

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA
CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.Es. n. 535/2011 – G.E. D.ssa Altrui

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

In data 15/02/2013

Dall'atto di pignoramento immobiliare in data 28/07/2011

del richiedente

Avv. Paolo Fantusati, con studio in Perugia,

Viale Centova, 6

Per conto del **procedente**:

MPS Gestione Crediti Banca SPA

Con sede in Siena Piazza Salimbeni, 3

Contro

Esecutati: sig. YY e s.ra XX¹

I beni pignorati risultano essere

Diritti di piena proprietà pari ad 8/18 spettanti alla s.ra XX per:

Terreni in comune di Perugia, loc. Balanzano, censiti al NCT al Foglio _____, particelle n.

Fabbricati in comune di Perugia, loc. Balanzano, censiti al NCEU al Foglio _____, particelle n.

Il tutto con annessi, connessi, dipendenze ed accessori.

Diritti di piena proprietà pari a 7/18 spettanti alla s.ra XX per:

Fabbricati in comune di Perugia, loc. S. Martino in Campo, censiti al NCEU al Foglio _____, particelle n. _____ e _____

Il tutto con annessi, connessi, dipendenze ed accessori.

Diritti di piena proprietà pari ad ½ spettanti alla s.ra XX per:

Terreno in comune di Perugia, fraz. S. Andrea d'Agliano, censito al NCT al Foglio _____, particella n. _____

Il tutto con annessi, connessi, dipendenze ed accessori.

¹ Per riservatezza si omette il nominativo della persona interessata

Diritti di piena proprietà pari ad 1/1 spettanti alla s.ra XX per:
Terreno in comune di Perugia, loc. S. Martino in Campo, censiti al NCT al Foglio . . . particelle n.

Terreno in comune di Perugia, loc. S. Martino in Campo, censiti al NCT al Foglio . . . , particella

Terreno in comune di *Torgiano*², censito al NCT al Foglio . . . , particella n.
tutto con annessi, connessi, dipendenze ed accessori.

Diritti di piena proprietà pari ad 8/18 spettanti al sig. YY per:
Terreno in comune di Perugia, loc. Balanzano, censita al NCT al Foglio . . . , particella n.
tutto con annessi, connessi, dipendenze ed accessori.

Diritti di piena proprietà pari ad 1/1 spettanti al sig. YY per:
Terreno in comune di *Torgiano*³, censito al NCT al Foglio . . . particella n.
tutto con annessi, connessi, dipendenze ed accessori.

Diritti di piena proprietà pari a 9/27 spettanti al sig. YY per:
Terreno in comune di Perugia, censito al NCT al Foglio . . . particella n. . . .
tutto con annessi, connessi, dipendenze ed accessori.

Esposse:

Con ordinanza del **05/06/2012** mi veniva conferito l'incarico da parte dell'Ill.mo Sig. G.Es., di prestare la consulenza tecnica d'ufficio in merito alla procedura esecutiva iscritta al R.G.Es. al n. **1000/2011**, invitandomi a prestare il giuramento di rito per il giorno **01/10/2012**. Il giorno stabilito del **01/10/2011**, accettavo l'incarico ed acquisivo l'oggetto della CTU, consistente nel provvedere alla soluzione dei quesiti di rito, allegati al fascicolo della documentazione tecnica ricevuta.

Decorso del procedimento delle operazioni peritali.

Con avviso con lettere racc. con a.r. del 10/11/2012 comunicavo agli esecutati e p.c. al legale rappresentante del procedente, le date dei sopralluoghi sui beni pignorati per le ore 15,00 rispettivamente del giorno **19/11/2012** per le proprietà della s.ra XX e del giorno **23/11/2012** per le proprietà del sig. YY, invitando gli stessi a partecipare al sopralluogo, presso gli immobili oggetto della procedura.

La s.ra XX non si presentava per il sopralluogo del giorno 19/11/2012 il quale veniva rinviato al giorno 1/12/2012, mentre veniva eseguito il sopralluogo del 23/11/2012. Nei suddetti appuntamenti si presentavano le parti esecutate che venivano rappresentate dal loro parente sig. ZZ⁴ nonché il proprietario di alcuni dei beni oggetto di esecuzione.

Il giorno **23/11/2012** in presenza del sig. ZZ, previa informazione allo stesso sull'oggetto del sopralluogo e data lettura dei quesiti posti dall'Ill.mo Giudice Esecutore rilevavo l'ubicazione e lo stato dei beni.

Come rettificato con la trascrizione del 16/11/2011, reg. part. n. 1923, reg. gen. 28290, P.U. Ufficio Giudice di Pace di Perugia, sentenza n. 1000/2011, in quanto per mero errore materiale era stato riportato nell'atto di esecuzione "in comune di Perugia".

Come da annotazione 2

Per riservatezza si omette il nominativo della persona interessata.

ato di conservazione di una parte dei beni oggetto della procedura, riproducevo per ciascuno di essi la documentazione fotografica, e redigevo il verbale scritto delle operazioni eseguite (**allegato n. 1**). I cespiti ispezionati erano:

- Terreno sito in località San Martino in Campo, censito al NCT del comune di Perugia al F. . . part.
- Terreni siti in comune di Torgiano, censiti al NCT del al F. . . part.IIe
- Terreni siti in località Balanzano, censiti al NCT del comune di Perugia al F. . . part.IIe

Il giorno **01/12/2012** in presenza dello stesso sig. ZZ, proseguivo le operazioni peritali con il sopralluogo su:

- Fabbricato censito al NCEU del comune di Perugia al F. . . part. subalterni (ex sub. 1 e 2) di cui ne rilevavo alcune misure dimensionali e riproducevo la documentazione fotografica degli stessi.
 - Terreni censiti al NCT al F. . . part.IIe
- il tutto come dal verbale di sopralluogo (**allegato n. 2**).

Altri sopralluoghi si rendevano necessari nei giorni:

- **8.01.2013** sui terreni del F. . . NCT distinti con le particelle n. 1 . . . , le quali non erano state correttamente definite nel sopralluogo del giorno 1/12/2012.
- **12/01/2013** (verbale di sopralluogo **allegato n. 3**) con il sig. ZZ per constatare lo stato di occupazione dei beni e rilevare i terreni ubicati in loc. San Martino in Campo, censiti al NCT al F. . . del Comune di Perugia, particelle . . . e . . . (ex part. . .).
- **26/01/2013** (verbale di sopralluogo **allegato n. 4**) con il sig. ZZ sui fabbricati rurali censiti al F. . . NCT, graffiati⁵ con il terreno distinto con la particella n. . .

lo svolgimento dell'incarico comprendeva anche:

- le visure presso l'Ufficio del Catasto, in data **19 novembre 2012**, **4 e 30 gennaio 2013**;
- una verifica presso lo studio del Notaio Enzo Paolucci in data **11 dicembre 2012** per rilevare quali fossero stati i terreni oggetto della lottizzazione convenzionata con l'atto n. 19110 di rep. in data 11/12/1990 rogante lo stesso Notaio dr. Paolucci;
- le verifiche presso l'Archivio Notarile di Perugia in data **13 e 20 dicembre 2012**, ed in data **15 gennaio 2013** man mano che l'approfondimento sulle trasformazioni e sui passaggi di proprietà dei beni richiedevano una maggiore conoscenza e l'acquisizione di atti catastali e notarili;
- la richiesta in data 19/12/2012 presso l'ufficio archivio del Comune di Perugia per rintracciare i fascicoli edilizi che riguardano i fabbricati oggetto del pignoramento, che non forniva positivo riscontro.
- l'ispezione presso i Servizi di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 30 gennaio 2013;
- si ricorreva infine ad alcune visure catastali telematiche dei beni per definire compiutamente ogni altro elemento degli immobili oggetto della procedura esecutiva.

premesse,

in seguito all'incarico ricevuto rassegno la seguente

RELAZIONE

La documentazione allegata dal creditore agli atti della procedura ai sensi dell'art. 567, comma 2 del c.p.c. è completa.

* * * * *

1) Individuazione catastale dei beni, confini, accertamento della proprietà.

beni oggetto della procedura sono ubicati in comune di Perugia e Torgiano, essi sono i seguenti:

(A)

comune di Perugia, loc. Balanzano, i terreni censiti al NCT al Foglio NCT, con le particelle:

- - Fabbricato rurale, mq 26,00 (all. 5);
- - Fabbricato rurale, mq 32,00 (all. 6);
- - in parte seminativo cl. 2, per mq 5.300,00, reddito dom. € 36,95, reddito agr. € 28,74 ed in parte seminativo arborato, cl. 2 per mq 870,00, reddito dom. € 6,07, reddito agr. € 4,72 (all. 7);
- - Fabbricato rurale, mq 900,00 (all. 8);
- - Fabbricato rurale, mq 590,00 (all. 9);
- - seminativo, cl. 2, mq 41.580,00, reddito dom. € 289,90, reddito agr. € 225,48 (all. 10);
- - bosco alto, cl. 1, mq 1.900,00, reddito dom. € 3,93, reddito agr. € 0,39 (all. 11);
- - seminativo arborato, cl. 1, mq 11.752,00, reddito dom. € 115,32, reddito agr. € 66,76 (all. 12);
- - in parte seminativo irriguo cl. 1, per mq 3.287,00, reddito dom. € 39,04, reddito agr. € 25,46 ed in parte pascolo, cl. 2 per mq 117,00, reddito dom. € 0,06, reddito agr. € 0,05 (all. 13);
- - seminativo, cl. 1, mq 3.091,00, reddito dom. € 30,33, reddito agr. € 17,56 (all. 14).

Il suddetti beni risultano di proprietà della s.ra XX in regime di separazione dei beni, per la parte di 1/3.

Essi beni, possono considerarsi un unico appezzamento di terreno con i sovrastanti fabbricati i quali sono chiusi, non praticabili, "in pessimo stato di conservazione e manutenzione", come risulta già alla data dell' 11.09.2001, come riferito nell'atto di compravendita rep. n. 1385/711 e dott.ssa Patrizia Sara Siciliano.

La superficie complessiva dei terreni suddetti è di mq 69.445,00 di cui il suolo agricolo occupa l'area di mq 67.287,00 ed i restanti mq 1.548,00 sono costituiti dalla superficie catastale dei fabbricati.

Il confine agricolo confina con: fiume Tevere, proprietà Consalvi e Covarelli, proprietà Branchinelli, altri in corrispondenza della part. proprietà " " , strada Palazzo dei Prati, via del Commercio, salvo altri, per la part.

La proprietà " " , strada Palazzo dei Prati, via del Commercio, salvo altri, per le particelle n. " ,

Le restanti particelle di minore estensione, con i fabbricati rurali sono racchiuse dalle suddette maggiori rate di terreno.

Dalla principale via del Commercio, per mezzo della strada vicinale di Palazzo dei Prati, si accede ai fabbricati rurali ed ai terreni delle singole particelle.

Oltre le visure storiche catastali degli immobili, per fornire una documentazione più completa possibile degli immobili si allega l'intero Foglio n. del NCT (**all. n. 15**) e l'estratto di mappa catastale in scala 1: 2000 dei terreni e fabbricati rurali (**all. n. 16**), di questi ultimi non è stata rintracciata alcuna planimetria catastale.

La particella censita al NCT del Comune di Perugia, al F. ex - seminativo arborato, cl. 1, mq 260,00, reddito dom. € 2,55, reddito agr. € 1,48, risulta soppressa dal 28/6/2002 (**all. n. 17**).

La stessa ex appartiene al comparto oggetto della lottizzazione rogante dott. Enzo Paolucci rep. 19110 dell'11/12/1990. La sua soppressione ha originato le particelle:

- seminativo arborato, cl. 1, mq 54,00, reddito dom. € 0,69, reddito agr. € 0,40 (**all. n. 18**);
- seminativo arborato, cl. 1, mq 70,00, reddito dom. € 0,69, reddito agr. € 0,40 (**all. n. 19**);
- seminativo arborato, cl. 1, mq 66,00, reddito dom. € 0,65, reddito agr. € 0,37 (**all. n. 20**);
- seminativo arborato, cl. 1, mq 70,00, reddito dom. € 0,69, reddito agr. € 0,40 (**all. n. 21**).

Esse sono piccole superfici di terreno a margine della strada comunale e risultano tutte intestate al Comune di Perugia, come può chiaramente evincersi dalle visure catastali e dall'estratto di mappa (**all. n. 22**)

Le predette particelle non hanno alcun interesse commerciale per la conseguente vendita e pertanto si propone di escluderle dai beni oggetto del pignoramento.

