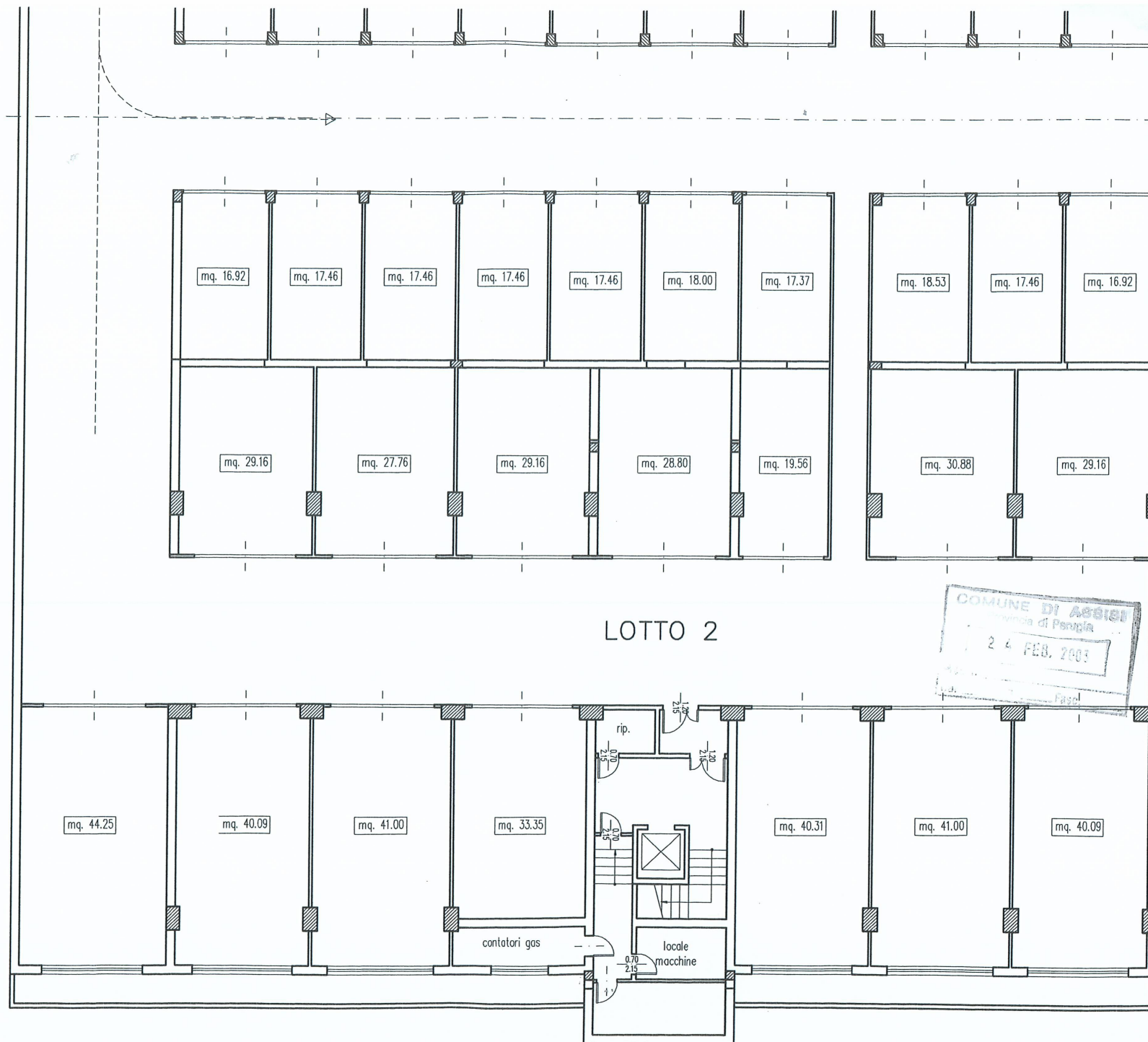
COMUNE DI ASSISI
Provincia di Perugia
24 FEB. 2003
Prot. n. _____
Cat. _____ Cl. _____ Fasc. _____

