

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

Consulenza Tecnica di Ufficio nell'Esecuzione Immobiliare n. 164/2015

CREDITO COOPERATIVO UMBRO-BCC MANTIGNANA SOCIETÀ COOPERATIVA *contro*

G. E. dr.ssa Arianna DE MARTINO

Udienza rinvio: 13 giugno 2018

C.T.U. dr. agr. Zaccaria Carlo SECCI deposito telematico: 12 maggio 2018

INDICE

- 1 PREMESSA
- 2 DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI
- 3 DESCRIZIONE CATASTALE, INTESTAZIONE E CONFINI
- 4 PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO
- 5 FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI
- 6 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE
- 7 VERIFICA URBANISTICA E REGOLARITÀ EDILIZIA
- 8 FORMAZIONE DEI LOTTI
- 9 DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI
- 10 VALUTAZIONE
- 11 ELENCO ALLEGATI

1. PREMESSA

Il sottoscritto dr. agr. Zaccaria Carlo SECCI con ordinanza di nomina del 06 marzo 2017, veniva nominato dal G.E. dr.ssa Arianna De Martino, Consulente Tecnico



d'Ufficio nell'esecuzione immobiliare in oggetto specificando che l'incarico riguarda i soli beni di cui al "blocco 2".

Nell'udienza del 27 aprile 2017 lo scrivente accettava l'incarico dal G.E. e, dopo aver preso visione del quesito, prestava il giuramento di rito.

Con comunicazione del 23/06/2017, notificata tramite PEC del 26/06/2017, il G.E., vista la nota dell' Avv. Bricca del 19/05/2017, rimetteva gli atti al CTU per la stima di tutti i beni pignorati, salve le opportune verifiche sulla completezza degli adempimenti eseguiti.

Il quesito che il G.E. ha posto all'esperto è stato il seguente:

*"Provveda prima di ogni altra attività, controlli la completezza dei documenti di cui all'art. 567 co 2 c.p.c., 498 co 2, 599 co 2, segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o inidonei; successivamente, l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, **previa comunicazione**, alle parti a mezzo posta, e-mail o pec, **dell'inizio delle operazioni peritali***

*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; provvedendo 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 e 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 dell'eventuale relazione notarile prodotta dal creditore procedente;

alla verifica della regolarità edilizia ed 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 dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'art. 46, comma quinto del decreto del



Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti;

8. ad esprimere il proprio motivato parere sull'opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e, in caso affermativo, procedere alla formazione di uno o più lotti identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

9. 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 in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; ad indicare nei medesimi paragrafi altresì le caratteristiche strutturali del bene e le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi, tramezzature interne, pavimentazione, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico, ecc.) precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; ad indicare altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.)

10. a verificare che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

11. che risulti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo



debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

12. 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 delle condizioni di regolarità (o meno) amministrativa, e di stato libero o meno esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali 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;

13. a 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, indentificando, 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;**

14. 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;

l'esperto, terminata la relazione, ne invia copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 del codice (a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria) ed allegare all'originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii;

15. a procedere ad accesso forzoso, autorizzando fin da ora, con ausilio della forza pubblica e di un fabbro, nel caso in cui il debitore e/o gli occupanti siano irreperibili o non collaborino, ai fini del sopralluogo, dopo l'invio di almeno una raccomandata con ricevuta di ritorno, previa comunicazione al GE, della intenzione di procedere all'accesso forzoso. Le chiavi sostituite verranno custodite dal Perito sino alla nomina del custode, all'udienza di autorizzazione alla vendita.

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 tempestivamente istanza di rinvio dell'udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.

Il G.E. assegnava al CTU termine sino a 30 giorni prima della prossima udienza (originariamente fissata per il giorno 13/12/2017) per la trasmissione in via telematica della perizia di stima e l'invio della copia alle parti e il deposito presso la cancelleria del Giudice dell' Esecuzione di una "copia cartacea di cortesia" dell'intero elaborato da inserire all'interno del fascicolo.

Il CTU, relativamente ai soli beni del blocco 2, stabiliva l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 22/05/2017 alle ore 11.00, presso il proprio studio e, con comunicazione



inviata alle parti, tramite lettera raccomandata del 18/05/2017, fissava il sopralluogo per il giorno 27/05/2017 alle ore 10.30, presso i beni pignorati ubicati nel Comune di Perugia (cfr. comunicazione inizio operazioni peritali e sopralluogo; allegato n.1).

Come fissato, lo scrivente, effettuava il sopralluogo alla presenza dell'esecutato signor _____, dell'immobile situato in via Giacomo Pantaleoni n.2 (distinto al catasto fabbricati del Comune di Perugia al foglio n.298, particella n.159 subalterni nn.1-11-12-13-14-15-16-17-19-20 e 21 e al catasto terreni dello stesso Comune al foglio n.298, particella n.159), con inizio dal subalterno n. 12 della particella n.159 del foglio n.298 del Comune di Perugia, per poi proseguire ai subalterni nn. 19, 17 e 11/parte (in uso al subalterno n. 12) ai piani terra e ammezzato; ha visionato infine i subalterni nn. 13 e 14 al piano primo, il subalterno n.15 al piano secondo e i beni comuni non censibili distinti con i subalterni nn.1-16. In tale occasione il CTU fissava con l'esecutato una nuova data per completare il sopralluogo relativamente ai subalterni nn.20, 21 e 11/parte, affittati ad inquilini non disponibili a far visionare gli immobili in tale prima data. Il signor _____ si impegnava a comunicare agli affittuari la data del nuovo sopralluogo concordata per il giorno 05/06/2017 alle ore 18.30; in tale data il CTU procedeva a visionare i suddetti immobili e a completare pertanto il sopralluogo dei beni pignorati di cui al blocco n.2 (cfr. verbali di sopralluogo del 27/05/2017 e 05/06/2017; allegato n.2).

A seguito della comunicazione del 23/06/2017 del G.E. dott.ssa Arianna De Martino, dove veniva rimessa al CTU la stima di tutti i beni pignorati, il sottoscritto stabiliva un nuovo inizio delle operazioni peritali per il giorno 27/07/2017 alle ore 10.00, presso il proprio studio e, con comunicazione inviata alle parti, tramite lettera raccomandata e PEC del 20/07/2017, fissava il sopralluogo per il giorno 03/08/2017 alle ore 9.30 presso i beni pignorati ubicati in parte nel Comune di Perugia, in parte nel Comune di Magione e in parte nel Comune di Corciano (cfr. comunicazione inizio operazioni peritali e sopralluogo; allegato n.3).



Come fissato, lo scrivente, effettuava il sopralluogo alla presenza del signor

con inizio dall'appartamento e dal garage distinti al foglio n. 320 particella n.890 subalterni nn.4 e 30 del Comune di Perugia, situati in via dei Calcinai n.6, per poi proseguire presso l'edificio ad uso commerciale distinto al foglio n. 298 particella n.298 subalterni nn.3 e 4 del Comune di Perugia situato in via Pievaiola n.166 oltre alla particella n.1268. A seguire, il CTU effettuava il sopralluogo dei beni situati nel Comune di Corciano, Località Colle della Trinità, via dei Lecci, distinti al catasto terreni al foglio n.30, particelle nn.1467 e 1470. Terminava il sopralluogo presso il bene sito in Comune di Magione, strada vicinale di Monte Bitorto, distinto al catasto terreni al foglio n. 16 particella n.205 (cfr. verbale di sopralluogo del 03/08/2017; allegato n.4).

Riguardo ai beni situati nel Comune di Corciano, Località Colle della Trinità, via dell'Oliveto n.12 (distinti al catasto fabbricati al foglio n.30, particella n.266 subalterni nn. 4 e 5 e al catasto terreni al foglio n.30, particelle nn.266 e1380, lo scrivente non ha potuto accedere in quanto nessuno era presente all'appuntamento per aprire gli immobili.

In data 07/08/2017, il CTU inviava alle parti una nuova comunicazione di sopralluogo fissato per il 23/08/2017 alle ore 10.30, avvisando altresì che in caso d'impossibilità ad accedere il CTU avrebbe proceduto all'accesso forzoso previa comunicazione al Giudice e al creditore procedente (comunicazione di sopralluogo; allegato n.5).

Il giorno fissato per il sopralluogo nessuno si presentava all'appuntamento.

Seguivano contatti telefonici con l'Avvocato [redacted] che informava che la sua assistita, [redacted] (soggetto non esecutato-comproprietaria e assegnataria dell'abitazione), era fuori regione e invitava quindi il CTU ad accordarsi per un nuovo sopralluogo dopo la data del 15/09/2017 (cfr. e-mail del 30/08/2017; allegato n.6). Il CTU rispondeva a mezzo e-mail indicando le proprie disponibilità a procedere al sopralluogo (cfr. stampa e-mail del 05/09/2017; allegato n.7) e veniva



pertanto fissato telefonicamente con la signora un appuntamento per il giorno 23/09/2017 alle ore 10.00. Il giorno stabilito si procedeva al sopralluogo dei beni pignorati in Comune di Corciano, località Colle della Trinità, via dell'Oliveto n. 12, alla presenza della signora i, dell'avvocato e del consulente di parte prof. dr. agr. Antonio Pierri (cfr. verbale di sopralluogo del 23/09/2017; allegato n.8).

Durante tutti i sopralluoghi, il sottoscritto procedeva alla visione, misurazione e scatto di alcune foto degli immobili pignorati, ponendo particolare attenzione alle caratteristiche rilevanti ai fini della loro valutazione (cfr. documentazione fotografica).

Lo scrivente ha quindi eseguito gli opportuni riscontri di tipo catastale, ipotecario e urbanistico in riferimento agli immobili pignorati nonché acquisito presso i Comuni di Corciano e di Perugia, i certificati storici di residenza degli occupanti gli immobili pignorati.

