

OGGETTO

Es.Imm. 85/17 R.G.Es.

COMMITTENTE

Tribunale civile di Perugia

Piazza Matteotti – Perugia (PG)

ELABORATO

Relazione Peritale

IL PROGETTISTA

Elab. n°

--

Timbro e firma

7 maggio 2018



Sommario

1	Introduzione.....	3
2	Iter delle operazioni	10
3	Relazione Peritale	12
3.1	Esatta individuazione dei beni	12
3.2	Descrizione sintetica dei beni.....	16
3.2.1	Cespite 1 (Immobili 5-6-7-8-9-10-11-12).....	16
3.2.2	Cespite 2 (Immobili 1-2-3-4).....	18
3.3	Verifica titolo di proprietà, eventuali diritti di comproprietà o altri diritti parziali	19
3.4	Stato di possesso dei beni	24
3.5	Individuazione esistenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene ..	28
3.5.1	Oneri che resteranno a carico dell'acquirente.....	28
3.5.2	Oneri cancellati o non opponibili all'acquirente.....	29
3.6	Individuazione precedenti proprietari.....	30
3.7	Verifica regolarità edilizia, urbanistica e catastale	33
3.8	Opportunità di vendita in uno o più lotti.....	36
3.9	Descrizione analitica delle unità immobiliari	37
3.9.1	LOTTO 1.....	37
3.9.2	LOTTO 2.....	38
3.10	Valore di mercato degli immobili	40



3.10.1	LOTTO 1.....	41
3.10.2	LOTTO 2.....	42
4	Conclusioni	44
	Allegati.....	46
	Documentazione Fotografica	47
1	Verbale accesso con IVG	62
2	Raccomandata A/R.....	63
3	Richieste PA.....	64
4	Documentazione catastale (Vax, planimetrie, visure ecc.)	65
5	Documentazione autorizzativa Magione	66
6	Documentazione autorizzativa Panicale.....	67
7	CDU Magione.....	68
8	CDU Panicale.....	69



1 Introduzione

Il giorno 18 gennaio 2018, l'Ill.mo Giudice Esecutore Dott. U. Rana nominava Consulente Tecnico di Ufficio il sottoscritto Ing. Cristiano Corsi nell'esecuzione immobiliare n°85/17 R.G.Es. promossa da:

BCC UMBRIA CREDITO COOPERATIVO Società cooperativa con sede in Perugia (PG) Piazza IV novembre n.31 nella persona del Rag. Giovagnola P. domiciliato presso lo studio dell'Avv. L.Bricca, Via Baglioni n.10, in Perugia (PG)

contro

E

Nel giorno e nell'ora fissata, il sottoscritto prestava giuramento di rito di "*bene e fedelmente adempiere le funzioni affidategli al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità*" e riceveva l'incarico di controllare, innanzitutto, la completezza dei documenti di cui all'art. 567 co.2 c.p.c., segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o inidonei e successivamente, previa comunicazione alle parti, a mezzo posta, e-mail o fax l'inizio delle operazioni peritali, una volta esaminati gli atti del procedimento, eseguita ogni altra



operazione ritenuta necessaria ed effettuato l'accesso all'immobile da valutare, di rispondere ai quesiti posti, provvedendo:

- 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 del 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 all'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, n. civico, piano, eventuale n. 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 le indicazioni, 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;
- 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, operazioni 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 e regolarizzati dalla procedura ovvero risulteranno non opponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, difformità urbanistiche-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, ad indicare l'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n.47/85 e n.724/94 e i relativi costi, 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' U.T.E;
- 10) a descrivere analiticamente ciascuno dei beni compresi nel lotto [un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL (appartamento, capannone, ecc.)" con riferimento alla lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "identificazione dei beni oggetto della stima" di cui sub.2]; ad indicare la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ad indicare 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) 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 condizione di regolarità (o meno) amministrativa, e di stato di 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 vincolo 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 e 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, nel caso di pignoramento di quota indivisa, la sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per 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 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 ed di un fabbro, nel caso in cui il debitore e/o gli occupanti, siano irreperibili o non collaborino, ai fini del sopralluogo, dopo l'invio di almeno una raccomandata con ricevuta di ritorno, previa comunicazione al GE, della intenzione di procedere all'accesso forzoso.
- 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 d'impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.

Il G.E. assegnava al CTU termine sino a 30 giorni prima della prossima udienza per il deposito presso la Cancelleria della relazione scritta, di una bozza di Ordinanza di vendita e di floppy disk o cd-rom (contrassegnati con numero della procedura) e per l'invio delle copie alle parti.

Il floppy-disk o cd-rom dovranno includere:

- a) n° 1 file denominato "Perizia" (in formato word) contenete la relazione peritale e la bozza di Ordinanza di vendita, in cui dovranno essere riportati per ciascun lotto: 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 ciascun 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 (contratto di affitto o locazione);

b) n° 4 file di fotografie dell'immobile (2 scatti dall'esterno e 2 scatti dall'interno).

Il G.E. disponeva che il CTU, nel caso di invio di note da parte dei creditori o del debitore, intervenisse all'udienza fissata per l'autorizzazione alla vendita per rendere i necessari chiarimenti ai sensi dell'ultimo comma dell'art.173 bis disp. Att. c.p.c.

