

ARCH. CLAUDIO MIGLIORATI
Piazza B. Michelotti n° 5 – 06122 Perugia
tel. e fax +39 075 5723801 – cell. +39 348 3306584
email miglioraticlaudio1@virgilio.it

TRIBUNALE DI PERUGIA

CONSULENZA TECNICA

Sig. Giudice dell'Esecuzione **Dott.ssa Lignani Giulia Maria**

Esecuzione Immobiliare iscritta al **N. 360/17 R.G. Es.**

PROMOSSA DA:

CONTRO:

avente per oggetto **valutazione di terreni ed edifici**
semidiruti siti in Loc. Carpiano, Comune di Gubbio, a circa
15,5 km dalla E45 uscita di Ponte Pattoli e circa 16 km a sud
del centro di Gubbio.

Udienza rinvio **9 novembre 2018**



Premessa

Il sottoscritto Arch. Claudio Migliorati con studio in Perugia, Piazza B. Michelotti n. 5, iscritto all'Ordine degli Architetti, Paesaggisti, Pianificatori e Conservatori della Provincia di Perugia con il n. 257 ed all'Albo dei Consulenti Giudiziari del Tribunale di Perugia con il n. 328, con ordinanza del 27 febbraio 2018 veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva n. 360/2017 e gli veniva richiesto di stimare il valore di beni e di redigere relazione scritta da depositare in Cancelleria almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata per il giorno 9 novembre 2018.

Il sottoscritto tecnico veniva invitato a trasmettere, entro dieci giorni, atto di accettazione dell'incarico mediante apposito documento sottoscritto con firma digitale.

Pertanto, in ottemperanza a quanto richiesto, in data 8 marzo 2018 il sottoscritto provvedeva a depositare telematicamente documento ove dichiarava di accettare l'incarico e prestava giuramento di bene e fedelmente procedere alle operazioni affidategli.

Il quesito così recita:

"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 inidonei;

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:

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 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 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 esecutati;

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 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 o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di esistenza di opere abusive, della possibilità di sanatoria ai sensi delle Leggi nn. 47/85 e 724/94 e dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; 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 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 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 BENE PIGNORATO (appartamento, capannone ecc.) con riferimento alla lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima" di cui sub 2)]; ad indicare la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ad indicare in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; ad indicare nei medesimi paragrafi altresì le caratteristiche strutturali del bene e le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi, tramezzature interne,



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

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 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 definita valutazione e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; in particolare, a depositare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;

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



GE, della intenzione di procedere all'accesso forzoso.

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 della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti."

L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne 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 sino 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).

a) file di fotografie dell'immobile (due scatti dell'esterno e due scatti dell'interno),

b) attestazione di aver proceduto all'invio di una copia alle parti indicate al punto 14

c) eventuali allegati

d) eventuale bozza di ordinanza di divisione

e) un secondo file con istanza di liquidazione documentata

Contestualmente al deposito telematico dovrà riconsegnare in cancelleria la documentazione tecnica e una copia di cortesia di quanto già depositato telematicamente.

L'accettazione telematica verrà effettuata non appena perfezionato il deposito della copia di cortesia.

SI AUTORIZZA

Il C.T.U., al fine dell'incarico conferito, ad accedere ad ogni documento mancante concernente gli immobili pignorati, necessario o utile per l'espletamento dell'incarico (con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile), in possesso del Comune,



dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, acquisendone anche copia semplice, non trovando applicazione nel caso di specie i limiti di cui alla L. 31/12/96 n. 675 come modificata; autorizza altresì il C.T.U. a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo all'esecutato ovvero all'occupante l'immobile pignorato.

DISPONE

che il perito depositi la relazione di stima almeno 30 giorni prima dell'udienza;
avvisa le parti che copia della perizia sarà loro inviata dal perito al momento del deposito a mezzo PEC ovvero, se non sia possibile, a mezzo telefax o posta ordinaria;
concede termine a tutte le parti sino a 15 giorni prima della udienza per l'invio di note di osservazioni alla relazione di stima con gli stessi mezzi; *in tal caso l'esperto comparirà all'udienza per rendere i chiarimenti*;
autorizza le parti al deposito delle note in udienza.

OPERAZIONI DEL CONSULENTE TECNICO

Confermato l'incarico, il sottoscritto dava quindi inizio alle attività peritali, provvedendo ad **iniziare le indagini ed a prendere contatto con il custode Istituto Vendite Giudiziarie** di Perugia per concordare un sopralluogo presso gli immobili oggetto della presente relazione.

In data **29 marzo 2018** il sottoscritto C.T.U. effettuava quindi una **prima ricognizione dei beni dando contestualmente inizio alle operazioni peritali (vedi verbale I.V.G., allegato "A")**, alla presenza del debitore esecutato, Sig. _____, dell'incaricato dell'I.V.G. Sig. _____



..... e dei propri collaboratori
..... , provvedendo ad effettuare accurata documentazione fotografica e rilievi delle unità collabenti.

In tale sede, il C.T.U. si riservava di effettuare un ulteriore sopralluogo successivamente al reperimento di tutta la documentazione tecnica necessaria alla corretta verifica dello stato dei luoghi.

Si provvedeva quindi a **reperire presso l’Agenzia del Territorio** di Perugia le visure catastali complete ed aggiornate, onde effettuare una prima verifica dell’esatta consistenza catastale dei beni oggetto di stima, provvedendo ad approfondire le indagini esaminando anche visure storiche al fine di ricostruire la realtà della situazione all’attualità.

Il sottoscritto provvedeva inoltre ad effettuare **accesso agli atti presso il Comune di Gubbio per al fine di procedere alla richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica** oltre al reperimento di tutta la documentazione necessaria all’espletamento dell’incarico, **estendendo le indagini anche presso la Comunità Montana Alta Umbria e la CIA Umbria** per acquisire utili informazioni e chiarimenti in merito ai terreni pignorati.



A seguito del rilascio del C.D.U. e della consegna della richiesta di visione e copia degli elaborati del P.R.G., il sottoscritto provvedeva ad effettuare ulteriore sopralluogo presso gli immobili oggetto di causa, provvedendo altresì ad analizzare e verificare **l'elenco delle strade comunali** (vedi allegato "F") oltre all'andamento del terreno studiandone anche le **curve di livello** (vedi allegato "G").

Vista la vastità dell'area pignorata (*comunque costituita da un blocco di terreni contigui*) e la sua frammentazione in diversi fogli di mappa catastali e diversi fogli di ciascuna tavola del P.R.G., durante le attività di indagine e studio si reputava **indispensabile redigere grafici che rappresentassero, come quadri di unione, l'intera proprietà, ed ove di volta in volta venisse analizzato un differente tema** (*catasto, curve di livello, viabilità, contenuti urbanistici, ambientali e paesaggistici, vincoli, uso del suolo*) così da avere una più agevole ed esaustiva rappresentazione, lettura e comprensione del territorio (vedi allegati "H", "I", "L", "M", "N", "O").

Lo scrivente provvedeva ad effettuare **aggiornamento delle visure ipotecarie** ed inoltre eseguiva un'**indagine di mercato** riferita all'attualità per beni analoghi oggetto di recenti compravendite anche tramite l'apporto di fonti istituzionali di rilevazione.



Tutto ciò premesso e:

- in esito quindi ad un attento studio degli atti di causa e dei documenti in essi riportati;
 - esperite tutte le necessarie e complesse indagini;
 - proceduto, come già riportato, al reperimento sui luoghi di tutti i dati tecnici relativi ai termini ed alle specifiche richieste del quesito formulato dalla S.V.Ill.ma,
- lo scrivente si ritiene sicuramente in grado di riassumere qui di seguito il risultato delle indagini compiute nonché la procedura valutativa adottata, nella seguente:

RELAZIONE PERITALE

la quale, per una maggiore chiarezza espositiva, si ritiene di articolare come segue:

- 1. PREMESSA**
- 2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA**
- 3. VERIFICA TITOLO DI PROPRIETA' E STATO DI POSSESSO**
- 4. RILIEVO DEI CARICHI PENDENTI**
- 5. VERIFICA REGOLARITA' URBANISTICA**
- 6. STUDIO E FORMAZIONE DI LOTTI**
- 7. PROCEDIMENTO DI STIMA E VALUTAZIONE**
- 8. ELENCO ALLEGATI**



Lo scrivente fa presente che la documentazione della pratica è risultata completa ed è stata aggiornata ed integrata con estratti di mappa, visure catastali storiche, elaborati planimetrici, elenco immobili (*vedi allegato "B"*) e con aggiornamento visure ipotecarie (*vedi allegato "C"*).

