

TRIBUNALE DI PERUGIA

- TERZA SEZIONE CIVILE -

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

CONSULENZA TECNICA

Sig. Giudice dell'Esecuzione: Dott. FRANCO COLONNA

nell'esecuzione immobiliare : **Proc. Nr. R.G. Esec. 82/2020**

PROMOSSO DA:

Guber Banca S.p.a. procuratrice speciale di **Futura 2019 S.r.l.** – esecutante (Avv.to Giuseppe le Fosse e Avv.to Maria Luisa Mammoli)

Contro

Omissis omissis – esecutato (Avv.to Monica Benedetti);

Omissis omissis – esecutato in contumacia.

Il sottoscritto **Geom. Maurizio Giorgi**, iscritto all'albo del Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della provincia di Perugia al n°4285 ed all'albo dei Consulenti Giudiziari del Tribunale Civile di Perugia al n°2000, con studio in Via Unione Sovietica n°1 della Fraz. Trestina di Città di Castello, con provvedimento del **11.12.2020** veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio ed invitato a trasmettere, entro dieci giorni, atto di accettazione dell'incarico per la procedura esecutiva di cui sopra.

Il sopra detto C.T.U., previa prestazione del giuramento di rito e accettazione dell'incarico nei termini concessi e con le modalità telematiche indicate, veniva incaricato di rispondere con relazione scritta al seguente quesito: "

1) 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 (senza attendere, quindi, la scadenza del termine per il deposito della relazione) quelli mancanti o inidonei;



2) qualora l'esperto abbia verificato che la suddetta documentazione è completa ed idonea, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, comunichi alle parti a mezzo posta, e-mail o pec, l'inizio delle operazioni peritali, da intraprendersi entro 30 giorni dal conferimento dell'incarico;

3) provveda quindi

- 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;**
- 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 parti 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;**
- a verificare il titolo di proprietà e la sussistenza di eventuali diritti di comproprietà (specificando se si tratta di comunione legale tra i coniugi o altro) o di altri diritti parziali, ovvero indicando chiaramente il diverso diritto o quota pignorata, distinguendola per ciascuno dei debitori esecutati;**
- 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 isposta integrazione della perizia senza

ulteriore compenso;

- 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 limitazione 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);*
- 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;*
- ad individuare i precedenti proprietari nel ventennio elencando ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile prodotta dal creditore procedente;*
- alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché all'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione*



urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di esistenza di opere abusive, della possibilità di sanatoria ai sensi delle Leggi nn. 47/85 e 724/94 e dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa che potranno essere considerati nella stima del prezzo; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'art.46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti; tutti i costi ipotizzabili per la regolarizzazione urbanistica, edilizia o catastale saranno quindi indicati dal perito e considerati ai fini della stima;

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

Nel caso in cui la formazione di più lotti comporti attività necessarie per il frazionamento, il perito indicherà comunque nella perizia il valore di un lotto comprensivo degli immobili non frazionati, nel caso chiedendo al G.E. di procedere ad effettuare il frazionamento necessario per formare più lotti ed allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

- 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 di stima" di cui sub 2)]; ad indicare la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ad indicare in forma 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.);*
- 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;*
 - 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;*
 - accertare, con adeguata motivazione, il valore di mercato dell'immobile con indicazione del criterio di stima utilizzato, anche in relazione ad eventuale incidenza sul valore dello stesso della condizione di regolarità (o meno) amministrativa, e di stato libero o meno esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi; altri oneri o pesi; e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica*



da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico - catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente; consideri, a tal fine, anche la assenza di garanzia per vizi a tutela dell'acquirente; dovrà essere indicato il valore di ciascun cespite anche in caso siano compresi nello stesso lotto.

- ad identificare, nel caso di pignoramento di quota indivisa, i comproprietari e a valutare la sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise, e ad esprimere il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura; a predisporre qualora ritenga il bene non comodamente divisibile, provveda ad indicare i rispettivi titoli di provenienza di tutti i comproprietari e le trascrizioni ed iscrizioni a loro carico nel ventennio antecedente, anche eventualmente predisponendo una bozza di ordinanza di divisione secondo il modello reperibile in Cancelleria;*
- 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;*
- 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;*
- 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 aderiscono tutti gli altri creditori (con divieto, pertanto, al perito di sospendere le operazioni in assenza di specifico provvedimento del G.E.);

- ***in caso di oggettive difficoltà a terminare l'incarico nel termine assegnato, a formulare tempestiva, e comunque anteriore alla scadenza del termine stesso, istanza di proroga del termine per il deposito della relazione di stima e conseguente rinvio della udienza per il rispetto dei termini di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c., provvedendo altresì alla notifica alle parti; il mancato deposito nei termini originariamente assegnati o successivamente prorogati verrà valutato ai fini della liquidazione dell'acconto, del compenso finale e - in caso di particolare gravità - ai fini della revoca dell'incarico e della segnalazione al Presidente del Tribunale per la eventuale cancellazione dall'elenco degli esperti stimatori".***

La presente relazione si articola nei seguenti capitoli:

1) Svolgimento delle operazioni peritali:	pag. 8
2) Individuazione dei beni:	pag. 11
2.1) Individuazione di beni secondo l'atto di pignoramento:	pag. 11
2.2) Descrizione sintetica degli immobili pignorati:	pag. 12
3) Formazione dei Lotti:	pag. 16
3.1) Lotto n°1 - Appartamento n°1 e soffitta:	pag. 17
3.2) Lotto n°2 - Appartamento n°2 e soffitta:	pag. 32
3.3) Lotto n°3 - Negozio e magazzino:	pag. 48
3.4) Lotto n°4 - Magazzino:	pag. 65
3.5) Lotto n°5 - Bar e veranda:	pag. 78
3.6) Lotto n°6 - Ristorante, locali accessori e magazzino:	pag. 95
4) Criteri di stima e valutazione degli immobili pignorati:	pag. 115
5) Formulazione del bando di vendita:	pag. 119



- 6) Attestazione di avvenuto invio della C.T.U. alle parti: pag. 125
- 7) Conclusioni: pag. 126
- 8) Elenco allegati: pag. 126

1) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.

L'inizio delle operazioni peritali, previa verifica della completezza della documentazione contenuta nel fascicolo d'ufficio telematico ed individuazione dei beni da valutare, veniva stabilito per il giorno **18.01.2021** alle ore 9.30 presso l'ufficio del sottoscritto, ubicato in via Unione Sovietica n°1 della Fraz. Trestina del comune di Città di Castello (PG), con avviso inviato a tutti gli interessati al procedimento ed in particolare all'**Avv.to Giuseppe Le Fosse** e all'**Avv.to Maria Luisa Mammoli**, procuratori del creditore procedente, e all'Istituto di Vendite Giudiziarie del Distretto della Corte di Appello di Perugia, quale custode nominato dei beni immobili, a mezzo Posta Elettronica Certificata, nonché agli esecutati, sig.ri **Omissis omissis** e **Omissis omissis**, tramite lettera raccomandata del **05.01.2021** con avviso di ricevimento (**allegato n°1**).

Nella medesima comunicazione veniva inoltre fissato per il giorno **21.01.2021** alle ore 9.45, come concordato preventivamente con l'Istituto di Vendite Giudiziarie, un sopralluogo presso gli immobili staggiti siti in via Romana n°10, 12 e 14 della Fraz. Capodacqua del comune di Assisi (**allegato n°1**).

Il giorno e all'ora precedentemente fissati (18.01.2021), il C.T.U. dava regolarmente inizio alle operazioni peritali presso il proprio studio senza la presenza di nessuna delle parti; successivamente come preventivamente comunicato (**allegato n°1**), unitamente all'incaricato dell'IVG, si recava in via Romana n°10, 12 e 14 della Fraz. Capodacqua del comune di Assisi ed alla presenza del sig. **Omissis omissis**, previa lettura del quesito assegnato dal Giudice dell'Esecuzione, prendeva visione completa dei beni, con accesso all'interno delle unità immobiliari, raccogliendo tutte le informazioni tecniche e i dati necessari (tipologia costruttiva, consistenza, accessi, confini, pertinenze, stato conservativo e manutentivo, etc., etc.) all'espletamento dell'incarico, ponendo particolare attenzione a tutte le caratteristiche rilevanti per una corretta valutazione del compendio edilizio; si procedeva anche all'individuazione ed identificazione dei



beni oggetto di valutazione sulla base della documentazione catastale preventivamente acquisita all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Perugia - Territorio (visure all'attualità, visure storiche, estratti di mappa, elaborati planimetrici, elenco subalterni e planimetrie depositate agli atti del Catasto Fabbricati), nonché veniva eseguito un primo rilievo fotografico dei luoghi.

Successivamente:

- venivano eseguiti alcuni accessi presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del comune di Assisi (PG) nonché trasmessa il **22.01.2021**, a mezzo PEC, domanda per lo "*Accesso informale/formale ai documenti amministrativi*", per prendere visione ed acquisire copia dei progetti e delle autorizzazioni rilasciate nel corso degli anni (licenze edilizie, concessioni edilizie, condoni edilizi, accertamenti di conformità, permessi di costruire, denunce di inizio attività, segnalazione certificate di inizio attività, comunicazioni di inizio lavori asseverate, certificati di agibilità, attestazioni di agibilità, etc., etc.) per l'edificazione e la modifica dei fabbricati e/o unità immobiliari oggetto di pignoramento, al fine di verificare la regolare posizione urbanistica di detti beni (**allegato n°2**); alla data del **13.04.2021**, non avendo avuto nessun riscontro alla richiesta precedentemente inoltrata, il sottoscritto sollecitava il competente ufficio del comune di Assisi (PG), a mezzo mail, ad evadere l'istanza medesima nel minor tempo possibile (**allegato n°3**).

L'ufficio tecnico-urbanistico del comune di Assisi (PG), rilasciava copia digitale della documentazione richiesta in parte in data 28.04.2021 ed in parte in data 04.05.2021;

- veniva inoltrata, il **20.01.2021**, all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Perugia - Ufficio Provinciale - Territorio, istanza di rettifica, acquisita agli atti il 26.01.2021 al prot. n° PG 0005681/2021, al fine di inserire nella banca dati del Catasto Fabbricati le planimetrie catastali delle porzioni immobiliari oggetto di pignoramento site in comune di Assisi (PG) Fraz. Capodacqua via Romana e censite al N.C.E.U. del suddetto comune al foglio n°162 part.IIa 283 sub 3 e sub 11 (**allegato n°4**). L'Agenzia delle Entrate - Territorio evadeva regolarmente la richiesta trasmessa comunicando allo scrivente, a mezzo mail del 04.02.2021, che la planimetria del sub 3 non era presente negli archivi



cartacei del catasto mentre l'elaborato grafico del sub 11 risultava inesistente in quanto l'unità immobiliare medesima era oggetto di rendita presunta (**allegato n°5**);

- veniva presentata in data **05.05.2021** richiesta al Giudice dell'Esecuzione al fine di ottenere l'autorizzazione per redigere ed inoltrare la pratica di accatastamento alla competente Agenzia delle Entrate - Territorio relativa ai corpi di fabbrica di cui al precedente punto ubicati in comune di Assisi (PG) Fraz. Capodacqua via Romana e identificati al N.C.E.U. del suddetto comune al foglio n°162 part.IIa 283 sub 1, sub 3, sub 5 e sub 11; il Giudice dell'Esecuzione autorizzava quanto richiesto con proprio provvedimento del **06.05.2021**;
- venivano eseguiti, in date successive e precisamente il 04.06.2021 e il 26.08.2021 unitamente all'incaricato dell'IVG, il 22.07.2021 e 18.08.2021 in autonomia, altri accessi al compendio immobiliare pignorato nel corso dei quali si procedeva ad un attento rilievo delle caratteristiche, della tipologia costruttiva e della consistenza di tutti gli immobili e manufatti oggetto di valutazione nonché si verificava la conformità urbanistica dei fabbricati e venivano scattate numerose fotografie che in parte vengono allegate alla presente consulenza per meglio documentare lo stato dei luoghi.
In tali occasioni si effettuava anche il rilievo architettonico di dettaglio delle unità immobiliari identificate al N.C.E.U. del comune di Assisi al foglio n°162 part.IIa 283 sub 1, sub 3 , sub 5, sub 11 e sub 14 necessario per la redazione delle pratiche di aggiornamento catastale da inoltrare ai competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate - Territorio, così come meglio indicato alle pagine successive della presente consulenza tecnica;
- venivano acquisiti copie degli atti di provenienza degli immobili staggiti dal **Dott. Paolo Maria Pettinacci**, Notaio in Assisi (PG), e dall'**Archivio Notarile Distrettuale di Perugia**;
- venivano espletati ulteriori accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Perugia - Ufficio Provinciale - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare al fine di verificare consistenza ed intestazione dei beni nei registri immobiliari e di rilevare iscrizioni e trascrizioni gravanti sugli immobili staggiti oltre a quelli già risultanti dal fascicolo d'ufficio telematico;



- venivano esperite le necessarie indagini estimative per conoscere il reale valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento.

Tutto ciò premesso, in esito ad un attento esame degli atti e dei documenti acquisiti, all'analisi ed elaborazione dei dati tecnici, economici ed estimativi reperiti sul luogo, lo scrivente è ora in grado di esporre tanto il risultato dell'indagine svolte, quanto la procedura estimativa per il seguente elaborato peritale.

2) INDIVIDUAZIONE DEI BENI.

2.1) Individuazione dei beni secondo l'atto di pignoramento.

Dall'esame dell'atto di pignoramento dell'**Avv.to Giuseppe Le Fosse** e dell'**Avv.to Maria Luisa Mammoli** e del certificato notarile del **Dott. Andrea Galleri**, Notaio in Villa Carcina (BS), si identificano i soggetti nei confronti dei quali viene eseguito il pignoramento immobiliare ovvero il sig. **Omissis omissis** nato a [REDACTED] (PG) il [REDACTED], C.F.: [REDACTED] ed il sig. **Omissis omissis**, quale terzo datore d'ipoteca, nato a [REDACTED] (PG) il [REDACTED], C.F. [REDACTED], entrambi residenti in comune di [REDACTED] (PG) Fraz. [REDACTED] Via [REDACTED] n° [REDACTED], mentre i beni pignorati vengono descritti e individuati nel modo che segue:

"diritto di piena proprietà spettante per la quota di 1/2 ciascuno al Sig. Omissis omissis (C.F. [REDACTED] [REDACTED]) e al sig. Omissis omissis (C.F. [REDACTED] [REDACTED]) sui beni siti in Assisi (PG), Frazione Capodacqua, identificati al Catasto Fabbricati di detto comune al

- **Foglio 162, Particella 283, Subalterno 1, Cat. C/1 di mq 67;**
- **Foglio 162, Particella 283, Subalterno 3, Cat. A/2 di vani 6;**
- **Foglio 162, Particella 283, Subalterno 5, Cat. A/2 di vani 6;**
- **Foglio 162, Particella 283, Subalterno 6, Cat. C/1 di mq 205;**
- **Foglio 162, Particella 283, Subalterno 7, Cat. C/2 di mq 133;**
- **Foglio 162, Particella 283, Subalterno 10, Cat. D/2;**
- **Foglio 162, Particella 283, Subalterno 11, Cat. C/1 di mq 58".**



Dall'analisi della documentazione presente in atti emerge la piena corrispondenza tra i dati ipo-catastali e quelli riportati nell'atto di pignoramento.

2.2) Descrizione sintetica degli immobili pignorati.

Il bene oggetto di stima è rappresentato da un fabbricato ubicato in comune di Assisi (PG) Fraz. Capodacqua via Romana n°10, n°12 e n°14 a destinazione mista, commerciale e residenziale, suddiviso in più unità immobiliari oltre accessori come meglio di seguito indicato.

La zona ove sorge lo stabile, facilmente raggiungibile a mezzo della viabilità ordinaria e con buona disponibilità di spazi esterni per il parcheggio, è dotata di alcune infrastrutture ma non tutti i principali servizi, comunque presenti nella vicina frazione di Santa Maria degli Angeli (PG) o nella città di Spello (PG), distanti rispettivamente 7 km circa e 6 km circa dall' edificio in oggetto.

Il primo corpo di fabbrica staggito, nei quali sono ricomprese le unità immobiliari descritte ai successivi punti a.₁), a.₂), a.₃), a.₄) e a.₅) del presente elaborato peritale, oltre alle parti comuni (scala condominiale), è rappresentato da un fabbricato di vecchia costruzione (edificato antecedentemente al 1967 e ristrutturato nell'anno 1973) che si eleva su tre livelli completamente fuori terra ed uno interrato ed è ubicato lungo via Romana della Fraz. Capodacqua, principale arteria di collegamento tra la Fraz. Santa Maria degli Angeli del comune di Assisi (PG) ed il comune di Spello (PG), in una zona prevalentemente residenziale (singoli edifici e piccoli condomini) che non presenta particolari forme di degrado e/o incuria.

L'immobile nel suo complesso ha una facciata cieca, ovvero che confina con un altro edificio e con il quale condivide le murature perimetrali, un lato che si affaccia sulla strada pubblica (via Romana), un lato su una strada secondaria sterrata, ed un lato che confina con proprietà private su cui sono stati costruiti edifici di civile abitazione.

Da quanto rilevato in sede di sopralluogo si evince che l'intero fabbricato presenta una struttura portante a telaio, con pilastri e travi in calcestruzzo armato, e pareti perimetrali in muratura tradizionale di mattoni pieni disposti per piano ed installati a facciavista; i suddetti paramenti murari esterni versano in un normale stato di conservazione e manutenzione.



I solai di piano si presume abbiano una struttura portante in travi di cemento armato prefabbricati con interposti elementi in laterizio; la copertura, del tipo a padiglione a più falde inclinate e spioventi sulle murature perimetrali, ha le medesime caratteristiche strutturali degli orizzontamenti interpiano con sovrastante membrana impermeabilizzante e manto di copertura in elementi di laterizio.

Lo sporto di gronda dell'intero edificio, realizzato con zampini prefabbricati in calcestruzzo armato e tavelloni di laterizio, è munito di lattoneria (canali di gronda) in lamiera metallica e risulta collegato, a mezzo di discendenti pluviali, al sistema di smaltimento fognario dell'edificio.

L'ulteriore corpo di fabbrica staggiato destinato a ristorante e/o pizzeria e locali accessori e pertinenziali, di cui al successivo punto a.6) della presente relazione peritale, è stato realizzato dal 1992 al 1997 ed ha una struttura portante fuori terra in calcestruzzo armato (pilastri e travi) e tamponature esterne in parte in blocchi di tufo prive dello strato superficiale di intonaco e della sovrastante tinteggiatura ed in parte in mattoni di laterizio a facciavista. Il piano interrato, così come il livello sovrastante, ha pareti perimetrali in c.a. e solaio interpiano in latero-cemento.

La copertura è in parte a doppia pendenza, del tipo a capanna, con manto in lastre ondulate di cemento-amianto sorrette da orditura primaria e secondaria in metallo ed in parte piano in cls e laterizio. Non risultano installati né i canali di gronda né i discendenti pluviali.

L'area di pertinenza dell'edificio, della superficie totale di mq 2.780,00 compreso il suo sedime, è in parte utilizzato come parcheggi e spazi di manovra ed in parte come cortile e/o camminamenti e risulta quasi totalmente asfaltata e/o pavimentata con getto di calcestruzzo in cls ad eccezione di una piccola porzione nel lato sud-ovest che si presenta naturalmente inerbita, non curata ed infestata da rovi e piccoli arbusti.

Il compendio immobiliare pignorato è ripartito in:

a.1) Appartamento n°1 e soffitta (Piano Primo e Secondo).

E' costituito da un appartamento di civile abitazione identificato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del comune di Assisi (PG) al foglio n°162 part.IIIa n°283 sub 3, ubicato al primo livello del fabbricato di primo impianto di cui in precedenza, con soffitte di pertinenza poste al secondo piano sovrastante.



Internamente l'unità immobiliare si compone, al piano primo, di soggiorno, cucina, retro cucina, due camere da letto matrimoniali, servizio igienico, disimpegno, che funge anche da ingresso al corpo di fabbrica in questione, balcone esterno e, al piano secondo, da ampia soffitta priva di partizioni interne; il tutto per una superficie totale netta di **mq 94,12** circa per l'unità abitativa, di **mq 38,73** per il balcone e di **mq 97.53** circa per la soffitta.

L'altezza media dell'appartamento è di ml 3.00, mentre quella della soffitta, poiché segue l'andamento della copertura, va da un minimo in gronda di circa ml 0.70 ad un massimo al colmo di ml 2.80.

a.2.) Appartamento n°2 e soffitta (Piano Primo e Secondo).

Trattasi di un alloggio, censito al vigente catasto fabbricati del comune di Assisi al foglio n°162 part.IIa n°283 sub 5, posto al piano primo dell'edificio più vecchio, che risulta composto da ingresso/corridoio, cucina abitabile, retro cucina, soggiorno, due camere da letto matrimoniali, bagno, due balconi ed una soffitta accessoria al piano secondo; il tutto complessivamente per un'estensione netta di **mq 96,71** circa per l'unità abitativa, di **mq 22,60** circa per i balconi e di **mq 100,57** circa per la soffitta pertinenziale al secondo livello. L'altezza media dell'unità immobiliare residenziale è di ml 3,00 mentre quella dell'accessorio (soffitta) è di ml 0.70 in gronda e di ml 2.80 al colmo.

a.3.) Negozio e magazzino di pertinenza (Piano Terra e Interrato).

E' rappresentato da un'unità immobiliare composta da un ampio locale commerciale, utilizzato in passato come rivendita di generi alimentari con magazzino di pertinenza, censita al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del comune di Assisi (PG) al foglio n°162 part.IIa n°283 sub 6; si distribuisce al piano terra del suddetto edificio di più remota costruzione con un grande ambiente privo di partizioni interne destinato, catastalmente ed urbanisticamente, a negozio oltre alla zona servizi (bagno e antibagno) e al piano interrato con un vano di forma regolare adibito a magazzino (catastalmente negozio) ed un ulteriore locale di più modeste dimensioni destinato a ripostiglio; il collegamento verticale tra i piani avviene tramite una scala interna interpiano e/o a mezzo della scala condominiale che serve l'intero fabbricato.



il tutto per una superficie netta complessiva di **mq 110, 53** circa per il negozio ed i servizi al piano terra e di **mq 110, 08** circa per il magazzino ed i vani accessori al piano seminterrato.

L'altezza utile interna di tutti i vani in cui è suddiviso il piano terra (negozi e servizi) è di ml 3,40 circa, mentre gli ambienti al piano seminterrato hanno un'altezza utile e costante di ml 2,65.

a.4.) Magazzino (Piano Seminterrato).

Il magazzino ubicato al piano seminterrato del fabbricato in oggetto è censito al N.C.E.U. del comune di Assisi (PG) al foglio n°162 part.IIIa n°283 sub 7, ed è costituito da un unico ambiente di forma rettangolare della superficie netta calpestabile di **mq 90,00** circa e dell'altezza utile interna di ml 2,50.

a.5.) Bar e veranda (Piano Terra).

Detta porzione di immobile, identificata al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del comune di Assisi (PG) al foglio n°162 part.IIIa n°283 sub 13 (ex sub 1 e ex sub 11), è rappresentata da un locale commerciale con forma ad "L", ricompreso nel fabbricato di più vecchia edificazione di cui alla descrizione che precede, attualmente destinato a bar con due ampie vetrine che si affacciano sulla strada pubblica (via Romana della Fraz. Capodacqua), e ulteriori tre ambienti accessori utilizzati rispettivamente come sala giochi, ripostiglio e servizio igienico (bagno e antibagno); il tutto per una superficie netta totale di **mq 107,44** circa e altezza interna di ml 3.00 circa.

In aderenza a detto corpo di fabbrica, nel prospetto sud-est, in epoca più recente è stata edificata una veranda suddivisa internamente in due ambienti separati e distinti dell'area netta complessiva di **mq 50.75** circa e dell'altezza minima in gronda di circa ml 2.90 e massima al colmo di circa ml 3.20.

a.6.) Ristorante, locali accessori e magazzino (Piano Terra e interrato).

Trattasi di un corpo di fabbrica a se stante rispetto a quelli fin qui descritti, utilizzato nel suo insieme ed in un recente passato, per l'attività di ristorante/pizzeria, il cui esercizio commerciale è attualmente interrotto; l'immobile, edificato in aderenza al fabbricato originario di più remota costruzione fin qui descritto (abitazioni, negozio, magazzino e bar), è censito al vigente catasto fabbricati del comune di Assisi (PG) al foglio n°162 part.IIIa n°283 sub 10 e comprende un atrio di



ingresso coperto, una grande sala ristorante e un'area cucina che si sviluppa su più vani oltre alla dispensa ed ulteriori locali accessori all'attività di ristorazione al piano terra, nonché servizi igienici per il pubblico, bagni e spogliatoio per gli addetti, ripostigli, magazzini, locali di sgombero e centrale termica al piano interrato.

Il tutto per una superficie netta complessiva di **mq 269,49** circa per il ristorante, la cucina e l'atrio coperto, di **mq 576,90** circa per la dispensa ed i locali accessori all'attività al piano terra, di **mq 102,48** circa per i servizi e gli ambienti sussidiari e di **mq 214,58** per i locali pertinenziali e/o di sgombero al piano interrato.

L'altezza utile interna di tutti i vani che compongono il ristorante è di ml 3,23 circa mentre la dispensa e gli ambienti accessori all'attività hanno un'altezza utile interna che va da un minimo in gronda di ml 4.00 circa ad un massimo al colmo di ml 6.00 circa, poiché segue l'andamento della copertura; attualmente quest'ultimi locali sono controsoffittati in parte ad un'altezza di ml 3.95 circa e in parte ad un'altezza di ml 3.45 circa. Differentemente il piano seminterrato ha un'altezza utile e costante di ml 2.90 circa.

Oltre quanto sopra può essere considerato pertinenziale alla porzione di immobile in parola un ampio locale posto al piano primo sottostrada dell'edificio di primo impianto, censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del comune di Assisi (PG) al foglio n°162 part.lla n°283 sub 14, destinato urbanisticamente e catastalmente a magazzino ed avente una superficie netta complessiva di **mq 44,60** e un'altezza utile e costante pari a ml 2,50; tale vano è accessibile solamente dalla rampa carrabile di accesso al piano interrato a mezzo di un'ampia porta carrabile.

3) FORMAZIONE DEI LOTTI.

Vista la natura dei beni oggetto di pignoramento, consistenti in un più unità immobiliare a destinazione commerciale, residenziale e locali accessori (magazzini, ripostigli, etc., etc.), il sottoscritto C.T.U. ritiene opportuno, per un massimo realizzo unitamente ad una più facile collocazione dei beni nel mercato, vista anche la comoda divisibilità ed accessibilità, che la vendita al pubblico incanto debba essere proposta con



la formazione di **SEI LOTTI**, concepiti e formulati come di seguito riportato a **pag. 119** e seguenti del presente elaborato peritale.

3.1) LOTTO N°1 - Appartamento n°1 e soffitta di pertinenza (Lettera a₁) del punto 2.2 - Descrizione sintetica degli immobili pignorati).

Trattasi di un appartamento di civile abitazione ubicato al primo livello del fabbricato a destinazione mista, residenziale e commerciale, di più vecchia costruzione e precedentemente descritto sito in comune di Assisi (PG) Fraz. Capodacqua via Romana n°12, con soffitte di pertinenza poste al sovrastante secondo piano.

3.1.1) Identificazione catastale del lotto.

L'unità immobiliare oggetto della presente consulenza tecnica è censita all'attualità al **Nuovo Catasto Edilizio Urbano** del comune di Assisi (PG) al **foglio n°162 particella n°283 sub 3**, Zona Censuaria 2, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 6,0 vani, Superficie Catastale Totale 129,00 mq, Superficie Catastale Totale escluse le aree scoperte 120,00 mq, Rendita € 635,24, indirizzo Via Romana n°12, Piano primo e secondo ed è catastalmente intestata a sig.ri **Omissis omissis** nato a [REDACTED] (PG) il [REDACTED] e **Omissis omissis** nato a [REDACTED] (PG) il [REDACTED], proprietari ognuno per la quota indivisa di 1/2 dell'intero (**allegato n°6**).

A detta porzione immobiliare pertengono i diritti pro-quota sulle aree e sugli spazi che per legge, uso e destinazione sono da ritenersi condominiali rappresentati esclusivamente dalla corte esterna e dal vano scala che si sviluppa al piano interrato, terra, primo e secondo del fabbricato in parola non identificati catastalmente con propri subalterni; si precisa, comunque, che la suddetta scala è da considerarsi come condominiale in quanto è graficamente riportata (con linea continua e/o tratteggiata) in tutte le planimetrie, depositate agli atti del catasto fabbricati del comune di Assisi (PG), delle unità immobiliari che compongono l'edificio pignorato.



Ai fini della vendita giudiziaria, vista l'assenza della planimetria catastale dell'unità immobiliare nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate - Territorio e giusta autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, **Dott. Franco Colonna**, il C.T.U. ha proceduto all'aggiornamento catastale del corpo di fabbrica attraverso l'effettuazione delle seguenti incombenze:

- rilievo architettonico di dettaglio dei luoghi e successiva restituzione grafica del medesimo;
- presentazione all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Perugia - Ufficio Provinciale - Territorio di Denuncia di Variazione (DOCFA) avente come causale "*presentazione di planimetria mancata*" dell'abitazione in parola; la pratica catastale inviata veniva registrata ed approvata in data 25.08.2021 al prot. n° PG0070759 (**allegato n°7**).

3.1.2) Confini.

L'unità immobiliare in parola confina con spazi condominiali (scala comune) e residua proprietà pignorata Omissis omissis e Omissis omissis (sub 5), salvo altri e più esatti confini (**allegato n°8**).

3.1.3) Proprietà nel ventennio.

A seguito delle indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Perugia - Ufficio Provinciale - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare è emerso che la provenienza dei beni oggetto di pignoramento è la medesima di quella già riportata nel fascicolo prodotto in atti e precisamente:

- **Atto di compravendita del 10.02.1972** a rogito **Dott. Mario Donati Guerrieri**, Notaio in Perugia, **Rep. n° [REDACTED] Racc.n° [REDACTED]**, registrato a Perugia il 01.03.1972 al n° [REDACTED], volume n°154 e trascritto a Perugia il **10.03.1972** al n° [REDACTED] del Registro Particolare con cui i sig.ri **Omissis omissis** e **Omissis omissis** acquistavano dalla sig.ra [REDACTED] la proprietà, nella quota indivisa di 1/2 ciascuno dell'intero, di "*... una modestissima casa rurale fatiscente e terreno annesso posti in comune di Assisi località Capodacqua vocabolo Passaggio*", al tempo censiti al vigente Catasto Terreni del Comune di Assisi al foglio n°162 part.IIe n°240, n°242 (già n°242/a), n°282 e n°283, n°284 e n°286 della superficie complessiva di ha 00.26.05 (**allegato n°9**).



- **Denuncia di successione legittima** in morte di [REDACTED], deceduta il 03.03.2006, presentata al competente Ufficio del Registro di Foligno (PG) il **17.05.2006** al n° [REDACTED], volume n° [REDACTED] e trascritta a Perugia il **08.07.2006** ai n.ri [REDACTED] con cui i sig.ri [REDACTED] e [REDACTED], ereditavano dalla defunta ciascuno la quota di 3/288 di piena proprietà indivisa del compendio immobiliare identificato al tempo al Nuovo Catasto Terreni del comune di Assisi (PG) al foglio n°162 part.IIIa n°363; detti eredi accettavano tacitamente l'eredità devoluta a loro favore in forza dell'atto stipulato in data **05.09.2007** dal **Notaio Paolo Maria Pettinacci** di Assisi (PG), **Rep. n° [REDACTED]** **Racc.n° [REDACTED]** e trascritto a Perugia il **03.09.2015** ai n.ri [REDACTED]
- **Dichiarazione di successione devoluta per legge** in morte di [REDACTED], venuta a mancare il 19.09.2004, presentata all'Ufficio del Registro di Foligno (PG) il **08.03.2006** al n° [REDACTED] volume n° [REDACTED] e trascritta a Perugia il **20.05.2006** ai n.ri [REDACTED] 2 con cui il sig. [REDACTED] ereditava dal de cuius la quota indivisa di 3/1296 di piena proprietà, mentre i sig.ri [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] succedevano alla defunta, ciascuno nella quota di proprietà indivisa di 2/1296, sull'immobile censito al vigente catasto terreni del comune di Assisi (PG) al foglio n°162 part.IIIa n°363; i predetti eredi con atto a rogito **Dott. Paolo Maria Pettinacci** del **05.09.2007**, **Rep. n° [REDACTED]** **Racc.n° [REDACTED]** e trascritto a Perugia il **03.09.2015** ai n.ri [REDACTED], accettavano tacitamente l'eredità devoluta in loro favore.
- **Denuncia di successione testamentaria** in morte di [REDACTED], deceduto il 30.08.2004, presentata al competente Ufficio del Registro di Foligno (PG) il **22.08.2005** al n° [REDACTED] volume n° [REDACTED] trascritta a Perugia il **15.10.2005** ai n.ri [REDACTED], regolata da testamento olografo pubblicato con verbale a rogito Notaio Antonio Fabi di Gualdo Tadino (PG), con cui le sig.re [REDACTED] e [REDACTED] ereditavano ciascuna dal de cuius la quota di 1/144 di piena proprietà indivisa del compendio immobiliare identificato al tempo al N.C.T. del comune di Assisi (PG) al foglio n°162 part.IIIa n°363.