In data 14/11/2017, il CTU depositava istanza di proroga per il deposito della relazione peritale visto l'elevato numero di cespiti pignorati, le diverse tipologie di beni trattati e la complessità degli elementi da analizzare, che veniva concessa dal G.E. in data 20/11/2017 (cfr. allegato n.9).

In data 14/12/2017 lo scrivente riceveva notificazione ai sensi del D.L. 179/2012 da parte del Tribunale di Perugia di rinvio di deposito perizia e udienza al 13/06/2018 (cfr. allegato n.10).

A completamento delle operazioni, il CTU ha eseguito un sondaggio per verificare la vivacità del mercato degli immobili del tipo trattato, nella zona dove questi sono ubicati. Ha proceduto infine e in modo analitico alla stesura della presente relazione peritale.

2. DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI

Dall'esame dell'atto di pignoramento, della certificazione notarile, della domanda di



annotazione a trascrizione per restrizione di quote dei beni registro particolare n.1650 del 21 aprile 2017 (che dichiara l'inefficacia del pignoramento nei confronti di _____ e ordina nei confronti della seconda il cancellamento del pignoramento trascritto l'11/06/2015 particolare n.9129; cfr. allegato n.11), della nota di trascrizione registro particolare n.7379 del 21 aprile 2017 in rettifica dell'atto di pignoramento trascritto l'11/06/2015 particolare n.9129 (cfr. allegato n.12) e in seguito ai sopralluoghi effettuati, i beni pignorati possono essere distinti come nell'elenco sotto riportato.

A. Diritti di proprietà per la quota di un 1/2 pro-indiviso spettanti a

_____ su villa indipendente, con accessori, piscina, corte circostante e rata di terreno antistante. Il tutto situato nel Comune di Corciano, Località Colle della Trinità, via dell'Oliveto n.12 (catasto fabbricati foglio n.30, particella n.266, subalterni nn.4 e 5 e catasto terreni foglio n.30 particelle n.266 e 1380).

B. Diritti di proprietà per la quota di un 1/2 pro-indiviso spettanti a

_____ su rata di terreno in parte edificabile, situato nel Comune di Corciano, Località Colle della Trinità, via dei Lecci snc (catasto terreni foglio n.30 particelle nn. 1467 e 1470).

C. Diritti di piena proprietà spettanti a _____ su intero fabbricato

di tre livelli con corte pertinenziale a destinazione industriale-artigianale-commerciale, comprensivo dei diritti pro quota sui beni comuni non censibili. Il tutto situato nel Comune di Perugia (Località Sant'Andrea delle Fratte), via Giacomo Pantaleoni n.2 – Via Canzio Pizzoni n.26 e n.26/A (catasto fabbricati foglio n.298, particella n.159, subalterni nn. 1-11-12-13-14-15-16-17-19-20-21 e catasto terreni foglio n.298, particella n.159).

D. Diritti di proprietà per la quota di un 1/2 pro-indiviso spettanti a

_____ su intero fabbricato destinato ad uso commerciale e ad uffici con corte esclusiva e rata di terreno antistante. Il tutto situato in Comune di Perugia in via



Pievaiola n.166/M (catasto fabbricati foglio n.298, particella n.298, subalterni nn.3-4 e particella n.1628 e catasto terreni foglio n.298 e particelle nn.298 e 1628).

E. **Diritti di proprietà per la quota di un 1/2 pro-indiviso spettanti a**
su porzioni immobiliari facenti parte di un complesso residenziale di maggiore consistenza, costituite da un appartamento al piano secondo e un garage al piano interrato, oltre a proporzionali diritti pro-quota sulle aree e parti comuni. Il tutto situato in Comune di Perugia (Frazione Castel del Piano) in via dei Calcinai n.6 (catasto fabbricati foglio n.320, particella n.890, subalterni nn.4-30 e catasto terreni particella 890 oltre a diritti pro-quota sui beni comuni non censibili indicati con la particella n. 884 subalterno 1 e particella n. 888 subalterno n.1).

F. **Diritti di proprietà per la quota di un 1/2 pro-indiviso spettanti a**
su appezzamento di terreno situato nel Comune di Magione, strada vicinale di Monte Bitorno (catasto terreni al foglio n. 16 particella n.205).

3. DESCRIZIONE CATASTALE, INTESTAZIONE E CONFINI

Sulla base delle ricerche esperite, si può affermare che questi risultano così censiti:

BENE A

UBICAZIONE: Comune di Corciano, Località Colle della Trinità, Via dell'Oliveto n.12.

CONSISTENZA: villa indipendente con accessori, piscina e corte esclusiva e rata di terreno antistante

Catasto fabbricati del Comune di Corciano:

– foglio n.30 particella n.266 subalterni n.4-5 (**identificazione precedente: foglio n.30 particella n.266 subalterni n.1-2**) intestati a _____ nato a _____ il _____ codice fiscale: _____ (proprietario per 1/2 in regime di comunione legale dei beni) e _____, nata a _____ il _____, codice fiscale: _____ (proprietaria per 1/2 in regime di comunione legale dei beni), con le seguenti caratteristiche (cfr. estratto di mappa, foto aerea,



visure storiche per immobile, elaborato planimetrico, planimetrie u.i.u.; allegati n.13-14-15-16-17-18-19):

FGL	PRTC	SUB.	PIANO	CAT.	CL.	CONS.	SUPERFICIE CATASTALE	RENDITA Euro
30	266	4	T	C/6	3	18 mq	Totale 22 mq	47,41
30	266	5	T-1	A/7	3	9 vani	Totale 237 mq Totale escluse aree scoperte 234 mq	697,22

L'intestazione catastale non trova corrispondenza con l'effettiva proprietà del bene in quanto in coniugi _____, già in regime di comunione dei beni, optarono per la separazione convenzionale con atto notarile pubblico a rogito del Notaio Paolo Maria Pettinacci in Assisi del 04/12/2003 repertorio n.203691/33318, registrato a Perugia il 16/12/2003 al n.6513 e risultano separati con atto del 21/11/2012, regolarmente annotato a margine dell'atto di matrimonio.

Spettano alle unità immobiliari sopradescritte i diritti pro-quota sul bene comune non censibile indicato nel catasto fabbricati al foglio n.30 particella 266 subalterno 3 piani T-1 (corte, scala e centrale termica); occorre evidenziare che tale bene comune risulta graficamente rappresentato in elaborato planimetrico ma erroneamente soppresso al censuario (cfr. elaborato planimetrico, visura storica per immobile e elenco subalterni; allegati n.17-20).

L'area coperta del fabbricato e la corte circostante annessa risultano censite nel catasto terreni al foglio n.30 particella n.266, ente urbano di mq 2.120, senza reddito. La rata di terreno antistante è censita al solo catasto terreni, al foglio n.30 particella n.1380, area di mq 240, senza reddito, con variazione del 16/07/2013 protocollo n.PG0136985 a seguito di bonifica identificativo catastale da parte dell'Agenzia dell'Entrate (cfr. estratto di mappa, foto aerea, visure storiche per immobile; allegati n.13-14-21-22).



I confini sono: _____ i, _____, _____ j, _____,

salvo se altri.

Il confronto tra la situazione riportata nelle planimetrie catastali e lo stato di fatto evidenzia difformità relativamente a:

1. portico con sovrastante terrazzo sul prospetto ovest (accatastato solo in parte ma autorizzato in tutto con la Concessione 7446/1992);
2. nuova costruzione con realizzazione di locali sul prospetto nord destinati a fondo, lavanderia, ripostiglio e centrale termica (non accatastati e oggetto di una domanda di definizione degli illeciti edilizi ai sensi del D.L. 269 e ss.mm.ii. presentata in data 10/12/2004 e registrata in data 13/12/2004 Prot.40231 non ancora definita);
3. chiusura di un portico con la realizzazione di una camera (non accatastato e oggetto di una domanda di definizione degli illeciti edilizi ai sensi del D.L. 269 e ss.mm.ii. presentata in data 10/12/2004 e registrata in data 13/12/2004 Prot.40231 non ancora definita);
4. cambio di destinazione d'uso di alcuni locali accessori al piano terra (garage e centrale termica) in corrispondenza del prospetto est (oggetto di una domanda di definizione degli illeciti edilizi ai sensi del D.L. 269 e ss.mm.ii. presentata in data 10/12/2004 e registrata in data 13/12/2004 Prot.40231 non ancora definita);
5. diversa distribuzione dello spazio interno del piano primo;
6. soffitta al piano secondo parzialmente praticabile (non accatastata);
7. vasca interrata e adiacente locale tecnico interrato con sovrastante tettoia sul prospetto est dell'edificio ricadenti all'interno della particella 1380 (non accatastate ma autorizzate con P.C.160/2004). In questa sede si precisa che prima dell'accatastamento all'urbano di tali opere è necessario redigere un Tipo Mappale al catasto terreni intestato ai signori _____ e _____ per volturare la particella 1380 e dare continuità storica inserendo la nuova intestazione;



8. piscina realizzata trasformando la cisterna di raccolta delle acque meteoriche con sovrastante campo da minitennis (cisterna autorizzata con concessione 7448/92 ma non accatastata);

9. fondo seminterrato in prossimità della piscina (autorizzato con concessione in sanatoria 4563/95 ma non accatastato);

10. forno (non accatastato e autorizzato con Concessione n.7446/1992);

Infine si evidenzia la presenza di strutture non accatastate e realizzate in assenza di titolo abilitativo (piccolo fondo con porta basculante di accesso ubicato in prossimità del cancello d'ingresso alla sinistra della rampa di accesso carrabile; tettoia di collegamento tra la tettoia (pergolato) autorizzata con P.C. 106/2004 ed il fabbricato principale in corrispondenza del prospetto est; fondino sottoscala in corrispondenza della scala di accesso al fondo seminterrato autorizzato con Concessione in Sanatoria n.4563/1997; copertura del pergolato autorizzato con Concessione n.7446/1992 che collega il forno al prospetto sud della villa; parziale tamponatura della tettoia (pergolato) autorizzata con il P.C.106/2004), per le quali non è possibile la sanatoria e quindi oggetto di demolizione/rimozione o tombamento.