1) PREMESSA

Forma oggetto della presente relazione peritale, come disposto dalla S.V. nei termini del quesito formulato nel decreto del 27 febbraio 2018, l'individuazione, descrizione e valutazione dei beni immobili di cui all'atto di pignoramento immobiliare a firma degli avvocati Giuseppe Manfredi ed Alfredo Manfredi, 30 giugno 2017 a favore della Nuova Banca delle Marche S.p.A. con cui venivano sottoposti a procedura esecutiva i diritti di piena proprietà (1/1) dei seguenti beni:

- Terreni agricoli collinari, contigui, di superficie totale pari a circa 125 ettari, oltre a n.4 fabbricati semidiruti, posti in Gubbio, Loc.Carpiano.



2) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE

DEI BENI OGGETTO DI STIMA

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Da un attento studio dell'atto di pignoramento, della relazione ipocatastale e di tutte le visure storiche aggiornate, estratti di mappa, elaborati planimetrici, elenco subalterni (vedi allegati "B" e "C") ed all'esito di tutte le indagini espletate, si è potuto determinare con certezza la identificazione catastale degli immobili oggetto di pignoramento.

All'attualità, quindi, gli immobili risultano identificati come segue:

N.C.T. del comune di Gubbio, Foglio di mappa n.411:

Part.	Porz	Qualità Classe		Superficie (m ²)			Reddito	
				ha	are	ca	Dominicale	Agrario
116	-	SEMINATIVO	4	48	60	Euro 10,04	Euro 17,57	
119	-	BOSCO MISTO	2	16	20	Euro 0,84 L. 1.620	Euro 0,33 L. 648	
120	-	BOSCO CEDUO	3	5	50	Euro 0,28 L. 550	Euro 0,09 L. 165	
121	-	SEMINATIVO	5	2	01	10 Euro 31,16 L. 60.330	Euro 57,12 L. 110.605	
122	-	BOSCO CEDUO	4	19	20	Euro 0,79 L. 1.536	Euro 0,30 L. 576	



123	-	BOSCO CEDUO	4		20	70	Euro 0,86 L. 1.656	Euro 0,32 L. 621
124	AA	PRATO	1	2	51	34	Euro 45,43	Euro 32,45
	AB	PASCOLO ARB	1		88	36	Euro 6,39	Euro 3,65

Intestazione:

nata a il

, proprietà per 1/1.

N.C.T. del comune di Gubbio, Foglio di mappa n.431:

Part.	Porz	Qualità Classe	Superficie (m ²)				Reddito	
			ha are ca				Dominicale	Agrario
4	-	BOSCO CEDUO	3	1	31	60	Euro 6,80 L. 13.160	Euro 2,04 L. 3.948
6	-	PASCOLO	2		30	0	Euro 1,24	Euro 0,46
7	-	BOSCO CEDUO	3	4	33	20	Euro 22,37 L. 43.320	Euro 6,71 L. 12.996
8	-	PASCOLO	2		98	20	Euro 4,06	Euro 1,52
9	-	PASCOLO ARB	2		5	50	Euro 0,28 L. 550	Euro 0,17 L. 330
10	-	SEMINATIVO	5	1	86	30	Euro 28,86 L. 55.890	Euro 52,92 L. 102.465
11	-	PASC CESPUG	1		3	80	Euro 0,08 L. 152	Euro 0,06 L. 114
12	-	PASC CESPUG	1		5	70	Euro 0,12 L. 228	Euro 0,09 L. 171
13	-	BOSCO CEDUO	4		23	70	Euro 0,98 L. 1.896	Euro 0,37 L. 711
17	-	SEMINATIVO	5	1	38	40	Euro 21,44 L. 41.520	Euro 39,31 L. 76.120
18	-	PASCOLO	2		17	10	Euro 0,71	Euro 0,26
19	-	PASCOLO	2		4	40	Euro 0,18	Euro 0,07



21	-	PASCOLO	2		7	90	Euro 0,33	Euro 0,12
22	AA	SEMIN ARBOR	5		28	38	Euro 4,40	Euro 9,53
	AB	PASCOLO ARB	2		1	92	Euro 0,10	Euro 0,06
23	-	PASCOLO	2		4	30	Euro 0,18	Euro 0,07
24	-	PASCOLO	2		21	90	Euro 0,90	Euro 0,34
25	-	SEMIN ARBOR	4		17	70	Euro 4,11 L. 7.965	Euro 6,40 L. 12.390
26	-	BOSCO CEDUO	3		69	30	Euro 3,58 L. 6.930	Euro 1,07 L. 2.079
27	AA	SEMINAT IVO	5		58	94	Euro 9,13	Euro 16,74
	AB	PASCOLO	2		11	59	Euro 0,48	Euro 0,18
	AC	PASCOLO ARB	2		19	57	Euro 1,01	Euro 0,61
34	-	PASCOLO	2		26	0	Euro 1,07 L. 2.080	Euro 0,40 L. 780
35	-	BOSCO CEDUO	3	3	98	40	Euro 20,58 L. 39.840	Euro 6,17 L. 11.952
37	-	PASCOLO ARB	2		18	20	Euro 0,94	Euro 0,56
38	-	PASC CESPUG	2		10	0	Euro 0,15 L. 300	Euro 0,05 L. 100
39	-	BOSCO CEDUO	4		3	40	Euro 0,14 L. 272	Euro 0,05 L. 102
40	-	SEMINATIVO	5	1	22	90	Euro 19,04 L. 36.870	Euro 34,91 L. 67.595
41	-	PASC CESPUG	2		10	50	Euro 0,16 L. 315	Euro 0,05 L. 105
42	-	PASC CESPUG	2		15	50	Euro 0,24 L. 465	Euro 0,08 L. 155
43	AA	PASCOLO	2	4	64	15	Euro 19,18	Euro 7,19
	AB	PASCOLO ARB	2	1	61	55	Euro 8,34	Euro 5,01
52	-	INCOLT PROD	U		35	20	Euro 0,18 L. 352	Euro 0,18 L. 352
53	-	PASC CESPUG	2		38	20	Euro 0,59 L. 1.146	Euro 0,20 L. 382



54	-	BOSCO CEDUO	2		20	80	Euro 1,40 L. 2.704	Euro 0,64 L. 1.248
55	-	PASC CESPUG	2		5	80	Euro 0,09 L. 174	Euro 0,03 L. 58
56	-	BOSCO CEDUO	2		1	20	Euro 0,08 L. 156	Euro 0,04 L. 72
57	-	BOSCO CEDUO	2		5	30	Euro 0,36 L. 689	Euro 0,16 L. 318
72	-	BOSCO CEDUO	3		3	70	Euro 0,19 L. 370	Euro 0,06 L. 111

Intestazione:

----- nata a ----- il -----
-----, proprietà per 1/1.

N.C.T. del comune di Gubbio, Foglio di mappa n.432:

Part.	Porz	Qualità Classe	Superficie (m ²)				Reddito	
			ha are ca				Dominicale	Agrario
1	-	BOSCO CEDUO	3		3	60	Euro 0,19 L. 360	Euro 0,06 L. 108
2	-	SEMIN ARBOR	4		37	90	Euro 8,81 L. 17.055	Euro 13,70 L. 26.530
3	-	PASCOLO	1		69	30	Euro 3,58	Euro 1,79
4	-	PASCOLO	1		3	90	Euro 0,20	Euro 0,10
5	-	PASC CESPUG	2		45	90	Euro 0,71 L. 1.377	Euro 0,24 L. 459
6	-	SEMIN ARBOR	4		17	60	Euro 4,09 L. 7.920	Euro 6,36 L. 12.320
7	-	BOSCO MISTO	1		18	80	Euro 1,07 L. 2.068	Euro 0,58 L. 1.128
8	-	SEMINATIVO	5	5	15	60	Euro 79,89	Euro 146,46