Detti eredi accettavano tacitamente l'eredità devoluta a loro favore in forza dell'atto stipulato in data **05.09.2007** dal **Notaio Paolo Maria Pettinacci** di Assisi (PG), **Rep. n°** [redacted] **Racc.n°** [redacted] e trascritto a Perugia il **03.09.2015** ai n.ri [redacted]

- **Dichiarazione di successione ex lege** in morte di [redacted], venuta a mancare il 17.04.1996, presentata all'Ufficio del Registro di Perugia (PG) il **26.09.1996** al n° [redacted] volume r [redacted] e trascritta a Perugia il **27.08.1997** ai n.ri [redacted], con cui l'immobile censito al vigente catasto terreni del comune di Assisi (PG) al foglio n°162 part.IIa n°363 veniva ereditato:

- dai sig.ri [redacted], [redacted] e [redacted] in ragione della quota indivisa di 3/144 ciascuno;
- dai sig.ri [redacted] e [redacted] in ragione nella quota indivisa di 12/144 ognuno;
- dal sig. [redacted] in ragione della quota indivisa di 24/144;
- dalle sig.re S [redacted] e S [redacted] in ragione della quota indivisa di 12/144 ciascuna;
- dai sig.ri [redacted] e S [redacted] in ragione della quota indivisa di 12/144 ognuno;
- dai sig.ri [redacted], [redacted] e [redacted] in ragione della quota indivisa di 8/144 ciascuno.

I predetti eredi, ad eccezione della sig.ra **Borrini Felicetta** e del sig. [redacted], accettavano tacitamente l'eredità devoluta in loro favore con atto a rogito **Dott. Paolo Maria Pettinacci** del **05.09.2007**, **Rep. n°** [redacted] **acc.n°** [redacted] e trascritto a Perugia il **03.09.2015** ai n.ri [redacted].

Si ritiene inoltre di precisare che nella nota di trascrizione della suddetta denuncia di successione alcune delle quote di eredità risultano indicate in modo errato.

Quindi sulla base dei titoli riportati ai punti che precedono il corpo di fabbrica pignorato, censito all'attualità al **Nuovo Catasto Edilizio Urbano** del comune di Assisi (PG) al **foglio n°162 part.IIa n°283 sub 3**, risulta essere in proprietà, per la **quota indivisa di 1/2 ciascuno** ai sig.ri **Omissis omissis** e **Omissis omissis**.



3.1.4) Disponibilità dei beni.

Il corpo di fabbrica in oggetto ad oggi risulta libero da vincoli derivanti da contratti di affitto e/o comodati d'uso ma occupato dall'esecutato, sig. **Omissis omissis**, e dalla propria famiglia, come da questi dichiarato in sede di operazioni peritali.

3.1.5) VINCOLI E ONERI GIURIDICI.

3.1.5.1) Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.

Non sono stati rilevati vincoli ed oneri giuridici che rimarranno a carico del nuovo acquirente ad eccezione della **Trascrizione del 29.06.1992**, Registro Generale n° [REDACTED], Registro Particolare n° [REDACTED] relativa all'**Atto unilaterale d'obbligo** stipulato dal notaio **Paolo Maria Pettinacci** di Assisi (PG) in data **08.06.1992**, Rep. n° [REDACTED], Racc. n° [REDACTED] a favore del Comune di Assisi (PG) e contro i sig.ri **Omissis omissis** e **Omissis omissis**, inerente ad ottenere il rilascio della concessione edilizia in sanatoria ai sensi della Legge n°47/85 per l'ampliamento eseguito in fascia di rispetto stradale del fabbricato sito in comune di Assisi Fraz. Capodacqua e censito al N.C.E.U. al foglio n°162 part.IIa n°283 (**allegato n°11**).

3.1.5.2) Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati e/o regolarizzati dalla procedura.

Da verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Perugia - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare - relativamente ad eventuali Iscrizioni e Trascrizioni Contro Pregiudizievoli a carico di:

- **Omissis omissis** nato a [REDACTED] (PG) il [REDACTED] - C.F.: [REDACTED]
- **Omissis omissis** nato a [REDACTED] (PG) il [REDACTED] - C.F.: [REDACTED]

è emerso il seguente quadro:

- a) **Iscrizione del 27.01.2001**, Registro Generale n°2172, Registro Particolare n°313: **Ipoteca volontaria per la somma di € 1.000.000.000** a garanzia del capitale di **€ 500.000.000** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, costituita a mezzo di atto notarile pubblico stipulato dal notaio **Filippo Brufani** di Perugia (PG) in data 25.01.2001, Repertorio n°7283, a favore di **Credito Cooperativo Cassa**



Rurale ed Artigiana di Spello e Bettona Soc. Coop. a R.L. con sede in Spello (PG) e contro il sig. **Omissis omissis**, quale proprietario per la quota di 1/2 dell'intero, e il sig. **Omissis omissis**, quale terzo datore d'ipoteca, per la quota di proprietà di 1/2 dell'intero.

Grava, oltre ad altri immobili, su corpo di fabbrica a destinazione abitativa ubicato in comune di Assisi (PG) Fraz. Capodacqua via Romana e censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del comune di Assisi (PG) al foglio n°162 particella n°283 sub 3 in proprietà, per la quota di 1/2 ciascuno, ai sig.ri **Omissis omissis** e **Omissis omissis**.

b) **Iscrizione del 27.01.2001**, Registro Generale n°2172, Registro Particolare n°314: **Ipoteca volontaria per la somma di £ 600.000.000** a garanzia del capitale di **£ 300.000.000** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, costituita a mezzo di atto notarile pubblico stipulato in data 25.01.2001 dal **Dott. Filippo Brufani**, Notaio in Perugia (PG), Repertorio n°7285, a favore di **Credito Cooperativo Cassa Rurale ed Artigiana di Spello e Bettona Soc. Coop. a R.L.** con sede in Spello (PG) e contro la soc. "**Omissis omissis omissis**" con sede in Assisi (PG), quale debitrice non datrice di ipoteca, e contro i sig.ri **Omissis omissis** e **Omissis omissis**, quali proprietari degli immobili per la quota di 1/2 ciascuno e terzi datori d'ipoteca per le medesime quote.

Grava, oltre ad ulteriori corpi di fabbrica, su appartamento sito in comune di Assisi (PG) Fraz. Capodacqua via Romana ed identificato al vigente catasto fabbricati del comune di Assisi (PG) al foglio n°162 particella n°283 sub 3 in proprietà ai sig.ri **Omissis omissis** e **Omissis omissis** per la quota indivisa di 1/2 ciascuno.

c) **Iscrizione del 01.02.2002**, Registro Generale n°2828, Registro Particolare n°447: **Ipoteca giudiziale per la somma di € 6.761,18** a garanzia del capitale di **€ 4.911,25** costituita a mezzo di atto giudiziario (Decreto Ingiuntivo) del 06.11.2001 del Tribunale Civile di Perugia, Repertorio n°4433, a favore di [REDACTED] e contro il sig. **Omissis omissis**.



Grava, oltre ad altri immobili, su unità immobiliare di civile abitazione ubicata in comune di Assisi (PG) Fraz. Capodacqua via Romana e censita al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del comune di Assisi (PG) al foglio n°162 particella n°283 sub 3 in proprietà per la quota di 50/100 al sig. **Omissis omissis**.

- d) **Iscrizione del 22.09.2004**, Registro Generale n°29687, Registro Particolare n°7054: **Ipoteca legale per la somma di € 11.656,94** a garanzia del capitale di € 5.828,47 costituita a mezzo di atto pubblico amministrativo del "Serv. Risc. Tributi Conc. Prov. Perugia - So.Ri.T. S.p.a." del 08.09.2004, Repertorio n°26251, a favore di **SO.RI.T. S.p.a.** con sede in Foligno (PG) e contro il sig. **Omissis omissis**.

Grava su compendio immobiliare ubicato in comune di Assisi (PG) Fraz. Capodacqua via Romana costituito da un'unità abitativa, oltre ad altri beni, identificata al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del detto comune al foglio n°162 particella n°283 sub 3 in proprietà, per la quota indivisa di 1/2, al sig. **Omissis omissis**.

- e) **Iscrizione del 17.11.2009**, Registro Generale n°31369, Registro Particolare n°7270: **Ipoteca legale per la somma di € 539.191,28** a garanzia del capitale di € 269.595,64 costituita a mezzo di atto pubblico amministrativo del 16.11.2009 di Equitalia Perugia S.p.a., Repertorio n°63894, a favore di **Equitalia Perugia S.p.a.** con sede in Foligno (PG) e contro il sig. **Omissis omissis**.

Grava, oltre ad altri immobili, su corpo di fabbrica di civile abitazione ubicato in comune di Assisi (PG) Fraz. Capodacqua via Romana e censito al vigente catasto fabbricati del comune di Assisi (PG) al foglio n°162 particella n°283 sub 3 in proprietà al sig. **Omissis omissis** per la quota indivisa di 1/2 dell'intero.

- f) **Iscrizione del 12.07.2010**, Registro Generale n°18663, Registro Particolare n°3984: **Ipoteca giudiziale per la somma di € 66.500,00** a garanzia del capitale di **€ 42.500,00** costituita a mezzo di atto giudiziario derivante da Decreto Ingiuntivo del 16.04.2010 del Tribunale di Perugia - Sez. Assisi, Repertorio n°15, a favore di **Luna Giuseppe** e contro il sig. **Omissis omissis**.

Grava, oltre ad ulteriori corpi di fabbrica, su appartamento con sovrastante soffitta sito in comune di Assisi (PG) Fraz. Capodacqua via Romana ed identificato al N.C.E.U. del comune di Assisi (PG) al foglio n°162 particella n°283 sub 3 in proprietà per la quota di 1/1 al sig. **Omissis omissis**.



Tale ipoteca risulta inesattamente iscritta contro il sig. Omissis omissis sul diritto di piena ed esclusiva proprietà dell'immobile sopracitato sebbene lo stesso fosse proprietario del suddetto bene limitatamente alla quota indivisa di 1/2 dell'intero.

g) **Iscrizione del 08.08.2012**, Registro Generale n°18247, Registro Particolare n°2463: **Ipoteca legale per la somma di € 344.488,48** a garanzia del capitale di € 172.244,24 costituita a mezzo di iscrizione a ruolo del 02.08.2012 di Equitalia Centro S.p.a., Repertorio n°162/8012, a favore di **Equitalia Centro S.p.a.** con sede in Bologna (BO) e contro il sig. **Omissis omissis**.

Grava, oltre ad altri immobili, su unità abitativa e soffitta ubicata in comune di Assisi (PG) Fraz. Capodacqua via Romana e censita al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del comune di Assisi (PG) al foglio n°162 particella n°283 sub 3 in proprietà al sig. **Omissis omissis** per la quota indivisa di 1/2 dell'intero.

h) **Trascrizione del 19.05.2020**, Registro Generale n°9475, Registro Particolare n°6632: **Verbale di pignoramento immobili** come da atto giudiziario del **Funzionario U.N.E.P. di Perugia** del 24.03.2020, Repertorio n°995, a favore di **Futura 2019 S.r.l.** con sede in Milano (MI) e contro i sig.ri **Omissis omissis** e **Omissis omissis**.

Grava, oltre ad ulteriori porzioni immobiliari, su un appartamento sito in comune di Assisi (PG) Fraz. Capodacqua via Romana ed identificato al N.C.E.U. del suddetto comune al foglio n°162 particella n°283 sub 3 in proprietà per la quota indivisa di 1/2 ciascuno ai sig.ri **Omissis omissis** e **Omissis omissis**.

i) **Iscrizione del 18.12.2020**, Registro Generale n°28558, Registro Particolare n°3653: **Rinnovo ipoteca volontaria per la somma di € 309.874,14** a garanzia del capitale di **€ 154.937,07** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, costituita a mezzo di atto notarile pubblico stipulato in data 25.01.2001 dal **Dott. Filippo Brufani**, Notaio in Perugia (PG), Repertorio n°7285, a favore di **Credito Cooperativo Cassa Rurale ed Artigiana di Spello e Bettona Soc. Coop. a R.L.** con sede in Spello (PG) e contro la soc. "**Omissis omissis omissis**" con sede in Assisi (PG), quale debitrice non datrice di ipoteca e conto i sig.ri **Omissis omissis** e **Omissis omissis**, quali proprietari degli immobili per la quota di 1/2 ciascuno e terzi datori d'ipoteca per le medesime quote.



Grava, oltre ad altri corpi di fabbrica, su appartamento sito in comune di Assisi (PG) Fraz. Capodacqua via Romana ed identificato al vigente catasto fabbricati del comune di Assisi (PG) al foglio n°162 particella n°283 sub 3 in proprietà ai sig.ri **Omissis omissis** e **Omissis omissis** per la quota indivisa di 1/2 ciascuno;

j) **Iscrizione del 22.12.2020**, Registro Generale n°28877, Registro Particolare n°3696: **Rinnovo ipoteca volontaria per la somma di € 516.456,90** a garanzia del capitale di **€ 258.228,45** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, costituita a mezzo di atto notarile pubblico stipulato dal notaio **Filippo Brufani** di Perugia (PG) in data 25.01.2001, Repertorio n°7283, a favore di **Credito Cooperativo Cassa Rurale ed Artigiana di Spello e Bettona Soc. Coop. a R.L.** con sede in Spello (PG) e contro il proprietario per la quota di 1/2, sig. **Omissis omissis**, ed il terzo datore d'ipoteca per la quota di proprietà di 1/2, sig. **Omissis omissis**.

Grava, oltre ad altri immobili, su un appartamento ubicato in comune di Assisi (PG) Fraz. Capodacqua via Romana e censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del comune di Assisi (PG) al foglio n°162 particella n°283 sub 3 in proprietà, per la quota di 1/2 ciascuno, ai sig.ri **Omissis omissis** e **Omissis omissis**.

Non sono state rilevate ulteriori restrizioni oltre a quelle sopra riportate; per ulteriori chiarimenti e per quanto non specificato, si rimanda alla visione dell'**allegato n°12**.

3.1.6) Posizione ed oneri condominiali.

Per il fabbricato ove è inserita l'unità immobiliare oggetto della presente consulenza non risulta essere costituito nessun tipo di condominio e pertanto non vi sono spese condominiali fisse di gestione o manutenzione e conseguentemente spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.

3.1.7) Descrizione analitica dei beni pignorati.

L'accesso al corpo di fabbrica in parola, identificato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del comune di Assisi



(PG) al foglio n°162 part.IIa n°283 sub 3, avviene dal vano scala condominiale che permette, oltre a questa, l'ingresso anche all'altra unità abitativa situata al medesimo piano, nonché alle soffitte ubicate al secondo livello ed alle attività commerciali ed ai magazzini posti rispettivamente al piano terra ed al primo livello sottostrada. Percorse tre rampe della scala condominiale, si arriva di fronte al portone di entrata dell'appartamento, posizionato sulla sinistra rispetto a chi percorre la scala dal basso verso l'alto, superato il quale ci si trova in un disimpegno che oltre a svolgere la funzione d'ingresso assume anche quella di corridoio tra i vari ambienti in cui è suddiviso il piano.

Internamente il corpo di fabbrica si sviluppa con andamento orizzontale, senza salti di quota, e planimetricamente è composto da cucina abitabile con termo camino a legna, retro cucina, soggiorno, due camere da letto matrimoniali, servizio igienico e relativo disimpegno oltre ad un ampio terrazzo che si sviluppa su tutto il perimetro esterno dell'unità immobiliare.

L'abitazione medesima di cui alla descrizione che precede dispone anche di una grande soffitta di forma regolare, che costituisce un'unità autonoma ma al contempo accessoria all'appartamento, ricavata al piano secondo tra l'estradosso dell'ultimo solaio e l'intradosso della copertura, raggiungibile inizialmente tramite la scala interpiano ad uso condominiale e poi per mezzo di un disimpegno comune, non delimitato da murature, con l'altro corpo di fabbrica limitrofo sempre destinato a soffitta; detto locale, occupato da suppellettili e cose dismesse, presenta finiture essenziali, ossia allo stato grezzo costruttivo, poiché ha una pavimentazione in battuto di cemento privo dello strato di finitura (mattonelle), soffitto non rifinito, murature perimetrali non intonacate e tinteggiate, impianto elettrico del tipo esterno con corpi illuminanti a soffitto.

I corpi di fabbrica sopra descritti complessivamente hanno un'estensione netta di **mq 94,12** circa per l'unità abitativa (Tabella n°1) e di **mq 97,53** circa per la soffitta al piano secondo (Tabella n°2) ed una **superficie commerciale complessiva**, filo muro esterno e mezzeria muro comune, di **mq 107,51** circa per l'appartamento (Tabella n°2), di **mq 107,51** circa per il sottotetto non abitabile (Tabella n°2), oltre a **mq 38.73** circa per il terrazzo (Tabella n°3), come si evince dalle tabelle qui di seguito riportate:



Tabella n°1

SUPERFICIE APPARTAMENTO N°1 - Punto a.1)					
<i>Piano</i>	<i>Locale</i>	<i>Superficie netta (mq)</i>	<i>Altezza utile media (ml)</i>	<i>Esposizione</i>	<i>Condizioni</i>
Primo	Cucina	19,58	3,00	Sud-Ovest	Normali
Primo	Retro Cucina	6,30	3,00	Sud-Ovest	Normali
Primo	Soggiorno	20,08	3,00	Nord-Est	Normali
Primo	Ingresso/Disimpegno	9,25	3,00	-----	Normali
Primo	Camera	16,89	3,00	Sud-Ovest e Sud-Est	Normali
Primo	Bagno	5,10	3,00	Sud-Est	Normali
Primo	Camera	16,92	3,00	Sud-Est e Nord-Est	Normali
Totale superficie netta		94,12			
Murature perimetrali e interne		13,39			
Totale superficie commerciale		107,51			

Tabella n°2

SUPERFICIE SOFFITTA APPARTAMENTO N°1 - Punto a.1)					
<i>Piano</i>	<i>Locale</i>	<i>Superficie netta (mq)</i>	<i>Altezza utile media (ml)</i>	<i>Esposizione</i>	<i>Condizioni</i>
Secondo	Soffitta	97,53	Min: 0,70 Max: 2,80	Sud-Ovest, Sud-Est e Nord-Est	Mediocri
Totale superficie netta		97,53			
Murature perimetrali e interne		9,98			
Totale superficie commerciale		107,51			

Tabella n°3

SUPERFICIE BALCONI APPARTAMENTO N°1 - Punto a.1)					
<i>Piano</i>	<i>Locale</i>	<i>Superficie netta (mq)</i>	<i>Altezza utile media (ml)</i>	<i>Esposizione</i>	<i>Condizioni</i>
Primo	Balcone	38,73	-----	Sud-Ovest, Sud-Est e Nord-Est	Normali
Totale superficie		38,73			



L'appartamento per quanto rilevato nel corso delle operazioni peritali presenta finiture economiche e caratteristiche di tipo medio-basso ed in relazione a queste si ritiene dover riferire che:

- l'altezza degli ambienti che costituiscono l'unità abitativa è di ml 3,00, mentre la soffitta al secondo livello ha un'altezza variabile che segue l'andamento della falda di copertura, minima in gronda di ml 0.70 e massima al colmo di ml 2.80;
- tutti i locali, tranne il disimpegno che funge anche da ingresso all'appartamento, sono dotati d'illuminazione ed aerazione naturale diretta tramite finestre e/o porte finestre;
- l'unità abitativa ha per la zona giorno (ingresso/disimpegno, cucina, retro cucina, e soggiorno) una pavimentazione in mattonelle di marmo di forma rettangolare delle dimensioni di ml 0.15 x 0.30, mentre per la zona notte (camere matrimoniali) in piastrelle di ceramica di vecchia fattura, di uguale forma, dimensione (ml 0.30 x 0.30) e colore, di qualità media-bassa, risalenti come tipologia in un periodo di tempo compreso fra il 1970 ed il 1980, montate a giunto aperto con schema di posa "a scacchiera", fatta eccezione per il bagno che presenta un pavimento delle dimensioni di ml 0.60 x 0.15 in gres porcellanato "effetto legno";
- il battiscopa o zocchetto è in parte in materiale ceramico ed in parte in legno;
- il servizio igienico, oggetto di recenti lavori di ristrutturazione e ammodernamento, ha pareti parzialmente rivestite, fino all'altezza di ml 2.05 circa, in piastrelle di gres porcellanato delle dimensioni di ml 0.60 x 0.20 e risulta normalmente accessoriato con sanitari in porcellana vetrificata (vaso igienico con cassetta di scarico ad incasso, bidet, mobile lavabo sospeso con cassettera, colonna e specchio, doccia con cabina in vetro e metallo) e relativa rubinetteria;
- le porte interne sono in legno tamburato verniciate al naturale, complete di maniglie e serrature;
- gli infissi esterni (finestre - porte finestre) di tutti gli ambienti sono ad anta battente in legno verniciato al naturale con vetrate a singola lastra, protetti esternamente da persiane sempre in legno in un mediocre stato di manutenzione e conservazione;



- i paramenti murari di tutti i locali dell'unità abitativa, così come i soffitti, sono intonacati a civile e tinteggiati a tempera ad eccezione delle pareti attrezzate del retro cucina e/o angolo cottura che sono rivestite fino all'altezza di ml 1.50 circa con piastrelle di gres porcellanato del formato di ml 0.15 x 0.15;
- i terrazzi esterni hanno pavimentazione in piastrelle smaltate di forma rettangolare, delle dimensioni di ml 0.10 x 0.20, di qualità media-bassa e d'identico tono e parapetti in parte in muratura di mattoni pieni installati a facciavista ed in parte in ringhiera metallica verniciata a doghe verticali;
- le alimentazioni delle utenze di acqua, energia elettrica e metano avvengono dalle rispettive reti di adduzione pubbliche;
- l'impianto di riscaldamento dell'appartamento è del tipo a caldaia autonoma alimentata a metano (installata nella sovrastante soffitta) utilizzata sia per la produzione di acqua calda che per il riscaldamento garantito da elementi radianti in metallo del tipo standard installati a parete e presenti in ogni locale; per il riscaldamento dell'unità abitativa viene anche utilizzato un termocamino con alimentazione a biomassa (legna) collocato nella cucina abitabile;
- l'impianto idrico - sanitario, così come quello fognario, si presenta funzionante e in un normale stato di manutenzione e conservazione;
- l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con corpi illuminanti installati in parte a soffitto e in parte a sospensione e nel suo complesso risulta dotato di quelle che sono le prescrizioni minimi previste dalla Legge 46/90 così come modificata e integrata dalla Legge 37/08 s.m. e i.;
- tutti gli impianti tecnologici (elettrico, idro-sanitario e di riscaldamento) sono sprovvisti della "Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte" e del relativo "Libretto di Impianto" così come dichiarato dall'esecutato in sede di sopralluogo;
- le prese a muro, i punti luce, le placche si presentano in un normale stato di manutenzione, ed in numero adeguato per gli ambienti in cui sono collocati.

Complessivamente il corpo di fabbrica, al momento del sopralluogo, è risultato in un normale stato di manutenzione e conservazione, sia dal punto di vista architettonico che strutturale, non apparendo alla



vista situazioni di particolare degrado, fatta eccezione per quelle cagionate dalla naturale vetustà e dal quotidiano utilizzo; non sono state individuate carenze costruttive che ne possano pregiudicare l'uso.

Si fa presente che l'unità immobiliare sopradescritta è sprovvista dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

Per ulteriori chiarimenti e per quanto non specificato di rimanda alla visione della planimetria catastale depositata agli atti dell'Agenzia delle Entrate - Territorio (**allegato n°7**), degli elaborati grafici allegati agli atti autorizzativi rilasciati dal comune di Assisi (**allegato n°14**) e della documentazione fotografica di seguito riportata (**allegato n°15**).

3.1.8) Regolarità urbanistica e catastale.

Da accertamenti e ricerche eseguite presso il comune di Assisi (PG) – Sportello Unico per l'Edilizia – e per la verifica della regolare posizione del complesso edilizio pignorato è emerso:

- che il fabbricato, nella sua consistenza originaria, è stato edificato antecedentemente al 01.09.1967;
- che il **10.03.1973** il comune di Assisi rilasciava ai sig.ri **Omissis omissis e Omissis omissis**, "**Licenza di Costruzione prot. n° 12527/72**" avente ad oggetto "**Progetto di modifica di casa colonica in loc. Capodacqua**" (**allegato n°13**);
- che il **27.06.1992**, vista l'istanza presentata dal sig. **Omissis omissis**, completa di elaborati grafici e relazioni tecniche a firma del progettista incaricato, il comune di Assisi rilasciava "**Concessione in sanatoria n°1408 - Prot. 7503/86 - Pratica n.1567 Anno 1986**" autorizzando la regolarizzazione di "*... opere in difformità alla licenza edilizia n.12527/72 del 10/03/73 e più precisamente : 1) aumento di superficie come da grafici allegati contornati in verde; 2) aumento di volume (maggiore altezza dei locali al P.T. e sopraelevazione del piano di calpestio dello stesso P.T.); 3) cambio di destinazione d'uso al P.T. da magazzini a negozi come da grafici allegati contornati in azzurro ; 4) opere non valutabili in termini di superficie o di volume. Il tutto come da grafici allegati. La sanatoria si rilascia con le seguenti prescrizioni: le pareti esterne dovranno essere opportunamente intonacate e tinteggiate con colori chiari*" (**allegato n°14**);



- **che il certificato di agibilità relativo all'unità immobiliare in parola a tutt'oggi non risulta rilasciato dal comune di Assisi né tanto meno richiesto dalla proprietà.**

Da un raffronto fra gli atti autorizzativi rilasciati dal comune di Assisi (PG), le planimetrie catastali depositate all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Perugia - Territorio e quanto rilevato nei luoghi è stato riscontrato:

- che l'appartamento, dal punto di vista edilizio ed urbanistico, è sostanzialmente conforme ai titoli abilitativi rilasciati dal comune di Assisi (PG);
- che l'unità abitativa dal punto di vista catastale, viste le pratiche burocratiche espletate dal sottoscritto C.T.U. (pag. 17 e pag.18) è correttamente inserito nella mappa catastale, precisamente nel foglio n°162 del comune di Assisi, nonché esiste corrispondenza tra le planimetrie depositate agli atti del catasto e lo stato dei luoghi nonché tra la categoria catastale e l'effettivo stato dell'unità immobiliare.

Pertanto sulla base di quanto sopra esposto si ritiene sia necessario inoltrare al comune di Assisi richiesta del certificato di agibilità secondo le modalità previste dalle vigenti normative in materia.

Tutto quanto sopra esposto rimarrà a carico del nuovo acquirente (che vi dovrà provvedere a propria cura e spese) poiché il sottoscritto ha tenuto conto nella propria valutazione dei diritti da versare al comune di Assisi e dei costi necessari per la redazione della pratica burocratica di cui sopra.

3.2) LOTTO N°2 - Appartamento n°2 e soffitta di pertinenza (Lettera a₂) del punto 2.2 - Descrizione sintetica degli immobili pignorati).

E rappresentato da un'unità abitativa situata al primo livello del vecchio fabbricato a destinazione mista, residenziale e commerciale, descritto alle pagine che precedono ubicato in comune di Assisi (PG) Fraz. Capodacqua via Romana n°12, con soffitta pertinenziale posta al secondo piano del medesimo edificio.

3.2.1) Identificazione catastale del lotto.

Il corpo di fabbrica in parola è identificato all'attualità al **Nuovo Catasto Edilizio Urbano** del comune di Assisi (PG) al **foglio n°162 particella n°283 sub 5**, Zona Censuaria 2, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza



6,0 vani, Superficie Catastale Totale 131,00 mq, Superficie Catastale Totale escluse le aree scoperte 123,00 mq, Rendita € 635,24, indirizzo Via Romana n°12, Piano primo e secondo, ed è catastalmente intestato a sig.ri **Omissis omissis** nato a Bevagna (PG) il 14.05.1945 e **Omissis omissis** nato a Bevagna (PG) il 25.03.1937, proprietari ognuno per la quota indivisa di 1/2 dell'intero (**allegato n°6**).

Alla suddetta unità immobiliare pertengono i diritti pro-quota sulle aree e sugli spazi che per legge, uso e destinazione sono da ritenersi condominiali rappresentati esclusivamente dalla corte esterna e dal vano scala che si sviluppa al piano interrato, terra, primo e secondo del fabbricato in parola non identificati catastalmente con un proprio subalterno; si precisa, comunque, che la suddetta scala è da ritenersi comune in quanto è riportata graficamente (con linea continua e/o tratteggiata) in tutte le planimetrie, depositate agli atti del catasto fabbricati del comune di Assisi (PG), delle unità immobiliari che costituiscono il fabbricato staggiato di più remota edificazione.

Ai fini della vendita giudiziaria, rilevata l'errata rappresentazione grafica della planimetria catastale dell'unità immobiliare depositata agli atti dell'Agenzia delle Entrate - Territorio e giusta autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, **Dott. Franco Colonna**, il C.T.U. ha provveduto all'aggiornamento catastale del corpo di fabbrica attraverso l'effettuazione delle seguenti incombenze:

- rilievo architettonico di dettaglio dei luoghi (appartamento e soffitta) e successiva restituzione grafica;
- presentazione all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Perugia - Ufficio Provinciale - Territorio di Denuncia di Variazione (DOCFA) avente come causale "*sostituzione planimetria errata prot. 3812 del 01.09.1976*" dell'abitazione in parola; la pratica catastale trasmessa veniva approvata e registrata in data 27.08.2021 al prot. n° PG0071701 (**allegato n°17**).

3.2.2) Confini.

L'unità immobiliare pignorata confina nell'insieme con spazi condominiali (scala comune), residua proprietà pignorata Omissis omissis e Omissis omissis (sub 3), Useini Kadri (Foglio n°162 Part.IIIa n°239 sub 10 e sub 12), Alunni Silvio e Del Brocco Celeste (Foglio n°162 Part.IIIa n°239 sub 11), salvo altri e più esatti confini (**allegato n°8**).



3.2.3) Proprietà nel ventennio.

A seguito delle ricerche espletate presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Perugia - Ufficio Provinciale - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare è stato rilevato che la provenienza dei beni oggetto di pignoramento è la stessa di quella già riportata nel fascicolo prodotto in atti e precisamente:

- **Atto di compravendita del 10.02.1972** a rogito **Dott. Mario Donati Guerrieri**, Notaio in Perugia, **Rep. n°1**, **Racc.n°** registrato a Perugia il 01.03.1972 al n°1075, volume e trascritto a Perugia il **10.03.1972** al n° del Registro Particolare con cui i sig.ri **Omissis omissis** e **Omissis omissis** comperavano dalla sig.ra la proprietà, nella quota indivisa di 1/2 ciascuno dell'intero, di "... *una modestissima casa rurale fatiscente e terreno annesso posti in comune di Assisi località Capodacqua vocabolo Passaggio*", identificati al tempo al vigente Catasto Terreni del Comune di Assisi al foglio n°162 part.IIe n°240, n°242 (già n°242/a), n°282 e n°283, n°284 e n°286 della superficie complessiva di ha 00.26.05 (**allegato n°9**).

Successivamente le suddette particelle, con Tipo Mappale presentato il 06.06.1996 all'Agenzia del Territorio di Perugia, ed acquisito agli atti catastali al prot. PG0376042, venivano riunite e fuse in un unico mappale contraddistinto con il n°283.

- **Atto di Compravendita del 08.01.2008** stipulato dal **Notaio Paolo Maria Pettinacci** di Assisi (PG), **Rep. n°**, **Racc.n°** registrato a Perugia il 04.02.2008 al n°2 e trascritto a Perugia il **18.02.2008** al n° del Registro Particolare e al n° del Registro Generale, con cui i sig.ri **Omissis omissis** e **Omissis omissis** acquistavano dalla soc. **S.r.l.** i diritti di proprietà, in parti uguali tra loro e pro indiviso, di un piccolo appezzamento di terreno agricolo sito in comune di Assisi (PG) Fraz. Capodacqua dell'estensione totale di mq 186,00 censito al vigente catasto del suddetto comune al foglio n° part.IIa n°, derivante dal frazionamento dell'originaria part.IIa n°363 del medesimo foglio catastale registrato dall'Agenzia delle Entrate di Perugia - Territorio al prot. n° PG0542364 del 15.11.2007 (**allegato n°10**).



_____ succedevano alla defunta ciascuno nella quota di proprietà indivisa di 2/1296 sull'immobile censito al vigente catasto terreni del comune di Assisi (PG) al foglio n°162 part.IIa n°363; i predetti eredi con atto a rogito **Dott. Paolo Maria Pettinacci** del **05.09.2007**, **Rep. n° _____** **Racc.n° _____** e trascritto a Perugia il **03.09.2015** ai **n.ri _____**, accettavano tacitamente l'eredità devoluta in loro favore.

- **Denuncia di successione testamentaria** in morte di _____, deceduto il 30.08.2004, presentata al competente Ufficio del Registro di Foligno (PG) il **22.08.2005** al n° _____ volume n° _____ trascritta a Perugia il **15.10.2005** ai **n.ri _____**, regolata da testamento olografo pubblicato con verbale a rogito Notaio Antonio Fabi di Gualdo Tadino (PG) con cui le sig.re _____ e _____ ereditavano ciascuna dal de cuius la quota di 1/144 di piena proprietà indivisa del compendio immobiliare identificato al tempo al N.C.T. del comune di Assisi (PG) al foglio n°162 part.IIa n°363.

Detti eredi accettavano tacitamente l'eredità devoluta a loro favore in forza dell'atto stipulato in data **05.09.2007** dal **Notaio Paolo Maria Pettinacci** di Assisi (PG), **Rep. n° _____**, **Racc.n° _____** e trascritto a Perugia il **03.09.2015** ai **n.ri _____**

- **Dichiarazione di successione ex lege** in morte di _____, venuta a mancare il 17.04.1996, presentata all'Ufficio del Registro di Perugia (PG) il **26.09.1996** al n° _____ volume n° _____ e trascritta a Perugia il **27.08.1997** ai **n.ri _____**, con cui l'immobile censito al vigente catasto terreni del comune di Assisi (PG) al foglio n°162 part.IIa n°363 veniva ereditato:
 - dai sig.ri _____, _____ e _____ in ragione della quota indivisa di 3/144 ciascuno;
 - dai sig.ri _____ e _____ in ragione nella quota indivisa di 12/144 ognuno;
 - dal sig. _____ in ragione della quota indivisa di 24/144;



- dalle sig.re [redacted] e [redacted] in ragione della quota indivisa di 12/144 ciascuna;
- dai sig.ri [redacted] e [redacted] in ragione della quota indivisa di 12/144 ognuno;
- dai sig.ri [redacted], [redacted] e [redacted] in ragione della quota indivisa di 8/144 ciascuno.

