

**Giuseppina Lemmi**

**Dottore Agronomo**

Via XX Settembre n.6

06121Perugia

Cell. 3470820637

giuseppinalemmi@yahoo.it

g.lemmi@epap.conafpec.it

## TRIBUNALE DI PERUGIA

### Esecuzione immobiliare n. 486/2014

Perizia di stima della piena proprietà di immobili siti in  
Città di Castello, censiti al Fg Omissis  
part.Omissis Omissis Omissis Omissis e Fg Omissis part.  
Omissis

 **ASTA**legale.net



**Il C.T.U**

# PERIZIA DI STIMA

Nell'Esecuzione Immobiliare n° 486/14 R.G. Es.

Promossa da:

**OMISSIS OMISSIS**  
**Attrice**

CONTRO

**OMISSIS OMISSIS**  
**Convenuti**

\*\*\*\*\*

Ill. mo G.I. Dr. ssa Francesca ALTRUI,

nella Esecuzione Immobiliare di cui in oggetto la S.V., disponeva la nomina della sottoscritta C.T.U.

Dott.ssa Agr. Giuseppina LEMMI, con invito a comparire all'Udienza del 04 aprile 2016 alle ore 9,00.

Accettato l'incarico, la sottoscritta, nel giorno e nell'ora sopra fissata, prestava il giuramento di rito e la S.V. poneva il seguente quesito: provveda l'esperto,

*1) all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari, comprensiva dei confini, e all'identificazione catastale dell'immobile, distinguendo, in caso di più debitori comproprietari o più esecutati, la natura del diritto a ciascuno spettante e le rispettive quote di spettanza, evidenziando l'eventuale non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati all'atto di pignoramento ed indicando tutti gli ulteriori elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto (ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n.1249/39), acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;*

*2) ad una sommaria elencazione e descrizione sintetica dei beni, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), del contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) delle caratteristiche e della destinazione della zona e dei servizi da essa offerti; degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e*

*accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, identificando ciascun immobile con una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo;*

*3) a verificare il titolo di proprietà e la sussistenza di eventuali diritti di comproprietà (specificando se si tratta di comunione legale tra coniugi o altro) o di altri diritti parziali, ovvero indicando chiaramente il diverso diritto o quota pignorata, distinguendola per ciascuno dei debitori eseguiti;*

*4) ad individuare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato dall'esecutato o da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento e alla data di scadenza per l'eventuale disdetta, ovvero alla sussistenza di eventuali controversie pendenti e all'eventuale data di rilascio fissata; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso;*

*5) ad individuare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene distinguendo tra quelli che resteranno a carico dell'acquirente (ad es. domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, pesi o limitazioni d'uso - oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione-, vincoli derivati da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, vincoli connessi con il carattere storico-artistico) e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura ovvero risulteranno non opponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, difformità urbanistico - edilizie, difformità catastali);*

*6) a fornire altre informazioni per l'acquirente, concernenti:*

*a. l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);*

*b. eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;*

*c. eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*

*d. eventuali cause in corso*

*7) ad individuare i precedenti proprietari nel ventennio elencando ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile prodotta dal creditore precedente;*

*8) alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di esistenza di opere abusive, ad indicare l'eventuale sanabilità ai sensi delle Leggi nn. 47/85 e 724/94 e i relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti;*

*9) ad esprimere il proprio motivato parere sulla opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e, in caso affermativo, procedere alla formazione di uno o più lotti identificando i nuovi confini e*

*provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

*10) a descrivere analiticamente ciascuno dei beni compresi nel lotto [un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL (appartamento, capannone ecc.) con riferimento alla lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima" di cui sub 2)]; ad indicare la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ad indicare in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; ad indicare nei medesimi paragrafi altresì le caratteristiche strutturali del bene e le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi, tramezzature interne, pavimentazione, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico etc..) precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; ad indicare altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.)*

*11) accertare, con adeguata motivazione, il valore di mercato dell'immobile con indicazione del criterio di stima utilizzato, anche in relazione ad eventuale incidenza sul valore dello stesso della condizioni di regolarità (o meno) amministrativa, e di stato libero o meno esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura e la assenza di garanzia per vizi occulti nonchè per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi; altri oneri o pesi; e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico -catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente;*

*12) ad identificare, nel caso di pignoramento di quota indivisa, i comproprietari e a valutare la sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e ad esprimere il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura; a predisporre, qualora ritenga il bene non comodamente divisibile, bozza di ordinanza di divisione secondo il modello reperibile in cancelleria;*

*13) ad allegare a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, il certificato di definitiva valutazione e la restante documentazione*

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

*14) ad inviare, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, e comunque almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza, copia della perizia al debitore, ai creditori procedenti ed intervenuti, a mezzo fax, posta o e-mail, e ad allegare all'originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii;*

*15) a sospendere le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e ad avvertire il giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario;*

*16) a riferire immediatamente al giudice circa ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;*

*17) a formulare tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.*

La sottoscritta in adempimento all'incarico ricevuto, dopo aver esaminato gli atti dell'esecuzione immobiliare relativi al bene pignorato, aver eseguito i necessari accertamenti e rilievi, ha redatto la seguente relazione peritale:

## PREMESSA

Il pignoramento trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Perugia il 12/11/2014 al n. 17924 particolare, in forza di Atto Giudiziario del 30/10/2014 con il n. 7200/2014 di repertorio a cui l'esecuzione immobiliare n. 486/14 fa riferimento colpisce i seguenti beni immobili:

### **1) Identificazione dei beni oggetto di esecuzione.**

*- Diritti di piena proprietà spettanti a OMISSIS OMISSIS E OMISSIS OMISSIS per una quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione, sulle seguenti particelle fra loro graffate:*

a) Ristorante, posto al piano seminterrato e al piano terra, ubicato in Comune di Città di Castello (PG), Località Collevocchio n. 16, identificato come opificio al C.F. al Foglio OMISSIS del Comune di Città di Castello, p.lla n. OMISSIS, sub. OMISSIS, categoria OMISSIS/OMISSIS,

senza classe, rendita € 2.711,40 (Graffata) (All. n. 1 e 4).

b) Abitazione in villino, posta al piano terra e al piano sottotetto, ubicata in Comune di Città di Castello (PG), Località Collevocchio n. 16, identificata al C.F. al Foglio OMISSIS nel Comune di Città di Castello, p.lla n. OMISSIS, sub.OMISSIS, categoria OMISSIS/OMISSIS, classe OMISSIS, consistenza 8,5 vani, superficie catastale totale 201 mq. e totale escluse aree scoperte 196 mq., rendita € 658,48 (Graffata) (All. n. 1 e 5).

c) Corte, ubicata in Comune di Città di Castello (PG), Località Collevocchio n. 16, identificata al C.F. al Foglio OMISSIS del Comune di Città di Castello, p.lla n. OMISSIS , sub. OMISSIS (Graffata). Distinta come bene comune non censibile, rappresenta la corte comune esterna dell'edificio a cui appartengono le due unità immobiliari precedentemente descritte ai punti a) e b), avente una superficie di Ha 00.31.85, compreso il sedime dei fabbricati (All. n. 1 e 6).

A detti immobili vi si accede: uscendo a Città di Castello Sud, dall'E-45, proseguendo poi per la strada provinciale n. 106, dopo circa 8,5 Km ci si immette a destra sulla strada comunale direzione Pietralunga, percorsi altri 2,5 Km, in prossimità della Località Collevocchio si svolta a destra e si prosegue infine per altri 500 metri su strada interna, presente in mappa e contraddistinta come servitù di passaggio, arrivando al civico n. 16. Coerenze: i beni immobili di cui in oggetto confinano con la medesima proprietà OMISSIS OMISSIS e OMISSIS OMISSIS su tutti i lati.

d) Fabbricato rurale, posto al piano terra e al piano primo, ubicato in Comune di Città di Castello (PG), Località Ranchi di Luca, identificata come Unità collabente al C.F. al Foglio OMISSIS del Comune di Città di Castello, p.lla n. OMISSIS, categoria OMISSIS/OMISSIS, senza classe, senza rendita (Graffata) (All. n. 1 e 7).

Per l'unità immobiliare descritta, è compresa la corte esterna, distinta al C.T. del Comune di Città di Castello, al Foglio n. OMISSIS, P.lla n. OMISSIS, Qualità Ente Urbano, Sup. Ha 00.17.10, compreso il sedime del fabbricato. A detto immobile vi si accede: uscendo a Città di Castello Sud, dall'E-45, proseguendo poi per la strada provinciale n. 106, dopo circa 8,5 Km ci si immette a destra sulla strada comunale direzione Pietralunga, percorsi altri 2,5 Km in prossimità della Località

Collevecchio, si svolta a destra e si prosegue infine per altri 1000 metri su strada interna, presente in mappa e contraddistinta come servitù di passaggio. Coerenze: il bene immobile di cui in oggetto confina con la medesima proprietà OMISSIS OMISSIS e OMISSIS OMISSIS su tutti lati.

e) Fabbricato rurale, posto al piano terra e al piano primo, ubicato in Comune di Città di Castello (PG), Località Collevecchio snc, identificata come Unità collabente al C.F. al Foglio OMISSIS del Comune di Città di Castello, p.lla n. OMISSIS, categoria OMISSIS/OMISSIS, senza classe, senza rendita (Graffata) (All. n. 1 e 8).