							L. 154.680	L. 283.580
9	-	BOSCO MISTO	2		4	0	Euro 0,21 L. 400	Euro 0,08 L. 160
10	-	BOSCO CEDUO	3	1	7	0	Euro 5,53 L. 10.700	Euro 1,66 L. 3.210
19	-	SEMINATIVO	5	1	39	10	Euro 21,55 L. 41.730	Euro 39,51 L. 76.505
20	-	PASCOLO	1		7	30	Euro 0,38 L. 730	Euro 0,19 L. 365
21	-	PASCOLO ARB	2		19	10	Euro 0,99 L. 1.910	Euro 0,59 L. 1.146
22	AA	PASCOLO	2		25	17	Euro 1,04	Euro 0,39
	AB	PASCOLO ARB	2		9	13	Euro 0,47	Euro 0,28
23	-	BOSCO CEDUO	3	5	38	10	Euro 27,79 L. 53.810	Euro 8,34 L. 16.143
24	AA	PRATO	1	4	23	0	Euro 76,46	Euro 54,62
	AB	SEMINATIVO	5	10	70	90	Euro 165,92	Euro 304,19
25	-	PASC CESPUG	2		7	60	Euro 0,12 L. 228	Euro 0,04 L. 76
26	-	BOSCO CEDUO	4		16	0	Euro 0,66 L. 1.280	Euro 0,25 L. 480
27	-	BOSCO CEDUO	4		3	60	Euro 0,15 L. 288	Euro 0,06 L. 108
28	-	PASCOLO	1		2	20	Euro 0,11	Euro 0,06
29	-	PASCOLO	1		74	80	Euro 3,86	Euro 1,93
30	-	BOSCO CEDUO	3		63	0	Euro 3,25 L. 6.300	Euro 0,98 L. 1.890
31	-	BOSCO MISTO	2		38	20	Euro 1,97 L. 3.820	Euro 0,79 L. 1.528
32	-	PASC CESPUG	2		24	30	Euro 0,38 L. 729	Euro 0,13 L. 243
33	-	AREA RURALE			5	60		
34	-	PASCOLO	1		38	0	Euro 1,96	Euro 0,98
35	-	PASC CESPUG	2		14	60	Euro 0,23 L. 438	Euro 0,08 L. 146
36	AA	SEMINATIVO	5	1	1	73	Euro 15,76	Euro 28,90
	AB	PASCOLO	2	1	26	57	Euro 6,54	Euro 3,92



		ARB							
37	-	BOSCO CEDUO	3		72	60	Euro 3,75 L. 7.260	Euro 1,12 L. 2.178	
38	-	BOSCO CEDUO	3	1	67	90	Euro 8,67 L. 16.790	Euro 2,60 L. 5.037	
39	-	PASCOLO	1		8	60	Euro 0,44 L. 860	Euro 0,22 L. 430	
40	-	SEMINATIVO	5	6	85	30	Euro 106,18 L. 205.590	Euro 194,66 L. 376.915	
41	-	PASC CESPUG	2		4	50	Euro 0,07 L. 135	Euro 0,02 L. 45	
42	-	BOSCO CEDUO	4		17	80	Euro 0,74 L. 1.424	Euro 0,28 L. 534	
43	-	PASCOLO	1		31	20	Euro 1,61 L. 3.120	Euro 0,81 L. 1.560	
44	-	PASCOLO	1		12	0	Euro 0,62	Euro 0,31	
45	-	SEMINATIVO	5	1	26	20	Euro 19,55 L. 37.860	Euro 35,85 L. 69.410	
46	-	PASCOLO	1		6	0	Euro 0,31 L. 600	Euro 0,15 L. 300	
47	-	BOSCO CEDUO	4		16	60	Euro 0,69 L. 1.328	Euro 0,26 L. 498	
48	-	PASC CESPUG	1		6	60	Euro 0,14 L. 264	Euro 0,10 L. 198	
49	-	BOSCO CEDUO	3		46	20	Euro 2,39 L. 4.620	Euro 0,72 L. 1.386	
50	-	PASC CESPUG	2		14	80	Euro 0,23 L. 444	Euro 0,08 L. 148	
51	-	PASCOLO	1		47	40	Euro 2,45	Euro 1,22	
52	-	BOSCO CEDUO	4	3	34	10	Euro 13,80 L. 26.728	Euro 5,18 L. 10.023	
53	-	PASCOLO	1		8	90	Euro 0,46	Euro 0,23	
54	-	BOSCO CEDUO	4		5	40	Euro 0,22 L. 432	Euro 0,08 L. 162	
55	-	BOSCO CEDUO	4		8	10	Euro 0,33	Euro 0,13	



								L. 648	L. 243
56	-	SEMINATIVO	5	1	81	50		Euro 28,12 L. 54.450	Euro 51,56 L. 99.825
57	-	PASC CESPUG	2		81	70		Euro 1,27 L. 2.451	Euro 0,42 L. 817
58	-	PASC CESPUG	2		10	20		Euro 0,16 L. 306	Euro 0,05 L. 102
59	-	PASC CESPUG	2		10	70		Euro 0,17 L. 321	Euro 0,06 L. 107
60	-	PASCOLO	1		12	20		Euro 0,63	Euro 0,32
61	-	PASC CESPUG	2		10	50		Euro 0,16 L. 315	Euro 0,05 L. 105
62	-	PASCOLO	1		25	60		Euro 1,32	Euro 0,66
63	-	PASC CESPUG	2		19	40		Euro 0,30 L. 582	Euro 0,10 L. 194
64	AA	PASCOLO	1		15	24		Euro 0,79	Euro 0,39
	AB	PASCOLO ARB	2		5	96		Euro 0,31	Euro 0,18
65	AA	AREA RURALE			1	30			
	AB	PASCOLO	1		15	50		Euro 0,80	Euro 0,40
66	AA	PASCOLO	2		41	24		Euro 1,70	Euro 0,64
	AB	PASCOLO ARB	2		13	76		Euro 0,71	Euro 0,43
67	-	PASCOLO	1		75	30		Euro 3,89	Euro 1,94
68	-	BOSCO CEDUO	3	1	35	10		Euro 6,98 L. 13.510	Euro 2,09 L. 4.053
69	-	BOSCO MISTO	2		29	80		Euro 1,54 L. 2.980	Euro 0,62 L. 1.192
70	-	PASCOLO	2		25	50		Euro 1,05 L. 2.040	Euro 0,40 L. 765
71	-	SEMINATIVO	5	4	7	50		Euro 63,14 L. 122.250	Euro 115,75 L. 224.125
72	-	PASC CESPUG	2		2	40		Euro 0,04 L. 72	Euro 0,01 L. 24
73	-	PASC CESPUG	2		4	20		Euro 0,07 L. 126	Euro 0,02 L. 42



74	-	PASC CESPUG	2		18	0	Euro 0,28 L. 540	Euro 0,09 L. 180
76	-	PASCOLO	1		10	40	Euro 0,54	Euro 0,27
77	-	PASC CESPUG	2		51	40	Euro 0,80 L. 1.542	Euro 0,27 L. 514
78	-	PASCOLO	1		15	40	Euro 0,80 L. 1.540	Euro 0,40 L. 770
80	-	PASCOLO	2		4	80	Euro 0,20 L. 384	Euro 0,07 L. 144
81	-	PASC CESPUG	2		57	20	Euro 0,89 L. 1.716	Euro 0,30 L. 572
82	-	PASCOLO	2		80	60	Euro 3,33 L. 6.448	Euro 1,25 L. 2.418
83	-	PASCOLO	1		33	70	Euro 1,74	Euro 0,87
84	-	PASC CESPUG	2		5	50	Euro 0,09 L. 165	Euro 0,03 L. 55
85	-	SEMIN ARBOR	5		78	0	Euro 12,09 L. 23.400	Euro 26,18 L. 50.700
86	-	PASCOLO	2		12	50	Euro 0,52 L. 1.000	Euro 0,19 L. 375
87	-	PASCOLO	1		17	60	Euro 0,91	Euro 0,45
88	-	BOSCO CEDUO	3		71	40	Euro 3,69 L. 7.140	Euro 1,11 L. 2.142
89	-	PASCOLO	1		20	40	Euro 1,05	Euro 0,53
91	-	SEMIN ARBOR	5		7	90	Euro 1,22 L. 2.370	Euro 2,65 L. 5.135
92	-	ULIVETO	2		4	60	Euro 1,78 L. 3.450	Euro 1,19 L. 2.300
93	-	PASCOLO	2		7	80	Euro 0,32 L. 624	Euro 0,12 L. 234
94	-	BOSCO CEDUO	4		23	70	Euro 0,98 L. 1.896	Euro 0,37 L. 711
95	-	ULIVETO	2		6	40	Euro 2,48 L. 4.800	Euro 1,65 L. 3.200
96	-	SEMINATIVO	5	6	66	40	Euro 103,25 L. 199.920	Euro 189,29 L. 366.520
97	-	PASCOLO ARB	2	1	38	40	Euro 7,15	Euro 4,29



98	-	SEMINATIVO	5		51	30	Euro 7,95 L. 15.390	Euro 14,57 L. 28.215
99	-	BOSCO CEDUO	2	10	21	10	Euro 68,56 L. 132.743	Euro 31,64 L. 61.266
101	-	BOSCO CEDUO	3	3	40	0	Euro 17,56 L. 34.000	Euro 5,27 L. 10.200
102	-	BOSCO CEDUO	3		50	90	Euro 2,63 L. 5.090	Euro 0,79 L. 1.527

Oltre a:

502	-	ENTE URBANO			13	90		
------------	---	------------------------	--	--	-----------	-----------	--	--

Particella senza intestazione né rendita, riferita apparentemente alla corte di un fabbricato rurale di cui non è stata possibile reperire preesistente consistenza. Andrà ripristinata la titolarità della particella, provvedendo al corretto riaccatastamento. In questa sede la superficie verrà considerata come terreno agricolo.