I predetti eredi, ad eccezione della sig.ra [redacted] e del sig. [redacted], accettavano tacitamente l'eredità devoluta in loro favore con atto a rogito **Dott. Paolo Maria Pettinacci** del **05.09.2007**, Rep. n° [redacted], Racc.n° [redacted] e trascritto a Perugia il **03.09.2015** ai n.ri [redacted].

Si ritiene inoltre di precisare che nella nota di trascrizione della suddetta denuncia di successione alcune delle quote di eredità risultano indicate in modo errato.

Quindi sulla base dei titoli riportati ai punti che precedono il corpo di fabbrica staggito, censito all'attualità al **Nuovo Catasto Edilizio Urbano** del comune di Assisi (PG) al **foglio n°162 part.IIa n°283 sub 5**, risulta essere in proprietà, per la **quota indivisa di 1/2 ciascuno** ai sig.ri **Omissis omissis e Omissis omissis**.

3.2.4) Disponibilità dei beni.

L'unità abitativa in questione alla data odierna risulta libera da vincoli derivanti da contratti di affitto e/o comodati d'uso ma occupato dall'esecutato, sig. **Omissis omissis**, e dalla propria famiglia, come da questi dichiarato in sede di operazioni peritali.

3.2.5) VINCOLI E ONERI GIURIDICI.

3.2.5.1) Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.

Non sono stati rilevati vincoli ed oneri giuridici che rimarranno a carico del nuovo acquirente ad eccezione della **Trascrizione del 29.06.1992**, Registro Generale n°15005, Registro Particolare n°10998 relativa all'**Atto unilaterale d'obbligo** stipulato dal notaio **Paolo Maria Pettinacci** di Assisi (PG) in data **08.06.1992**, Rep. n°93643, Racc. n°14450, a favore del Comune di Assisi (PG) e contro i sig.ri **Omissis omissis e Omissis omissis**, necessario per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria ai sensi della Legge n°47/85 per



l'ampliamento eseguito in fascia di rispetto stradale del fabbricato sito in comune di Assisi (PG) Fraz. Capodacqua e censito al N.C.E.U. al foglio n°162 part.IIIa n°283 (allegato n°11).

3.2.5.2) Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati e/o regolarizzati dalla procedura.

Da verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Perugia - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – relativamente ad eventuali Iscrizioni e Trascrizioni Contro Pregiudizievoli a carico di:

- **Omissis omissis** nato a [redacted] (PG) il [redacted] 5 - C.F.: [redacted]
- **Omissis omissis** nato a [redacted] (PG) il [redacted] - C.F.: [redacted]

è emerso il seguente quadro:

a) **Iscrizione del 27.01.2001**, Registro Generale n°2172, Registro Particolare n°313: **Ipoteca volontaria per la somma di € 1.000.000.000** a garanzia del capitale di **€ 500.000.000** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, costituita a mezzo di atto notarile pubblico stipulato dal notaio **Filippo Brufani** di Perugia (PG) in data 25.01.2001, Repertorio n°7283, a favore di **Credito Cooperativo Cassa Rurale ed Artigiana di Spello e Bettona Soc. Coop. a R.L.** con sede in Spello (PG) e contro il sig. **Omissis omissis**, quale proprietario per la quota di 1/2 dell'intero e il sig. **Omissis omissis**, quale terzo datore d'ipoteca, per la quota di proprietà di 1/2 dell'intero.

Grava, oltre ad altri immobili, su corpo di fabbrica a destinazione abitativa ubicato in comune di Assisi (PG) Fraz. Capodacqua via Romana e censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del comune di Assisi (PG) al foglio n°162 particella n°283 sub 5 in proprietà, per la quota di 1/2 ciascuno, ai sig.ri **Omissis omissis** e **Omissis omissis**.

b) **Iscrizione del 27.01.2001**, Registro Generale n°2172, Registro Particolare n°314: **Ipoteca volontaria per la somma di € 600.000.000** a garanzia del capitale di **€ 300.000.000** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, costituita a mezzo di atto notarile pubblico stipulato in data 25.01.2001 dal **Dott. Filippo Brufani**, Notaio in Perugia (PG), Repertorio n°7285, a favore di **Credito Cooperativo Cassa Rurale ed Artigiana di Spello e Bettona Soc. Coop. a R.L.** con sede in Spello (PG) e contro la soc.



"**Omissis omissis omissis**" con sede in Assisi (PG), quale debitrice non datrice di ipoteca e contro i sig.ri **Omissis omissis** e **Omissis omissis**, quali proprietari degli immobili per la quota di 1/2 ciascuno e terzi datori d'ipoteca per le stesse quote.

Grava, oltre ad ulteriori corpi di fabbrica, su appartamento con soffitta sovrastante sito in comune di Assisi (PG) Fraz. Capodacqua via Romana ed identificato al vigente catasto fabbricati del comune di Assisi (PG) al foglio n°162 particella n°283 sub 5 in proprietà ai sig.ri **Omissis omissis** e **Omissis omissis** per la quota indivisa di 1/2 ciascuno.

- c) **Iscrizione del 01.02.2002**, Registro Generale n°2828, Registro Particolare n°447: **Ipoteca giudiziale per la somma di € 6.761,18** a garanzia del capitale di **€ 4.911,25** costituita a mezzo di atto giudiziario (Decreto Ingiuntivo) del 06.11.2001 del Tribunale Civile di Perugia, Repertorio n°4433, a favore di [REDACTED] e contro il sig. **Omissis omissis**.

Grava, oltre ad altri immobili, su abitazione e relativi accessori ubicata in comune di Assisi (PG) Fraz. Capodacqua via Romana e censita al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del comune di Assisi (PG) al foglio n°162 particella n°283 sub 5 in proprietà per la quota di 50/100 al sig. **Omissis omissis**.

- d) **Iscrizione del 22.09.2004**, Registro Generale n°29687, Registro Particolare n°7054: **Ipoteca legale per la somma di € 11.656,94** a garanzia del capitale di € 5.828,47 costituita a mezzo di atto pubblico amministrativo del "Serv. Risc. Tributi Conc. Prov. Perugia - So.Ri.T. S.p.a." del 08.09.2004, Repertorio n°26251, a favore di **SO.RI.T. S.p.a.** con sede in Foligno (PG) e contro il sig. **Omissis omissis**.

Grava su compendio immobiliare ubicato in comune di Assisi (PG) Fraz. Capodacqua via Romana costituito da un'unità abitativa con soffitta, oltre ad altri beni, identificata al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del detto comune al foglio n°162 particella n°283 sub 5 in proprietà, per la quota indivisa di 1/2, al sig. **Omissis omissis**.

- e) **Iscrizione del 17.11.2009**, Registro Generale n°31369, Registro Particolare n°7270: **Ipoteca legale per la somma di € 539.191,28** a garanzia del capitale di € 269.595,64 costituita a mezzo di atto pubblico



amministrativo del 16.11.2009 di Equitalia Perugia S.p.a., Repertorio n°63894, a favore di **Equitalia Perugia S.p.a.** con sede in Foligno (PG) e contro il sig. **Omissis omissis**.

Grava, oltre ad altri immobili, su corpo di fabbrica di civile abitazione ubicato in comune di Assisi (PG) Fraz. Capodacqua via Romana e censita al vigente catasto fabbricati del comune di Assisi (PG) al foglio n°162 particella n°283 sub 5 in proprietà al sig. **Omissis omissis** per la quota indivisa di 1/2 dell'intero.

f) **Iscrizione del 12.07.2010**, Registro Generale n°18663, Registro Particolare n°3984: **Ipoteca giudiziale per la somma di € 66.500,00** a garanzia del capitale di **€ 42.500,00** costituita a mezzo di atto giudiziario derivante da Decreto Ingiuntivo del 16.04.2010 del Tribunale di Perugia - Sezione distaccata di Assisi, Repertorio n°15, a favore di **Luna Giuseppe** e contro il sig. **Omissis omissis**.

Grava, oltre ad ulteriori corpi di fabbrica, su appartamento con sovrastante soffitta sito in comune di Assisi (PG) Fraz. Capodacqua via Romana ed identificato al N.C.E.U. del comune di Assisi (PG) al foglio n°162 particella n°283 sub 5 in proprietà per la quota di 1/1 al sig. **Omissis omissis**.

Tale ipoteca risulta erroneamente iscritta contro il sig. Omissis omissis sul diritto di piena ed esclusiva proprietà dell'immobile suddetto nonostante il medesimo fosse proprietario del predetto bene limitatamente alla quota indivisa di 1/2 dell'intero.

g) **Iscrizione del 08.08.2012**, Registro Generale n°18247, Registro Particolare n°2463: **Ipoteca legale per la somma di € 344.488,48** a garanzia del capitale di € 172.244,24 costituita a mezzo di iscrizione a ruolo del 02.08.2012 di Equitalia Centro S.p.a., Repertorio n°162/8012, a favore di **Equitalia Centro S.p.a.** con sede in Bologna (BO) e contro il sig. **Omissis omissis**.

Grava, oltre ad altri immobili, su unità abitativa ed accessori (soffitta) ubicata in comune di Assisi (PG) Fraz. Capodacqua via Romana e censita al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del medesimo comune al foglio n°162 particella n°283 sub 5 in proprietà al sig. **Omissis omissis** per la quota indivisa di 1/2 dell'intero.

h) **Trascrizione del 19.05.2020**, Registro Generale n°9475, Registro Particolare n°6632: **Verbale di pignoramento immobili** come da atto giudiziario del **Funzionario U.N.E.P. di Perugia** del 24.03.2020,



Repertorio n°995, a favore di **Futura 2019 S.r.l.** con sede in Milano (MI) e contro i sig.ri **Omissis omissis** e **Omissis omissis**.

Grava, oltre ad ulteriori porzioni immobiliari, su un appartamento con soffitta sovrastante sito in comune di Assisi (PG) Fraz. Capodacqua via Romana ed identificato al N.C.E.U. del suddetto comune al foglio n°162 particella n°283 sub 5 in proprietà per la quota indivisa di 1/2 ciascuno ai sig.ri **Omissis omissis** e **Omissis omissis**.

- i) **Iscrizione del 18.12.2020**, Registro Generale n°28558, Registro Particolare n°3653: **Rinnovo ipoteca volontaria per la somma di € 309.874,14** a garanzia del capitale di **€ 154.937,07** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, costituita a mezzo di atto notarile pubblico stipulato in data 25.01.2001 dal **Dott. Filippo Brufani**, Notaio in Perugia (PG), Repertorio n°7285, a favore di **Credito Cooperativo Cassa Rurale ed Artigiana di Spello e Bettona Soc. Coop. a R.L.** con sede in Spello (PG) e contro la soc. "**Omissis omissis omissis**" con sede in Assisi (PG), quale debitrice non datrice di ipoteca e conto i sig.ri **Omissis omissis** e **Omissis omissis**, quali proprietari degli immobili per la quota di 1/2 ciascuno e terzi datori d'ipoteca per le medesime quote.

Grava, oltre ad altri corpi di fabbrica, su appartamento sito in comune di Assisi (PG) Fraz. Capodacqua via Romana ed identificato al vigente catasto fabbricati del comune di Assisi (PG) al foglio n°162 particella n°283 sub 5 in proprietà ai sig.ri **Omissis omissis** e **Omissis omissis** per la quota indivisa di 1/2 ciascuno;

- j) **Iscrizione del 22.12.2020**, Registro Generale n°28877, Registro Particolare n°3696: **Rinnovo ipoteca volontaria per la somma di € 516.456,90** a garanzia del capitale di **€ 258.228,45** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, costituita a mezzo di atto notarile pubblico stipulato dal notaio **Filippo Brufani** di Perugia (PG) in data 25.01.2001, Repertorio n°7283, a favore di **Credito Cooperativo Cassa Rurale ed Artigiana di Spello e Bettona Soc. Coop. a R.L.** con sede in Spello (PG) e contro il proprietario per la quota di 1/2, sig. **Omissis omissis**, ed il terzo datore d'ipoteca per la quota di proprietà di 1/2, sig. **Omissis omissis**.



Grava, oltre ad altri immobili, su un appartamento ubicato in comune di Assisi (PG) Fraz. Capodacqua via Romana e censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del comune di Assisi (PG) al foglio n°162 particella n°283 sub 5 in proprietà, per la quota di 1/2 ciascuno, ai sig.ri **Omissis omissis** e **Omissis omissis**.

Non sono state rilevate ulteriori restrizioni oltre a quelle sopra riportate; per ulteriori chiarimenti e per quanto non specificato, si rimanda alla visione dell'**allegato n°12**.

Inoltre il compendio immobiliare in parola è gravato dall'**iscrizione del 28.06.1997**, Registro Generale n°13563, Registro Particolare n°1980 **Ipoteca volontaria per la somma di £ 300.000.000** a garanzia del capitale di **£ 150.000.000** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, costituita a mezzo di atto notarile pubblico stipulato in data 24.06.1997 dal **Dott. Filippo Brufani**, Notaio in Perugia (PG), Repertorio n°972, a favore di **Credito Cooperativo Cassa Rurale ed Artigiana di Spello e Bettona Soc. Coop. a R.L.** con sede in Spello (PG) e contro la soc. "**Omissis omissis omissis**" con sede in Assisi (PG), quale debitrice non datrice di ipoteca e contro i sig.ri **Omissis omissis** e **Omissis omissis**, quali proprietari degli immobili per la quota di 1/2 ciascuno e terzi datori d'ipoteca per le medesime quote.

Tale ipoteca **ultraventennale NON RINNOVATA** grava, oltre ad ulteriori corpi di fabbrica, su appartamento con soffitta sovrastante sito in comune di Assisi (PG) Fraz. Capodacqua via Romana ed identificato al vigente catasto fabbricati del comune di Assisi (PG) al foglio n°162 particella n°283 sub 5 in proprietà ai sig.ri **Omissis omissis** e **Omissis omissis** per la quota indivisa di 1/2 ciascuno (**allegato n°18**)

3.2.6) Posizione ed oneri condominiali.

Per l'edificio di maggior consistenza dove è inserita l'unità immobiliare oggetto della presente relazione peritale non risulta essere costituito nessun tipo di condominio e pertanto non vi sono spese condominiali fisse di gestione e/o manutenzione e conseguentemente spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.



3.2.7) Descrizione analitica dei beni pignorati.

L'appartamento, censito al vigente catasto fabbricati del comune di Assisi (PG) al foglio n°162 part.IIIa n°283 sub 5, è ubicato al primo piano dell'edificio pignorato ed ha accesso dalla scala condominiale interpiano, così come tutte le altre unità immobiliari in cui sono suddivisi i vari piani e precisamente i magazzini al piano seminterrato, le attività commerciali al piano terra, gli appartamenti e le soffitte poste rispettivamente al primo e secondo livello.

Percorse tre rampe della scala condominiale, si arriva al pianerottolo di sbarco del primo piano, dove si affaccia il portone di entrata dell'appartamento posizionato sulla destra rispetto a chi percorre la scala dal basso verso l'alto, superato il quale ci si trova in un disimpegno, che oltre a svolgere la funzione d'ingresso assume anche quella di corridoio tra i vari ambienti che compongono l'appartamento.

Percorrendo il detto corridoio si può accedere:

- alla zona giorno composta nello specifico da due locali di forma rettangolare, posizionati l'uno di fronte all'altro, destinati a cucina abitabile con retro cucina e soggiorno, entrambi con balcone esterno in comune con le camere da letto;
- alla zona notte costituita da due camere da letto matrimoniali e dal servizio igienico.

Oltre quanto sopra descritto l'unità immobiliare dispone anche di una soffitta ubicata al sovrastante secondo piano dello stesso edificio, raggiungibile inizialmente tramite la scala condominiale e poi per mezzo di un disimpegno comune, non delimitato da murature, con l'altro corpo di fabbrica limitrofo sempre destinato a soffitta.

Detto vano pertinenziale, occupato da suppellettili e cose dismesse, presenta finiture essenziali, ossia allo stato grezzo costruttivo, poiché ha una pavimentazione in battuto di cemento privo dello strato di finitura, soffitto in c.a. e laterizio non rifinito e murature perimetrali ed interne non intonacate e tinteggiate, impianto elettrico del tipo esterno con corpi illuminanti a soffitto.

Le consistenze del corpo di fabbrica in questione espresse in termini di superficie netta sono di **mq 96,71** circa per l'unità abitativa (Tabella n°4), di **mq 100,57** circa per la soffitta al secondo livello (Tabella n°5) ed



in termini di **superficie commerciale complessiva**, filo muro esterno e mezzeraia muro comune, di **mq 108,09** circa per l'appartamento (Tabella n°4) e di **mq 108,09** circa per la soffitta pertinenziale (Tabella n°5) oltre a **mq 22,60** circa di balconi (Tabella n°6), come si deduce dalle tabelle qui di seguito riportate:

Tabella n°4

SUPERFICIE APPARTAMENTO N°2 - Punto a.2)					
<i>Piano</i>	<i>Locale</i>	<i>Superficie netta (mq)</i>	<i>Altezza utile media (ml)</i>	<i>Esposizione</i>	<i>Condizioni</i>
Primo	Cucina	16,50	3,00	Sud-Ovest	Mediocri
Primo	Retro Cucina	7,43	3,00	Sud-Ovest	Mediocri
Primo	Soggiorno	19,34	3,00	Nord-Est	Mediocri
Primo	Ingresso/Disimpegno	9,09	3,00	-----	Mediocri
Primo	Camera	20,04	3,00	Sud-Ovest	Mediocri
Primo	Bagno	5,81	3,00	-----	Mediocri
Primo	Camera	18,50	3,00	Nord-Est	Mediocri
Totale superficie netta		96,71			
Murature perimetrali e interne		11,38			
Totale superficie commerciale		108,09			

Tabella n°5

SUPERFICIE SOFFITTA APPARTAMENTO N°2 - Punto a.2)					
<i>Piano</i>	<i>Locale</i>	<i>Superficie netta (mq)</i>	<i>Altezza utile media (ml)</i>	<i>Esposizione</i>	<i>Condizioni</i>
Secondo	Soffitta	100,57	Min: 0,70 Max: 2,80	Sud-Ovest, Nord-Est	Mediocri
Totale superficie netta		100,57			
Murature perimetrali e interne		7,52			
Totale superficie commerciale		108,09			

Tabella n°6

SUPERFICIE BALCONI APPARTAMENTO N°2 - Punto a.1)					
<i>Piano</i>	<i>Locale</i>	<i>Superficie netta (mq)</i>	<i>Altezza utile media (ml)</i>	<i>Esposizione</i>	<i>Condizioni</i>
Primo	Balcone	11,32	-----	Sud-Ovest	Normali



Primo	Balcone	11,28	-----	Nord-Est	Normali
Totale superficie		22,60			

L'abitazione per quanto riscontato in sede di sopralluogo presenta finiture economiche e caratteristiche di tipo medio, ma molto datate, ed in relazione a queste si ritiene dover riferire che:

- l'altezza dei vani che compongono l'appartamento è di ml 3,00, mentre il sottotetto non abitabile al secondo piano ha un'altezza variabile, minima in gronda di ml 0.70 e massima al colmo di ml 2.80, poiché segue l'andamento del solaio di copertura;
- tutti i locali, tranne il disimpegno che funge anche da ingresso all'appartamento, sono dotati d'illuminazione ed aerazione naturale diretta tramite finestre e/o porte finestre;
- l'intera unità abitativa ha, sia per la zona giorno che per la zona notte, una pavimentazione in mattonelle di marmo di forma rettangolare delle dimensioni di ml 0.25 x 0.50, di uguale forma e tonalità, di qualità media, risalenti come tipologia in un periodo di tempo compreso fra il 1970 ed il 1980 montate a giunto aperto con schema di posa "a tolda di nave a correre"; diversamente il bagno presenta un pavimento in piastrelle di ceramica smaltata delle dimensioni di ml 0.20 x 0.20;
- il battiscopa o zocchetto è in parte in materiale ceramico ed in parte in legno;
- il servizio igienico, che versa in uno stato di degrado, ha pareti parzialmente rivestite, fino all'altezza di ml 2.00 circa, in piastrelle di gres porcellanato delle dimensioni di ml 0.20 x 0.20 (uguali alla pavimentazione) e risulta normalmente accessoriato con sanitari in porcellana vetrificata (vaso igienico con cassetta di scarico a zaino, lavabo su colonna con specchiera, vasca da bagno del tipo da incasso) e relativa rubinetteria; la produzione di acqua calda sanitaria è garantita da uno scaldabagno termoelettrico;
- le porte interne sono in legno tamburato verniciate al naturale, complete di maniglie e serrature;
- gli infissi esterni (finestre - porte finestre) di tutti gli ambienti sono ad anta battente in legno verniciato al naturale con vetri a singola lastra, protetti esternamente da persiane sempre in legno in un pessimo stato di conservativo;



- i paramenti murari dei locali dell'unità abitativa, così come i soffitti, sono in parte intonacati a civile e tinteggiati a tempera (cucina, retro cucina e una camera matrimoniale) ed in parte ricoperti di carta da parati di varie colorazioni (soggiorno e una camera matrimoniale); le pareti attrezzate del retro cucina e/o angolo cottura sono rivestite fino all'altezza di ml 1.50 circa con piastrelle di ceramica decorata del formato di ml 0.15 x 0.15;
- i terrazzi esterni hanno pavimentazione in piastrelle smaltate di forma rettangolare, delle dimensioni di ml 0.10 x 0.20, di qualità media-bassa e d'identico tono e parapetti in parte in muratura di mattoni montati a facciavista ed in parte in ringhiera metallica verniciata a doghe verticali;
- le alimentazioni delle utenze (acqua, energia elettrica e metano) avvengono dalle rispettive reti di adduzione pubbliche;
- l'impianto di riscaldamento dell'appartamento è del tipo a caldaia autonoma alimentata a metano (installata nella sovrastante soffitta ma non funzionante) utilizzata sia per la produzione di acqua calda che per il riscaldamento garantito da elementi radianti in metallo del tipo standard installati a parete e presenti in ogni locale; per il riscaldamento dell'unità abitativa viene anche utilizzato un camino tradizionale con alimentazione a biomassa (legna) collocato nella cucina abitabile;
- l'impianto idrico-sanitario, così come quello fognario, si presenta funzionante ma bisognoso di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con corpi illuminanti installati in parte a soffitto e in parte a sospensione;
- per tutti gli impianti tecnologici (elettrico, idro-sanitario e di riscaldamento) non è stato possibile reperire la "Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte" ed il relativo "Libretto di Impianto";
- le prese a muro, i punti luce, le placche si presentano in numero adeguato per gli ambienti in cui sono collocati.



Sulla base di quanto sopra esposto ed in relazione all'epoca di costruzione la porzione d'immobile in parola si presenta in un mediocre stato di manutenzione e conservazione e bisognoso di impellenti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; non sono state individuate carenze costruttive che ne possano pregiudicare l'uso.

Si fa presente che l'unità immobiliare sopradescritta è sprovvista dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

Per ulteriori chiarimenti e per quanto non specificato di rimanda alla visione della planimetria catastale depositata agli atti dell'Agenzia delle Entrate - Territorio (**allegato n°17**), degli elaborati grafici allegati agli atti autorizzativi rilasciati dal comune di Assisi (**allegato n°14**) e della documentazione fotografica di seguito riportata (**allegato n°19**).

3.2.8) Regolarità urbanistica e catastale.

Da accertamenti e ricerche eseguite presso il comune di Assisi (PG) – Sportello Unico per l'Edilizia – e per la verifica della regolare posizione del complesso edilizio pignorato è emerso:

- che l'immobile, nella sua consistenza originaria, è stato edificato antecedentemente al 01.09.1967;
- che il **10.03.1973** il comune di Assisi rilasciava ai sig.ri **Omissis omissis e Omissis omissis**, "**Licenza di Costruzione prot. n° 12527/72**" avente ad oggetto "**Progetto di modifica di casa colonica in loc. Capodacqua**" (**allegato n°13**);
- che il **27.06.1992**, vista l'istanza presentata dal sig. **Omissis omissis**, completa di elaborati grafici e relazioni tecniche a firma del progettista **incaricato**, il comune di Assisi rilasciava "**Concessione in sanatoria n°1408 - Prot. 7503/86 - Pratica n.1567 Anno 1986**" autorizzando la regolarizzazione di "*... opere in difformità alla licenza edilizia n.12527/72 del 10/03/73 e più precisamente : 1) aumento di superficie come da grafici allegati contornati in verde; 2) aumento di volume (maggiore altezza dei locali al P.T. e sopraelevazione del piano di calpestio dello stesso P.T.); 3) cambio di destinazione d'uso al P.T. da magazzini a negozi come da grafici allegati contornati in azzurro ; 4) opere non valutabili in termini di superficie o di volume. Il tutto come da grafici allegati. La sanatoria si rilascia con le seguenti*



prescrizioni: le pareti esterne dovranno essere opportunamente intonacate e tinteggiate con colori chiari" (allegato n°14);

- **che il certificato di agibilità relativo all'unità immobiliare in parola a tutt'oggi non risulta rilasciato dal comune di Assisi a né tanto meno richiesto dalla proprietà.**

Da un confronto fra titoli abilitativi rilasciati dal comune di Assisi (PG), le planimetrie catastali depositate all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Perugia - Territorio e quanto rilevato nei luoghi è stato riscontrato:

- che l'appartamento, dal punto di vista edilizio ed urbanistico, è sostanzialmente conforme ai titoli abilitativi rilasciati dal comune di Assisi (PG);
- che l'unità abitativa, viste le pratiche burocratiche espletate dal sottoscritto C.T.U. (pag. 33) è correttamente inserito nella mappa catastale, precisamente nel foglio n°162 del comune di Assisi, nonché esiste corrispondenza tra le planimetrie depositate agli atti dell'Agenzia delle Entrate - Territorio e lo stato dei luoghi nonché tra la categoria catastale e l'effettivo stato dell'unità immobiliare.

Pertanto sulla base di quanto sopra esposto si ritiene sia necessario inoltrare al comune di Assisi) richiesta del certificato di agibilità secondo le modalità previste dalle vigenti normative in materia.

Tutto quanto sopra esposto rimarrà a carico del nuovo acquirente (che vi dovrà provvedere a propria cura e spese) poiché il sottoscritto ha tenuto conto nella propria valutazione dei diritti da versare al comune di Assisi e dei costi necessari per la redazione della pratica burocratica di cui sopra.

3.3) LOTTO N°3 - Negozio e magazzino di pertinenza (Lettera a₃) del punto 2.2 - Descrizione sintetica degli immobili pignorati).

Trattasi di un negozio ubicato al piano terra dell'edificio a destinazione mista, residenziale e commerciale, descritto in precedenza sito in comune di Assisi (PG) Fraz. Capodacqua via Romana n°10, con magazzino di pertinenza posto al sottostante piano interrato.



3.3.1) Identificazione catastale del lotto.

L'unità immobiliare in questione è censita all'attualità al **Nuovo Catasto Edilizio Urbano** del comune di Assisi (PG) al **foglio n°162 particella n°283 sub 6**, Zona Censuaria 2, Categoria C/1, Classe 5, Consistenza 205,00 mq, Superficie Catastale 233,00 mq, Rendita € 4.679,61, indirizzo Frazione Capodacqua snc, Piano primo sottostrada e terra e risulta intestata catastalmente al sig. **Omissis omissis** nato a [REDACTED] (PG) il [REDACTED] ed al sig. **Omissis omissis** nato a [REDACTED] (PG) il [REDACTED] pieni proprietari ciascuno per la quota indivisa di 1/2 dell'intero (**allegato n°20**).

A detta porzione immobiliare pertengono i diritti pro-quota sulle aree e sugli spazi che per legge, uso e destinazione sono da ritenersi condominiali rappresentati dalla corte esterna e dal vano scala che si sviluppa al piano interrato, terra, primo e secondo del fabbricato in parola non identificati catastalmente con propri subalterni; si precisa, comunque, che la suddetta scala è da considerarsi come condominiale in quanto è graficamente riportata, con linea continua e/o tratteggiata, in tutte le planimetrie, depositate agli atti del catasto fabbricati del comune di Assisi, delle unità immobiliari che compongono l'edificio pignorato di più vecchia edificazione.

3.3.2) Confini.

Il corpo di fabbrica in argomentazione confina con spazi condominiali (scala comune), residua proprietà pignorata Omissis omissis e Omissis omissis su più lati (sub 7, sub 10 e sub 13), [REDACTED] (Foglio n°162 Part.IIa n°239 sub 8), [REDACTED] (Foglio n°162 Part.IIa n°239 sub 9), salvo altri e più esatti confini (**allegato n°8**).

3.3.3) Proprietà nel ventennio.

A seguito delle ricerche espletate presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Perugia - Ufficio Provinciale - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare è emerso che la provenienza dei beni staggiti è la stessa di quella già riportata nel fascicolo prodotto in atti e precisamente:



- **Atto di compravendita del 10.02.1972** a rogito **Dott. Mario Donati Guerrieri**, Notaio in Perugia, Rep. n° [REDACTED], Racc.n° [REDACTED], registrato a Perugia il 01.03.1972 al n° [REDACTED] 5, volume n° [REDACTED] e trascritto a Perugia il **10.03.1972** al n° [REDACTED] del Registro Particolare con cui i sig.ri **Omissis omissis** e **Omissis omissis** acquistavano dalla sig.ra [REDACTED] la proprietà indivisa nella quota di 1/2 ciascuno dell'intero di "*... una modestissima casa rurale fatiscante e terreno annesso posti in comune di Assisi località Capodacqua vocabolo Passaggio*", al tempo censiti al vigente Catasto Terreni del Comune di Assisi al foglio n°162 part.IIe n°240, n°242 (già n°242/a), n°282 e n°283, n°284 e n°286 della superficie complessiva di ha 00.26.05 (**allegato n°9**).

Con successivo Tipo Mappale presentato il 06.06.1996 all'Agenzia del Territorio di Perugia, ed acquisito agli atti catastali al prot. PG0376042, le suddette particelle venivano riunite e fuse in un unico mappale contraddistinto con il n°283.

- **Atto di Compravendita del 08.01.2008** stipulato dal **Notaio Paolo Maria Pettinacci** di Assisi (PG), Rep. n° [REDACTED] 2, Racc.n° [REDACTED] 4, registrato a Perugia il 04.02.2008 al n° [REDACTED] e trascritto a Perugia il **18.02.2008** al n° [REDACTED] del Registro Particolare e al n° [REDACTED] del Registro Generale, con cui i sig.ri **Omissis omissis** e **Omissis omissis** comperavano dalla soc. [REDACTED] S.r.l. i diritti di proprietà , in parti uguali tra loro e pro indiviso, di un piccolo appezzamento di terreno agricolo sito in comune di Assisi (PG) Fraz. Capodacqua della superficie complessiva di mq 186,00 identificato al vigente catasto del suddetto comune al foglio n°162 part.IIa n°1131, derivante dal frazionamento dell'originaria part.IIa n°363 del medesimo foglio catastale, registrato dall'Agenzia delle Entrate di Perugia - Territorio al prot. n° PG0542364 del 15.11.2007 (**allegato n°10**).

La predetta particella n°1131, con variazione del 11.03.2010 acquisita agli atti dell'Agenzia del Territorio di Perugia al prot. PG0074406, veniva fusa ed unita al mappale catastale contraddistinto con il n°283.

- **Scrittura privata di compravendita del 05.09.2007** autenticata dal **Dott. Paolo Maria Pettinacci**, Notaio in Assisi (PG), Rep. n° [REDACTED] 7, Racc.n° [REDACTED] trascritta a Perugia il **06.10.2007** al n° [REDACTED] del



Registro Particolare e al n° [redacted] del Registro Generale con cui i sig.ri [redacted] e [redacted], ciascuno per i propri diritti e congiuntamente per l'intero, cedevano la piena ed esclusiva proprietà dell'immobile censito al N.C.T. del comune di Assisi al foglio n°162 Part.IIa n°363 alla soc. [redacted] S.r.l. con sede in Perugia (PG).

- **Denuncia di successione legittima** in morte di [redacted], deceduta il 03.03.2006, presentata al competente Ufficio del Registro di Foligno (PG) il **17.05.2006** al n° [redacted] volume n° [redacted] e trascritta a Perugia il **08.07.2006** ai n.ri [redacted] con cui i sig.ri [redacted] e [redacted], ereditavano dal defunto ciascuno la quota di 3/288 di piena proprietà indivisa del compendio immobiliare identificato al tempo al Nuovo Catasto Terreni del comune di Assisi (PG) al foglio n°162 part.IIa n°363; detti eredi accettavano tacitamente l'eredità devoluta a loro favore in forza dell'atto stipulato in data **05.09.2007** dal **Notaio Paolo Maria Pettinacci** di Assisi (PG), **Rep. n° [redacted]**, **Racc.n°4 [redacted]** e trascritto a Perugia il **03.09.2015** ai n.ri 1 [redacted]
- **Dichiarazione di successione devoluta per legge** in morte di [redacted], venuta a mancare il 19.09.2004, presentata all'Ufficio del Registro di Foligno (PG) il **08.03.2006** al n° [redacted], volume n° [redacted] e trascritta a Perugia il **20.05.2006** ai n.ri [redacted] con cui il sig. [redacted] ereditava dal de cuius la quota indivisa di 3/1296 di piena proprietà, mentre i sig.ri [redacted] e [redacted] succedevano alla defunta ciascuno nella quota di proprietà indivisa di 2/1296 sull'immobile censito al vigente catasto terreni del comune di Assisi (PG) al foglio n°162 part.IIa n°363; i predetti eredi con atto a rogito **Dott. Paolo Maria Pettinacci** del **05.09.2007**, **Rep. n° [redacted]**, **Racc.n° [redacted]** e trascritto a Perugia il **03.09.2015** ai n.ri 1 [redacted] 2, accettavano tacitamente l'eredità devoluta in loro favore.



- **Denuncia di successione testamentaria** in morte di [REDACTED], deceduto il 30.08.2004, presentata al competente Ufficio del Registro di Foligno (PG) il **22.08.2005** al [REDACTED], **volume n° [REDACTED]** trascritta a Perugia il **15.10.2005** ai n.ri [REDACTED], regolata da testamento olografo pubblicato con verbale a rogito Notaio Antonio Fabi di Gualdo Tadino (PG) con cui le sig.re [REDACTED] e [REDACTED] ereditavano ciascuna la quota di 1/144 di piena proprietà indivisa del compendio immobiliare identificato al tempo al N.C.T. del comune di Assisi (PG) al foglio n°162 part.IIa n°363.