RAMPA



LOTTO 1







Bilancio

Condominio [REDACTED]

Esercizio ordinario "2023"

Periodo: 01/01/2023 - 31/12/2023

[REDACTED]

Unità: G01 Garage Pr	Importo	Ripartizione	Variazioni	Quota (euro)
Spese di tutto il condominio				
TABELLA A / SPESE GENERALI 1°	-6.313,33	5,84/1000		-36,86
TABELLA A / SPESE GENERALI 2°	-7.014,12	5,84/1000		-40,96
TABELLA C / SPESE GARAGES	-4.106,69	65,74/1000		-269,97
Arrotondamenti				-0,01
Spese individuali				-7,95
Totale unità G01				-355,75

Unità: G06 Garage Pr	Importo	Ripartizione	Variazioni	Quota (euro)
Spese di tutto il condominio				
TABELLA A / SPESE GENERALI 1°	-6.313,33	5,85/1000		-36,94
TABELLA A / SPESE GENERALI 2°	-7.014,12	5,85/1000		-41,03
TABELLA C / SPESE GARAGES	-4.106,69	65,85/1000		-270,42
Arrotondamenti				-0,01
Spese individuali				-7,95
Totale unità G06				-356,35

Riepilogo [REDACTED]	Saldo precedente	-780,47
	Totale quote	-712,10
	Saldo complessivo	-1.492,57

CONSUNTIVO

QUOTA ANNO 2023

SUB 94 € 355,75

SUB 99 € 356,35



[REDACTED]

Unità: G01 Garage Pr	Importo	Ripartizione	Variazioni	Quota (euro)
Spese di tutto il condominio				
TABELLA A / SPESE GENERALI 1°	-8.340,00	5,84/1000		-48,71
TABELLA A / SPESE GENERALI 2°	-6.960,00	5,84/1000		-40,65
TABELLA C / SPESE GARAGES	-1.005,00	65,74/1000		-66,08
Arrotondamenti				0,02
Totale unità G01				-155,42

Unità: G06 Garage Pr	Importo	Ripartizione	Variazioni	Quota (euro)
Spese di tutto il condominio				
TABELLA A / SPESE GENERALI 1°	-8.340,00	5,85/1000		-48,79
TABELLA A / SPESE GENERALI 2°	-6.960,00	5,85/1000		-40,73
TABELLA C / SPESE GARAGES	-1.005,00	65,85/1000		-66,17
Totale unità G06				-155,69

Riepilogo [REDACTED]	Saldo precedente	-1.492,57
	Totale quote	-311,11
	Saldo complessivo	-1.803,68

PREVENTIVO
QUOTA ANNO 2024

SUB 94 € 155,42

SUB 99 € 155,69



Condominio [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Esercizio straordinario "FONDO LAVORI STRAORDINARI"
Periodo: 01/04/2024 - 31/12/2025

[REDACTED]

Unità: G01 Garage Pr	Importo	Ripartizione	Variazioni	Quota (euro)
Spese di tutto il condominio				
TABELLA A / ACCONTO LAVORI STRAORDINARI	-50.000,00	5,84/1000		-292,00
Totale unità G01				-292,00

Unità: G06 Garage Pr	Importo	Ripartizione	Variazioni	Quota (euro)
Spese di tutto il condominio				
TABELLA A / ACCONTO LAVORI STRAORDINARI	-50.000,00	5,85/1000		-292,50
Totale unità G06				-292,50

Riepilogo [REDACTED]	Totale quote			-584,50
	Saldo complessivo			-584,50

QUOTA FONDO LAVORI
SUB 94 € 292,00
SUB 99 € 292,50



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

Data 15/07/2024 Ora 11:35:43
Pag. 1 - Segue

LOTTO 1**Ispezione telematica**

Ispezione n. T121313 del 15/07/2024

per immobile

Motivazione ctu es.im. 31-2024 trib pg

Richiedente SRFGNN per conto di SRFGNN51C25A345J

Dati della richiesta

Immobile : Comune di ASSISI (PG)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 123 - Particella 326 - Subalterno 94
Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 10/11/1992 al 12/07/2024