(B)

in comune di Perugia, loc. S. Martino in Campo, i terreni censiti al Foglio NCEU, con le particelle:

- qualità in corso di accertamento, di estensione mq 1.050,00 (**all. n. 23**);
- qualità in corso di accertamento, di estensione mq 460,00 (**all. n. 24**).

etti terreni costituiscono il sedime dei fabbricati seguenti, ubicati in comune di Perugia, loc. S. Martino in Campo, censiti al Foglio NCEU, con le particelle:

- n. - cat. C1 (negoziò), cl. 6, mq 280,00, reddito € 4.049,02 (**all. n. 25**);
- n. - cat. C2 (garage), cl. 6, mq 72,00, reddito € 159,89 (**all. n. 26**);

trambi i subalterni risultano soppressi per frazionamento e fusione dal 9/5/2011 originando le quali particelle:

- n. - cat. C1 (negoziò), cl. 6, mq 308,00, reddito € 4.453,92 (**all. n. 27**);
- n. - cat. C2 (garage), cl. 6, mq 29,00, reddito € 64,40 (**all. n. 28**).

re le visure storiche catastali degli immobili, si allegano l'estratto di mappa delle particelle di no n. **all. n. 29**), le planimetrie catastali dei fabbricati subalterni 3 e 4 (**all. n. 30**) e la dimostrazione grafica dei subalterni (**all. n. 32**).

ddetti beni risultano di proprietà della s.ra XX per la quota di 54/162 (esattamente pari ad 1/3), regime di separazione dei beni.

omune di Perugia, loc. S. Martino in Campo, terreno censito al Foglio NCT, con la

- particella ex n. - relitto strada di mq 1.585,00 (**all. n. 33**).

art. n. è stata soppressa dal 23/11/2011 ed ha originato la particella

1. **sub 1**, cat. E3⁶, rendita € 3.292,80 (**all. n. 34**).

Nella nota di soppressione si legge: "particella interessata da immobile urbano non ancora regolarizzato ai sensi del dl 78/2010, al momento della presentazione del tm⁷ dovrà assumere l'identificativo già utilizzato al ceu⁸".

La consultazione dell'estratto di mappa (**all. n. 35**) indica la formazione della part. n. 1384 posta lungo lo svincolo della Strada Statale Tiberina 3/bis – E45 la quale occupa anche parte del piazzale dell'area verde della stazione di servizio presente lungo la strada statale. L'impronta segnata in atteggio può solo corrispondere alla pensilina di distribuzione carburanti, non essendovi altre costruzioni all'infuori del bar-ristoro e dell'Hotel "omissis", i quali sono però distinti con altri identificativi catastali.

La definizione dell'immobile inerente la part. n. _____ è quindi in corso di svolgimento.

Il bene risulta di **proprietà** del sig. YY per la quota di 9/27 (esattamente pari ad 1/3).

Gli immobili suddescritti sotto la lettera **B** devono considerarsi un unico compendio poiché: i suoi confini con le particelle n. _____ e n. _____ su cui insiste il fabbricato, sono a servizio dello stesso per la sosta e parcheggio. La particella ex n. _____ "reintito strada", può avere un interesse commerciale solo se accorpata agli immobili di cui sopra, per i quali costituisce in parte anche l'area di transito per raggiungerli.

Il fabbricato (part. n. _____ sub _____ e sub _____) ed i terreni hanno **confine** con: proprietà _____ (in n. 5 propriari) e _____, la strada statale Tiberina 3/bis – E45, salvo altri.

(C)

Comune di Perugia, strada S. Andrea d'Agliano in località S. Martino in Campo, terreni (e fabbricati graffiati) censiti al Foglio _____ NCT con le particelle:

• n. _____, piccolo appezzamento di terreno con sovrastante piccolo manufatto rurale destinato a pozzo, cat. "ente urbano" di mq 7,00 (**all. n. 36**).

La particella di terreno è situato all'interno della corte formata dalle particelle n. _____ (ente urbano), _____ e con le stesse confina.

La particella n. _____ risulta di **proprietà** della s.ra XX per la quota di 1/2, in regime di separazione dei beni.

Questa piccola part. n. _____ (di mq 7,00) si ritiene che debba essere accorpata con i terreni che la circondano, censiti al NCT allo stesso F. n. 351 e distinti con le particelle numero:

- ente urbano di mq 1.692,00 (**all. n. 37**);

- in parte seminativo cl. 2, per mq 100,00, reddito dom. € 0,70, reddito agr. € 0,54 ed in parte seminativo arborato, cl. 2 per mq 42,00, reddito dom. € 0,29, reddito agr. 0,23 (**all. n. 38**);

- seminativo, cl. 2, mq 1.085,00, reddito dom. € 7,56, reddito agr. € 5,88 (**all. n. 39**);
ex _____ di mq 29,00, soppressa dal 14/03/2002 ed unita alla part.lla 19 (**all. n. 40**);

Le part. n. 19 sono graffate due porzioni di fabbricati, censiti al catasto fabbricati con le particelle _____

_____ cat. C/6, classe 5, mq 75, rendita € 116,20 (**all. n. 41**);

Sono gli immobili a destinazione particolare: "costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche".
Tipo mappale del 23.11.2012 n. 336272.1/2012 in atti dal 23.11.2012.
Catasto edilizio urbano.

- , cat. A/2, classe 4, vani 11, rendita € 710,13 (all. n. 42).

Tutti i suddetti immobili risultano di **proprietà** della s.ra XX per la quota di proprietà di 1/1, in regime di separazione dei beni.

Si ritiene che essi possano costituire un unico accorpamento di terreni e fabbricati avente una estensione complessiva di mq 2.919,00, a **confine con**: proprietà Gallina (in n. 3 comproprietari), strada S. Andrea d'Agliano, Ferrovia Centrale Umbra per breve tratto, salvo altri.

Oltre le visure storiche catastali degli immobili, si allegano: le planimetrie catastali dei fabbricati (all. n. 43 e 44) e l'estratto di mappa dei terreni utilissimo per comprendere l'insieme e la posizione dei cespiti suddetti e di quelli compresi nel successivo accorpamento sotto la lettera D (all. n. 45).

(D)

In comune di Perugia, strada S. Andrea d'Agliano, in località S. Martino in Campo, terreni censiti al Foglio NCT con le particelle numero:

- - seminativo, cl. 2, mq 3.190,00, reddito dom. € 22,24, reddito agr. € 17,30 (all. n. 46);
- - seminativo, cl. 2, mq 10.086,00, reddito dom. € 70,32, reddito agr. € 54,69 (all. n. 47);
- - in parte seminativo cl. 2, per mq 100,00, reddito dom. € 0,70, reddito agr. € 0,54 ed in parte seminativo arborato, cl. 2 per mq 58,00, reddito dom. € 0,40, reddito agr. 0,31 (all. n. 48).

I beni risultano di **proprietà** della s.ra XX per la quota di 1/1, in regime di separazione dei beni.

I suddetti terreni possono costituire un unico appezzamento avente una estensione complessiva di mq 13.434,00, a **confine con**: strada S. Andrea d'Agliano, appezzamento di terreno censito con le particelle n. 1183 e n. 1187 per due lati, di proprietà del sig. YY, della s.ra XX, dei s.ri (in n. 5 comproprietari), e , salvo altri.

(E)

In comune di Perugia, loc. S. Martino in Campo, terreno censito al Foglio n. NCT con la particella:

- n. - seminativo arborato classe 2, R.D. € 37,93, R.A. € 29,50, esteso mq 5.440,00 (all. n. 49).

Il terreno risulta di proprietà dei signori: ,
proveniente da atto di compravendita con permuta rogante dr. Briganti Mario rep. 222326 del 31/10/2005.

Prima del 31/10/2005 era di proprietà della s.ra XX per la quota di 1/1.

Il suolo **confina** con: strada intestata all'ANAS, appezzamento di terreno individuato nel NCT del Comune di Perugia al foglio particella di proprietà s.ri (in n. 3 comproprietari), appezzamento di terreno individuato nel NCT del Comune di Perugia al foglio particella n. di proprietà: , salvo altri.

Oltre la visura storica catastale del terreno si allega l'estratto di mappa dello stesso (all. 50).

(F)

In comune di Torgiano, Voc. Panta, terreno censito al Foglio NCT con la particella

- n. - seminativo arborato classe 2, R.D. € 44,57, R.A. € 47,05, esteso mq 9.590,00 (all. 51).

In comune di Torgiano, Voc. Panta, terreno censito al Foglio NCT, con la particella

- n. - bosco misto, classe 1, R.D. € 0,91, R.A. € 0,09, esteso mq 590,00 (all. 52).

Entrambe le particelle n. e sono di **proprietà** della s.ra XX per la quota di 1/1, in regime di separazione dei beni.

Esse costituiscono un unico appezzamento di terreno esteso circa mq 10.180,00 **confinante** con: fiume Tevere, proprietà s.ri (), salvo altri.

Per comprendere forma e posizione dei terreni si allega l'estratto di mappa catastale dei medesimi (all. n. 53).

(G)

In comune di Perugia, loc. Balanzano, terreno-corte censito al Foglio NCT con la particella:

- ex n. - ente urbano di mq 720,00 (all. 54);

la quale è stata soppressa in data 24.01.2002 ed ha originato le particelle numeri:

- (ex part. 97/a), ente urbano di mq 390,00 (all. 55);
- (ex part. 97/b), ente urbano di mq 330,00 (all. 56).

Entrambe le particelle sono di proprietà dei signori: per 3/9 e () in n. 3 proprietari ciascuno per 2/9, giusto atto Notaio Siciliano Patrizia Sara in data 28/09/2001 rep. n. 1931/726. L'area costituisce la corte di un fabbricato per civile abitazione distinto al NCEU del comune di Perugia al F. () particella n.

Non essendo di proprietà degli esecutati già da prima che fossero iscritte formalità pregiudizievoli sui beni in esame, **si ritiene di doverli escludere dal pignoramento**, anche in considerazione che comunque non avrebbero interesse commerciale, essendo inutilizzabili se non per essere la corte di altri fabbricati.

Una migliore comprensione di quanto descritto si può ricavare dalla consultazione dell'estratto della mappa catastale delle suddette particelle (all. 57).

* * * * *

Una immagine di tutti gli immobili trattati e richiamati nell'atto di pignoramento si potrà ottenere dalla consultazione della documentazione fotografica (allegato n. 58).

Si precisa che per i terreni, la loro estensione non consente un agevole riscontro dimensionale, in quanto un loro accurato rilievo topografico esula dal mandato ricevuto. Pertanto si assumeranno valide le consistenze catastali così come richiamate nei rogiti di provenienza delle proprietà.

Le indicazioni catastali delle unità immobiliari riportate nell'atto di pignoramento immobiliare del 28/07/2011 promosso dall'avv. Paolo Fantusati corrispondono sostanzialmente a quanto è stato riscontrato nelle visure ed accertamenti effettuati dallo scrivente.

* * * * *

2) Ubicazione, elencazione e descrizione sintetica dei beni,

quote di proprietà e parti comuni

Gli immobili soggetti alla procedura esecutiva sono ubicati in località diverse. Anche le loro caratteristiche sono diverse, per cui è opportuno che sin da ora vengano accorpati e descritti negli appezzamenti di terreno (per le aree agricole) oppure in "cespiti" unitari (per i suoli non agricoli ed i fabbricati) tali da potere essere gestibili agevolmente nella vendita, e costituire beni facilmente commerciabili.

Gli accorpamenti che verranno proposti sono tali da evitare sia una eccessiva suddivisione dei beni, la quale porterebbe in molti casi alla formazione di terreni interclusi e quindi alla costituzione di numerose servitù di passaggio, che una formazione di lotti eccessivamente grandi o con beni distanti tra loro, e quindi poco gestibili.

Gli accorpamenti che seguono costituiranno i lotti per i quali sarà proposta la vendita.

(A)

Il terreno censito al F. n. ... del NCT di Perugia, con le particelle nn. ... part. ex ... soppressa dal 28/6/2002, ha originato le particelle nn. ... , le quali **verranno escluse** perché di proprietà del Comune di Perugia⁹), ha una estensione di complessivi mq 69.445,00.

E' ubicato in loc. Balanzano, su un'area di preminente interesse agricolo.

L'area di estensione maggiore è costituita dalla particella n. ... ("seminativo" di mq 41.580,00).

In posizione quasi centrale dell'appezzamento, sono i fabbricati rurali, i quali si affacciano direttamente sulla strada vicinale di Palazzo dei Prati. Essi sono distinti con le particelle numero: ... di mq 28,00, ... di mq 32,00, ... di mq 900,00, ... di mq 590,00, tutti in pessime condizioni di manutenzione, chiusi ed impraticabili.

I terreni appaiono invece arati e ben mantenuti.