Detti eredi accettavano tacitamente l'eredità devoluta a loro favore in forza dell'atto stipulato in data **05.09.2007** dal **Notaio Paolo Maria Pettinacci** di Assisi (PG), **Rep. n° [REDACTED]**, **Racc.n° [REDACTED]** e trascritto a Perugia il **03.09.2015** ai n.ri [REDACTED].

- **Dichiarazione di successione ex lege** in morte di [REDACTED], venuta a mancare il 17.04.1996, presentata all'Ufficio del Registro di Perugia (PG) il **26.09.1996** al n° [REDACTED] **volume [REDACTED]** e trascritta a Perugia il **27.08.1997** ai n.ri [REDACTED], con cui l'immobile censito al vigente catasto terreni del comune di Assisi (PG) al foglio n°162 part.IIa n°363 veniva ereditato:

- dai sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] in ragione della quota indivisa di 3/144 ciascuno;
- dai sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] in ragione nella quota indivisa di 12/144 ognuno;
- dal sig. [REDACTED] in ragione della quota indivisa di 24/144;
- dalle sig.re [REDACTED] e [REDACTED] in ragione della quota indivisa di 12/144 ciascuna;
- dai sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] in ragione della quota indivisa di 12/144 ognuno;
- dai sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] in ragione della quota indivisa di 8/144 ciascuno.

I predetti eredi, ad eccezione della sig.ra [REDACTED] e del sig. [REDACTED], accettavano



tacitamente l'eredità devoluta in loro favore con atto a rogito **Dott. Paolo Maria Pettinacci** del **05.09.2007**, Rep. n° [REDACTED], Racc.n°4 [REDACTED] e trascritto a Perugia il **03.09.2015** ai n.ri [REDACTED]

Si ritiene inoltre di precisare che nella nota di trascrizione della suddetta denuncia di successione alcune delle quote di eredità risultano indicate in modo errato.

Quindi sulla scorta dei titoli riportati ai precedenti punti l'unità immobiliare, oggi identificata al **Vigente Catasto Fabbricati** del comune di Assisi (PG) al **foglio n°162 part.IIIa n°283 sub 6**, è di proprietà dei sig.ri **Omissis omissis e Omissis omissis** per la **quota indivisa di 1/2 ciascuno**.

3.3.4) Disponibilità dei beni.

Il corpo di fabbrica in oggetto, unitamente ad altre porzioni immobiliari, è stato concesso in affitto dagli esecutati, **Omissis omissis e Omissis omissis**, alla sig.ra [REDACTED] titolare dell'omonima ditta individuale corrente in Assisi (PG), con "Contratto di Locazione Commerciale" del 27.06.2018, avente decorrenza il 01.07.2018 e scadenza il 30.06.2028, autenticato nelle firme in pari data dal notaio **Paolo Maria Pettinacci** di Assisi (PG), Rep. n°267.493 Racc. 61.868, e registrato alla competente Agenzia delle Entrate di Perugia il 07.07.2018 al n°14478, Serie 1T, e trascritto a sempre a Perugia il 09.07.2018 al n°17034 del Registro Generale e al n°11897 Registro Particolare (**allegato n°21**).

La sig.ra [REDACTED] con raccomandata a mano del 31.07.2020, ricevuta e sottoscritta dai proprietari del compendio immobiliare sig.ri Omissis omissis e Omissis omissis in pari data, ha rescisso per gravi motivi il suddetto contratto di locazione.

Al momento del sopralluogo sia il negozio che il magazzino risultavano occupati da mobilio e stigliature di vario genere in disuso.

3.3.5) VINCOLI E ONERI GIURIDICI.

3.3.5.1) Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.

Non sono stati rilevati vincoli ed oneri giuridici che rimarranno a carico del nuovo acquirente ad esclusione della **Trascrizione del 29.06.1992**, Registro Generale n°15005, Registro Particolare n°10998 relativa all'**Atto**



unilaterale d'obbligo stipulato dal notaio **Paolo Maria Pettinacci** di Assisi (PG) in data **08.06.1992, Rep. n°93643, Racc. n°14450**, a favore del Comune di Assisi (PG) e contro i sig.ri **Omissis omissis** e **Omissis omissis**, inerente ad ottenere il rilascio della concessione edilizia in sanatoria ai sensi della Legge n°47/85 per l'ampliamento eseguito in fascia di rispetto stradale dell'edificio ubicato in comune di Assisi Fraz. Capodacqua e censito al N.C.E.U. al foglio n°162 part.IIa n°283 (**allegato n°11**).

3.3.5.2) Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati e/o regolarizzati dalla procedura.

Da verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Perugia - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – relativamente ad eventuali Iscrizioni e Trascrizioni Contro Pregiudizievoli a carico di:

- **Omissis omissis** nato a [redacted] (PG) il [redacted] 5 - C.F.: [redacted];
- **Omissis omissis** nato a [redacted] (PG) il [redacted] - C.F.: [redacted];

è emerso il seguente quadro:

a) **Iscrizione del 27.01.2001**, Registro Generale n°2172, Registro Particolare n°313: **Ipoteca volontaria per la somma di € 1.000.000.000** a garanzia del capitale di **€ 500.000.000** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, costituita a mezzo di atto notarile pubblico stipulato dal notaio **Filippo Brufani** di Perugia (PG) in data 25.01.2001, Repertorio n°7283, a favore di **Credito Cooperativo Cassa Rurale ed Artigiana di Spello e Bettona Soc. Coop. a R.L.** con sede in Spello (PG) e contro il sig. **Omissis omissis**, quale proprietario per la quota di 1/2 dell'intero e il sig. **Omissis omissis**, quale terzo datore d'ipoteca, per la quota di proprietà di 1/2 dell'intero.

Grava, oltre ad altri immobili, su corpo di fabbrica a destinazione commerciale ubicato in comune di Assisi (PG) Fraz. Capodacqua via Romana e censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del comune di Assisi (PG) al foglio n°162 particella n°283 sub 6 in proprietà, per la quota di 1/2 ciascuno, ai sig.ri **Omissis omissis** e **Omissis omissis**.

b) **Iscrizione del 27.01.2001**, Registro Generale n°2172, Registro Particolare n°314: **Ipoteca volontaria per la somma di € 600.000.000** a garanzia del capitale di **€ 300.000.000** derivante da concessione a garanzia



di mutuo fondiario, costituita a mezzo di atto notarile pubblico stipulato in data 25.01.2001 dal **Dott. Filippo Brufani**, Notaio in Perugia (PG), Repertorio n°7285, a favore di **Credito Cooperativo Cassa Rurale ed Artigiana di Spello e Bettona Soc. Coop. a R.L.** con sede in Spello (PG) e contro la soc. "**Omissis omissis omissis**" con sede in Assisi (PG), quale debitrice non datrice di ipoteca e contro i sig.ri **Omissis omissis** e **Omissis omissis**, quali proprietari degli immobili per la quota di 1/2 ciascuno e terzi datori d'ipoteca per le medesime quote.

Grava, oltre ad ulteriori corpi di fabbrica, su negozio sito in comune di Assisi (PG) Fraz. Capodacqua via Romana ed identificato al vigente catasto fabbricati del comune di Assisi (PG) al foglio n°162 particella n°283 sub 6 in proprietà ai sig.ri **Omissis omissis** e **Omissis omissis** per la quota indivisa di 1/2 ciascuno.

- c) **Iscrizione del 01.02.2002**, Registro Generale n°2828, Registro Particolare n°447: **Ipoteca giudiziale per la somma di € 6.761,18** a garanzia del capitale di **€ 4.911,25** costituita a mezzo di atto giudiziario (Decreto Ingiuntivo) del 06.11.2001 del Tribunale Civile di Perugia, Repertorio n°4433, a favore di **[REDACTED]** e contro il sig. **Omissis omissis**.

Grava, oltre ad altri immobili, su porzione di edificio commerciale ubicata in comune di Assisi (PG) Fraz. Capodacqua via Romana e censita al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del comune di Assisi (PG) al foglio n°162 particella n°283 sub 6 in proprietà per la quota di 50/100 al sig. **Omissis omissis**.

- d) **Iscrizione del 22.09.2004**, Registro Generale n°29687, Registro Particolare n°7054: **Ipoteca legale per la somma di € 11.656,94** a garanzia del capitale di € 5.828,47 costituita a mezzo di atto pubblico amministrativo del "Serv. Risc. Tributi Conc. Prov. Perugia - So.Ri.T. S.p.a." del 08.09.2004, Repertorio n°26251, a favore di **SO.RI.T. S.p.a.** con sede in Foligno (PG) e contro il sig. **Omissis omissis**.

Grava su porzione immobiliare ubicata in comune di Assisi (PG) Fraz. Capodacqua via Romana identificata al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del detto comune al foglio n°162 particella n°283 sub 6 in proprietà, per la quota indivisa di 1/2, al sig. **Omissis omissis**.

- e) **Iscrizione del 17.11.2009**, Registro Generale n°31369, Registro Particolare n°7270: **Ipoteca legale per la somma di € 539.191,28** a garanzia del capitale di € 269.595,64 costituita a mezzo di atto pubblico



amministrativo del 16.11.2009 di Equitalia Perugia S.p.a., Repertorio n°63894, a favore di **Equitalia Perugia S.p.a.** con sede in Foligno (PG) e contro il sig. **Omissis omissis**.

Grava, oltre ad altri immobili, su corpo di fabbrica a destinazione commerciale situata in comune di Assisi (PG) Fraz. Capodacqua via Romana e censito al vigente catasto fabbricati del comune di Assisi (PG) al foglio n°162 particella n°283 sub 6 in proprietà al sig. **Omissis omissis** per la quota indivisa di 1/2 dell'intero.

- f) **Iscrizione del 12.07.2010**, Registro Generale n°18663, Registro Particolare n°3984: **Ipoteca giudiziale per la somma di € 66.500,00** a garanzia del capitale di **€ 42.500,00** costituita a mezzo di atto giudiziario derivante da Decreto Ingiuntivo del 16.04.2010 del Tribunale di Perugia - Sez. Assisi, Repertorio n°15, a favore di [REDACTED] e contro il sig. **Omissis omissis**.

Grava, oltre ad ulteriori corpi di fabbrica, su negozio sito in comune di Assisi (PG) Fraz. Capodacqua via Romana ed identificato al N.C.E.U. del comune di Assisi (PG) al foglio n°162 particella n°283 sub 6 in proprietà per la quota di 1/1 al sig. **Omissis omissis**.

Tale ipoteca risulta erroneamente iscritta contro il sig. Omissis omissis sul diritto di piena ed esclusiva proprietà dell'immobile sopracitato nonostante il medesimo fosse proprietario del predetto bene limitatamente alla quota indivisa di 1/2 dell'intero.

- g) **Iscrizione del 08.08.2012**, Registro Generale n°18247, Registro Particolare n°2463: **Ipoteca legale per la somma di € 344.488,48** a garanzia del capitale di € 172.244,24 costituita a mezzo di iscrizione a ruolo del 02.08.2012 di Equitalia Centro S.p.a., Repertorio n°162/8012, a favore di **Equitalia Centro S.p.a.** con sede in Bologna (BO) e contro il sig. **Omissis omissis**.

Grava, oltre ad altri cespiti, su unità immobiliare commerciale ubicata in comune di Assisi (PG) Fraz. Capodacqua via Romana e censita al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del comune di Assisi (PG) al foglio n°162 particella n°283 sub 6 in proprietà al sig. **Omissis omissis** per la quota indivisa di 1/2 dell'intero.

- h) **Trascrizione del 19.05.2020**, Registro Generale n°9475, Registro Particolare n°6632: **Verbale di pignoramento immobili** come da atto giudiziario del **Funzionario U.N.E.P. di Perugia** del 24.03.2020,



Repertorio n°995, a favore di **Futura 2019 S.r.l.** con sede in Milano (MI) e contro i sig.ri **Omissis omissis** e **Omissis omissis**.

Grava, oltre ad ulteriori porzioni immobiliari, su un negozio sito in comune di Assisi (PG) Fraz. Capodacqua via Romana ed identificato al N.C.E.U. del suddetto comune al foglio n°162 particella n°283 sub 6 in proprietà per la quota indivisa di 1/2 ciascuno ai sig.ri **Omissis omissis** e **Omissis omissis**.

- i) **Iscrizione del 18.12.2020**, Registro Generale n°28558, Registro Particolare n°3653: **Rinnovo ipoteca volontaria per la somma di € 309.874,14** a garanzia del capitale di **€ 154.937,07** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, costituita a mezzo di atto notarile pubblico stipulato in data 25.01.2001 dal **Dott. Filippo Brufani**, Notaio in Perugia (PG), Repertorio n°7285, a favore di **Credito Cooperativo Cassa Rurale ed Artigiana di Spello e Bettona Soc. Coop. a R.L.** con sede in Spello (PG) e contro la soc. "**Omissis omissis omissis**" con sede in Assisi (PG), quale debitrice non datrice di ipoteca e conto i sig.ri **Omissis omissis** e **Omissis omissis**, quali proprietari degli immobili per la quota di 1/2 ciascuno e terzi datori d'ipoteca per le medesime quote.

Grava, oltre ad altri corpi di fabbrica, su porzione commerciale sita in comune di Assisi (PG) Fraz. Capodacqua via Romana ed identificata al vigente catasto fabbricati del comune di Assisi (PG) al foglio n°162 particella n°283 sub 6 in proprietà ai sig.ri **Omissis omissis** e **Omissis omissis** per la quota indivisa di 1/2 ciascuno;

- j) **Iscrizione del 22.12.2020**, Registro Generale n°28877, Registro Particolare n°3696: **Rinnovo ipoteca volontaria per la somma di € 516.456,90** a garanzia del capitale di **€ 258.228,45** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, costituita a mezzo di atto notarile pubblico stipulato dal notaio **Filippo Brufani** di Perugia (PG) in data 25.01.2001, Repertorio n°7283, a favore di **Credito Cooperativo Cassa Rurale ed Artigiana di Spello e Bettona Soc. Coop. a R.L.** con sede in Spello (PG) e contro il proprietario per la quota di 1/2, sig. **Omissis omissis**, ed il terzo datore d'ipoteca per la quota di proprietà di 1/2, sig. **Omissis omissis**.



Grava, oltre ad altri immobili, su corpo di fabbrica destinato a negozio ubicato in comune di Assisi (PG) Fraz. Capodacqua via Romana e censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del comune di Assisi (PG) al foglio n°162 particella n°283 sub 6 in proprietà, per la quota di 1/2 ciascuno, ai sig.ri **Omissis omissis** e **Omissis omissis**.

Non sono state rilevate ulteriori restrizioni oltre a quelle sopra riportate; per ulteriori chiarimenti e per quanto non specificato, si rimanda alla visione dell'**allegato n°12**.

Inoltre la porzione immobiliare in parola è gravata dall'**iscrizione del 28.06.1997**, Registro Generale n°13563, Registro Particolare n°1980, **Ipoteca volontaria per la somma di € 300.000.000** a garanzia del capitale di **€ 150.000.000** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, costituita a mezzo di atto notarile pubblico stipulato in data 24.06.1997 dal **Dott. Filippo Brufani**, Notaio in Perugia (PG), Repertorio n°972, a favore di **Credito Cooperativo Cassa Rurale ed Artigiana di Spello e Bettona Soc. Coop. a R.L.** con sede in Spello (PG) e contro la soc. "**Omissis omissis omissis**" con sede in Assisi (PG), quale debitrice non datrice di ipoteca e conto i sig.ri **Omissis omissis** e **Omissis omissis**, quali proprietari degli immobili per la quota di 1/2 ciascuno e terzi datori d'ipoteca per le medesime quote.

Tale ipoteca **ultraventennale NON RINNOVATA** grava, oltre ad ulteriori corpi di fabbrica, su un negozio sito in comune di Assisi (PG) Fraz. Capodacqua via Romana ed identificato al vigente catasto fabbricati del comune di Assisi (PG) al foglio n°162 particella n°283 sub 6 in proprietà ai sig.ri **Omissis omissis** e **Omissis omissis** per la quota indivisa di 1/2 ciascuno (**allegato n°18**).

3.3.6) Posizione ed oneri condominiali.

Per l'immobile di cui fa parte la porzione commerciale staggita non risulta essere costituito nessun tipo di condominio e pertanto non vi sono spese condominiali fisse di gestione e/o manutenzione e conseguentemente spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.



3.3.7) Descrizione analitica dei beni pignorati.

Trattasi di un'unità immobiliare composta da un ampio locale commerciale, utilizzato in passato come rivendita di generi alimentari con accessori di pertinenza; si distribuisce in parte al piano terra con un grande ambiente privo di partizioni interne destinato, catastalmente ed urbanisticamente, a negozio, facilmente individuale dalla pubblica via e con grandi vetrine quasi a tutta parete, oltre alla zona servizi, bagno e antibagno, posti nel retro dell'attività commerciale, ed in parte al piano interrato con un vano di grandi dimensioni e di forma regolare adibito a magazzino (catastalmente negozio e urbanisticamente magazzino) ed un ulteriore locale di più modeste dimensioni destinato a ripostiglio; il collegamento verticale tra i due piani avviene tramite una scala interna interpiano prefabbricata e/o a mezzo della scala condominiale che serve l'intero edificio ove è in inserito il corpo di fabbrica staggiato.

L'unità immobiliare in questione ha una superficie netta complessiva di **mq 110.53** circa per il negozio ed i servizi al piano terra (Tabella n°7) e di **mq 110,08** circa per il magazzino ed i vani accessori al piano interrato (Tabella n°8) ed una **superficie commerciale complessiva**, filo muro esterno e mezzeria muro comune, di **mq 120.94** circa per il negozio (Tabella n°7) e di **mq 120.94** circa per gli ambienti pertinenziali al primo livello sottostrada come si evince dalle tabelle qui di seguito riportate:

Tabella n°7

SUPERFICIE NEGOZIO - Punto a.3)					
Piano	Locale	Superficie netta (mq)	Altezza utile media (ml)	Esposizione	Condizioni
Terra	Negozio	106,69	3,40	Nord-Est e Sud-Ovest	Normali
Terra	Servizi (Bagno e Antibagno)	3,84	3,40	-----	Normali
Totale superficie netta		110,53			
Murature perimetrali e interne		10,01			
Totale superficie commerciale		120,54			



Tabella n°8

SUPERFICIE ACCESSORI NEGOZIO - Punto a.3)					
<i>Piano</i>	<i>Locale</i>	<i>Superficie netta (mq)</i>	<i>Altezza utile media (ml)</i>	<i>Esposizione</i>	<i>Condizioni</i>
Interrato	Magazzino	106,58	2,65	-----	Mediocri
Interrato	Ripostiglio	3,50	2,65	-----	Mediocri
Totale superficie netta		110,08			
Murature perimetrali e interne		10,46			
Totale superficie commerciale		120,54			

Il corpo di fabbrica in oggetto per quanto rilevato nel corso delle operazioni peritali, presenta finiture e caratteristiche disomogenee ed in relazione a queste si ritiene dover riferire che:

- l'altezza degli ambienti che costituiscono l'attività commerciale è di ml 3,40 mentre il magazzino ed il ripostiglio al piano interrato hanno un'altezza utile e costante di ml 2.65;
- il negozio ha un pavimento in mattonelle di marmo di qualità media, d'identico tono e delle dimensioni di ml 0.20 x 0.40 montate a giunto aperto con schema di posa "a spina di pesce"; i restanti ambienti che compongono l'unità immobiliare (zona servizi al piano terra, magazzino e ripostiglio al piano interrato) hanno tutte una pavimentazione in piastrelle di ceramica smaltata, di medesimo formato quadrato (ml 0.20 x 0.20) ma di diverse fatture e colorazioni;
- il servizio igienico adiacente la scala interna di collegamento con il piano sottostante, ha i paramenti murari ricoperti fino all'altezza di ml 2.00 circa, in piastrelle di ceramica, di colore chiaro e delle dimensioni di ml 0.20 x 0.20, uguali alla pavimentazione ma di diverso tono, installate a giunto aperto con schema di posa "a scacchiera" e risulta accessoriato con un vaso igienico con cassetta di risciacquo a zaino (non presente sui luoghi) e lavabo su colonna in porcellana vetrificata;
- le porte interne sono in legno tamburato verniciate al naturale, complete di maniglie e serrature;
- le vetrine del negozio, ove è inserita anche la porta di ingresso ad anta battente, e le finestre esterne in generale, sono in alluminio anodizzato di vecchia fattura e vetri a singola lastra in un normale stato di



manutenzione e conservazione. Le suddette vetrine, ed uno degli infissi nel retro del negozio, sono protette esternamente da serrande avvolgibili a stecche ad apertura manuale, realizzate in profilati metallici monoparete zincati; viceversa le altre due finestre presenti sempre nel retro dell'unità immobiliare sono prive della saracinesca metallica ma munite di inferriate di sicurezza antintrusione a doghe verticali;

- i paramenti murari del locale commerciale, così come quelle del magazzino e degli accessori, sono intonacati a civile e tinteggiati a tempera in diverse colorazioni mentre i plafoni sono controsoffittati e/o rivestiti con pannelli in polistirolo e/o cartongesso e/o materiale simile, aventi la funzione d'isolamento termico ed acustico. Alcune delle murature perimetrali del magazzino al piano interrato sono bisognose di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria per la presenza di macchie ed aloni di umidità, incrostazioni biancastre e di un generale deterioramento superficiale causate da fenomeni di risalita dell'acqua per capillarità dalle sottostanti fondazioni e/o da infiltrazioni d'acqua in genere;
- le alimentazioni delle utenze di acqua ed energia elettrica avvengono dalle rispettive reti di adduzione pubbliche;
- l'impianto idrico-sanitario e di smaltimento fognario si presenta bisognoso di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- l'impianto di climatizzazione con sistema ad inverter ad aria fredda e calda, utilizzato sia per il raffrescamento che per il riscaldamento del solo negozio, è composto da una pompa di calore installata esternamente nella parete sud-ovest del fabbricato e fan-coil a parete;
- l'impianto elettrico è in parte del tipo sottotraccia ed in parte del tipo industriale su canaline a vista in pvc con corpi illuminanti collocati sia a soffitto che a sospensione; nel suo complesso risulta dotato di quelle che sono le prescrizioni minime previste dalla Legge 46/90 così come modificata e integrata dalla Legge 37/08 s.m. e i.; è altresì presente nel solo negozio l'impianto di illuminazione di emergenza con lampade installate a soffitto;



- per tutti gli impianti tecnologici (elettrico, idro-sanitario e di climatizzazione) non è stato possibile reperire la "Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte" ed il relativo "Libretto di Impianto"
- le prese a muro, i punti luce, le placche si presentano in un normale stato di manutenzione, ed in numero adeguato per gli ambienti in cui sono collocati.

Complessivamente il corpo di fabbrica, al momento del sopralluogo, è risultato in un normale stato di manutenzione e conservazione, sia dal punto di vista architettonico che strutturale, non apparendo alla vista situazioni di particolare degrado, fatta eccezione per le infiltrazioni d'acqua descritte in precedenza e per quelle cagionate dalla naturale vetustà e dal quotidiano utilizzo; non sono state individuate carenze costruttive che ne possano pregiudicare l'uso.

Si fa presente che l'unità immobiliare sopradescritta è provvista dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) ancora in corso di validità redatto in data 25.06.2018 dal Geom. Francesco Cavanna ed allegato al contratto di locazione commerciale di cui al precedente punto 3.3.4) Disponibilità dei beni (pag. 53) della presente consulenza tecnica.

A miglior precisazione di quanto fin qui esposto e per quanto non chiarito si rinvia alla visione della documentazione fotografica di seguito riportata (**allegato n°22**), dei disegni tecnici allegati ai titoli abilitativi rilasciati dal comune di Assisi (**allegato n°14**) e a quelli depositati agli atti del Catasto Fabbricati - Ufficio Provinciale di Perugia - Territorio (**allegato n°23**).

3.3.8) Regolarità urbanistica e catastale.

Da accertamenti e ricerche eseguite presso il comune di Assisi (PG) – Sportello Unico per l'Edilizia – e presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Perugia, Ufficio Provinciale - Territorio per la verifica della regolare posizione del complesso edilizio pignorato è emerso:

- che l'edificio, nella sua consistenza originaria, è stato costruito antecedentemente al 01.09.1967;



- che il **10.03.1973** il comune di Assisi rilasciava ai sig.ri **Omissis omissis e Omissis omissis**, "**Licenza di Costruzione prot. n° 12527/72**" avente ad oggetto "**Progetto di modifica di casa colonica in loc. Capodacqua**" (allegato n°13);
- che il **27.06.1992**, vista l'istanza presentata dal sig. **Omissis omissis**, completa di elaborati grafici e relazioni tecniche a firma del progettista incaricato, il comune di Assisi rilasciava "**Concessione in sanatoria n°1408 - Prot. 7503/86 - Pratica n.1567 Anno 1986**" autorizzando la regolarizzazione di "*... opere in difformità alla licenza edilizia n.12527/72 del 10/03/73 e più precisamente : 1) aumento di superficie come da grafici allegati contornati in verde; 2) aumento di volume (maggiore altezza dei locali al P.T. e sopraelevazione del piano di calpestio dello stesso P.T.); 3) cambio di destinazione d'uso al P.T. da magazzini a negozi come da grafici allegati contornati in azzurro ; 4) opere non valutabili in termini di superficie o di volume. Il tutto come da grafici allegati. La sanatoria si rilascia con le seguenti prescrizioni: le pareti esterne dovranno essere opportunamente intonacate e tinteggiate con colori chiari*" (allegato n°14);
- che il **19.04.1994** il **Geom. Francesco Ciambusco Proietti** depositava presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Perugia gli elaborati grafici dell'unità immobiliare staggita identificata al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del comune di Assisi al foglio n°162 part.IIa n°283 sub 6 (allegato n°23).
- **che il certificato di agibilità relativo all'unità immobiliare in parola a tutt'oggi non risulta rilasciato dal comune di Assisi a né tanto meno richiesto dalla proprietà.**

Da un raffronto fra gli atti autorizzativi rilasciati dal comune di Assisi (PG), le planimetrie catastali depositate all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Perugia - Territorio e quanto rilevato nei luoghi è stato riscontrato:

- che dal punto di vista edilizio ed urbanistico l'unità immobiliare in questione presenta le seguenti difformità:

Piano Interrato:



- la destinazione d'uso del piano è stata variata, senza le necessarie autorizzazioni comunali, da magazzino a negozio;
- l'ampia apertura interna di collegamento tra il magazzino in parola e l'ambiente limitrofo, avente medesima destinazione d'uso, è stata tamponata creando così due locali separati e distinti.

Piano Terra:

- la scala metallica prefabbricata a due rampe di collegamento tra il piano terra ed il livello interrato, ed il relativo foro nel solaio interpiano, oggi coperto mediante assi di legno poggianti su una struttura metallica precaria, non sono riportati nei grafici progettuali allegati all'ultimo titolo abilitativo rilasciato dal comune di Assisi (PG);
 - l'ambiente destinato a "frigorifero" nel titolo assentito è stato leggermente ridotto nelle dimensioni e trasformato senza il nulla osta comunale in servizio igienico a servizio dell'attività commerciale, suddiviso internamente in bagno ed antibagno;
 - il vano destinato a ripostiglio e l'attiguo bagno, posizionati nell'angolo sud-ovest dell'unità immobiliare, sono stati demoliti ed inglobati nell'attuale negozio;
- che rispetto alle planimetrie presenti nella banca dati del catasto fabbricati è stato rilevato:

Piano Interrato:

- il livello è sostanzialmente conforme alla planimetria redatta dal Geom. Francesco Ciambusco Proietti ad eccezione di una porta pedonale di comunicazione tra l'odierno magazzino ed il vano attiguo, oggi non più presente nei luoghi;

Piano Terra:

- è stata omessa la rappresentazione grafica delle tre finestre presenti nella parete sud-ovest del corpo di fabbrica in parola;
- il ripostiglio, urbanisticamente destinato ed autorizzato come "frigorifero", è stato mutato in bagno ed antibagno a servizio dell'attività commerciale.

Pertanto sulla base di quanto sopra esposto si ritiene sia necessario:



- inoltrare allo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Assisi (PG), una pratica edilizia in sanatoria e/o accertamento di conformità ai sensi della Legge Regionale n°1/2015 per la regolarizzazione delle difformità edilizie - urbanistiche rilevate rispetto ai titoli abilitativi rilasciati;
- presentare all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Perugia - Territorio, Denuncia di Variazione per allineare le planimetrie catastali delle unità immobiliari, oggi depositate, allo stato dei luoghi;
- inoltrare al comune di Assisi (PG), dopo la regolarizzazione edilizia - urbanistica e catastale del corpo di fabbrica staggito, richiesta del certificato di agibilità secondo le modalità previste dalle vigenti normative in materia.

Tutto quanto sopra esposto rimarrà a carico del nuovo acquirente (che vi dovrà provvedere a propria cura e spese) poiché il sottoscritto ha tenuto conto nella propria valutazione degli oneri concessori e dei diritti di segreteria da versare al comune di Assisi e all'Agenzia delle Entrate e dei costi necessari per la redazione delle pratiche burocratiche sopraelencate.

3.4) LOTTO N°4 - Magazzino (Lettera a₄) del punto 2.2 - Descrizione sintetica degli immobili pignorati).

E' rappresentato da un ampio locale posto al piano primo sottostrada e ricompreso nell'edificio di primo impianto a destinazione mista, residenziale e commerciale, sito in comune di Assisi (PG) Fraz. Capodacqua via Romana snc, destinato urbanisticamente e catastalmente a magazzino.

3.4.1) Identificazione catastale del lotto.

Il corpo di fabbrica in parola, alla data odierna, è censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del comune di Assisi (PG) al **foglio n°162 particella n°283 sub 7**, Zona Censuaria 2, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 133,00 mq, Superficie Catastale 101,00 mq, Rendita € 645,67, indirizzo Frazione Capodacqua snc, Piano primo sottostrada ed è catastalmente attribuito al sig. **Omissis omissis** nato a [redacted] (PG) il [redacted] 19[redacted] ed al sig. **Omissis omissis** nato a [redacted] (PG) il [redacted], pieni proprietari ciascuno per la quota indivisa di 1/2 dell'intero (allegato n°24).



A detta porzione immobiliare pertengono i diritti pro-quota sulle aree e sugli spazi che per legge, uso e destinazione sono da ritenersi condominiali costituiti dall'area esterna e dalla scala comune che si sviluppa dal piano interrato al piano secondo del fabbricato in parola non censiti catastalmente con propri identificativi; si precisa, comunque, che il suddetto vano scala è da considerarsi come condominiale poiché è rappresentato graficamente, con linea continua e/o spezzata, in tutte le planimetrie, depositate agli atti del catasto fabbricati del comune di Assisi, delle unità immobiliari che compongono l'edificio pignorato di più vecchia costruzione composto nello specifico da due appartamenti con soffitte, due attività commerciali (bar e negozio) e due magazzini.

3.4.2) Confini.

Il magazzino in oggetto confina con spazi condominiali (scala comune), residua proprietà staggita Omissis omissis e Omissis omissis su più lati (sub 6, sub 10 e 14), salvo altri e più esatti confini (**allegato n°8**).

3.4.3) Proprietà nel ventennio.

Dalla documentazione probante depositata presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Perugia - Ufficio Provinciale - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare è stato rilevato che la provenienza dei beni pignorati è la medesima di quella già riportata nel fascicolo prodotto in atti e precisamente:

- **Atto di compravendita del 10.02.1972** a rogito **Dott. Mario Donati Guerrieri**, Notaio in Perugia, **Rep. n° [REDACTED] 6**, **Racc.n° [REDACTED]** registrato a Perugia il 01.03.1972 al n° **[REDACTED]**, volume **[REDACTED]** e trascritto a Perugia il **10.03.1972** al n° **[REDACTED]** del Registro Particolare con cui i sig.ri **Omissis omissis** e **Omissis omissis** acquistavano dalla sig.ra **[REDACTED]** la proprietà indivisa, nella quota di 1/2 ciascuno dell'intero, di "*... una modestissima casa rurale fatiscente e terreno annesso posti in comune di Assisi località Capodacqua vocabolo Passaggio*", al tempo censiti al vigente Catasto Terreni del Comune di Assisi al foglio n°162 part. Ille n°240, n°242 (già n°242/a), n°282 e n°283, n°284 e n°286 della superficie complessiva di ha 00.26.05 (**allegato n°9**).



- **Denuncia di successione legittima** in morte di [REDACTED], deceduta il 03.03.2006, presentata al competente Ufficio del Registro di Foligno (PG) il **17.05.2006** al n. [REDACTED], volume n. [REDACTED] e trascritta a Perugia il **08.07.2006** ai n.ri [REDACTED] con cui i sig.ri [REDACTED] e [REDACTED], ereditavano dalla defunta ciascuno la quota di 3/288 di piena proprietà indivisa del compendio immobiliare identificato al tempo al Nuovo Catasto Terreni del comune di Assisi (PG) al foglio n°162 part.IIa n°363; detti eredi accettavano tacitamente l'eredità devoluta a loro favore in forza dell'atto stipulato in data **05.09.2007** dal **Notaio Paolo Maria Pettinacci** di Assisi (PG), Rep. n° [REDACTED], Racc.n° [REDACTED] e trascritto a Perugia il **03.09.2015** ai n.ri [REDACTED]
- **Dichiarazione di successione devoluta per legge** in morte di [REDACTED], venuta a mancare il 19.09.2004, presentata all'Ufficio del Registro di Foligno (PG) il **08.03.2006** al n. [REDACTED] volume n. [REDACTED] e trascritta a Perugia il **20.05.2006** ai n.ri [REDACTED] con cui il sig. [REDACTED] ereditava dal de cuius la quota indivisa di 3/1296 di piena proprietà, mentre i sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] succedevano alla defunta ciascuno nella quota di proprietà indivisa di 2/1296 sull'immobile censito al vigente catasto terreni del comune di Assisi (PG) al foglio n°162 part.IIa n°363; i predetti eredi con atto a rogito **Dott. Paolo Maria Pettinacci** del **05.09.2007**, Rep. n° [REDACTED] Racc.n° [REDACTED] e trascritto a Perugia il **03.09.2015** ai n.ri [REDACTED] 2, accettavano tacitamente l'eredità devoluta in loro favore.
- **Denuncia di successione testamentaria** in morte di [REDACTED], deceduto il 30.08.2004, presentata al competente Ufficio del Registro di Foligno (PG) il **22.08.2005** al n. [REDACTED], volume n. [REDACTED] trascritta a Perugia il **15.10.2005** ai n.ri [REDACTED], regolata da testamento olografo pubblicato con verbale a rogito Notaio Antonio Fabi di Gualdo Tadino (PG) con cui le sig.re [REDACTED] e [REDACTED] ereditavano ciascuna la quota di 1/144 di piena proprietà indivisa del compendio immobiliare identificato al tempo al N.C.T. del comune di Assisi (PG) al foglio n°162 part.IIa n°363.