BENE B

UBICAZIONE: Comune di Corciano, Località Colle della Trinità, Via dei Lecci s.n.c..

CONSISTENZA: rata di terreno in parte edificabile

Catasto terreni del Comune di Corciano:

– foglio n.30 particelle nn.1467 e 1470, intestate a _____ nato a _____ il _____
codice fiscale: _____ (proprietario per 1/2 in regime di comunione legale dei beni) e _____, nata a _____ il _____,
codice fiscale: _____ (proprietaria per 1/2 in regime di comunione legale dei beni), con le seguenti caratteristiche (cfr. estratto di mappa, foto aerea, visure storiche per immobile; allegati n.23-24-25-26):



(proprietà per 1000/1000) con le seguenti caratteristiche (cfr. estratto di mappa, foto aerea, elenco subalterni, elaborato planimetrico, visure storiche per immobili, planimetrie u.i.u.; allegati nn. 27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48):

FGL	PRTC	SUB.	PIANO	CAT.	CL.	CONS.	SUPERFICIE CATASTALE	RENDITA Euro
298	159	11	T	C/3	6	320 mq	Totale 342 mq	1.156,86
298	159	12	T-1	C/3	5	145 mq	Totale 165 mq	449,32
298	159	13	1	A/2	5	6 vani	Totale 139 mq Totale escluse aree scoperte 135 mq	464,81
298	159	14	1	A/2	5	4,5 vani	Totale 111 mq Totale escluse aree scoperte 107 mq	348,61
298	159	15	2	A/2	6	9 vani	Totale 201 mq Totale escluse aree scoperte 197 mq	836,66
298	159	17	T	C/3	4	67 mq	Totale 71 mq	176,47
298	159	19	T	C/1	8	249 mq	Totale 265 mq	4.886,71
298	159	20	T	C/1	9	52 mq	Totale 58 mq	1.189,71
298	159	21	T	C/2	4	69 mq	Totale 72 mq	106,91

L'intestazione catastale trova corrispondenza con l'effettiva proprietà del bene.

I confini sono:

via Giacomo Pantaleoni, via Canzio Pizzoni, salvo se altri.



Spettano alle unità immobiliari sopradescritte i diritti pro-quota sui beni comuni non censibili indicati nel catasto fabbricati al foglio n.298 particella n.159 subalterni n.1 e 16 piano T (cfr. elenco subalterni, elaborato planimetrico, visure storiche per immobile; allegati n.38-39-49-50).

L'area coperta del fabbricato e la corte circostante annessa risultano censite nel catasto terreni al foglio n.298 particella n.159, ente urbano di mq 2.615, senza reddito (cfr. estratto di mappa, foto aerea, visura storica per immobile; allegati n.27-28-51).

Il confronto tra la situazione riportata nelle planimetrie catastali e lo stato di fatto evidenzia una difformità relativamente a una diversa divisione dello spazio al piano terra dove una porzione del subalterno n 11 e tutto il subalterno n. 12 identificano ad oggi un'unica unità immobiliare.

Inoltre si rileva la presenza di una struttura esterna in pannelli metallici prefabbricati in adiacenza al subalterno n.11 sul prospetto sud, realizzata in assenza di autorizzazione, non sanabile e da rimuovere.

Infine si evidenzia che i subalterni n. 14 e 15, entrambi accatastati come abitazione, sono rispettivamente autorizzati come ufficio (cfr. autorizzazione di abitabilità e agibilità; allegato n.102) e come soffitta (cfr. concessione edilizia 64/2003; allegato n.99) e per entrambi non era possibile il cambio di destinazione d'uso come dichiarato al catasto.

Ai fini della regolarizzazione catastale deve essere redatto un nuovo elaborato planimetrico per la ridefinizione dei beni comuni non censibili con assegnazione dei subalterni 1 e 16 a tutti e creazione di un nuovo bene comune non censibile con proprio subalterno relativo al vano scale e comune ai subalterni 12 e 11/parte - 13 e 15 fusi - 14; ridefinire i subalterni 11 e 12 con fusione dell'11/parte al 12; ridefinire il subalterno 13 con fusione del subalterno 15 (accessorio) con l'assegnazione esclusiva della porzione di vano scale come urbanisticamente autorizzato e infine



variazione del subalterno 14 con ripristino della categoria ufficio.

BENE D

UBICAZIONE: Comune di Perugia, Via Pievaiola n. 166/M.

CONSISTENZA: intero fabbricato ad uso commerciale con laboratorio, corte annessa esclusiva e rata di terreno retrostante.

Catasto fabbricati del Comune di Perugia:

– foglio n.298, particella n.298, subalterni nn.3 e 4 (identificazione precedente subalterni n.1 e 2 che con variazione del 14-07-2017 Protocollo n.PG0087154 in atti dal 17-07-2017 per frazionamento, fusione e cambio destinazione n.12761.1/2017 sono stati soppressi ed hanno originato gli attuali subalterni n.3 e 4) e particella n.1628, intestati a _____ nato a _____ il _____, codice fiscale: _____ (proprietà per 1/2) e _____, nata a _____ il _____, codice fiscale: _____ (proprietà per 1/2) con le seguenti caratteristiche (cfr. estratto di mappa, foto aerea, visure storiche per immobile, elaborato planimetrico e elenco subalterni, planimetrie u.i.u.; allegati n. 52-53-54-55-56-57-58-59):

FGL	PRTC	SUB.	PIANO	CAT.	CL.	CONS.	SUPERFICIE CATASTALE	RENDITA Euro
298	298	3	T	D/8	-	-	-	5.198,00
298	298	4	T	C/3	4	23 mq	Totale 24 mq	60,58
298	1628	-	-	Area urbana		1.479 mq	-	-

L'intestazione catastale non trova corrispondenza con l'effettiva proprietà del bene in quanto in coniugi _____ già in regime di comunione dei beni, optarono per la separazione convenzionale con atto notarile pubblico a rogito del Notaio Paolo Maria Pettinacci in Assisi del 15/12/2003, repertorio



n.203986/33372, registrato a Perugia il 05/01/2004 al n.23/001, Vol.1 e che in data 04/07/2012 è stata omologata la separazione personale dei coniugi con annotazione di entrambe gli eventi a margine dell'atto di matrimonio.

I confini sono: _____, _____, _____, via Pievaiola, Via Battifoglia, salvo se altri.

L'area coperta del fabbricato e la corte circostante annessa risultano censite nel catasto terreni al foglio n.298 particella n.298, ente urbano di mq 2.621, senza reddito (cfr. estratto di mappa, foto aerea, visura storica per immobile; allegati n.52-53-60) mentre la rata di terreno antistante è censita al catasto terreni, al foglio n.298 particella n.1628, ente urbano di mq 1.479 senza reddito (cfr. estratto di mappa, foto aerea, visure storiche per immobile; allegati n.52-53-61).

Il confronto tra la situazione riportata nella planimetria catastale e lo stato di fatto non evidenzia difformità.

BENE E

UBICAZIONE: Comune di Perugia, via dei Calcinaï n.6.

CONSISTENZA: unità immobiliari facenti parte di un complesso residenziale di maggiore consistenza, costituite da un appartamento al piano secondo e da un garage al piano interrato, oltre a proporzionali diritti pro-quota sulle parti comuni.

Catasto fabbricati del Comune di Perugia:

– foglio n.320, particella n.890, subalterni nn.4-30 intestati a _____, nato a _____ il _____, codice fiscale: _____ (proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con _____) e _____, nata a _____ il _____, codice fiscale: _____ (proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con _____) con le seguenti caratteristiche (cfr. estratto di mappa, foto aerea, visure storiche per immobile, planimetrie u.i.u.; allegati n. 62-63-64-65-66-67):



CONSISTENZA: rata di terreno.

Catasto terreni del Comune di Magione:

– foglio n. 16 particella n.205, intestata a _____, nato a _____ il _____, codice fiscale: _____ (proprietà in regime di comunione dei beni) e _____, nata a _____ il _____, codice fiscale: _____ (proprietà in regime di comunione dei beni) con le seguenti caratteristiche (cfr. estratto di mappa, foto aerea, visura storica per immobile; allegati n.71-72-73):

FGL	PRTC	PORZ	QUALITA CLASSE	SUPERF.	REDD.DO.	REDD.AG.
16	205		PASC. CESPUGL. 2	00.50.00	Euro 2,32	Euro 1,81

L'intestazione catastale non trova corrispondenza con l'effettiva proprietà del bene in quanto in coniugi _____ e _____ già in regime di comunione dei beni, optarono per la separazione convenzionale con atto notarile pubblico a rogito del Notaio Paolo Maria Pettinacci in Assisi del 15/12/2003, repertorio n.203986/33372, registrato a Perugia il 05/01/2004 al n.23/001, Vol.1 e che in data 04/07/2012 è stata omologata la separazione personale dei coniugi con annotazione di entrambe gli eventi a margine dell'atto di matrimonio.

I confini sono:

Strada vicinale del Monte, salvo se altri.

4. PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

I passaggi di proprietà degli immobili nel ventennio risultano essere i seguenti:

BENE A

Corciano Catasto fabbricati Foglio 30 particella n.266 subalterni 3-4-5 e catasto terreni particelle 266-269 - oggi particella 266



- ante ventennio già di proprietà dei signori _____ (nato a _____) e _____ (nata a _____ il _____ in ragione di 1/2 ciascuno di piena proprietà, coniugi in comunione legale, per essere ad essi pervenuto in virtù di atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott.ssa Francesca Cavalaglio, Notaio in Perugia, del 20/12/1988 rep.28494/4405 e trascritto a Perugia il 09/01/1989 al n.409 di formalità; (atto con il quale la signora _____, nata a _____ il _____ 7, vendeva ai signori _____ in ragione di 1/2 ciascuno di piena proprietà, coniugi in comunione legale il fabbricato di abitazione da cielo a terra, con terreno annesso, posti in Comune di Corciano, Località Chiugiana – Colle della Trinità, via dell'Oliveto n.4; il fabbricato si compone di un garage al piano terreno; un appartamento di abitazione comprendente ingresso, soggiorno, tinello, cucina, sottoscala con servizio igienico, centrale termica al piano terra; quattro stanze, ingresso, bagno, servizio igienico, una terrazza al piano primo; soffitta parzialmente praticabile al piano secondo con accesso dal piano sottostante mediante scala retrattile; scala e vano scala dal piano terreno al piano primo; il tutto attualmente censito nel catasto fabbricati alla partita 1523 al Foglio 30 particella 266 sub 4, particella 266 sub 5; accessori comuni Foglio 30 particella 266 sub 3; il terreno tutto, occupato dal fabbricato e circostante, è censito nel catasto terreni alla partita 3132 al Foglio 30 particella 266 di mq 1.140 e particella 269 di mq. 980, per complessivi mq. 2120);
- con atto notarile pubblico a rogito Dott. Paolo Maria Pettinacci, Notaio in Assisi, del 04/12/2003 rep.203691/33318, registrato a Perugia il 16/12/2003 al n.7513 (non trascritto) i signori _____ e _____ dichiaravano di scegliere per la propria famiglia il regime patrimoniale della separazione convenzionale dei beni;

Corciano Catasto terreni Foglio 30 particella n.1380

- ante ventennio di proprietà del signor _____ (nato a _____ il _____)



), per l'intera quota, per essere ad esso pervenuto in virtù di atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Carlo Mari Cesarini, Notaio in Nocera Umbra, del 14/07/1964 rep.10984/1037, registrato a Gualdo Tadino il 03/08/1964 al n.68 e trascritto a Perugia il 29/07/1964 al n.5433 di formalità; (atto con il quale la società " " con sede in Bologna vendeva al signor

un appezzamento di terreno posto in Comune di Corciano, Località Colle della Trinità, censito nel catasto terreni al Foglio 30 particella 42/b di mq.3375);

- con atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Paolo Maria Pettinacci, Notaio in Assisi, del 30/01/1999 rep.157699/24723 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 25/02/1999 al n.2719 di formalità il signor), quale bene personale vendeva ai signori) (nato a , e '

a (nata a), in parti uguali e pro indiviso, coniugi in separazione dei beni, il lotto di terreno edificabile posto in Comune di Corciano, Località Colle della Trinità, censito nel catasto terreni alla partita 2385 al Foglio 30 particella 190 di mq 3370;

- con atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Paolo Maria Pettinacci, Notaio in Assisi, del 24/09/2003 rep.201531/32932 registrato a Perugia il 24/10/2003 al n.6520 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 25/10/2003 al n.18205 di formalità i signori

, in parti uguali e pro indiviso, coniugi in separazione dei beni, vendevano ai signori in ragione di 1/2 ciascuno di piena proprietà, coniugi in comunione legale, la piena proprietà su rata di terreno adibita a corte, di forma irregolare, posta in Comune di Corciano, Località Colle della Trinità, censita nel catasto terreni al Foglio 30 particella 1380 di mq 240;

- con atto notarile pubblico a rogito Dott. Paolo Maria Pettinacci, Notaio in Assisi, del 04/12/2003 rep.203691/33318, registrato a Perugia il 16/12/2003 al n.7513



(non trascritto) i signori _____ dichiaravano di scegliere per la propria famiglia il regime patrimoniale della separazione convenzionale dei beni.

BENE B

Corciano Catasto terreni Foglio 30 particella n.1467 (ex 254/a; ex 40/b) -1470 (ex 254/d; ex 407b)

- _____ ante ventennio di proprietà del signor _____ nato a _____ il _____ per l'intera quota, beni personali, per essere ad esso pervenuto in virtù di atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Filippo Biavati, notaio in Perugia, del 31/03/1966 rep.70444/19048, registrato a Perugia il 19/04/1966 al n.1579 vol.44 e trascritto a Perugia il 05/05/1966 al n.3797 di formalità; (atto con il quale la società " _____ ." con sede in Bologna vendeva al signor _____ l'appezzamento di terreno posto in Comune di Corciano, Località Colle della Trinità, censito nel catasto terreni al Foglio 30 particella 40/b di mq 9.800);
- _____ con atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Filippo Brufani, Notaio in Perugia, del 16/05/2003 rep. 11158/5686 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 28/05/2003 al n.9645 di formalità il signor _____ vendeva ai signori _____, in ragione di 1/2 ciascuno di piena proprietà, coniugi in comunione legale, la piena proprietà su appezzamento di terreno posto in Comune di Corciano, Località Colle della Trinità, censito nel catasto terreni al Foglio 30 particella 254 di mq.10.080; precisa il venditore che nell'atto di provenienza a rogito Dott. Filippo Biavati, Notaio in Perugia, del 31/03/1966 rep.70444/19048, registrato a Perugia il 19/04/1966 al n.1579 vol.44 e trascritto a Perugia il 05/05/1966 al n.3797 di formalità, la superficie catastale del detto terreno fu indicata in mq. 9.800, ma che la superficie stessa è stata rappresentata nei termini attuali sino dall'introduzione del frazionamento che ha dato origine alla particella 254 e che la differenza rientra nelle tolleranze previste



dalla legge e che egli intende comunque trasferire il terreno garantendone il possesso pacifico, palese, ininterrotto e non contestato;

- con atto notarile pubblico a rogito Dott. Paolo Maria Pettinacci, Notaio in Assisi, del 04/12/2003 rep.203691/33318, registrato a Perugia il 16/12/2003 al n.7513 (non trascritto) i signori _____ dichiaravano di scegliere per la propria famiglia il regime patrimoniale della separazione convenzionale dei beni.

BENE C

Perugia Catasto fabbricati Foglio 298 particella n.159 subalterni 1-11-12-13-14-15-16-17-19-20-21 e catasto terreni Foglio 298 particella n.159 (ex particella 159 (ex 159/a) di mq.1480, particella 229 (ex 229/a) di mq.735, particella 258 (ex 161/h) di mq. 30, particella 275 (ex 157/d) di mq.50, particella 295 (ex 228/c) di mq.320)

- _____ ante ventennio già di proprietà del signor _____ (nato a _____ il _____), quale bene personale, per essere ad esso pervenuto in virtù di atto pubblico amministrativo di Compravendita a rogito Dott. Ermanno Pianesi, Segretario Generale del Comune di Perugia, del 05/07/1979 rep.38670/113 e trascritto a Perugia l'11/08/1979 al n.9983 di formalità; (atto con il quale il Comune di Perugia vendeva al signor _____ nato a _____ il _____ (coniugato con la signora _____ a, nata a _____ il _____ e la cui famiglia si è costituita prima dell'entrata in vigore della legge n.151 del 19 maggio 1975 della Riforma del Diritto di Famiglia; i suddetti coniugi non hanno nei termini di legge optato per la scelta della separazione dei beni e si trovano, pertanto, in regime di comunione legale; tuttavia il signor _____ acquista i beni oggetto del presente atto con il prezzo del trasferimento di suoi beni personali, e pertanto, ai sensi dell'art.179 lettera F Cod.Civ. i beni medesimi non costituiscono oggetto della comunione legale)



i terreni posti in Comune di Perugia, nella zona CAI n.1, Sant'Andrea delle Fratte, del Piano per gli Insediamenti Produttivi, censiti nel catasto terreni al Foglio 298 particella 159 (ex 159/a) di mq.1480, particella 229 (ex 229/a) di mq.735, particella 258 (ex 161/h) di mq. 30, particella 275 (ex 157/d) di mq.50, particella 295 (ex 228/c) di mq.320, per complessivi mq.2615);

- con atto notarile pubblico a rogito Dott. Paolo Maria Pettinacci, Notaio in Assisi, del 15/12/2003 rep.203986/33372, registrato a Perugia il 05/01/2004 al n. 23/001, Vol.1 (non trascritto) i signori _____ nata a _____ dichiaravano di scegliere per la propria famiglia il regime patrimoniale della separazione convenzionale dei beni;
- con atto giudiziario di Verbale di Separazione Consensuale con Assegnazione di Beni emesso dal Tribunale Civile di Perugia in data 04/07/2012 rep.1553/2012, cron.5377 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 06/07/2012 al n.11312 di formalità i signori _____ il _____ e _____, - **premesse:** - **che** avevano contratto matrimonio in Perugia il 18/07/1965, trascritto nello Stato Civile del detto Comune al n.1130 IA; - **che** con atto notarile pubblico a rogito Dott. Paolo Maria Pettinacci, Notaio in Assisi, del 15/12/2003 rep.203986/33372, registrato a Perugia il 05/01/2004 al n.23/001, Vol. 1 avevano scelto il regime della separazione dei beni; - **che** successivamente, sempre con atto notarile pubblico a rogito Dott. Paolo Maria Pettinacci, Notaio in Assisi, del 05/09/2007 rep.234956/42473, registrato a Perugia il 02/10/2007 al n.14136, avevano stipulato convenzione matrimoniale costituendo ex art.167 Cod.Civ. un Fondo Patrimoniale tra le parti; - **che** dal matrimonio sono nati i figli _____ nata a _____ il _____, _____ nata a _____ il _____ e _____ nato a _____ il _____, tutti ampiamente maggiorenni e con piena autonomia di vita e patrimoniale; ... *omissis*...; - **che** il rapporto per molti anni duraturo tra le parti negli ultimi periodi si è via via deteriorato con una diversità di vedute e caratteri tali da



