

# TRIBUNALE DI PERUGIA

## ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 64 / 2021

Promossa da: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Contro: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

CTU Dott. Ing. I. \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ Perugia  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_



**PREMESSA**

Il sottoscritto Dott. Ing. I \_\_\_\_\_

X \_\_\_\_\_

è stato nominato CTU dall'Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa G.M. Lignani che, con riferimento alla:

Esecuzione Immobiliare n. 64 / 2021;

promossa da \_\_\_\_\_

contro \_\_\_\_\_

gli ha chiesto di

**PROVVEDERE**

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, verificata la completezza e l'idoneità della suddetta documentazione ed esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, a comunicare alle parti, a mezzo posta, e-mail o pec, l'inizio delle operazioni peritali e quindi a provvedere:

1. all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari, comprensiva dei confini e all'identificazione catastale dell'immobile, distinguendo, in caso di più debitori 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 della destinazione della zona e dei servizi da essa offerti; degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, identificando ciascun immobile con una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo;
3. a verificare il titolo di proprietà e la sussistenza di eventuali diritti di comproprietà (specificando se si tratta di comunione legale tra coniugi o altro) o di altri diritti parziali, ovvero indicando chiaramente il diverso diritto o quota pignorata, distinguendola per ciascuno dei debitori esegutati;
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 alla sussistenza di eventuali controversie pendenti e all'eventuale data di rilascio fissata; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso;
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 edificatoria, vincoli connessi con il carattere storico-artistico) e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura ovvero risulteranno non opponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, difformità urbanistico-edilizie, difformità catastali);
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 dell'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 o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di esistenza di opere abusive, della possibilità di sanatoria ai sensi delle Leggi n. 47/85 e 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 sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti;
  9. ad esprimere il proprio motivato parere sull'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 relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;



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 in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l’esposizione, le condizioni di manutenzione; ad indicare nei medesimi paragrafi altresì le caratteristiche strutturali del bene e le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi, tramezzature interne, pavimentazione, porta d’ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico, ecc.) 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. 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. accertare con adeguata motivazione, il valore di mercato dell’immobile con indicazione del criterio di stima utilizzato, anche in relazione ad eventuale incidenza sul valore dello stesso della condizioni di regolarità (o meno) amministrativa e di stato libero o meno esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d’uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura e l’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 maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise e ad esprimere il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura; a predisporre, qualora ritenga il bene non comodamente divisibile, provveda ad indicare i rispettivi titoli di provenienza di tutti i comproprietari e le trascrizioni ed iscrizioni a loro carico nel ventennio antecedente, anche eventualmente predisponendo una bozza di ordinanza di divisione secondo il modello reperibile in cancelleria;
  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;
  16. a procedere ad accesso forzoso, autorizzandolo sin da ora, con l'ausilio della Forza Pubblica e di un fabbro, nel caso in cui il debitore e/o gli occupanti, siano irreperibili o non collaborino, ai fini del sopralluogo, dopo l'invio di almeno una raccomandata con ricevuta di ritorno, previa comunicazione al GE, dell'intenzione di procedere all'accesso forzoso;
  17. 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 dell'udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.

L'esperto terminata la relazione, dovrà inviare copia ai creditori precedenti 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 ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi e ad allegare all'originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii.

#### **SI ASSEGNA**

Al C.T.U. termine fino a 30 giorni prima della prossima udienza per il deposito telematico presso la Cancelleria del Giudice dell'Esecuzione dei seguenti atti: file denominato "Perizia" (in formato word) contenente la relazione peritale, nonché bozza di ordinanza di vendita in cui dovranno essere riportati per ciascun lotto i seguenti dati: la corretta e attuale indicazione dei dati catastali, dei confini, dell'ubicazione degli immobili, l'esatta descrizione dei diritti che vengono posti in vendita, precisando per ciascuno immobile i diritti e le quote eventualmente spettanti a ciascuno esecutato con l'indicazione sintetica della presenza di eventuali vincoli o gravami giuridici non eliminabili dalla procedura, la necessità o meno di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, lo stato di occupazione e gli estremi dell'eventuale titolo di occupazione (contratto di affitto o locazione).

#### **SI AUTORIZZA**

il C.T.U., al fine dell'incarico conferito, perito ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, necessario o utile per l'espletamento dell'incarico (con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile), in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, acquisendone anche copia semplice, non trovando applicazione nel caso di specie i limiti di cui alla L. 31.12.1996 n. 675 come modificata; autorizza



altresì il C.T.U. a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.

### **DISPONE**

che il perito depositi la relazione di stima almeno 30 giorni prima dell'udienza.

### **ATTIVITÀ SVOLTA DAL CTU**

Il sottoscritto CTU al fine di rispondere ai quesiti formulatigli ha provveduto a:

- prendere visione dei beni oggetto del pignoramento tramite sopralluogo diretto;
- richiedere visura storica per immobile e planimetria dei beni oggetto del pignoramento, nonché effettuare ispezione ipotecaria presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Perugia;
- richiedere all'Ufficio Tecnico del Comune di Magione documenti circa la regolarità urbanistica ed edilizia dei beni.

### **RISPOSTE DEL CTU AI QUESITI FORMULATI**

Il sottoscritto CTU evidenzia, meglio circostanziandolo nella presente perizia, che i beni oggetto del pignoramento sono costituiti da terreni agricoli e fabbricati, dove si svolge attività di agriturismo. Come è noto l'attività agrituristica è un'attività di ricezione ed ospitalità, esercitata dagli imprenditori agricoli. Al fine di agevolare la vendita dei beni, il sottoscritto propone all'Ill.mo Sig. Giudice la vendita dei fabbricati in lotti distinti dai terreni, in modo che si possa dare la possibilità di acquisto anche a soggetti diversi dagli imprenditori agricoli, che fossero interessati ai soli fabbricati e non ai terreni. È evidente che chi fosse interessato ad entrambi potrebbe partecipare all'asta di più lotti. È comunque necessario che chi acquisisse i fabbricati per attività diverse dall'attività agrituristica, per esempio per abitazione, dato che i fabbricati sono accatastati come D/10 (fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole) avrebbe poi la necessità di presentare una pratica di cambio di destinazione d'uso presso il Comune di Magione. Per quanto sopra si propone la vendita in quattro lotti.

Le risposte ai quesiti formulati saranno date per ogni singolo lotto.



\*\*\*\*\* LOTTO 1 \*\*\*\*\*

**LOTTO 1 - Risposta al quesito 1**

I beni oggetto del pignoramento sono costituiti da:

**fabbricati**, ubicati nel Comune di Magione, località Montebuono, Via Case Sparse snc, piano T, 1. I beni risultano così distinto al Catasto Fabbricati:

Foglio , particella Categoria D/10, Rendita Catastale € 8.800,00.