Intestazione:

..... nata a il

....., proprietà per 1/1.

N.C.E.U. del comune di Gubbio, Foglio di mappa n.431:

Part.	Categoria	Indirizzo	N.D.R.
505	unità collabenti	VOCABOLO I COLLI piano: T-1;	graffata con corte esclusiva (ente urbano) di superficie lorda pari a mq 2.210
506	unità collabenti	VOCABOLO COLLI BASSI piano: T- 1;	graffata con corte esclusiva (ente urbano) di superficie lorda pari a mq 2.350



Intestazione:

nata a il
, proprietà per 1/1.

N.C.E.U. del comune di Gubbio, Foglio di mappa n.432:

Part.	Categoria	Indirizzo	N.D.R.
501	unità collabenti	VOCABOLO STERPAIOLO II piano: T-1	graffata con corte esclusiva (ente urbano) di superficie lorda pari a mq 830
503	unità collabenti	VOCABOLO STERPAIOLO piano: T-1;	graffata con corte esclusiva (ente urbano) di superficie lorda pari a mq 860

Intestazione:

nata a il
, proprietà per 1/1.

Destinazione urbanistica

La zona ove insistono gli immobili ed i terreni pignorati viene classificati dai vigenti Strumenti Urbanistici Comunali come di seguito indicato (*vedi anche Certificato di Destinazione Urbanistica, allegato "D" ed estratti P.R.G. e N.T.A., allegato "E"*):

"SPAZIO RURALE", di cui al TITOLO VII Capo II - Disciplina delle componenti relative all'uso produttivo del suolo, ove ogni



intervento è regolamentato dalle NTA/Piano Regolatore Generale, parte strutturale, approvato con D.C.C. n.197 del 24.10.2007 nel rispetto delle prescrizioni, di cui alla L.R. n.1/2015.

I terreni, di cui sopra, sono individuati:

- parte come area agricola, regolamentata dall'art.153 delle sopra richiamate NTA/ Piano Regolatore Generale.

"SISTEMA NATURALISTICO AMBIENTALE", di cui al TITOLO II, Capo III - Componente naturalistica ambientale, ove ogni intervento è regolamentato dalle NTA/Piano Regolatore Generale, parte strutturale, approvato con D.C.C. n.197 del 24.10.2007 nel rispetto delle prescrizioni, di cui alla L.R. 1/2015.

I terreni, di cui sopra, sono individuati:

- parte come area boscata, regolamentata dall'art. 55 delle sopra richiamate NTA/Piano Regolatore Generale.

Parte delle aree di cui sopra rientrano nel "SISTEMA NATURALISTICO AMBIENTALE", di cui al TITOLO II, Capo III - Componente naturalistica ambientale - "Disciplina delle aree di elevato interesse naturalistico" ove ogni intervento è regolamentato dalle NTA/Piano Regolatore Generale, parte strutturale, nonché dall'art. 48, così come approvato con D.C.C.



N.197 del 24.10.2007.

Inoltre, parte delle aree di cui sopra rientrano nel "SISTEMA NATURALISTICO AMBIENTALE", di cui al TITOLO II, Capo II - Componente geologica, geomorfologica, idrogeologica ed idraulica - "Disciplina dei corsi d'acqua, degli ambiti fluviali e degli ambiti interessati dal Bacino del Chiascio" ove ogni intervento è regolamentato dalle NTA/Piano Regolatore Generale, parte strutturale, nonché dall'art. 41, così come approvato con D.C.C. N.197 del 24.10.2007.

L'unità collabente n.1 (all'attualità Foglio 431 Part.505, ex Part.20 sub 1 come verificato nelle visure storiche) viene individuata nella tavola ES 5 dei vincoli del P.R.G. al n.071, scheda 895 dell'allegato B delle N.T.A. (allegato "E") "Edifici sparsi nel territorio costituenti beni immobili di interesse storico, architettonico e culturale ai sensi dell'art. 33, comma 5 della legge regionale 22 febbraio 2005, n. 11. B3 - Edilizia rurale."

E' stato possibile reperire presso il Comune di Gubbio anche scheda di rilevamento dell'immobile (vedi allegato "P").

Si fa notare che nella tavola ES 5 sopraindicata, viene riportato erroneamente anche il vincolo n.279: trattasi però di incongruenza già prontamente segnalata agli uffici tecnici



competenti.

Descrizione sommaria

Appezamento di terreno in collina, per una superficie totale catastale pari a circa 125 ettari ove sono presenti n.4 fabbricati semidiruti (*unità collabenti*).

Confini:

, residua proprietà esegutati salvo se altri.

Descrizione analitica

La proprietà oggetto della presente relazione si trova in aperta campagna a sud del Comune di Gubbio.

Trattasi di **terreno agricolo collinare**, solo parzialmente recintato, di estensione totale di circa 125 ettari, con pendenze variabili e diversi dislivelli.

La proprietà è attraversata da strade interpoderali e da strade vicinali campestri in breccione in pessimo stato di conservazione (*alcune interrotte*), dilavate anche a causa del terreno scosceso.

I terreni sono suddivisi principalmente in seminativo, bosco



e pascolo (*vedi per il dettaglio allegato "S"*), presentano tipica vegetazione spontanea ed è altresì presente un laghetto collinare ed a valle di ciascun versante sono presenti fossi per la regimazione naturale delle acque.

Lungo la viabilità principale si avvicinano quattro fabbricati semidiruti, in alcuni casi avvolti da vegetazione, in pessime condizioni di stabilità e carenti delle necessarie condizioni di sicurezza, quindi visionabili solo dall'esterno.

Gli edifici presentano in generale tecniche costruttive analoghe, con muratura in pietrame legata con calce e mista a mattoni, coperture in travi di legno, pannelle in laterizio e sovrastanti coppi e tegole.

Nelle porzioni di facciate ancora esistenti sono leggibili interventi effettuati in diverse epoche, ma le finiture non sono evidenti visto il grave stato di conservazione in cui si trovano e risulta assente qualunque impianto tecnologico, anche se risultano visibili le vecchie palificazioni per la fornitura di energia elettrica.

Di tali edifici è stata quindi possibile appurarne la preesistenza anche mediante la consultazione di foto aeree storiche, gli stessi sono stati accatastati come unità collabenti (*vedi planimetrie allegato "B"*) e sarà possibile effettuare interventi volti al ripristino degli stessi o di parti di essi



attraverso la loro ricostruzione.

Nella documentazione fotografica allegata sono presenti foto di dettaglio oltre che foto aerea con individuazione dei quattro edifici.

Unità collabente n.1 (*Foglio 431 part.505*): collocata nell'ambito di una corte di mq 2.210,00, originariamente si presentava come edificio a due piani di forma articolata, si intuisce una struttura un tempo di pregio e sono ancora visibili archi in pietra. La superficie totale da poter ripristinare è pari a mq 546,74.

Unità collabente n.2 (*Foglio 431 part.506*): collocata nell'ambito di una corte di mq 2.350,00, nonostante la struttura originaria non sia completamente leggibile, essa si presentava presumibilmente come casa colonica a due piani; all'attualità sono evidenti crolli recenti. La superficie totale da poter ripristinare è pari a mq 441,59.

Unità collabente n.3 (*Foglio 432 part.501*): collocata nell'ambito di una corte di mq 830,00, la struttura esterna si è quasi completamente conservata, ed anche l'interno, nonostante i crolli, è chiaramente leggibile. Di forma rettangolare ed a tre piani con copertura a capanna, la



superficie totale da poter ripristinare è pari a mq 330,90.

Unità collabente n.4 (*Foglio 432 part.503*): collocata nell'ambito di una corte di mq 860,00, infestata da vegetazione, di forma irregolare con tetto a capanna, la superficie totale da poter ripristinare è pari a mq 437,54.