Elenco immobili

Comune di ASSISI (PG) Catasto Fabbricati
1. Sezione urbana - Foglio 0123 Particella 00326 Subalterno 0094

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 25/01/1996 - Registro Particolare 1496 Registro Generale 2000
Pubblico ufficiale BIAVATI PAOLO Repertorio 260775 del 28/12/1995
ATTO TRA VIVI - REGOLAMENTO DI CONDOMINIO
Nota disponibile in formato immagine
2. ANNOTAZIONE del 10/03/1997 - Registro Particolare 602 Registro Generale 5091
Pubblico ufficiale BIAVATI PAOLO Repertorio 263968 del 21/08/1996
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 2847 del 1994
3. ANNOTAZIONE del 25/03/1997 - Registro Particolare 686 Registro Generale 6007
Pubblico ufficiale BIAVATI PAOLO Repertorio 265008 del 14/11/1996
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 2847 del 1994
4. ANNOTAZIONE del 20/11/2001 - Registro Particolare 3321 Registro Generale 25753
Pubblico ufficiale BIAVATI PAOLO Repertorio 285821 del 25/05/2000
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 2847 del 1994



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

Data 15/07/2024 Ora 11:35:43
Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T121313 del 15/07/2024

per immobile

Motivazione ctu es.im. 31-2024 trib pg

Richiedente SRFGNN per conto di SRFGNN51C25A345J

5. TRASCRIZIONE del 10/06/2010 - Registro Particolare 9399 Registro Generale 15465
Pubblico ufficiale PETTINACCI PAOLO MARIA Repertorio 245903/48581 del 24/05/2010
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico

6. ISCRIZIONE del 15/11/2013 - Registro Particolare 3328 Registro Generale 26100
Pubblico ufficiale PETTINACCI PAOLO MARIA Repertorio 256845/55203 del 17/10/2013
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico

7. TRASCRIZIONE del 08/02/2024 - Registro Particolare 3076 Registro Generale 4062
Pubblico ufficiale UNEP CORTE D'APPELLO DI PERUGIA Repertorio 410 del 24/01/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico



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

Data 15/07/2024 Ora 11:33:52
Pag. 1 - Segue

LOTTO 2**Ispezione telematica**

Ispezione n. T118944 del 15/07/2024

per immobile

Motivazione ctu es.im. 31-2024 trib pg

Richiedente SRFGNN per conto di SRFGNN51C25A345J

Dati della richiesta

Immobile : Comune di ASSISI (PG)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 123 - Particella 326 - Subalterno 99
Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 10/11/1992 al 12/07/2024

Elenco immobili

Comune di ASSISI (PG) Catasto Fabbricati
1. Sezione urbana - Foglio 0123 Particella 00326 Subalterno 0099

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 25/01/1996 - Registro Particolare 1496 Registro Generale 2000
Pubblico ufficiale BIAVATI PAOLO Repertorio 260775 del 28/12/1995
ATTO TRA VIVI - REGOLAMENTO DI CONDOMINIO
Nota disponibile in formato immagine
2. ANNOTAZIONE del 10/03/1997 - Registro Particolare 602 Registro Generale 5091
Pubblico ufficiale BIAVATI PAOLO Repertorio 263968 del 21/08/1996
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 2847 del 1994
3. ANNOTAZIONE del 25/03/1997 - Registro Particolare 686 Registro Generale 6007
Pubblico ufficiale BIAVATI PAOLO Repertorio 265008 del 14/11/1996
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 2847 del 1994
4. ANNOTAZIONE del 20/11/2001 - Registro Particolare 3321 Registro Generale 25753
Pubblico ufficiale BIAVATI PAOLO Repertorio 285821 del 25/05/2000
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 2847 del 1994



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

Data 15/07/2024 Ora 11:33:52
Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T118944 del 15/07/2024

per immobile

Motivazione ctu es.im. 31-2024 trib pg

Richiedente SRFGNN per conto di SRFGNN51C25A345J

5. TRASCRIZIONE del 10/06/2010 - Registro Particolare 9399 Registro Generale 15465
Pubblico ufficiale PETTINACCI PAOLO MARIA Repertorio 245903/48581 del 24/05/2010
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico

6. ISCRIZIONE del 15/11/2013 - Registro Particolare 3328 Registro Generale 26100
Pubblico ufficiale PETTINACCI PAOLO MARIA Repertorio 256845/55203 del 17/10/2013
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico

7. TRASCRIZIONE del 08/02/2024 - Registro Particolare 3076 Registro Generale 4062
Pubblico ufficiale UNEP CORTE D'APPELLO DI PERUGIA Repertorio 410 del 24/01/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico



**COMUNE DI CORCIANO****Certificato di Residenza****L'ufficiale di anagrafe**

A norma dell'art. 33 del D.P.R. 30/5/1989, N.223;
Visti i dati registrati dal COMUNE DI [REDACTED]

Certifica che nell'ANAGRAFE NAZIONALE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE

Cognome [REDACTED]

Nome [REDACTED]

Risulta nato il [REDACTED] in [REDACTED]

Atto N. 223 parte I serie A - anno [REDACTED] - Comune di [REDACTED]

(C.F. [REDACTED])

Risulta iscritta all'indirizzo:

Comune [REDACTED].

Data 21/03/2024

L'ufficiale di anagrafe del



L'UFFICIALE D'ANAGRAFE
DELEGATO
(Cianchetti Marta)
Cianchetti Marta

IL PRESENTE CERTIFICATO NON PUO' ESSERE PRODOTTO AGLI ORGANI DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE O AI PRIVATI GESTORI DI PUBBLICI SERVIZI (art. 40 DPR 28 dicembre 2000, n.445)

Rilasciato in esenzione da imposta di bollo per uso:

C.T.U. nominato dal Tribunale o dal Pubblico ministero - CURATORE FALLIMENTARE - art. 16, tabella allegato B) DPR 642/1972

Esente anche da diritti di segreteria:

C.T.U. nominato dal Tribunale o dal Pubblico ministero - CURATORE FALLIMENTARE - art. 16, tabella allegato B) DPR 642/1972



Corciano (PG), 21.03.2024

Gent. l. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Raccomandata r.r.

Riferimento: Tribunale di Perugia
Esecuzione Immobiliare n.31/2024 RG

Oggetto: OPERAZIONI PERITALI
sopraluogo immobili pignorati

Invio la presente nella mia qualità di consulente tecnico d'ufficio (C.T.U.) nominato dal Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Sara Fioroni del Tribunale di Perugia

A seguito di pignoramento immobiliare, emesso su istanza della società ORGANA SPV S.R.L., sono stato incaricato di accertare e stimare i seguenti beni immobili di sua proprietà:
- garage ubicato in comune di Assisi censito al locale catasto fabbricati foglio 123 particella 326 sub 94
- garage ubicato in comune di Assisi censito al locale catasto fabbricati foglio 123 particella 326 sub 99

Ciò premesso, le comunico il prosieguo delle operazioni peritali con il primo accesso presso gli immobili sopra descritti alla presenza del delegato dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia quale custode nominato:

[REDACTED]

Ove fosse impossibilitata, alle operazioni peritali può presenziare un suo delegato

Le sarei grato se, al momento del sopraluogo, potrà fornirmi copia dell'atto di acquisto dei beni e, ove gli stessi siano attualmente affittati o ceduti in comodato d'uso, i relativi contratti

Oltre ad altra eventuale documentazione utile (concessioni edilizie, certificati di agibilità, ecc)

Sono tenuto ad informarla che in caso di impossibilità di accesso bonario, causa sua irreperibilità o indisponibilità, dovrò necessariamente procedere ad accesso forzoso con l'ausilio di un fabbro e consegna delle chiavi delle serrature sostituite al custode nominato. Confidando nella sua collaborazione, porgo distinti saluti

Il c.t.u. nominato
arch. Giovanni Serafini



N. Raccomandata

15325183975-3



Posteitaliane

EP16/EP1625 - Mod. 22 R - MOD. 04009 (previsti) - St. (*) Ec. 09

RICEVUTA

Accettazione **RACCOMANDATA**
È vietato introdurre denaro e valori nelle raccomandate: Poste Italiane SpA non ne risponde