rendere allo stato impossibile la prosecuzione della convivenza; - **che** anche al fine di mantenere una situazione di serenità e correttezza dopo molti anni di matrimonio i componenti si sono determinati a chiedere la separazione congiuntamente intendendo perseguire con la stessa anche un'equilibrata disciplina dei loro reciproci diritti patrimoniali, il tutto correlato alle rispettive posizioni economiche, sociali e di reddito; ... *omissis* ... ; - **tutto ciò premesso** ... 2) la casa coniugale sita in Perugia, via Giacomo Pantaleoni n.2, di proprietà esclusiva del signor [redacted] viene assegnata sempre in via esclusiva a favore dello stesso, che ne farà la propria residenza ... *omissis* ...; 3) il signor [redacted] ... *omissis* .. attribuisce in proprietà alla signora [redacted] la quota di 1/2 dei diritti sull'immobile sottodescritto, con efficacia anche nei confronti dei terzi: - fabbricato posto in Comune di Magione, Località San Savino, via dei Romani n.22, censito nel catasto fabbricati al Foglio 48 particella 134 sub 1, particella 134 sub 2; - terreno posto nel Comune di Magione, Località San Savino, censito nel catasto terreni al Foglio 48 particella 130; ... *omissis*

BENE D

Perugia Catasto fabbricati Foglio 298 particella n.298 subalterni 1-2 e particella n.1628 (ex 298 intera) e catasto terreni Foglio 298 particella n.298 e particella n.1628 (ex particella 298 (ex 298/a) di mq.2.050, particella 326 (ex 298/b) di mq.580, particella 327 (ex 298/c) di mq. 70, particella 328 (ex 299/b) di mq.1260, particella 329 (ex 299/c) di mq.140).

Per quando riguarda il Foglio 298 particella 298 di mq.2050

- ante ventennio già di proprietà dei signori [redacted] e [redacted], in ragione di 1/4 ciascuno, coniugi in comunione legale; [redacted] (nato a [redacted] il [redacted]) e [redacted] (nata a [redacted] il [redacted]) in ragione di 1/4 ciascuno, coniugi in comunione legale; per essere ad



essi pervenuto in virtù di atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Carlo Mari Cesarini, Notaio in Perugia, del 22/11/1977 rep. 82430/6286 e trascritto a Perugia il 07/12/1977 al n.14144 di formalità; (atto con il quale i signori

, nato a _____ il _____ e _____ nato a _____ il _____ vendevano ai signori _____ ed _____, in comune ed in parti uguali tra loro, l'appezzamento di terreno posto in Comune di Perugia, Località La Pera, censito nel catasto terreni al Foglio 298 particella 298 (ex 33/d) di mq.2700);

• con atto notarile pubblico di Divisione a rogito Dott. Carlo Mari Cesarini, Notaio in Perugia, dell'11/05/1979 rep.91502/7047 e trascritto a Perugia il 17/05/1979 al n.6005 di formalità i signori _____ e _____, già comproprietari in ragione di 1/4 ciascuno, coniugi in comunione legale; _____ il _____ e _____ già comproprietari in ragione di 1/4 ciascuno, coniugi in comunione legale, ai sensi dell'art.228 della Legge 19 maggio 1975 n.151, non avendo effettuato i predetti signori _____ ed _____ l'atto di esclusione della comunione di cui al primo comma di detto articolo, del terreno posto in Comune di Perugia, Località La Pera, censito nel catasto terreni al Foglio 298 particella 298 (ex 33/d) di mq.2700, e volendo sciogliere lo stato di comunione tra essi esistente si attribuivano le seguenti quote:

- ai signori _____ e _____ in ragione di 1/2 ciascuno:
l'appezzamento di terreno posto in Comune di Perugia, Località La Pera, censito nel catasto terreni al Foglio 298 particella 298 di mq.2050:

- ai signori _____ e _____ in ragione di 1/2 ciascuno:
l'appezzamento di terreno posto in Comune di Perugia, Località La Pera, censito nel catasto terreni al Foglio 298 particella 326, particella 327, di complessivi mq.650;

- parti comuni: il terreno assegnato ai coniugi _____ - usufruirà della servitù di passo carrabile, gratuita e perpetua per l'accesso dalla confinante



strada Pievaiola sulle intere particelle 327 e 329 del Foglio 298, la prima come sopra assegnata in divisione ai coniugi _____ e la seconda già di proprietà dei medesimi, in forza di altri titoli di acquisto.

Per quanto riguarda il Foglio 298, particella 326 (ex 298/b) di mq.580 e particella 327 (ex 298/c) di mq.70

- _____ ante ventennio già di proprietà dei signori _____ e _____, in ragione di 1/4 ciascuno, coniugi in comunione legale; _____ e _____, in ragione di 1/4 ciascuno, coniugi in comunione legale; per essere ad essi pervenuti in virtù di atto notarile pubblico a rogito Dott. Carlo Mari Cesarini, Notaio in Perugia, del 22/11/1977 rep.82430/6286 e trascritto a Perugia il 07/12/1977 al n.14144 di formalità; (atto con il quale i signori _____ e _____ vendevano ai signori _____ ed _____, in comune ed in parti uguali tra loro, l'appezzamento di terreno posto in Comune di Perugia, Località La Pera, censito nel catasto terreni al Foglio 298 particella 298 (ex33/s) di mq.2700);
- _____ con atto notarile pubblico di Divisione a rogito Dott. Carlo Mari Cesarini, Notaio in Perugia, dell'11/05/1979 rep.91502/7047 e trascritto a Perugia il 17/05/1979 al n.6005 di formalità i signori _____ e _____, già comproprietari in ragione di 1/4 ciascuno, coniugi in comunione legale; _____ e _____, già comproprietari in ragione di 1/4 ciascuno, coniugi in comunione legale, ai sensi dell'art.228 della Legge 19 maggio 1975 n.151, non avendo effettuato i predetti signori _____ ed _____ l'atto di esclusione della comunione di cui al primo comma di detto articolo, del terreno posto in Comune di Perugia, Località La Pera, censito nel catasto terreni al Foglio 298 particella 298 (ex 33/d) di mq.2700, e volendo sciogliere lo stato di comunione tra essi esistente si attribuivano le seguenti quote:

- ai signori _____ e _____ in ragione di 1/2 ciascuno:
l'appezzamento di terreno posto in Comune di Perugia, Località La Pera, censito nel



catasto terreni al Foglio 298 particella 298 di mq.2050:

- ai signori _____ e _____ in ragione di 1/2 ciascuno:

l'appezzamento di terreno posto in Comune di Perugia, Località La Pera, censito nel catasto terreni al Foglio 298 particella 326, particella 327, di complessivi mq.650;

- parti comuni: il terreno assegnato ai coniugi _____ – usufruirà della servitù di passo carrabile, gratuita e perpetua per l'accesso dalla confinante strada Pievaiola sulle intere particelle 327 e 329 del Foglio 298, la prima come sopra assegnata in divisione ai coniugi _____ e la seconda già di proprietà dei medesimi, in forza di altri titoli di acquisto;

- con scrittura privata di Compravendita, con sottoscrizione autenticata dal Dott. Carlo Mari Cesarini, Notaio in Perugia, in data 18/06/1985 rep.109955/9817 e trascritta a Perugia il 25/07/1985 al n.8363 di formalità i signori _____ e _____, in ragione di 1/2 ciascuno, coniugi in comunione legale, vendevano ai signori _____ e _____, in parti uguali, coniugi in comunione legale, l'appezzamento di terreno posto in Comune di Perugia, Località La Pera, censito nel catasto terreni al Foglio 298 particella 328, particella 329, particella 326, particella 327 della superficie complessiva do mq.2050.

Per quanto riguarda il Foglio 298 particella 328 (ex 299/b) di mq.1260; particella 329 (ex 299/c) di mq.140

- ante ventennio di proprietà dei signori _____ e _____, in parti uguali, per essere ad essi pervenuti in virtù di atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Carlo Mari Cesarini, Notaio in Perugia, dell'11/05/1979 rep.91501/7046 e trascritto a Perugia il 12/05/1979 al n.5800 di formalità; (atto con il quale il signor _____, nato a _____ il _____ vendeva ai signori _____ e _____, in parti uguali tra loro, l'appezzamento di terreno posto in Comune di Perugia, Località La Pera, censito nel catasto terreni al Foglio 298 particella 328 (ex 299/b), particella 329 (ex 299/c) di complessivi mq.1400; il



venditore si riserva a favore del terreno di sua proprietà distinto con la particella 299 del Foglio 298, a confine con quello venduto, il diritto di passo gratuito e perpetuo carrabile, per l'accesso dalla confinante Strada Pievaiola sull'intera particella 324 di mq.140);

- con scrittura privata di Compravendita, con sottoscrizione autenticata dal Dott. Carlo Mari Cesarini, Notaio in Perugia, in data 18/06/1985 rep.109955/9817 e trascritta a Perugia il 25/07/1985 al n.8363 di formalità i signori _____ e _____, in ragione di 1/2 ciascuno, coniugi in comunione legale, vendevano ai signori _____ e _____, in parti uguali, coniugi in comunione legale, l'appezzamento di terreno posto in Comune di Perugia, Località La Pera, censito nel catasto terreni al Foglio 298 particella 328, particella 329, particella 326, particella 327 della superficie complessiva di mq.2050.