3) VERIFICA TITOLO DI PROPRIETA' **E STATO DI POSSESSO**

I beni in oggetto sono pervenuti all'esecutato mediante accettazione espressa di eredità con TRASCRIZIONE A FAVORE del 20/03/2017 - Registro Particolare 5192 Registro Generale 7425, Pubblico ufficiale CAMPODONICO GIANLUCA Repertorio 6586/5216 del 01/03/2017, ATTO PER CAUSA DI MORTE (*vedi ispezione, allegato "C"*).

STATO DI POSSESSO

I beni oggetto di pignoramento risultano essere posseduti dall'esecutato Sig. _____, ad eccezione delle seguenti particelle occupate dal Sig. _____, nato a _____



il _____, titolare di impresa agricola, in forza di contratto

d'affitto n.8/2016 (vedi allegato "Q"):

Foglio 411, Particelle 116, 124; Foglio 431, Particelle 9, 10, 11,

22, 27; Foglio 432, Particelle 20, 21, 22, 24, 32, 39, 40, 41

(vedi tavola redatta dal sottoscritto con individuazione dei

terreni affittati, allegato "R").

4) RILIEVO DEI CARICHI PENDENTI

A seguito dello studio della documentazione presente nel

fascicolo dell'esecuzione ed in considerazione

dell'**aggiornamento delle visure ipotecarie effettuate dal**

sottoscritto in data 4 ottobre 2018 presso l'Ufficio di

Pubblicità Immobiliare di Perugia (vedi allegato "C"), lo

scrivente riferisce che, in relazione ai beni oggetto di

pignoramento, risultano le seguenti iscrizioni e/o trascrizioni

pregiudizievoli:

- ISCRIZIONE CONTRO del 15/12/2010 - Registro

Particolare 7269 Registro Generale 32977

Pubblico ufficiale NOTAIO ANTONIO CHIAFALA' Repertorio



3570 del 03/12/2010

*IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A
GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO*

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 20/03/2017 -

Registro Particolare 5192 Registro Generale 7425

*Pubblico ufficiale CAMPODONICO GIANLUCA Repertorio
6586/5216 del 01/03/2017*

*ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE ESPRESSA
DI EREDITA'*

- TRASCRIZIONE CONTRO del 05/09/2017 - Registro

Particolare 15821 Registro Generale 22538

*Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3276/2017 del
07/07/2017*

*ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI
PIGNORAMENTO IMMOBILI*

5) VERIFICA

REGOLARITA' URBANISTICA

Per quanto riguarda i terreni, non si rende necessario
rispondere a tale quesito.



Per quanto riguarda le quattro unità collabenti, visto l'accertamento della preesistente consistenza, sarà possibile effettuare interventi volti al ripristino degli stessi o di parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione.

6) STUDIO E FORMAZIONE DEI LOTTI

Lo scrivente andrà a riferire i risultati delle analisi e dello studio eseguiti al fine di verificare la comoda divisibilità o meno degli immobili in più lotti per la vendita al pubblico senza incanto.

In considerazione dell'attento studio della zona, della morfologia del territorio, della qualità delle colture, della viabilità e della della dislocazione dei fabbricati, a parere dello scrivente gli immobili oggetto del pignoramento sono comodamente e convenientemente **divisibili**.

Si verranno quindi a determinare **n.12 lotti** (come illustrato nel grafico redatto dal sottoscritto, vedi allegato "T"), prestando particolare attenzione a che essi risultino di



dimensioni appetibili e tutti comunque accessibili dalle strade vicinali, così da non dover prevedere alcuna servitù obbligatoria.

7) PROCEDIMENTO DI STIMA E VALUTAZIONE

Andremo a ricercare il più probabile valore venale di comune commercio da attribuire agli immobili sopra descritti seguendo un procedimento di *Stima Sintetico Comparativa* cioè sulla base ed in diretto riferimento a valori venali già sperimentati ed adottati in occasione di reali trasferimenti recentemente avvenuti in Gubbio e zone limitrofe, oltre che nelle prossimità del bene pignorato.

Per la valutazione dei beni in oggetto, lo scrivente ha ritenuto adottare, come parametro tecnico di riferimento, la **superficie commerciale espressa in metri quadrati**, così da poter formulare un giudizio di stima sulla base di riferimenti oggettivi.

Le ulteriori indagini di mercato, esperite personalmente dallo scrivente, sono state compiute presso l'Agenzia del Territorio, la Camera di Commercio, nonché presso qualificati



Studi Notarili, Studi Tecnici e referenziate Agenzie Immobiliari operanti nella zona di Gubbio, specializzate in compravendita di beni aventi caratteristiche simili a quelli oggetto di stima.

In esito quindi a questi accertamenti eseguiti, lo scrivente ha successivamente perequato i valori riscontrati alla realtà oggetto di stima, apportando le opportune aggiunte e/o detrazioni ai valori unitari, in considerazione delle effettive rispettive caratteristiche e dei fattori che influenzano positivamente/negativamente il valore del bene.

Infatti la valutazione dei terreni a destinazione agricola ha tenuto conto di quanto sopra descritto e di quanto analizzato nei grafici redatti dal sottoscritto, in particolare degli strumenti urbanistici, delle colture, di esposizione, giaciture, altimetria, andamento del terreno, rischi idrogeologici, vincoli di zona, accessibilità, viabilità e collegamenti non agevoli.

I fabbricati sono stati valutati sulla base dei mq da poter recuperare, attribuendo congrui valori al mq ponendo particolare attenzione allo stato di conservazione, alle potenzialità ed ai costi di demolizione e ripristino.

Su questi concetti e su queste basi, in considerazione quindi delle quantità, qualità e natura dei beni ed in base a quanto precedentemente esposto, si riepilogano **nell'allegato "S"** le singole **superfici catastali** di riferimento per i terreni oggetto



della presente relazione ed i rispettivi valori unitari di stima, per una **superficie totale pari a mq 1.243.690,00** ed un **valore totale dei terreni pari ad € 464.805,75.**

Per quanto riguarda i fabbricati, si ritiene congruo attribuire i seguenti valori unitari (*comprensivi delle singole corti esclusive*):

Unità collabente n.1 - 120,00 €/mq

Unità collabente n.2 - 100,00 €/mq

Unità collabente n.3 - 150,00 €/mq

Unità collabente n.4 - 100,00 €/mq

Venendo così a determinare, sulla base delle superfici catastali, i seguenti valori:

Unità collab. n.1 - mq 546,74 x 120,00 €/mq = **€ 65.608,80**

Unità collab. n.2 - mq 441,59 x 100,00 €/mq = **€ 44.159,00**

Unità collab. n.3 - mq 330,90 x 150,00 €/mq = **€ 49.635,00**

Unità collab. n.4 - mq 437,54 x 100,00 €/mq = **€ 43.754,00**

e così per un valore dei beni oggetto di pignoramento di complessivi € 667.962,55

(*diconsi euro seicentosessantasettemilanovecentosessantadue/55*).

Per la consistenza specifica dei singoli lotti si



rimanda allo schema contenuto nell'allegato "U", di

seguito il riepilogo:

LOTTO 1

Terreni agricoli mq 336.420,00

Valore € 165.014,40

LOTTO 2

Terreni agricoli mq 72.240,00

Unità collabente n.1 mq 546,74

Valore € 80.186,80

LOTTO 3

Terreni agricoli mq 159.240,00

Unità collabente n.2 mq 441,59

Valore € 89.730,50

LOTTO 4

Terreni agricoli mq 150.800,00

Unità collabente n.3 mq 330,90

Valore € 109.495,90

LOTTO 5

Terreni agricoli mq 119.470,00



Valore € 25.946,00

LOTTO 6

Terreni agricoli mq 64.730,00

Unità collabente n.4 mq 437,54

Valore € 74.611,50

LOTTO 7

Terreni agricoli mq 32.670,00

Valore € 6.602,90

LOTTO 8

Terreni agricoli mq 59.780,00

Valore € 21.069,00

LOTTO 9

Terreni agricoli mq 71.990,00

Valore € 29.118,05

LOTTO 10

Terreni agricoli mq 69.600,00

Valore € 19.484,00

LOTTO 11



Terreni agricoli mq 80.480,00

Valore € 25.465,00

LOTTO 12

Terreni agricoli mq 26.270,00

Valore € 21.238,50

***N.B.** tutti i valori sopra riportati sono da considerarsi indicativi e soggetti a variabili temporali, dunque potrebbero subire variazioni percentuali in diminuzione od in aumento, per una differenza comunque non superiore al 10% dell'importo indicato. In questa sede vengono comunque conteggiati i valori relativi alla data odierna.*