**Corte** circostante esclusiva, distinta al Catasto Terreni:

Foglio , particella , ente urbano di 4.371 m<sup>2</sup>.

In allegato 1 si riportano la planimetria catastale, la visura storica e la pianta catastale del bene.

**LOTTO 1 - Risposta al quesito 2**

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti da:

- edificio principale su due piani, dotato di scala esterna e portico;
- edificio secondario su due piani dotato di portico;
- piscina;
- portico in legno di forma circolare;
- corte comune a detti fabbricati parzialmente recintata;

il tutto in Magione, Via Case Sparse snc, località Montebuono, con accesso dalla Strada Provinciale 315 (foto 1). I beni confinano ad Est con la Strada Provinciale 315, a Nord, Sud e Ovest con altre proprietà della ..... Oltre tali confinanti ad Ovest vi è un terreno di .....

**LOTTO 1 - Risposta al quesito 3**

I beni oggetto del pignoramento risultano di proprietà c

(



**LOTTO 1 - Risposta al quesito 4**

Sui beni oggetto del pignoramento \_\_\_\_\_ esercita attività agrituristica, affittando gli spazi a tempo determinato (giorni e/o settimane), pertanto i beni possono considerarsi liberi.

**LOTTO 1 - Risposta al quesito 5**

Sui beni oggetto del pignoramento pendono i seguenti oneri (in ordine cronologico) (Allegato 2):

- **Iscrizione** del 14.07.2016, Registro Particolare \_\_\_\_\_, Registro Generale \_\_\_\_\_  
Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo a favore di \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_
- **Iscrizione** del 28.11.2016, Registro Particolare 4 \_\_\_\_\_ Registro Generale \_\_\_\_\_  
Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo a favore c \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ S.S. (terzo datore di \_\_\_\_\_)
- **Trascrizione** del 23.04.2021, Registro Particolare 7 \_\_\_\_\_ Registro Generale \_\_\_\_\_  
Verbale di pignoramento immobili a favore di \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**LOTTO 1 - Risposta al quesito 6**

Sui beni oggetto del pignoramento non vi è amministrazione condominiale.

**LOTTO 1 - Risposta al quesito 7**

Nel ventennio precedente i beni oggetto del pignoramento hanno subito i seguenti passaggi di proprietà:

- fino al \_\_\_\_\_  
§ \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Le visure storiche per immobile sono nell'allegato 1.



**LOTTO 1 - Risposta al quesito 8**

Per gli immobili oggetto del pignoramento è stato rilasciato dal Comune di Magione il Certificato di Agibilità di cui al prot. \_\_\_\_\_ del 08.10.2004, riferito alla destinazione d'uso di complesso agrituristico (Allegato 3). I lavori di ristrutturazione dei beni di cui al presente LOTTO 1, hanno prioritariamente richiesto la stipula di una convenzione per la realizzazione del piano attuativo di iniziativa privata per il recupero di un annesso rurale da destinare ad attività agrituristica, tra l proprietaria dei beni ed il Comune di Magione, in data 25.07.2003, Notaio Vincenzo Lemmi, repertorio n. \_\_\_\_\_.

**LOTTO 1 - Risposta al quesito 9**

Viste le caratteristiche dei beni pignorati, il sottoscritto propone all'Ill.mo Sig. Giudice la possibilità di disporre la vendita in quattro lotti, come riportato alla pagina 8 della presente.

**LOTTO 1 - Risposta al quesito 10**

I beni oggetto del pignoramento sono costituiti da un terreno parzialmente recintato su cui sorgono due fabbricati, uno più grande ed uno più piccolo, una piscina, un portico con barbecue ed un pozzo. A detti beni si accede dalla strada Provinciale 315, poi si percorrono circa 50 metri di strada bianca e si giunge al cancello elettrico dell'intera proprietà. La strada bianca prosegue verso sinistra, costeggiando la recinzione (un muretto basso), per arrivare ad un altro ingresso, privo di cancello.

Descrizione analitica del fabbricato grande a)

Il fabbricato è costituito da tre corpi collegati tra loro: il centrale che si sviluppa su due piani, il portico a sinistra ed un altro corpo a destra. L'edificio presenta struttura portante in pietra con solai e copertura in legno (foto 2-3-4-5). L'elemento a destra ha l'ingresso autonomo e si compone di due camere ed un bagno (tab. 1); internamente vi è una porta di comunicazione con il corpo centrale, quest'ultimo ha comunque un accesso proprio sul prospetto principale. Varcato l'ingresso del corpo centrale, si ha un ampio soggiorno, costituito da due stanze separate da un arco in pietra. Sulla stanza più in fondo vi è un ampio camino (foto 6). A sinistra vi sono altri due



ambienti, di cui uno adibito a cucina, dalla quale si esce all'esterno sul portico. Tornando all'ingresso principale, alla sua sinistra vi è la scala interna, che conduce al piano primo (foto 7). All'arrivo della scala vi è un soggiorno con camino (foto 8) e da qui si raggiungono tre camere da letto, ciascuna con bagno proprio (foto 9). Al piano primo si accede anche dall'esterno con una scala, in prossimità della quale è presente la bocca di un forno in pietra. All'interno il fabbricato è intonacato e tinteggiato; in qualche punto è stata lasciata scoperta la pietra dei muri. I pavimenti sono in cotto, mentre gli infissi interni ed esterni in legno. Le finestre al piano terra hanno le grate di sicurezza fisse. I solai hanno struttura portante in legno, con travi, travicelli e piastrelle di laterizio. Il riscaldamento è effettuato con caldaia a gas e radiatori in alluminio. Il solaio di copertura è inclinato secondo le due falde del tetto e pertanto al piano primo vi sono due altezze diverse. In tabella 1 è riportata l'altezza media dei locali. Il tutto appare in ottime condizioni di conservazione e, quanto a materiali è stato ristrutturato secondo la tradizione locale. Il piano terra ha una superficie commerciale di 165 m<sup>2</sup>, il piano primo di 132 m<sup>2</sup> ed il portico di 23 m<sup>2</sup>.