Per l'unità immobiliare descritta è compresa una piccolissima corte esterna, distinta al C.T. del Comune di Città di Castello, al Foglio n. OMISSIS, P.lla n. OMISSIS, Qualità Ente Urbano, Sup. Ha 00.01.80, compreso il sedime del fabbricato. A detto immobile vi si accede: uscendo a Città di Castello Sud, dall'E-45, proseguendo poi per la strada provinciale n. 106, dopo circa 8,5 Km ci si immette a destra sulla strada comunale direzione Pietralunga, percorsi altri 2,8 Km subito dopo la Località Collevecchio, si svolta a destra e si prosegue infine per altri 100 metri su strada comunale sdemanializzata sterrata. Coerenze: il bene immobile di cui in oggetto confina con la strada OMISSIS e con la medesima proprietà OMISSIS OMISSIS e OMISSIS OMISSISi, salvo altri.

f) Fabbricato rurale con cappella votiva, posto al piano terra, ubicato in Comune di Città di Castello (PG), Località Collevecchio snc, identificata come Unità collabente al C.F. al Foglio n. OMISSIS del Comune di Città di Castello, p.lla n. OMISSIS, categoria OMISSIS/OMISSIS, senza classe, senza rendita (Graffata) (All. n. 2 e 9).

Per l'unità immobiliare descritta è compresa una piccola corte esterna, distinta al C.T. del Comune di Città di Castello, al Foglio n. OMISSIS, P.lla n. OMISSIS, Qualità Ente Urbano, Sup. Ha 00.06.80, compreso il sedime del fabbricato. A detto immobile vi si accede: uscendo a Città di Castello Sud, dall'E-45, proseguendo poi per la strada provinciale n. 106, dopo circa 8,5 Km ci si immette a destra sulla strada comunale direzione Pietralunga, percorsi altri 2,8 Km subito dopo la Località Collevecchio, si svolta a destra e si prosegue infine per altri 100 metri su strada comunale sdemanializzata sterrata. Coerenze: il bene immobile di cui in oggetto confina con OMISSIS

sdemanializzata e con la medesima proprietà OMISSIS OMISSIS e OMISSIS OMISSIS su più lati.

g) Terreno, sito in Comune di Città di Castello (PG), Località Collevocchio, identificato al C.T. al Foglio OMISSIS del Comune di Città di Castello, p.lla n. OMISSIS, Qualità seminativo, Classe OMISSIS, Sup. Ha 06.16.40, Reddito Dominicale € 175,09, Reddito Agrario € 222,84. A detto immobile vi si accede: uscendo a Città di Castello Sud, dall'E-45, proseguendo poi per la strada provinciale n. 106, dopo circa 8,5 Km ci si immette a destra sulla strada comunale direzione Pietralunga, percorsi altri 3 Km e attraversata la Località Collevocchio, si arriva in prossimità dei terreni. Coerenze: il bene immobile di cui in oggetto confina con OMISSIS e con la medesima proprietà OMISSIS OMISSIS e OMISSIS OMISSIS su più lati, salvo altri (All. n. 3 e 10).

h) Terreno, sito in Comune di Città di Castello (PG), Località Collevocchio, identificato al C.T. al Foglio OMISSIS del Comune di Città di Castello, p.lla n. OMISSIS Qualità seminativo, Classe OMISSIS, Sup. Ha 00.33.70, Reddito Dominicale € 9,57, Reddito Agrario € 12,18. A detto immobile vi si accede: uscendo a Città di Castello Sud, dall'E-45, proseguendo poi per la strada provinciale n. 106, dopo circa 8,5 Km, ci si immette a destra sulla strada comunale direzione Pietralunga, percorsi altri 3 Km e attraversata la Località Collevocchio, si arriva in prossimità dei terreni. Coerenze: il bene immobile di cui in oggetto confina con la OMISSIS e con la medesima proprietà OMISSIS OMISSIS e OMISSIS OMISSIS su più lati (All. n. 3 e 10).

## **2) Descrizione sintetica dei beni.**

Il complesso immobiliare è costituito da: un edificio principale (ristorante e abitazione), disposto su tre livelli con corte esterna annessa, da due edifici rurali disposti su due livelli ognuno con corte pertinenziale, da un edificio rurale adibito a edicola religiosa, anch'esso con relativa corte e da due terreni agricoli; il tutto sito nel Comune di Città di Castello in Località Collevocchio.

I beni immobili facenti parte della presente procedura esecutiva, sono posti in zona collinare, a circa 550 metri sul livello del mare, molto panoramica, a sud-est di Città di Castello, da cui, distano circa dieci Km e sono parte integrante, dell'OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS.

Trattasi di zona con caratteristiche prettamente agricole, infatti, in tale comprensorio è prevalente

l'attività agricola, esercitata anche da altre aziende confinanti con la proprietà immobiliare oggetto del presente pignoramento. Il tutto è ubicato in zona rurale est del Comune di Città di Castello, di facile accesso alla principale arteria stradale (quattro corsie), in direzione Perugia-Cesena.

L'unità immobiliare elevantesi su tre piani, formata da una struttura portante in cemento armato, copertura a capanna e in parte a più falde spioventi sui muri perimetrali, con sovrastante manto di tegole, formate da coppi e sottocoppi, si articola:

*a) In un piano seminterrato e piano terra, foglio n. Omissis, p.lla n.Omissis sub Omissis*, cui vi si accede dalla corte esterna prospiciente, mediante due cancelli, uno pedonale e l'altro carrabile, attraversando poi un cortile interno e infine una porta d'ingresso principale posta sul lato ovest. E' costituito da: un ingresso, una sala accoglienza, una sala ristorante con angolo bar, un'ampia sala banchetti, una zona servizi esterna, un negozio-ufficio, una lavanderia, un ripostiglio, due vani con celle frigo, una cucina, una zona lavaggio, un bagno, un locale forno a legna, un portico, un piccolo manufatto indipendente adibito a servizi igienici e da una corte scoperta adiacente all'ingresso, il tutto destinato ad attività ricettiva di ristorazione, per un totale complessivo di superficie calpestabile di mq. 725,98.

Il piano terra, cui vi si accede dalla corte prospiciente, comprende un locale accatastato come stoccaggio olive, era parte integrante del frantoio sottostante, oggi invece rappresenta un semplice portico coperto di pertinenza dell'abitazione, per una superficie calpestabile di mq. 25,81 e un ampio lastrico solare adiacente, di superficie calpestabile di mq. 620,00.

*b) In un piano terra e piano sottotetto, foglio n. Omissis, p.lla n.Omissis sub. Omissis*: cui vi si accede dalla corte esterna prospiciente, attraverso una porta d'ingresso posta al piano terra sul lato ovest. E' costituito da: un ingresso, un salone, una cucina, un soggiorno con angolo biblioteca, due camere con bagno, un bagno, un ripostiglio, un vano scale per l'accesso esterno, un vano scale per l'accesso al piano superiore e un locale caldaia e filtraggio acqua; da un piano sottotetto, cui vi si accede dal piano sottostante attraverso un vano scale interno, è costituito da: un disimpegno, una camera da letto con un angolo camino, un bagno e un terrazzo.

Per un totale complessivo computato di vani 8,5 e superficie calpestabile, compreso il terrazzo, di mq. 218,54.

c) *Una corte di pertinenza, foglio n. Omissis, p.lla n.Omissis sub.Omissis*, cui vi si accede attraverso l'ingresso principale pedonale e carrabile posto sul lato nord-ovest. Trattasi di un terreno di forma irregolare, posto tutto intorno, costituisce la corte esterna dell'edificio di pertinenza delle due unità immobiliari precedentemente descritte, con superficie di mq. 2.335,00.

Le unità seguenti sono edifici rurali posti all'interno dei terreni dell'azienda agraria, poco distanti dall'edificio principale.

d) *Fabbricato rurale, foglio n. OMISSIS, p.lla n. OMISSIS*, vi si accede da un cancello carrabile, esso è composto dai seguenti livelli: un piano terra con ingresso lato sud, dove sono posti due fondi di cui il primo con annesso forno a legna, un fienile, una cantina, tre stalle, un ovile e un vano sottoscala; un piano primo con ingresso sul lato sud, attraverso una scala esterna, dove sono posti una sala pranzo, una cucina, tre camere da letto e un ripostiglio; per un totale complessivo di superficie calpestabile di mq. 224,79.

L'area cortilizia circostante, di pertinenza dell'unità immobiliare, adibita ad accesso e per gran parte, utilizzata come deposito, ha una superficie complessiva di mq. 1.569,90.

e) *Fabbricato rurale, foglio n. OMISSIS, p.lla n. OMISSIS*, vi si accede direttamente dalla strada comunale sdemanializzata confinante, esso è composto dai seguenti livelli: un piano terra con accesso lato nord-ovest, dove sono posti un ingresso, un vano scale, due fondi, tre stalle e una tettoia; un piano primo con accesso dal vano scale interno, dove sono posti un disimpegno, una sala pranzo, una cucina e quattro camere da letto; per un totale complessivo di superficie calpestabile di mq. 237,77.