Detti eredi accettavano tacitamente l'eredità devoluta a loro favore in forza dell'atto stipulato in data **05.09.2007** dal **Notaio Paolo Maria Pettinacci** di Assisi (PG), **Rep. n° [REDACTED] 7**, **Racc.n° [REDACTED]** e trascritto a Perugia il [REDACTED] ai n.ri [REDACTED]

- **Dichiarazione di successione ex lege** in morte di [REDACTED], venuta a mancare il 17.04.1996, presentata all'Ufficio del Registro di Perugia (PG) il **26.09.1996** al n° [REDACTED] volume n° [REDACTED] e trascritta a Perugia il **27.08.1997** ai n.ri [REDACTED], con cui l'immobile censito al vigente catasto terreni del comune di Assisi (PG) al foglio n°162 part.IIIa n°363 veniva ereditato:

- dai sig.ri [REDACTED] **Bonini Massimo** [REDACTED] **Bonini**, [REDACTED] e [REDACTED] in ragione della quota indivisa di 3/144 ciascuno;
- dai sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] in ragione nella quota indivisa di 12/144 ognuno;
- dal sig. [REDACTED] in ragione della quota indivisa di 24/144;
- dalle sig.re **S** [REDACTED] e [REDACTED] in ragione della quota indivisa di 12/144 ciascuna;
- dai sig.ri **S** [REDACTED] e [REDACTED] in ragione della quota indivisa di 12/144 ognuno;
- dai sig.ri [REDACTED] **Donna** e **Scor** [REDACTED] in ragione della quota indivisa di 8/144 ciascuno.

I predetti eredi, ad eccezione della sig.ra **B** [REDACTED] e del sig. [REDACTED], accettavano tacitamente l'eredità devoluta in loro favore con atto a rogito **Dott. Paolo Maria Pettinacci** del **05.09.2007**, **Rep. n°2 [REDACTED]** **Racc.n° [REDACTED]** e trascritto a Perugia il **03.09.2015** ai n.ri **1 [REDACTED]**.

Si evidenzia che nella nota di trascrizione dell'anzidetta denuncia di successione talune quote di eredità risultano erroneamente indicate.

Pertanto sulla base dei titoli riportati ai punti che precedono l'unità immobiliare, oggi censita al **Nuovo Catasto Edilizio Urbano** del comune di Assisi (PG) al **foglio n°162 part.IIIa n°283 sub 7**, è di piena proprietà dei sig.ri **Omissis omissis e Omissis omissis** per la **quota indivisa di 1/2** ciascuno.



3.4.4) Disponibilità dei beni.

Il corpo di fabbrica pignorato all'attualità risulta libera da vincoli derivanti da contratti di affitto e/o comodati d'uso. Alla data del sopralluogo il magazzino risultava occupato da mobilio e stigliature di vario genere in disuso.

3.4.5) VINCOLI E ONERI GIURIDICI.

3.4.5.1) Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.

Non sono stati rilevati vincoli ed oneri giuridici che rimarranno a carico del nuovo acquirente ad esclusione della **Trascrizione del 29.06.1992**, Registro Generale n°15005, Registro Particolare n°10998 relativa all'**Atto unilaterale d'obbligo** stipulato dal notaio **Paolo Maria Pettinacci** di Assisi (PG) in data **08.06.1992**, **Rep. n°93643**, **Racc. n°14450**, a favore del Comune di Assisi (PG) e contro i sig.ri **Omissis omissis** e **Omissis omissis**, inerente ad ottenere il rilascio della concessione edilizia in sanatoria ai sensi della Legge n°47/85 per l'ampliamento eseguito in fascia di rispetto stradale del fabbricato sito in comune di Assisi Fraz. Capodacqua e censito al N.C.E.U. al foglio n°162 part.IIa n°283 (**allegato n°11**).

3.4.5.2) Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati e/o regolarizzati dalla procedura.

Da ricerche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Perugia - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – relativamente ad eventuali Iscrizioni e Trascrizioni Contro Pregiudizievoli a carico di:

- **Omissis omissis** nato a [redacted] (PG) il [redacted] - C.F.: [redacted]
- **Omissis omissis** nato a [redacted] (PG) il [redacted] - C.F.: [redacted];

è emerso quanto segue:

- a) **Iscrizione del 27.01.2001**, Registro Generale n°2172, Registro Particolare n°313: **Ipoteca volontaria per la somma di £ 1.000.000.000** a garanzia del capitale di **£ 500.000.000** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, costituita a mezzo di atto notarile pubblico stipulato dal notaio **Filippo Brufani** di Perugia (PG) in data 25.01.2001, Repertorio n°7283, a favore di **Credito Cooperativo Cassa**



Rurale ed Artigiana di Spello e Bettona Soc. Coop. a R.L. con sede in Spello (PG) e contro il sig. **Omissis omissis**, quale proprietario per la quota di 1/2 dell'intero e il sig. **Omissis omissis**, quale terzo datore d'ipoteca, per la quota di proprietà di 1/2 dell'intero.

Grava, oltre ad altri immobili, su corpo di fabbrica ubicato in comune di Assisi (PG) Fraz. Capodacqua via Romana e censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del comune di Assisi (PG) al foglio n°162 particella n°283 sub 7 in proprietà, per la quota di 1/2 ciascuno, ai sig.ri **Omissis omissis** e **Omissis omissis**.

- b) **Iscrizione del 27.01.2001**, Registro Generale n°2172, Registro Particolare n°314: **Ipoteca volontaria per la somma di £ 600.000.000** a garanzia del capitale di **£ 300.000.000** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, costituita a mezzo di atto notarile pubblico stipulato in data 25.01.2001 dal **Dott. Filippo Brufani**, Notaio in Perugia (PG), Repertorio n°7285, a favore di **Credito Cooperativo Cassa Rurale ed Artigiana di Spello e Bettona Soc. Coop. a R.L.** con sede in Spello (PG) e contro la soc. "**Omissis omissis omissis**" con sede in Assisi (PG), quale debitrice non datrice di ipoteca e contro i sig.ri **Omissis omissis** e **Omissis omissis**, quali proprietari degli immobili per la quota di 1/2 ciascuno e terzi datori d'ipoteca per le medesime quote.

Grava, oltre ad ulteriori corpi di fabbrica, su magazzino sito in comune di Assisi (PG) Fraz. Capodacqua via Romana ed identificato al vigente catasto fabbricati del comune di Assisi (PG) al foglio n°162 particella n°283 sub 7 in proprietà ai sig.ri **Omissis omissis** e **Omissis omissis** per la quota indivisa di 1/2 ciascuno.

- c) **Iscrizione del 01.02.2002**, Registro Generale n°2828, Registro Particolare n°447: **Ipoteca giudiziale per la somma di € 6.761,18** a garanzia del capitale di **€ 4.911,25** costituita a mezzo di atto giudiziario (Decreto Ingiuntivo) del 06.11.2001 del Tribunale Civile di Perugia, Repertorio n°4433, a favore di [REDACTED] e contro il sig. **Omissis omissis**.

Grava, oltre ad altri immobili, su unità immobiliare ubicata in comune di Assisi (PG) Fraz. Capodacqua via Romana e censita al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del comune di Assisi (PG) al foglio n°162 particella n°283 sub 7 in proprietà per la quota di 50/100 al sig. **Omissis omissis**.



d) **Iscrizione del 22.09.2004**, Registro Generale n°29687, Registro Particolare n°7054: **Ipoteca legale per la somma di € 11.656,94** a garanzia del capitale di € 5.828,47 costituita a mezzo di atto pubblico amministrativo del "Serv. Risc. Tributi Conc. Prov. Perugia - So.Ri.T. S.p.a." del 08.09.2004, Repertorio n°26251, a favore di **SO.RI.T. S.p.a.** con sede in Foligno (PG) e contro il sig. **Omissis omissis**.

Grava su porzione immobiliare ubicata in comune di Assisi (PG) Fraz. Capodacqua via Romana identificata al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del detto comune al foglio n°162 particella n°283 sub 7 in proprietà, per la quota indivisa di 1/2, al sig. **Omissis omissis**.

e) **Iscrizione del 17.11.2009**, Registro Generale n°31369, Registro Particolare n°7270: **Ipoteca legale per la somma di € 539.191,28** a garanzia del capitale di € 269.595,64 costituita a mezzo di atto pubblico amministrativo del 16.11.2009 di Equitalia Perugia S.p.a., Repertorio n°63894, a favore di **Equitalia Perugia S.p.a.** con sede in Foligno (PG) e contro il sig. **Omissis omissis**.

Grava, oltre ad altri immobili, su corpo di fabbrica situato in comune di Assisi (PG) Fraz. Capodacqua via Romana e censito al vigente catasto fabbricati del comune di Assisi (PG) al foglio n°162 particella n°283 sub 7 in proprietà al sig. **Omissis omissis** per la quota indivisa di 1/2 dell'intero.

f) **Iscrizione del 12.07.2010**, Registro Generale n°18663, Registro Particolare n°3984: **Ipoteca giudiziale per la somma di € 66.500,00** a garanzia del capitale di **€ 42.500,00** costituita a mezzo di atto giudiziario derivante da Decreto Ingiuntivo del 16.04.2010 del Tribunale di Perugia - Sez. Assisi, Repertorio n°15, a favore di [REDACTED] e contro il sig. **Omissis omissis**.

Grava, oltre ad ulteriori corpi di fabbrica, su magazzino sito in comune di Assisi (PG) Fraz. Capodacqua via Romana ed identificato al N.C.E.U. del comune di Assisi (PG) al foglio n°162 particella n°283 sub 7 in proprietà per la quota di 1/1 al sig. **Omissis omissis**.

Tale ipoteca risulta erroneamente iscritta contro il sig. Omissis omissis sul diritto di piena ed esclusiva proprietà dell'immobile sopracitato nonostante il medesimo fosse proprietario del predetto bene limitatamente alla quota indivisa di 1/2 dell'intero.



g) **Iscrizione del 08.08.2012**, Registro Generale n°18247, Registro Particolare n°2463: **Ipoteca legale per la somma di € 344.488,48** a garanzia del capitale di € 172.244,24 costituita a mezzo di iscrizione a ruolo del 02.08.2012 di Equitalia Centro S.p.a., Repertorio n°162/8012, a favore di **Equitalia Centro S.p.a.** con sede in Bologna (BO) e contro il sig. **Omissis omissis**.

Grava, oltre ad altri immobili, su porzione di immobile ubicata in comune di Assisi (PG) Fraz. Capodacqua via Romana e censita al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del comune di Assisi (PG) al foglio n°162 particella n°283 sub 7 in proprietà al sig. **Omissis omissis** per la quota indivisa di 1/2 dell'intero.

h) **Trascrizione del 19.05.2020**, Registro Generale n°9475, Registro Particolare n°6632: **Verbale di pignoramento immobili** come da atto giudiziario del **Funzionario U.N.E.P. di Perugia** del 24.03.2020, Repertorio n°995, a favore di **Futura 2019 S.r.l.** con sede in Milano (MI) e contro i sig.ri **Omissis omissis** e **Omissis omissis**.

Grava, oltre ad ulteriori porzioni immobiliari, su un magazzino sito in comune di Assisi (PG) Fraz. Capodacqua via Romana ed identificato al N.C.E.U. del suddetto comune al foglio n°162 particella n°283 sub 7 in proprietà per la quota indivisa di 1/2 ciascuno ai sig.ri **Omissis omissis** e **Omissis omissis**.

i) **Iscrizione del 18.12.2020**, Registro Generale n°28558, Registro Particolare n°3653: **Rinnovo ipoteca volontaria per la somma di € 309.874,14** a garanzia del capitale di **€ 154.937,07** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, costituita a mezzo di atto notarile pubblico stipulato in data 25.01.2001 dal **Dott. Filippo Brufani**, Notaio in Perugia (PG), Repertorio n°7285, a favore di **Credito Cooperativo Cassa Rurale ed Artigiana di Spello e Bettona Soc. Coop. a R.L.** con sede in Spello (PG) e contro la soc. "**Omissis omissis omissis**" con sede in Assisi (PG), quale debitrice non datrice di ipoteca e conto i sig.ri **Omissis omissis** e **Omissis omissis**, quali proprietari degli immobili per la quota di 1/2 ciascuno e terzi datori d'ipoteca per le medesime quote.

Grava, oltre ad altri corpi di fabbrica, su corpo di fabbrica sito in comune di Assisi (PG) Fraz. Capodacqua via Romana ed identificato al vigente catasto fabbricati del comune di Assisi (PG) al foglio n°162



particella n°283 sub 7 in proprietà ai sig.ri **Omissis omissis** e **Omissis omissis** per la quota indivisa di 1/2 ciascuno;

j) **Iscrizione del 22.12.2020**, Registro Generale n°28877, Registro Particolare n°3696: **Rinnovo ipoteca volontaria per la somma di € 516.456,90** a garanzia del capitale di **€ 258.228,45** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, costituita a mezzo di atto notarile pubblico stipulato dal notaio **Filippo Brufani** di Perugia (PG) in data 25.01.2001, Repertorio n°7283, a favore di **Credito Cooperativo Cassa Rurale ed Artigiana di Spello e Bettona Soc. Coop. a R.L.** con sede in Spello (PG) e contro il proprietario per la quota di 1/2, sig. **Omissis omissis**, ed il terzo datore d'ipoteca per la quota di proprietà di 1/2, sig. **Omissis omissis**.

Grava, oltre ad altri immobili, su un unità immobiliare destinata a magazzino ubicata in comune di Assisi (PG) Fraz. Capodacqua via Romana e censita al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del comune di Assisi (PG) al foglio n°162 particella n°283 sub 7 in proprietà, per la quota di 1/2 ciascuno, ai sig.ri **Omissis omissis** e **Omissis omissis**.

Non sono state rilevate ulteriori restrizioni oltre a quelle sopra riportate; per ulteriori chiarimenti e per quanto non specificato, si rimanda alla visione dell'**allegato n°12**.

Inoltre il corpo di fabbrica in narrativa è gravato dall'**iscrizione del 28.06.1997**, Registro Generale n°13563, Registro Particolare n°1980, **Ipoteca volontaria per la somma di £ 300.000.000** a garanzia del capitale di **£ 150.000.000** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, costituita a mezzo di atto notarile pubblico stipulato in data 24.06.1997 dal **Dott. Filippo Brufani**, Notaio in Perugia (PG), Repertorio n°972, a favore di **Credito Cooperativo Cassa Rurale ed Artigiana di Spello e Bettona Soc. Coop. a R.L.** con sede in Spello (PG) e contro la soc. "**Omissis omissis omissis**" con sede in Assisi (PG), quale debitrice non datrice di ipoteca e conto i sig.ri **Omissis omissis** e **Omissis omissis**, quali proprietari degli immobili per la quota di 1/2 ciascuno e terzi datori d'ipoteca per le medesime quote.

Tale ipoteca **ultravventennale NON RINNOVATA** grava, oltre ad ulteriori corpi di fabbrica, su un magazzino situato in comune di Assisi (PG) Fraz. Capodacqua via Romana ed identificato al vigente catasto fabbricati



del comune di Assisi (PG) al foglio n°162 particella n°283 sub 7 in proprietà ai sig.ri **Omissis omissis** e **Omissis omissis** per la quota indivisa di 1/2 ciascuno (**allegato n°18**).

3.4.6) Posizione ed oneri condominiali.

Per il fabbricato di cui fa parte il magazzino pignorato non risulta essere costituito nessun tipo di condominio e pertanto non vi sono spese condominiali fisse di gestione e/o manutenzione e conseguentemente spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.

3.4.7) Descrizione analitica dei beni pignorati.

Il bene in oggetto è rappresentato da magazzino della superficie netta di **mq 90,00** circa e della superficie commerciale complessiva, filo muro esterno e mezzeria muro comune, di **mq 101,00** circa ubicato al piano seminterrato del fabbricato staggito, raggiungibile sia dall'esterno dell'immobile tramite un'ampia porta carrabile in metallo con apertura manuale che si affaccia sulla rampa e/o corsia di accesso del corpo di fabbrica identificato al N.C.E.U. del comune di Assisi (PG) al foglio n°162 part.IIa n°283 sub 10, descritto alle successive pagine del presente elaborato peritale, sia dall'interno a mezzo di una porta pedonale in legno tamburato che lo collega direttamente con il vano scalo ad uso condominiale.

Detto locale si compone di un unico ambiente di forma rettangolare ed ha le seguenti caratteristiche e finiture:

- l'intero vano ha un'altezza utile e costante di ml 2.50;
- la pavimentazione è in piastrelle di ceramica smaltata di diversa natura e colorazione, di qualità media e delle dimensioni di ml 0.20 x 0.20, installate a giunto aperto con schema di posa "a scacchiera";
- i muri perimetrali sono intonacati a civile e tinteggiati a tempera mentre i plafoni sono controsoffittati e/o rivestiti con pannelli in polistirolo e/o cartongesso e/o materiale similare, aventi la funzione d'isolamento termico ed acustico. Alcuni dei paramenti murari e porzioni della controsoffittatura sono bisognose di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria per la presenza di macchie ed aloni di



umidità, incrostazioni biancastre e di un generale deterioramento superficiale causate da infiltrazioni d'acqua in genere;

- l'impianto elettrico è su tubazioni sottotraccia con corpi illuminanti installati a soffitto per quale non è stato possibile reperire la "Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte".

Sulla base di quanto sopra esposto ed in relazione all'epoca di costruzione la porzione d'immobile in parola si presenta in un mediocre stato di conservazione e bisognoso di imminenti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria che dovranno interessare principalmente le zone interessate da infiltrazioni d'acqua; non sono state individuate carenze costruttive che ne possano pregiudicare l'uso.

Si fa presente inoltre che il magazzino di cui alla trattazione che precede, secondo le normative vigenti è escluso dall'obbligo di redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

Per ulteriori chiarimenti e per quanto non specificato di rimanda alla visione si rimanda alla visione della documentazione fotografica dello stato dei luoghi (**allegato n°25**), dei disegni tecnici allegati ai titoli abilitativi rilasciati dal comune di Assisi (**allegato n°14**) e a quelli depositati agli atti del Catasto Fabbricati - Ufficio Provinciale di Perugia - Territorio (**allegato n°26**).

3.4.3) Regolarità urbanistica e catastale.

Dalle ricerche espletate presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del comune di Assisi (PG) nonché presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Perugia, Ufficio Provinciale - Territorio per la verifica della regolare posizione del complesso edilizio pignorato è emerso:

- che il fabbricato, nella sua consistenza originaria, è stato edificato precedentemente al 01.09.1967;
- che il **10.03.1973** il comune di Assisi rilasciava ai sig.ri **Omissis omissis e Omissis omissis**, "**Licenza di Costruzione prot. n° 12527/72**" avente ad oggetto "**Progetto di modifica di casa colonica in loc. Capodacqua**" (**allegato n°13**);
- che il **27.06.1992**, vista l'istanza presentata dal sig. **Omissis omissis**, completa di elaborati grafici e relazioni tecniche a firma del progettista incaricato, il comune di Assisi rilasciava "**Concessione in sanatoria n°1408 - Prot. 7503/86 - Pratica n.1567 Anno 1986**" autorizzando la regolarizzazione di "...



opere in difformità alla licenza edilizia n.12527/72 del 10/03/73 e più precisamente : 1) aumento di superficie come da grafici allegati contornati in verde; 2) aumento di volume (maggiore altezza dei locali al P.T. e sopraelevazione del piano di calpestio dello stesso P.T.); 3) cambio di destinazione d'uso al P.T. da magazzini a negozi come da grafici allegati contornati in azzurro ; 4) opere non valutabili in termini di superficie o di volume. Il tutto come da grafici allegati. La sanatoria si rilascia con le seguenti prescrizioni: le pareti esterne dovranno essere opportunamente intonacate e tinteggiate con colori chiari" (allegato n°14);

- che il **19.04.1994** il **Geom. Francesco Ciambusco Proietti** presentava all'UTE di Perugia le planimetrie dell'unità immobiliare pignorata censita al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del comune di Assisi al foglio n°162 part.IIa n°283 sub 7 (allegato n°26).
- **che il certificato di agibilità relativo al corpo di fabbrica in parola non risulta rilasciato dal comune di Assisi a né tanto meno richiesto dalla proprietà.**

Da un raffronto fra i titoli abilitativi rilasciati dal comune di Assisi (PG), gli elaborati grafici depositati all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Perugia - Territorio e quanto riscontrato in sede di sopralluogo è stato rilevato:

- che dal punto di vista edilizio ed urbanistico l'unità immobiliare è sostanzialmente conforme alle autorizzazioni comunali ad eccezione di un'ampia porta prevista nella parete nord-ovest del locale, in prossimità della scala condominiale, che attualmente risulta chiusa;
- che rispetto alle planimetria presente nella banca dati del catasto fabbricati è stato rilevato che è stata omessa la rappresentazione grafica di alcune finestre presenti nelle murature perimetrali del vano (lato sud-ovest e sud-est).

Quindi visto quanto sopradescritto si ritiene indispensabile:

- **inoltrare allo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Assisi (PG), una pratica edilizia in sanatoria e/o accertamento di conformità ai sensi della Legge Regionale n°1/2015 per la regolarizzazione delle difformità edilizie - urbanistiche rilevate rispetto ai titoli assentiti;**



- presentare all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Perugia - Territorio, Denuncia di Variazione per aggiornare la planimetria catastale depositata agli atti allo stato attuale dei luoghi;
- inoltrare al comune di Assisi (PG), dopo la regolarizzazione edilizia - urbanistica e catastale della porzione immobiliare pignorata, richiesta del certificato di agibilità secondo le modalità previste dalle vigenti normative in materia.

Tutto le pratiche burocratiche sopra elencate rimarranno a carico del nuovo acquirente, che vi dovrà provvedere a propria cura e spese, poiché lo scrivente ha tenuto conto nella propria stima degli oneri concessori, dei diritti di segreteria da versare sia al comune di Assisi che all'Agenzia delle Entrate - Territorio nonché dei costi necessari per la redazione delle pratiche edilizie da parte di tecnici specialisti.

3.5) LOTTO N°5 - Bar e veranda (Lettera a₅) del punto 2.2 - Descrizione sintetica degli immobili pignorati).

Trattasi di una porzione d'immobile a destinazione commerciale inserita nell'edificio di più remota costruzione sito in comune di Assisi (PG) Fraz. Capodacqua via Romana n°14, suddivisa internamente in bar, sala giochi, ripostiglio e servizio igienico (bagno e antibagno) oltre a due ulteriori vani, edificati in epoca più recente in aderenza al fabbricato originario, destinati a veranda.

3.5.1) Identificazione catastale del lotto.

Il corpo di fabbricato oggetto della presente consulenza tecnica al momento della redazione dell'atto di pignoramento da parte dell' **Avv.to Giuseppe Le Fosse** e dell'**Avv.to Maria Luisa Mammoli**, procuratori del creditore precedente, era identificato al **Nuovo Catasto Edilizio Urbano** del comune di Assisi (PG) al **folio n°162** particella:

- **n°283 sub 1**, Zona Censuaria 2, Categoria C/1, Classe 6, Consistenza 67,00 mq, Superficie Catastale Totale 60,00 mq, Rendita € 1.782,03, indirizzo Frazione Capodacqua n°52, Piano terra;
- **n°283 sub 11**, Zona Censuaria 2, Categoria C/1, Classe 8, Consistenza 58,00 mq, Rendita € 2.090,82, indirizzo Frazione Capodacqua snc, Piano terra.

Tali beni erano catastalmente intestati a:



- **Omissis omissis** nato a [redacted] (PG) il [redacted] - Proprietario per la quota di 1/2;
- **Omissis omissis** nato a [redacted] (PG) il [redacted] - Proprietario per la quota di 1/2 (**allegato n°27**).

Ai fini della vendita giudiziaria, rilevata l'errata rappresentazione grafica della scheda catastale della porzione immobiliare censita con il sub 1 e l'assenza nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate -Territorio della planimetria del corpo di fabbrica identificato con il sub 11, poiché oggetto di rendita presunta, il C.T.U., giusta autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione **Dott. Franco Colonna**, ha provveduto all'aggiornamento catastale delle suddette unità immobiliari attraverso l'effettuazione delle seguenti incombenze:

- rilievo architettonico di dettaglio del bar e della veranda e successiva restituzione grafica;
- presentazione all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Perugia - Ufficio Provinciale - Territorio di Denuncia di Variazione (DOCFA) del sub 11, avente come causale "*Unità afferenti - dichiarazione uiu art. 19 DL 78/10*" e costituzione del sub 12 (veranda); la pratica catastale inviata veniva registrata in data 15.10.2021 - Pratica n° PG0089817 (**allegato n°28**).
- inoltro all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Perugia - Ufficio Provinciale - Territorio di Denuncia di Variazione (DOCFA) per la fusione del sub 1 con il sub 12 e per la costituzione del sub 13 (bar e veranda); la pratica catastale trasmessa veniva approvata in data 15.10.2021 - Pratica n° PG0089827 (**allegato n°29**).

Alla luce delle suddette operazioni, allo stato attuale, il compendio immobiliare pignorato risulta censito al **Nuovo Catasto Edilizio Urbano** del comune di Assisi (PG) al **foglio n°162 particella n°283 sub 13**, Zona Censuaria 2, Categoria C/1, Classe 6, Consistenza 147,00 mq, Superficie Catastale 163,00 mq, Rendita € 3.909,84, indirizzo via Romana n°14 (Capodacqua), Piano terra e risulta intestato catastalmente al sig. **Omissis omissis** nato a [redacted] (PG) il [redacted] ed al sig. **Omissis omissis** nato a [redacted] (PG) il [redacted], pieni proprietari ciascuno per la quota indivisa di 1/2 dell'intero (**allegato n°30**).

Al suddetto corpo di fabbrica pertengono i diritti pro-quota sulle aree e sugli spazi che per legge, uso e destinazione sono da ritenersi condominiali rappresentati dalla corte esterna e dal vano scala che si



sviluppa dal piano interrato al secondo livello del fabbricato in parola non identificati catastalmente con proprio subalterno; si precisa, comunque, che la suddetta scala è da considerarsi come condominiale poiché è graficamente riportata, con linea continua e/o tratteggiata, in tutte le planimetrie depositate agli atti del catasto delle unità immobiliari che costituiscono l'edificio pignorato di più vecchia edificazione.

3.5.2) Confini.

Il corpo di fabbrica in argomentazione confina con spazi condominiali su più lati (scala comune e corte condominiale esterna), residua proprietà pignorata Omissis omissis e Omissis omissis su più lati (sub 6 e sub 10), salvo altri e più esatti confini (**allegato n°8**).

3.5.3) Proprietà nel ventennio.

A seguito delle ricerche effettuate presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Perugia - Ufficio Provinciale - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare è emerso che la provenienza dei beni pignorati è la stessa di quella riportata nel fascicolo prodotto in atti e precisamente:

- **Atto di compravendita del 10.02.1972 a rogito Dott. Mario Donati Guerrieri, Notaio in Perugia, Rep. n°1[REDACTED]6, Racc.n°2[REDACTED] registrato a Perugia il 01.03.1972 al n°1075, volume n°154 e trascritto a Perugia il 10.03.1972 al n°2[REDACTED] del Registro Particolare con cui i sig.ri Omissis omissis e Omissis omissis acquistavano dalla sig.ra [REDACTED] la proprietà indivisa nella quota di 1/2 ciascuno dell'intero di "... una modestissima casa rurale fatiscente e terreno annesso posti in comune di Assisi località Capodacqua vocabolo Passaggio", al tempo censiti al vigente Catasto Terreni del Comune di Assisi al foglio n°162 part.lla n°240, n°242 (già n°242/a), n°282 e n°283, n°284 e n°286 della superficie complessiva di ha 00.26.05 (**allegato n°9**).**

Le suddette particelle, con Tipo Mappale inoltrato il 06.06.1996 all'Agenzia del Territorio di Perugia, ed acquisito agli atti catastali al prot. PG0376042, venivano riunite e fuse in un unico mappale contraddistinto con il n°283.



- **Atto di Compravendita del 08.01.2008** stipulato dal **Notaio Paolo Maria Pettinacci** di Assisi (PG), Rep. n° [REDACTED], Racc.n° [REDACTED], registrato a Perugia il 04.02.2008 al n° [REDACTED] e trascritto a Perugia il **18.02.2008** al n° [REDACTED] del Registro Particolare e al n° [REDACTED] del Registro Generale, con cui i sig.ri **Omissis omissis** e **Omissis omissis** comperavano dalla soc. [REDACTED] S.r.l. i diritti di proprietà, in parti uguali tra loro e pro indiviso, di un piccolo appezzamento di terreno agricolo sito in comune di Assisi (PG) Fraz. Capodacqua della superficie complessiva di mq 186,00 identificato al vigente catasto del suddetto comune al foglio n°162 part.IIa n°1131, derivante dal frazionamento dell'originaria part.IIa n°363 del medesimo foglio catastale, registrato dall'Agenzia delle Entrate di Perugia - Territorio al prot. n° PG0542364 del 15.11.2007 (**allegato n°10**).

La predetta particella n°1131, con variazione del 11.03.2010, acquisita agli atti dell'Agenzia del Territorio di Perugia al prot. PG0074406, veniva fusa ed unita al mappale catastale contraddistinto con il n°283.

- **Scrittura privata di compravendita del 05.09.2007** autenticata dal **Dott. Paolo Maria Pettinacci**, Notaio in Assisi (PG), Rep. n° [REDACTED], Racc.n° [REDACTED], trascritta a Perugia il **06.10.2007** al n° [REDACTED] del Registro Particolare e al n° [REDACTED] del Registro Generale con cui i sig.ri [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED], ciascuno per i propri diritti e congiuntamente per l'intero, cedevano la piena ed esclusiva proprietà dell'immobile censito al N.C.T. del comune di Assisi al foglio n°162 Part.IIa n°363 alla soc. [REDACTED] S.r.l. con sede in Perugia (PG).
- **Denuncia di successione legittima** in morte di [REDACTED] deceduta il 03.03.2006, presentata al competente Ufficio del Registro di Foligno (PG) il **17.05.2006** al n° [REDACTED] volume n° [REDACTED] e trascritta a Perugia il **08.07.2006** ai n.ri [REDACTED] con cui i sig.ri [REDACTED] e [REDACTED]



ereditavano dal defunto la quota di 3/288 ciascuno di piena proprietà indivisa del compendio immobiliare identificato al tempo al Nuovo Catasto Terreni del comune di Assisi (PG) al foglio n°162 part.IIa n°363; detti eredi accettavano tacitamente l'eredità devoluta a loro favore in forza dell'atto stipulato in data **05.09.2007** dal **Notaio Paolo Maria Pettinacci** di Assisi (PG), **Rep. n°** [redacted], **Racc.n°** [redacted] e trascritto a Perugia il **03.09.2015** ai n.ri [redacted].

- **Dichiarazione di successione devoluta per legge** in morte di [redacted] venuta a mancare il 19.09.2004, presentata all'Ufficio del Registro di Foligno (PG) il **08.03.2006** al n° [redacted], **volume n°** [redacted] e trascritta a Perugia il **20.05.2006** ai n.ri [redacted] con cui il sig. [redacted] ereditava dal de cuius la quota indivisa di 3/1296 di piena proprietà, mentre i sig.ri [redacted] e [redacted] succedevano alla defunta nella quota di proprietà indivisa di 2/1296 ciascuno sull'immobile censito al vigente catasto terreni del comune di Assisi (PG) al foglio n°162 part.IIa n°363; i predetti eredi con atto a rogito **Dott. Paolo Maria Pettinacci** del **05.09.2007**, **Rep. n°** [redacted] **Racc.n°** [redacted] e trascritto a Perugia il **03.09.2015** ai n.ri [redacted], accettavano tacitamente l'eredità devoluta in loro favore.

- **Denuncia di successione testamentaria** in morte di [redacted] no, deceduto il 30.08.2004, presentata al competente Ufficio del Registro di Foligno (PG) il **22.08.2005** al n° [redacted], **volume n°** [redacted] trascritta a Perugia il **15.10.2005** ai n.ri [redacted], regolata da testamento olografo pubblicato con verbale a rogito Notaio Antonio Fabi di Gualdo Tadino (PG) con cui le sig.re [redacted] e [redacted] ereditavano ciascuna la quota di 1/144 di piena proprietà indivisa del compendio immobiliare identificato al tempo al N.C.T. del comune di Assisi (PG) al foglio n°162 part.IIa n°363.

Detti eredi accettavano tacitamente l'eredità devoluta a loro favore in forza dell'atto stipulato in data **05.09.2007** dal **Notaio Paolo Maria Pettinacci** di Assisi (PG), **Rep. n°** [redacted], **Racc.n°** [redacted] e trascritto a Perugia il **03.09.2015** ai n.ri [redacted].