#### Descrizione analitica del fabbricato piccolo b)

A circa 40 metri dal precedente fabbricato vi è un edificio più piccolo, che si sviluppa su due piani. Ha forma rettangolare con struttura portante in pietra e solai in legno. La muratura esterna è a faccia vista, mentre il tetto è su due falde (foto 10). Su un lato del fabbricato è presente un portico in legno (foto 11). Varcato l'ingresso dell'immobile si accede ad un locale cucina/soggiorno (foto 12) e da questo, tramite scala a chiocciola, al piano superiore, dove è presente una camera ed un bagno. Gli infissi interni ed esterni sono in legno, i pavimenti in cotto e le pareti interne intonacate e tinteggiate. Al piano terra è presente un caminetto, mentre l'impianto termico è con caldaia murale a gas e radiatori in alluminio. Lo stato di conservazione è molto buono. La superficie commerciale del piano terra e del piano primo è di 31 m<sup>2</sup> ciascuno, mentre per il portico è di 23 m<sup>2</sup>.

#### Descrizione analitica del portico circolare in legno c)

A pochi passi dal fabbricato di cui al punto b), vi è un portico di forma circolare con diametro di circa 10 metri (foto 13). La struttura portante è in legno, mentre il pavimento è in mattonelle. Su una parte del perimetro si affaccia un barbecue in



muratura. La superficie complessiva del manufatto è di 78 m<sup>2</sup>. Il bene appare in discrete condizioni di conservazione.

Descrizione analitica della piscina d)

Tra l'edificio principale a) ed il portico in legno c), vi è la piscina. La forma in pianta è irregolare (foto 14). La vasca è circondata da una pavimentazione, che consente il posizionamento delle sdraio. La profondità della vasca arriva a 3.00 metri, mentre la superficie è di 110 m<sup>2</sup>.

Descrizione analitica della corte e)

Tutto quanto è stato descritto nei precedenti punti a), b), c), d) si trova su un'area in leggera pendenza, che degrada dal portico c) verso il fabbricato a). Le pendenze sono state contenute con il ricorso a muretti in pietra e gradini (foto 15). Sono presenti diverse alberature, nonché cespugli ed un prato di essenze naturali. Subito dopo il cancello di ingresso vi è una zona su cui è stato gettato del breccino, che facilita il parcheggio delle auto. A sinistra del cancello vi è il pozzo. Il terreno ha una superficie complessiva di 4371 m<sup>2</sup>, da cui detraendo le superfici degli immobili presenti nell'area, si ottiene una superficie calpestabile di 3941 m<sup>2</sup>.

**LOTTO 1 - Risposta al quesito 11**

I

**LOTTO 1 - Risposta al quesito 12**

Si veda la risposta al quesito 6.

**LOTTO 1 - Risposta al quesito 13**

Per la stima dei beni oggetto del pignoramento il sottoscritto CTU ha applicato il metodo sintetico comparativo, desumendo il valore unitario dal confronto diretto con i prezzi applicati nella zona di ubicazione dei beni, per immobili simili. Nella determinazione del valore unitario si è anche tenuto conto di tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei beni descritti in precedenza, in particolare della



consistenza, del grado di finitura, dello stato di conservazione e manutenzione, dell'età, dell'ubicazione e della conformità alle normative urbanistiche.

**LOTTO 1 - Tab. 1 - Superficie netta, altezza e orientamento dei locali.**

Piano	Locale	Superficie netta	Altezza	Orientamento
<b>FABBRICATO PRINCIPALE a)</b>				
Piano terra	Cucina	9.2	3.08	Sud Est
	Camera	12.2	3.10	Nord Est
	Bagno	4.4	2.75	Est
	Soggiorno*	26.8	3.65	----
	Pranzo	22.0	2.95	Nord Est
	Dispensa	16.5	2.50	Nord Ovest
	Cucina	18.4	2.85	Sud Ovest
Piano primo	Soggiorno*	27.4	3.95	Est
	Camera	18.0	3.12	Sud Ovest
	Bagno	9.5	2.75	Ovest
	Disimpegno	1.9	3.40	----
	Camera	16.0	2.80	Nord Ovest
	Bagno	2.6	2.75	Nord
	Camera	16.0	2.80	Nord Est
	Bagno	2.6	2.75	----
Piano terra	Scala esterna	8.30	----	Sud
Piano terra	Portico	22.0	2.95	Sud Ovest Nord
<b>FABBRICATO SECONDARIO b)</b>				
Piano terra	Portico	23.0	2.70	Nord Ovest Sud
	Soggiorno	22.2	2.95	Nord Est Sud
Piano primo	Camera	17.2	2.90	Nord Est Sud
	Bagno	4.7	2.90	Nord Ovest Sud
* compresa la superficie della scala interna				

Per il calcolo della superficie si è fatto riferimento al D.P.R. del 23.03.1998 n. 138.

La superficie commerciale del Lotto 1 è stata così determinata:

Edificio principale a)

Piano terra 165 m<sup>2</sup>

Piano primo 132 m<sup>2</sup>

Portico 23 x 50% = 11,5 m<sup>2</sup> (bene accessorio comunicante con i principali e quindi è stato valutato al 50%)

Edificio secondario b)

Piano terra 31 m<sup>2</sup>



Piano primo 31 m<sup>2</sup>

Portico  $23 \times 0,25 = 5,75$  m<sup>2</sup> (bene accessorio non comunicante con i principali e quindi è stato valutato al 25%)

Portico circolare c)

Portico  $75 \times 25\% = 19,50$  m<sup>2</sup> (bene accessorio non comunicante con i principali e quindi è stato valutato al 25%)

Piscina d)

La piscina è stata valutata riferendosi ad un costo di costruzione medio pari a 200,00 euro/m<sup>2</sup>, pertanto:  $110 \times 200,00 = 22.000,00$  euro

Terreno e)

Con riferimento al DPR sopra citato il terreno/giardino è valutato al 10% per una superficie fino a 5 volte quella dei vani principali e degli accessori diretti, mentre la parte restante al 2%, pertanto

vani principali ed accessori diretti:  $165+132+23+31+31=382$  m<sup>2</sup>

$382 \times 5 = 1910$  m<sup>2</sup> da valutare al 10%

$3941 - 1910 = 2031$  m<sup>2</sup> da valutare al 2%

per cui  $(1910 \times 10\%) + (2031 \times 2\%) = 232$  m<sup>2</sup>

la superficie commerciale è:  $165+132+11,5+31+31+5,75+19,5+232 = 628$  m<sup>2</sup>

I beni del LOTTO 1, rispetto a quelli del LOTTO 2, sorgono in una posizione sopraelevata, da cui il terreno tende a degradare verso Sud-Est. Tale posizione conferisce ai beni del LOTTO 1 un valore maggiore rispetto a quelli del LOTTO 2.