L'area cortilizia circostante, di piccolissime dimensioni, di pertinenza dell'unità immobiliare, è posta davanti al lato più piccolo del fabbricato, ha una superficie complessiva, di mq. 10,57.

f) *Fabbricato rurale con cappella votiva, foglio n.OMISSIS, p.lla n.OMISSIS*, vi si accede direttamente dalla strada comunale sdemanializzata confinante, esso è composto da un piano terra e

dai seguenti locali: una sala sacrestia, una sala destinata a cappella religiosa e un locale; per un totale complessivo di superficie calpestabile di mq. 87,66.

L'area cortilizia circostante, di pertinenza dell'unità immobiliare, adibita ad accesso e per gran parte incolta, ha una superficie complessiva, di mq. 581,15.

Le particelle di seguito elencate, sono terreni facenti parte dell'azienda agricola.

*g) Foglio n. Omissis,, Particella n Omissis , Qualità seminativo, mq. 61.640.*

Terreno molto esteso di forma irregolare, con giacitura collinare e in posizione sud, rispetto alla strada comunale confinante.

*f) Foglio n. Omissis, Particella n.Omissis, Qualità seminativo, mq. 3.370.*

Terreno di forma pressoché rettangolare, con giacitura collinare e in posizione est, rispetto alla strada comunale lungo il lato più esteso.

### **3) Accertamento della proprietà degli immobili al momento del pignoramento.**

I beni immobili oggetto di pignoramento, dalle risultanze del Catasto e dei Registri Immobiliari, risultano di piena proprietà per una quota di 1/2 spettante al sig. OMISSIS OMISSIS e per una quota di 1/2 spettante a OMISSIS OMISSIS.

### **4) Verificare il titolo di possesso.**

Attualmente alla data della presente, gli immobili risultano occupati e utilizzati dall'azienda agricola dei coniugi OMISSIS OMISSIS e OMISSIS OMISSIS, in virtù di un regolare contratto di affitto di fondo rustico, riguardante terreni e fabbricati, stipulato il 07/05/2012 e registrato a Città di Castello l'11/05/2012 (All. n. 11).

### **5) Esistenza di formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene.**

Dalle risultanze dei Registri Immobiliari e dall'indagine svolta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Città di Castello, alla data della presente, risultano sul bene in oggetto i seguenti:

#### **5.1 Vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente.**

Dall'indagine svolta presso l'Ufficio Tecnico del comune di Perugia, risultano a carico dei beni oggetto di pignoramento i seguenti vincoli:

- *tutela delle aree e dei siti d'interesse naturalistico ed aree di elevato ed elevatissimo valore naturalistico-ambientale come sito di interesse comunitario (S.I.C.) 1 IT 521000*, su tutte le particelle ricadenti nella procedura esecutiva, come riportato nell'Elaborato GE.01.3 della "Carta vincoli e tutele ambientali" del PRG Parte Strutturale del comune di Città di Castello (All. n. 12).

- *aree tutelate per legge come zone boscate individuate dal PRG-PS2013*, sulla particella n. OMISSIS del Fg. OMISSIS, come riportato nell'Elaborato GE.01.1 della "Carta vincoli di tutela paesaggistica e storico-culturale" del PRG Parte Strutturale del comune di Città di Castello (All. n. 13).

- *aree già di particolare interesse agricolo riclassificate a nuovi usi dal PRG-PS2013*, sulla particella n. OMISSIS del Fg. OMISSIS, come riportato nell'Elaborato GE.01.4 Fg. n. OMISSIS, della "Carta individuazione delle aree di particolare interesse agricolo" del PRG Parte Strutturale del comune di Città di Castello (All. n. 14).

- *edifici sparsi d'interesse storico, architettonico e culturale*, sulla particella n. OMISSIS del Fg. OMISSIS e sulla particella n. OMISSIS del Fg. OMISSIS, come riportato nell'Elaborato GE.08.2, scheda di inquadramento n. 19-06 sub. 3, della "Carta individuazione delle aree di particolare interesse agricolo" del PRG Parte Strutturale del comune di Città di Castello (All. n. 15).

## **5.2 Vincoli e oneri a carico della procedura**

Dalle risultanze, dei Registri Immobiliari risultano invece sui beni oggetto di pignoramento le seguenti:

### *Iscrizioni ipotecarie*

a) ipoteca volontaria iscritta in data 23/02/2011 al n. 807 particolare e al n. 4778 generale per € 1.100.000,00, derivante da concessione a garanzia dell'apertura di credito a rogito notaio Maria Luigia Fino del 16/02/2011, rep. n. 243769, di originari € 2.200.000,00 a favore della OMISSIS OMISSIS di OMISSIS e OMISSIS con sede in Torino e contro, in qualità di terza datrice di ipoteca

OMISSIS OMISSIS, nata a OMISSIS il OMISSIS, / OMISSIS OMISSIS, nato a OMISSIS il OMISSIS; gravante sui seguenti immobili: 1) Comune di Città di Castello, Catasto Fabbricati, Foglio omissis, p.lla n.omissis sub omissis, Catasto Terreni Foglio omissis p.lle nn. omissis e omissis ; 2) Comune di Città di Castello, Catasto Fabbricati, Foglio omissis, p.lla n. omissis sub.omissis; su tali beni grava la sopraddetta ipoteca per una quota di 1/1 come diritto di proprietà, spettante ai sig.ri Omissis Omissis e Omissis Omissis per una quota di 1/2 ciascuno.

b) ipoteca giudiziale iscritta a Città di Castello in data 12/12/2012 al n. 3776 particolare e al n. 27585 generale per € 220.000,00, con decreto ingiuntivo del Tribunale di Perugia Sez. di Città di Castello del 20/11/2012, rep. n. 375, di cui € 300.000,00 per sorte capitale, a favore di OMISSIS OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS OMISSIS OMISSIS, contro OMISSIS OMISSIS , nato a Omissis (Pg) l'OMISSIS, gravante sui seguenti immobili: Comune di Città di Castello, C. F., foglio Omissis, p.lla n.Omissis, foglio Omissis p.lle nn. Omissis sub. Omissis, Omissis sub. Omissis, Omissis e Omissis, Catasto Terreni foglio Omissis nn. Omissis e Omissis; su tali beni grava la sopraddetta ipoteca per una quota di 1/2 come diritto di proprietà, spettante al sig. Omissis Omissis.

c) ipoteca giudiziale iscritta a Bologna in data 27/12/2012 al n. 3961 particolare e al n. 28759 generale per € 59.898,68, con decreto ingiuntivo del Tribunale di Bologna del 30/10/2012, rep. n. 7835, di cui € 79.900,00 per sorte capitale, a favore di OMISSIS OMISSIS S.p.A. con sede in Bologna, contro OMISSIS OMISSIS, nata a OMISSIS il OMISSIS OMISSIS OMISSIS e OMISSIS OMISSIS, nato a OMISSIS l'OMISSIS OMISSIS OMISSIS, gravante sui seguenti immobili: Comune di Città di Castello, C. F., foglio Omissis, p.lla n.Omissis, foglio Omissis p.lle nn. Omissis sub. Omissis, Omissis sub.Omissis, Omissis e Omissis, Catasto Terreni foglio Omissis nn.Omissis e Omissis; su tali beni grava la sopraddetta ipoteca per una quota di 1/1 come diritto di proprietà, spettante ai sig.ri OMISSIS OMISSIS e OMISSIS OMISSIS per una quota di 1/2 ciascuno.

*Trascrizioni contro pregiudizievoli:*

- pignoramento immobiliare trascritto a Perugia il 12/11/2014 al n. 17924 particolare e al n. 23392

generale in forza di Atto Giudiziario del Tribunale di Perugia del 30/10/2014, rep. n. 7200/2014 a favore di OMISSIS OMISSIS di OMISSIS e OMISSIS Spa con sede in Torino, contro OMISSIS OMISSIS, nata a OMISSIS il OMISSIS OMISSIS OMISSIS e OMISSIS OMISSIS, nato a OMISSIS l' OMISSIS IOMISSIS OMISSIS, coniugi in regime di comunione legale dei beni di 1/2, avente ad oggetto l'intera proprietà dei seguenti immobili siti nel comune di Città di Castello: 1) Catasto Fabbricati, Foglio Omissis, p.lle nn. Omissis/Omissis e Omissis/Omissis, Omissis, Foglio Omissis p.lle nn. Omissis e Omissis; 2) Catasto Fabbricati, Foglio Omissis, p.la n. Omissis/Omissis, Omissis e Omissis, Foglio Omissis p.la n. Omissis. Nel quadro D della nota si precisa che gli immobili di cui al punto 1) sono colpiti nella loro interezza, in quanto il sig. OMISSIS OMISSIS risulta debitore della Banca procedente, mentre la sig.ra OMISSIS OMISSIS è terza datrice di ipoteca e che gli immobili al punto 2) sono colpiti nella loro interezza, in ragione del regime di comunione legale dei suddetti coniugi che impone la partecipazione all'esecuzione anche del coniuge non debitore, nella fattispecie la sig.ra OMISSIS OMISSIS.