Per quanto riguarda tutti gli immobili oggetto di attestazione

- con atto notarile pubblico a rogito Dott. Paolo Maria Pettinacci, Notaio in Assisi, del 15/12/2003 rep.203986/33372, registrato a Perugia il 05/01/2004 al n.23/001, Vol.1 (non trascritto) i signori _____ e _____ dichiaravano di scegliere per la propria famiglia il regime patrimoniale della separazione convenzionale dei beni.

BENE E

Perugia Catasto fabbricati Foglio 320 particella n.890 subalterni 4-30

- _____ ante ventennio di proprietà del signor _____ (nato a _____ il _____), per l'intera quota, bene personale, per essere ad esso pervenute in atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Luigi Martirani, Notaio in Perugia, del 20/12/1994 rep.77910/9614, registrato a Perugia il 05/01/1995 al n.170 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 23/12/1994 al n.16709 di formalità; (atto con il quale la società “



” con sede in Perugia vendeva al signor _____, celibe, la piena proprietà delle seguenti porzioni immobiliari facenti parte del fabbricato posto in Comune di Perugia, Frazione Castel del Piano, via Stroz Zacapponi n.108/E, e precisamente:- appartamento al piano secondo, composto da soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere, due bagni e wc; - autorimessa al piano interrato; censite nel catasto fabbricati al Foglio 320 particella 890 sub 30 (appartamento), particella 890 sub 4 (garage); con diritto alle parti comuni censite nel catasto fabbricati al Foglio 320 particella 884 sub 1, come da Regolamento di Condomino con le relative Tabelle Millesimali dell'intero edificio, allegato all'atto del Notaio Caiazza di Perugia del 28/09/1992, registrato a Perugia il 19/10/1992 al n.5409 e trascritto a Perugia il 21/10/1992 al m.16224 di formalità);

- con atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Paolo Maria Pettinacci, Notaio in Assisi, del 18/07/2001 rep.180746/28975 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 17/08/2001 al n.12753 di formalità il signor _____, quali beni personali, vendeva ai signori _____ e _____, in parti uguali, coniugi in comunione legale, le seguenti porzioni immobiliari facenti parte del fabbricato posto in Comune di Perugia, Frazione Castel del Piano, via Stroz Zacapponi n.108/E, e precisamente:- appartamento al piano secondo, composto da soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere, due bagni e wc; - autorimessa al piano interrato; il tutto censito nel catasto fabbricati alla partita 1052532 al Foglio 320 particella 890 sub 30 (l'appartamento), particella 890 sub 4 (il garage); nonché con la proporzionale comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, censite nel catasto fabbricati al Foglio 320 particella 884 sub 1, particella 888 sub 1;

- con atto notarile pubblico a rogito Dott. Paolo Maria Pettinacci, Notaio in Assisi, del 15/12/2003 rep.203986/33372, registrato a Perugia il 05/01/2004 al n.23/001, Vol.1 (non trascritto a tutto il 18/10/2017) i signori _____



dichiaravano di scegliere per la propria famiglia il regime patrimoniale della separazione convenzionale dei beni.

BENE F

Magione Catasto terreni Foglio 16 particella n.205 (ex 24/b)

- ante ventennio già di proprietà dei signori _____ e _____, in parti uguali, coniugi in comunione legale, per essere ad essi pervenuto in virtù di atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Paolo Maria Pettinacci, Notaio in Assisi, del 17/07/1981 rep.4958/1242, registrato a Perugia il 05/08/1981 al n.6816 e trascritto a Perugia in data 11/08/1981 al n.10581 di formalità; (atto con il quale il signor _____, nato a _____ il _____, in separazione dei beni, vendeva al signor _____ in comunione legale con la signora _____, l'appezzamento di terreno posto in Comune di Magione, Località Monte Bitorno, censito nel catasto terreni al Foglio 16 particella 205 (ex 24/b) di mq.5000);
- con atto notarile pubblico a rogito Dott. Paolo Maria Pettinacci, Notaio in Assisi, del 15/12/2003 rep.203986/33372, registrato a Perugia il 05/01/2004 al n.23/001, Vol.1 (non trascritto) i signori _____ e _____ dichiaravano di scegliere per la propria famiglia il regime patrimoniale della separazione convenzionale dei beni.

5. FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI

Da ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia, a tutto il giorno 10-05-2018, a nome degli esecutati, sui beni pignorati risultano le seguenti trascrizioni:

contro e a favore	2707	08/02/1984	_____ e altri	Convenzione per urbanizzazione
----------------------	------	------------	---------------	-----------------------------------



contro e a favore	18140	03/10/2007	e	Costituzione fondo patrimoniale
contro e a favore	18227	04/10/2007	e	Costituzione fondo patrimoniale
contro	10214	24/06/2014		Domanda giudiziale per revoca atti
contro	13458	12/08/2014		Domanda giudiziale per revoca atti
contro	17393	31/10/2014		Servitù di passo pedonale e carrabile
contro	9129	11/06/2015		Pignoramento
contro	1650	21/04/2017		Annotazione a 9129/2015 per Restrizione dei beni
contro	7379	21/04/2017		Pignoramento
contro e a favore	10587	16/06/2017		Divisione giudiziale

Di seguito si riportano le caratteristiche salienti dell'atto:

2707: a favore e a carico dei signori _____
 _____ ed altri soggetti non riguardanti che si omettono; come da atto notarile pubblico a rogito Dott. Donati Guerrieri Mario, del 20/10/1983 rep.175916; registrato a Perugia il 02/10/2007 al n.14136, relativa ai terreni posti in Comune di Perugia, Località Sant'Andrea delle Fratte, censiti nel catasto terreni, al Foglio 298, particelle 33-34-150-249-250-296-297-298-299-300-305-326-327-328-329-360-361-362-363-364-365-366-367-368 di complessivi mq



48.200, che prevede la costruzione di quindici edifici;

18140: a favore e a carico dei signori _____ e _____; come da atto notarile pubblico a rogito Dott. Paolo Maria Pettinacci, Notaio in Assisi, del 05/09/2007 rep.234956/42473, registrato a Perugia il 02/10/2007 al n.14136; atto con il quale i suddetti signori _____ e _____ – premesso: - che hanno contratto matrimonio religioso con effetti civili in Perugia in data 18 luglio 1965; - che il regime patrimoniale della propria famiglia è quello della separazione convenzionale dei beni, stipulata dai coniugi con atto a rogito Dott. Paolo Maria Pettinacci, Notaio in Assisi, del 15/12/2003 rep.203986/33372, registrato a Perugia il 05/01/2004 al n.23/001 vol.1 (non trascritto); con il presente atto i componenti intendono costituire in fondo patrimoniale, ai sensi ed agli effetti dell'art. 167 e seguenti Cod.Civ., gli immobili di cui gli stessi sono proprietari nelle ragioni appresso specificate, ma in modo tale che ciascuno ne conservi la rispettiva proprietà; - tutto ciò premesso i coniugi signori _____ e _____ sopra generalizzati costituiscono in fondo patrimoniale, destinandoli a far fronte ai bisogni della loro famiglia i seguenti immobili e precisamente:

- a) in Comune di Perugia, via Stroz Zacapponi: appartamento al secondo piano e garage al piano primo sottostrada, censiti nel catasto fabbricati al Foglio 320 particella 890 sub 4, particella 890 sub 30;
- b) in Comune di Magione, via dei Romani: fabbricato di civile abitazione da terra a cielo e corte pertinenziale, censito nel catasto fabbricati al Foglio 48 particella 134 sub 1, particella 134 sub 2; la rata di terreno è censita nel catasto terreni al Foglio 48 particella 130 di mq. 1520;
- c) in Comune di Magione, Località Monte Bitorno: appezzamento di terreno censito nel catasto terreni al Foglio 16 particella 205 di mq. 5000;
- d) in Comune di Perugia, via Giacomo Pantaleoni n.2: fabbricato da terra a cielo su tre livelli e corte pertinenziale; censito nel catasto fabbricati al Foglio 298 particella



159 sub 8, particella 159 sub 9, particella 159 sub 10, particella 159 sub 11, particella 159 sub 12, particella 159 sub 13, particella 159 sub 14, particella 159 sub 15, particella 159 sub 16;

e) in Comune di Perugia, via Pievaiola: opificio da terra a cielo e corte annessa, censito nel catasto fabbricati al Foglio 298 particella 298;

il tutto di proprietà del signor _____ e della signora _____ ad uguali ragioni (N.B.: *occorre evidenziare che, relativamente agli immobili di cui al superiore punto d) essi in realtà risultano essere di esclusiva proprietà del signor _____, quali beni personali*);

la proprietà dei beni costituiti in fondo patrimoniale come sopra spetterà ai coniugi che ne sono attualmente titolari, mentre l'amministrazione dei medesimi sarà regolata dalle norme dell'art.180 Cod.Civ.; i beni costituiti in fondo patrimoniale potranno essere alienati, ipotecati o comunque vincolati solo con il consenso di entrambi i coniugi, ma senza autorizzazione giudiziaria, in deroga all'art.169 Cod. Civ.;