Si prega di compilare a cura del mittente a macchina o in stampatello

DESTINATARIO	DESTINATARIO	[REDACTED]		N. CIV.	[REDACTED]
	VIA / PIAZZA	[REDACTED]		PROV.	[REDACTED]
MITTENTE	MITTENTE	SERAFINI GIOVANNI		N. CIV.	21A
	VIA / PIAZZA	VIA UMBERTO SABA		PROV.	FG
	C.A.P.	06073 CORCIANO			

SERVIZI ACCESSORI RICHIESTI

Via aerea A.R.

Contrassegnare la casella interessata Assegno € _____ (in cifre)

Fraz. 46073 Sez. 04 Operaz. 227
 Causale: R 21/03/2024 16:26
 Peso gr.: 10 Tariffa € 6,80 Affr. € 6,80
 Serv. Agg.: AR

TASSE

Bollo (accettazione manuale)

Avviso di ricevimento

Completazione a cura del mittente

Raccomandata Pacco

Assicurata Euro _____

Data di spedizione 21/03/2024 16:26

Dall'ufficio di _____

Fraz. 46073 Sez. 04 ELLERA UMBRA

Numero (1)

1	5	3	2	5	1	8	3	9	7	5	3								
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	--	--	--	--	--	--	--	--

Completazione a cura del mittente

Destinatario

Via

C.A.P. Località

Firma per esteso del ricevente (Nome e Cognome)

Data

Firma dell'incaricato alla distribuzione

Consegnato elettronicamente secondo le Condizioni Generali del Servizio Postale Universale

Ricevuto in un unico destinatario

Sottoscrizione rifiutata

(*) - Il numero è riportato sull'etichetta del codice ZDCOMM applicata sul fronte.



es.im. 31/2024 R.G. TRIB. PG - CTU STIMA del 23.7.2024

ALLEGATO 9B

TRIB PG ES.IM. N.31/2024 RG = COMUNICAZIONI C.T.U.: 1°ACCESSO BENI
PIGNORATI

Da architetto serafini@pec.it <architetto serafini@pec.it>
A avv Agata Nasini <agatanasini@pec.studiolegalenasini.it>, IVG custode immobili
<ivgumbriaimmobili@pec.it>
Data giovedì 21 marzo 2024 - 10:42

Corciano (PG) 21.03.2024

Alla c.a.

- avv Agata Nasini, per il creditore precedente - pec:

agatanasini@pec.studiolegalenasini.it

- IVG Perugia, in qualità di custode nominato - pec: ivgumbriaimmobili@pec.it

Con riferimento alla procedura espropriativa in oggetto, in qualità di CTU nominato dal G.E. dott.ssa Sara Fioroni, comunico il primo accesso presso i beni immobili pignorati ed oggetto di stima:

[REDACTED]

Cordiali saluti
arch Giovanni Serafini

TRIB PG ES.IM. N.31/2024 RG = COMUNICAZIONI C.T.U.: 1°ACCESSO BENI PIGNORATI

Da **posta-certificata@pec.aruba.it** <posta-certificata@pec.aruba.it>
A **architettoferafini@pec.it** <architettoferafini@pec.it>
Data giovedì 21 marzo 2024 - 10:42

Ricevuta di accettazione

Il giorno 21/03/2024 alle ore 10:42:21 (+0100) il messaggio "TRIB PG ES.IM. N.31/2024 RG = COMUNICAZIONI C.T.U.: 1°ACCESSO BENI PIGNORATI" proveniente da "architettoferafini@pec.it" ed indirizzato a: ivgumbriaimmobili@pec.it ("posta certificata") agatanasini@pec.studiolegalenasini.it ("posta certificata")

Il messaggio è stato accettato dal sistema ed inoltrato.
Identificativo messaggio: opec21023.20240321104221.52144.04.1.59@pec.aruba.it

datcert.xml
smime.p7s

Firmato Da: GIOVANNI SERAFINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6e445c4e1ff6385dbe4946213e629a90