Visto lo stato di conservazione dei beni, il livello di ristrutturazione, che ha tenuto conto di materiali e tecnologie caratteristiche degli edifici storico-rurali dell'Umbria, il sottoscritto attribuisce ai beni il valore di 1.800 euro/m<sup>2</sup>. Da cui:

$628 \times 1.800,00 = 1.130.400,00$

piscina: 22.000,00 euro

pertanto la stima totale del **LOTTO 1** è di **1.152.400,00 euro**

**LOTTO 1 - Risposta al quesito 14**

Si veda la risposta al quesito 3.



\*\*\*\*\* LOTTO 2 \*\*\*\*\*

**LOTTO 2 - Risposta al quesito 1**

I beni oggetto del pignoramento sono costituiti da:

**fabbricati**, ubicati nel Comune di Magione, località Montebuono, Via Case Sparse snc. I beni risultano così distinto al Catasto Fabbricati:

Foglio \_\_\_\_\_ particella \_\_\_\_\_, sub \_\_\_\_\_, Categoria D/10, Rendita Catastale € 7.802,00;

Foglio \_\_\_\_\_ particella \_\_\_\_\_, sub \_\_\_\_\_, Categoria D/10, Rendita Catastale € 1.922,00;

Foglio \_\_\_\_\_ particella \_\_\_\_\_, sub \_\_\_\_\_, Categoria D/10, Rendita Catastale € 1.922,00.

**Corte** circostante esclusiva, censita al Catasto Terreni:

Foglio \_\_\_\_\_ particella \_\_\_\_\_, ente urbano di 2.497 m<sup>2</sup>.

In allegato 1 si riportano la planimetria catastale, la visura storica e la pianta catastale del bene.

**LOTTO 2 - Risposta al quesito 2**

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti da:

- edificio principale su due piani, dotato di scala esterna;
- edificio secondario di solo piano terra;
- edificio secondario di solo piano terra;
- piscina;
- corte comune a detti fabbricati;

il tutto in Magione, Via Case Sparse snc, località Montebuono, con accesso dalla Strada Provinciale 315 (foto 16). I l \_\_\_\_\_ I

Oltre tali confinanti ad Est vi è la Strada Provinciale 315, salvo altri.

**LOTTO 2 - Risposta al quesito 3**

I beni oggetto del pignoramento risultano di proprietà d \_\_\_\_\_

C \_\_\_\_\_



**LOTTO 2 - Risposta al quesito 4**

Sui beni di cui al sub 3 e sub 4 la Società esecutata esercita attività agrituristica, affittando gli immobili a tempo determinato (giorni e/o settimane), il che consente di considerare detti beni come liberi, mentre il bene di cui al sub 2 (fabbricato principale) risulta occupato, senza titolo, e

**LOTTO 2 - Risposta al quesito 5**

Sul bene oggetto del pignoramento pendono i seguenti oneri (in ordine cronologico) (allegato 2):

- **Trascrizione** del 26.02.2016, Registro Particolare \_\_\_\_\_ Registro Generale 4611, Scissione di società a favore di \_\_\_\_\_  
(\_\_\_\_\_)
- **Iscrizione** del 14.07.2016, Registro Particolare \_\_\_\_\_ Registro Generale \_\_\_\_\_, Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo a favore di \_\_\_\_\_  
(\_\_\_\_\_)
- **Iscrizione** del 28.11.2016, Registro Particolare \_\_\_\_\_ Registro Generale \_\_\_\_\_, Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo a favore di I \_\_\_\_\_  
(\_\_\_\_\_)
- **Trascrizione** del 23.04.2021, Registro Particolare \_\_\_\_\_ Registro Generale \_\_\_\_\_, Verbale di pignoramento immobili a favore di I \_\_\_\_\_  
(\_\_\_\_\_)

**LOTTO 2 - Risposta al quesito 6**

Sui beni oggetto del pignoramento non vi è amministrazione condominiale.

**LOTTO 2 - Risposta al quesito 7**

Nel ventennio precedente i beni oggetto del pignoramento hanno subito i seguenti passaggi di proprietà:



- fino al 08.03.1999 proprietà di \_\_\_\_\_  
€ \_\_\_\_\_
- dal 08.03.1999 proprietà della \_\_\_\_\_  
con sede in Magione, atto a r \_\_\_\_\_  
2 \_\_\_\_\_
- dal 02.02.2016 proprietà della \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_

Le visure storiche per immobile sono nell'allegato 1.

#### **LOTTO 2 - Risposta al quesito 8**

Per gli immobili oggetto del pignoramento è stato rilasciato dal Comune di Magione il Certificato di Agibilità di cui al prot. \_\_\_\_\_ del 15.04.2009, riferito alla destinazione d'uso di complesso agrituristico (Allegato 3). I lavori di ristrutturazione dei beni di cui al presente LOTTO 2, hanno prioritariamente richiesto la stipula di una convenzione per la realizzazione del piano attuativo di iniziativa privata per il recupero di due annessi rurali da destinare ad attività agrituristica, tra la Società proprietaria dei beni ed il Comune di Magione, in data 2 \_\_\_\_\_

I \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

#### **LOTTO 2 - Risposta al quesito 9**

Viste le caratteristiche dei beni pignorati, il sottoscritto propone all'Ill.mo Sig. Giudice la possibilità di disporre la vendita in quattro lotti, come riportato alla pagina 8 della presente.

#### **LOTTO 2 - Risposta al quesito 10**

I beni oggetto del pignoramento sono costituiti da un terreno recintato su cui sorgono tre fabbricati, uno più grande, due più piccoli ed una piscina. A detti beni si accede dalla strada Provinciale 315, poi si percorrono circa 50 metri di strada bianca e si giunge al cancello elettrico dell'intera proprietà.



Descrizione analitica del fabbricato grande a)

Il fabbricato si sviluppa su due piani ed ha struttura portante in pietra con solai e copertura in legno (foto 17-18). Risulta suddiviso in due unità abitative: una nella parte di destra e l'altra nella parte sinistra dell'edificio. L'abitazione di sinistra ha accesso al piano terra, mentre quella di destra, oltre all'accesso dal piano terra, ha la possibilità di entrare dal piano primo, salendo la scala esterna presente nel prospetto principale (tab. 2). Con riferimento all'abitazione di sinistra, varcato il portone d'ingresso ci si trova in un'ampia zona pranzo-soggiorno, con cucina nella parte più a sinistra (foto 19). A destra del portone vi è il bagno senza finestra e la scala interna (foto 20-21), che conduce al piano primo, dove vi è un disimpegno, tre camere e due bagni. L'abitazione a destra ha l'accesso sul lato Est del fabbricato. Varcato tale accesso al piano terra, ci si trova in un'ampia zona pranzo-soggiorno, con cucina separata e bagno senza finestra. Dalla scala interna si sale al piano primo, dove, oltre al disimpegno, vi sono tre camere e due bagni. A questo piano si accede anche dalla scala esterna posta sul prospetto principale. Sotto questa scala vi è una porta ed un piccolo locale ripostiglio, a fianco del quale si ha la bocca di un forno. Le caratteristiche interne delle due abitazioni sono le medesime, con pavimento in cotto, infissi interni ed esterni in legno, solai a vista in legno e laterizio, intonaco e tinteggio alle pareti. L'impianto di riscaldamento è separato per le due abitazioni con caldaie a gas e radiatori in alluminio. In entrambe le abitazioni vi è un caminetto. Le finestre e le porte esterne hanno tutte le grate di sicurezza in ferro. Lo stato di conservazione e manutenzione appare molto buono.