18227: a favore e a carico dei signori _____ e _____ ; come da atto notarile pubblico a rogito Dott. Maria Pettinacci, Notaio in Assisi, del 05/09/2007 rep.234955/42472, registrato a Perugia il 02/10/2007 al n.14135; atto con il quale i suddetti signori _____ e _____ – premesso: - che hanno contratto matrimonio religioso con effetti civili in Comune di Perugia in data 27 giugno 1987; - che il regime patrimoniale della propria famiglia è quello della separazione convenzionale dei beni, stipulata dai coniugi con atto a rogito Dott. Paolo Maria Pettinacci, Notaio in Assisi, del 04/12/2003 rep.203691/33318, registrato a Perugia il 16/12/2003 al n.7513 (non trascritto); con il presente atto i componenti intendono costituire in fondo patrimoniale, ai sensi ed agli effetti dell'art.167 e seguenti Cod.Civ., gli immobili di cui gli stessi sono rispettivamente proprietari e comproprietari nelle ragioni appresso specificate, ma in modo tale che gli stessi ne conservino la rispettiva proprietà, in deroga all'art.168 Cod.Civ.; - tutto ciò premesso i signori



e sopra generalizzati costituiscono in fondo patrimoniale, destinandoli a far fronte ai bisogni della loro famiglia i seguenti immobili posti in Comune di Corciano e precisamente:

a) in Località Colle della Trinità: appezzamento di terreno di mq. 10.080, censito nel catasto terreni al Foglio 30 particella 254 (di proprietà dei signori

e in ragione di 1/2 ciascuno);

b) in Località Chiugiana – Colle della Trinità, via dell'Oliveto n.12: fabbricato di civile abitazione da cielo a terra, con terreno antistante e circostante annesso; nel catasto fabbricati al Foglio 30 particella 266 sub 4, particella 266 sub 5 (corrispondente nel catasto terreni al Foglio 30 particella 266 ente urbano di mq.2120, di proprietà dei signori e in ragione di 1/2 ciascuno);

c) in Località Colle della Trinità: rata di terreno adibita a corte, di forma irregolare, censita nel catasto terreni al Foglio 30, particella 1380 di mq.240 (di proprietà dei signori e in ragione di 1/2 ciascuno);

la proprietà dei beni costituiti in fondo patrimoniale come sopra spetterà ai coniugi che ne sono attualmente titolari, mentre l'amministrazione dei medesimi sarà regolata dalle norme dell'art.180 Cod.Civ.; i beni costituiti in fondo patrimoniale potranno essere alienati, ipotecati o comunque vincolati solo con il consenso di entrambi i coniugi, ma senza necessità di autorizzazione giudiziaria, in deroga all'art.169 Cod.Civ.;

10214: Domanda Giudiziale per Revoca Atti Soggetti a Trascrizione del 24/06/2014 a favore di Unicredit S.p.a. con sede in Roma (richiedente: Avv. Luca Patalini, Viale A. Cortesi n.32, Todì) ed a carico dei signori e nata a Perugia il 08/11/1942; come da atto giudiziario notificato dal Tribunale Civile di Perugia in data 19/05/2014 rep.1775, con il quale parte attrice chiedeva: "*Voglia l'Ill.mo Tribunale di Perugia, disattesa ogni contraria istanza:*



- **accertare** che non sussistano le ragioni, i fini e comunque i requisiti previsti dall'art.168 e seguenti del Codice Civile per la costituzione e il mantenimento del vincolo del Fondo Patrimoniale e per l'effetto dichiarare cessata la destinazione ai bisogni della famiglia del Fondo Patrimoniale costituito dai signori

nato a il e nata a il con i
seguenti atti: 1) con atto del 05/09/2007 a rogito Notaio Dott. Paolo Maria Pettinacci repertorio 234956 raccolta 42473 e trascritto in Perugia al n.32745 R.G. e n.19140 R.P. del 03/10/2007 ... omissis...; 2) con l'atto aggiuntivo del 23/01/2009 a rogito Notaio Dott. Paolo Maria Pettinacci repertorio 240822 raccolta45718 e trascritto in Perugia al n.5548 R.G. e n.3704 R.P. del 24/02/2009 ... omissis ...;

- **accertare in alternativa** che la ricorrente Unicredit S.p.a. ha diritto di agire in surroga ex art.2900 Codice Civile di per ottenere l'accoglimento della domanda di cessazione del Fondo Patrimoniale costituito da
e come sopra descritta;

- **ordinare** al competente signor Direttore dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Perugia, Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatore dei Registri Immobiliari di Perugia) di provvedere alla trascrizione e alla annotazione della emananda sentenza, nonché al compimento di ogni altra formalità necessaria;

- **condannare** i resistenti al pagamento delle spese e competenze di lite".

Relativa ai seguenti immobili di proprietà dei signori e

- a) unità immobiliari poste in Comune di Perugia, censite nel catasto fabbricati al Foglio 320 particella 890 sub 4, particella 890 sub 30;
- b) immobili posti in Comune di Magione, censiti nel catasto fabbricati al Foglio 48 particella 134 sub 2; nel catasto terreni al Foglio 48 particella 130; Foglio 16 particella 205;
- c) immobili posti in Comune di Perugia, censiti nel catasto fabbricati al Foglio



298 particella 159 sub. 8, particella 159 sub9, particella 159 sub10, particella 159 sub 11, particella 159 sub 12, particella 159 sub 13, particella 159 sub 14, particella 159 sub 15, particella 159 sub 16; particella 298;

d) unità immobiliari poste in Comune di Perugia, censite nel catasto fabbricati al Foglio 251 particella 578 sub 25, particella 578 sub 168;

13458: Domanda Giudiziale per Revoca Atti Soggetti a Trascrizione del 12/08/2014 a favore di " " con sede in (richiedente: Avv. Luca Patalini, Viale A. Cortesi n.32, Todi) ed a carico dei signori e ;
come da atto giudiziario notificato dal Tribunale Civile di Perugia in data 28/06/2014 rep.1812, con il quale parte attrice spiegava le seguenti conclusioni come da atto di intervento depositato in data 06/06/2014 presso il Tribunale di Perugia: "*Voglia l'III.mo Tribunale di Perugia, disattesa ogni contraria istanza:*

- **accertare** che non sussistano le ragioni, i fini e comunque i requisiti previsti dall'art.168 e seguenti del Codice Civile per la costituzione e il mantenimento del vincolo del Fondo Patrimoniale e per l'effetto dichiarare cessata la destinazione ai bisogni della famiglia del Fondo Patrimoniale costituito dai signori

nato a il e nata a il con i
seguenti atti: 1) con atto del 05/09/2007 a rogito Notaio Dott. Paolo Maria Pettinacci repertorio 234956 raccolta 42473 e trascritto in Perugia al n.32745 R.G. e n.19140 R.P. del 03/10/2007 ... omissis...; 2) con l'atto aggiuntivo del 23/01/2009 a rogito Notaio Dott. Paolo Maria Pettinacci repertorio 240822 raccolta45718 e trascritto in Perugia al n.5548 R.G. e n.3704 R.P. del 24/02/2009 ... omissis ...;

- **accertare in alternativa** che la interveniente "Unicredit Management Bank S.p.a.", non in proprio ma quale mandataria della Creditrice "Impresa One S.p.a." ha diritto di agire in surroga ex art.2900 Codice Civile di Montagna Urbano per ottenere l'accoglimento della domanda di cessazione del Fondo Patrimoniale costituito da

e come sopra descritta;



- **ordinare** al competente signor Direttore dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Perugia, Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatore dei Registri Immobiliari di Perugia) di provvedere alla trascrizione e alla annotazione della emananda sentenza, nonché al compimento di ogni altra formalità necessaria;

- **condannare** i resistenti al pagamento delle spese e competenze di lite".

Relativa ai seguenti immobili di proprietà dei signori _____ e _____

a) unità immobiliari poste in Comune di Perugia, censite nel catasto fabbricati al Foglio 320 particella 890 sub 4, particella 890 sub 30;

b) immobili posti in Comune di Magione, censiti nel catasto fabbricati al Foglio 48 particella 134 sub 2; nel catasto terreni al Foglio 48 particella 130; Foglio 16 particella 205;

c) immobili posti in Comune di Perugia, censiti nel catasto fabbricati al Foglio 298 particella 159 sub. 8, particella 159 sub. 9, particella 159 sub.10, particella 159 sub. 11, particella 159 sub. 12, particella 159 sub. 13, particella 159 sub .14, particella 159 sub. 15, particella 159 sub. 16; particella 298;

d) unità immobiliari poste in Comune di Perugia, censite nel catasto fabbricati al Foglio 251 particella 578 sub 25, particella 578 sub 168;

17393: Servitù di Passo Pedonale e Carrabile a favore di _____ nata a _____ il _____ ed a carico di _____ e _____, come da atto notarile pubblico a rogito Dott. Giuseppe Brunelli, Notaio in Perugia, del 29/10/2014 rep.127129/42547; ai sensi dell'art.1062 Cod.Civ. per destinazione del padre di famiglia, sulla strada di accesso a servizio del lotto venduto (posto in Comune di Corciano, Località Colle della Trinità, Via dei Lecci, censito nel catasto terreni al Foglio 30 particella 1469 di mq.2064) si è costituita in forza di atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Daniele Migliori, Notaio in Perugia, del 09/05/2013 rep.4835/3825 (e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità



Immobiliare di Perugia in data 10/05/2013 al n.7933 di formalità) ed in forza del presente atto si costituisce servitù perpetua di passaggio di persone e mezzi a carico delle particelle 1468 e 1467 del Foglio 30 del catasto terreni di Corciano; il tutto come risulta dall'elaborato che, allegato al presente atto, sotto la lettera "B" ove il tratto di strada asservito risulta velato in colore blu; tutte le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria della strada interessata dalla suddetta servitù e delle eventuali opere comuni saranno sopportate in misura uguale tra tutti i comproprietari dei lotti serviti;

9129: pignoramento immobiliare a favore del Credito Cooperativo Umbro – BCC Mantignana società cooperativa con sede in Perugia (domicilio ipotecario eletto in Perugia, via Baglioni n.10, presso lo studio dell'Avv. Lanfranco Bricca) ed a carico dei signori _____, _____ e _____, atto giudiziario notificato dagli Ufficiali Giudiziari di Perugia in data 20/04/2015 rep.2079/2015; gravante su:

- beni del signor _____ la piena proprietà, in comunione legale dei beni sugli immobili posti in Comune di Corciano, censiti nel catasto fabbricati al Foglio 30 particella 266 sub 5, particella 266 sub 4; nel catasto terreni al Foglio 30 particella 266, particella 1467, particella 1470, particella 1380;