La proprietà dei beni risulta della s.ra XX per la quota di 1/3 in regime di separazione dei beni. La restante quota di proprietà è condivisa con altri n. 6 comproprietari¹⁰.

(B)

L'area formata dalle particelle catastali n. ... e n. ... (complessivamente di mq 1.510) censite al Foglio n. ... NCEU del comune di Perugia, in loc. S. Martino in Campo, costituisce il sedime del fabbricato attualmente distinto al NCEU con le particelle n. ... cat. C1 (negozio), di mq 308,00 e n. ... cat. C2 (garage), di mq 29,00 (rispettivamente ... cat. C1 di mq 280,00, ed ex ... cat. C2 di mq 29,00).

⁹ Per le informazioni in merito si veda più avanti il paragrafo 3° sui "titoli di proprietà".

¹⁰ Per quanto possibile si eviterà il riferimento ai nominativi per dare la massima riservatezza compatibilmente con l'esigenza di fornire elementi chiari nella relazione di Ctu. E' comunque necessario che il futuro acquirente debba conoscere per le proprietà che acquista in quota parte, il grado di frammentazione della rimanente quota, e quindi il numero dei comproprietari con i quali dovrà confrontarsi per l'uso dei cespiti.

E' necessario che si consideri accorpata ai suddetti immobili anche l'area censita con la ex part. n. ("relieto strada" di mq 1.565,00), che soppressa ha originato la part. n.

L'area è adiacente, senza interruzione di continuità e senza una delimitazione di confine ben visibile, con il piazzale della stazione di servizio lungo la strada statale E 45.

I locali del **subalterno 3** sono utilizzati per l'attività commerciale e di ristorazione-bar.

L'accesso ed il transito con autoveicoli agli immobili suindicati avviene attraverso lo svincolo della strada statale E45 in percorrenza in direzione di Orte. Lo svincolo, che occupa parte della rata n.

(ex), è utilizzato in comune con l'area di servizio e distribuzione carburanti, quest'ultima posta in buona parte sulle particelle n. 312 e n. 313.

Gli esatti confini all'interno delle suddette rate di terreno censite con la particelle n. :

non sono facilmente individuabili sul terreno, costituendo un unico piazzale bitumato che forma l'area di transito, sosta e parcheggio dell'area di servizio.

I suddetti beni sono di **proprietà** della s.ra XX per la quota di 1/3 in regime di separazione dei beni. La restante quota di proprietà è condivisa con altri n. 6 comproprietari

(C)

Il terreno, con i fabbricati, formati dalle particelle censite al NCT del Comune di Perugia al foglio n. : con n. (di mq 29,00, è stata soppressa in data 14/3/2002 ed unita alla part. , a sua volta accatastata come "ente urbano" di mq 1.692,00), ha una estensione di complessivi mq 2.919,00.

E' ubicato in loc. San Martino in Campo, nella frazione di S. Andrea d'Agliano.

L'area formata dalle predette particelle costituisce la **corte** di due porzioni di fabbricati ad uso rispettivamente di abitazione e di autorimessa. Entrambe le porzioni dei fabbricati sono "graffate" alla part. n. 19¹¹.

Si accede alla **corte** attraverso una stradina privata individuata con le rate di terreno censite al NCT al F. n. con le particelle n. che non sono soggette a pignoramento.

La medesima corte è praticamente un unico terreno con le particelle n. , pure esse non sottoposte alla procedura esecutiva ed a loro volta graffate ad un altro fabbricato.

Il terreno, da solo senza fabbricati, non ha un interesse commerciale, se non per coloro che già risiedono negli immobili presenti, in quanto è già utilizzato in parte per la corte del fabbricato per il transito e la sosta delle autovetture, ed in parte (limitatamente alla particella n. per mq 142) è interposto tra il fabbricato e la linea FCU, per cui quest'ultima area di terreno è utilizzabile solo residualmente per il giardino.

La particella n. consiste in un piccolo appezzamento di terreno con sovrastante piccolo manufatto rurale destinato a pozzo, cat. "ente urbano" di mq 7,00. Essa è interclusa dalle sopradette particelle che formano la corte dei fabbricati, ed è con le stesse confinante.

Il pozzo censito con la part. n. non è di proprietà esclusiva, infatti risulta di **proprietà** della s.ra XX per la quota di 1/2, l'altra quota di 1/2 è condivisa con altri tre comproprietari.

Le altre particelle: n. (terreno e fabbricati graffati, compresa altresì l'inclusione della ex part. ,) risultano di **proprietà** della s.ra XX in regime di separazione legale dei beni, per la quota di 1/1 .

¹¹ Sul significato del termine si veda la precedente nota n. 9.

(D)

Il terreno formato dalle particelle n. _____, _____ censite al NCT del Comune di Perugia al foglio n. _____, ha una estensione di complessivi mq 13.434,00.

E' ubicato in loc. San Martino in Campo, su un'area di preminente interesse agricolo.

Si accede all'area attraverso la strada di S Andrea d'Agliano, oppure attraverso la stessa strada che porta ai fabbricati della particella n. 19 indicata nel precedente accorpamento con la lettera C.

I terreni appaiono arati e ben mantenuti.

Essi sono di **proprietà** della s.ra XX per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni.

(E)

Il terreno censito al Foglio n. _____ NCT in comune di Perugia, loc. S. Martino in Campo con la particella n. _____, seminativo arborato è esteso mq 5.440,00.

Vi si accede dalla strada di proprietà ANAS ed è costeggiato sul confine lato est da una strada che serve alcune abitazioni.

Il terreno è a margine di un'area dove sono presenti edifici per attività commerciale ed industriale e qualche civile abitazione.

Il terreno è di **proprietà** dei signori: ~~Antonio, Giovanni, Carlo, Carlo~~, ~~proveniente da atto di compravendita con permuta rogante dr. Briganti Mario rep. 222326 del 31/10/2005 e per successione del fu ~~Antonio~~.~~

(F)

Altro distinto appezzamento di terreno è formato dalle particelle censite al F. n. 2 del NCT con i numeri: _____. Sono ubicate in comune di Torgiano, Voc. Panta.

Il terreno ha una estensione complessiva di mq 10.180,00, di cui la particella n. _____, di coltura "seminativo arborato" occupa l'area di mq 9.590,00 e la particella n. _____, bosco misto, occupa l'area di mq 590,00. Quest'ultima ha forma allungata e si interpone tra la più ampia part. _____ e la sponda del fiume Tevere.

La part. _____ non può considerarsi staccata dalla part. _____, in quanto risulterebbe interclusa e senza alcun interesse commerciale.

Entrambe le rate di terreno sono di **proprietà** della alla s.ra XX per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni.

(G)

Tra i beni pignorati è anche il terreno-corte distinto al Foglio _____ NCT in comune di Perugia, loc. Balanzano, con la particella ex n. _____, di cui se ne propone l'esclusione dalla vendita come relazionato al paragrafo 1.

* * * * *

3) Titolo di proprietà e quota pignorata

La proprietà degli immobili oggetto del pignoramento risulta essere la seguente:

(A)

I fabbricati rurali in comune di Perugia, loc. Balanzano, censiti al NCT al Foglio [redacted] con le particelle numero:

ed i terreni, censiti allo stesso foglio n. 312 NCT distinti con le particelle numero:

risultano di **proprietà** della s.ra XX per la quota di 1/3 in regime di separazione dei beni, proveniente da atto pubblico in data 19/01/2005 rep. n. 4965, rogante Tribunale Civile di Perugia: verbale di separazione consensuale con assegnazione dei beni (all. n. 59).

Il creditore precedente ha chiesto il **pignoramento** per la quota di 8/18.

Le porzioni di terreno censite al NCT del Comune di Perugia al F. [redacted] particelle n. [redacted] - [redacted] sono state originate dalla soppressione della part. n. [redacted] a seguito della realizzazione della lottizzazione convenzionata con atto del notaio dr. Paolucci Enzo n. 19110 di rep. in data 11/12/1990.

Risultano di **proprietà** del Comune di Perugia derivante da atto pubblico del 5/12/2007 repertorio n. 70604 rogante notaio Carbonari Marco, per cessione di diritti reali a titolo gratuito.

Le particelle derivanti dalla soppressione della part. ex n. [redacted] sono piccole strisce di terreno a margine del marciapiede stradale ottenute dalla lottizzazione convenzionata del 1990 e non hanno alcun interesse commerciale. Si escludono pertanto dalla procedura esecutiva

(B)

I terreni in comune di Perugia, loc. Balanzano/S. Martino in Campo, censiti al Foglio [redacted] NCEU con le particelle numero:

[redacted] sono di **proprietà** della alla s.ra XX per la quota di 54/162 (corrispondente ad 1/3) in regime di separazione dei beni.

Il creditore precedente ha chiesto il **pignoramento** per la quota di 8/18.

Sulle predette particelle di terreno insiste il fabbricato censito al Foglio [redacted] NCEU con le particelle (variate e soppresse dal 9/5/2011):

ex [redacted] - cat. C1 (negozi), ed ex [redacted] - cat. C2 (garage), le quali hanno originato le attuali particelle:

n. [redacted] - cat. C1 (negozi),

n. [redacted] - cat. C2 (garage),

Queste sono di **proprietà** della alla s.ra XX per la quota di 54/162 (corrispondente ad 1/3) in regime di separazione dei beni.

Il creditore precedente ha chiesto il **pignoramento** per la quota di 7/18.

La quota di proprietà dei cespiti proviene alla s.ra XX da atto pubblico in data 19/01/2005 rep. n. 4965, rogante Tribunale Civile di Perugia: verbale di separazione consensuale con assegnazione dei beni.

In quanto al terreno censito al Foglio [redacted] NCT con la particella ex n. [redacted] "relitto strada" di mq 1.585,00 ubicato in comune di Perugia, loc. S. Martino in Campo, è stato soppresso dal 23/11/2011 ed ha originato la particella n. [redacted], cat. E/3.

E' di proprietà del sig. YY per la quota di 9/27, che condivide con altri sei comproprietari, proveniente da atto pubblico del 29/09/1995 rep. n. 129122 rogante notaio dott. Pettinacci.

Il creditore precedente ne ha chiesto il **pignoramento** per la quota di 9/27 riferita ai diritti di proprietà del sig. YY.

(C)

Il piccolo appezzamento di terreno con sovrastante piccolo manufatto rurale destinato a pozzo, cat. "ente urbano" di mq 7,00 in comune di Perugia, loc. S. Martino in Campo, censito al Foglio n. [redacted] NCT con la particella n. [redacted], è di proprietà della s.ra XX per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni, proveniente da atto pubblico in data 19/01/2005 rep. n. 4965, rogante Tribunale Civile di Perugia: verbale di separazione consensuale con assegnazione dei beni.

Il creditore precedente ha chiesto il **pignoramento** per la quota di 1/2.

I terreni, in comune di Perugia, loc. S. Martino in Campo, censiti al Foglio [redacted] NCT, distinti con le particelle:

[redacted] soppressa ed unita alla particella n. 19.

E le due porzioni di fabbricato "graffate" alla particella n. 19 censiti al NCEU al F. [redacted] part. n. [redacted] e part. n. [redacted],

sono di proprietà della s.ra XX per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni, proveniente da atto pubblico in data 19/01/2005 rep. n. 4965, rogante Tribunale Civile di Perugia: verbale di separazione consensuale con assegnazione dei beni.

Il creditore precedente ha richiesto il **pignoramento** per la quota di 1/1, delle particelle in esame, tra cui la n. 19 con "il tutto con annessi, connessi, dipendenze ed accessori", per cui si ritiene di non potere escludere dalla procedura i fabbricati "graffati" alla medesima particella n. 19.

(D)

I terreni in comune di Perugia, loc. S. Martino in Campo, censiti al Foglio n. [redacted] NCT, distinti con le particelle:

n. [redacted],

sono di proprietà della s.ra XX per la quota di proprietà di 1/1 in regime di separazione dei beni, proveniente da atto pubblico in data 19/01/2005 rep. n. 4965, rogante Tribunale Civile di Perugia: verbale di separazione consensuale con assegnazione dei beni.

Il creditore precedente ha chiesto il **pignoramento** per la quota di 1/1.

(E)

Il terreno in comune di Perugia, loc. S. Martino in Campo, censito al Foglio [redacted] NCT distinto con la particella n. [redacted],

risulta di proprietà dei signori: [redacted] (per 3/12), [redacted] (per 1/12), [redacted] (per 4/12), [redacted] (per 4/12), proveniente dall'atto rep. 222326 del 31/10/2005,

rogante notaio Briganti Mario e per successione, nelle attuali quote di proprietà, del fu [redacted] denuncia intervenuta (nei passaggi per causa di morte) in data 6/12/2011 n. 20936.2/2012. Il creditore precedente ha chiesto il **pignoramento** per la quota di 1/1 riferita alla proprietà della s.ra XX.