**6) Individuare i precedenti proprietari nel ventennio elencando ciascun atto di acquisto con indicazione dei suoi estremi.**

Dalle risultanze, dei Registri Immobiliari risultano i seguenti passaggi di proprietà sul bene in oggetto:

- a seguito di atto di compravendita a rogito Notaio Alberto Pesole, del 24/08/1982, trascritto a Perugia il 10/09/1982 ai nn. 10905 registro particolare e 15230 registro generale, il sig. OMISSIS OMISSIS, nato a OMISSIS l'OMISSIS OMISSIS OMISSIS, cedeva ai sig.ri OMISSIS OMISSIS e OMISSIS OMISSIS, coniugi in regime di comunione dei beni che acquistavano la quota dei diritti di proprietà pari a 1/1, sui seguenti immobili censiti al Comune di Città di Castello: Catasto Terreni, Fg. Omissis p.lle Omissis, Omissis e Omissis. Riguardo alle unità immobiliari identificate oggi al Catasto Terreni al Foglio n. Omissis con i seguenti numeri Omissis, Omissis e Omissis:

- ✓ la p.la Omissis deriva dalla p.la Omissi, comprendente le p.lle Omissis (ex Omissis) e

Omissis (exOmissis);

- ✓ la p.lla Omissis deriva dalla p.lla Omissis;
- ✓ la p.lla Omissis deriva dalla p.lla Omissis

- a seguito di atto di compravendita a rogito Notaio Alberto Pesole, del 12/10/1985, trascritto a Perugia il 30/10/1985 ai nn. 11660 registro particolare e 16991 registro generale, i sig.ri Omissis Omissis, nato a Omissis e Omissis Omissi, nato a Omissis, cedevano ai sig.ri Omissis Omissis, e Omissis Omissis, coniugi in regime di comunione dei beni che acquistavano la quota dei diritti di proprietà pari a 1/1, sui seguenti immobili censiti al Comune di Città di Castello: Catasto Terreni, Fg. Omissis p.lleOmissis,Omissis, Omissisd,Omissis, Omissis,Omissis, Omissis, Omissis e Omissis, Fg. Omissis p.lle Omissis e Omissis, Fg. Omissis p.lle Omissis,Omissis,Omissis,Omissis,Omissis e Omissis. Riguardo all'unità immobiliare identificata oggi al Catasto Terreni al Foglio n. Omissis con il seguente numero Omissis:

- ✓ la p.lla Omissisderiva dalla p.lla Omissis

## **7) Verifica della regolarità edilizia e urbanistica dell'immobile.**

Da indagini effettuate dallo scrivente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Città di Castello è stato accertato quanto segue:

Il fabbricato elevantesi su tre piani che ha dato origine agli immobili di cui ai punti a) e b), edificato sulla p.lla n. Omissis del Foglio n. Omissis è stato realizzato nel corso degli anni con varie concessioni che hanno consentito la realizzazione di vari ampliamenti. La costruzione è iniziata con la C.E. n. 4521 del 17/10/1985 e relativa sanatoria del 22/11/89, concernente l'edificazione di un fabbricato, uso rimessa attrezzi, al piano seminterrato, oggi rappresentato dall'ingresso, dalla sala accoglienza e dal locale forno a legna; seguiva la C.E. n. 5338 dello 03/04/1987 con sanatoria del 22/11/89, inerente l'edificazione della sala ristorante con angolo bar; seguiva variante pari numero 5338 del 20/10/1987 con sanatoria del 22/11/89, che permetteva la realizzazione delle due sale banchetti, entrambe riguardavano l'ampliamento della precedente C.E. n. 4521, inerente la costruzione di un annesso agricolo seminterrato (All. n. 16); successivamente con la C.E. n. 6750

del 12/11/1990, si procedeva alla costruzione ed ampliamento di edifici rurali e abitativi, prima con il lotto n. 1, si relizzava un annesso diventato oggi lavanderia e negozio-ufficio, poi con il successivo lotto n. 2 si edificava un annesso diventato oggi cucina, zona lavaggio, bagno e due locali con celle; infine con la variante pari numero 6750 del 02/05/1991, denominata lotto n. 3, consentiva il completamento dell'intero edificio, con realizzazione del piano terra e del piano sottotetto, uso abitazione, così come si trova allo stato attuale (All. n. 17).

Per gli immobili censiti al C.F. del comune di Città di Castello al Foglio n. Omissis, p.lle nn. Omissis/Omissis, Omissis/Omissis e Omissis/Omissis, descritti, risulta essere rilasciato certificato di abitabilità n. 721/09 del 22/06/2009, mentre non risulta essere presente alcun certificato energetico (All. n. 18).

Con la C.E. n. 9496 del 29/06/1998, riesame con esito positivo della precedente concessione pari numero, si realizzava un piccolo manufatto per servizi igienici esterno al fabbricato principale, a uso degli ospiti del ristorante (All. n. 19). Per quest'ultimo, non risulta, presente nessun certificato di abitabilità ed energetico.

Per quanto riguarda gli edifici rurali di cui ai punti d) ed e) sono state chieste e autorizzate concessioni edilizie ai fini di una loro ristrutturazione.

Immobile d): la C.E. n. 7305 del 09/08/1993, riguardava la ristrutturazione di un edificio di abitazione per uso agriturismo, i cui lavori però non sono mai stati eseguiti, gli unici lavori effettuati hanno riguardato la costruzione di un accesso carrabile e pedonale, con l'Autorizzazione n. 2016 del 19/09/1985.

Immobile e): la C.E. n. 7304 del 09/08/1993, riguardava la ristrutturazione di un fabbricato rurale da adibire ad attività turistica, i cui lavori non però sono mai stati eseguiti.

Per quanto riguarda invece, l'immobile f): la C.E. n. 10257 del 09/08/1993, invece, mai rilasciata, riguardava la ristrutturazione di un edificio rurale con la sua cappella votiva.

Dal raffronto delle planimetrie catastali e quelle di progetto con lo stato di fatto in cui si trovano ad oggi gli immobili a) e b) emergono diverse difformità interne ed esterne: nel piano seminterrato, da

un preesistente magazzino, sono stati creati due ambienti, la lavanderia e il negozio-ufficio, questi due vani sono stati poi messi in comunicazione, attraverso una porta, con la grande sala banchetti, la quale a sua volta deriva dall'unione di due grossi magazzini; la grande sala banchetti, con la rimozione di un muro interno è stata aperta alla restante sala ristorante più piccola, nella sala ristorante è stato poi realizzato un angolo bar che ha preso il posto dell'ingresso e del ripostiglio; nella sala accoglienza è stata creata una porta che ha permesso di metterla in comunicazione con la sala ristorante; in cucina invece sono stati ricavati due locali, uno destinato come zona lavaggio e l'altro destinato ai servizi, infine, nella cucina è stata aperta una porta antincendio in comunicazione con l'ingresso principale. Da notare, che dal sopralluogo effettuato è emerso che il ripostiglio presente nelle planimetrie sul lato est, non è stato mai realizzato. I servizi igienici, realizzati all'interno della corte, distanti circa 11 metri dal corpo di fabbrica principale, non risultano accatastati e la planimetria di progetto risulta diversa dallo stato attuale, mettendo in evidenza le seguenti difformità:

- le superfici sono aumentate con la realizzazione di un corridoio di accesso coperto;
- la copertura a tetto è stata sostituita da un semplice lastrico solare.

Comunque, tale manufatto, dovrà essere sanato, attraverso una richiesta di permesso in sanatoria, secondo l'art. 154 della Legge Regionale n. 1/2015 e successivamente introdotto in mappa. Il rilascio del permesso in sanatoria da parte del Comune, è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione che varia da € 1.500,00 fino a € 6.000,00, in relazione all'entità degli interventi oggetto di adeguamento, oltre i costi del progetto e dell'accatastamento.

Nel piano terra, dell'unità immobiliare destinata ad abitazione, il salone con camino (ex fondo) è stato messo in comunicazione, con l'apertura di una porta, con l'ingresso principale, il ripostiglio è diventato una cucina, nel soggiorno è stato creato un angolo biblioteca, modificando leggermente le entrate delle due camere da letto. Sempre al piano terra, sul lato est, a ridosso del terrapieno è stato ricavato un locale tecnico (locale caldaia e filtraggio acqua piovana), l'abuso va sanato, attraverso una richiesta di permesso in sanatoria, secondo l'art. 154 della Legge Regionale n. 1/2015 e

successivamente introdotto in mappa. Il rilascio del permesso in sanatoria da parte del Comune, è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione che varia da € 1.500,00 fino a € 6.000,00, in relazione all'entità degli interventi oggetto di adeguamento, oltre i costi del progetto e dell'accatastamento.

Nel piano sottotetto, dell'unità immobiliare destinata ad abitazione, l'unico vano che era presente in mappa è stato suddiviso in tre ambienti: un disimpegno, una camera da letto con angolo camino e un bagno; mentre il terrazzo è stato messo in comunicazione, con l'apertura di un passaggio sospeso, con la parte posteriore del giardino.

Per quanto riguarda gli edifici rurali, il raffronto non è stato possibile eseguirlo, perché per essi non esistono planimetrie catastali, elaborati e quantomeno progetti di ristrutturazione con lavori realizzati, si nota altresì con chiarezza che la costruzione di tali manufatti è anteriore agli anni sessanta, risalente forse alla fine dell'ottocento. Allo stato attuale, essi si trovano in evidente stato di rovina, sono poco più di un rudere e tutte le strutture orizzontali sono crollate, evidenziando il loro stato precario.