Il G.E. autorizzava il CTU, al fine dell'incarico conferito, ad accedere ad ogni documento mancante concernete 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 legge n° 675 del 31/12/1996 come modificata; autorizzava altresì il CTU a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo all'esecutato ovvero all'occupante l'immobile pignorato.

La causa veniva rinviata dal G.E..

Non venivano nominati consulenti tecnici di parte.



In data 20 aprile 2018 si recava presso gli uffici del Comune di Magione per depositare richiesta di accesso agli atti in seguito alle informazioni apprese dal ritiro del CDU presso lo stesso Comune.

In data 3 maggio ritirava copia degli atti richiesti.



3 Relazione Peritale

3.1 Esatta individuazione dei beni

Il pignoramento immobiliare relativo al procedimento n°85/2017 R.G.Es., trascritto alla

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia il 09/03/2017 al Reg.Part. n° a favore

di BCC UMBRIA CREDITO COOPERATIVO Società cooperativa e contro

come risulta

dall'atto di pignoramento dell'Avv. BRICCA e dalla documentazione ipocatastale allegata al

fascicolo dell'Es. Imm., colpisce i beni immobili censiti:

- Comune di **MAGIONE**

Sant'Arcangelo, Magione

1- C.T. Foglio n° , particella n°

TERRENO di sup. 515 m²

Qualità SEMINATIVO, classe 2, Reddito Dominicale Euro 2,26, Reddito Agrario Euro 2,39

2- C.T. Foglio n° , particella n°

TERRENO di sup. 130 m²

Qualità SEMINATIVO, classe 2, Reddito Dominicale Euro 0,57, Reddito Agrario Euro 0,60

3- C.T. Foglio n° , particella n°

TERRENO di sup. 1440 m²



Qualità PASCOLO, classe 2, Reddito Dominicale Euro 1,12, Reddito Agrario Euro 0,52

4- C.T. Foglio n° particella n°

TERRENO di sup. 3060 m²

Qualità SEMINATIVO, classe 2, Reddito Dominicale Euro 13,43, Reddito Agrario Euro 14,72

I confini sono con

Comune di PANICALE

Loc.Mirabella;

5- C.F. Foglio n° , particella n° sub.

autorimessa

Cat. C/2, classe 4, consistenza 45 m², Sup. Cat. -- piano T, Rendita Euro 74,37

6- C.F. Foglio n° particella n° sub.

Graffato part sub.

7- C.F. Foglio n° particella n°

Area pertinenziale

ENTE URBANO 360 m²

8- C.F. Foglio n° , particella n° , sub.

Porzione di fabbricato residenziale

Cat. A/3, classe 4, consistenza 6,5 vani, Sup. Cat. 111m² piano T-1-2, Rendita Euro 328,98

9- C.F. Foglio n° particella n°

garage

Cat. C/6, classe 2, consistenza 20 m², Sup. Cat. 23 m² piano T, Rendita Euro 30,99

10-C.F. Foglio n° particella n°

magazzino

Cat. C/2, classe 4, consistenza 23 m², Sup. Cat. 26 m² piano T, Rendita Euro 38,01

11-C.T. Foglio n° particella n°



TERRENO di sup. 1210 m²

Qualità SEMINATIVO, classe 3, Reddito Dominicale Euro 5,00, Reddito Agrario Euro 5,31

12-C.T. Foglio n' , particella n'

TERRENO di sup. 2218 m²

Qualità SEMINATIVO, classe 2, Reddito Dominicale Euro 11,46, Reddito Agrario Euro 11,46

I confini sono con

Attualmente intestati a:

Relativamente ai n. 1 - 2 - 3

L'esecuta.

1/4 dei diritti della piena proprietà e l'esecuta'

per 1/4 dei diritti della piena proprietà e

per 2/4 dei diritti della piena

proprietà.

Relativamente al n. 4

L'esecutat

1/2 dei diritti della piena proprietà e l'esecutat

per 1/2 dei diritti della piena proprietà.

Relativamente ai n. 8 - 9 - 10 - 11 - 12

l'esecuta'

1/3 dei diritti della piena proprietà



1/3 dei diritti della piena proprietà e

dei diritti della piena proprietà.

Relativamente ai n. 5 - 6 - 7

l'esecuzione di

6/24 dei diritti della piena proprietà,

10/24 dei diritti della piena proprietà,

dei diritti della piena proprietà, e

diritti della piena proprietà e

dei diritti della piena proprietà.

Si allegano le mappe catastali, le planimetrie catastali, le visure catastali degli immobili, elenco degli immobili (ALL.5), al momento del pignoramento. Si fa presente che degli immobili **5 e 6** non risultano planimetrie al catasto.



3.2 Descrizione sintetica dei beni

3.2.1 Cespite 1 (Immobili 5-6-7-8-9-10-11-12)

Ubicazione e caratteristiche generali della località

Il cespite oggetto di stima è ubicato nel Comune di Panicale, Provincia di Perugia, Loc. Mirabella, via Trasimeno, in zona agricola lungo la strada regionale 599 che collega Magione con Castiglione del Lago. La località è caratterizzata dalla presenza di pochi edifici con destinazioni prevalentemente residenziale. La località si connota per la presenza di opere adeguate di urbanizzazione primaria e secondaria.