La suddetta proprietà è quindi di soggetti diversi dagli esecutati dal 31/10/2005; si rileva che già prima del 2005, quando il cespite era ancora di proprietà del sig. YY vi erano tre atti giudiziari di pignoramento iscritti nel 2002 sul bene medesimo.

Si ritiene pertanto di dovere includere nella procedura il terreno in esame.

(F)

Il terreno in comune di Torgiano, Voc. Panta, censito al Foglio [redacted] NCT, distinto con le particelle n. [redacted] e n. [redacted] risulta di **proprietà** della s.ra XX per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni, proveniente da atto pubblico in data 19/01/2005 rep. n. 4965, rogante Tribunale Civile di Perugia: verbale di separazione consensuale con assegnazione dei beni.

Il creditore precedente ha chiesto il **pignoramento** per la quota di 1/1 riferita alla proprietà della s.ra XX per la part. n. 58, e per la stessa quota di proprietà di 1/1 riferita al sig. YY per la part. n. 38.

(G)

Il Terreno/Corte in comune di Perugia, loc. Balanzano, censito al Foglio [redacted] NCT, distinto con la particella **ex n.** [redacted], di cui il creditore precedente ha chiesto il pignoramento per la quota di 8/18 riferita alla proprietà del sig. YY. è stato escluso per il motivo relazionato al paragrafo 1.

* * * * *

4) Stato di possesso e di occupazione

Nel corso del sopralluogo del 12/1/2013, il sig. ZZ ha dichiarato che:

(A)

I beni distinti al F. n. [redacted] del NCT del Comune di Perugia con le particelle [redacted], compresi i fabbricati rurali censiti con le particelle [redacted], sono occupati dal sig. [redacted] con la formula di affitto di fondo rustico che si rinnova annualmente a titolo oneroso.

I terreni sono coltivati a grano, mais, graminacee in genere, oltre tabacco e favetta, compatibilmente con la stagione e con una rotazione delle colture tale da non depauperare la produttività del terreno.

(B)

Le particelle di terreno in comune di Perugia, loc. Balanzano/S. Martino in Campo, censiti al Foglio [redacted] NCEU nn. [redacted] e [redacted] ed i fabbricati che insistono sulle predette particelle censiti allo stesso Foglio [redacted] NCEU con le part.ile : ex n. [redacted] ed ex n. [redacted] corrispondenti alle attuali particelle:

~~101010~~ - cat. C1 (negozi), e ~~101011~~ - cat. C2 (garage), sono occupati per l'attività di ristorazione lungo la strada statale E 45 dalla società "Gas Srl" con contratto di durata quindicennale decorrente dall'anno 2009.

Si è constatato che la "Gas Srl" a sua volta ha sub-locato la gestione dell'attività alla "SRL DO UT DES".

La part. ex n. ~~102~~ "relitto strada" attuale n. ~~103~~ censita al NCEU, è occupata dall'area di ingresso alla stazione di servizio lungo la Strada Statale Tiberina 3 bis- E45, in direzione Orte.

(C)

Il piccolo appezzamento di terreno con sovrastante piccolo manufatto rurale destinato a pozzo, cat. "ente urbano" di mq 7,00 in comune di Perugia, loc. S. Martino in Campo, censito al Foglio ~~104~~ NCT con la particella

n. ~~105~~,

ed i terreni immediatamente circostanti, con fabbricati graffati, censiti al Foglio ~~104~~ NCT, distinti con le particelle:

~~106~~, ~~107~~, ~~108~~, ex ~~109~~ soppressa ed unita alla particella n. 19,

costituiscono la corte di porzioni di fabbricati (abitazione e garage) graffati alla particella n. 19. Detta corte confina con altra corte a servizio dell'altra porzione del fabbricato e del garage, distinta con le p.lle n. ~~110~~, ~~111~~, che è intestata a tre comproprietari.

La corte, sebbene distinta nelle proprietà non appare invece divisa materialmente e resta praticamente in comunione di uso buona parte dell'area disponibile. Lo stesso vale per il piccolo pozzo censito con la part. n. ~~112~~.

Le due porzioni di fabbricati graffati alla particella n. ~~113~~ sono divise, una appartiene all'abitazione, l'altra al garage. Ognuna delle due porzioni ha un lato a confine con l'altra proprietà condividendone la muratura portante di divisione.

I cespiti soggetti alla procedura esecutiva sono occupati dalla sig.ra XX in qualità di proprietaria avendo in questa sede il suo domicilio.

(D)

I terreni in comune di Perugia, loc. S. Martino in Campo, censiti al Foglio ~~105~~ NCT, distinti con le particelle:

n. ~~106~~, ~~107~~, ~~108~~, ~~109~~,

risultano di proprietà della s.ra XX per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni, proveniente da atto pubblico in data 19/01/2005 rep. n. 4965, rogante Tribunale Civile di Perugia: Sono occupati dalla "XX Società Semplice" di cui la s.ra XX è l'amministratrice.

La società coltiva i terreni a grano, mais, graminacee in genere, oltre tabacco e favetta, compatibilmente con la stagione e con una rotazione delle colture tale da non depauperare la produttività del terreno.

(E)

Il terreno in comune di Perugia, loc. S. Martino in Campo, censito al Foglio ~~106~~ NCT distinto con la particella n. ~~107~~,

risulta di proprietà dei signori: ~~108~~ (per 3/12), ~~109~~ (per 1/12), ~~110~~ (per 4/12), ~~111~~ (per 4/12), la proprietà proviene dall'atto rep. 222326 del 31/10/2005, rogante notaio Briganti Mario e per successione, nelle attuali quote di proprietà, del fu ~~112~~ denuncia intervenuta (nei passaggi per causa di morte) in data 6/12/2011 n. 20936.2/2012.

Il terreno è coltivato ed **occupato** e non è quindi nella disponibilità degli esecutati.

(F)

il terreno in comune di Torgiano, Voc. Panta, censito al Foglio **●** NCT, distinto con le particelle n. **●** e **●**

risultano di proprietà della s.ra XX per la quota di 1/1.

Il terreno è **occupato** dalla "XX Società Semplice" di cui la s.ra XX è l'amministratrice.

La Società coltiva l'area a grano, mais, graminacee in genere, oltre tabacco e favetta, compatibilmente con la stagione e con una rotazione delle colture tale da non depauperare la produttività del terreno, salvo per la striscia residuale di terreno a confine con la sponda del fiume Tevere distinta con la part. n. 38 "bosco misto".

(G)

In comune di Perugia, loc. Balanzano, terreno-corte censito al Foglio **●** NCT con la particella ex n. **●** - ente urbano di mq 720,00 è occupato dai signori **●** e **●** in qualità di proprietari in quanto costituisce la corte di un fabbricato di loro proprietà. Il bene è stato escluso dalla procedura per quanto evidenziato nel paragrafo 1.

* * * * *

5) Sussistenza di formalità, vincoli, oneri, iscrizioni, pignoramenti e trascrizioni, difformità catastali

Dalla certificazione allegata agli atti del fascicolo della procedura esecutiva in argomento, ai sensi dell'art. 567 del c.p.c., sono rilevabili le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili, che si aggiungono all'atto giudiziario riferito alla odierna procedura esecutiva n. 535/2011.

A

Sui fabbricati rurali in comune di Perugia, loc. Balanzano, censiti al NCT al foglio **●** con le p.lle nn. **●**, e sui terreni, censiti allo stesso foglio n. **●** NCT distinti con le particelle nn. **●**, ex **●** che soppressa ha originato le particelle: **●**, **●**.

Atto giudiziario del 22.10.02 rep. 3289, decreto ingiuntivo a favore di Banca dell'Umbria 1462 SpA, per il pagamento del capitale di € 66.124,34 oltre spese ed interessi, sui diritti di proprietà per 1/3 del sig YY sui suddetti beni, formalità n. 6235 del 13.11.2002.

Atto giudiziario del 29.11.02 rep. 3628, decreto ingiuntivo a favore di Banca Toscana SpA, richiedente Avv. Luca Tamburelli, per il pagamento del capitale di € 93.529,04 oltre spese ed interessi, sui diritti di proprietà per 9/27 del sig. YY, formalità n. 6729 del 04.12.2002.

Atto giudiziario del 29.11.02 rep. 3620, decreto ingiuntivo, richiedente avv. P. Fantusati a favore di MPS Gestione Crediti Banca SpA, per il pagamento del capitale di € 362.237,95 oltre spese ed interessi, sui diritti di proprietà per 8/18 del sig. YY, formalità n. 6738 del 04.12.2002.

Atto giudiziario del 02.12.02 rep. 5389, decreto ingiuntivo a favore di Cassa di Risp, di Firenze SpA, per il pagamento del capitale di € 125.193,19 oltre spese ed interessi, sui diritti di proprietà per 1/3 del sig. YY , formalità n. 6671 del 03.12.2002.

Inoltre si segnala che, limitatamente ai terreni censiti al NCT con le particelle n. ~~01~~ e ~~02~~, con scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Mario Briganti di Bastia Umbra, in data 29/4/1982 rep. n. 104794 registrato a Perugia il 6/5/1982 al n. 1789 fu costituita, dai proprietari dei terreni, ed in favore della SNAM, servitù sui fondi, autorizzando la SNAM ad eseguire lo scavo e l'interramento ad una profondità media di m. 1,50, di una tubazione del DN 6" trasportante idrocarburi nonché ad eseguire le opere sussidiarie e di sicurezza che dovessero rendersi necessarie per il perfetto funzionamento e la manutenzione dell'impianto .

Le opere sono inamovibili, di proprietà della SNAM, la servitù è costituita per la durata di esercizio dell'impianto (all. n. 60) .

B

Sui terreni in comune di Perugia, loc. S. Martino in Campo, censiti al Foglio ~~01~~ NCEU con le particelle nn. ~~01~~ e ~~02~~

Atto giudiziario del 22.10.02 rep. 3289, decreto ingiuntivo a favore di Banca dell'Umbria 1462 SpA, per il pagamento del capitale di €. 66.124,34 oltre spese ed interessi, sui diritti di proprietà per 1/3 del sig: YY (atto giudiziario antecedente alla separazione consensuale con assegnazione dei beni del 2005 a favore della s.ra XX), formalità n. 6235 del 13.11.2002.

Atto giudiziario del 29.11.02 rep. 3628, decreto ingiuntivo a favore di Banca Toscana SpA, richiedente avv. Luca Tamburelli, per il pagamento del capitale di €. 93.529,04 oltre spese ed interessi, sui diritti di proprietà per 9/27 del sig. YY , formalità n. 6729 del 04.12.2002.

Atto giudiziario del 29.11.02 rep. 3620, decreto ingiuntivo, richiedente avv. P. Fantusati a favore di MPS Gestione Crediti Banca SpA, per il pagamento del capitale di € 362.237,95 oltre spese ed interessi, sui diritti di proprietà per 8/18 del sig. YY , formalità n. 6738 del 04.12.2002.

Atto giudiziario del 02.12.02 rep. 5389, decreto ingiuntivo a favore di Cassa di Risp, di Firenze SpA, per il pagamento del capitale di €. 125.193,19 oltre spese ed interessi, sui diritti di proprietà per 1/3 del sig. YY , formalità n. 6671 del 03.12.2002.

Sui fabbricati che insistono sui terreni delle predette particelle nn. ~~01~~ e ~~02~~, distinti al NCEU al F. ~~01~~, particelle ~~01~~ ed ex ~~02~~, che soppresse, per frazionamento e fusione dal 9/5/2011 hanno originato le particelle: ~~01~~ cat. C1 (negozi), e ~~02~~ cat. C2 (garage):

Atto giudiziario del 22.10.02 rep. 3289, decreto ingiuntivo a favore di Banca dell'Umbria 1462 SpA, per il pagamento del capitale di €. 66.124,34 oltre spese ed interessi, sui diritti di proprietà per 1/3 del sig. YY , formalità n. 6235 del 13.11.2002.

Atto giudiziario del 29.11.02 rep. 3628, decreto ingiuntivo a favore di Banca Toscana SpA, richiedente avv. Luca Tamburelli, per il pagamento del capitale di € 93.529,04 oltre spese ed interessi, sui diritti di proprietà per 9/27 del sig. YY , formalità n. 6729 del 04.12.2002.

Atto giudiziario del 29.11.02 rep. 3620, decreto ingiuntivo, richiedente avv. P. Fantusati a favore di MPS Gestione Crediti Banca SpA, per il pagamento del capitale di E. 362.237,95 oltre spese ed interessi, sui diritti di proprietà per 7/18 del sig. YY , formalità n. 6738 del 04.12.2002.