Dal Piano Regolatore Generale, Parte Strutturale, elaborato PS.02.1 - Foglio n. 19, le seguenti unità immobiliari contraddistinte come (All. n. 20):

- p.lle nn. Omissis, Omissis e Omissis del Foglio n. Omissis, ricadano nello spazio rurale come aree agricole, la p.lla n. Omissis ricade inoltre all'interno delle zone agricole utilizzabili per nuovi insediamenti (L.R. 1/2015, art. 21, comma 2, lettera g);
- p.lla n. Omissis del Foglio Omissis e la p.lla n. Omissis del Foglio n. Omissis, ricadano nello spazio naturalistico come zona boscata e relative fasce di transizione;
- p.lla n. Omissis del Foglio Omissis, ricade in parte nello spazio rurale come aree agricole, in parte nello spazio naturalistico come zona boscata e relative fasce di transizione e in parte nello spazio rurale come oliveti.

Da evidenziare come già accennato in precedenza, il valore storico, dei due edifici rurali e) e f), che sono stati censiti dal Comune, come siti di particolare valore paesaggistico/ambientale con

testimonianze storiche e monumentali di interesse.

## **8) Proceda alla formazione dei lotti.**

Tenuto conto delle caratteristiche, della tipologia, della natura, della conformazione e della consistenza del bene immobile pignorato, costituito, come detto, da un edificio adibito a ristorazione e abitazione, da diversi edifici rurali e da due terreni agricoli, la vendita sarà fatta in cinque lotti.

## **9) Descrizione analitica dei lotti.**

### **Lotto n. 1 e n. 2**

#### Descrizione dell'edificio a uso ristorante e abitazione.

Il fabbricato posto nei pressi di Città di Castello, si eleva su tre piani, un piano seminterrato, un piano terra e un piano sottotetto. L'immobile nel suo complesso a livello strutturale è realizzato in pilastri e travi in cemento armato, solai in latero cemento armato. Le tamponature esterne sono dimensionate con i paramenti esterni in mattoni faccia a vista (Foto n. 53 e 54) e forati interni con interposto materiale isolante. I canali di raccolta delle acque e i discendenti pluviali in vista sono realizzati in rame. Di gradevole forma e prospettiva, l'intero fabbricato si adagia e si connette con la collina, integrandosi perfettamente con il paesaggio circostante.

*Descrizione generale dei fabbricati oggetto di stima* - l'edificio nel suo insieme è un'unità immobiliare destinata a ristorante e abitazione e risulta composto da: un piano seminterrato, adibito a ristorante, costituito da un ingresso principale, una sala accoglienza, una grande sala ristorante, una lavanderia, un negozio e ufficio, un locale cucina diviso in un zona lavaggio e bagno, un locale adiacente denominato forno a legna, due sale con celle frigo, un piccolo ripostiglio, un portico, da servizi igienici esterni, una corte scoperta; un piano terra con un portico e un lastrico solare trasformato in giardino pensile, costruito come copertura del piano seminterrato sottostante; un piano terra e un piano sottotetto, adibito ad abitazione e costituito da: un ingresso, un salone con camino e accesso al vano cucina, un soggiorno con un angolo biblioteca, due camere da letto con bagno annesso, un bagno, un ripostiglio, un vano scala e un locale caldaia con accesso

indipendente, completa l'abitazione, un piano sottotetto costituito da un disimpegno, una camera da letto con angolo camino, un bagno e un terrazzo.

*Caratteristiche esterne e interne* - L'immobile nel suo complesso, presenta le strutture portanti verticali dei vari piani, tutte realizzate in cemento armato. L'altezza degli ambienti varia da m 3,30 (salone con camino piano terra) a m 2,15 (lavanderia piano seminterrato), in media l'altezza del ristorante è di m. 2,90, mentre per l'abitazione è di m 2,70. I solai sono realizzati con travi in cemento armato e nell'abitazione, come motivo estetico, in alcuni ambienti è presente un rivestimento con solaio a doppia orditura, in legno con pannelle in cotto. Il tetto è del tipo a capanna e in parte a spiovente dal terrazzo del piano sottotetto, con sovrastante manto di coppi e sottocoppi (Foto n. 55 e 56). Le pareti esterne si presentano rivestite, in pietra e in mattoni faccia a vista. Si può considerare l'immobile di particolare pregio per i materiali utilizzati e per la sua forma che ben s'integra con la campagna circostante. I canali di raccolta delle acque e i discendenti pluviali in vista sono realizzati in rame, mentre il pavimento degli accessi pedonali al piano terra, è in cotto.

#### **Lotto n. 1**

L'unità immobiliare elevantesi su due piani, si articola:

A) in un piano seminterrato e un piano terra, foglio n. Omissis, p.lla n. Omissis sub.Omissis, cui vi si accede dalla corte esterna prospiciente, mediante dapprima un cancello, attraversando poi un cortile e infine una porta d'ingresso principale di accesso al ristorante, posta sul lato ovest. L'unità immobiliare è dotata d'impianti: dell'energia elettrica, dell'acqua (utilizzo e filtrazione dell'acqua piovana), della tv, di collegamento telefonico e di riscaldamento alimentato a GPL (Foto n. 60), diffuso mediante elementi a sviluppo verticale verniciati di bianco.

Le superfici del piano seminterrato del ristorante sono così suddivise (All. n. 21):

- Per la zona interna: un ingresso di mq. 34,48 (Foto n. 13,14,33), una sala accoglienza di mq. 72,00 (Foto n. 15,16), una sala ristorante con angolo bar di mq. 148,56 (Foto n. 4,5), una sala banchetti di mq. 188,98 (Foto n. 1), un negozio-ufficio di mq. 19,44 (Foto n. 2), una lavanderia di mq. 46,12 (Foto n. 2), un ripostiglio di mq. 1,32 (Foto n. 6), due vani con celle frigo di mq. 47,10 (Foto n. 7,8), una cucina di mq. 50,88 (Foto n. 9), divisa in una zona lavaggio di mq. 9,28 (Foto n. 10) e in

un bagno di mq. 7,58 (Foto n. 11) e un locale forno a legna di mq. 13,84 (Foto n. 12).

- Per la zona esterna: un portico coperto di mq. 11,40 (Foto n. 17), una corte scoperta adiacente all'ingresso principale di mq. 87,00 (Foto n. 19); un manufatto indipendente (Foto n. 27,28) utilizzato come servizi igienici è costituito da: un ingresso di mq 14,42 (Foto n. 29), un disimpegno di mq. 4,70 (Foto n. 30), un bagno per H di mq. 4,71, un bagno donne di mq. 12,44 e un bagno uomini di mq. 12,06 (Foto n. 31,32.).

Per un totale complessivo del piano seminterrato di 700,93 mq. calpestabili circa, esclusa la corte.

Le finiture interne sono eccellenti, alcune pareti delle sale sono in pietra faccia a vista, il tutto impreziosito da elementi, in legno noce-massello, come travi, mensole e armadi a muro. Lo stato di conservazione e manutenzione, sono nel complesso eccellente. I pavimenti sono realizzati in mattoni in cotto per quasi tutti gli ambienti con battiscopa perimetrali in cotto. Per l'ingresso, la sala di accoglienza e la cucina, il pavimento è in gres porcellanato modello Tagina, mentre nella cucina il rivestimento delle pareti verticali è in maiolica. Per i servizi igienici, pavimento e rivestimento in maioliche (Foto n. 31,32,39,41,43). Il piccolo portico coperto presenta un pavimento in pietra levigata, mentre la corte esterna scoperta, utilizzata come sala ristorante nel periodo estivo, si presenta con caratteristiche uniche, pavimento parte in pietra levigata di diverso formato e tipo e parte in mattoni rossi, con pareti circostanti in pietra, il tutto da far sembrare il cliente immerso all'interno di un antico borgo medioevale.

Tutti gli infissi esterni dei vari locali presentano le medesime caratteristiche. In particolare le finestre e porte-finestre, hanno telaio, in ferro battuto, in alluminio per le porte finestre delle sale banchetti, il tutto con vetri semplici e protetti da inferriate di colore marrone scuro. Portone dell'ingresso principale in ferro battuto, come anche le porte esterne, del locale lavanderia, della sala banchetti e dei servizi igienici (Foto n. 18, 20,21), mentre le più piccole porte del portico e della zona ristorante sono in legno massello (Foto n. 17).

Le superfici del piano terra sono così suddivise:

- portico di mq. 25,81 (Foto n. 26),

- giardino pensile di mq. 620,00 (Foto n. 23,24,25).

Per un totale complessivo del piano terra di 645,81 mq. calpestabili circa, esclusa la corte.

Il portico, aperto da un lato, ha buone finiture interne, con due pareti in pietra faccia a vista, il tutto impreziosito dal solaio, con orditura in legno e piastrelle in cotto e dal pavimento realizzato in mattoni in cotto. Lo stato di conservazione e manutenzione è nel complesso buone. Il giardino pensile è stato realizzato interamente sopra il solaio del piano seminterrato, esso costituisce un giardino con figure simmetriche, ricco di aiuole, piante in vaso, olivi e piccoli cespugli, ben curato è in parte pavimentato con cotto e pietra e in parte ricoperto di materiale ciottoloso.