8) ELENCO ALLEGATI

- Documentazione fotografica
- A) Copia verbale IVG primo accesso;
- B) Estratti di mappa, visure catastali storiche, elaborati planimetrici, elenco subalterni;
- C) Aggiornamento visure ipotecarie;



- D) Copia Certificato di Destinazione Urbanistica n.151/2018
- E) Estratto Norme Tecniche di Attuazione ed estratto tavole P.R.G. ES 4, ES 5, ES 6, EL F. Uso del suolo;
- F) Classificazione strade comunali, con legenda;
- G) Grafico curve di livello da WebGIS UmbriaGeo Regione Umbria;
- H) Grafico redatto dal sottoscritto: quadro unione fogli catastali con individuazione particelle pignorate, scala 1:10.000, con legenda;
- I) Grafico redatto dal sottoscritto: sovrapposizione curve di livello, mappe catastali, tracciato delle strade vicinali, con individuazione della proprietà, scala 1:10.000, con legenda;
- L) Grafico redatto dal sottoscritto: individuazione della proprietà nelle tavole ES.4 del P.R.G. contenuti urbanistici ed ambientali, scala 1:10.000, con legenda;
- M) Grafico redatto dal sottoscritto: individuazione della proprietà nelle tavole ES.5 del P.R.G. contenuti urbanistici, paesaggistici e vincoli, scala 1:10.000, con legenda;
- N) Grafico redatto dal sottoscritto: individuazione della proprietà nelle tavole ES.6 del P.R.G. zoning rischio geologico, idrogeologico ed idraulico, scala 1:10.000, con legenda;
- O) Grafico redatto dal sottoscritto: individuazione della proprietà nelle tavole di uso del suolo del P.R.G., scala



1:10.000, con legenda;

- P) Scheda di rilevazione edificio vincolato;
- Q) Copia contratto d'affitto registrato;
- R) Grafico redatto dal sottoscritto: individuazione delle particelle affittate, scala 1:10.000;
- S) Computo terreni agricoli;
- T) Grafico redatto dal sottoscritto: schema divisione in lotti, scala 1:10.000;
- U) Schema di definizione lotti e calcolo dei valori.

Tanto dovevasi riferire in evasione dell'incarico ricevuto.

Perugia, li 09/10/2018

Il Consulente Tecnico d' Ufficio

(Arch. Claudio Migliorati)



TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 360/17 R.G. Es.

promossa da:

contro:

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

A scioglimento della riserva che precede;

Vista l'istanza di vendita ritualmente depositata e riproposta
all'udienza del

vista la documentazione a questa allegata ex art. 567, c. 2,
c.p.c.;

considerato che all'udienza di cui all'art. 569 c.p.c. le parti non
hanno avanzato opposizioni

DISPONE

Procedersi alla vendita senza incanto dei beni come appresso
descritti:



LOTTO 1

- Diritti di 1/1

DIRITTI POSTI IN VENDITA:

Viene posta in vendita la totalità dei diritti.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:

Terreni agricoli collinari, per una superficie totale pari a mq
336.420,00, siti in Loc. Carpiano, Comune di Gubbio.

Il tutto individuato al Catasto di Perugia come di seguito
indicato:

N.C.T. del comune di Gubbio

Foglio di mappa n.411: part. 116 e 124.

Foglio di mappa n.431: part. 9, 10, 11, 12, 13, 22 e 27.

**Foglio di mappa n.432: part. 20, 21, 22, 24, 25, 26, 27,
31, 32, 33, 38, 39, 40, 41, 42, 50 e 57.**

Intestazione:

nata a il
, proprietà per 1/1.

CONFINI:

residua
proprietà esecutato salvo se altri.

GRAVAMI NON ELIMINABILI DALLA PROCEDURA:

Nessuno.

REGOLARITA' URBANISTICA E/O CATASTALE



Trattasi di terreni agricoli.

STATO DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI:

Le seguenti particelle:

N.C.T. del comune di Gubbio

Foglio di mappa n.431: part. 12 e 13;

Foglio di mappa n.432: part. 25, 26, 27, 31, 33, 38, 42, 50 e

57; risultano possedute da:

- _____, esecutato, nato a _____ (PG) il _____.

Le seguenti particelle:

N.C.T. del comune di Gubbio

Foglio di mappa n.411: part. 116 e 124;

Foglio di mappa n.431: part. 9, 10, 11, 22 e 27;

Foglio di mappa n.432: part. 20, 21, 22, 24, 32, 39, 40 e 41;

risultano possedute da:

- _____, nato a _____ il _____,

titolare di impresa agricola, in forza di **contratto d'affitto n.8/2016, durata 5 anni dal 11/11/2015, canone d'affitto annuo € 2.000,00.**

Al prezzo base di **€ 165.014,40**

LOTTO 2



- Diritti di 1/1

DIRITTI POSTI IN VENDITA:

Viene posta in vendita la totalità dei diritti.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:

Fabbricato semidiruto (unità collabente) con 546,74 mq da poter recuperare, con corte esclusiva e terreni agricoli collinari di superficie complessiva pari a mq 72.240,00, siti in Loc. Carpiano, Comune di Gubbio.

Il tutto individuato al Catasto di Perugia come di seguito indicato:

N.C.T. del comune di Gubbio

Foglio di mappa n.431: part. 4, 6, 7, 8, 18, 19 e 21.

N.C.E.U. del comune di Gubbio

Foglio di mappa n.431: part. 505.

Intestazione:

nata a il
, proprietà per 1/1.

CONFINI:

, residua proprietà
esecutato salvo se altri.

GRAVAMI NON ELIMINABILI DALLA PROCEDURA:

Nessuno.

REGOLARITA' URBANISTICA E/O CATASTALE



Trattasi di terreni agricoli.

L'unità collabente (all'attualità Foglio 431 Part.505, ex Part.20 sub 1 come verificato nelle visure storiche) viene individuata nella tavola ES 5 dei vincoli del P.R.G. al n.071, scheda 895 dell'allegato B delle N.T.A (allegato "E") "Edifici sparsi nel territorio costituenti beni immobili di interesse storico, architettonico e culturale ai sensi dell'art. 33, comma 5 della legge regionale 22 febbraio 2005, n. 11. B3 – Edilizia rurale."

Visto l'accertamento della preesistente consistenza, sarà possibile effettuare interventi volti al ripristino dell'edificio attraverso la sua ricostruzione.

STATO DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI:

Gli immobili risultano posseduti da:

- _____, esecutato, nato a _____ (PG) il _____

Al prezzo base di **€ 80.186,80**

LOTTO 3

- Diritti di 1/1

DIRITTI POSTI IN VENDITA:

Viene posta in vendita la totalità dei diritti.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:



Fabbricato semidiruto (unità collabente) con 441,59 mq da poter recuperare, con corte esclusiva e terreni agricoli collinari di superficie complessiva pari a mq 159.240,00, siti in Loc. Carpiano, Comune di Gubbio.

Il tutto individuato al Catasto di Perugia come di seguito indicato:

N.C.T. del comune di Gubbio

Foglio di mappa n.431: part. 17, 23, 24, 25, 26, 34, 35, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 52, 53, 54, 55, 56, 57 e 72.

N.C.E.U. del comune di Gubbio

Foglio di mappa n.431: part. 506.

Intestazione:

nata a il
proprietà per 1/1.

CONFINI:

, residua proprietà
esecutato salvo se altri.

GRAVAMI NON ELIMINABILI DALLA PROCEDURA:

Nessuno.

REGOLARITA' URBANISTICA E/O CATASTALE

Trattasi di terreni agricoli. Per quanto riguarda l'unità collabente, visto l'accertamento della preesistente consistenza, sarà possibile effettuare interventi volti al ripristino dell'edificio



attraverso la sua ricostruzione.

STATO DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI:

Gli immobili risultano posseduti da:

- , esecutato, nato a (PG) il

Al prezzo base di **€ 89.730,50**

LOTTO 4

- Diritti di 1/1

DIRITTI POSTI IN VENDITA:

Viene posta in vendita la totalità dei diritti.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:

Fabbricato semidiruto (unità collabente) con 330,90 mq da poter recuperare, con corte esclusiva e terreni agricoli collinari di superficie complessiva pari a mq 150.800,00, siti in Loc. Carpiano, Comune di Gubbio.