Descrizione analitica degli edifici minori b) e c)

All'interno del giardino vi sono due altri edifici con caratteristiche simili, entrambi ad un unico piano e dotati di un soggiorno/cucina, una camera ed un bagno (foto 22-23). La copertura è a vista e dotata di due falde con elementi portanti in legno e pannelle in laterizio. All'interno di entrambi i fabbricati vi è un caminetto. Il riscaldamento è assicurato anche da caldaia a gas e radiatori. Gli infissi sono in legno, i pavimenti in cotto e le pareti intonacate e tinteggiate. Lo stato di conservazione è molto buono.

Descrizione della piscina d)

Nell'angolo a Sud-Ovest della proprietà vi è una piscina rettangolare, con



pavimentazione circostante e profondità massima di 1.50 metri (foto 24). Le dimensioni sono di 72 m<sup>2</sup>.

**LOTTO 2 - Tab. 2 - Superficie netta, altezza e orientamento dei locali.**

Piano	Locale	Superficie netta	Altezza	Orientamento
<b>FABBRICATO PRINCIPALE a) - lato sinistro</b>				
Piano terra	Soggiorno*	24.4	2.85	Nord-Sud
	Cucina/Pranzo	34.4	2.85	Nord Ovest-Sud
	WC	4.7	2.85	----
Piano primo	Bagno	5.1	2.80	Nord-Ovest
	Camera	10.6	2.80	Sud-Ovest
	Camera	13.2	2.80	Sud
	Camera	15.8	2.80	Sud
	WC	3.9	2.80	Sud
	Disimpegno*	10.7	2.80	Nord
<b>FABBRICATO PRINCIPALE a) - lato destro</b>				
Piano terra	Soggiorno	20.3	2.85	Sud-Est
	Pranzo*	24.8	2.85	Nord
	Cucina	10.8	2.85	Nord-Est-Sud
	WC	5.1	2.85	----
Piano primo	Camera	15.7	2.80	Sud-Est
	WC	5.7	2.80	Est
	Camera	11.7	2.80	Nord-Est-Sud
	WC	4.0	2.80	Nord
	Camera	12.3	2.80	Nord
	Disimpegno*	14.9	2.80	----
	Sottoscala est.	2.7	variabile	Ovest
<b>FABBRICATO SECONDARIO b) sub 3</b>				
Piano terra	Soggiorno	20.0	3.00	Nord Ovest Sud
	Camera	12.9	2.90	Nord Est
	Bagno	3.7	2.80	Sud
	Disimpegno	1.7	2.80	Ovest
<b>FABBRICATO SECONDARIO b) sub 4</b>				
Piano terra	Soggiorno	20.0	3.00	Sud-Est-Ovest
	Camera	12.9	2.90	Nord-Ovest
	Bagno	3.7	2.80	Nord
	Disimpegno	1.7	2.80	Est
* compresa la superficie della scala interna				



Descrizione analitica del terreno e)

Il giardino su cui sorgono i beni descritti nei precedenti punti a), b), c), d) è recintato e quasi totalmente pavimentato, mentre per la restante parte vi sono zone a verde. La superficie totale è di 2497 m<sup>2</sup>, da cui sottraendo la superficie dei fabbricati e della piscina si ha una superficie calpestabile di 2149 m<sup>2</sup>.

**LOTTO 2 - Risposta al quesito 11**

I beni oggetto del pignoramento sono di proprietà di \_\_\_\_\_ i  
 ( \_\_\_\_\_ )

**LOTTO 2 - Risposta al quesito 12**

Si veda la risposta al quesito 6.

**LOTTO 2 - Risposta al quesito 13**

Per la stima del bene oggetto del pignoramento il sottoscritto CTU ha applicato il metodo sintetico comparativo, desumendo il valore unitario dal confronto diretto con i prezzi applicati nella zona di ubicazione del bene, per immobili simili. Nella determinazione del valore unitario si è anche tenuto conto di tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene descritto in precedenza, in particolare della consistenza, del grado di finitura, dello stato di conservazione e manutenzione, dell'età, dell'ubicazione e della conformità alle normative urbanistiche. Per il calcolo della superficie si è fatto riferimento al D.P.R. del 23.03.1998 n. 138. La superficie commerciale del Lotto 1 è stata così determinata:

Edificio principale a)

Piano terra 174 m<sup>2</sup>

Piano primo 164 m<sup>2</sup>

Edificio secondario b)

Piano terra 51 m<sup>2</sup>

Edificio secondario c)

Piano terra 51 m<sup>2</sup>



Piscina d)

La piscina è stata valutata riferendosi ad un costo di costruzione medio pari a 200,00euro/m<sup>2</sup>, pertanto:  $72 \times 200,00 = 14.400,00$  euro

Terreno e)

Con riferimento al DPR sopra citato il terreno/giardino è valutato al 10% per una superficie fino a 5 volte quella dei vani principali e degli accessori diretti, mentre la parte restante al 2%, pertanto

vani principali ed accessori diretti:  $174+164+51+51=440$  m<sup>2</sup>

$440 \times 5 = 2200$  m<sup>2</sup> da valutare al 10%

La superficie del giardino è inferiore al valore trovato, pertanto tutta la superficie del giardino è valutata al 10%.

$2149 \times 10\% = 214,90 = 215$  m<sup>2</sup>

la superficie commerciale è:  $174+164+51+51+215 = 655$  m<sup>2</sup>

Visto lo stato di conservazione dei beni, il livello di ristrutturazione, che ha tenuto conto di materiali e tecnologie caratteristiche degli edifici storico-rurali dell'Umbria, il sottoscritto attribuisce ai beni il valore di 1.600 euro/m<sup>2</sup>. I beni del LOTTO 2 hanno un valore minore rispetto a quelli del LOTTO 1, in quanto si trovano in un posizione meno "panoramica" e addirittura infossata rispetto alle aree adiacenti.