- **Dichiarazione di successione ex lege** in morte di [redacted] venuta a mancare il 17.04.1996, presentata all'Ufficio del Registro di Perugia (PG) il **26.09.1996** al n° [redacted] volume n° [redacted] e trascritta a Perugia il **27.08.1997** ai n.ri [redacted], con cui l'immobile censito al vigente catasto terreni del comune di Assisi (PG) al foglio n°162 part.IIIa n°363 veniva ereditato:

- dai sig.ri [redacted] e [redacted] in ragione della quota indivisa di 3/144 ciascuno;
- dai sig.ri [redacted] e [redacted] in ragione nella quota indivisa di 12/144 ognuno;
- dal sig. [redacted] in ragione della quota indivisa di 24/144;
- dalle sig.re S. [redacted] e [redacted] in ragione della quota indivisa di 12/144 ciascuna;
- dai sig.ri [redacted] e [redacted] in ragione della quota indivisa di 12/144 ognuno;
- dai sig.ri [redacted] e S. [redacted] in ragione della quota indivisa di 8/144 ciascuno.

I predetti eredi, ad eccezione della sig.ra [redacted] e del sig. [redacted], accettavano tacitamente l'eredità devoluta in loro favore con atto a rogito **Dott. Paolo Maria Pettinacci** del **05.09.2007**, Rep. n° [redacted] Racc.n° [redacted] trascritto a Perugia il **03.09.2015** ai n.ri [redacted].

Si ritiene inoltre di precisare che nella nota di trascrizione della sopracitata dichiarazione di successione alcune delle quote di eredità risultano indicate in modo errato.

Quindi sulla scorta dei titoli riportati ai precedenti punti il corpo di fabbrica, oggi identificato al **Vigente Catasto Fabbricati** del comune di Assisi (PG) al **foglio n°162 part.IIIa n°283 sub 13 (ex sub 1 ed ex sub 11)**, è di proprietà dei sig.ri **Omissis omissis e Omissis omissis** per la **quota indivisa di 1/2 ciascuno**.

3.5.4) Disponibilità dei beni.

L'unità immobiliare in oggetto è stata concessa in affitto dai sig.ri **Omissis omissis e Omissis omissis**, alla sig.ra [redacted], titolare dell'omonima ditta individuale corrente in Assisi (PG), con "Contratto di



Locazione Commerciale" del 13.06.2018, avente decorrenza il 01.07.2018 e scadenza il 30.06.2028, autenticato nelle firme in pari data dal notaio **Paolo Maria Pettinacci** di Assisi (PG), Rep. n°267.408, Racc. 61.814, e registrato alla competente Agenzia delle Entrate di Perugia il 12.07.2018 al n°14887, Serie 1T, e trascritto a sempre a Perugia il 16.07.2018 al n°17638 del Registro Generale e al n°12279 Registro Particolare (**allegato n°31**).

3.5.5) VINCOLI E ONERI GIURIDICI.

3.5.5.1) Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.

Non sono stati rilevati vincoli ed oneri giuridici che rimarranno a carico del nuovo acquirente ad esclusione della **Trascrizione del 29.06.1992**, Registro Generale n°15005, Registro Particolare n°10998 relativa all'**Atto unilaterale d'obbligo** stipulato dal notaio **Paolo Maria Pettinacci** di Assisi (PG) in data **08.06.1992**, Rep. n°93643, Racc. n°14450, a favore del Comune di Assisi (PG) e contro i sig.ri **Omissis omissis** e **Omissis omissis**, inerente ad ottenere il rilascio della concessione edilizia in sanatoria ai sensi della Legge n°47/85 per l'ampliamento eseguito in fascia di rispetto stradale dell'edificio ubicato in comune di Assisi Fraz. Capodacqua e censito al N.C.E.U. al foglio n°162 part.IIIa n°283 (**allegato n°11**).

3.5.5.2) Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati e/o regolarizzati dalla procedura.

Da verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Perugia - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – relativamente ad eventuali Iscrizioni e Trascrizioni Contro Pregiudizievoli a carico di:

- **Omissis omissis** nato a [redacted] (PG) il [redacted] - C.F.: [redacted];
- **Omissis omissis** nato a [redacted] (PG) il [redacted] - C.F.: [redacted];

è emerso il seguente quadro:

- a) **Iscrizione del 27.01.2001**, Registro Generale n°2172, Registro Particolare n°313: **Ipoteca volontaria per la somma di € 1.000.000.000** a garanzia del capitale di **€ 500.000.000** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, costituita a mezzo di atto notarile pubblico stipulato dal notaio **Filippo**



Brufani di Perugia (PG) in data 25.01.2001, Repertorio n°7283, a favore di **Credito Cooperativo Cassa Rurale ed Artigiana di Spello e Bettona Soc. Coop. a R.L.** con sede in Spello (PG) e contro il sig. **Omissis omissis**, quale proprietario per la quota di 1/2 dell'intero e il sig. **Omissis omissis**, quale terzo datore d'ipoteca, per la quota di proprietà di 1/2 dell'intero.

Grava, oltre ad altri immobili, su corpo di fabbrica a destinazione commerciale ubicato in comune di Assisi (PG) Fraz. Capodacqua via Romana e censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del comune di Assisi (PG) al foglio n°162 particella n°283 sub 1 (oggi sub 13) in proprietà, per la quota di 1/2 ciascuno, ai sig.ri **Omissis omissis** e **Omissis omissis**.

b) **Iscrizione del 27.01.2001**, Registro Generale n°2172, Registro Particolare n°314: **Ipoteca volontaria per la somma di £ 600.000.000** a garanzia del capitale di **£ 300.000.000** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, costituita a mezzo di atto notarile pubblico stipulato in data 25.01.2001 dal **Dott. Filippo Brufani**, Notaio in Perugia (PG), Repertorio n°7285, a favore di **Credito Cooperativo Cassa Rurale ed Artigiana di Spello e Bettona Soc. Coop. a R.L.** con sede in Spello (PG) e contro la soc. "**Omissis omissis omissis**" con sede in Assisi (PG), quale debitrice non datrice di ipoteca e contro i sig.ri **Omissis omissis** e **Omissis omissis**, quali proprietari degli immobili per la quota di 1/2 ciascuno e terzi datori d'ipoteca per le medesime quote.

Grava, oltre ad ulteriori corpi di fabbrica, su negozio (bar) sito in comune di Assisi (PG) Fraz. Capodacqua via Romana ed identificato al vigente catasto fabbricati del comune di Assisi (PG) al foglio n°162 particella n°283 sub 1 (attualmente sub 13) in proprietà ai sig.ri **Omissis omissis** e **Omissis omissis** per la quota indivisa di 1/2 ciascuno.

c) **Iscrizione del 01.02.2002**, Registro Generale n°2828, Registro Particolare n°447: **Ipoteca giudiziale per la somma di € 6.761,18** a garanzia del capitale di **€ 4.911,25** costituita a mezzo di atto giudiziario (Decreto Ingiuntivo) del 06.11.2001 del Tribunale Civile di Perugia, Repertorio n°4433, a favore di [REDACTED] e contro il sig. **Omissis omissis**.



Grava, oltre ad altri immobili, su porzione di edificio commerciale ubicata in comune di Assisi (PG) Fraz. Capodacqua via Romana e censita al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del comune di Assisi (PG) al foglio n°162 particella n°283 sub 1 (oggi sub 13) in proprietà per la quota di 50/100 al sig. **Omissis omissis**.

- d) **Iscrizione del 22.09.2004**, Registro Generale n°29687, Registro Particolare n°7054: **Ipoteca legale per la somma di € 11.656,94** a garanzia del capitale di € 5.828,47 costituita a mezzo di atto pubblico amministrativo del "Serv. Risc. Tributi Conc. Prov. Perugia - So.Ri.T. S.p.a." del 08.09.2004, Repertorio n°26251, a favore di **SO.RI.T. S.p.a.** con sede in Foligno (PG) e contro il sig. **Omissis omissis**.

Grava su porzione immobiliare commerciale (bar) sita in comune di Assisi (PG) Fraz. Capodacqua via Romana identificata al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del detto comune al foglio n°162 particella n°283 sub 1 (ora sub 13) in proprietà, per la quota indivisa di 1/2, al sig. **Omissis omissis**.

- e) **Iscrizione del 17.11.2009**, Registro Generale n°31369, Registro Particolare n°7270: **Ipoteca legale per la somma di € 539.191,28** a garanzia del capitale di € 269.595,64 costituita a mezzo di atto pubblico amministrativo del 16.11.2009 di Equitalia Perugia S.p.a., Repertorio n°63894, a favore di **Equitalia Perugia S.p.a.** con sede in Foligno (PG) e contro il sig. **Omissis omissis**.

Grava, oltre ad altri immobili, su corpo di fabbrica destinato a bar posto in comune di Assisi (PG) Fraz. Capodacqua via Romana e censito al vigente catasto fabbricati del comune di Assisi (PG) al foglio n°162 particella n°283 sub 1 (oggi sub 13) in proprietà al sig. **Omissis omissis** per la quota indivisa di 1/2 dell'intero.

- f) **Iscrizione del 12.07.2010**, Registro Generale n°18663, Registro Particolare n°3984: **Ipoteca giudiziale per la somma di € 66.500,00** a garanzia del capitale di **€ 42.500,00** costituita a mezzo di atto giudiziario derivante da Decreto Ingiuntivo del 16.04.2010 del Tribunale di Perugia - Sezione distaccata di Assisi, Repertorio n°15, a favore di [REDACTED] e contro il sig. **Omissis omissis**.

Grava, oltre ad ulteriori corpi di fabbrica, su negozio (bar) sito in comune di Assisi (PG) Fraz. Capodacqua via Romana ed identificato al N.C.E.U. del comune di Assisi (PG) al foglio n°162 particella n°283 sub 1 (attualmente sub 13) in proprietà per la quota di 1/1 al sig. **Omissis omissis**.



Tale ipoteca risulta erroneamente iscritta contro il sig. Omissis omissis sul diritto di piena ed esclusiva proprietà dell'immobile suddetto nonostante il medesimo fosse proprietario del predetto bene limitatamente alla quota indivisa di 1/2 dell'intero.

g) **Iscrizione del 08.08.2012**, Registro Generale n°18247, Registro Particolare n°2463: **Ipoteca legale per la somma di € 344.488,48** a garanzia del capitale di € 172.244,24 costituita a mezzo di iscrizione a ruolo del 02.08.2012 di Equitalia Centro S.p.a., Repertorio n°162/8012, a favore di **Equitalia Centro S.p.a.** con sede in Bologna (BO) e contro il sig. **Omissis omissis**.

Grava, oltre ad altri cespiti, su unità immobiliare commerciale (bar e veranda) ubicata in comune di Assisi (PG) Fraz. Capodacqua via Romana e censita al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del comune di Assisi (PG) al foglio n°162 particella n°283 sub 1 e sub 11 (ora sub 13) in proprietà al sig. **Omissis omissis** per la quota indivisa di 1/2 dell'intero.

h) **Trascrizione del 19.05.2020**, Registro Generale n°9475, Registro Particolare n°6632: **Verbale di pignoramento immobili** come da atto giudiziario del **Funzionario U.N.E.P. di Perugia** del 24.03.2020, Repertorio n°995, a favore di **Futura 2019 S.r.l.** con sede in Milano (MI) e contro i sig.ri **Omissis omissis** e **Omissis omissis**.

Grava, oltre ad ulteriori porzioni immobiliari, su un negozio e veranda siti in comune di Assisi (PG) Fraz. Capodacqua via Romana ed identificati al N.C.E.U. del suddetto comune al foglio n°162 particella n°283 sub 1 e sub 11 (adesso fusi nel sub 13) in proprietà per la quota indivisa di 1/2 ciascuno ai sig.ri **Omissis omissis** e **Omissis omissis**.

i) **Iscrizione del 18.12.2020**, Registro Generale n°28558, Registro Particolare n°3653: **Rinnovo ipoteca volontaria per la somma di € 309.874,14** a garanzia del capitale di **€ 154.937,07** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, costituita a mezzo di atto notarile pubblico stipulato in data 25.01.2001 dal **Dott. Filippo Brufani**, Notaio in Perugia (PG), Repertorio n°7285, a favore di **Credito Cooperativo Cassa Rurale ed Artigiana di Spello e Bettona Soc. Coop. a R.L.** con sede in Spello (PG) e contro la soc. "**Omissis omissis omissis**" con sede in Assisi (PG), quale debitrice non datrice di ipoteca e



conto i sig.ri **Omissis omissis** e **Omissis omissis**, quali proprietari degli immobili per la quota di 1/2 ciascuno e terzi datori d'ipoteca per le medesime quote.

Grava, oltre ad altri corpi di fabbrica, su porzione commerciale (bar e veranda) sita in comune di Assisi (PG) Fraz. Capodacqua via Romana ed identificata al vigente catasto fabbricati del comune di Assisi (PG) al foglio n°162 particella n°283 sub 1 e sub 11 (oggi sub 13) in proprietà ai sig.ri **Omissis omissis** e **Omissis omissis** per la quota indivisa di 1/2 ciascuno;

j) **Iscrizione del 22.12.2020**, Registro Generale n°28877, Registro Particolare n°3696: **Rinnovo ipoteca volontaria per la somma di € 516.456,90** a garanzia del capitale di **€ 258.228,45** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, costituita a mezzo di atto notarile pubblico stipulato dal notaio **Filippo Brufani** di Perugia (PG) in data 25.01.2001, Repertorio n°7283, a favore di **Credito Cooperativo Cassa Rurale ed Artigiana di Spello e Bettona Soc. Coop. a R.L.** con sede in Spello (PG) e contro il proprietario per la quota di 1/2, sig. **Omissis omissis**, ed il terzo datore d'ipoteca per la quota di proprietà di 1/2, sig. **Omissis omissis**.

Grava, oltre ad altri immobili, su corpo di fabbrica destinato a bar con veranda pertinenziale ubicato in comune di Assisi (PG) Fraz. Capodacqua via Romana e censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del comune di Assisi (PG) al foglio n°162 particella n°283 sub 1 e sub 11 (alla data odierna sub 13) in proprietà, per la quota di 1/2 ciascuno, ai sig.ri **Omissis omissis** e **Omissis omissis**.

Non sono state rilevate ulteriori restrizioni oltre a quelle sopra riportate; per quanto non specificato e per ulteriori chiarimenti, si rinvia alla visione dell'**allegato n°12**.

3.5.6) Posizione ed oneri condominiali.

Per l'immobile di cui fa parte la porzione commerciale staggita non risulta essere costituito nessun tipo di condominio e pertanto non vi sono spese condominiali fisse di gestione e/o manutenzione e conseguentemente spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.



3.5.7) Descrizione analitica dei beni pignorati.

Il corpo di fabbrica in argomentazione, censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del comune di Assisi (PG) al foglio n°162 part.lla n°283 sub 13, derivante dalla fusione degli originari sub 1 e sub 11 così come indicato alle precedenti pagine del presente elaborato peritale, si distribuisce esclusivamente al piano terra dell'edificio di più vecchia edificazione ed è composto da un vano avente forma ad "L", ove attualmente viene svolta l'attività di bar-caffè, facilmente individuale dalla strada pubblica (via Romana) e con grandi vetrine quasi a tutta parete, un ripostiglio utilizzato come magazzino dell'attività commerciale, un ampio locale ove sono posizionati giochi elettronici di vario genere ed un servizio igienico per i clienti suddiviso internamente in bagno ed antibagno.

In aderenza alla suddetta porzione immobiliare, e precisamente nella facciata sud-est, è stata edificata, in epoca più recente, una veranda ad unico piano fuori terra suddivisa internamente in due ambienti separati e distinti utilizzati come locali accessori del bar-caffè, dove sono posizionati tavoli e sedie per il consumo dei prodotti commercializzati dalla caffetteria.

L'unità immobiliare in questione ha una superficie netta complessiva di **mq 95,91** circa per il bar-caffè e gli accessori (Tabella n°9) e di **mq 50,75** circa per la veranda pertinenziale (Tabella n°10) ed una **superficie commerciale complessiva**, filo muro esterno e mezzera muro comune, di **mq 107,44** circa per l'attività commerciale (Tabella n°9) e di **mq 55,66** circa per gli ambienti utilizzati come veranda, come si evince dalle tabelle qui di seguito riportate:

Tabella n°9

SUPERFICIE BAR E ACCESSORI- Punto a.5)					
<i>Piano</i>	<i>Locale</i>	<i>Superficie netta (mq)</i>	<i>Altezza utile media (ml)</i>	<i>Esposizione</i>	<i>Condizioni</i>
Terra	Bar	66,00	3,00	Nord-Est e Sud-Ovest	Buone
Terra	Sala Giochi Bar	11,09	3,00	Sud-Ovest	Buone
Terra	Servizi (Bagno e Antibagno)	5,92	3,00	Sud-Ovest e Sud-Est	Normali



Terra	Ripostiglio	12,90	3,00	-----	Normali
Totale superficie netta		95,91			
Murature perimetrali e interne		11,53			
Totale superficie commerciale		107,44			

Tabella n°10

SUPERFICIE VERANDA BAR - Punto a.5)					
<i>Piano</i>	<i>Locale</i>	<i>Superficie netta (mq)</i>	<i>Altezza utile media (ml)</i>	<i>Esposizione</i>	<i>Condizioni</i>
Terra	Veranda	30,75	Min: 2,90 Max: 3,20	Sud-Ovest e Sud-Est	Normali
Terra	Veranda	20,00	Min: 2,90 Max: 3,20	Nord-Est e Sud-Est	Normali
Totale superficie netta		50,75			
Murature perimetrali e interne		4,91			
Totale superficie commerciale		55,66			

Il corpo di fabbrica in oggetto, per quanto rilevato nel corso delle operazioni peritali, presenta finiture e caratteristiche non omogenee ed in riferimento a queste si ritiene dover riferire che:

- l'altezza utile degli ambienti che costituiscono l'attività commerciale è di ml 3,00 mentre la veranda ha un'altezza minima in gronda di ml 2.90 e massima al colmo di ml 3.20;
- il bar-caffè e gli accessori (ripostiglio e sala giochi) hanno un pavimento in mattonelle di marmo di qualità media, d'identico tono e delle dimensioni di ml 0.20 x 0.40 montate a giunto aperto con schema di posa "a spina di pesce"; viceversa i locali che compongono la veranda hanno una pavimentazione in piastrelle di ceramica smaltata, di qualità medio-bassa, dello stesso colore e di medesimo formato rettangolare (ml 0.10 x 0.20);
- il servizio igienico attiguo e confinante con la veranda, ha i paramenti murari ricoperti fino all'altezza di ml 2.30 circa in piastrelle di ceramica smaltata di colore chiaro e delle dimensioni di ml 0.25 x 0.20, installate a giunto aperto con schema di posa "a scacchiera" e risulta accessoriato con un vaso igienico



per disabili con cassetta di risciacquo a zaino, accessori per portatori di handicap e lavabo in porcellana vetrificata; la pavimentazione sia del bagno che dell'antibagno, del formato di ml 0.20 x 0.20, presenta le medesime caratteristiche del rivestimento sopradescritto;

- le porte interne sono in legno tamburato verniciate al naturale, complete di maniglie e serrature;
- le vetrine sia della caffetteria che della veranda, dove sono inserite anche la porte di ingresso ad anta battente e/o a scorrimento laterale su binario, e le finestre esterne in generale, sono in alluminio anodizzato di vecchia fattura e vetri a singola lastra in un normale stato di manutenzione e conservazione
- I paramenti murari della caffetteria e degli accessori (sala giochi e ripostiglio) sono intonacati a civile e tinteggiati a tempera mentre i plafoni sono controsoffittati e/o rivestiti con pannelli in polistirolo e/o cartongesso e/o materiale simile, aventi funzione decorativa ma anche di isolamento termico ed acustico;
- le pareti della veranda, realizzate in muratura tradizionale di mattoni pieni disposti per piano ed installati a facciavista, sono parzialmente rivestite alla base con perline (tavole ad incastro) in legno di abete; il soffitto del locale in parola è realizzato con pannelli di lamiera preverniciata con all'interno materassino di coibentazione con sovrastante manto in lastre grecate di fibrocemento e/o cemento-amianto;
- le alimentazioni delle utenze di acqua ed energia elettrica avvengono dalle rispettive reti di adduzione pubbliche;
- gli impianti idrico-sanitario e di smaltimento fognario si presentano funzionanti ed in un normale stato conservativo e manutentivo;
- l'impianto di climatizzazione con sistema ad inverter ad aria fredda e calda, utilizzato sia per il raffrescamento che per il riscaldamento della caffetteria, è composto da pompe di calore installate all'esterno dell'unità immobiliare e fan-coil a parete; diversamente il riscaldamento invernale della veranda è garantito da una stufa a ventilazione forzata alimentata a biomassa legnosa (pellet);



- l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con corpi illuminanti collocati in parte a soffitto e in parte a parete e nel suo complesso risulta dotato di quelle che sono le prescrizioni minime previste dalla Legge 46/90 così come modificata e integrata dalla Legge 37/08 s.m. e i.;
- per tutti gli impianti tecnologici (elettrico, idro-sanitario e di climatizzazione) non è stato possibile reperire la "Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte" ed il relativo "Libretto di Impianto";
- le prese a muro, i punti luce, le placche si presentano in un normale stato di manutenzione ed in numero adeguato per gli ambienti in cui sono collocati.

Complessivamente il corpo di fabbrica, al momento del sopralluogo, è risultato in un buono stato di manutenzione e conservazione, sia dal punto di vista architettonico che strutturale, non apparendo alla vista situazioni di particolare degrado, fatta eccezione per quelle cagionate dalla naturale vetustà e dal quotidiano utilizzo; non sono state individuate carenze costruttive che ne possano pregiudicare l'uso.

Si fa presente inoltre che per il corpo di fabbrica di cui alla descrizione che precede è stato redatto in data 31.05.2018 dal Geom. Francesco Cavanna l'Attestato di Prestazione Energetica (APE), ancora in corso di validità; tale documento è allegato al contratto di locazione commerciale di cui al punto 3.5.4) Disponibilità dei beni (pag. 83) della presente consulenza tecnica.

A miglior precisazione di quanto fin qui esposto e per quanto non chiarito si rinvia alla visione della documentazione fotografica di seguito riportata (**allegato n°32**), dei disegni tecnici allegati ai titoli abilitativi rilasciati dal comune di Assisi (**allegato n°14**) e a quelli depositati dal sottoscritto agli atti del Catasto Fabbricati - Ufficio Provinciale di Perugia - Territorio (**allegato n°29**).

3.5.8) Regolarità urbanistica e catastale.

Da accertamenti e ricerche eseguite presso il comune di Assisi (PG) – Sportello Unico per l'Edilizia – e presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Perugia, Ufficio Provinciale - Territorio per la verifica della regolare posizione del complesso edilizio pignorato è emerso:

- che l'edificio, nella sua consistenza originaria, è stato costruito antecedentemente al 01.09.1967;



- che il **10.03.1973** il comune di Assisi rilasciava ai sig.ri **Omissis omissis e Omissis omissis**, "**Licenza di Costruzione prot. n° 12527/72**" avente ad oggetto "**Progetto di modifica di casa colonica in loc. Capodacqua**" (allegato n°13);
- che il **27.06.1992**, vista l'istanza presentata dal sig. **Omissis omissis**, completa di elaborati grafici e relazioni tecniche a firma del progettista incaricato, il comune di Assisi rilasciava "**Concessione in sanatoria n°1408 - Prot. 7503/86 - Pratica n.1567 Anno 1986**" autorizzando la regolarizzazione di "...
opere in difformità alla licenza edilizia n.12527/72 del 10/03/73 e più precisamente : 1) aumento di superficie come da grafici allegati contornati in verde; 2) aumento di volume (maggiore altezza dei locali al P.T. e sopraelevazione del piano di calpestio dello stesso P.T.); 3) cambio di destinazione d'uso al P.T. da magazzini a negozi come da grafici allegati contornati in azzurro ; 4) opere non valutabili in termini di superficie o di volume. Il tutto come da grafici allegati. La sanatoria si rilascia con le seguenti prescrizioni: le pareti esterne dovranno essere opportunamente intonacate e tinteggiate con colori chiari" (allegato n°14);
- che il **21.05.2018** il sig. **Omissis omissis** depositava presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del comune di Assisi (PG) "**Dichiarazione per l'Agibilità (Art. 137, comma 2 e 138 l.r. 21/01/2015, n.1)**", acquisita agli atti del municipio al prot. n°022447 - Pratica n°113/2020 /AG, relativa all'unità immobiliare staggita identificata al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del comune di Assisi al foglio n°162 part.IIIa n°283 sub 1 (oggi sub 13) completa di tutta la documentazione tecnica richiesta dalla normativa vigente in materia (allegato n°33).

Da un raffronto fra gli atti autorizzativi rilasciati dal comune di Assisi (PG), le planimetrie catastali depositate all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Perugia - Territorio e quanto rilevato nei luoghi è stato riscontrato:

- che dal punto di vista edilizio ed urbanistico l'unità immobiliare in questione presenta le seguenti difformità:



- diversa distribuzione degli spazi interni del bar-caffè, eseguita senza il rilascio delle necessarie autorizzazioni edilizie, con demolizione e ricostruzione di fondellature interne in posizione diversa rispetto a quanto assentito. Tali modifiche hanno comportato una variazione in aumento della superficie dei locali destinati a bar-caffè e ripostiglio ed in diminuzione del vano utilizzato come sala giochi; oltre quanto sopra descritto sono state chiuse anche due ampie finestre presenti nel retro dell'unità immobiliare;
- il servizio igienico oggi presente nei luoghi è stato realizzato nell'angolo sud-ovest del corpo di fabbrica differentemente da quanto previsto negli elaborati tecnici depositati presso il competente comune ove la sua costruzione era prevista nell'angolo opposto (nord-ovest); la superficie progettuale di quest'ultimo bagno è stata inglobata in quella dell'attiguo negozio decritto alle precedenti pagine del presente elaborato peritale (Lotto n°3 - Pag. 48 e seguenti);
- la veranda, autorizzata come terrazza nella Concessione in sanatoria n°1408/86 e dichiarata agibile con istanza n°113/2018/AG con medesima destinazione d'uso, è stata rappresentata planimetricamente nei grafici progettuali allegati alla Concessione Edilizia n° 459 rilasciata dal comune di Assisi (PG) il 06.09.1994 (**allegato n°38**) come veranda parzialmente chiusa, solo sul lato sud-est, e priva del divisorio interno di separazione tra i due vani oggi presenti nei luoghi.

Per la detta porzione immobiliare, non essendo nel suddetto titolo abilitativo rappresentati graficamente i prospetti e/o le facciate, non è possibile esprimere un giudizio di conformità edilizio - urbanistica.

In aderenza alla facciata nord-est della veranda è stato edificato un piccolo manufatto a pianta rettangolare e copertura ad unica pendenza avente la funzione di ingresso coperto all'attività commerciale, la cui realizzazione per quanto è stato possibile verificare presso il comune di Assisi, non è stata mai autorizzata dal competente ufficio tecnico municipale e pertanto è da considerarsi abusiva e da rimuovere in quanto non sanabile; per tale motivo detta porzione immobiliare non è



stata inserita nella documentazione catastale redatta dal sottoscritto e non se ne terrà conto nella valutazione riportata alle pagine successive della relazione peritale.

- che il corpo di fabbrica in argomentazione dal punto di vista catastale, viste le pratiche burocratiche espletate dal sottoscritto C.T.U. (pag. 78 e seguenti) è correttamente inserito nella mappa catastale, precisamente nel foglio n°162 del comune di Assisi, nonché esiste corrispondenza tra le planimetrie depositate agli atti del catasto e lo stato dei luoghi nonché tra la categoria catastale e l'effettivo stato dell'unità immobiliare.

Pertanto sulla base di quanto sopra esposto si ritiene sia necessario:

- **inoltrare allo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Assisi (PG), una pratica edilizia in sanatoria e/o accertamento di conformità ai sensi della Legge Regionale n°1/2015 per la regolarizzazione delle difformità edilizie - urbanistiche rilevate rispetto ai titoli abilitativi rilasciati;**
- **inoltrare al comune di Assisi (PG), dopo la regolarizzazione edilizia - urbanistica dell'unità immobiliare pignorata, richiesta del certificato di agibilità secondo le modalità previste dalle vigenti normative in materia.**

Tutto quanto sopra esposto rimarrà a carico del nuovo acquirente (che vi dovrà provvedere a propria cura e spese) poiché il sottoscritto ha tenuto conto nella propria valutazione degli oneri concessori e dei diritti di segreteria da versare al comune di Assisi e dei costi necessari per la redazione delle pratiche burocratiche sopraelencate.

3.6) LOTTO N°6 - Ristorante, locali accessori e magazzino (Lettera a₆) del punto 2.2 - Descrizione sintetica degli immobili pignorati).

E' rappresentato da un ampio corpo di fabbrica posto al piano primo sottostrada ed al piano terra della porzione immobiliare di più recente edificazione sito in comune di Assisi (PG) Fraz. Capodacqua via Romana snc ed utilizzato in passato come ristorante/pizzeria, cucina e locali accessori e pertinenziali.



3.6.1) Identificazione catastale del lotto.

Il compendio edilizio in questione è censito all'attualità al **Nuovo Catasto Edilizio Urbano** del comune di Assisi (PG) al **foglio n°162 particella:**

- **n°283 sub 10**, Zona Censuaria 2, Categoria D/2, Rendita € 10.490,00, indirizzo Frazione Capodacqua n°52, Piano primo sottostrada e terra; il predetto identificativo catastale è stato costituito a seguito della Denuncia di Variazione (soppressione) degli originari subalterni catastali 8 e 9, avente come causale "*fusione, diversa distribuzione degli spazi interni e ristrutturazione*" inoltrata all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Perugia - Ufficio Provinciale - Territorio il 24.06.2009 ed acquisti agli atti catastali al prot. PG0223828 (**allegato n°34**);
- **n°283 sub 14**, Zona Censuaria 2, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 45,00 mq, Superficie Catastale 55,00 mq, Rendita € 185,92, indirizzo via Romana snc (Capodacqua), Piano primo sottostrada; il suddetto subalterno, omesso in sede di impianto meccanografico, ha avuto origine a seguito della presentazione da parte del sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Perugia - Ufficio Provinciale - Territorio, giusta autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione **Dott. Franco Colonna** e previa esecuzione del rilievo architettonico dello stato dei luoghi, della Denuncia di Nuova Costruzione (DOCFA) avente come causale "*Unità afferenti - recupero di situazione pregressa*"; la pratica catastale inviata veniva registrata ed approvata in data 18.10.2021 - Pratica n° PG0090427 (**allegato n°35**).

Ai suddetti corpi di fabbrica pertengono i diritti pro-quota sulle aree e sugli spazi che per legge, uso e destinazione sono da ritenersi condominiali rappresentati dalla corte comune esterna non identificata catastalmente con proprio subalterno.

3.6.2) Confini.

Il compendio immobiliare in argomentazione confina con spazi condominiali (corte comune) su più lati, residua proprietà pignorata Omissis omissis e Omissis omissis su più lati (sub 6, sub 7 e sub 13), salvo altri e più esatti confini (**allegato n°8**).



3.6.3) Proprietà nel ventennio.

A seguito delle ricerche espletate presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Perugia - Ufficio Provinciale - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare è emerso che la provenienza dei beni pignorati è la stessa di quella già riportata nel fascicolo prodotto in atti e precisamente:

- **Atto di compravendita del 10.02.1972** a rogito **Dott. Mario Donati Guerrieri**, Notaio in Perugia, **Rep. n° [REDACTED] 6**, **Racc.n° [REDACTED] 7** registrato a Perugia il 01.03.1972 al n°1075, volume n°154 e trascritto a Perugia il **10.03.1972** al n° [REDACTED] del Registro Particolare con cui i sig.ri **Omissis omissis** e **Omissis omissis** acquistavano dalla sig.ra [REDACTED] la proprietà indivisa nella quota di 1/2 ciascuno dell'intero di "*... una modestissima casa rurale fatiscente e terreno annesso posti in comune di Assisi località Capodacqua vocabolo Passaggio*", all'epoca censiti al vigente Catasto Terreni del Comune di Assisi al foglio n°162 part.IIe n°240, n°242 (ex n°242/a), n°282 e n°283, n°284 e n°286 della superficie complessiva di ha 00.26.05 (**allegato n°9**).

Con successivo Tipo Mappale presentato il 06.06.1996 all'Agenzia del Territorio di Perugia, ed acquisito agli atti catastali al prot. PG0376042, le suddette particelle venivano riunite e fuse in un unico mappale contraddistinto con il n°283.

- **Atto di Compravendita del 08.01.2008** stipulato dal **Notaio Paolo Maria Pettinacci** di Assisi (PG), **Rep. n° [REDACTED]** **Racc.n° [REDACTED]**, registrato a Perugia il 04.02.2008 al n° [REDACTED] e trascritto a Perugia il **18.02.2008** al n° [REDACTED] del Registro Particolare e al n° [REDACTED] 8 del Registro Generale, con cui i sig.ri **Omissis omissis** e **Omissis omissis** comperavano dalla soc. [REDACTED] **S.r.l.** i diritti di proprietà, in parti uguali tra loro e pro indiviso, di un terreno agricolo sito in comune di Assisi (PG) Fraz. Capodacqua della superficie complessiva di mq 186,00 identificato al vigente catasto del suddetto comune al foglio n°162 part.IIa n°1131, derivante dal frazionamento dell'originaria part.IIa n°363 del medesimo foglio di mappa, registrato dall'Agenzia delle Entrate di Perugia - Territorio al prot. n° PG0542364 del 15.11.2007 (**allegato n°10**).



_____ succedevano alla defunta ciascuno nella quota di proprietà indivisa di 2/1296 sull'immobile censito al vigente catasto terreni del comune di Assisi (PG) al foglio n°162 part.IIa n°363; i predetti eredi con atto a rogito **Dott. Paolo Maria Pettinacci** del **05.09.2007**, **Rep. n° _____**, **Racc.n° _____** e trascritto a Perugia il **03.09.2015** ai n.ri _____, accettavano tacitamente l'eredità devoluta in loro favore.

- **Denuncia di successione testamentaria** in morte di _____, deceduto il 30.08.2004, presentata al competente Ufficio del Registro di Foligno (PG) il **22.08.2005** al n° _____, **volume n° _____** trascritta a Perugia il **15.10.2005** ai n.ri _____, regolata da testamento olografo pubblicato con verbale a rogito Notaio Antonio Fabi di Gualdo Tadino (PG) con cui le sig.re _____ e _____ ereditavano ciascuna la quota di 1/144 di piena proprietà indivisa del compendio immobiliare identificato al tempo al N.C.T. del comune di Assisi (PG) al foglio n°162 part.IIa n°363.