TRIB PG ES.IM. N.31/2024 RG = COMUNICAZIONI C.T.U.: 1°ACCESSO BENI PIGNORATI

Da **posta-certificata@pec.aruba.it** <posta-certificata@pec.aruba.it>
A **architettoferafini@pec.it** <architettoferafini@pec.it>
Data giovedì 21 marzo 2024 - 10:42

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 21/03/2024 alle ore 10:42:21 (+0100) il messaggio "TRIB PG ES.IM. N.31/2024 RG = COMUNICAZIONI C.T.U.: 1°ACCESSO BENI PIGNORATI" proveniente da "architettoferafini@pec.it" ed indirizzato a "ivgumbriaimmobili@pec.it" è stato consegnato nella casella di destinazione.
Identificativo messaggio: opec21023.20240321104221.52144.04.1.59@pec.aruba.it

dati-cert.xml
post-cert.eml
smime.p7s

Firmato Da: GIOVANNI SERAFINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6e445c4e1ff6385dbe4946213e629a90



TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 31/2024 R.G.

INTRUM ITALY SPA (per ORGANA SPV SRL) contro PIANTONI CHIARA

._o_o_o_o_o_

VERBALE DI RICOGNIZIONE

Io sottoscritto arch. Giovanni Serafini, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Perugia al n.477 e con studio in Corciano (PG) via Umberto Saba n.21/A, redigo il presente verbale quale C.T.U. nominato dal G.E. dott.ssa Sara Fioroni con provvedimento notificato il 05.03.2024; il Giudice mi incaricava di accertare e stimare i seguenti beni immobili:

- **GARAGE** ubicato in comune di Assisi censito al locale catasto fabbricati foglio 123 particella 326 sub 94 oltre diritti pro-quota sulle parti condominiali
- **GARAGE** ubicato in comune di Assisi censito al locale catasto fabbricati foglio 123 particella 326 sub 99 oltre diritti pro-quota sulle parti condominiali

Ho comunicato il primo accesso presso i beni pignorati:

- al debitore con raccomandata r.r. del 21.03.2024
- al creditore procedente e al custode nominato con pec del 21.03.2024

Tutto ciò premesso oggi [redacted] alle ore [redacted], come previsto, mi sono recato nei locali ubicati in comune di Assisi frazione Santa Maria degli Angeli viale Gabriele D'Annuzio n. [redacted] ove, oltre al delegato IVG quale custode nominato, è presente il sig. [redacted] **ESECUTIVA**

12 CTU
[Handwritten signature]

[Redacted signature area]



alla quale espongo i motivi del mio incarico e del sopralluogo

Quindi, inizio subito gli usuali rilievi dello stato dei luoghi anche mediante prese

fotografiche sia esterne che interne

TRATTASI DI DUE LOCALI AD USO GARAGE

FALIENTI PARTE DI UN COMPLESSO CONTORTIVO

AD USO RESIDENZIALE E COMMERCIALE POSTO

IN COMUNE DI ABBIGLIANO LIG. SANTA MARIA DELLE

ANGHELE TRA VIA GABRIELE D'ANNUNZIO E VIA

ANTONIO FOGAZZARO DALLA QUALE SI ACCEDONO, TRAMITE

RAMPE CONDOMINIALI PROTETTE DA CANCELLI METALLICI

AD APERTURA ELETTRICA, AL PIANO INTERRATO CUI

SONO UBICATI I DUE LOCALI IN OGGETTO

DETTI LOCALI SONO RIFINITI, DOTATI DI PORTA

BASCULANTE ELETTRICA, IMPIANTO ELETTRICO, IDRICO E

SCARICO - [REDACTED], A DOMANDA,

DICHIARA CHE I LOCALI NON SONO AFFIATATI

0. CEDUTI IN COMODATO E SONO NELLA SUA

DISPONIBILITA'; CHE VI E' UN UNICO CONTATORE

ELETTRICO PER ENTRAMBI I LOCALI E CHE L'UTENZA

E' ATTUALMENTE ATTIVA; CHE L'UTENZA IDRICA

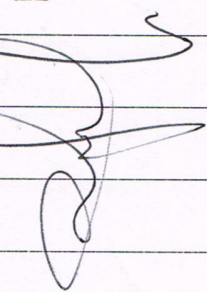
NON E' ATTUALMENTE ATTIVA

CHIEDE CHE LA RELAZIONE PERITALE DI

STIMA SIA INVIATA DAL CTU AL SEGUENTE

INDIRIZZO DI POSTA ELETTRONICA:

[REDACTED]

IL CTU


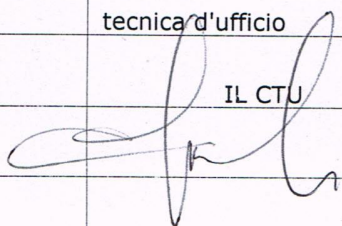
[REDACTED]



Il presente verbale, composto da TRE fogli scritti su una facciata e numerati da uno a TRE, viene chiuso oggi alle ore [REDACTED]

Letto, confermato e sottoscritto in unica copia originale da allegare alla consulenza

tecnica d'ufficio


IL CTU

[REDACTED]
[REDACTED]



es.im. 31/2024 R.G. TRIB. PG - CTU STIMA del 23.7.2024 ALLEGATO 11A

**TRIB PG ES.IM. N.31/2024 RG = COMUNICAZIONI DEL C.T.U.: INVIO COPIA
PERIZIA STIMA**

Da **architetto Serafini@pec.it** <architetto Serafini@pec.it>
A **avv Agata Nasini** <agatanasini@pec.studiolegalenasini.it>
Data martedì 23 luglio 2024 - 09:56

Corciano (PG) 23.07.2024

Buongiorno avv Nasini,
con riferimento alla procedura in oggetto, invio la presente nella mia qualità di c.t.u.
nominato e nella sua di legale del creditore procedente

Le trasmetto copia della perizia di stima dei beni pignorati, completa di allegati, che
provvederò a depositare in data odierna

Cordiali saluti
arch Giovanni Serafini

31-24 CTU perizia.pdf

TRIB PG ES.IM. N.31/2024 RG = COMUNICAZIONI DEL C.T.U.: INVIO COPIA PERIZIA STIMA

Da posta-certificata@pec.aruba.it <posta-certificata@pec.aruba.it>
A architettoserafini@pec.it <architettoserafini@pec.it>
Data martedì 23 luglio 2024 - 09:56

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 23/07/2024 alle ore 09:56:48 (+0200) il messaggio "TRIB PG ES.IM. N.31/2024 RG = COMUNICAZIONI DEL C.T.U.: INVIO COPIA PERIZIA STIMA" proveniente da "architettoserafini@pec.it" ed indirizzato a "agatanasini@pec.studiolegalesasini.it" è stato consegnato nella casella di destinazione.
Identificativo messaggio: opec210310.20240723095641.34954.342.1.51@pec.aruba.it

dati-cert.xml
post-cert.eml
smime.p7s

es.im. 31/2024 R.G. TRIB. PG - CTU STIMA del 23.7.2024

ALLEGATO 11B

arch Giovanni Serafini <architetto Serafini@libero.it>

23/7/2024 10:08

TRIB PG ES.IM. 31/2024 RG = COMUNICAZIONI DEL C.T.U.: INVIO RELAZIONE DI STIMA

A

Corciano (PG) 23.07.2024

Alla c.a.

- [REDACTED] - e.mail: [REDACTED]

Con riferimento alla procedura in oggetto, invio la presente nella mia qualità di CTU nominato e nella sua di debitore esecutato

Trasmetto copia della relazione di stima dei beni pignorati

Cordiali saluti
arch Giovanni Serafini

.....
GIOVANNI SERAFINI architetto

via Umberto Saba 21a 06073 Corciano (PG)

cellulare 3287025296 - pec: architetto Serafini@pec.it

progettazione urbanistica restauro perizie stime consulenze c.t.u. tribunale perugia

-
- 31-24 CTU perizia.pdf (19 MB)