Atto giudiziario del 02.12.02 rep. 5389, decreto ingiuntivo a favore di Cassa di Risp, di Firenze SpA, per il pagamento del capitale di €. 125.193,19 oltre spese ed interessi, sui diritti di proprietà per 1/3 del sig. YY, formalità n. 6671 del 03.12.2002.

Sul terreno distinto al foglio ~~000~~ del NCEU del comune di Perugia, con la particella ex n. ~~000~~, "relitto strada", attuale part. n. ~~000~~

Atto giudiziario del 22.10.02 rep. 3289, decreto ingiuntivo a favore di Banca dell'Umbria 1462 SpA, per il pagamento del capitale di €. 66.124,34 oltre spese ed interessi, sui diritti di proprietà per 1/3 del sig. YY, formalità n. 6235 del 13.11.2002.

Atto giudiziario del 29.11.02 rep. 3628, decreto ingiuntivo a favore di Banca Toscaba SpA, richiedente avv. Luca Tamburelli, per il pagamento del capitale di €. 93.529,04 oltre spese ed interessi, sui diritti di proprietà per 9/27 del sig. YY, formalità n. 6729 del 04.12.2002.

Atto giudiziario del 29.11.02 rep. 3620, decreto ingiuntivo, richiedente avv. P. Fantusati a favore di MPS Gestione Crediti Banca SpA, per il pagamento del capitale di €. 362.237,95 oltre spese ed interessi sui diritti di proprietà per 9/27 del sig. YY, formalità n. 6738 del 04.12.2002.

Atto giudiziario del 02.12.02 rep. 5389, decreto ingiuntivo a favore di Cassa di Risp, di Firenze SpA, per il pagamento del capitale di €. 125.193,19 oltre spese ed interessi, sui diritti di proprietà per 1/3 del sig. YY, formalità n. 6671 del 03.12.2002.

C e D

Sul piccolo **appezzamento di terreno** con sovrastante piccolo manufatto rurale destinato a pozzo, cat. "ente urbano" di mq 7,00 in comune di Perugia, loc. S. Martino in Campo, censito al foglio ~~000~~ NCT con la particella n. ~~000~~, ed i suoli immediatamente circostanti, censiti allo stesso foglio, con le particelle nn. ~~000, 000, 000, 000~~ soppressa ed unita alla particella ~~000~~, ~~000~~:

Atto giudiziario del 22.10.02 rep. 3289, decreto ingiuntivo a favore di Banca dell'Umbria 1462 SpA, per il pagamento del capitale di €. 66.124,34 oltre spese ed interessi, sui diritti di proprietà per 1/1 del sig. YY formalità n. 6235 del 13.11.2002.

Atto giudiziario del 29.11.02 rep. 3628, decreto ingiuntivo a favore di Banca Toscaba SpA, richiedente avv. Luca Tamburelli, per il pagamento del capitale di €. 93.529,04 oltre spese ed interessi, sui diritti di proprietà per 1/1 del sig. YY, formalità n. 6729 del 04.12.2002.

Atto giudiziario del 29.11.02 rep. 3620, decreto ingiuntivo, richiedente avv. P. Fantusati a favore di MPS Gestione Crediti Banca SpA, per il pagamento del capitale di E. 362.237,95 oltre spese ed interessi sui diritti di proprietà per 1/1 del sig. YY, formalità n. 6738 del 04.12.2002.

Atto giudiziario del 02.12.02 rep. 5389, decreto ingiuntivo a favore di Cassa di Risp, di Firenze SpA, per il pagamento del capitale di €. 125.193,19 oltre spese ed interessi, sui diritti di proprietà per 1/1 del sig. YY, formalità n. 6671 del 03.12.2002.

Difformità catastali

Sulla porzione di fabbricato graffata alla particella n. [redacted], censita al catasto fabbricati con la part. [redacted] cat. C/2 (garage) si evidenzia che i due locali garage ricavati all'interno della porzione del fabbricato sono distribuiti diversamente rispetto alla planimetria catastale.
Il costo della regolarizzazione è di circa 1.500,00 e sarà posto a carico dell'eventuale acquirente.

E

Sul terreno in comune di Perugia, loc. S. Martino in Campo, censito al foglio n. [redacted] NCT distinto con la particella n. [redacted]

Grava la "servitù perpetua e gratuita di passaggio pedonale e carrabile con qualsiasi mezzo costituita con atto autenticato nelle firme dal notaio Enzo Paolucci in data 28 aprile 1994 rep. n. 54877 trascritto a Perugia il 19/5/1994 al n. 6840 di formalità dove si legge che si esercita sulla strada esistente lungo il confine della particella [redacted] con le particelle [redacted] stesso foglio [redacted] e che congiunge la strada provinciale per Torgiano alla proprietà Picchiotti Pasqualini ed ha una larghezza di circa ml 5".

Atto giudiziario del 22.10.02 rep. 3289, decreto ingiuntivo a favore di Banca dell'Umbria 1462 SpA, per il pagamento del capitale di €. 66.124,34 oltre spese ed interessi, sui diritti di proprietà per 1/1 del sig. YY, formalità n. 6235 del 13.11.2002.

Atto giudiziario del 29.11.02 rep. 3628, decreto ingiuntivo a favore di Banca Toscana SpA, richiedente avv. Luca Tamburelli, per il pagamento del capitale di €. 93.529,04 oltre spese ed interessi, sui diritti di proprietà per 1/1 del sig. YY, formalità n. 6729 del 04.12.2002.

Atto giudiziario del 29.11.02 rep. 3620, decreto ingiuntivo, richiedente avv. P. Fantusati a favore di MPS Gestione Crediti Banca SpA, per il pagamento del capitale di €. 362.237,95 oltre spese ed interessi, sui diritti di proprietà per 1/1 del sig. YY, formalità n. 6738 del 04.12.2002.

Atto giudiziario del 07.09.11 rep. 1808, pignoramento immobili. Richiedente avv. P. Fantusati a favore di Banca MPS SpA, per il pagamento di €. 520.271,89 oltre spese ed interessi, sui diritti di proprietà per 1/1 della s.ra XX, formalità n. 17192 del 05.10.2011.

F

Sui terreni in comune di Torgiano, Voc. Panta, censito al foglio n. [redacted] NCT, distinto con le particelle n. [redacted] e [redacted]

Atto giudiziario del 22.10.02 rep. 3289, decreto ingiuntivo a favore di Banca dell'Umbria 1462 SpA, per il pagamento del capitale di €. 66.124,34 oltre spese ed interessi, sui diritti di proprietà per 1/1 del sig. YY, formalità n. 6235 del 13.11.2002.

Atto giudiziario del 29.11.02 rep. 3628, decreto ingiuntivo a favore di Banca Toscana SpA, richiedente avv. Luca Tamburelli, per il pagamento del capitale di €. 93.529,04 oltre spese ed interessi, sui diritti di proprietà per 1/1 del sig. YY, formalità n. 6729 del 04.12.2002.

Atto giudiziario del 29.11.02 rep. 3620, decreto ingiuntivo, richiedente avv. P. Fantusati a favore di MPS Gestione Crediti Banca SpA, per il pagamento del capitale di €. 362.237,95 oltre spese ed interessi sui diritti di proprietà per 1/1 del sig. YY, formalità n. 6738 del 04.12.2002.

Atto giudiziario del 02.12.02 rep. 5389, decreto ingiuntivo a favore di Cassa di Risp, di Firenze SpA, per il pagamento del capitale di €. 125.193,19 oltre spese ed interessi, sui diritti di proprietà per 1/1 del sig. YY, formalità n. 6671 del 03.12.2002

* * * * *

Si rileva che quasi tutti gli atti giudiziari iscritti sui beni indicati sotto le lettere A, B, C, D, E ed F sono antecedenti alla separazione consensuale con assegnazione dei beni del 2005 a favore della s.ra XX. Per tale motivo molti degli atti giudiziari sono iscritti sui diritti di proprietà del sig. YY invece che dell'attuale proprietaria s.ra XX.

G

Sul Terreno/Corte in comune di Perugia, loc. Balanzano, censito al foglio NCT, distinto con la particella ex n. [redacted], che soppressa, ha originato le particelle n. [redacted] (ex part. [redacted]), e n. [redacted] (ex part. [redacted]):

Atto giudiziario del 29.11.02 rep. 3620, decreto ingiuntivo, richiedente avv. P. Fantusati a favore di MPS Gestione Crediti Banca SpA, per il pagamento del capitale di €. 362.237,95 oltre spese ed interessi sui diritti di proprietà per 8/18 del sig. YY, formalità n. 6738 del 04.12.2002. Essendo però tale atto successivo al rogito Notaio Siciliano Patrizia Sara in data 28/09/2001 rep. n. 1931/726, con il quale altri quattro soggetti avevano già acquistato gli stessi beni, si esclude il bene dalla procedura.

* * * * *

Il sottoscritto CTU ha proceduto in data 30/01/2013, ad una ispezione presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia, per verificare l'aggiunta di altre eventuali annotazioni successive al 26/10/2011¹².

Dalla verifica condotta sui due soggetti eseguiti (all. n. 61 e 62), risulta la trascrizione contro del 16/11/2011, reg. part. n. 1923, reg. gen. 28290, Pubb. Uff. Ufficiale giudiziario Corte di appello, rep. 1808 del 5/11/2011, verbale di pignoramento immobili siti in Torgiano, richiedente avv. Paolo Fantusati, riferentesi alla precisazione che i terreni censiti al NCT al f. [redacted] part. [redacted] sono siti in comune di Torgiano, e non in quello di Perugia, dove per mero errore materiale erano stati indicati nell'atto di pignoramento di cui all'attuale procedura n. 535/2011.

Vincoli di carattere ambientale, storico od artistico

Possono ricavarsi dai certificati di destinazione urbanistica del comune di Perugia in data 21/11/2011 e del comune di Torgiano in data 3/11/2011, compresi nella documentazione ipocatastale agli atti della procedura.

Il CdU del comune di Perugia è poco comprensibile, poiché richiama tutte insieme le particelle pignorate e per le stesse elenca tutte le tipologie di vincolo esistenti, senza alcuna distinzione tra una particella e l'altra.

Tale prassi di rilasciare il CdU è deprecabile, in quanto genera solo confusione, né può ritenersi percorribile l'ipotesi di chiedere un CdU per ogni singola particella, poiché nel caso in specie richiederebbe una spesa di qualche migliaio di euro.

¹² E' la data delle ispezioni allegate alla documentazione ipo catastale negli atti della procedura.

Coordinando quindi il CdU del comune di Perugia con la cartografia disponibile, si può ricavare, in base agli indirizzi generali della pianificazione urbanistica comunale, che:

I beni accorpati sotto la lettera A, sono aree di particolare interesse agricolo "EA1" con edificio di interesse tipologico "R".

In minimissima parte zona per servizi di interesse privato (località "il Sardo") ed area per spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e lo sport.

La part. ~~10~~ e parte della ~~11~~ ricadono nella fascia di rispetto fluviale del fiume Tevere ed in minima parte bosco di particolare interesse ambientale "Ba" in ambito di riserva naturale "RN".

Limitatamente alle part. ~~12~~ e ~~13~~, esse sono per una parte, vincolate dalla linea del metanodotto SNAM.

Limitatamente alle part. ~~14, 15, 16, 17, 18~~, ricadono nella fascia di rispetto stradale.

I beni accorpati sotto la lettera B, ricadono in parte nell'ambito della fascia di rispetto delle strade, in parte in area per sosta attrezzata..

I beni accorpati sotto le lettere C e D, sono aree di particolare interesse agricolo "EA1" con edificio di interesse tipologico "R".

Limitatamente alle part. n. 19 in parte e n. 1178 ricadono nella fascia di rispetto ferroviaria della linea FCU.

Il terreno sotto la lettera E, è un'area di particolare interesse agricolo "EA1".

Per i terreni in comune di Torgiano, accorpati sotto la lettera F:
in quanto all'area distinta con la part. n. ~~19~~ (di mq 9.590), ricade in zona EA, aree agricole di pregio, dove gli interventi dovranno rispettare i limiti di edificabilità fondiaria stabiliti dall'art. 34 L.R. 31/97 (come sostituiti dagli artt. 32, 33, 34, 35 della L.R. 11/05): per residenze If = 2 mq/ha, Hmax m. 6,50; per annessi If = 40 mq/ha.

In quanto all'area distinta con la part. n. ~~20~~ (di mq 590), ricade in zona EB aree boscate, dove è vietato ogni intervento di carattere edificatorio.