Detti eredi accettavano tacitamente l'eredità devoluta a loro favore in forza dell'atto stipulato in data **05.09.2007** dal **Notaio Paolo Maria Pettinacci** di Assisi (PG), **Rep. n° _____**, **Racc.n° _____** e trascritto a Perugia il **03.09.2015** ai n.ri _____.

- **Dichiarazione di successione ex lege** in morte di _____, venuta a mancare il 17.04.1996, presentata all'Ufficio del Registro di Perugia (PG) il **26.09.1996** al n° _____, **volume n° _____** e trascritta a Perugia il **27.08.1997** ai n.ri _____, con cui l'immobile censito al vigente catasto terreni del comune di Assisi (PG) al foglio n°162 part.IIa n°363 veniva ereditato:
 - dai sig.ri _____, _____ e _____ in ragione della quota indivisa di 3/144 ciascuno;
 - dai sig.ri _____ e _____ in ragione nella quota indivisa di 12/144 ognuno;
 - dal sig. _____ in ragione della quota indivisa di 24/144;



- dalle sig.re [redacted] a e [redacted] in ragione della quota indivisa di 12/144 ciascuna;
- dai sig.ri [redacted] a e [redacted] in ragione della quota indivisa di 12/144 ognuno;
- dai sig.ri [redacted] e [redacted] in ragione della quota indivisa di 8/144 ciascuno.

I predetti eredi, ad eccezione della sig.ra [redacted] e del sig. [redacted], accettavano tacitamente l'eredità devoluta in loro favore con atto a rogito **Dott. Paolo Maria Pettinacci** del **05.09.2007**, Rep. n°2 [redacted] Racc.n° [redacted] e trascritto a Perugia il **03.09.2015** ai n.ri [redacted].

Si ritiene inoltre di precisare che nella nota di trascrizione della suddetta denuncia di successione alcune delle quote di eredità risultano indicate in modo errato.

Quindi sulla scorta dei titoli riportati ai precedenti punti l'unità immobiliare, oggi identificata al **Vigente Catasto Fabbricati** del comune di Assisi (PG) al **foglio n°162 part.Illa n°283 sub 10 e sub 14**, è di proprietà dei sig.ri **Omissis omissis e Omissis omissis** per la **quota indivisa di 1/2 ciascuno**.

3.6.4) Disponibilità dei beni.

Il corpo di fabbrica identificato al foglio n°162 part.Illa n°283 sub 10 (ristorante, cucina ed accessori), congiuntamente ad altra porzione immobiliare (sub 6), è stato concesso in affitto dagli esecutati, sig.ri **Omissis omissis e Omissis omissis**, alla sig.ra [redacted], titolare dell'omonima ditta individuale corrente in Assisi (PG), con "Contratto di Locazione Commerciale" del 27.06.2018, avente decorrenza il 01.07.2018 e scadenza il 30.06.2028, autenticato nelle firme in pari data dal notaio **Paolo Maria Pettinacci** di Assisi (PG), Rep. n°267.493 Racc. 61.868, e registrato alla competente Agenzia delle Entrate di Perugia il 07.07.2018 al n°14478, Serie 1T, e trascritto a sempre a Perugia il 09.07.2018 al n°17034 del Registro Generale e al n°11897 Registro Particolare (**allegato n°21**).

La sig.ra [redacted] con raccomandata a mano del 31.07.2020, ricevuta e sottoscritta dagli esecutati sig.ri Omissis omissis e Omissis omissis in pari data, ha disdetto per gravi motivi il suddetto contratto di locazione.



Il magazzino, censito catastalmente al foglio n°162 part.IIa n°283 sub 14, risulta libera da vincoli derivanti da contratti di affitto e/o comodati d'uso.

Al momento del sopralluogo entrambi i beni staggiti risultavano occupati da mobilio, stigliature e materiale di vario genere in disuso e/o da smaltire.

3.6.5) VINCOLI E ONERI GIURIDICI.

3.6.5.1) Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.

Non sono stati rilevati vincoli ed oneri giuridici che rimarranno a carico del nuovo acquirente ad esclusione della **Trascrizione del 29.06.1992**, Registro Generale n°15005, Registro Particolare n°10998 relativa all'**Atto unilaterale d'obbligo** stipulato dal notaio **Paolo Maria Pettinacci** di Assisi (PG) in data **08.06.1992**, **Rep. n°93643**, **Racc. n°14450**, a favore del Comune di Assisi (PG) e contro i sig.ri **Omissis omissis** e **Omissis omissis**, inerente ad ottenere il rilascio della concessione edilizia in sanatoria ai sensi della Legge n°47/85 per l'ampliamento eseguito in fascia di rispetto stradale dell'edificio ubicato in comune di Assisi Fraz. Capodacqua e censito al N.C.E.U. al foglio n°162 part.IIa n°283 (**allegato n°11**).

3.6.5.2) Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati e/o regolarizzati dalla procedura.

Da verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Perugia - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – relativamente ad eventuali Iscrizioni e Trascrizioni Contro Pregiudizievoli a carico di:

- **Omissis omissis** nato a [REDACTED] (PG) il 1 [REDACTED] - C.F. [REDACTED];
- **Omissis omissis** nato a [REDACTED] (PG) il 2 [REDACTED] C.F. [REDACTED]

è emerso il seguente quadro:

- a) **Iscrizione del 27.01.2001**, Registro Generale n°2172, Registro Particolare n°313: **Ipoteca volontaria per la somma di € 1.000.000.000** a garanzia del capitale di **€ 500.000.000** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, costituita a mezzo di atto notarile pubblico stipulato dal notaio **Filippo Brufani** di Perugia (PG) in data 25.01.2001, Repertorio n°7283, a favore di **Credito Cooperativo Cassa**



Rurale ed Artigiana di Spello e Bettona Soc. Coop. a R.L. con sede in Spello (PG) e contro il sig. **Omissis omissis**, quale proprietario per la quota di 1/2 dell'intero ed il sig. **Omissis omissis**, quale terzo datore d'ipoteca, per la quota di proprietà di 1/2 dell'intero.

Grava, oltre ad altri immobili, su corpo di fabbrica ubicato in comune di Assisi (PG) Fraz. Capodacqua via Romana e censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del comune di Assisi (PG) al foglio n°162 particella n°283 sub 8 e sub 9 (oggi sub 10) in proprietà, per la quota di 1/2 ciascuno, ai sig.ri **Omissis omissis** e **Omissis omissis**.

b) **Iscrizione del 27.01.2001**, Registro Generale n°2172, Registro Particolare n°314: **Ipoteca volontaria per la somma di £ 600.000.000** a garanzia del capitale di **£ 300.000.000** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, costituita a mezzo di atto notarile pubblico stipulato in data 25.01.2001 dal **Dott. Filippo Brufani**, Notaio in Perugia (PG), Repertorio n°7285, a favore di **Credito Cooperativo Cassa Rurale ed Artigiana di Spello e Bettona Soc. Coop. a R.L.** con sede in Spello (PG) e contro la soc. "**Omissis omissis omissis**" con sede in Assisi (PG), quale debitrice non datrice di ipoteca e contro i sig.ri **Omissis omissis** e **Omissis omissis**, quali proprietari degli immobili per la quota di 1/2 ciascuno e terzi datori d'ipoteca per le medesime quote.

Grava, oltre ad ulteriori corpi di fabbrica, su porzione immobiliare urbana sita in comune di Assisi (PG) Fraz. Capodacqua via Romana ed identificata al vigente catasto fabbricati del comune di Assisi (PG) al foglio n°162 particella n°283 sub 8 e sub 9 (attualmente sub 10) in proprietà ai sig.ri **Omissis omissis** e **Omissis omissis** per la quota indivisa di 1/2 ciascuno.

c) **Iscrizione del 01.02.2002**, Registro Generale n°2828, Registro Particolare n°447: **Ipoteca giudiziale per la somma di € 6.761,18** a garanzia del capitale di **€ 4.911,25** costituita a mezzo di atto giudiziario (Decreto Ingiuntivo) del 06.11.2001 del Tribunale Civile di Perugia, Repertorio n°4433, a favore di  e contro il sig. **Omissis omissis**.



Grava, oltre ad altri immobili, su porzione di edificio ubicata in comune di Assisi (PG) Fraz. Capodacqua via Romana e censita al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del comune di Assisi (PG) al foglio n°162 particella n°283 sub 8 e sub 9 (oggi sub 10) in proprietà per la quota di 50/100 al sig. **Omissis omissis**.

- d) **Iscrizione del 22.09.2004**, Registro Generale n°29687, Registro Particolare n°7054: **Ipoteca legale per la somma di € 11.656,94** a garanzia del capitale di € 5.828,47 costituita a mezzo di atto pubblico amministrativo del "Serv. Risc. Tributi Conc. Prov. Perugia - So.Ri.T. S.p.a." del 08.09.2004, Repertorio n°26251, a favore di **SO.RI.T. S.p.a.** con sede in Foligno (PG) e contro il sig. **Omissis omissis**.

Grava su corpo di fabbrica sito in comune di Assisi (PG) Fraz. Capodacqua via Romana identificato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del detto comune al foglio n°162 particella n°283 sub 8 e sub 9 (ora sub 10) in proprietà, per la quota indivisa di 1/2, al sig. **Omissis omissis**.

- e) **Iscrizione del 17.11.2009**, Registro Generale n°31369, Registro Particolare n°7270: **Ipoteca legale per la somma di € 539.191,28** a garanzia del capitale di € 269.595,64 costituita a mezzo di atto pubblico amministrativo del 16.11.2009 di Equitalia Perugia S.p.a., Repertorio n°63894, a favore di **Equitalia Perugia S.p.a.** con sede in Foligno (PG) e contro il sig. **Omissis omissis**.

Grava, oltre ad altri immobili, su porzione di edificio situata in comune di Assisi (PG) Fraz. Capodacqua via Romana e censito al vigente catasto fabbricati del comune di Assisi (PG) al foglio n°162 particella n°283 sub 10 in proprietà al sig. **Omissis omissis** per la quota indivisa di 1/2 dell'intero.

- f) **Iscrizione del 12.07.2010**, Registro Generale n°18663, Registro Particolare n°3984: **Ipoteca giudiziale per la somma di € 66.500,00** a garanzia del capitale di **€ 42.500,00** costituita a mezzo di atto giudiziario derivante da Decreto Ingiuntivo del 16.04.2010 del Tribunale di Perugia - Sezione distaccata di Assisi, Repertorio n°15, a favore di [REDACTED] e contro il sig. **Omissis omissis**.

Grava, oltre ad ulteriori corpi di fabbrica, su unità immobiliare sita in comune di Assisi (PG) Fraz. Capodacqua via Romana ed identificato al N.C.E.U. del comune di Assisi (PG) al foglio n°162 particella n°283 sub 10 (ex sub 8 e ex sub 9) in proprietà per la quota di 1/1 al sig. **Omissis omissis**.



Tale ipoteca risulta erroneamente iscritta contro il sig. Omissis omissis sul diritto di piena ed esclusiva proprietà dell'immobile sopracitato nonostante il medesimo fosse proprietario del predetto bene limitatamente alla quota indivisa di 1/2 dell'intero.

g) **Iscrizione del 08.08.2012**, Registro Generale n°18247, Registro Particolare n°2463: **Ipoteca legale per la somma di € 344.488,48** a garanzia del capitale di € 172.244,24 costituita a mezzo di iscrizione a ruolo del 02.08.2012 di Equitalia Centro S.p.a., Repertorio n°162/8012, a favore di **Equitalia Centro S.p.a.** con sede in Bologna (BO) e contro il sig. **Omissis omissis**.

Grava, oltre ad altri cespiti, su compendio immobiliare ubicato in comune di Assisi (PG) Fraz. Capodacqua via Romana e censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del comune di Assisi (PG) al foglio n°162 particella n°283 sub 10 in proprietà al sig. **Omissis omissis** per la quota indivisa di 1/2 dell'intero.

h) **Trascrizione del 19.05.2020**, Registro Generale n°9475, Registro Particolare n°6632: **Verbale di pignoramento immobili** come da atto giudiziario del **Funzionario U.N.E.P. di Perugia** del 24.03.2020, Repertorio n°995, a favore di **Futura 2019 S.r.l.** con sede in Milano (MI) e contro i sig.ri **Omissis omissis** e **Omissis omissis**.

Grava, oltre ad ulteriori porzioni immobiliari, su un corpo di fabbrica sito in comune di Assisi (PG) Fraz. Capodacqua via Romana ed identificato al N.C.E.U. del suddetto comune al foglio n°162 particella n°283 sub 10 in proprietà per la quota indivisa di 1/2 ciascuno ai sig.ri **Omissis omissis** e **Omissis omissis**.

i) **Iscrizione del 18.12.2020**, Registro Generale n°28558, Registro Particolare n°3653: **Rinnovo ipoteca volontaria per la somma di € 309.874,14** a garanzia del capitale di **€ 154.937,07** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, costituita a mezzo di atto notarile pubblico stipulato in data 25.01.2001 dal **Dott. Filippo Brufani**, Notaio in Perugia (PG), Repertorio n°7285, a favore di **Credito Cooperativo Cassa Rurale ed Artigiana di Spello e Bettona Soc. Coop. a R.L.** con sede in Spello (PG) e contro la soc. "**Omissis omissis omissis**" con sede in Assisi (PG), quale debitrice non datrice di ipoteca e conto i sig.ri **Omissis omissis** e **Omissis omissis**, quali proprietari degli immobili per la quota di 1/2 ciascuno e terzi datori d'ipoteca per le medesime quote.



Grava, oltre ad altri corpi di fabbrica, su porzione immobiliare sita in comune di Assisi (PG) Fraz. Capodacqua via Romana ed identificata al vigente catasto fabbricati del comune di Assisi (PG) al foglio n°162 particella n°283 sub 10 sub 10 (ex sub 8 ed ex sub 9) in proprietà ai sig.ri **Omissis omissis** e **Omissis omissis** per la quota indivisa di 1/2 ciascuno;

- j) **Iscrizione del 22.12.2020**, Registro Generale n°28877, Registro Particolare n°3696: **Rinnovo ipoteca volontaria per la somma di € 516.456,90** a garanzia del capitale di **€ 258.228,45** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, costituita a mezzo di atto notarile pubblico stipulato dal notaio **Filippo Brufani** di Perugia (PG) in data 25.01.2001, Repertorio n°7283, a favore di **Credito Cooperativo Cassa Rurale ed Artigiana di Spello e Bettona Soc. Coop. a R.L.** con sede in Spello (PG) e contro il proprietario per la quota di 1/2, sig. **Omissis omissis**, ed il terzo datore d'ipoteca per la quota di proprietà di 1/2, sig. **Omissis omissis**.

Grava, oltre ad altri immobili, su corpo di fabbrica ubicato in comune di Assisi (PG) Fraz. Capodacqua via Romana e censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del comune di Assisi (PG) al foglio n°162 particella n°283 sub 10 (ex sub 8 ed ex sub 9) in proprietà, per la quota di 1/2 ciascuno, ai sig.ri **Omissis omissis** e **Omissis omissis**.

Non sono state rilevate ulteriori restrizioni oltre a quelle sopra riportate; per ulteriori chiarimenti e per quanto non specificato, si rimanda alla visione dell'**allegato n°12**.

Inoltre la porzione immobiliare in parola è gravata dai seguenti **titoli ultraventennale NON RINNOVATI:**

- a) **Iscrizione del 28.08.1996**, Registro Generale n°15974, Registro Particolare n°2334: **Ipoteca volontaria per la somma di £ 300.000.000** a garanzia del capitale di **£ 150.000.000** derivante da concessione a garanzia di mutuo, costituita a mezzo di atto notarile pubblico stipulato dal notaio **Filippo Brufani** di Perugia (PG) in data 27.08.1996, Repertorio n°581, a favore di **Credito Cooperativo Cassa Rurale ed Artigiana di Spello e Bettona Soc. Coop. a R.L.** con sede in Spello (PG) e contro il sig. **Omissis omissis**, quale proprietario per la quota di 1/2 dell'intero ed il sig. **Omissis omissis**, quale proprietario della restante quota di proprietà di 1/2 dell'intero.



Grava su corpo di fabbrica ubicato in comune di Assisi (PG) Fraz. Capodacqua via Romana e censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del comune di Assisi (PG) al foglio n°162 particella n°283 sub 8 e sub 9 (oggi sub 10) in proprietà, per la quota di 1/2 ciascuno, ai sig.ri **Omissis omissis** e **Omissis omissis** (allegato n°36).

- b) **Iscrizione del 28.06.1997**, Registro Generale n°13563, Registro Particolare n°1980, **Ipoteca volontaria per la somma di £ 300.000.000** a garanzia del capitale di **£ 150.000.000** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, costituita a mezzo di atto notarile pubblico stipulato in data 24.06.1997 dal **Dott. Filippo Brufani**, Notaio in Perugia (PG), Repertorio n°972, a favore di **Credito Cooperativo Cassa Rurale ed Artigiana di Spello e Bettona Soc. Coop. a R.L.** con sede in Spello (PG) e contro la soc. "**Omissis omissis omissis**" con sede in Assisi (PG), quale debitrice non datrice di ipoteca e conto i sig.ri **Omissis omissis** e **Omissis omissis**, quali proprietari degli immobili per la quota di 1/2 ciascuno e terzi datori d'ipoteca per le medesime quote.

Grava, oltre ad ulteriori corpi di fabbrica, su un compendio immobiliare sito in comune di Assisi (PG) Fraz. Capodacqua via Romana ed identificato al vigente catasto fabbricati del comune di Assisi (PG) al foglio n°162 particella n°283 sub 8 e sub 9 (attualmente sub 10) in proprietà ai sig.ri **Omissis omissis** e **Omissis omissis** per la quota indivisa di 1/2 ciascuno (allegato n°18).

- c) **Iscrizione del 09.07.1998**, Registro Generale n°13458, Registro Particolare n°2573: **Ipoteca volontaria per la somma di £ 500.000.000** a garanzia del capitale di **£ 250.000.000** derivante da concessione a garanzia di mutuo, costituita a mezzo di atto notarile pubblico stipulato dal notaio **Filippo Brufani** di Perugia (PG) in data 08.07.1998, Repertorio n°2486, a favore di **Credito Cooperativo Cassa Rurale ed Artigiana di Spello e Bettona Soc. Coop. a Responsabilità Limitata** con sede in Spello (PG) e contro il sig. **Omissis omissis**, quale proprietario per la quota di 1/2 dell'intero ed il sig. **Omissis omissis**, quale terzo datore d'ipoteca, per la quota di proprietà di 1/2 dell'intero.

Grava su corpo di fabbrica ubicato in comune di Assisi (PG) Fraz. Capodacqua via Romana e censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del comune di Assisi (PG) al foglio n°162 particella n°283 sub 8 e sub 9



(ora sub 10) in proprietà, per la quota di 1/2 ciascuno, ai sig.ri **Omissis omissis** e **Omissis omissis** (allegato n°36).

3.6.6) Posizione ed oneri condominiali.

Per il fabbricato di cui fa parte la porzione immobiliare staggita non risulta essere costituito nessun tipo di condominio e pertanto non vi sono spese condominiali fisse di gestione e/o manutenzione e conseguentemente spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.

3.5.7) Descrizione analitica dei beni pignorati.

Il compendio immobiliare in argomentazione, censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del comune di Assisi (PG) al foglio n°162 part.IIa n°283 sub 10, derivante dall'unione degli originari sub 8 e sub 9 così come riportato alle pagine che precedono della presente relazione peritale, si distribuisce su due piani di cui uno parzialmente interrato ed uno completamente fuori terra.

L'accesso al piano terra avviene tramite una breve scalinata, realizzata nel prospetto sud-est dell'immobile, che immette in un atrio coperto, delimitato da colonne in cls armato; percorso il suddetto passaggio coperto in tutta la sua lunghezza si giunge alla porta di ingresso, rappresentata da un infisso a due ante simmetriche in alluminio e vetro, che immette in un ampio e luminoso locale destinato catastalmente a sala ristorante. Da tale ambiente si può accedere alla cucina, posizionata nel lato nord-ovest ed in quello sud-ovest dell'immobile, che si sviluppa su più vani oltre alla dispensa ed ulteriori locali accessori all'attività di ristorazione, posizionati nel lato sud-ovest del corpo di fabbrica, ad una quota altimetrica minore rispetto al ristorante.

Quest'ultimi ambienti, accessibili anche mediante due ampie porte carrabili presenti nel prospetto sud-est, attualmente vengono utilizzati dagli esecutari come ricovero per autovetture, macchine agricole di vario genere, ripostiglio di piccoli oggetti e deposito di attrezzature di diversa natura e mobilio in disuso.

Il collegamento con il piano interrato, ove sono presenti i servizi igienici per il pubblico, bagni e spogliatoio



per gli addetti, ripostigli, magazzini, locali di sgombero e la centrale termica, avviene tramite una scala posta in posizione pressoché centrale della sala ristorante.

L'unità immobiliare in questione ha una superficie netta complessiva di **mq 269,49** circa per il ristorante, la cucina e l'atrio coperto (Tabella n°11), di **mq 576,90** circa per la dispensa ed i locali accessori all'attività al piano terra (Tabella n°12), di **mq 102,48** circa per i servizi e gli ambienti sussidiari (Tabella n°13) e di **mq 214,58** per i locali pertinenziali e/o di sgombero al piano interrato (Tabella n°14) ed una **superficie commerciale complessiva**, filo muro esterno e mezzeria muro comune, di **mq 290,92** circa per l'attività di ristorazione (Tabella n°11), di **mq 605,40** circa per gli ambienti accessori al ristorante (Tabella n°12), di **mq 121,86** circa per i bagni ed i vani accessori (Tabella n°13) e di **mq 236,48** per i locali pertinenziali e/o di sgombero al piano interrato (Tabella n°14), come si evince dalle tabelle riportate di seguito.

Può essere considerato pertinenziale alla porzione di immobile precedentemente descritta un ampio locale di forma rettangolare posto al piano primo sottostrada dell'edificio di primo impianto, censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del comune di Assisi (PG) al foglio n°162 part.IIIa n°283 sub 14, destinato urbanisticamente e catastalmente a magazzino, avente una superficie netta complessiva di **mq 44,60** ed una **superficie commerciale complessiva**, filo muro esterno e mezzeria muro comune, di **mq 55,87** (Tabella n°15), accessibile solamente dalla rampa carrabile di accesso al piano interrato a mezzo di un'ampia porta carrabile.

Tabella n°11

SUPERFICIE RISTORANTE - Punto a.6)					
<i>Piano</i>	<i>Locale</i>	<i>Superficie netta (mq)</i>	<i>Altezza utile media (ml)</i>	<i>Esposizione</i>	<i>Condizioni</i>
Terra	Ingresso/Atrio Coperto	20,68	3,23	Nord-Est e Sud-Est	Normali
Terra	Sala Ristorante	181,54	3,23	Sud-Est e Nord-Ovest	Normali
Terra	Cucina e accessori	67,27	3,23	Nord-Ovest	Normali
Totale superficie netta		269,49			
Murature perimetrali e interne		21,43			
Totale superficie commerciale		290,92			



Tabella n°12

SUPERFICIE DISPENSA E LOCALI ACCESSORI RISTORANTE - Punto a.6)					
<i>Piano</i>	<i>Locale</i>	<i>Superficie netta (mq)</i>	<i>Altezza utile media (ml)</i>	<i>Esposizione</i>	<i>Condizioni</i>
Terra	Dispensa e loc. accessori	367,25	Min: 4,00 Max: 6,00	Sud-Est, Sud-Ovest e Nord-Ovest	Pessime
Terra	Dispensa e loc. accessori	112,41	Min: 4,00 Max: 6,00	Sud-Ovest e Nord-Ovest	Pessime
Terra	Dispensa e loc. accessori	76,38	Min: 4,00 Max: 6,00	Nord-Ovest	Pessime
Terra	Dispensa e loc. accessori	20,86	Min: 4,00 Max: 6,00	-----	Pessime
Totale superficie netta		576,90			
Murature perimetrali e interne		28,50			
Totale superficie commerciale		605,40			

Tabella n°13

SUPERFICIE SERVIZI E LOCALI SUSSIDIARI RISTORANTE - Punto a.6)					
<i>Piano</i>	<i>Locale</i>	<i>Superficie netta (mq)</i>	<i>Altezza utile media (ml)</i>	<i>Esposizione</i>	<i>Condizioni</i>
Interrato	Servizio Igienico n°1	10,14	2,90	Sud-Est	Pessime
Interrato	Servizio Igienico n°2	9,08	2,90	Sud-Est	Pessime
Interrato	Servizio Igienico n°3	8,15	2,90	-----	Pessime
Interrato	Servizio Igienico n°4	8,68	2,90	-----	Pessime
Interrato	Spogliatoio	12,00	2,90	Sud-Est	Pessime
Interrato	Ripostiglio	12,63	2,90	Sud-Est e Nord-Est	Pessime
Interrato	Disimpegni	41,80	2,90	Nord-Est	Pessime
Totale superficie netta		102,48			
Murature perimetrali e interne		19,38			
Totale superficie commerciale		121,86			



Tabella n°14

SUPERFICIE LOCALI DI SGOMBERO E PERTINENZE RISTORANTE - Punto a.6)					
<i>Piano</i>	<i>Locale</i>	<i>Superficie netta (mq)</i>	<i>Altezza utile media (ml)</i>	<i>Esposizione</i>	<i>Condizioni</i>
Interrato	Locale di sgombero	67,32	2,90	-----	Pessime
Interrato	Locale di sgombero	9,49	2,90	-----	Pessime
Interrato	C.T.	11,61	2,90	-----	Pessime
Interrato	Locale di sgombero	65,63	2,90	-----	Pessime
Interrato	Corsia di accesso	60,53	2.90	Sud-Est	Pessime
Totale superficie netta		214,58			
Murature perimetrali e interne		21,90			
Totale superficie commerciale		236,48			

Tabella n°15

SUPERFICIE MAGAZZINO - Punto a.6)					
<i>Piano</i>	<i>Locale</i>	<i>Superficie netta (mq)</i>	<i>Altezza utile media (ml)</i>	<i>Esposizione</i>	<i>Condizioni</i>
Interrato	Magazzino	44,60	2,50	-----	Pessime
Totale superficie netta		44,60			
Murature perimetrali e interne		11,27			
Totale superficie commerciale		55,87			

Oltre quanto sopra descritto, in sede di sopralluogo è stato rilevato che in aderenza ai prospetti sud-ovest e nord-ovest sono state edificate due tettoie ad uso deposito aventi struttura portante verticale ed orizzontale in metallo, tamponature perimetrali in lamiera ondulata e coperture ad unica pendenza sempre in lamiera metallica, costruite abusivamente nel corso degli anni a distanza irregolare dai confini di proprietà. Tali opere abusive che vertono in uno stato di precarietà e fatiscenza, pur descritte, non saranno oggetto di valutazione in quanto dovranno essere rimosse.



Il corpo di fabbrica in oggetto, per quanto rilevato nel corso delle operazioni peritali, presenta finiture e caratteristiche disomogenee ed in relazione a queste si ritiene di dover significare quanto segue:

- L'altezza utile interna di tutti i vani che compongono il ristorante e la cucina è di ml 3,23 circa mentre la dispensa e gli ambienti accessori all'attività hanno un'altezza utile interna che va da un minimo in gronda di ml 4.00 circa ad un massimo al colmo di ml 6.00 circa, poiché segue l'andamento della copertura; attualmente quest'ultimi locali sono controsoffittati in parte ad un'altezza di ml 3.95 circa e in parte ad un'altezza di ml 3.45 circa. Differentemente il piano seminterrato (servizi igienici, spogliatoi, magazzini, locali di sgombero e C.T.), ha un'altezza utile e costante di ml 2.90 circa mentre il magazzino di pertinenza inserito nell'edificio di più vecchia edificazione ha un'altezza utile e costante di ml 2.50;
- il ristorante, la cucina e la zona servizi al piano interrato hanno una pavimentazione in mattonelle di gres porcellanato di qualità media, di diversi toni e dimensioni montate a giunto aperto con differenti schema di posa; viceversa la dispensa ed i locali accessori al ristorante hanno in parte una pavimentazione del tipo industriale con strato di finitura al quarzo ed in parte in parquet prefinito di bassa qualità;
- i servizi igienici al primo piano sottostrada, hanno i paramenti murari ricoperti con piastrelle di ceramica smaltata di colore chiaro e risultano accessoriati con un vasi igienici sospesi con cassetta di scarico ad incasso, lavabi in porcellana vetrificata e docce del tipo a pavimento;
- le porte interne sono in legno tamburato complete di maniglie e serrature;
- Gli infissi esterni sono quasi totalmente in alluminio anodizzato e vetri a singola lastra in un normale stato di manutenzione e conservazione ad eccezione di una porta carrabile, nel lato sud-est, composta esclusivamente da una serranda avvolgibili a stecche ad apertura manuale, realizzata in profilati metallici mono parete zincati;
- I paramenti murari interni dell'intero corpo di fabbrica, così come i plafoni, sono tutti intonacati a civile e tinteggiati a tempera ad eccezione delle pareti divisorie dei locali accessori al ristorante (piano terra) realizzate in gesso cartonato prive dello strato superficiale di tinteggiatura; i controsoffitti di questi



ultimi ambienti realizzati con pannelli in polistirolo e/o cartongesso e/o materiale similare, aventi la funzione d'isolamento termico ed acustico, versano in un pessimo stato di manutenzione e conservazione ed in più punti sono interessati da infiltrazioni d'acqua provenienti dalla sovrastante copertura;

- le alimentazioni delle utenze di acqua, energia elettrica e metano avvengono dalle rispettive reti di adduzione pubbliche;
- gli impianti idrico-sanitario e di smaltimento fognario sono bisognosi di impellenti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- l'impianto di riscaldamento è del tipo a caldaia autonoma alimentata a metano (installata esternamente nella parete nord-ovest) utilizzata sia per la produzione di acqua calda che per il riscaldamento garantito da elementi radianti in metallo del tipo standard;
- l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con corpi illuminanti installati in parte a soffitto e in parte a sospensione;
- tutti gli impianti tecnologici (elettrico, idro-sanitario e di climatizzazione), bisognosi di opere di adeguamento e/o manutenzione straordinaria, sono sprovvisti della "Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte" e del relativo "Libretto di Impianto";
- le prese a muro, i punti luce, le placche si presentano in un pessimo stato di manutenzione.

Sulla base di quanto sopra esposto ed in relazione all'epoca di costruzione la porzione d'immobile in parola si presenta in un mediocre stato di manutenzione e conservazione e bisognoso di imminenti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; non sono state individuate carenze costruttive che ne possano pregiudicare l'uso.

Si fa presente che l'unità immobiliare sopradescritta è provvista dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) ancora in corso di validità redatto in data 25.06.2018 dal Geom. Francesco Cavanna ed allegato al contratto di locazione commerciale di cui al precedente punto 3.3.4.) Disponibilità dei beni (pag. 53) della presente consulenza tecnica.



A miglior precisazione di quanto fin qui esposto e per quanto non chiarito si rinvia alla visione della documentazione fotografica di seguito riportata (**allegato n°37**), dei disegni tecnici allegati ai titoli abilitativi rilasciati dal comune di Assisi (**allegato n°14 e n°39**) ed a quelli depositati agli atti del Catasto Fabbricati - Ufficio Provinciale di Perugia - Territorio (**allegato n°35 e n°40**).

3.6.8) Regolarità urbanistica e catastale.

Da accertamenti e ricerche eseguite presso il comune di Assisi (PG) – Sportello Unico per l’Edilizia – e presso l’Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Perugia, Ufficio Provinciale - Territorio per la verifica della regolare posizione del complesso edilizio pignorato è emerso:

- che l'edificio di più vecchia realizzazione nel quale è inserito il magazzino, è stato costruito antecedentemente al 01.09.1967;
- che il **10.03.1973** il comune di Assisi rilasciava ai sig.ri **Omissis omissis e Omissis omissis**, "**Licenza di Costruzione prot. n° 12527/72**" avente ad oggetto "**Progetto di modifica di casa colonica in loc. Capodacqua**" (**allegato n°13**);
- che il **27.06.1993**, vista l'istanza presentata dal sig. **Omissis omissis**, completa di elaborati grafici e relazioni tecniche a firma del progettista incaricato, il comune di Assisi rilasciava "**Concessione in sanatoria n°1408 - Prot. 7503/86 - Pratica n.1567 Anno 1986**" autorizzando la regolarizzazione di "*... opere in difformità alla licenza edilizia n.12527/72 del 10/03/73 e più precisamente : 1) aumento di superficie come da grafici allegati contornati in verde; 2) aumento di volume (maggiore altezza dei locali al P.T. e sopraelevazione del piano di calpestio dello stesso P.T.); 3) cambio di destinazione d'uso al P.T. da magazzini a negozi come da grafici allegati contornati in azzurro ; 4) opere non valutabili in termini di superficie o di volume. Il tutto come da grafici allegati. La sanatoria si rilascia con le seguenti prescrizioni: le pareti esterne dovranno essere opportunamente intonacate e tinteggiate con colori chiari*" (**allegato n°14**);
- che il **06.09.1994** il comune di Assisi, a seguito della richiesta inoltrata in data 13.10.1993 dai sig.ri **Omissis omissis e Fernando**, acquista agli atti comunali al prot. n°17229, rilasciava "**Concessione n°459**



- Pratica n°877 Anno 1993" per "Ristrutturazione con accorpamento volumi previa demolizione volumi esistenti, realizzazione porticato di collegamento in località Capodacqua - Variante in corso d'opera di cui alla concessione edilizia n°644 del 03/10/92" (allegato n°38);
- che il **24.05.1997** il Servizio Concessioni Edilizie del comune di Assisi rilasciava ai sig.ri **Omissis omissis e Omissis omissis** "Concessione n°172 - Pratica n°580 Anno 1996" avente ad oggetto "**Variante al progetto approvato con concessione edilizia n°644 del 03/10/92 riguardante il fabbricato sito in frazione Capodacqua di Assisi**" (allegato n°39);
- che il **24.06.2009** il **Geom. Francesco Cavanna** presentava all'UTE di Perugia le planimetrie dell'unità immobiliare pignorata censita al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del comune di Assisi al foglio n°162 part.IIa n°283 sub 10 acquisti agli atti catastali al prot. PG0223828 (allegato n°40).
- **che il certificato di agibilità a tutt'oggi non risulta rilasciato dal comune di Assisi né tanto meno richiesto dalla proprietà.**

Oltre agli atti autorizzativi sopra elencati si ritiene di far presente che il comune di Assisi (PG), a seguito della richiesta di accesso atti inoltrata dal sottoscritto C.T.U. non è stato in grado rilasciare copia della Concessione n°644 del 03.10.1992.