Per quanto sopra:

$655 \times 1.600,00 = 1.048.000,00$

piscina: 14.400,00 euro

pertanto la stima totale del **LOTTO 2** è di **1.062.400,00 euro**

**LOTTO 2 - Risposta al quesito 14**

Si veda la risposta al quesito 3.



## \*\*\*\*\* LOTTO 3 \*\*\*\*\*

**LOTTO 3 - Risposta al quesito 1**

I beni oggetto del pignoramento sono costituiti da:

**terreni**, ubicati nel Comune di Magione, così distinti al Catasto Terreni:

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie [m <sup>2</sup> ]	Reddito dominicale [euro]	Reddito agrario [euro]
--		Pascolo arb.	2	460	0,36	0,17
		Seminativo	2	819	3,81	3,81
		Uliveto	4	246	0,32	0,13
		Seminativo	2	1.970	9,16	9,16
		Prato	U	730	0,94	0,64
		Seminativo	3	720	2,42	2,60
		Seminativo	3	2.000	6,71	7,23
		Seminativo	2	820	3,81	3,81
		Seminativo	2	450	2,09	2,09
		Seminativo	2	100	0,46	0,46
		Pascolo arb.	2	410	0,32	0,15
		Prato	U	5.800	7,49	5,09
		Pasc. cespug	1	3.900	2,42	1,81
		Uliveto	4	3.640	4,70	1,88
		Seminativo	2	2.280	10,60	10,60
		Seminativo	3	720	2,42	2,60
		Seminativo	3	180	0,60	0,65
		Uliveto	4	10.060	12,99	5,20
		Uliveto	4	900	1,16	0,46
		Seminativo	3	4.391	14,74	15,87
		Uliveto	4	5.115	6,60	2,64
		Seminativo	3	7.815	26,23	28,25
		Ente urbano	--	45	----	----



**fabbricati**, ubicati nel Comune di Magione, così distinti al Catasto Fabbricati:

Foglio \_\_\_\_\_, particella \_\_\_\_\_, Categoria D/1, Rendita catastale € 90,00.

In allegato 1 si riportano la planimetria e la visura catastale dei beni.

### LOTTO 3 - Risposta al quesito 2

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti da terreni così ripartiti:

- seminativo per 22.265 m<sup>2</sup>
- uliveto per 19.961 m<sup>2</sup>
- pascolo arb. per 870 m<sup>2</sup>
- pascolo cespug. per 3.900 m<sup>2</sup>
- prato per 6.530 m<sup>2</sup>

e da un piccolo fabbricato adibito a cabina elettrica, il tutto in Magione, Via Case Sparse snc, località Montebuono, con accesso dalla Strada Provinciale 315 (foto 16).

I beni confinano a \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ i.

### LOTTO 3 - Risposta al quesito 3

I beni di cui al Catasto Terreni, foglio \_\_\_\_\_, particella \_\_\_\_\_ e foglio \_\_\_\_\_, particelle \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_  
§ \_\_\_\_\_  
mentre i beni di cui al Catasto Terreni, foglio \_\_\_\_\_, particelle \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ ed i beni di cui al Catasto Fabbricati, foglio \_\_\_\_\_, particella \_\_\_\_\_ risultano di proprietà della \_\_\_\_\_

### LOTTO 3 - Risposta al quesito 4

I terreni di cui al presente lotto risultano affittati \_\_\_\_\_ li \_\_\_\_\_ con contratto di affitto antecedente al pignoramento. Il fabbricato di cui al catasto fabbricati, foglio \_\_\_\_\_, particella \_\_\_\_\_ è adibito a cabina elettrica e gestito da E-Distribuzione, come meglio evidenziato al punto seguente.



**LOTTO 3 - Risposta al quesito 5**

Sui beni di cui al Catasto Terreni, foglio \_\_\_\_\_, particella \_\_\_\_\_ e foglio \_\_\_\_\_, particelle \_\_\_\_\_ e sul bene di cui al Catasto Fabbricati, foglio \_\_\_\_\_, particella \_\_\_\_\_ pendono i seguenti oneri (in ordine cronologico) (allegato 2):

- **Iscrizione** del 14.07.2016, Registro Particolare \_\_\_\_\_ Registro Generale \_\_\_\_\_, Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo a favore di \_\_\_\_\_
- **Iscrizione** del 28.11.2016, Registro Particolare 4 \_\_\_\_\_ Registro Generale \_\_\_\_\_, Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo a favore di \_\_\_\_\_
- **Trascrizione** del 23.04.2021, Registro Particolare \_\_\_\_\_ Registro Generale \_\_\_\_\_, Verbale di pignoramento immobili a favore di F \_\_\_\_\_

Sul bene di cui al Catasto Terreni, foglio \_\_\_\_\_, particella \_\_\_\_\_ pendono i seguenti oneri:

- **Iscrizione** del 28.11.2016, Registro Particolare \_\_\_\_\_ Registro Generale \_\_\_\_\_, Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo a favore di I \_\_\_\_\_
- **Trascrizione** del 23.04.2021, Registro Particolare \_\_\_\_\_ Registro Generale \_\_\_\_\_, Verbale di pignoramento immobili a favore di \_\_\_\_\_

Sul bene di cui al Catasto Fabbricati, foglio \_\_\_\_\_, particella \_\_\_\_\_, pende il seguente onere:

- **Trascrizione** del 10.08.2016, Registro Particolare 1 \_\_\_\_\_, Registro Generale \_\_\_\_\_, Costituzione di diritti reali a titolo oneroso: servitù di cabina elettrica.



Sui bene di cui al Catasto Terreni, foglio \_\_\_\_\_ particelle \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ pendono i seguenti oneri:

- **Trascrizione** del 10.08.2016, Registro Particolare \_\_\_\_\_ Registro Generale \_\_\_\_\_  
Costituzione di diritti reali a titolo oneroso: servitù di elettrodotto. La \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ mantenere le linee elettriche interrate su detta bene.
- **Trascrizione** del 10.08.2016, Registro Particolare \_\_\_\_\_ Registro Generale \_\_\_\_\_  
1 \_\_\_\_\_ Costituzione di diritti reali a titolo oneroso: servitù di passaggio. La \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ concede a E-Distribuzione il diritto di passaggio pedonale e carraio per accedere alla cabina di cui al Catasto fabbricati, foglio \_\_\_\_\_ particella \_\_\_\_\_

### LOTTO 3 - Risposta al quesito 6

Sui beni oggetto del pignoramento non vi è amministrazione condominiale.