Sussiste anche il vincolo paesaggistico sulle aree boscate e sui corsi d'acqua ex D.Lgs. 490/99, oltre al vincolo ai sensi dell'art. 142 del D. Lgs. 42/2004, e delle aree di studio D.P.G.R. 61/98.

L'intero territorio dei Comuni di Perugia e Torgiano è classificato in zona sismica di 2^a categoria secondo il DPCM n. 3274/2003 e la DGR 18/6/2003 n. 852 "approvazione della classificazione sismica del territorio regionale", e pertanto è soggetta alle disposizioni della Legge 64/74 in caso occorresse, in futuro, realizzare opere edili di adeguamento o ristrutturazione sui fabbricati esistenti o parti di essi.

* * * * *

6) Informazioni sulle spese e cause in corso

Non risultano segnalate spese straordinarie già stabilite dai proprietari, né cause in corso eccetto quanto segnalato nel corso del sopralluogo del 26/01/2013 "un contenzioso tra i comproprietari ~~Settimio Codacci~~ e ~~Giuseppe~~, di cui potrà meglio riferire il legale che seguì la disputa, e che forse potrebbe essere stata anche estinta". Del permanere di tale contenzioso il sottoscritto Ciu non ha avuto alcuna conferma, pur se richiesta.

* * * * *

7) Precedenti proprietari nell'ultimo ventennio

Dalla documentazione acquisita si rileva che i beni costituiti da:

(A)

Terreni e fabbricati rurali in comune di Perugia, loc. Balanzano, censiti al NCT al Foglio ~~001~~

con le particelle:

~~1008, 1009, 1010, 1011, 1012, 1013, 1014, 1015,~~

limitatamente alla quota di proprietà della s.ra XX pari ad 1/3, in regime di separazione dei beni, essa proviene da atto pubblico in data 19/01/2005 rep. n. 4965, rogante Tribunale Civile di Perugia: verbale di separazione consensuale con assegnazione dei beni.

La rimanente quota di proprietà per 2/3 è condivisa con altri sei proprietari nelle quote di: 18/162, 1/6, 12/162, 1/6, 12/162, 12/162.

Prima della data suddetta la proprietà era del sig. YY per la quota di 9/27 (pari ad 1/3) comune e pro indiviso tra le parti, proveniente da "atto di divisione costituzione di servitù" del 28/09/2001 rep. n. 1931/726 rogante notaio d.ssa Patrizia Sara Siciliano.

Il sig. YY aveva acquisito la complessiva quota di proprietà di 54/162 proveniente in parte dall'atto del 11/09/2001 rep. n. 1885/711 rogante notaio d.ssa Patrizia Sara Siciliano, con il quale il sig. YY aveva acquistato, la quota di proprietà di 9/162 dalla signora ~~001~~, mentre per la restante parte, così come per la venditrice s.ra ~~001~~, i diritti di proprietà erano pervenuti in forza di giusti e legittimi titoli in epoca anteriore al 1/01/1963 (c.f.r. atto notaio Siciliano rep. 1885/711)¹³.

In quanto al terreno distinto con la particella ex n. ~~001~~, è un residuo dell'area di lottizzazione proveniente dalla urbanizzazione convenzionata con rogito del notaio dr. Paolucci Enzo n. 19110 di rep. in data 11/12/1990.

La particella ex n. ~~001~~ di mq 260,00 è stata soppressa ed ha originato le rate di terreno n. ~~001~~ di mq 54,00, ~~1005~~ di mq 70,00, 1186 di mq 66,00, 1187 di mq 70,00, ciascuna di esse consiste in una striscia di terreno a margine del marciapiede stradale, e sono di proprietà del Comune di Perugia derivante da atto pubblico del 5/12/2007 repertorio n. 70604 rogante notaio Carbonari Marco, per cessione di diritti reali a titolo gratuito.

Ritenendo che non sussista interesse nel proporre la vendita, si evita di risalire ai titoli di proprietà degli ultimi venti anni.

(B)

I terreni in comune di Perugia, loc. S. Martino in Campo, censiti al Foglio ~~001~~ NCT con le particelle n. ~~1001~~

ed i fabbricati nella stessa località del comune di Perugia, censiti al Foglio ~~001~~ NCEU, con le particelle:

ex ~~1001~~, ex ~~1002~~, risultano entrambi soppressi per frazionamento e fusione dal 9/5/2011, ed hanno originato le particelle:

ex ~~1003~~ e ~~1004~~.

¹³ Si specifica che la provenienza anteriormente al 2001 non è perfettamente e completamente ricostruibile per l'eccessivo frazionamento delle proprietà. Non si rilevano, infatti, ulteriori informazioni nemmeno dagli atti ufficiali, quali i rogiti del 2001 rogante notaio Siciliano, oppure dalle visure catastali, che anteriormente al 2001 riportano nella sezione degli intestati "da verificare fino al 30/3/1978".

limitatamente alla quota di proprietà pari ad 1/3 della s.ra XX, in regime di separazione dei beni, essa proviene da atto pubblico in data 19/01/2005 rep. n. 4965, rogante Tribunale Civile di Perugia: verbale di separazione consensuale con assegnazione dei beni.

La rimanente quota di proprietà per 2/3 è condivisa con altri sei proprietari nelle quote di: 18/162, 27/162, 12/162, 27/162, 12/162, 12/162.

Prima del 19/01/2005 la proprietà era del sig. YY per la quota di 9/27 (pari ad 1/3) comune e pro indiviso tra le parti, proveniente da "atto di divisione costituzione di servitù" del 28/09/2001 rep. n. 1931/726 rogante notaio d.ssa Patrizia Sara Siciliano.

Il sig. YY aveva acquisito la complessiva quota di proprietà di 54/162 proveniente in parte dall'atto del 11/09/2001 rep. n. 1885/711 rogante notaio d.ssa Patrizia Sara Siciliano, con il quale il sig. YY aveva acquistato, la quota di proprietà di 9/162 dalla signora Gallina Anna Maria, e per la restante parte, così come per la venditrice s.ra Gallina Anna Maria, i diritti di proprietà erano pervenuti in forza di giusti e legittimi titoli in epoca anteriore al 1/01/1963 (c.f.r. Atto notaio Siciliano rep. 1885/711)¹⁴.

in comune di Perugia, loc. S. Martino in Campo, Terreno censito al Foglio ~~101~~ NCT
particella ex n. ~~101~~ - relitto strada di mq 1.565,00, soppressa dal 23/11/2011 ha originato la
particella n. ~~101~~. La rata di terreno è in adiacenza alla Strada Statale Tiberina 3 bis - E 45.

La proprietà del sig. YY per la quota di 9/27 (allo stato attuale in comune con altri 6 comproprietari) proviene da giusti e legittimi titoli in epoca anteriore al 29/9/1995 in cui l'esecutato ha mantenuto la stessa quota di proprietà.

In epoca anteriore al 29/9/1995 la proprietà era di ANAS - Ente Nazionale per le Strade.

(C)

Il piccolo appezzamento di terreno, in comune di Perugia loc. S. Martino in Campo, strada di S. Andrea d'Agliano, con sovrastante piccolo manufatto rurale destinato a pozzo, cat. "ente urbano" di mq 7,00, distinto al NCT al Foglio n. ~~101~~ con la particella n. ~~101~~ è di proprietà della s.ra XX, in regime di separazione dei beni, per la quota di 1/2 (condivisa con altri 3 comproprietari), proviene da atto pubblico in data 19/01/2005 rep. n. 4965, rogante Tribunale Civile di Perugia: verbale di separazione consensuale con assegnazione dei beni.

Prima del 19/01/2005 i diritti di proprietà pari ad 1/2 erano del sig. YY in forza di "atto di divisione costituzione di servitù" del 28/09/2001 rep. n. 1931/726 rogante notaio d.ssa Patrizia Sara Siciliano.

In epoca antecedente al 28/09/2001 il sig. YY era proprietario del bene per la quota di 9/27, dove le altre quote per complessivi 18/27 erano divise con altri 5 comproprietari. I diritti di proprietà erano pervenuti al sig. YY in forza di giusti e legittimi titoli in epoca anteriore al 1/01/1963.

Gli immobili costituiti dai terreni e fabbricati graffati, in comune di Perugia, in loc. S. Martino in Campo, fraz. S. Andrea d'Agliano, costituito dai terreni censiti al Foglio ~~101~~ NCT con le particelle: n. ~~101~~, ente urbano di mq 1.692,00, al quale sono graffate due porzioni di due fabbricati, e n. ~~101~~, di mq 29,00, soppressa dal 14/03/2002 ed unita alla part.lla ~~101~~

ed i terreni appresso indicati sotto la lettera D,

(D)

in comune di Perugia, in loc. S. Martino in Campo, fraz. S. Andrea d'Agliano, censiti al Foglio ~~101~~ NCT con le particelle:

~~101~~

sono di proprietà della s.ra XX per la quota di 1/1, in regime di separazione dei beni, proveniente da atto pubblico in data 19/01/2005 rep. n. 4965, rogante Tribunale Civile di Perugia: verbale di separazione consensuale con assegnazione dei beni.

Prima del 19/01/2005 i diritti di proprietà pari ad 1/1 erano del sig. YY in forza di "atto di divisione costituzione di servitù" del 28/09/2001 rep. n. 1931/726 rogante notaio d.ssa Patrizia Sara Siciliano.

In epoca antecedente al 28/09/2001 il sig. YY possedeva i diritti di proprietà con altri 4 comproprietari, in forza di giusti e legittimi titoli in epoca anteriore al 1/01/1963.

(E)

Il terreno in comune di Perugia, loc. S. Martino in Campo, censito al Foglio n. 63 NCT con la particella n. 198 risulta di proprietà dei signori: ~~Discepoli Graziana, Gallina Fabio, Discepoli Sergio~~, Sergio, proveniente da atto di compravendita con permuta rogante dr. Briganti Mario rep. 222326 del 31/10/2005 e per successione del fu ~~Discepoli Sergio~~.

Prima del 31/10/2005 il diritto di proprietà per l'intera quota (1/1) era della s.ra XX in regime di separazione dei beni, proveniente da atto pubblico in data 19/01/2005 rep. n. 4965, rogante Tribunale Civile di Perugia: verbale di separazione consensuale con assegnazione dei beni.

Fino al 31/10/2005, il diritto della piena proprietà (1/1) era del sig. YY in forza di "atto di divisione costituzione di servitù" del 28/09/2001 rep. n. 1931/726 rogante notaio d.ssa Patrizia Sara Siciliano.

In epoca antecedente al 28/9/2001 la proprietà era pervenuta al sig. YY in forza di giusti e legittimi titoli in epoca anteriore al 1/01/1963.

(F)

Il terreno in comune di Torgiano, Voc. Panta, censito al Foglio n. 9 NCT con le particelle n. ~~100, 101, 102~~

è di proprietà della s.ra XX per la quota di 1/1, in regime di separazione dei beni, proveniente da atto pubblico in data 19/01/2005 rep. n. 4965, rogante Tribunale Civile di Perugia: verbale di separazione consensuale con assegnazione dei beni.

Fino al 31/10/2005, il diritto della piena proprietà (1/1) era del sig. YY in forza di "atto di divisione costituzione di servitù" del 28/09/2001 rep. n. 1931/726 rogante notaio d.ssa Patrizia Sara Siciliano.

Prima del 28/9/2001 fino al 11/9/2001 la proprietà è stata del sig. YY per la quota di 9/162 insieme ad altri cinque comproprietari.

Prima del 11/9/2001 e fino al 8/5/1991, la proprietà era suddivisa tra i signori Discepoli Graziana, Gallina Fabio, Maria Cristina, Paolo, in quote diverse tra loro.

(G)

Tra i beni pignorati è anche il cespite distinto al Foglio 351 NCT in comune di Perugia, loc. Balanzano, Terreno/Corte ex part. 6, ente urbano di mq 720,00 la quale, soppressa in data 24.01.2002 ha originato le part. lle: 608 (ex part. 6), 609 (ex part. 6/b).

Esse sono di proprietà dei signori: ~~Discepoli Sergio~~ per 3/9 e ~~Discepoli Sergio~~ in n. 3 proprietari ciascuno per 2/9, giusto atto Notaio Siciliano ~~Discepoli Sergio~~ Patrizia Sara in data 28/09/2001 rep. n. 1931/726.

Non essendo di proprietà degli esecutati già da prima che fossero iscritte formalità pregiudizievoli sui beni in esame, si ritiene di doverli escludere dal pignoramento-

* * * * *

8) Pratiche edilizie e regolarità, costi di sanatorie.