Da un raffronto fra gli atti autorizzativi rilasciati dal comune di Assisi (PG), le planimetrie catastali depositate all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Perugia - Territorio e quanto rilevato nei luoghi è stato riscontrato che:

- **Ristorante ed accessori:** dal punto di vista edilizio ed urbanistico e catastale l'unità immobiliare in questione presenta numerose difformità che riguardano le aperture interne, gli infissi esterni, i divisori, le facciate e/o prospetti nonché le destinazioni d'uso di alcuni ambienti;
- **Magazzino:** il corpo di fabbrica in questione è sostanzialmente conforme alle autorizzazioni comunali nonché esiste corrispondenza tra le planimetrie depositate agli atti del catasto e lo stato dei luoghi nonché tra la categoria catastale e l'effettivo stato dell'unità immobiliare.



Pertanto sulla base di quanto sopra esposto si ritiene sia necessario esclusivamente per la porzione destinata a ristorante e accessori :

- inoltrare allo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Assisi (PG), una pratica edilizia in sanatoria e/o accertamento di conformità ai sensi della Legge Regionale n°1/2015 per la regolarizzazione delle difformità edilizie - urbanistiche rilevate sul sub 10 rispetto ai titoli abilitativi rilasciati;
- presentare all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Perugia - Territorio, Denuncia di Variazione per aggiornare la planimetria catastale del sub 10 depositata agli atti allo stato attuale dei luoghi;
- inoltrare al comune di Assisi (PG), dopo la regolarizzazione edilizia - urbanistica dell'unità immobiliare pignorata, richiesta del certificato di agibilità secondo le modalità previste dalle vigenti normative in materia.

Tutto le pratiche burocratiche sopra elencate rimarranno a carico del nuovo acquirente, che vi dovrà provvedere a propria cura e spese, poiché lo scrivente ha tenuto conto nella propria stima degli oneri concessori, dei diritti di segreteria da versare sia al comune di Assisi che all'Agenzia delle Entrate - Territorio nonché dei costi necessari per la redazione delle pratiche edilizie da parte di tecnici specialisti.

4) CRITERI DI STIMA E VALUTAZIONI DEGLI IMMOBILI PIGNORATI.

Per la valutazione del compendio immobiliare in parola si è usato il metodo di stima per comparazione, cioè raffrontando gli immobili di cui si tratta, con le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ad altri simili o quasi simili a quelli in esame ed oggetto di recenti valutazioni e/o compravendite mirando innanzitutto a determinare il più probabile valore di mercato dei beni supposti in condizioni normali e successivamente apportando al processo di stima opportune aggiunte e/o detrazioni ritenute necessarie al fine di adeguare il valore alle reali condizioni in cui gli stessi si trovano al momento della stima.

Per l'applicazione di tale metodo lo scrivente ha eseguito una preliminare ed approfondita indagine conoscitiva necessaria alla definizione dei prezzi unitari di beni paragonabili a quelli oggetto di stima per posizione, giacitura, vocazione, ubicazione, stato di conservazione, destinazione etc., etc. presso studi notarili, agenzie immobiliari, studi tecnici, mediatori e imprese edili.



I dati così raccolti sono stati comparati:

- a valori certi riportati su documenti di trasferimento e su atti di mutuo ipotecario d'immobili simili a quelli in esame;
- ai valori riportati nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e nel Listino dei prezzi degli immobili pubblicato dalla locale Camera di Commercio.

Il parametro scelto per la valutazione è la **superficie commerciale**, espressa in metri quadrati, data dalla superficie delle unità immobiliari comprendendo i muri (superficie lorda) più la superficie lorda di eventuali pertinenze, rilevata dalle planimetrie catastali, dagli elaborati progettuali allegati agli atti autorizzativi rilasciati dal comune di Assisi (PG) e da misurazioni effettuate sul posto, a cui si applicheranno i coefficienti di riduzione consolidati per prassi ed ufficialmente utilizzati nelle stime, così come previsto anche dalla Norma UNI 10750/2005, attualmente sostituita dalla Norma UNI EN 15733/2011, e dal Decreto del Presidente della Repubblica del 23 marzo 1998 n°138.

Lo scrivente precisa inoltre che nella determinazione della superficie commerciale delle unità immobiliari sono state incluse le superfici delle pareti divisorie interne (portanti e non) e perimetrali sino ad uno spessore massimo di cm 50, mentre i muri in comunione con gli altri corpi di fabbrica e con le parti condominiali sono stati conteggiati nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm, così come previsto dal suddetto dal D.P.R. 138/98.

Oltre a quanto sopra specificato per la valutazione si è anche tenuto conto del particolare momento economico e dell'attuale andamento del mercato immobiliare, dell'elevato numero d'immobili disponibili rispetto alla richiesta di mercato, dell'ubicazione degli immobili rispetto alle principali vie di comunicazione, ai servizi e alle infrastrutture, del grado di commerciabilità, della destinazione d'uso, delle caratteristiche architettoniche e strutturali, della vetustà, dell'assenza di garanzia per vizi occulti, della dotazione d'impianti tecnologici e dello stato di manutenzione e conservazione.

In base ai criteri innanzi riportati ed ai i valori unitari, scaturiti da indagini eseguite a parte, si sono ottenuti i seguenti valori:



TABELLA N°16

LOTTO N°1						
PROPRIETA' PER LA QUOTA INDIVISA DI 1/2 CIASCUNO AI SIG.RI OMISSIS OMISSIS E OMISSIS OMISSIS						
Riferim. Descrizione	Destinazione d'uso	Superficie Lorda (mq)	Coefficienti di riduzione (%)	Superficie Commerciale (mq)	Valore Unitario (€/mq)	Valore Totale (€)
3.1.7)	Appartamento n°1 - P.1°	107,51	100 %	107,51	800,00	86.008,00
3.1.7)	Soffitta - P.2°	107,51	35%	37,63	800,00	30.104,00
3.1.7)	Terrazzo P.1°	38,73	25%	9,68	800,00	7.744,00
Totale		253,75		154,82	800,00	123.856,00
che si arrotonda a						124.000,00
Quota di proprietà di 1/2 Omissis omissis						62.000,00
Quota di proprietà di 1/2 Omissis omissis						62.000,00

TABELLA N°17

LOTTO N°2						
PROPRIETA' PER LA QUOTA INDIVISA DI 1/2 CIASCUNO AI SIG.RI OMISSIS OMISSIS E OMISSIS OMISSIS						
Riferim. Descrizione	Destinazione d'uso	Superficie Lorda (mq)	Coefficienti di riduzione (%)	Superficie Commerciale (mq)	Valore Unitario (€/mq)	Valore Totale (€)
3.2.7)	Appartamento n°2 - P.1°	108,09	100 %	108,09	700,00	75.663,00
3.2.7)	Soffitta - P.2°	108,09	35%	37,83	700,00	26.481,00
3.2.7)	Terrazzi P.1°	22,60	25%	5,65	700,00	3.955,00
Totale		238,78		151,57	700,00	106.099,00
che si arrotonda a						106.000,00
Quota di proprietà di 1/2 Omissis omissis						53.000,00
Quota di proprietà di 1/2 Omissis omissis						53.000,00



TABELLA N°18

LOTTO N°3						
PROPRIETA' PER LA QUOTA INDIVISA DI 1/2 CIASCUNO AI SIG.RI OMISSIS OMISSIS E OMISSIS OMISSIS						
Riferim. Descrizione	Destinazione d'uso	Superficie Lorda (mq)	Coefficienti di riduzione (%)	Superficie Commerciale (mq)	Valore Unitario (€/mq)	Valore Totale (€)
3.3.7)	Negozio - P.T.	120,54	100 %	120,54	550,00	66.297,00
3.3.7)	Accessori - P. 1S	120,54	50%	60,27	550,00	33.148,50
Totale		241,08		180,81		99.445,50
che si arrotonda a						99.400,00
Quota di proprietà di 1/2 Omissis omissis						49.700,00
Quota di proprietà di 1/2 Omissis omissis						49.700,00

TABELLA N°19

LOTTO N°4						
PROPRIETA' PER LA QUOTA INDIVISA DI 1/2 CIASCUNO AI SIG.RI OMISSIS OMISSIS E OMISSIS OMISSIS						
Riferim. Descrizione	Destinazione d'uso	Superficie Lorda (mq)	Coefficienti di riduzione (%)	Superficie Commerciale (mq)	Valore Unitario (€/mq)	Valore Totale (€)
3.4.7)	Magazzino - P. 1S	101,00	100%	101,00	250,00	25.250,00
Quota di proprietà di 1/2 Omissis omissis						12.625,00
Quota di proprietà di 1/2 Omissis omissis						12.625,00

TABELLA N°20

LOTTO N°5						
PROPRIETA' PER LA QUOTA INDIVISA DI 1/2 CIASCUNO AI SIG.RI OMISSIS OMISSIS E OMISSIS OMISSIS						
Riferim. Descrizione	Destinazione d'uso	Superficie Lorda (mq)	Coefficienti di riduzione (%)	Superficie Commerciale (mq)	Valore Unitario (€/mq)	Valore Totale (€)
3.5.7)	Bar e accessori - P.T.	107,44	100%	107,44	750,00	80.580,00
3.5.7)	Veranda - P.T.	55,66	70%	38,96	750,00	29.220,00
Totale		163,10		146,40		109.800,00
Quota di proprietà di 1/2 Omissis omissis						54.900,00
Quota di proprietà di 1/2 Omissis omissis						54.900,00



TABELLA N°21

LOTTO N°6						
PROPRIETA' PER LA QUOTA INDIVISA DI 1/2 CIASCUNO AI SIG.RI OMISSIS OMISSIS E OMISSIS OMISSIS						
Riferim. Descrizione	Destinazione d'uso	Superficie Lorda (mq)	Coefficienti di riduzione (%)	Superficie Commerciale (mq)	Valore Unitario (€/mq)	Valore Totale (€)
3.6.7)	Ristorante - P. T.	290,92	100%	290,92	450,00	130.914,00
3.6.7)	Dispensa e loc. accessori Ristorante- P. T.	605,40	35%	211,89	450,00	95.350,50
3.6.7)	Servizi e loc. sussidiari Ristorante- P. 1S	121,86	80%	97,49	450,00	43.870,50
3.6.7)	Sgomberi e pertinenze ristorante- P. 1S	236,48	50%	118,24	450,00	53.208,00
3.6.7)	Magazzino - P. 1S	55,87	50%	27,94	450,00	12.573,00
Totale		1.310,53		746,48		335.916,00
che si arrotonda a						336.000,00
Quota di proprietà di 1/2 Omissis omissis						168.000,00
Quota di proprietà di 1/2 Omissis omissis						168.000,00

I valori sopra determinati rappresentano i prezzi di comune commercio per i beni esaminati nelle condizioni in cui si trovano attualmente.

5) FORMULAZIONE DEL BANDO DI VENDITA.

Visto quanto esposto nei precedenti capitoli lo scrivente ritiene che il compendio immobiliare oggetto della presente consulenza debba essere messo in vendita in un **SEI LOTTI**, così concepiti e formulati:

LOTTO N°1

Diritti di piena proprietà spettanti per la quota indivisa di 1/2 ciascuno ai sig.ri **Omissis omissis** e **Omissis omissis** su unità abitativa con soffitta accessoria e pertinenziale, inserite in un complesso immobiliare a destinazione mista, commerciale e residenziale, di maggior consistenza, ubicata in comune di Assisi (PG) Fraz. Capodacqua via Romana n°12.



Il compendio edilizio risulta costituito da: 1) appartamento al piano primo composto da soggiorno, cucina, retro cucina, due camere da letto matrimoniali, servizio igienico, disimpegno, che funge anche da ingresso al corpo di fabbrica e balcone esterno, il tutto per una superficie commerciale complessiva di circa mq 107,51 circa per l'appartamento e di circa mq 38,73 per il terrazzo; 2) soffitta allo stato grezzo costruttivo posta al secondo livello della superficie totale lorda di mq 107,51 circa.

Il tutto posto a confine con spazi condominiali (scala comune) e residua proprietà pignorata Omissis omissis e Omissis omissis, salvo altri e più esatti confini.

Catastalmente risulta censita al **Nuovo Catasto Edilizio Urbano** del comune di Assisi (PG) al **foglio n°162 particella n°283 sub 3**, Zona Censuaria 2, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 6,0 vani, Superficie Catastale Totale 129,00 mq, Superficie Catastale Totale escluse le aree scoperte 120,00 mq, Rendita € 635,24, indirizzo Via Romana n°12, Piano primo e secondo.

A detta porzione immobiliare pertengono i diritti pro-quota sulle aree e sugli spazi che per legge, uso e destinazione sono da ritenersi condominiali rappresentati esclusivamente dalla corte esterna e dal vano scala che si sviluppa al piano interrato, terra, primo e secondo del fabbricato in parola non identificati catastalmente con propri subalterni.

SONO NECESSARIE PRATICHE PER LA REGOLARIZZAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA DEL CORPO DI FABBRICA (RICHIESTA DEL CERTIFICATO DI AGIBILITÀ) DA INOLTARE AL COMPETENTE COMUNE DI ASSISI (PG).

Stato di occupazione degli immobili: **i beni risultano occupati dall'esecutato sig. Omissis omissis.**

PREZZO BASE DI VENDITA: € 124.000,00 (diconsi euro Centoventiquattromila/00).

LOTTO N°2

Diritti di piena proprietà spettanti per la quota indivisa di 1/2 ciascuno ai sig.ri **Omissis omissis** e **Omissis omissis** su unità abitativa con soffitta accessoria e pertinenziale, inserite in un complesso immobiliare a destinazione mista, commerciale e residenziale, di maggior consistenza, ubicata in comune di Assisi (PG) Fraz. Capodacqua via Romana n°12.



Il compendio edilizio risulta costituito da: 1) appartamento ubicato al piano primo composto da ingresso e/o corridoio, cucina abitabile, retro cucina, soggiorno, due camere da letto matrimoniali, bagno e due balconi, il tutto per una superficie commerciale complessiva di circa mq 108,09 per l'appartamento e di circa mq 22,60 per i terrazzi; 2) soffitta allo stato grezzo costruttivo posta al secondo livello della superficie totale lorda di mq 108,09 circa.

Il tutto posto a confine con spazi condominiali (scala comune), residua proprietà pignorata Omissis omissis e Omissis omissis, Useini Kadri , Alunni Silvio e Del Brocco Celeste, salvo altri e più esatti confini.

Catastalmente risulta censita al **Nuovo Catasto Edilizio Urbano** del comune di Assisi (PG) al **foglio n°162 particella n°283 sub 5**, Zona Censuaria 2, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 6,0 vani, Superficie Catastale Totale 131,00 mq, Superficie Catastale Totale escluse le aree scoperte 123,00 mq, Rendita € 635,24, indirizzo Via Romana n°12, Piano primo e secondo.

A detta porzione immobiliare pertengono i diritti pro-quota sulle aree e sugli spazi che per legge, uso e destinazione sono da ritenersi condominiali rappresentati esclusivamente dalla corte esterna e dal vano scala che si sviluppa al piano interrato, terra, primo e secondo del fabbricato in parola non identificati catastralmente con propri subalterni.

SONO NECESSARIE PRATICHE PER LA REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA-URBANISTICA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE (RICHIESTA DEL CERTIFICATO DI AGIBILITÀ) DA INOLTARE AL COMPETENTE COMUNE DI ASSISI (PG).

Stato di occupazione degli immobili: **i beni risultano occupati dall'esecutato sig. Omissis omissis.**

PREZZO BASE DI VENDITA: € 106.000,00 (diconsi euro Centoseimila/00).

LOTTO N°3

Diritti di piena proprietà spettanti per la quota indivisa di 1/2 ciascuno ai sig.ri **Omissis omissis** e **Omissis omissis** su corpo di fabbrica a destinazione commerciale (negozio) con magazzino pertinenziale ,inserito in un complesso immobiliare a destinazione mista, commerciale e residenziale, di maggior consistenza, ubicato in comune di Assisi (PG) Fraz. Capodacqua via Romana n°10.



Il compendio edilizio risulta costituito da: 1) negozio ubicato al piano terra composto da un grande ambiente privo di partizioni interne e servizio igienico suddiviso un bagno e antibagno, il tutto per una superficie commerciale complessiva di mq 120,54 circa; 2) magazzino al piano interrato con ripostiglio accessorio della superficie totale lorda di mq 120,54 circa.

Il tutto posto a confine con spazi condominiali (scala comune), residua proprietà pignorata Omissis omissis e Omissis omissis su più lati, [REDACTED] ella, [REDACTED] ana, salvo altri e più esatti confini.

Catastalmente risulta censito al **Nuovo Catasto Edilizio Urbano** del comune di Assisi (PG) al **foglio n°162 particella n°283 sub 6**, Zona Censuaria 2, Categoria C/1, Classe 5, Consistenza 205,00 mq, Superficie Catastale 233,00 mq, Rendita € 4.679,61, indirizzo Frazione Capodacqua snc, Piano primo sottostrada e terra.

A detta porzione immobiliare pertengono i diritti pro-quota sulle aree e sugli spazi che per legge, uso e destinazione sono da ritenersi condominiali rappresentati esclusivamente dalla corte esterna e dal vano scala che si sviluppa al piano interrato, terra, primo e secondo del fabbricato in parola non identificati catastalmente con propri subalterni.

SONO NECESSARIE PRATICHE PER LA REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA-URBANISTICA IN ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ E ISTANZA D'AGGIORNAMENTO CATASTALE DELL'UNITA' IMMOBILIARE DA INOLTARE AL COMPETENTE COMUNE DI ASSISI (PG) E ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE-TERRITORIO.

Stato di occupazione degli immobili: **i beni risultano liberi.**

PREZZO BASE DI VENDITA: € 99.400,00 (diconsi euro Novantanovemilaquattrocento/00).

LOTTO N°4

Diritti di piena proprietà spettanti per la quota indivisa di 1/2 ciascuno ai sig.ri **Omissis omissis** e **Omissis omissis** su magazzino, inserito in un complesso immobiliare a destinazione mista, commerciale e residenziale, di maggior consistenza ubicato in comune di Assisi (PG) Fraz. Capodacqua via Romana snc.

Il compendio edilizio è rappresentato da un unico ambiente di forma rettangolare avente destinazione d'uso di magazzino posto al piano interrato ed avente una superficie commerciale lorda di circa mq 101,00.



Il tutto posto a confine con spazi condominiali (scala comune), residua proprietà pignorata Omissis omissis e Omissis omissis su più lati, salvo altri e più esatti confini.

Catastalmente risulta censito al **Nuovo Catasto Edilizio Urbano** del comune di Assisi (PG) al **foglio n°162 particella n°283 sub 7**, Zona Censuaria 2, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 133,00 mq, Superficie Catastale 101,00 mq, Rendita € 645,67, indirizzo Frazione Capodacqua snc, Piano primo sottostrada.

A detta porzione immobiliare pertengono i diritti pro-quota sulle aree e sugli spazi che per legge, uso e destinazione sono da ritenersi condominiali rappresentati esclusivamente dalla corte esterna e dal vano scala che si sviluppa al piano interrato, terra, primo e secondo del fabbricato in parola non identificati catastalmente con propri subalterni.

SONO NECESSARIE PRATICHE PER LA REGOLARIZZAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA IN ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ E ISTANZA D'AGGIORNAMENTO CATASTALE DELL'UNITA' IMMOBILIARE DA INOLTARE AL COMPETENTE COMUNE DI ASSISI (PG) E ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE-TERRITORIO.

Stato di occupazione degli immobili: **il bene risulta libero.**

PREZZO BASE DI VENDITA: € 25.250,00 (diconsi euro Venticinquemiladuecentocinquanta/00).

LOTTO N°5

Diritti di piena proprietà spettanti per la quota indivisa di 1/2 ciascuno ai sig.ri **Omissis omissis** e **Omissis omissis** su porzione immobiliare destinata a bar con veranda accessoria, inserita in complesso immobiliare a destinazione mista, commerciale e residenziale, di maggior consistenza, ubicata in comune di Assisi (PG) Fraz. Capodacqua via Romana n°14.

Il compendio edilizio risulta costituito da: 1) ampio locale al piano terra avente forma ad "L", ove attualmente viene svolta l'attività di bar-caffè, ripostiglio utilizzato come magazzino dell'attività commerciale, sala giochi e servizio igienico per i clienti suddiviso internamente in bagno ed antibagno, il tutto per una superficie commerciale complessiva di circa mq 107,44; 2) veranda ad unico piano fuori terra suddivisa in due ambienti separati e distinti utilizzati come locali accessori del bar-caffè della superficie totale lorda di mq 55,66 circa.



Il tutto posto a confine con spazi condominiali su più lati (scala comune e corte condominiale esterna), residua proprietà pignorata Omissis omissis e Omissis omissis su più lati, salvo altri e più esatti confini.

Catastalmente risulta censita al **Nuovo Catasto Edilizio Urbano** del comune di Assisi (PG) al **foglio n°162 particella n°283 sub 13**, Zona Censuaria 2, Categoria C/1, Classe 6, Consistenza 147,00 mq, Superficie Catastale 163,00 mq, Rendita € 3.909,84, indirizzo via Romana n°14 (Capodacqua), Piano terra .

A detta porzione immobiliare pertengono i diritti pro-quota sulle aree e sugli spazi che per legge, uso e destinazione sono da ritenersi condominiali rappresentati esclusivamente dalla corte esterna e dal vano scala che si sviluppa al piano interrato, terra, primo e secondo del fabbricato in parola non identificati catastalmente con propri subalterni.

SONO NECESSARIE PRATICHE PER LA REGOLARIZZAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA IN ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ E ISTANZA D'AGGIORNAMENTO CATASTALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE DA INOLTARE AL COMPETENTE COMUNE DI ASSISI (PG) E ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE-TERRITORIO.

Stato di occupazione degli immobili: **i beni risultano occupati dalla sig.ra Laloni Ilaria, titolare dell'omonima ditta individuale corrente in Assisi (PG), in forza del "Contratto di Locazione Commerciale" stipulato il 13.06.2018, avente decorrenza il 01.07.2018 e scadenza il 30.06.2028, autenticato nelle firme in pari data dal notaio Paolo Maria Pettinacci di Assisi (PG), Rep. n°267.408 Racc. 61.814, e registrato alla competente Agenzia delle Entrate di Perugia il 12.07.2018 al n°14887, Serie 1T, e trascritto a Perugia il 16.07.2018 al n°17638 del Registro Generale e al n°12279 Registro Particolare.**

PREZZO BASE DI VENDITA: € 109.800,00 (diconsi euro Centonovemilaottocento/00).

LOTTO N°6

Diritti di piena proprietà spettanti per la quota indivisa di 1/2 ciascuno ai sig.ri **Omissis omissis** e **Omissis omissis** su corpo di fabbrica utilizzato in passato come ristorante/pizzeria, cucina, locali accessori e pertinenziali e magazzino accessorio ubicati in comune di Assisi (PG) Fraz. Capodacqua via Romana snc.

Il compendio edilizio risulta costituito da: 1) locale al piano terra ad uso ristorante suddiviso in atrio coperto di ingresso, sala ristorante e cucina che si sviluppa su più ambienti, il tutto per una superficie



commerciale complessiva di circa mq 290,92; 2) dispensa e locali accessori all'attività di ristorazione al piano terra della superficie totale lorda di circa mq 605,40; 3) servizi igienici per il pubblico, bagni e spogliatoio per gli addetti, ripostigli e disimpegni ubicati al piano interrato ed aventi una superficie commerciale complessiva di circa mq 121,86; 4) locali di sgombero e centrale termica al piano interrato della superficie totale lorda di circa mq 236,48; 5) magazzino al piano interrato avente una superficie commerciale complessiva di circa mq 55,87.

Il tutto posto a confine con spazi condominiali su più lati (corte comune esterna), residua proprietà pignorata Omissis omissis e Omissis omissis su più lati, salvo altri e più esatti confini.

Catastalmente risultano censiti al **Nuovo Catasto Edilizio Urbano** del comune di Assisi (PG) al **foglio n°162 particella n°283 sub 10**, Zona Censuaria 2, Categoria D/2, Rendita € 10.490,00, indirizzo Frazione Capodacqua n°52, Piano primo sottostrada e terra e al **foglio n°162 particella °283 sub 14**, Zona Censuaria 2, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 45,00 mq, Superficie Catastale 55,00 mq, Rendita € 185,92, indirizzo via Romana snc (Capodacqua), Piano primo sottostrada.

Alle suddette porzioni immobiliari pertengono i diritti pro-quota sulle aree e sugli spazi che per legge, uso e destinazione sono da ritenersi condominiali rappresentati dalla corte comune esterna non identificata catastalmente con proprio subalterno.

SONO NECESSARIE PRATICHE PER LA REGOLARIZZAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA IN ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ E ISTANZA D'AGGIORNAMENTO CATASTALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE DA INOLTARE AL COMPETENTE COMUNE DI ASSISI (PG) E ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE-TERRITORIO.

Stato di occupazione degli immobili: **i beni risultano liberi.**

PREZZO BASE DI VENDITA: € 336.000,00 (diconsi euro Trecentotrentaseimila/00).

Per ulteriori chiarimenti si rimanda alla visione della bozza dell'ordinanza di vendita **allegata** alla presente consulenza con il **n°41**.

6) ATTESTAZIONE DI AVVENUTO INVIO DELLA C.T.U. ALLE PARTI.

Lo scrivente C.T.U. ha inviato, a mezzo plico raccomandato, all'esecutato sig. **Omissis omissis** e tramite



Posta Elettronica Certificata al procuratore del sig. **Omissis omissis** ed al legale del creditore precedente copia del presente elaborato peritale completo di tutti gli allegati, come da copie delle ricevute che si allegano alla sola relazione tecnica depositata telematicamente presso la Cancelleria delle Esecuzioni del Tribunale di Perugia (**allegato n°42**).

7) CONCLUSIONI.

Il valore degli immobili oggetto di esecuzione immobiliare, descritti nella trattazione che precede, sulla base degli elementi costitutivi esaminati e descritti e dei principi estimativi indicati, tenuto conto dei fattori positivi e negativi incidenti sul valore ed appetibilità dei beni, alla data odierna ammonta ad:

- **Lotto n°1: € 124.000,00** (diconsi euro Centoventiquattromila/00);
- **Lotto n°2: € 106.000,00** (diconsi euro Centoseimila/00);
- **Lotto n°3: € 99.400,00** (diconsi euro Novantanovemilaquattrocento/00);
- **Lotto n°4: € 25.250,00** (diconsi euro Venticinquemiladuecentocinquanta/00);
- **Lotto n°5: € 109.800,00** (diconsi euro Centonovemilaottocento/00);
- **Lotto n°6: € 336.000,00** (diconsi euro Trecentotrentaseimila/00);

per un valore totale complessivo di **€ 800.450,00** (diconsi euro ottocentomilaquattrocentocinquanta/00).

8) ELENCO ALLEGATI.

1. Comunicazione inizio operazioni peritali e convocazione sopralluogo datata 05.01.2021 ed inviata alle parti;
2. Richiesta di accesso agli atti e documenti amministrativi presentata al comune di Assisi (PG), a mezzo PEC, il 22.01.2021;
3. Mail di sollecito trasmessa al comune di Assisi (PG) il 13.04.2021;
4. Istanze di rettifica per aggiornamento raster planimetrie catastali presentate all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Perugia, Ufficio Provinciale - Territorio, a mezzo PEC, il 20.01.2021;



5. Comunicazione del 04.02.2021 dell'Agenzia delle Entrate - Territorio riguardante l'evasione dell'istanza di rasterizzazione delle unità immobiliari censite al N.C.E.U. Foglio n°162 part.IIa n°283 sub 3 e sub 11;
6. Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Perugia, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizi Catastali - Visura catastale storica: N.C.E.U. Foglio n°162 part.IIa n°283 sub 3;
7. Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Perugia, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizi Catastali - Dichiarazione di variazione N.C.E.U. Foglio n°162 part.IIa 283 sub 3 approvata il 25.08.2021, prot. n° PG0070759;
8. Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Perugia, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizi Catastali - Elaborato planimetrico ed elenco dei subalterni assegnati: N.C.E.U. Foglio n°162 part.IIa n°283;
9. Copia atto notarile stipulato in data 10.02.1972 dal Notaio Mario Donati Guerrieri di Perugia, Rep. n°101786, Racc. n°2068;
10. Copia rogito notarile stipulato in data 08.01.2008 dal Notaio Paolo Maria Pettinacci di Assisi (PG), Rep. n°236.482, Racc.n°43.344;
11. Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Perugia, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizi di Pubblicità Immobiliare - Nota di Trascrizione del 29.06.1992, Reg. Generale n°15005, Reg. particolare n°10998;
12. Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Perugia, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizi di Pubblicità Immobiliare - Gravami sugli immobili identificati al N.C.E.U. del comune di Perugia al foglio n°162 part.IIa n°283 sub vari;
13. Licenza di Costruzione prot. n°12527/72 rilasciata dal comune di Assisi (PG) il 10.03.1973;
14. Concessione in sanatoria n°1408 - Prot. 7503/86 - Pratica n.1567 Anno 1986 rilasciata dal comune di Assisi (PG) il 27.06.1992;
15. Documentazione fotografica - Lotto n°1;



16. Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Perugia, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizi Catastali - Visura catastale storica: N.C.E.U. Foglio n°162 part.IIa n°283 sub 5;
17. Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Perugia, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizi Catastali - Dichiarazione di variazione N.C.E.U. Foglio n°162 part.IIa 283 sub 5 approvata il 27.08.2021 prot. n° PG0071701;
18. Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Perugia, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizi di Pubblicità Immobiliare - Gravami non rinnovati sugli immobili identificati al N.C.E.U. del comune di Perugia al foglio n°162 part.IIa n°283 sub 5, sub 6 e sub 7;
19. Documentazione fotografica - Lotto n°2;
20. Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Perugia, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizi Catastali - Visura catastale storica: N.C.E.U. Foglio n°162 part.IIa n°283 sub 6;
21. Contratto di locazione commerciale stipulato il 27.06.2018 relativo alle porzioni immobiliari censite al N.C.E.U. al foglio n°162 part.IIa n°283 sub 6 e sub 10;
22. Documentazione fotografica - Lotto n°3;
23. Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Perugia, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizi Catastali - Planimetrie catastale in scala 1:200 dell'immobile censito al N.C.E.U. del comune di Assisi al foglio n°162 part.IIa n°283 sub 6;
24. Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Perugia, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizi Catastali - Visura catastale storica: N.C.E.U. Foglio n°162 part.IIa n°283 sub 7;
25. Documentazione fotografica - Lotto n°4;
26. Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Perugia, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizi Catastali - Planimetrie catastale in scala 1:200 dell'immobile identificato al N.C.E.U. del comune di Assisi al foglio n°162 part.IIa n°283 sub 7;
27. Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Perugia, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizi Catastali - Visura catastale storica: N.C.E.U. Foglio n°162 part.IIa n°283 sub 1 e sub 11;



28. Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Perugia, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizi Catastali - Dichiarazione di variazione N.C.E.U. Foglio n°162 part.IIa 283 sub 12 approvata il 15.10.2021-pratica n° PG0089817;
29. Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Perugia, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizi Catastali - Dichiarazione di variazione N.C.E.U. Foglio n°162 part.IIa 283 sub 13 approvata il 15.10.2021-pratica n° PG0089827;
30. Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Perugia, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizi Catastali - Visura catastale storica: N.C.E.U. Foglio n°162 part.IIa n°283 sub 13;
31. Contratto di locazione commerciale stipulato il 13.06.2018 relativo alla porzione immobiliare censita al N.C.E.U. al foglio n°162 part.IIa n°283 sub 1;
32. Documentazione fotografica - Lotto n°5;
33. Dichiarazione per l'Agibilità presentata il 21.05.2018, prot. n°022447 - Pratica n°113/2020 /AG;
34. Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Perugia, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizi Catastali - Visura catastale storica: N.C.E.U. Foglio n°162 part.IIa n°283 sub 10;
35. Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Perugia, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizi Catastali - Visura catastale storica: N.C.E.U. Foglio n°162 part.IIa n°283 sub 14 e Denuncia di Nuova Costruzione N.C.E.U. Foglio n°162 part.IIa 283 sub 14 approvata il 18.10.2021-pratica n° PG0090427;
36. Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Perugia, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizi di Pubblicità Immobiliare - Gravami non rinnovati sugli immobili identificati al N.C.E.U. del comune di Perugia al foglio n°162 part.IIa n°283 sub 8 e sub 9;
37. Documentazione fotografica - Lotto n°6;
38. Concessione n°459 - Pratica n°877 - Anno 1993 rilasciata dal comune di Assisi (PG) il 06.09.1994;
39. Concessione n°172 - Pratica n°580 - Anno 1996 rilasciata dal comune di Assisi (PG) il 24.05.1997;



40. Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Perugia, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizi Catastali - Planimetrie catastale in scala 1:200 dell'immobile identificato al N.C.E.U. del comune di Assisi al foglio n°162 part.IIa n°283 sub 10;
41. Bozza dell'ordinanza di vendita;
42. Attestazione di avvenuto invio della C.T.U..

Tanto il sottoscritto doveva riferire in evasione all'incarico ricevuto dal sig. Giudice dell'esecuzione e si rende disponibile per ogni eventuale chiarimento.

Trestina, lì 19 ottobre 2021

Il C.T.U.

Geom. Maurizio Giorgi