Descrizione

Il cespite è costituito da un'unità immobiliare a destinazione residenziale (immobile 8), facente parte di un edificio di maggiore consistenza, con autorimessa (immobile 5-6), corte pertinenziale (immobile 7) con annessi agricoli ad uso stalla e magazzino (immobile 9-10) e terreno agricolo sulla parte retrostante (immobile 11-12).

Il fabbricato principale, nel suo complesso ha una corte recintata con muretto di cemento armato e rete metallica con accesso mediante cancello elettrocomandato, la corte esterna è in parte a prato e in parte in breccia; l'immobile, costruito nella metà degli anni 60 e ampliato negli anni 80, ha una struttura in muratura che si sviluppa su 3 livelli, con solai in laterocemento e copertura in laterocemento con coppi in laterizio, esternamente è intonacato e tinteggiato con infissi e persiane in legno.

Al piano terra dell'immobile 5 troviamo una sala da pranzo con cucinotto e una camera con bagno interno i due vani comunicano tramite il vano scale comune a tutte le unità immobiliari tutti con altezza interna pari a m 3; attraverso le scale comuni si accede al piano primo dove si hanno 2 camere un piccolo disimpegno e una camera con accesso separato dal vano scale, tutti con altezza interna pari a m 3; sempre dal vano scale si accede al



secondo piano dove si trovano le soffitte, al grezzo e non praticabili con altezza minima di 0.8 m e massima 2 m.

Finiture interne costituite da intonaco civile con tinta a tempera, pavimenti e rivestimenti in granigliato, sanitari in ceramica, porte in legno tamburato, infissi in legno con vetro singolo; la scala interna è rivestita in granigliato con balaustra in ferro.

Per quanto riguarda la dotazione impiantistica: impianto idrico con allaccio all'acquedotto pubblico; impianto termico alimentato da caldaia autonoma a GPL con radiatori, impianto elettrico sottotraccia; impianto di scarico acque reflue in pubblica fognatura.

Il bagno esistente a piano terra non risulta dalle planimetrie reperite dallo scrivente e non risulta autorizzato: si ipotizza che tale vano sia stato ricavato da parte dell'immobile 5.

Gli immobili 5 e 6 siti in aderenza a quello sopradescritto sono un'autorimessa di altezza interna pari a 3,5 m pavimentata in gres con accesso dalla corte pertinenziale e con 2 porte carrabili metalliche che consentono il passaggio di mezzi pesanti alla corte posteriore.

I due annessi agricoli sono in muratura con porte metalliche uno adibito a magazzino con copertura in laterocemento e altezza interna di circa 2,5 metri, l'altro adibito a stalla con 3 partizioni interni presenta copertura in eternit entrambi sono privi di impianto elettrico.

I terreni agricoli pianeggianti e attualmente incolti hanno superficie di circa 3420 mq.

Lo stato di conservazione del cespite al momento del sopralluogo è mediocre

Utilizzazione

Il **Cespite** risulta attualmente utilizzato come segue:

Libero.



3.2.2 Cespite 2 (Immobili 1-2-3-4)

Ubicazione e caratteristiche generali della località

Il cespite oggetto di stima è ubicato nel Comune di Magione, Provincia di Perugia,, Sant'Arcangelo, loc. Montevalle, in zona artigianale, al quale si accede dalla SR599. La località è caratterizzata dalla presenza di pochi edifici con destinazioni prevalentemente artigianale. La località si connota per l'assenza di opere adeguate di urbanizzazione primaria e secondaria.

Descrizione

Gli immobili 1-2-3 sono terreni non coltivati, non utilizzati e dall'orografia impervia per una superficie di circa 2085 m². L'immobile 4 è un terreno edificabile pianeggiante attualmente incolto con capacità edificatoria pari a 9930 m³.

Utilizzazione

Il Cespite risulta attualmente utilizzato come segue:

- libero



3.3 Verifica titolo di proprietà, eventuali diritti di comproprietà o altri diritti parziali

Gli immobili oggetto di esecuzione:

Comune di **MAGIONE**

Sant'Arcangelo, Magione;

1- C.T. Foglio n° , particella n°

TERRENO di sup. 515 m²

Qualità SEMINATIVO, classe 2, Reddito Dominicale Euro 2,26, Reddito Agrario Euro 2,39

2- C.T. Foglio n° particella n°:

TERRENO di sup. 130 m²

Qualità SEMINATIVO, classe 2, Reddito Dominicale Euro 0,57, Reddito Agrario Euro 0,60

3- C.T. Foglio n° , particella n°

TERRENO di sup. 1440 m²

Qualità PASCOLO, classe 2, Reddito Dominicale Euro 1,12, Reddito Agrario Euro 0,52

4- C.T. Foglio n° , particella n°

TERRENO di sup. 3060 m²

Qualità SEMINATIVO, classe 2, Reddito Dominicale Euro 13,43, Reddito Agrario Euro 14,72

I confini



- Comune di PANICALE

Loc.Mirabella;

5- C.F. Foglio n° , particella n° , sub. .

autorimessa

Cat. C/2, classe 4, consistenza 45 m², Sup. Cat. -- piano T, Rendita Euro 74,37

6- C.F. Foglio n° . , particella n° . , sub.