### LOTTO 3 - Risposta al quesito 7

Nel ventennio precedente il bene di cui al catasto Terreni, foglio \_\_\_\_\_ particelle \_\_\_\_\_ ia subito i seguenti passaggi di proprietà:

- dal 20.10.1993 proprietà di \_\_\_\_\_ o, nato a Perugia il 23.01.1938 e \_\_\_\_\_, nata a Perugia il 06.04.1942, per i diritti di \_\_\_\_\_
- dal 19.12.2002 proprietà di \_\_\_\_\_ ia nata a Perugia il 06.04.1942, atto di divisione \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_ in Perugia in data 04.01.2003 al n \_\_\_\_\_
- dal 24.03.2004 proprietà per i diritti di  $\frac{1}{2}$  di \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_
- dal 24.07.2015 proprietà della \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_



- dal 07.10.2015 proprietà della [redacted]

Nel ventennio precedente tutti gli altri beni, di cui al presente LOTTO 3, hanno subito i seguenti passaggi di proprietà:

- fino al 08.03.1999 proprietà di [redacted], nato a Perugia il 09.08.1958 e [redacted] il 24.03.1964;
- dal 08.03.1999 proprietà della [redacted] ne, atto a rogito l [redacted] scritto in data 25.03.1999 al n. [redacted]
- dal 07.10.2015 proprietà della [redacted]

Le visure storiche per immobile sono nell'allegato 1.

#### **LOTTO 3 - Risposta al quesito 8**

Per quanto riguarda i beni di cui al foglio [redacted], particelle [redacted]

[redacted] è stato sottoscritto da

[redacted] Lemmi, in data 18.09.2015, repertorio n. [redacted]

raccolta n. [redacted], un atto d'obbligo nei confronti del Comune di Magione alfine di costruire nuovi annessi agricoli nella misura di 40 m<sup>2</sup>/ha (Allegato 3).

#### **LOTTO 3 - Risposta al quesito 9**

Viste le caratteristiche dei beni pignorati, il sottoscritto propone all'Ill.mo Sig. Giudice la possibilità di disporre la vendita in quattro lotti, come riportato alla pagina 8 della presente.

#### **LOTTO 3 - Risposta al quesito 10**

I beni oggetto del pignoramento sono costituiti da terreni agricoli complessivamente riconducibili a:

- seminativo per 22.265 m<sup>2</sup>



- uliveto per 19.961 m<sup>2</sup>
- pascolo arb. per 870 m<sup>2</sup>
- pascolo cespug. per 3.900 m<sup>2</sup>
- prato per 6.530 m<sup>2</sup>

presenti nell'agro di Magione in località Montebuono ed adiacenti alla Strada Provinciale 315, il che determina un agevole raggiungimento degli stessi. Vi è inoltre un piccolo fabbricato adibito a cabina elettrica, con superficie netta di 13.80 m<sup>2</sup> ed altezza di 2.30 m.

### LOTTO 3 - Risposta al quesito 11

I beni oggetto del pignoramento sono di \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, ad eccezione dei beni di cui al Catasto Terreni,  
foglio \_\_\_\_\_, particelle \_\_\_\_\_ e di cui al Catasto Fabbricati foglio \_\_\_\_\_ particella \_\_\_\_\_  
che sono di proprietà di \_\_\_\_\_  
c \_\_\_\_\_

### LOTTO 3 - Risposta al quesito 12

Si veda la risposta al quesito 6.

### LOTTO 3 - Risposta al quesito 13

Per la stima dei beni oggetto del pignoramento il sottoscritto CTU ha applicato il metodo sintetico comparativo, desumendo il valore unitario dal confronto diretto con i prezzi applicati nella zona di ubicazione del bene, per immobili simili. Nella determinazione del valore unitario si è anche tenuto conto di tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei bene descritti in precedenza, in particolare della consistenza, dello stato di manutenzione e dell'ubicazione. Si è inoltre tenuto conto dei Valori Agricoli Medi della Provincia di Perugia (annualità 2019) editi dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio del territorio di Perugia. Sono stati pertanto attribuiti i seguenti valori:

Seminativo:	1,50 €/m <sup>2</sup>
Uliveto:	2,00 €/m <sup>2</sup>



Prato e pascolo 0,35 €/m<sup>2</sup>

pertanto:

Seminativo: 1,50 x 22.265 m<sup>2</sup> = 33.397,50

Uliveto: 2,00 x 19.961 m<sup>2</sup> = 39.922,00

Pascolo arb. 0,35 x 870 m<sup>2</sup> = 304,50

Pascolo cespug. 0,35 x 3.900 m<sup>2</sup> = 1.365,00

Prato 0,35 x 6.530 m<sup>2</sup> = 2.285,50

Totale stima terreni: 77.274,50 euro

Al fabbricato (cabina elettrica) di 13.80 m<sup>2</sup> si attribuisce un valore di 200,00 €/m<sup>2</sup>

per cui: 13.80 x 200,00 = 2.760,00 euro

La stima totale del **LOTTO 3** è di **80.034,50 euro**

#### LOTTO 3 - Risposta al quesito 14

Si veda la risposta al quesito 3.

\*\*\*\*\* **LOTTO 4** \*\*\*\*\*

#### LOTTO 4 - Risposta al quesito 1

I beni oggetto del pignoramento sono costituiti da:

**terreni**, ubicati nel Comune di Magione, così distinti al Catasto Terreni:

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie [m <sup>2</sup> ]	Reddito dominicale [euro]	Reddito agrario [euro]
		Seminativo	3	8.000	26,86	28,92
		Uliveto	4	880	1,14	0,45
		Seminativo	2	200	0,93	0,93
		Semin. arb.	2	30	0,13	0,14
		Seminativo	2	12.120	56,34	56,34
		Seminativo	2	460	2,14	2,14
		Seminativo	1	55.832	331,60	302,77
		Seminativo	1	3.951	23,47	21,43

In allegato 1 si riportano la planimetria e la visura catastale dei beni.

**LOTTO 4 - Risposta al quesito 2**

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti da terreni così ripartiti:

- seminativo per 80.563 m<sup>2</sup>
- seminativo arb. per 30 m<sup>2</sup>
- uliveto per 880 m<sup>2</sup>

il tutto in Magione, località Montebuono, con accesso dalla Strada Provinciale 315. I beni ( ) inoltre risultano attraversati dalla Strada Provinciale 315, salvo altri.

**LOTTO 4 - Risposta al quesito 3**

I beni di cui al Catasto Terreni, foglio ( ), particelle ( ), risultano di

( )  
Il bene di cui al Catasto Terreni, foglio ( ) risulta di ( )  
Mozz

**LOTTO 4 - Risposta al quesito 4**

I terreni di cui al presente lotto risultano affittati alla ( )  
F ( ) con contratto di affitto antecedente al pignoramento.