## **Lotto n. 2**

L'unità immobiliare elevantesi su due piani, si articola:

A) in un piano terra e un piano sottotetto, foglio n. Omissis, p.lla n. Omissis sub. Omissis, diviso in due livelli: un piano terra a cui vi si accede dalla corte prospiciente, proseguendo per un lungo viale costeggiato di ulivi, attraverso infine una porta d'ingresso posta sul lato ovest, esso è costituito da un ingresso, un salone con camino, una cucina, un soggiorno con angolo biblioteca, due camere da letto con annesso bagno, un ripostiglio, un bagno, un vano scale e un locale caldaia con accesso esterno; un piano sottotetto a cui vi si accede dal vano scale dal piano sottostante ed è costituito da: un disimpegno, una camera da letto con angolo camino, un bagno e un terrazzo. Per un totale complessivo computato di vani 8,5 e superficie calpestabile di mq. 218,54, compreso il terrazzo (All. n. 28). L'unità immobiliare è dotata d'impianti: dell'energia elettrica, dell'acqua, della tv, di collegamento telefonico e di riscaldamento diffuso mediante elementi radianti in ghisa verniciati bianchi per tutti gli ambienti ad eccezione dei bagni.

Le superfici del piano terra sono così suddivise (All. n. 22):

- ingresso di mq. 8,91 (Foto n. 33,34), salone con camino di mq. 28,36 (Foto n. 35), cucina di mq. 7,88 (Foto n. 36), soggiorno con angolo biblioteca di mq. 31,26 (Foto n. 38), camera da letto n. 1 di mq. 19,00 con bagno di mq. 3,80 (Foto n. 40,41), camera da letto n. 2 di mq. 19,00 con bagno di mq. 3,80 (Foto 4243), ripostiglio di mq. 8,32 (Foto n. 44), bagno di mq.

4,86 (Foto n. 39) , vano scale accesso piano superiore di mq. 2,75 (Foto n. 45) e locale caldaia di mq. 15,19 (Foto n. 51,52).

Le finiture interne sono eccellenti, alcune pareti come quella del salone con camino, sono in pietra faccia a vista, il tutto impreziosito da elementi, in legno noce massello, delle mensole e di tutte le ante degli armadi a muro, come anche la presenza di travi in legno e pianelle in cotto sul solaio dell'ingresso e del salone, solo come motivo esterno. Tutto l'interno è intonacato e tinteggiato di bianco e lo stato di conservazione e manutenzione è nel complesso eccellente. I pavimenti sono realizzati in gres porcellanato modello Tagina come anche i battiscopa perimetrali, in tutti gli ambienti, tranne i bagni. Per i bagni, pavimento e rivestimento in maiolica. Le finestre delle camere sono in legno massello di castagno provviste di tapparelle in legno, protette esternamente da inferriate in ferro con vetri doppi, l'ingresso presenta un portone in ferro battuto e persiane in alluminio come il salone con camino. Le porte di accesso alle camere sono tutte in legno massello. Per un totale computato di 153,13 mq. calpestabili circa.

Le superfici del piano sottotetto sono così suddivise:

- un disimpegno di mq. 16,38 (Foto n. 46), una camera da letto con camino di mq. 21,19 (Foto n. 47,48), un bagno di mq. 6,45 (Foto n. 49), un terrazzo di mq. 20,39 (Foto n. 50) e un vano scale di mq. 1,00 (Foto n. 45).

Le finiture interne sono eccellenti, impreziosite da elementi in legno noce massello, come mensole e ante degli armadi a muro. Tutto l'interno è intonacato e tinteggiato di bianco e lo stato di conservazione e manutenzione è nel complesso eccellente. I pavimenti sono realizzati in gres porcellanato modello Tagina per tutti gli ambienti, tranne il bagno; battiscopa perimetrali in gres tranne che per il bagno. Per il bagno, pavimento e rivestimento in maioliche. Le finestre delle camere sono in legno massello di castagno provviste di tapparelle in legno, protette esternamente da inferriate in ferro con vetri doppi. La porte di acceso al bagno in legno massello, come anche le ante degli armadi a muro e le mensole presenti. Per un totale computato, compreso il terrazzo di 65,41 mq. calpestabili circa.

Corte, foglio n. Omissis p.lla n. Omissis sub. Omissis.

Tutto intorno alle unità, elencate in precedenza, si sviluppa la corte esterna, censita al Catasto Fabbricati, come bene comune non censibile di superficie mq. 2.335,00, escluso il sedime dei fabbricati, comune alle p.lle nn. Omissis/Omissis e Omissis/Omissis (All. n. 23). Trattasi di un terreno di forma trapezoidale, utilizzato sia come via di accesso, carrabile e pedonale alle due unità immobiliari che come giardino, ricco di aiuole, di piante in vaso e di specie arboree, tra le quali spiccano l'ulivo, le querce e l'orniolo e arbustive sempreverdi e a foglia caduca, in parte pavimentato e per gran parte rivestito di ghiaia sia lungo la stradina di accesso che davanti all'edificio e su alcuni viali (Foto n. 57,58,59).

Le unità immobiliari seguenti sono invece edifici rurali posti all'interno dell'azienda agraria di proprietà degli esecutati.

### **Lotto n. 3**

A) Fabbricato rurale, foglio n. Omissis, p.lla n. Omissis,

Il fabbricato posto nei pressi di Città di Castello, Loc. Collevocchio, podere Ranchi de Luca, si eleva su due piani: un piano terra e un piano primo. L'immobile nel suo complesso a livello strutturale è realizzato in muratura con pietra, tufo e mattoni, solai con orditura in legno e pianelle in cotto. Il tetto si presume di tipo a capanna, con una falda più ampia dell'altra, con sovrastante manto di coppi e sottocoppi (Foto n. 61,62,63,64). Di semplice forma rettangolare, l'intero fabbricato si adagia su un versante della collina, integrandosi perfettamente con il paesaggio circostante.

*Descrizione generale del fabbricato oggetto di stima* - l'edificio era un'unità immobiliare destinata ad abitazione, esso era composto da due livelli: un piano terra, con all'ingresso posto un forno a legna, due fondi, un fienile, una cantina, tre stalle e un ovile destinati al ricovero dei bovini e degli ovini; e un piano primo a cui vi si accedeva attraverso una scala esterna, costituito da una sala pranzo, una cucina, quattro camere da letto e un ripostiglio. L'altezza degli ambienti variava da m 2,60 per il piano terra a m 2,40 del piano primo. L'immobile, allo stato attuale, è diroccato, in

pesse condizioni e in stato di abbandono. Il tetto dell'edificio è totalmente crollato come pure parte dei solai interni (Foto n. 66).

L'unità immobiliare elevantesi su due piani è costituita da:

- un piano terra costituito da: un fondo n. 1 con forno a legna di mq. 13,77, un fondo n. 2 di mq. 16,20, una cantina di mq. 16,20, un fienile di mq. 9,00, una stalla n. 1 di mq. 16,20, una stalla n. 2 di mq. 10,08, una stalla n. 3 di mq. 17,28 e un ovile di mq. 6,48;
- un piano primo costituito da: una sala pranzo di mq. 25,92, cucina di mq. 16,43, una camera n. 1 di mq. 17,33, una camera n. 2 di mq. 10,78, una camera n. 3 di mq. 16,43, una camera n. 4 di mq. 17,52, un ripostiglio di mq. 6,93 e un vano scale di mq. 5,40.

Per una superficie totale calpestabile, compreso il vano scale, di mq. 227,31.

L'area cortilizia circostante, di pertinenza dell'unità immobiliare, adibita ad accesso carrabile e pedonale è per gran parte, utilizzata come deposito, ha una superficie complessiva, escluso il sedime del fabbricato, di mq. 1.569,90 (Foto n. 65).

#### **Lotto n.4**

A) Fabbricato rurale, foglio n. Omissis, p.lla n.Omissis,

Il fabbricato posto nei pressi di Città di Castello, Loc. Collevecchio, si eleva su due piani, un piano terra e un piano primo. L'immobile nel suo complesso a livello strutturale è realizzato in muratura con pietra, tufo e mattoni, solai con orditura in legno e pianelle in cotto. Il tetto si presume di tipo a capanna, con sovrastante manto di coppi e sottocoppi con gronda a pianelle (Foto n. 70,71). Di semplice forma rettangolare, l'intero fabbricato si adagia sul crinale della collina, integrandosi perfettamente con il paesaggio circostante.

*Descrizione generale del fabbricato oggetto di stima* - l'edificio era unità immobiliare destinata ad abitazione, esso era composto da due livelli: un piano terra, con ingresso, due fondi, tre stalle e una tettoia; un piano primo a cui vi accedeva attraverso una scala interna, costituito da un disimpegno, una sala pranzo, una cucina, quattro camere da letto e un vano scale. L'altezza degli ambienti varia da una media di m 2,35 del piano terra a 2,80 del piano primo. L'immobile, allo stato attuale, è

diroccato, in pessime condizioni e in stato di abbandono. Il tetto dell'edificio è totalmente crollato, come pure parte dei solai interni, inoltre è da rilevare che la tettoia, presente sul lato nord-est, crollata e definitivamente demolita, oggi non è più visibile (Foto n. 70,72). Oggi tale fabbricato, risulta censito dal Comune di Città di Castello come edificio sparso avente un interesse storico, architettonico e culturale.