Graffato part sub

7- C.F. Foglio r , particella n° ,

Area pertinenziale

ENTE URBANO 360 m²

8- C.F. Foglio n° , particella n° , sub.

Porzione di fabbricato residenziale

Cat. A/3, classe 4, consistenza 6,5 vani, Sup. Cat. 111m² piano T-1-2, Rendita Euro 328,98

9- C.F. Foglio n° , particella n°

garage

Cat. C/6, classe 2, consistenza 20 m², Sup. Cat. 23 m² piano T, Rendita Euro 30,99

10-C.F. Foglio n° particella n°

magazzino

Cat. C/2, classe 4, consistenza 23 m², Sup. Cat. 26 m² piano T, Rendita Euro 38,01

11-C.T. Foglio n° particella n°

TERRENO di sup. 1210 m²

Qualità SEMINATIVO, classe 3, Reddito Dominicale Euro 5,00, Reddito Agrario Euro 5,31

12-C.T. Foglio n° particella n° .

TERRENO di sup. 2218 m²

Qualità SEMINATIVO, classe 2, Reddito Dominicale Euro 11,46, Reddito Agrario Euro 11,46



I confini sono con strada vicinale, salvo altri.

Attualmente intestati a:

Relativamente ai n. 1 - 2 - 3

L'esecuta

1/4 dei diritti della piena proprietà e

per 1/4 dei diritti della piena proprietà e

per 2/4 dei diritti della piena

proprietà.

Relativamente ai n. 4

L'esecuta

1/2 dei diritti della piena proprietà e

Magione (PG), per 1/2 dei diritti della piena proprietà.

Relativamente ai n. 8 - 9 - 10 - 11 - 12

l'esecuta

1/3 dei diritti della piena proprietà,

1/3 dei diritti della piena proprietà e

3 per 1/3

dei diritti della piena proprietà.

Relativamente ai n. 5 - 6

l'esecuta

, per



6/24 dei diritti della piena proprietà, per 6/24
10/24 dei diritti della piena proprietà, per 10/24
dei diritti della piena proprietà, per 10/24 dei
diritti della piena proprietà e per 10/24
dei diritti della piena proprietà.

Relativamente ai n. 7

l'esecutiva, per
) per
2/12 dei diritti della piena proprietà, per
2/12 dei diritti della piena proprietà, per 2/12
dei diritti della piena proprietà, per 3/12
dei diritti della piena proprietà e per 3/12 dei
diritti della piena proprietà.

Relativamente ai n. 1 - 2 - 3

Il titolo di proprietà:

- atto di compravendita, è stato redatto dal Notaio Dott. P.M. Pettinacci di Perugia in data 05/09/1977 con repertorio n° e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 05/10/1977, Reg. Part.;
- atto di divisione a rogito è stato redatto dal Notaio Dott.ssa M.S. Schippa di Magione in data 05/07/1985 con repertorio n° e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 11/07/1985, Reg. Part.



Relativamente al n. 4

Il titolo di proprietà:

- atto di compravendita, è stato redatto dal Notaio Dott.ssa M.S. Schippa di Magione in data 10/05/1991 con repertorio n° e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 16/04/1991, Reg. Part.

3;

Relativamente ai n. 5 – 6 – 7 - 8 - 9 – 10 – 11 – 12

Il titolo di proprietà:

- denuncia di successione, devoluta per legge, presentata in data 22/10/2014 den. e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 15/12/2014, Reg. Part. ;



3.4 Stato di possesso dei beni

Al momento del sopralluogo gli immobili oggetto di valutazione

Comune di MAGIONE

Sant'Arcangelo, Magione;

1- C.T. Foglio n° , particella n°

TERRENO di sup. 515 m²

Qualità SEMINATIVO, classe 2, Reddito Dominicale Euro 2,26, Reddito Agrario Euro 2,39

2- C.T. Foglio n° , particella n°

TERRENO di sup. 130 m²

Qualità SEMINATIVO, classe 2, Reddito Dominicale Euro 0,57, Reddito Agrario Euro 0,60

3- C.T. Foglio n° , particella n°

TERRENO di sup. 1440 m²

Qualità PASCOLO, classe 2, Reddito Dominicale Euro 1,12, Reddito Agrario Euro 0,52

4- C.T. Foglio n° , particella n°

TERRENO di sup. 3060 m²

Qualità SEMINATIVO, classe 2, Reddito Dominicale Euro 13,43, Reddito Agrario Euro 14,72

I confini sono con ~~.....~~, strada vicinale, salvo altri.

- Comune di PANICALE

Loc.Mirabella;

5- C.F. Foglio n° , particella n° , sub.

autorimessa

Cat. C/2, classe 4, consistenza 45 m², Sup. Cat. -- piano T, Rendita Euro 74,37

6- C.F. Foglio n° , particella n° , sub.