Il tutto individuato al Catasto di Perugia come di seguito indicato:

N.C.T. del comune di Gubbio

Foglio di mappa n.432: part. 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 72, 73, 74, 77, 83, 84, 85, 96, 87, 94, 95, 96, 97 e 101.

N.C.E.U. del comune di Gubbio



Foglio di mappa n.432: part. 501.

Intestazione:

nata a _____ il _____
proprietà per 1/1.

CONFINI:

_____, residua proprietà esecutato salvo se altri.

GRAVAMI NON ELIMINABILI DALLA PROCEDURA:

Nessuno.

REGOLARITA' URBANISTICA E/O CATASTALE

Trattasi di terreni agricoli. Per quanto riguarda l'unità collabente, visto l'accertamento della preesistente consistenza, sarà possibile effettuare interventi volti al ripristino dell'edificio attraverso la sua ricostruzione.

STATO DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI:

Gli immobili risultano posseduti da:

- _____, esecutato, nato a _____ (PG) il _____

Al prezzo base di **€ 109.495,90**

LOTTO 5



- Diritti di 1/1

DIRITTI POSTI IN VENDITA:

Viene posta in vendita la totalità dei diritti.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:

Terreni agricoli collinari, per una superficie totale pari a mq
119.470,00, siti in Loc. Carpiano, Comune di Gubbio.

Il tutto individuato al Catasto di Perugia come di seguito
indicato:

N.C.T. del comune di Gubbio

Foglio di mappa n.432: part. 88, 98, 99 e 102.

Intestazione:

nata a il
, proprietà per 1/1.

CONFINI:

residua proprietà esecutato
salvo se altri.

GRAVAMI NON ELIMINABILI DALLA PROCEDURA:

Nessuno.

REGOLARITA' URBANISTICA E/O CATASTALE

Trattasi di terreni agricoli.

STATO DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI:

Gli immobili risultano posseduti da:



- , esecutato, nato a (PG) il

Al prezzo base di **€ 25.946,00**

LOTTO 6

- Diritti di 1/1

DIRITTI POSTI IN VENDITA:

Viene posta in vendita la totalità dei diritti.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:

Fabbricato semidiruto (unità collabente) con 437,54 mq da poter recuperare, con corte esclusiva e terreni agricoli collinari di superficie complessiva pari a mq 64.730,00, siti in Loc. Carpiano, Comune di Gubbio.

Il tutto individuato al Catasto di Perugia come di seguito indicato:

N.C.T. del comune di Gubbio

Foglio di mappa n.432: part. 46, 69, 70, 71, 81, 82, 89, 91, 92 e 93.

N.C.E.U. del comune di Gubbio

Foglio di mappa n.432: part. 503.

Intestazione:

nata a il

, proprietà per 1/1.



CONFINI:

Residua proprietà esecutato salvo se altri.

GRAVAMI NON ELIMINABILI DALLA PROCEDURA:

Nessuno.

REGOLARITA' URBANISTICA E/O CATASTALE

Trattasi di terreni agricoli.

Per quanto riguarda l'unità collabente, visto l'accertamento della preesistente consistenza, sarà possibile effettuare interventi volti al ripristino dell'edificio attraverso la sua ricostruzione.

STATO DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI:

Gli immobili risultano posseduti da:

- _____, esecutato, nato a _____ (PG) il _____

Al prezzo base di **€ 74.611,50**

LOTTO 7

- Diritti di 1/1

DIRITTI POSTI IN VENDITA:

Viene posta in vendita la totalità dei diritti.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:



Terreni agricoli collinari, per una superficie totale pari a mq
32.670,00, siti in Loc. Carpiano, Comune di Gubbio.

Il tutto individuato al Catasto di Perugia come di seguito
indicato:

N.C.T. del comune di Gubbio

**Foglio di mappa n.432: part. 65, 66, 67, 68, 76, 78, 80 e
502.**

Intestazione:

nata a il
, proprietà per 1/1.

CONFINI:

Residua proprietà esecutato salvo se altri.

GRAVAMI NON ELIMINABILI DALLA PROCEDURA:

Nessuno.

REGOLARITA' URBANISTICA E/O CATASTALE

Trattasi di terreni agricoli. Per la particella 502 andrà
ripristinata catastalmente la titolarità.

STATO DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI:

Gli immobili risultano posseduti da:

- , esecutato, nato a (PG) il



Al prezzo base di **€ 6.602,90**

LOTTO 8

- Diritti di 1/1

DIRITTI POSTI IN VENDITA:

Viene posta in vendita la totalità dei diritti.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:

Terreni agricoli collinari, per una superficie totale pari a mq
59.780,00, siti in Loc. Carpiano, Comune di Gubbio.

Il tutto individuato al Catasto di Perugia come di seguito
indicato:

N.C.T. del comune di Gubbio

Foglio di mappa n.432: part. 34, 43, 44, 45, 51, 52 e 53.

Intestazione:

nata a il

, proprietà per 1/1.

CONFINI:

Residua proprietà esecutato salvo se altri.

GRAVAMI NON ELIMINABILI DALLA PROCEDURA:

Nessuno.

REGOLARITA' URBANISTICA E/O CATASTALE

Trattasi di terreni agricoli.



STATO DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI:

Gli immobili risultano posseduti da:

- _____, esecutato, nato a _____ (PG) il _____

Al prezzo base di **€ 21.069,00**

LOTTO 9

- Diritti di 1/1

DIRITTI POSTI IN VENDITA:

Viene posta in vendita la totalità dei diritti.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:

Terreni agricoli collinari, per una superficie totale pari a mq
71.990,00, siti in Loc. Carpiano, Comune di Gubbio.

Il tutto individuato al Catasto di Perugia come di seguito
indicato:

N.C.T. del comune di Gubbio

**Foglio di mappa n.432: part. 28, 29, 30, 35, 36, 37, 47,
48, 49, 54, 55 e 56.**

Intestazione:

nata a _____ il _____

_____, proprietà per 1/1.

CONFINI:



, residua

proprietà esecutato salvo se altri.

GRAVAMI NON ELIMINABILI DALLA PROCEDURA:

Nessuno.

REGOLARITA' URBANISTICA E/O CATASTALE

Trattasi di terreni agricoli.

STATO DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI:

Gli immobili risultano posseduti da:

- , esecutato, nato a (PG) il

Al prezzo base di **€ 29.118,05**

LOTTO 10

- Diritti di 1/1

DIRITTI POSTI IN VENDITA:

Viene posta in vendita la totalità dei diritti.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:

Terreni agricoli collinari, per una superficie totale pari a mq
69.600,00, siti in Loc. Carpiano, Comune di Gubbio.

Il tutto individuato al Catasto di Perugia come di seguito
indicato:



N.C.T. del comune di Gubbio

Foglio di mappa n.432: part. 7, 19 e 23.

Intestazione:

nata a _____ il _____
proprietà per 1/1.

CONFINI:

_____, residua
proprietà esecutato salvo se altri.

GRAVAMI NON ELIMINABILI DALLA PROCEDURA:

Nessuno.

REGOLARITA' URBANISTICA E/O CATASTALE

Trattasi di terreni agricoli.

STATO DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI:

Gli immobili risultano posseduti da:

- _____, esecutato, nato a _____ (PG) il _____

Al prezzo base di **€ 19.484,00**

LOTTO 11

- Diritti di 1/1



DIRITTI POSTI IN VENDITA:

Viene posta in vendita la totalità dei diritti.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:

Terreni agricoli collinari, per una superficie totale pari a mq
80.480,00, siti in Loc. Carpiano, Comune di Gubbio.

Il tutto individuato al Catasto di Perugia come di seguito
indicato:

N.C.T. del comune di Gubbio

Foglio di mappa n.432: part. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9 e 10.

Intestazione:

nata a il
, proprietà per 1/1.

CONFINI:

, residua
proprietà esecutato salvo se altri.

GRAVAMI NON ELIMINABILI DALLA PROCEDURA:

Nessuno.

REGOLARITA' URBANISTICA E/O CATASTALE

Trattasi di terreni agricoli.

STATO DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI:

Gli immobili risultano posseduti da:



- , esecutato, nato a (PG) il

Al prezzo base di **€ 25.465,00**

LOTTO 12

- Diritti di 1/1

DIRITTI POSTI IN VENDITA:

Viene posta in vendita la totalità dei diritti.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:

Terreni agricoli collinari, per una superficie totale pari a mq
26.270,00, siti in Loc. Carpiano, Comune di Gubbio.