L'unità immobiliare elevantesi su due piani è costituita da:

- un piano terra con: un ingresso e un vano scale di mq. 5,88, un fondo n. 1 di mq. 17,64, un fondo n. 2 di mq. 17,85, una stalla n. 1 di mq. 13,02, una stalla n. 2 di mq. 33,60, una stalla n. 3 di mq. 20,16 e una tettoia di mq. 21,68;
- un piano primo con: un disimpegno di mq. 1,68, una sala pranzo di mq. 17,64, una cucina di mq. 18,48, una camera n. 1 di mq. 17,43, una camera n. 2 di mq. 20,37, una camera n. 3 di mq. 13,02, una camera n. 4 di mq. 15,12 e un vano scale di mq. 4,20.

Per una superficie totale calpestabile di mq. 237,77.

L'area cortilizia circostante, di pertinenza dell'unità immobiliare, è una piccolissima rata di terreno, posta davanti al lato nord-est dell'edificio, ha una superficie complessiva, escluso il sedime del fabbricato, di mq. 10,57.

#### B) Fabbricato rurale con cappella votiva, foglio n. Omissis, p.lla n. Omissis,

L'edificio rappresenta senza dubbio un simbolo di "sacralizzazione" del territorio e questo elemento architettonico prende il nome di edicola votiva.

Quasi sicuramente la volta centrale era un altare in pietra. Il ruolo principale di questo "piccolo tempio" era di proteggere il luogo sul quale era edificato come le porte di accesso a un borgo o a un latifondo agricolo. Ma aveva spesso anche la funzione di assicurare il viandante lungo il suo cammino in vari punti cruciali del suo percorso. Allo stato attuale l'immobile è in evidente stato di degrado, la parte nord-ovest è crollata e non più evidente, il tetto, risulta completamente crollato come pure parte delle mura perimetrali (Foto n. 67,68,69). Oggi tale fabbricato, risulta censito dal Comune di Città di Castello come edificio sparso avente un interesse storico, architettonico e

culturale.

L'immobile posto nei pressi di Città di Castello, Loc. Collevocchio, si eleva su un unico piano terra e nel suo complesso a livello strutturale è realizzato in muratura con pietra, tufo e mattoni, solai con orditura in legno e piastrelle in cotto. Il tetto si presume di tipo a capanna, con sovrastante manto di coppi e sottocoppi. Di semplice forma, l'intero fabbricato si colloca sul crinale della collina, integrandosi perfettamente con il paesaggio circostante.

*Descrizione generale del fabbricato oggetto di stima* - l'edificio era unità immobiliare destinata al culto, presentava una facciata con l'edicola votiva coperta e da un locale posteriore chiuso destinato a sacrestia. L'altezza degli ambienti variava da m 3,70 a m 4,90. L'immobile, allo stato attuale, risulta, diroccato, in pessime condizioni e in stato di abbandono. Il tetto dell'edificio è totalmente crollato come pure parte dei muri perimetrali.

L'unità immobiliare si articolava in:

- un locale coperto con la cappella votiva di mq. 29,46;
- un locale posteriore destinato a sacrestia di mq. 23,48;
- un locale laterale (oggi non più presente) di mq. 34,72.

Per una superficie totale calpestabile di mq. 87,66.

L'area cortilizia circostante, di pertinenza dell'unità immobiliare, adibita ad accesso è per gran parte incolta, ha una superficie complessiva, escluso il sedime del fabbricato, di mq. 581,85.

Le superfici di tutti gli edifici sono riportate nell'Allegato n. 24.

## **Lotto n. 5**

Le particelle di seguito elencate, sono terreni facenti parte dell'azienda agricola OMISSIS.

A) Foglio n. Omissis, Particella n. Omissis, Qualità seminativo, mq. 61.640.

Terreno molto esteso, di forma irregolare, con giacitura collinare e in posizione sud rispetto alla strada comunale confinante. E' un terreno agricolo coltivato: per circa 2,5 Ha a oliveto avente un investimento di n. 600 piante allevate a vaso, per circa 3,0 Ha a prato e per il restante investito a

bosco (Foto n. 74,75,76).

B) Foglio n. Omissis, Particella n. Omissis, Qualità seminativo, mq. 3.370.

Terreno di forma pressoché rettangolare, con giacitura collinare e in posizione est rispetto alla strada comunale lungo il lato più esteso, risulta ad oggi essere in parte incolto e in parte a bosco (Foto n. 73).

#### **10) Valutazione.**

Al fine di determinare il valore degli immobili pignorati lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare il criterio sintetico comparativo, **stima a corpo e non a misura**, cioè raffrontando l'immobile in esame con le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche ad altri beni simili o quasi simili oggetto di recenti compravendite o valutazioni, nel determinare il valore di stima inoltre si terrà conto dei seguenti fattori:

- della località nella quale si trovano gli immobili in oggetto;
  - della consistenza, della destinazione d'uso;
  - dell'anno di costruzione e della rilevanza storica- paesaggistica;
  - dell'attuale stato di manutenzione e conservazione;
  - della regolarità edilizia, dei costi delle aeree e di quelli delle costruzioni;
  - della disponibilità;
  - della media dei costi degli immobili riportati nel listino della borsa immobiliare di Perugia;
- e di ogni altro fattore che può influenzare positivamente o negativamente il valore di mercato.

Inoltre nel determinare il valore di stima si avrà riguardo dell'andamento delle aste giudiziarie svolte dal Tribunale di Perugia. Infatti, si cercherà di giungere ad un valore di stima che si avvicini maggiormente a quello del più probabile valore di mercato, allo scopo di evitare che l'asta vada deserta sino a quando tale valore non si riduca a quello che i partecipanti ritengono reale e conveniente. Lo scopo è di avere un valore finale di stima che solleciti la partecipazione del

maggior numero degli aspiranti acquirenti, in modo tale da addivenire all'aggiudicazione sin dal primo esperimento di gara. Pertanto lo scrivente avendo considerato tutti i fattori, le aggiunte, le detrazioni per gli oneri di accatastamento e quelli per sanare gli abusi, assume - per gli immobili oggetto del presente pignoramento – la seguente valutazione:

- Il Ristorante, piano seminterrato e piano terra: € 612.000,00
- L'abitazione in villino, piano terra e piano sottotetto: € 178.000,00
- Il primo edificio rurale con corte annessa : € 50.000,00
- Il secondo e il terzo edificio rurale con corti annesse: € 71.000,00
- I terreni agricoli: € 75.000,00

Quindi il più probabile valore di mercato complessivo del compendio immobiliare esecutato, da inserire quale prezzo base d'asta nell'emanando bando di vendita, è pari ad € **986.000,00 (Euro Novecentottantaseimila/00)**, così appresso costituito:

Quota diritti di proprietà di 1/1 spettanti al sig.OMISSIS OMISSIS e alla sig.ra OMISSIS OMISSIS per una quota di 1/2 ciascuno, in regime di comunione dei beni, sui seguenti immobili: Catasto Fabbricati, Comune di Città di Castello, Foglio n. Omissis, p.lle nn.Omissis /Omissis,Omissis /Omissis, Omissis/Omissis, Omissis e Omissis; Foglio n.Omissis, p.la n. Omissis; Catasto Terreni, Comune di Città di Castello, Foglio n. Omissis, p.lle nn. Omissis e Omissis

Le quote espresse in valore sono così suddivise:

- Quota di 1/2 pari a € 493.000,00 spettante a OMISSIS OMISSIS;
- Quota di 1/2 pari a € 493.000,00 spettante a OMISSIS OMISSIS

### **11) Aggiornamenti ipotecari relativi ai beni pignorati.**

Dalla ricerca effettuata dallo scrivente presso l'Ufficio della Conservatoria dei Beni Immobiliari di Perugia, per il periodo d'ispezione dal 13/11/2014 al 12/09/2016, non è stato reperito nessun soggetto, quindi la situazione è rimasta invariata rispetto a quanto riportato nel capitolo 5) *Esistenza di formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene* (All. n. 25).

## **12) Formazione dei lotti.**

### **Lotto n. 1**

Diritti di piena proprietà 1/1 dell'unità immobiliare, sita nel Comune di Città di Castello (PG), Località Collevocchio, costituita da:

A) Ristorante, posto al piano seminterrato e al piano terra, ubicato nel Comune di Città di Castello (PG), Località Collevocchio n. 16, di superficie commerciale mq. 840,71, giusti intestatari, identificato come opificio al C.F. al Foglio n. Omissis del Comune di Città di Castello, p.lla n. Omissis, sub.Omissis, categoria Omissis/Omissis, senza classe, rendita € 2.711,40 (Graffata).

Oltre i proporzionali diritti sulla parte comune dei fabbricati, di cui fa parte la porzione immobiliare in oggetto, distinta come bene comune non censibile al C.F. del Comune di Città di Castello, Foglio n. Omissis, P.lla n. Omissis, sub Omissis, Ha 00.31.85, compreso il sedime dei fabbricati, costituente la corte comune esterna degli edifici. A detto immobile vi si accede: uscendo a Città di Castello Sud, dalla E-45, proseguendo poi per la strada provinciale n. 106, dopo circa 8,5 Km ci si immette a destra sulla strada comunale direzione Pietralunga, percorsi altri 2,5 Km in prossimità della Località Collevocchio si svolta a destra e si prosegue infine per altri 500 metri su strada interna, presente in mappa come servitù di passaggio, arrivando al civico n. 16. Coerenze: il bene immobile di cui in oggetto confina con la medesima proprietà OMISSIS OMISSIS e OMISSIS OMISSIS su tutti i lati.