Graffato part. , sub



- 7- C.F. Foglio n° particella n° ,
Area pertinenziale
ENTE URBANO 360 m²
- 8- C.F. Foglio n° particella n°: sub
Porzione di fabbricato residenziale
Cat. A/3, classe 4, consistenza 6,5 vani, Sup. Cat. 111m² piano T-1-2, Rendita Euro 328,98
- 9- C.F. Foglio n° , particella n°
garage
Cat. C/6, classe 2, consistenza 20 m², Sup. Cat. 23 m² piano T, Rendita Euro 30,99
- 10-C.F. Foglio n° , particella n°
magazzino
Cat. C/2, classe 4, consistenza 23 m², Sup. Cat. 26 m² piano T, Rendita Euro 38,01
- 11-C.T. Foglio n° particella n°
TERRENO di sup. 1210 m²
Qualità SEMINATIVO, classe 3, Reddito Dominicale Euro 5,00, Reddito Agrario Euro 5,31
- 12-C.T. Foglio n° particella n°
TERRENO di sup. 2218 m²
Qualità SEMINATIVO, classe 2, Reddito Dominicale Euro 11,46, Reddito Agrario Euro 11,46
I confini sono con ~~Chiappini~~ strada vicinale, salvo altri.



Attualmente intestati a:

Relativamente ai n. 1 - 2 - 3

L'esecuta (CORSI CRISTIANO), per

1/4 dei diritti della piena proprietà e l'esecuta (CORSI CRISTIANO), per

per 1/4 dei diritti della piena proprietà e
per 2/4 dei diritti della piena

proprietà.

Relativamente ai n. 4

(CORSI CRISTIANO), per

1/2 dei diritti della piena proprietà e

), per 1/2 dei diritti della piena proprietà.

Relativamente ai n. 8 - 9 - 10 - 11 - 12

(CHIABBINI VILMA), per

1/3 dei diritti della piena proprietà, e

1/3 dei diritti della piena proprietà e
dei diritti della piena proprietà.

Relativamente ai n. 5 - 6 - 7

(CORSI CRISTIANO), per

6/24 dei diritti della piena proprietà, e



10/24 dei diritti della piena proprietà, 3 per 6/24
dei diritti della piena proprietà, per 1/24 dei
diritti della piena proprietà e per 1/24
dei diritti della piena proprietà.

Relativamente ai n. 1 - 2 - 3

Il titolo di proprietà:

- atto di compravendita, è stato redatto dal Notaio Dott. P.M. Pettinacci di Perugia in data 05/09/1977 con repertorio n° e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 05/10/1977, Reg. Part.
- atto di divisione a rogito è stato redatto dal Notaio Dott.ssa M.S. Schippa di Magione in data 05/07/1985 con repertorio n° e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 11/07/1985, Reg. Part.

Relativamente ai n. 4

Il titolo di proprietà:

- atto di compravendita, è stato redatto dal Notaio Dott.ssa M.S. Schippa di Magione in data 10/05/1991 con repertorio n° e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 16/04/1991, Reg. Part.

Relativamente ai n. 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11 - 12

Il titolo di proprietà:

- denuncia di successione, devoluta per legge, presentata in data 22/10/2014 den. n° e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 15/12/2014, Reg. Part.

gli immobili risultano ad oggi liberi.



3.5 Individuazione esistenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene

3.5.1 Oneri che resteranno a carico dell'acquirente

Il sottoscritto CTU si riporta a quanto rilevato dall'esame della documentazione agli atti e dalle visure ed ispezioni presso il Tribunale di Perugia e la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia.

Alla data della presente Relazione Peritale, risultano sugli immobili oggetto di codesta esecuzione, i seguenti ulteriori vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

- Relativamente ai 1-2-3 convenzione a favore e carico del Comune di Magione del 5/11/1982 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 10/01/1983, Reg. Part. n. 1000; i terreni in forza della convenzione sopracitata, per interventi edilizi in zona artigianale, dovranno essere trasferiti gratuitamente al Comune di Magione;



3.5.2 Oneri cancellati o non opponibili all'acquirente

Il sottoscritto CTU si riporta a quanto rilevato dall'esame della documentazione ipocatastale, allegata ai fascicoli di esecuzione immobiliare, e della documentazione del Servizio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale del Territorio di Perugia, acquisita a seguito delle verifiche eseguite dallo scrivente.

Trascrizioni cancellate dalla procedura o non opponibili all'acquirente

— Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili n. _____ Reg.Part. del 09/03/2017 a favore di BCC UMBRIA Soc. Coop. contro _____ per gli immobili 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12;

Trascrizioni rimanenti a carico dell'acquirente

— Nessuna

Iscrizioni cancellate dalla procedura o non opponibili all'acquirente

— Ipoteca giudiziale – n° _____ Reg.Part. del 11/06/2015 per l'importo di € 66.000 - a favore di CREDIUMBRIA Banca di credito cooperativo contro _____ per gli immobili 1-2-3-4;

— Ipoteca giudiziale – n° _____ Reg.Part. del 05/10/2016 per l'importo di € 16.000 - a favore di BCC UMBRIA Soc. Coop. contro _____ per gli immobili 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12;

Iscrizioni rimanenti a carico dell'acquirente

— Nessuna



3.6 Individuazione precedenti proprietari

A seguito delle ricerche effettuate dal CTU nella documentazione agli atti, presso il Comune di Magione e Panicale e gli studi notarili sono stati reperiti i seguenti atti per gli immobili oggetto di pignoramento:

Relativamente ai n. 1 - 2 - 3

- atto di compravendita, è stato redatto dal Notaio Dott. P.M.Pettinacci di Perugia in data 05/09/1977 con repertorio n° [redacted] e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 05/10/1977, Reg. Part. [redacted];
- atto di divisione a rogito è stato redatto dal Notaio Dott.ssa M.S. Schippa di Magione in data 05/07/1985 con repertorio n° [redacted], e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 11/07/1985, Reg. Part. [redacted];

Relativamente ai n. 4

- atto di compravendita, è stato redatto dal Notaio Dott.ssa M.S. Schippa di Magione in data 10/05/1991 con repertorio n° [redacted] e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data [redacted], Reg. Part. [redacted];

Relativamente ai n. 8 - 9 - 10 - 11 - 12

- denuncia di successione, devoluta per legge, presentata in data 22/10/2014 [redacted] e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 15/12/2014, Reg. Part. [redacted];
- atto di compravendita, è stato redatto dal Notaio Dott. F. Duranti di Perugia in data 06/06/1960 con repertorio n°2 [redacted], e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 11/06/1960, Reg. Part. [redacted];



Relativamente ai n. 5-6-7

- denuncia di successione, devoluta per legge, presentata in data 22/10/2014
trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 15/12/2014, Reg. Part.
- atto di compravendita, è stato redatto dal Notaio Dott.ssa M.S. Schippa di Magione in data 29/06/1977 con repertorio r. trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 08/07/1977, Reg. Part.
- atto di compravendita, è stato redatto dal Notaio Dott. F. Duranti di Perugia in data 06/06/1960 con repertorio :, e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 11/06/1960, Reg. Part.

Dall'esame degli atti e della documentazione ipocatastale presente nel fascicolo di esecuzione, sono stati individuati per gli immobili oggetto di esecuzione i seguenti precedenti proprietari nell'ultimo ventennio:

Relativamente ai n. 1 - 2 - 3

- A
- CALIC
-
-

Relativamente ai n. 4

-

Relativamente ai n. 8 - 9 - 10 - 11 - 12

-



Relativamente ai n. 5-6

1.1.1

1.1.2

1.1.3

1.1.4

1.1.5

1.1.6

Relativamente ai n. 7

1.1.7

1.1.8

1.1.9

1.1.10



4. Autorizzazione protocollo N. ro del 15-11-1977 per il "Trasferimento della Licenza Edilizia N.rc del 18-04-1976 per Ampliamento di Fabbricato Rurale" intestata a nome dei Sigg.
5. Autorizzazione di Abitabilità Pratica N.ro Verbale 4/1976 del 20-06-1978 per "Ampliamento di Casa Urbana" intestata a nome dei Sigg.
6. Autorizzazione Edilizia protocollo N.ro del 30-08-1988 per eseguire un intervento di Manutenzione Straordinaria consistente nella tinteggiatura esterna del proprio fabbricato", intestata a nome dei Sigg.
7. Concessione in Sanatoria protocollo N.ro del 31-12-1995 (N.ro 129 del Registro dei Condoni Edilizi L. 47/1985) per il "Ampliamento con Cambio destinazione d'uso di una porzione di porticato al piano terra di Fabbricato residenziale", intestato a nome del Sig.
8. Concessione in Sanatoria protocollo N.rc del 17-06-1997 (N.ro 128 del Registro dei Condoni Edilizi L. 47/1985) per il "Cambio destinazione d'uso di locali al piano terra di Fabbricato residenziale", intestato a nome del Sig.
9. Concessione in Sanatoria protocollo N.ro del 20-12-2001 (N.ro 125 del Registro dei Condoni Edilizi L. 47/1985) per il "Cambio destinazione d'uso di locali ed ampliamento al piano terra di Fabbricato residenziale e Nuova Costruzione di Annesso Agricolo", intestato a nome del Sig.



Per gli immobili 11-12:

gli immobili sono terreni agricoli nel comune di Panicale come da CDU prot 4996 (All.8) classificati con la simbologia "E1" (AREE AGRICOLE DI PARTICOLARE INTERESSE), sottoposte a tutela paesaggistica ed ambientale di cui al D.Lgs 42/2004, disciplinate dagli articoli delle Norme Tecniche di Attuazione - Parte Strutturale, sotto riportate:

Articolo 57 - Articolazione dello Spazio Rurale.

Articolo 61 -Aree Agricole di particolare interesse agricolo.