Il tutto individuato al Catasto di Perugia come di seguito
indicato:

N.C.T. del comune di Gubbio

Foglio di mappa n.411: part. 119, 120, 121, 122 e 123.

Intestazione:

nata a il

, proprietà per 1/1.

CONFINI:

, residua proprietà esecutato salvo se altri.



GRAVAMI NON ELIMINABILI DALLA PROCEDURA:

Nessuno.

REGOLARITA' URBANISTICA E/O CATASTALE

Trattasi di terreni agricoli.

STATO DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI:

Gli immobili risultano posseduti da:

- _____, esecutato, nato a _____ (PG) il _____

Al prezzo base di **€ 21.238,50**

FISSA

Termine sino alle ore 12,00 del _____, entro il
quale possono essere presentate, mediante deposito in
cancelleria, le offerte irrevocabili ai sensi dell'art. 571 c.p.c. in
busta chiusa senza segni di riconoscimento ed il cancelliere
provvederà ad annotare il nome, previa identificazione, della
persona che provvede materialmente al deposito, il nome del
G.E. e la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte

AVVERTE

gli eventuali offerenti che ai sensi dell'art. 174 disp. Att. C.p.c.
devono, contestualmente alla presentazione dell'offerta,
dichiarare con essa la residenza ovvero eleggere domicilio in



uno dei comuni del circondario in cui ha sede il Tribunale e che, in difetto, le comunicazioni saranno effettuate presso la cancelleria dello stesso Ufficio Giudiziario

AVVISA

parimenti gli eventuali offerenti che, unitamente e contestualmente alla presentazione in cancelleria dell'offerta, deve essere versata a mezzo n. 2 assegni circolari non trasferibili intestati ad "Esecuzione Immobiliare n. 360/17 del Tribunale di Perugia", un deposito cauzionale non inferiore al 10% del prezzo offerto per cauzione, e non inferiore al 20% del prezzo offerto per spese. Gli assegni (1 per cauzione ed 1 per spese) devono essere inseriti nella busta chiusa consegnata in cancelleria;

DISPONE

che il creditore procedente dovrà pubblicizzare, almeno 45 gg prima della scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte, la vendita mediante inserzione di un estratto dell'ordinanza di vendita su un quotidiano locale ai sensi dell'art. 490 c.p.c. come modificato dall'art. 52, comma 76 della Legge Finanziaria 2002 e dell'articolo 174 del D.L. 30/06/2003 nr. 196 (ovverosia omettendo l'indicazione delle generalità del debitore nell'avviso di gara), nonché dovrà pubblicizzare per via telematica entro lo stesso termine di cui sopra sul sito **INTERNET** istituzionale www.tribunalediperugia.it l'avviso



della vendita unitamente alla presente ordinanza di vendita e della relazione di stima redatta a norma dell'art. 173 bis disp. Att. c.p.c..

Il trattamento dei dati della vendita verrà effettuato attraverso una delle società appositamente convenzionate con il Tribunale di Perugia, le cui convenzioni sono depositate presso la cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari. Il testo dell'inserzione dovrà contenere l'ubicazione e la tipologia del bene, la superficie in mq., il prezzo base, il giorno e l'ora dell'asta, con indicazione del Giudice, del numero della procedura e del sito INTERNET; saranno invece omessi i dati catastali ed i confini del bene.

FISSA

per la deliberazione sull'offerta a norma dell'art. 572 c.p.c. ovvero per la gara tra gli offerenti sull'offerta più alta a norma dell'art. 573 c.p.c. l'udienza del _____ ore 10.30

AVVISANDO

Che, in caso di gara le offerte di aumenti non dovranno essere inferiori ad € _____ e che se sia stata presentata una sola offerta indicante un prezzo superiore al prezzo base del bene aumentato di un quinto, questa sarà senz'altro accolta e che se siano state presentate più offerte gli offerenti saranno invitati all'udienza come sopra fissata a



procedere alla gara;

si avvisa l'offerente che si sia reso aggiudicatario dell'immobile, che dovrà versare le spese di registrazione-trascrizione dell'emanando decreto di trasferimento ed IVA se dovuta degli importi fissati dall'Agenzia delle Entrate entro 10 gg dalla comunicazione che il Tribunale andrà ad effettuare

FISSA

termine di gg. 30 per la notificazione della presente ordinanza a cura del creditore procedente ai creditori di cui all'art. 498 c.p.c. ed al debitore esecutato che non siano comparsi;

DISPONE

che ove non siano state proposte offerte d'acquisto entro il termine come sopra stabilito, ovvero per il caso in cui le stesse non siano efficaci ai sensi dell'art. 571 c.p.c. ovvero per il caso in cui si verifichi una delle circostanze previste dall'art. 572, c. 3 c.p.c., ovvero, infine, per il caso in cui la vendita senza incanto non abbia luogo per qualsiasi altra ragione, alla di sopra indicata udienza si provvederà a fissare successiva udienza di vendita con incanto ex art. 576 c.p.c. dei beni come ante descritti in: unico lotto/n. _____ lotto/i al prezzo base d'incanto di €

La vendita all'incanto ex art. 576 c.p.c. le seguenti condizioni:



1- l'immobile sarà posto all'incanto in un unico lotto / in numero _____ al prezzo base di € _____

gli interessati possono partecipare all'asta presentando domanda di ammissione nella cancelleria dell'esecuzione entro le ore 12 del giorno precedente all'incanto che sarà fissato. La domanda deve contenere le generalità complete dell'offerente ed il suo numero di codice fiscale. Alla domanda devono essere allegati il deposito cauzionale ed il deposito per spese portanti da distinti assegni circolari non trasferibili intestati a: "Esecuzione Immobiliare n. 360/17 del Tribunale di Perugia"

per UN IMPORTO PARI AL 10% DEL PREZZO BASE DEL LOTTO PER CAUZIONE e PARI AL 20% DEL PREZZO BASE DEL LOTTO PER SPESE

le offerte di aumenti non dovranno essere inferiori ad € _____

2- l'aggiudicatario dovrà depositare il prezzo, dedotta la cauzione già prestata, sul conto acceso alla procedura presso UniCredit Corso Vannucci entro SESSANTA GIORNI dall'aggiudicazione, a pena di decadenza e di perdita della cauzione, mediante versamento di assegno circolare intestato a "Esecuzione Immobiliare n. 360/17 del Tribunale di Perugia"

3- Le spese di vendita, registrazione, trascrizione, voltura, cancellazione e simili, ed IVA se dovuta, consequenziali sono a



carico dell'aggiudicatario, il quale dovrà provvedere al relativo versamento entro 10 gg.; ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario.

4- Il creditore procedente dovrà pubblicizzare, almeno 45 gg prima della data dell'incanto, la vendita mediante inserzione di un estratto dell'ordinanza di vendita su un quotidiano locale ai sensi dell'art. 490 c.p.c. come modificato dall'art. 52, comma 76 della Legge Finanziaria 2002 e dell'articolo 174 del D.L. 30/06/2003 nr. 196 (ovverosia omettendo l'indicazione delle generalità del debitore nell'avviso di gara), nonché dovrà pubblicizzare per via telematica mediante inserimento dell'avviso della vendita unitamente a copia dell'ordinanza di questo Giudice e della relazione di stima redatta ai sensi dell'art. 173 bis disp. Att. C.p.c. anche sul sito **INTERNET** istituzionale www.tribunalediperugia.it. Il trattamento dei dati della vendita verrà effettuato attraverso una delle società appositamente convenzionate con il Tribunale di Perugia, le cui convenzioni sono depositate presso la cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari. Il testo dell'inserzione dovrà contenere l'ubicazione e la tipologia del bene, la superficie in mq., il prezzo base, il giorno e l'ora dell'asta, con indicazione del Giudice, del numero della procedura e del sito INTERNET; saranno invece omessi i dati catastali ed i confini del bene.



5- **Il creditore istante dovrà notificare, almeno quindici giorni prima della vendita la presente ordinanza ai creditori iscritti non comparsi ed ai debitori esecutati.**

6- La vendita viene disposta nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o per mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi ad esempio quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate al debitore- per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non riconoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

7- Le disposizioni della Legge n. 47/1985, numero 724794 e D.L. 269/2003 convertito nella Legge 326/2003 dovranno



essere ottemperate a cura e spese dell'aggiudicatario secondo le prescrizioni dell'Autorità Amministrativa.

8- Ulteriori informazioni potranno essere assunte presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari di Perugia e presso il sito INTERNET.

Perugia, lì

IL CANCELLIERE

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