**Valore del Lotto n. 1 pari ad € 612.000,00**

### **Lotto n. 2**

Diritti di piena proprietà 1/1 dell'unità immobiliare, sita nel Comune di Città di Castello (PG), Località Collevocchio, costituita da:

A) Abitazione in villino, posta al piano terra e al piano sottotetto, ubicata in Comune di Città di Castello (PG), Località Collevocchio n. 16, di superficie commerciale mq. 218,16, giusti intestatari, identificata al C.F. al Foglio Omissis del Comune di Città di Castello, p.lla Omissis, sub.Omissis,

categoria Omissis/Omissis, classe Omissis, consistenza 8,5 vani, superficie catastale totale 201 mq. e totale escluse aree scoperte 196 mq., rendita € 658,48 (Graffata).

Oltre i proporzionali diritti sulla parte comune dei fabbricati, di cui fa parte la porzione immobiliare in oggetto, distinta come bene comune non censibile al C.F. del Comune di Città di Castello, Foglio n. Omissis, P.lla n. Omissis, sub Omissis, Ha 00.31.85, compreso il sedime dei fabbricati, costituente la corte comune esterna degli edifici. A detto immobile vi si accede: uscendo a Città di Castello Sud, dalla E-45, proseguendo poi per la strada provinciale n. 106, dopo circa 8,5 Km ci si immette a destra sulla strada comunale direzione Pietralunga, percorsi altri 2,5 Km in prossimità della Località Collevocchio si svolta a destra e si prosegue infine per altri 500 metri su strada interna, presente in mappa come servitù di passaggio, arrivando al civico n. 16. Coerenze: il bene immobile di cui in oggetto confina con la medesima proprietà OMISSIS OMISSIS E OMISSIS OMISSIS su tutti i lati.

**Valore del Lotto n. 2 pari ad € 178.000,00**

**Lotto n. 3**

Diritti di piena proprietà 1/1 dell'unità immobiliare, sita nel Comune di Città di Castello (PG), Località Collevocchio, costituita da:

A) Fabbricato rurale, posto al piano terra e al piano primo, ubicato in Comune di Città di Castello (PG), Località Collevocchio, podere Ranchi di Luca, di superficie commerciale mq. 274,87, giusti intestatari, identificata come Unità collabente al C.F. al Foglio Omissis del Comune di Città di Castello, p.lla Omissis, categoria Omissis, senza classe, senza rendita (Graffata).

Per l'unità immobiliare descritta è compresa la corte esterna, distinta al C.T. del Comune di Città di Castello, Foglio n. Omissis, P.lla n. Omissis, Qualità Ente Urbano, Sup. Ha 00.17.10, compreso il sedime del fabbricato. A detto immobile vi si accede: uscendo a Città di Castello Sud, dalla E-45, proseguendo poi per la strada provinciale n. 106, dopo circa 8,5 Km ci si immette a destra sulla strada comunale direzione Pietralunga, percorsi altri 2,5 Km in prossimità della Località Collevocchio si svolta a destra e si prosegue infine per altri 1000 metri su strada interna, presente in

mappa come servitù di passaggio. Coerenze: il bene immobile di cui in oggetto confina con la medesima proprietà OMISSIS OMISSIS e OMISSIS OMISSIS su tutti lati.

**Valore del Lotto n. 3 pari ad € 50.000,00**

**Lotto n. 4**

Diritti di piena proprietà 1/1 dell'unità immobiliare, sita nel Comune di Città di Castello (PG), Località Collevocchio, costituita da:

A) Fabbricato rurale, posto al piano terra e al piano primo, ubicato in Comune di Città di Castello (PG), Località Collevocchio snc, di superficie commerciale mq. 248,51, giusti intestatari, identificata come Unità collabente al C.F. al Foglio n. Omissis del Comune di Città di Castello, p.lla n. Omissis, categoria Omissis, senza classe, senza rendita (Graffata).

Per l'unità immobiliare descritta è compresa una piccolissima corte esterna, distinta al C.T. del Comune di Città di Castello, Foglio n. Omissis, P.la n. Omissis, Qualità Ente Urbano, Sup. Ha 00.01.80, compreso il sedime del fabbricato. Coerenze: il bene immobile di cui in oggetto confina con la Omissis sdemanializzata e con la medesima proprietà OMISSIS OMISSIS e OMISSIS OMISSIS su più lati, salvo altri.

B) Fabbricato rurale con cappella votiva, posto al piano terra, ubicato in Comune di Città di Castello (PG), Località Collevocchio snc, di superficie commerciale mq. 64,80, giusti intestatari, identificata come Unità collabente al C.F. al Foglio n. Omissis del Comune di Città di Castello, p.la n. Omissis, categoria Omissis/Omissis senza classe, senza rendita (Graffata). Coerenze: il bene immobile di cui in oggetto confina con la Omissis sdemanializzata e con la medesima proprietà OMISSIS OMISSIS e OMISSIS OMISSIS su più lati.

Per l'unità immobiliare descritta è compresa una piccola corte esterna, distinta al C.T. del Comune di Città di Castello, Foglio n. Omissis, P.la n. Omissis, Qualità Ente Urbano, Sup. Ha 00.06.80, compreso il sedime del fabbricato.

A detti immobili vi si accede: uscendo a Città di Castello Sud, dall'E-45, proseguendo poi per la

strada provinciale n. 106, dopo circa 8,5 Km ci si immette a destra sulla strada comunale direzione Pietralunga, percorsi altri 2,8 Km in prossimità della Località Collevocchio si svolta a destra e si prosegue infine per altri 100 metri su strada comunale sdemanializzata sterrata.

**Valore del Lotto n. 4 pari ad € 71.000,00**

**Lotto n. 5**

Diritti di piena proprietà 1/1 delle unità immobiliari, site nel Comune di Città di Castello (PG), Località Collevocchio, costituite da:

A) Terreno, sito in Comune di Città di Castello (PG), Località Collevocchio, giusti intestatari, identificato al C.T. al Foglio n. Omissis del Comune di Città di Castello, p.lla n.Omissis, Qualità seminativo, Classe Omissis, Sup. Ha 06.16.40, Reddito Dominicale € 175,09, Reddito Agrario € 222,84. Coerenze: il bene immobile di cui in oggetto confina con la Omissis e con la medesima proprietà OMISSIS OMISSIS e OMISSIS OMISSIS su più lati, salvo altri.

B) Terreno, sito in Comune di Città di Castello (PG), Località Collevocchio, giusti intestatari, identificato al C.T. al Foglio n. Omissis del Comune di Città di Castello, p.lla n. Omissis, Qualità seminativo, Classe Omissis, Sup. Ha 00.33.70, Reddito Dominicale € 9,57, Reddito Agrario € 12,18. Coerenze: il bene immobile di cui in oggetto confina con la Omissis e con la medesima proprietà OMISSIS OMISSIS e OMISSIS OMISSIS su più lati.

A detti immobili vi si accede: uscendo a Città di Castello Sud, dall'E-45, proseguendo poi per la strada provinciale n. 106, dopo circa 8,5 Km ci si immette a destra sulla strada comunale direzione Pietralunga, percorsi altri 3 Km e attraversata la Località Collevocchio si arriva in prossimità dei terreni.

**Valore del Lotto n. 5 pari ad € 75.000,00**

Tanto doveva il sottoscritto in evasione all'incarico ricevuto.

Perugia li 24/09/2016

IL C.T.U.

La presente relazione si compone di

- n. 33 pagine dattiloscritte;
- All. n. 1 Estratto del foglio di mappa Fg. n. 166
- All. n. 2 Estratto del foglio di mappa Fg. n. 161
- All. n. 3 Estratto del foglio di mappa Fg. n. 167
- All. n. 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 Visure storiche catastali
- All. n. 11 Copia contratto di affitto
- All. n. 12 Estratto del PRG carta dei vincoli, Elaborato GE.01.3
- All. n. 13 Estratto del PRG carta dei vincoli, Elaborato GE.01.1
- All. n. 14 Estratto del PRG carta dei vincoli, Elaborato GE.01.4
- All. n. 15 Estratto del PRG carta dei vincoli, Elaborato GE.08.2
- All. n. 16 Concessione edilizia n. 5338
- All. n. 17 Concessione edilizia n. 6750
- All. n. 18 Certificato di agibilità n. 721/09
- All. n. 19 Concessione edilizia n. 9496
- All. n. 20 Estratto del PRG Destinazione Urbanistica
- All. n. 21 Planimetria p.lla n. 504/2
- All. n. 22 Planimetria p.lla n. 504/3
- All. n. 23 Elaborati planimetrici
- All. n. 24 Superfici immobili
- All. n. 25 Visure ipotecarie
- N. 76 Fotografie;
- Dichiarazione invio C.T.U. come da incombenze;
- Ordinanza di vendita.

ATTESTAZIONE DI INVIO PERIZIA ALLA PARTE DEBITRICE E ALLA PARTE  
CREDITRICE PROCEDENTE

La sottoscritta Consulente Tecnico D'Ufficio, Dott.ssa Agr. Giuseppina Lemmi, dichiara di aver  
proceduto all'invio della copia della presente CTU alle seguenti parti:

- parte debitrice: OMISSIS OMISSIS e OMISSIS OMISSIS;
- parte creditrice procedente: Banca Intermobiliare di Investimenti e Gestioni S.p.a.

Perugia, 24/09/2019

Il C.T.U.

Dott.ssa Agr. Giuseppina Lemmi