3.8 Opportunità di vendita in uno o più lotti

Considerati la particolare natura, posizione, disposizione ed uso dei beni oggetto della presente esecuzione, trattandosi di beni indistinti e indivisi, per una migliore aggiudicazione si ravvisa l'opportunità di porre alla pubblica asta gli stessi beni distinti in 2 LOTTO: **LOTTO**

1 per gli immobili 1, 2, 3, 4 e LOTTO 2 per gli immobili 5-6-7-8-9-10-11-12



3.9 Descrizione analitica delle unità immobiliari

3.9.1 LOTTO 1

Quota di 1/4 dei diritti della piena proprietà di C

di C, e quota di 1/4 dei diritti della piena proprietà

di

di C, delle unità

immobiliari n. 1, 2, 3 site in Sant'Arcangelo Magione (PG), e quota di 1/2 dei diritti della piena

proprietà di

di C, e quota di 1/2 dei

diritti della piena proprietà di

di C, della unità

immobiliare n.4 site in Sant'Arcangelo Magione (PG)

Il lotto è costituito da terreno edificabile di 3060 m² con capacità edificatoria di 9930 m³ e

terreni agricoli di circa 2085 m² sottoposti a vincolo di cessione a favore del Comune di

Magione

Quanto sopra descritto è attualmente censito al Comune di Magione come segue:

C.T. Foglio n° , particella n° . TERRENO di sup. 515 m², Qualità SEMINATIVO, classe 2, Reddito

Dominicale Euro 2,26, Reddito Agrario Euro 2,39;

C.T. Foglio n° , particella n° . TERRENO di sup. 130 m², Qualità SEMINATIVO, classe 2, Reddito

Dominicale Euro 0,57, Reddito Agrario Euro 0,60;

C.T. Foglio n° , particella n° . TERRENO di sup. 1440 m², Qualità PASCOLO, classe 2, Reddito

Dominicale Euro 1,12, Reddito Agrario Euro 0,52;



C.T. Foglio n° ... particella n° ... TERRENO di sup. 3060 m², Qualità SEMINATIVO, classe 2, Reddito

Dominicale Euro 13,43, Reddito Agrario Euro 14,72;

3.9.2 LOTTO 2

Quota di 1/3 dei diritti della piena proprietà di ...

... delle unità immobiliari n. 8 - 9 - 10 - 11 -

12 site in via Trasimeno Loc. Mirabella, Panicale (PG), e quota di 6/24 dei diritti della piena

proprietà di ...

... delle

unità immobiliari n. 5-6-7 site in via Trasimeno Loc. Mirabella, Panicale (PG).

Il lotto è costituito porzione di edificio residenziale con corte esterna su tre livelli di circa 100m² con soffitte di circa 40 m², autorimessa di circa 45 m², 2 annessi agricoli rispettivamente di 23 e 26 m² di cui uno con copertura in eternit da bonificare e terreno agricolo di circa 3440 m².

Piano	Ambiente	Sup.lorda	Coeff2	Sup. comm.	Manuten.
PT	abitazione	42	1	42	MEDIOCRE
PT	garage	45	0.5	22.5	MEDIOCRE
PP	abitazione	55	1	55	MEDIOCRE
PS	soffitta	40	0.2	8	MEDIOCRE
PT	Area pertinenziale	360	0.1	36	MEDIOCRE
PT	magazzino	49	0.20	9.8	MEDIOCRE
Totale				173,30	

Quanto sopra descritto è attualmente censito al Comune di Panicale come segue:

C.F. Foglio n° ... , particella n° ... , sub. ... Cat. A/3, classe 4, consistenza 6,5 vani, Sup. Cat. 111m² piano

T-1-2, Rendita Euro 328,98;



C.F. Foglio n° , particella n° Cat. C/6, classe 2, consistenza 20 m², Sup. Cat. 23 m² piano T,
Rendita Euro 30,99;

C.F. Foglio n° , particella n° Cat. C/2, classe 4, consistenza 23 m², Sup. Cat. 26 m² piano T,
Rendita Euro 38,01;

C.T. Foglio n° , particella n° TERRENO di sup. 1210 m² Qualità SEMINATIVO, classe 3, Reddito
Dominicale Euro 5,00, Reddito Agrario Euro 5,31;

C.T. Foglio n° , particella n° TERRENO di sup. 2218 m² Qualità SEMINATIVO, classe 2, Reddito
Dominicale Euro 11,46, Reddito Agrario Euro 11,46;

C.F. Foglio n° , particella n° sub. 3 Cat. C/2, classe 4, consistenza 45 m², Sup. Cat. -- piano T,
Rendita Euro 74,37

C.F. Foglio n° , particella n° , sub. 2 Graffato part sub

C.F. Foglio n° , particella n° , ENTE URBANO 360 m²



3.10 Valore di mercato degli immobili

Il CTU ritiene equo determinare il valore venale degli immobili adottando il criterio della "stima comparativa" (parametro adottato il m²), raffrontando i beni in esame con le loro caratteristiche intrinseche, ad altri simili ubicati nella zona ed oggetto di compravendita e di recenti valutazioni, in particolare tenendo conto dei seguenti elementi tecnici:

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

Gli immobili risultano urbanisticamente regolari.

Sono presenti rifiuti tossici o nocivi: copertura in eternit di un annesso.