**LOTTO 4 - Risposta al quesito 5**

Sui beni di cui al Catasto Terreni, foglio ( ), particelle ( ) i seguenti oneri (in ordine cronologico) (allegato 2):

- **Iscrizione** del 14.07.2016, Registro Particolare ( ) Registro Generale ( )  
Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo a favore di ( )  
C ( )  
C ( )



- **Iscrizione** del 28.11.2016, Registro Particolare \_\_\_\_\_, Registro Generale \_\_\_\_\_  
Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo a favore di \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_  
(\_\_\_\_\_ teca);
- **Trascrizione** del 23.04.2021, Registro Particolare \_\_\_\_\_, Registro Generale \_\_\_\_\_  
Verbale di pignoramento immobili a favore di \_\_\_\_\_  
Cooperativa \_\_\_\_\_

Sui beni di cui al Catasto Terreni, foglio 75, particelle 390, 391 pendono i seguenti oneri:

- **Trascrizione** del 23.04.2021, Registro Particolare \_\_\_\_\_, Registro Generale \_\_\_\_\_  
Verbale di pignoramento immobili a favore di \_\_\_\_\_  
Cooperativa \_\_\_\_\_

#### LOTTO 4 - Risposta al quesito 6

Sui beni oggetto del pignoramento non vi è amministrazione condominiale.

#### LOTTO 4 - Risposta al quesito 7

Nel ventennio precedente i beni di cui al catasto Terreni, foglio \_\_\_\_\_, particelle \_\_\_\_\_ hanno subito i seguenti passaggi di proprietà:

- fino al 08.03.1999 proprietà di \_\_\_\_\_, nato a Perugia il 09.08.1958  
\_\_\_\_\_ nato a Perugia il 24.03.1964;
- dal 08.03.1999 proprietà della \_\_\_\_\_  
con sede in Magione, atto a \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ iscritto in data 25.03.1999 al n. \_\_\_\_\_
- dal 02.02.2016 proprietà della \_\_\_\_\_

Nel ventennio precedente il bene di cui al catasto Terreni, foglio \_\_\_\_\_, particelle \_\_\_\_\_ ha subito i seguenti passaggi di proprietà:

- fino al 08.03.1999 proprietà di \_\_\_\_\_, nato a Perugia il 09.08.1958  
\_\_\_\_\_ nato a Perugia il 24.03.1964;



- dal 08.03.1999 proprietà della S

cor

27000000

);

- dal 07.10.2015 proprietà della Società

;

Le visure storiche per immobile sono nell'allegato 1.

#### **LOTTO 4 - Risposta al quesito 8**

Per quanto riguarda i beni di cui al foglio \_\_\_\_\_ particelle \_\_\_\_\_ è stato sottoscritto dalla \_\_\_\_\_ aria dei suddetti beni, innanzi al Notaio \_\_\_\_\_, in data 18.09.2015, repertorio n. \_\_\_\_\_, raccolta n. \_\_\_\_\_ un atto d'obbligo nei confronti del Comune di Magione al fine di costruire nuovi annessi agricoli nella misura di 40 m<sup>2</sup>/ha (Allegato 3).

#### **LOTTO 4 - Risposta al quesito 9**

Viste le caratteristiche dei beni pignorati, il sottoscritto propone all'Ill.mo Sig. Giudice la possibilità di disporre la vendita in quattro lotti, come riportato alla pagina 8 della presente.

#### **LOTTO 4 - Risposta al quesito 10**

I beni oggetto del pignoramento sono costituiti da terreni agricoli complessivamente riconducibili a:

- seminativo per 80.593 m<sup>2</sup>
- uliveto per 880 m<sup>2</sup>

presenti nell'agro di Magione in località Montebuono ed adiacenti alla Strada Provinciale 315, il che determina un agevole raggiungimento degli stessi.

#### **LOTTO 4 - Risposta al quesito 11**

I beni oggetto del pignoramento sono di p



foglio \_\_\_\_\_ particella \_\_\_\_\_ che è d

F \_\_\_\_\_

#### **LOTTO 4 - Risposta al quesito 12**

Si veda la risposta al quesito 6.

#### **LOTTO 4 - Risposta al quesito 13**

Per la stima dei beni oggetto del pignoramento il sottoscritto CTU ha applicato il metodo sintetico comparativo, desumendo il valore unitario dal confronto diretto con i prezzi applicati nella zona di ubicazione dei beni, per beni simili. Nella determinazione del valore unitario si è anche tenuto conto di tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei beni descritti in precedenza, in particolare della consistenza, dello stato di manutenzione e dell'ubicazione. Si è inoltre tenuto conto dei Valori Agricoli Medi della Provincia di Perugia (annualità 2019) editi dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio del territorio di Perugia. Sono stati pertanto attribuiti i seguenti valori:

Seminativo: 1,50 €/m<sup>2</sup>

Uliveto: 2,00 €/m<sup>2</sup>

pertanto:

Seminativo: 1,50 x 80.593 m<sup>2</sup> = 120.889,50

Uliveto: 2,00 x 880 m<sup>2</sup> = 1.760,00

La stima totale del **LOTTO 4** è di **122.649,50 euro**

#### **LOTTO 4 - Risposta al quesito 14**

Si veda la risposta al quesito 3.

\*\*\*\*\*

#### **TUTTI I LOTTI - Risposta al quesito 15**

Allegate alla presente CTU sono state inserite alcune fotografie dei beni oggetto del pignoramento, le piante, la planimetria catastale e le visure. Il sottoscritto ha provveduto ad inviare, contestualmente al deposito telematico e cartaceo della perizia



in Cancelleria, una copia della stessa al debitore ed al creditore, allegando alla presente copia di attestazione di tali invii (allegato 4 – presente solo nella copia per il Tribunale).

**TUTTI I LOTTI - Risposta al quesito 16**

Il sottoscritto CTU ha avuto accesso ai beni pignorati e pertanto le operazioni peritali non sono state sospese.

**TUTTI I LOTTI - Risposta al quesito 17**

Non sono pervenute al sottoscritto CTU richieste di sospensione del corso delle operazioni peritali.

**TUTTI I LOTTI - Risposta al quesito 18**

Il sottoscritto CTU deposita la propria perizia nei tempi previsti e cioè 30 giorni prima della prossima udienza prevista per il 22.02.2022.

Tanto dovevasi riferire in esecuzione all'incarico ricevuto.

Perugia, 21 gennaio 2022

Il CTU

*Dott. Ing. Pier Riccardo Porceddu*