Le pratiche edilizie svolte sul fabbricato ubicato in Perugia, località San Martino in Campo, lungo la Strada Statale Tiberina 3 bis, E45, censito al NCEU al F. ~~0~~ p. b. ~~02301~~ e n. ~~02304~~, di che è stato possibile rintracciare, sono:

Licenza di costruzione n. 104 del 27/2/1965 per l'ampliamento dell'edificio.

Concessione a sanatoria n. 6393 del 21/5/1992 per la ristrutturazione ed ampliamento di locali adioiti a bar, ristorante, magazzino, ufficio.

D.I.A. n. 350 del 6/10/2009 prot. 23180 in sanatoria per una veranda solare ed impianti tecnologici.

D.I.A. n. 1437 del 28/4/2011 prot. 66539 in sanatoria per alcune modifiche interne ed esterne

Certificato di idoneità statica in data 19/5/2011.

Deposito impianto termico del 24/12/2009 prot. 0237757 (Legge 10/91) e del 7/7/2011 prot. n. 0111173.

Deposito impianto elettrico del 23/12/2009 prot. 0237415 e del 7/7/2011 prot. n. 0111171.

Autorizzazione allo scarico delle acque reflue della Provincia di Perugia n. 230 del 8/5/2006.

Attestazioni di deposito ai sensi del D.M. 37/08, delle dichiarazioni di conformità impianti di adduzione gas, idrosanitari, di riscaldamento, radiotelevisivi ed elettronici, elettrico e messa a terra, del 17/5/2011 prot. n. 0078024, del 21/10/2011 prot. n. 0170324, del 20/7/2011 prot. n. 0118438.

Vista la completezza della documentazione e considerato che l'autorizzazione di agibilità è stata rilasciata previa verifica delle documentazione succitata e dopo il sopralluogo dei tecnici del comune di Perugia, in data 15/11/2011 n. 548 (all. n. 63) la regolarità edilizia del fabbricato deve ritenersi consolidata.

Non sono state rintracciate pratiche edilizie, presso l'Archivio Comunale, sui fabbricati rurali in Perugia loc. Balanzano, censiti al NCT al F. ~~0~~ particelle n. ~~02301~~, di cui occorre, però, evidenziare il loro attuale stato fatiscente ed inagibile, senza impianti e servizi igienici, per cui un eventuale recupero e riutilizzo dei fabbricati richiederebbe notevoli interventi recupero. Quindi andrebbero rinnovate tutte le pratiche edilizie eventualmente già svolte per dare agibilità agli edifici.

Sui fabbricati in Perugia, località S. Martino in Campo, strada S. Andrea d'Agliano, censiti al NCT al F. ~~0~~ con la part. n. ~~02301~~ e n. ~~02303~~ (rispettivamente autorimessa ed abitazione, graffati con il terreno) pur essendo stata richiamata per questi ultimi, nell'atto "di divisione e costituzione di servitù" del 28/09/2001 rep. n. 1931/726 rogante notaio d.ssa Patrizia Sara Siciliano, la concessione edilizia n. 3772 in data 4/11/1976, non è stata rintracciata alcuna pratica presso l'archivio comunale.

Per questi ultimi immobili nulla può riferirsi circa la loro regolarità edilizia per la mancanza di disponibilità delle pratiche edilizie.

* * * * *

9) Parere, formazione e descrizione dei lotti


considerazioni sulla divisibilità dei beni pignorati in quota indivisa

Gli immobili oggetto della procedura sono diversi tra loro per posizione, tipologia (terreni e fabbricati) per destinazione e uso dei cespiti. La formazione dei lotti tiene conto pertanto, dei seguenti criteri:

- l'ubicazione sul territorio, in modo da accorpare beni vicini tra loro;
- mantenere omogenea la destinazione e l'uso dei cespiti, così da accorpare tra loro i terreni agricoli in lotti diversi dagli immobili utilizzati per residenza od attività commerciale;
- per i suoli agricoli formare lotti omogenei, lavorabili senza eccessivo onere essendo vicini, e di dimensioni accettabili per rendere economicamente sostenibile la coltivazione con le relative spese, e nel contempo evitare eccessivi frazionamenti che porterebbero alla formazione di terreni interclusi con l'imposizione di fastidiose servitù di passaggio.

Per fornire una chiara visione degli immobili costituenti i beni in vendita, si allegano le planimetrie con l'indicazione degli accorpamenti proposti per formare i lotti .





LOTTO A (all. n. 64)

E' formato dai terreni in comune di Perugia, loc. Balanzano, censiti al NCT al Foglio  NCT con le particelle:

- 1 - Fabbricato rurale, mq 26,00
- 2 - Fabbricato rurale, mq 32,00
- 3 - in parte seminativo per mq 5.300,00, ed in parte seminativo arborato, per mq 870,00,
- 4 - Fabbricato rurale, mq 900,00
- 5 - Fabbricato rurale, mq 590,00
- 6 - seminativo, mq 41.580,00
- 7 - bosco alto, mq 1.900,00
- 8 - seminativo arborato, mq 11.752,00
- 9 - in parte seminativo irriguo per mq 3.287,00, ed in parte pascolo, per mq 117,00
- 10 - seminativo, mq 3.091,00.

I terreni, attualmente costituiscono di fatto un unico appezzamento coltivato da uno stesso soggetto, con sovrastanti fabbricati rurali i quali sono "in pessimo stato di conservazione e manutenzione", realizzati in epoca antecedente al 1/9/1967, hanno struttura portante in muratura completamente da ristrutturare, per cui non è stato attribuito ad essi alcun valore commerciale.

L'estensione complessiva degli immobili suddetti è di mq 69.445,00 di cui i terreni occupano l'area di mq 67.287,00 ed i restanti mq 1.548,00 sono la superficie catastale dei fabbricati rurali.

L'area è pianeggiante, vi si accede dalla strada principale di via del Commercio sulla quale si affacciano i lotti distinti dalle particelle nn. ,  e . Da via del Commercio attraverso la strada vicinale di Palazzo dei Prati si accede agli altri terreni che si estendono verso sud fino al confine con il fiume Tevere con la particella n.  ("bosco alto" di mq 1.900,00).

La coltivazione praticata è di grano, mais, graminacee in genere, oltre tabacco e favetta, compatibilmente con la stagione e con una rotazione delle colture tale da non depauperare la produttività del terreno

Il diritto di proprietà del bene è pari alla quota di 1/3, e la restante quota è condivisa con altri comproprietari, in comune e pro indiviso per l'intero cespite.

La divisibilità del bene è possibile rispettando i diritti delle quote di proprietà di ciascuno, assegnando le particelle accorpate e ricorrendo a eventuali frazionamenti di alcune quote per ottenere una equa suddivisione tra i comproprietari.

LOTTO B (all. n. 65)

E' formato dal fabbricato au uso commerciale e dagli spazi esterni ad esso, ubicati in comune di Perugia, S. Martino in Campo, lungo la Strada Statale Tiberina 3 bis - E 45 censiti al foglio ~~00~~ NCEU con le particelle:
n. ~~00~~, di estensione mq 1.050,00
n. ~~00~~, di estensione mq 460,00

I predetti terreni costituiscono il sedime del fabbricato formato dalle due unità immobiliari censite al Foglio ~~00~~ NCEU con le particelle:
ex n. ~~00~~ - cat. C1 (negoziio), di mq 280,00,
ex n. ~~00~~ - cat. C2 (garage), di mq 72,00,
entrambi i subalterni risultano soppressi per frazionamento e fusione dal 9/5/2011 originando le particelle:
n. ~~00~~ - cat. C1 (negoziio), di mq 300,00 (catastali),
n. ~~00~~ - cat. C2 (garage), di mq 29,00 (catastali).

Alla data del sopralluogo (1/12/2012), il subalterno 4 era oggetto di ristrutturazione, mentre il locale sub. 3 è utilizzato per attività commerciale, bar e ristorazione. La superficie maggiore del locale è utilizzata per l'attività connessa al bar, le altre aree sono destinate al servizio "tavola calda" in continuità con la zona bar, sono ben distinte invece, la zona cucina e quella dei w.c. L'edificio è monopiano, con struttura portante in c.a. e muratura esterna di tamponatura in laterizio. L'attuale conformazione deriva da un ampliamento realizzato con la licenza di costruzione del 27/2/1965 n. 104. L'altezza interna netta nella zona del bar è di m. 3,25, alla quale è da aggiungere l'intercapedine creata dal controsoffitto di circa cm 30 per la conduzione degli impianti. Sul retro è presente un piccolo vano tecnico in aderenza al fabbricato. Le rifiniture, gli impianti e gli arredi sono quelli che caratterizzano l'attività suindicata. Su un lato del fabbricato è realizzata in aderenza una veranda coperta e chiusa perimetralmente da un'ampia vetrata arredata con panche e tavoli. Dalle misurazioni effettuate e dalle indicazioni planimetriche catastali si è calcolata una superficie utile reale di mq 360,00 circa per il sub. 3 e di circa mq 29 per il sub. 4.

I terreni distinti con le particelle n. ~~00~~ e ~~00~~ circondano il fabbricato e costituiscono l'area di transito, sosta e parcheggio connessa all'attività del bar- ristorazione. Sono pavimentate in conglomerato bituminoso con l'inserimento di piccole aree verdi.

I beni costituiti dal fabbricato e dalle rate di terreno circostanti usate per area di sosta e transito, sono di proprietà della s.ra XX per la quota di 1/3, e non è possibile operare una comoda divisibilità dei beni tra i comproprietari senza alterare profondamente l'uso e la funzionalità a cui oggi sono destinati i beni medesimi.

Altra area accorpata al lotto è quella censita al NCT al foglio n. ~~00~~, con la particella ex n. ~~00~~ "reliitto strada" di mq 1.565,00, soppressa dal 23/11/2011 ha originato la particella n. ~~00~~ sub ~~00~~. La rata di terreno è in adiacenza alla Strada Statale Tiberina 3 bis - E 45 e coincide in parte con la zona di svincolo dalla S.S. E 45 verso l'area di servizio. La proprietà è in comune con altri comproprietari, inoltre lo svincolo è utilizzato per accedere sia al fabbricato dell'area bar-ristorazione, che alla stazione di distribuzione carburanti fondata su un'altra distinta particella non soggetta al pignoramento.

Il diritto di proprietà di quest'ultimo bene è del sig. YY per la quota di 1/3, e la restante quota è condivisa con altri comproprietari, in comune e pro indiviso per l'intero cespite.
Non è possibile effettuare una comoda divisibilità del bene senza stravolgere l'attuale funzionalità e gestione dell'area.

LOTTO C (all. n. 66)

E' formato dal **terreno** in comune di Perugia, loc. S. Martino in Campo, fraz. S. Andrea d'Agliano, censito al Foglio ~~3~~NCT con:

particella n. ~~102~~, piccolo appezzamento di terreno con sovrastante piccolo manufatto rurale destinato a pozzo, cat. "ente urbano" di mq 7,00.

~~1~~ - ente urbano di mq 1.692,00

~~1~~ - in parte seminativo per mq 100,00, ed in parte seminativo arborato, per mq 42,00,

~~1~~ - seminativo, cl. 2, mq 1.085,00,

ex ~~1~~ - di mq 29,00, soppressa dal 14/03/2002 ed unita alla part.lla ~~1~~

Alla particella n. ~~1~~ (corte) sono graffate due porzioni di fabbricati distinti al F. ~~1~~ del NCEU con le particelle:

n. ~~1~~ cat. C/6, di mq 75 (superficie catastale),

n. ~~1~~ cat. A/2, vani 11.

L'area formata dalle attuali particelle n. ~~102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000~~, è estesa mq 2.919,00 e forma la corte delle porzioni dei fabbricati sopradetti.

Infatti alla part. n. ~~1~~ sono graffate le due porzioni di due distinti fabbricati: un garage ed una abitazione.

Il **garage**, distinto con la part. n. ~~1~~ cat. C/6, è adibito ad autorimessa, ha un lato in comune con l'altra porzione del fabbricato, di proprietà di altri soggetti.

Il sub. 2 è a sua volta suddiviso all'interno in due vani ad uso garage, ciascuno con proprio ingresso provvisto di serranda metallica avvolgibile, ampia m. 2,80.

La superficie interna netta è di circa mq 16,00 per ciascun garage. L'altezza interna segue l'inclinazione della copertura ed è variabile da un massimo di mt. 5.50 ad un minimo di circa m. 3,50 sul bordo laterale. La struttura è in muratura portante di cm 30 di spessore.

Su un lato è realizzata una rimessa di mq 6,00 circa ed altezza interna di m. 2,50.

Con un ingresso laterale alla porzione di fabbricato è indicato nella planimetria catastale un altro locale di circa mq 16,00 con le stesse caratteristiche dei due garage anzidetti, a questi ultimi due vani non si è potuto accedere.