3.10.1 LOTTO 1

Con i sopra citati criteri e considerando le superfici commerciali secondo la norma UNI 10750, approvata dalla Commissione Centrale Tecnica il 26/03/1998, si ottiene per il "Lotto 1":

- quota di 2/4 dei diritti di piena proprietà nel Comune di Magione di terreni agricoli individuati al C.T. Foglio n° 100, particella n° 1000 TERRENO di sup. 515 m², Qualità SEMINATIVO, classe 2, Reddito Dominicale Euro 2,26, Reddito Agrario Euro 2,39, C.T. Foglio n° 100, particella n° 1001 TERRENO di sup. 130 m², Qualità SEMINATIVO, classe 2, Reddito Dominicale Euro 0,57, Reddito Agrario Euro 0,60, C.T. Foglio n° 100, particella n° 1002 TERRENO di sup. 1440 m², Qualità PASCOLO, classe 2, Reddito Dominicale Euro 1,12, Reddito Agrario Euro 0,52;
- quota di 1/1 dei diritti di piena proprietà nel Comune di Magione di terreno edificabile con capacità edificatoria pari a 9930 m³ individuato C.T. Foglio n° 100, particella n° 1003 TERRENO di sup. 3060 m², Qualità SEMINATIVO, classe 2, Reddito Dominicale Euro 13,43, Reddito Agrario Euro 14,72;

per un valore commerciale complessivo di:

m² 2085 x €/m² 0,2 = € 417 x 2/4 = 208,5 (terreno per la quota di 2/4)

m³ 9930 x €/m³ 30,00 = € 297.900,00 (terreni per la quota di 1/1)

per un totale di € 298.108,5

che si arrotonda a:

Euro 295.000,00 (duecentonovantacinquemila,00)

Le valutazioni sopra espresse comprendono anche le quote su parti comuni e le spese necessarie alla regolarizzazione e assumono come riferimento i m², ma in ogni caso trattasi di valutazione a corpo e non a misura.







4 Conclusioni

Riassumendo quanto sopra esposto e calcolato, andremo in definitiva a replicare che:

- Il pignoramento immobiliare in oggetto riguarda Quota di 1/4 dei diritti della piena proprietà di [redacted] e quota di 1/4 dei diritti della piena proprietà di [redacted] di terreni agricoli siti in Sant'Arcangelo Magione (PG) sottoposto a vicolo di cessione a favore del Comune di Magione; quota di 1/2 dei diritti della piena proprietà di [redacted] e quota di 1/2 dei diritti della piena proprietà di [redacted] di terreno edificabile in zona artigianale sito in Sant'Arcangelo Magione (PG); Quota di 1/3 dei diritti della piena proprietà di [redacted] di porzione di immobile residenziale con annessi agricoli e terreno agricolo site in via Trasimeno Loc. Mirabella, Panicale (PG); quota di 6/24 dei diritti della piena proprietà di [redacted] di autorimessa con cantina e corte esterna site in via Trasimeno Loc. Mirabella, Panicale (PG).
- Gli immobili in parola risultano censiti al comune di Magione C.T. Foglio n° [redacted], particella n° [redacted], TERRENO di sup. 515 m², Qualità SEMINATIVO, classe 2, Reddito Dominicale Euro 2,26, Reddito



- Agrario Euro 2,39; C.T. Foglio n° : particella n°. TERRENO di sup. 130 m², Qualità SEMINATIVO, classe 2, Reddito Dominicale Euro 0,57, Reddito Agrario Euro 0,60; C.T. Foglio r particella n° TERRENO di sup. 1440 m², Qualità PASCOLO, classe 2, Reddito Dominicale Euro 1,12, Reddito Agrario Euro 0,52; C.T. Foglio n° , particella n° TERRENO di sup. 3060 m², Qualità SEMINATIVO, classe 2, Reddito Dominicale Euro 13,43, Reddito Agrario Euro 14,72;
- C.F. Foglio n° particella n° , sub. Cat. A/3, classe 4, consistenza 6,5 vani, Sup. Cat. 111 m² piano T-1-2, Rendita Euro 328,98; C.F. Foglio n° , particella n° Cat. C/6, classe 2, consistenza 20 m², Sup. Cat. 23 m² piano T, Rendita Euro 30,99; C.F. Foglio n° , particella n° Cat. C/2, classe 4, consistenza 23 m², Sup. Cat. 26 m² piano T, Rendita Euro 38,01; C.T. Foglio n° , particella n° TERRENO di sup. 1210 m² Qualità SEMINATIVO, classe 3, Reddito Dominicale Euro 5,00, Reddito Agrario Euro 5,31; C.T. Foglio n° , particella n° : TERRENO di sup. 2218 m² Qualità SEMINATIVO, classe 2, Reddito Dominicale Euro 11,46, Reddito Agrario Euro 11,46; C.F. Foglio r , particella n° sub. Cat. C/2, classe 4, consistenza 45 m², Sup. Cat. -- piano T, Rendita Euro 74,37 C.F. Foglio n° , particella n° , sub. Graffato part : sub. , C.F. Foglio n° , particella n° , ENTE URBANO 360 m²;
- L'edificio, attualmente libero, risulta costruito prima del 1967 e successivamente ampliato con regolare licenza edilizia;
- Alle suddette proprietà è stato attribuito un valore venale di comune commercio pari a:
- Lotto 1: Euro 295.000,00;

Perugia, lì lunedì 7 maggio 2018

Il tecnico

Ing. Cristiano Corsi



Allegati

Documentazione Fotografica

1. Verbale accesso con IVG
2. Raccomandata A/R
3. Richieste alle PA
4. Documentazione catastale (Vax, planimetrie, visure ecc.)
5. Documentazione autorizzativa (comune di Magione)
6. Documentazione autorizzativa (Comune di Panicale)
7. CDU Magione
8. CDU Panicale