L'**abitazione** occupa una porzione dell'altro fabbricato graffato alla part. ~~1~~, formato da un piano terra ed un piano 1°, è di proprietà della s.ra XX, ed è censita con la part. n. ~~1~~ cat. A/2.

L'abitazione è composta da un piano terra con ingresso, cucina abitabile con camino e retro cucina, sala pranzo, un wc di servizio. Tramite una scala interna circolare situata nel vano di ingresso si accede al piano superiore dove sono: soggiorno, 3 camere e due bagni.

La struttura è in muratura di pietrame portante, le rifiniture sono medio alte, pavimenti in cotto, soffitto con travetti in legno e voltine a vista.

Gli impianti sono autonomi ed appaiono a norma, sebbene non siano stati verificati, l'immobile è abitato e ben mantenuto, l'impianto di riscaldamento è alimentato da una caldaia a gasolio esterna all'abitazione, integrato con un pannello solare non visibile, a filo del tetto, per la sola produzione di acqua calda.

Dalle misurazioni effettuate e dalle indicazioni planimetriche catastali si è calcolata una superficie utile di mq 180,00 circa sviluppata sui due piani. L'altezza netta interna è di m. 2,60. lo spessore

della muratura è consistente, di circa cm 60 al piano terra che si riduce tra i 30 e 40 cm al piano superiore.

Dinanzi al lato dell'ingresso orientato a sud, che continua facente angolo sul lato ovest, è presente un ampio portico pavimentato che si affaccia sulla corte. Questa è formata attualmente dalle particelle n. 19 la più ampia tra quelle che formano la corte dell'abitazione. La part. n. 1178 è un'area di forma triangolare inserita tra il fabbricato e la Ferrovia Centrale Umbra. La part. n. 1179 si estende sul lato del fabbricato garage, e si prolunga con una striscia di terreno fino alla strada privata di accesso.

Attualmente la corte che serve le due porzioni del fabbricato appare senza distinzione di confini, ma potrà essere divisa agevolmente, ad esclusione del piccolo manufatto "pozzo" distinto con la part. n. 1176 di mq 7,00, che resta chiaramente indivisibile.

Si accede alla corte ed al fabbricato tramite la strada privata asfaltata con una percorrenza di circa m. 400 a partire dalla ex Strada Statale Tiberina. Detta stradina occupa le aree distinte al catasto terreni al foglio ~~31~~ con le particelle n. ~~1222, 1223, 1224, 1225, 1226, 1227, 1228, 1229, 1230~~ la cui proprietà comune e indivisa è di otto comproprietari, tra i quali sono la s.ra XX ed il sig. YY. ciascuno per la quota di 1/3.

Il futuro eventuale acquirente dovrà quindi avere il diritto di passaggio sulla predetta strada privata per potere raggiungere gli immobili di cui al Lotto C.

LOTTO D (all. n. 66)

È formato dal terreno in comune di Perugia, loc. S. Martino in Campo, fraz. S. Andrea d'Agliano, censito al Foglio ~~31~~ NCT con le particelle:

~~1231~~, seminativo, di mq 3.190,00,

~~1232~~, seminativo, di mq 10.086,00,

~~1233~~, in parte seminativo per mq 100,00, ed in parte seminativo arborato, per mq 58,00.

I terreni suddetti possono essere accorpati e costituire un unico appezzamento di terreno avente una estensione complessiva di mq 13.434,00, l'intera area è pianeggiante, vi si accede facilmente dalla stessa strada privata esistente che conduce al lotto C, che occupa le aree distinte al catasto terreni al foglio ~~31~~ con le particelle n. ~~1234, 1235, 1236, 1237, 1238, 1239, 1240~~ la cui proprietà comune e indivisa è di otto comproprietari, tra i quali sono la s.ra XX ed il sig. YY. ciascuno per la quota di 1/3.

Il futuro eventuale acquirente dovrà quindi avere il diritto di passaggio sulla predetta strada privata per potere raggiungere gli immobili di cui al Lotto D.

LOTTO E (all. n. 67)

Il presente lotto è formato dal terreno in comune di Perugia, loc. S. Martino in Campo, censito al Foglio ~~31~~ NCT con la particella:

n. ~~1241~~, seminativo arborato esteso mq 5.440,00.

Il terreno pianeggiante e coltivato, è di proprietà dei sig.ri ~~XXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXX~~ proveniente da atto di compravendita con permuta rogante dr. Briganti Mario rep. 222326 del 31/10/2005, venditore la s.ra XX.

Il cespite è stato venduto successivamente alla presentazione dell'atto di pignoramento del 28/7/2011 oggetto della odierna procedura esecutiva n. 535/2011, tuttavia si rileva che sullo stesso bene risulta trascritta la formata n. 6738 del 04.12.2002 derivante dall'atto giudiziario del 29.11.02 rep. 3620, decreto ingiuntivo, richiedente avv. P. Fantusati a favore di MPS Gestione Crediti Banca SpA.¹⁵

¹⁵ Per maggiori dettagli si rimanda al par. 5 della relazione.

Essendo stato comunque inserito nella procedura, il sottoscritto Ctu ha eseguito le verifiche prescritte sul bene, inserendolo tra i lotti di vendita da solo, in modo che, qualora l'III/mo Giudice Esecutore ritenga di escluderlo dalla vendita non verrà condizionato o modificato nessuno degli altri lotti.

LOTTO F (all. n. 68)

E' formnato dai terreni in comune di Torgiano, Voc. Panta, censiti al Foglio 7 NCT con le particelle:

n. 38, seminativo arborato esteso mq 9.590,00

n. 39, bosco misto, esteso mq 590,00.

Entrambe le suddette particelle costituiscono un unico appezzamento di terreno esteso mq 10.180,00. La part. n. 38 occupa la striscia di suolo a confine con la sponda del fiume Tevere, per cui la parte pregiata del lotto è la più ampia part. n. 39, pianeggiante e coltivata.

Essendo a confine con il fiume Tevere l'area è in parte soggetta al vincolo costituito dalla fascia di rispetto fluviale.

* * * * *

In quanto ai terreni in comune di Perugia, loc. Balanzano, censiti al Foglio 7 NCT con la particella

ex n. 38, ente urbano di mq 720,00, non essendo di proprietà degli esecutati, per quanto relazionato al paragrafo 1, se ne **propone l'esclusione dalla procedura esecutiva**.

* * * * *

Per una maggiore comprensione di quanto descritto si possono osservare: la documentazione fotografica, gli estrattai di mappa catastale dei terreni e le planimetrie catastali dei fabbricati, tutti allegati alla presente relazione.

Relativamente ai fabbricati l'analisi dettagliata delle superfici degli ambienti è calcolata sul foglio elettronico pure esso allegato alla presente CTU (all. n. 69).

* * * * *

11) Accertamento del valore di mercato dei lotti

Criteri di stima.

Si è proceduto con il criterio comparativo in base ai valori commerciali di immobili aventi caratteristiche simili, inserendo alcuni correttivi che tengono conto della specificità e delle caratteristiche intrinseche dei beni soggetti al pignoramento.

Per quanto attiene i terreni agricoli, sono stati presi a riferimento i valori di mercato attuali. Ad esempio in zone periferiche di Perugia il suolo agricolo è quotato a circa € 30.000 ad ettaro (corrispondente ad € 3 al metro quadro).¹⁶

¹⁶ Dalla rivista "occasione casa" n. 01 gennaio 2013.

Per tenere conto che i beni in esame sono per lo più in posizioni ottimali e pianeggianti, i valori dei terreni seminativi sono stati incrementati rispetto ai valori medi indicati dalle agenzie di vendita. Si è ritenuto anche di differenziare i valori dei suoli in base alla coltura ed alla effettiva redditività, così ad un terreno boscato o ripariale al fiume è stato attribuito un valore unitario inferiore rispetto ad un'area a coltura seminativa.

Occorre precisare che le superfici dei suoli prese a riferimento per la stima del valore sono quelle indicate nel catasto terreni.

Per il fabbricato ad uso commerciale, compreso nel lotto B, è stato assunto un valore medio di mercato compreso tra € 900 ed € 1.500 relativo alla zona di San Martino in Campo. Il bene esaminato ha la specificità di non potersi assimilare né ad una attività esercitata nel centro di un abitato e nemmeno alla sua periferia, in quanto è localizzata lungo una strada di grande comunicazione come la E 45. Si è stimato congruo attribuire un valore di riferimento di € 1.200 al metro quadrato di fabbricato, leggermente ribassato per tenere conto anche della non intera proprietà messa in vendita. E' stata data anche una premialità economica alla disponibilità delle aree di parcheggio e di transito intorno al fabbricato, in quanto la presenza del suolo sebbene non sia edificabile né coltivabile, ha comunque un valore intrinseco e costituisce un valore aggiunto per lo svolgimento delle attività commerciali per l'immobile servito.

In quanto al fabbricato ad uso abitazione, compreso nel lotto C, le richieste del mercato per abitazioni singole e indipendenti provviste di un minimo di corte o giardino, alla periferia di Perugia, di circa mq 200 sviluppati sui due piani, sono tra € 250.000 ed € 300.000¹⁷. Il costo al metro quadrato per tali abitazioni residenziali, per quanto sia difficile stabilirlo, è stimato anche dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, per la zona di S. Martino in Campo, tra i valori di €/mq 1.050 ed €/mq 1.450, e tra €/mq 395 ed €/mq 580 per i garage.

L'analisi effettuata su apposito foglio elettronico allegato alla relazione, in base ad un valore unitario stimato di €/mq 1.100¹⁸ per l'abitazione e di €/mq 480 per il fabbricato dei garage, ha determinato un valore di € 250.254 per l'abitazione, di € 32.280 per il fabbricato dei garage, oltre al valore della corte.

Per tutti i fabbricati sono state considerate le superfici commerciali virtuali ottenute sommando le superfici nette interne con le superfici impegnate dalle murature, dai portici coperti e pavimentati, con un coefficiente di riduzione pari a 0,3.

Valore stimato dei lotti

Il calcolo analitico dei lotti di vendita, partendo dal valore dei singoli immobili, è riportato su un apposito foglio di calcolo (all. n. 70) in cui in base ai criteri illustrati, sono stati determinati i seguenti valori, in cifra arrotondata, da porre a base d'asta, :

LOTTO A:

Diritti di piena proprietà sui terreni e fabbricati rurali, pari ad 1/3.
Valore da porre a base d'asta, €. 73.500,00

¹⁷ Dalla rivista "occasione casa" n. 01 gennaio 2013, casa singola di mq 230 in S. Andrea d'Agliano € 275.000.
¹⁸ E' un valore basso rispetto al valore medio indicato dall'Osservatorio Immobiliare perché tiene conto della mancanza del fascicolo edilizio del fabbricato.

LOTTO B:

Diritti di piena proprietà sui terreni e sul fabbricato, pari ad 1/3.

Valore da porre a base d'asta, **€. 187.300,00**

LOTTO C:

Diritti di piena proprietà sui terreni e porzioni di fabbricati, pari ad 1/1

unitamente ai diritti di proprietà pari ad 1/2 sul piccolo ente urbano

“pozzo” di mq 7,00 censito al catasto fabbricati con la part. n. 1176

Valore da porre a base d'asta, **€. 313.700,00**

LOTTO D:

Diritti di piena proprietà sui terreni, pari ad 1/1.

Valore da porre a base d'asta, **€. 44.300,00**

LOTTO E:

Diritti di piena proprietà sul terreno, pari ad 1/1.

Valore da porre a base d'asta, **€. 18.000,00**

LOTTO F:

Diritti di piena proprietà sui terreni, pari ad 1/1.

Valore da porre a base d'asta, **€. 32.100,00**

Per tutti i lotti il prezzo indicato deve intendersi a corpo e non a misura, e comprende le unità immobiliari che sono descritte nella formazione dei rispettivi lotti.

* * * * *

Ritenendo di avere espletato il mandato ricevuto, e ringraziando per la fiducia accordatami, resto a disposizione dell'Illustrissimo sig. G.E. per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Costituiscono parte integrante della presente relazione, tutti gli allegati, richiamati nella presente relazione, con apposita numerazione.

Si allega altresì, per restituzione, la documentazione ipo-catastale ritirata nel corso della convocazione per il giuramento di rito, nonché in adempimento al quesito n. 13, e ad uso esclusivo del Giudice Esecutore: copia degli atti di provenienza dei beni (atto notarile pubblico del 28/9/2001 rep. 1931/726 rogante notaio Siciliano ed atto notarile pubblico del 31/10/2005 rep. 222326/37442 rogante notaio Briganti).

Perugia, li 15/02/2013

ringraziando per la fiducia accordata
si porgono distinti ossequi
il CTU: ing. Antonio Galiano