- beni del signor _____
a) la piena proprietà degli immobili posti in Comune di Perugia, censiti nel catasto fabbricati al Foglio 298 particella 159 sub. 8, particella 159 sub9, particella 159 sub10, particella 159 sub 11, particella 159 sub 12, particella 159 sub 13, particella 159 sub 14, particella 159 sub 15, particella 159 sub 16; nel catasto terreni al Foglio 298 particella 159;

b) la piena proprietà, in comunione legale con la signora _____, sugli immobili posti in Comune di Perugia, censiti nel catasto fabbricati al Foglio 298 particella 298 sub 1, particella 298 sub 2, particella 1628;

c) la piena proprietà in comunione legale con la signora _____, sugli immobili posti in Comune di Perugia, censiti nel catasto fabbricati al Foglio 320



particella 890 sub 4, particella 890 sub 30, nonché diritti pro quota sui beni comuni non censibili indicati nel catasto fabbricati al Foglio 320 particella 884 sub 1, particella 888 sub 1;

d) la piena proprietà in comunione legale con la signora _____, sugli immobili posti in Comune di Magione, censito nel catasto terreni al Foglio 16 particella 205;

- beni della signora _____

a) la piena proprietà, in comunione legale con il signor Montagna Urbano, sugli immobili posti in Comune di Perugia, censiti nel catasto fabbricati al Foglio 298 particella 298 sub 1, particella 298 sub 2, particella 1628;

b) la piena proprietà, in comunione legale con il signor _____, sugli immobili posti in Comune di Perugia, censiti nel catasto fabbricati al Foglio 320 particella 890 sub 4, particella 890 sub 30, nonché diritti pro quota sui beni comuni non censibili indicati nel catasto fabbricati al Foglio 320 particella 884 sub 1, particella 888 sub 1;

c) la piena proprietà, in comunione legale con il signor _____, sugli immobili posti in Comune di Magione, censito nel catasto terreni al Foglio 16 particella 205;

1650: Restrizione dei beni a favore di Credito Cooperativo Umbro – BCC Mantignana Società Cooperativa con sede in Perugia (domicilio ipotecario eletto in Perugia, via Baglioni n.10, presso lo studio dell'Avv. Lanfranco Bricca che la rappresenta e difende) e contro _____, annotazione a trascrizione del 11/06/2015 n.9129 in cui si dichiara l'inefficacia del pignoramento nei confronti di _____ e

_____ e si ordina nei confronti della seconda la cancellazione del pignoramento trascritto il 11/01/2015 reg. part. 9129;

7379: pignoramento immobiliare a favore del Credito Cooperativo Umbro – BCC Mantignana società cooperativa con sede in Perugia (domicilio ipotecario eletto in



Perugia, via Baglioni n.10, presso lo studio dell'Avv. Lanfranco Bricca) ed a carico dei signori _____ e _____ in rettifica al pignoramento 20/04/2015 di cui alla nota di trascrizione del 11/06/2015 n.9129 registro particolare e n.12154 registro generale; atto giudiziario notificato dagli Ufficiali Giudiziari di Perugia in data 06/03/2017 rep.164/2015; gravante su:

- beni del signor _____

diritti di 1/2 di piena proprietà su immobili posti in Comune di Corciano, censiti nel catasto fabbricati al Foglio 30 particella 266 sub 5, particella 266 sub 4; nel catasto terreni al Foglio 30 particella 266, particella 1467, particella 1470, particella 1380;

- beni del signor _____

a) diritti di 1/2 di piena proprietà su immobili posti in Comune di Perugia, censiti nel catasto fabbricati al Foglio 298 particella 298 sub 1, particella 298 sub 2, particella 1628;

b) diritti di 1/2 di piena proprietà su immobili posti in Comune di Perugia, censiti nel catasto fabbricati al Foglio 320 particella 890 sub 4, particella 890 sub 30;

c) diritti di 1/2 di piena proprietà su immobile posto in Comune di Magione, censito nel catasto terreni al Foglio 16 particella 205;

10587: a favore e a carico dei signori _____ e _____, domanda giudiziale di divisione del 13/04/2017 con lo scioglimento del compendio e attribuzione ai singoli partecipanti della quota ad ognuno spettante degli immobili censiti al catasto fabbricati del Comune di Corciano al Foglio 30 particella 266 sub 5, particella 266 sub 4 e al catasto terreni dello stesso comune al Foglio 30 particella 1467 e particella 1470.

Circa le iscrizioni ipotecarie, a tutto il giorno 10-05-2018, risultano le seguenti:

3166	25/10/2012	Banca di Mantignana e di Perugia Credito Cooperativo Umbro	ipoteca giudiziale
------	------------	---------------------------------------------------------------	--------------------



3190	26/10/2012	Banca di Mantignana e di Perugia Credito Cooperativo Umbro	Ipoteca giudiziale in rettifica alla 3166/2012
2254	12/08/2014	Unicredit S.p.a.	Ipoteca giudiziale

Di seguito si riportano le caratteristiche salienti dei vari atti:

3166: a favore di Banca di Mantignana e di Perugia Credito Cooperativo Umbro società cooperativa con sede in Perugia (domicilio ipotecario eletto in Perugia, via Baglioni n.10, presso l'Avv. Lanfranco Bricca) ed a carico della società "

di ed " con sede in Corciano e dei signori e ; per Euro 532.000,00 di cui Euro 266.549,31 per sorte derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale Civile di Perugia in data 24/10/2012 rep.2536/2012; gravante su:

- beni della società " di ed
".

- a) la piena proprietà su immobili posti in Comune di Perugia, censiti nel catasto fabbricati al Foglio 250 particella 150 sub 9, particella 2066;
- b) la piena proprietà sull'unità immobiliare posta in Comune di Perugia, censita nel catasto fabbricati al Foglio 267 particella 39 sub 1;
- c) la piena proprietà su terreni posti in Comune di Corciano, censiti nel catasto terreni al Foglio 34 particella 53, particella 726, particella 727, particella 728, particella 729, particella 732, particella 743, particella 744, particella 745, particella 746, particella 747, particella 748, particella 749, particella 750, particella 751, particella 752, particella 753, particella 754, particella 755, particella 756, particella 831;
- d) la piena proprietà su terreni posti in Comune di Perugia, censiti nel catasto terreni al Foglio 250 particella 485, particella 2065, particella 2152, particella 2154,



particella 718, particella 151, particella 720, particella 818;

- beni del signor _____;

diritti di 1/2 di piena proprietà su immobili posti in Comune di Corciano, censiti nel catasto fabbricati al Foglio 30 particella 266 sub 4, particella 266 sub 5; nel catasto terreni al Foglio 30 particella 266, particella 1467, particella 1468, particella 1469, particella 1470, particella 1471, particella 1380;

- beni del signor _____;

a) diritti di 1/2 di piena proprietà su immobili posti in Comune di Perugia, censiti nel catasto fabbricati al Foglio 298 particella 298 sub 1, particella 298 sub 2, particella 1628; nel catasto terreni al Foglio 298 particella 298, particella 1628;

b) diritti di 1/2 di piena proprietà su immobili posti in Comune di Perugia, censiti nel catasto fabbricati al Foglio 320 particella 890 sub 4, particella 890 sub 30; nonché diritti pro quota sugli enti comuni non censibili indicati nel catasto fabbricati al Foglio 320 particella 884 sub 1, particella 888 sub 1;

c) diritti di 1/2 di piena proprietà su terreno posto in Comune di Magione, censito nel catasto terreni al Foglio 16 particella 205;

d) diritti di piena proprietà su immobili posti in Comune di Perugia, censiti nel catasto fabbricati al Foglio 298 particella 159 sub 8, particella 159 sub 11, particella 159 sub 12, particella 159 sub 13, particella 159 sub 14, particella 159 sub 15, particella 159 sub 16, particella 159 sub 17, particella 159 sub 19, particella 159 sub 1; nel catasto terreni al Foglio 298 particella 159;

e) diritti di piena proprietà sulle unità immobiliari poste in Comune di Perugia, censite nel catasto fabbricati al Foglio 251 particella 578 sub 25, particella 578 sub 168;

3190: a favore di Banca di Mantignana e di Perugia Credito Cooperativo Umbro società cooperativa con sede in Perugia (domicilio ipotecario eletto in Perugia, via Baglioni n.10, presso l'Avv. Lanfranco Bricca) ed a carico della società "



di ed con sede in Corciano e dei signori e , per Euro 532.000,00 di cui Euro 266.549,31 per sorte derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale Civile di Perugia in data 24/10/2012 rep.2536/2012; (la presente iscrizione ipotecaria viene effettuata in rettifica di quella iscritta in data 25/10/2012 al n.3166; si precisa che la società " di ed " è stata trasformata in " con atto a rogito Notaio Brufani rep.23662/14237 iscritto presso il Registro delle Imprese in data 18/10/2012 prot.n.35997/2012 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Perugia in data 19/10/2012 al n.17662 registro particolare e al n.23431 registro generale); gravante su:

- beni della società " di ed "

- a) la piena proprietà su immobili posti in Comune di Perugia, censiti nel catasto fabbricati al Foglio 250 particella 150 sub 9, particella 2066;
- b) la piena proprietà sull'unità immobiliare posta in Comune di Perugia, censita nel catasto fabbricati al Foglio 267 particella 39 sub 1;
- c) la piena proprietà su terreni posti in Comune di Corciano, censiti nel catasto terreni al Foglio 34 particella 53, particella 726, particella 727, particella 728, particella 729, particella 732, particella 743, particella 744, particella 745, particella 746, particella 747, particella 748, particella 749, particella 750, particella 751, particella 752, particella 753, particella 754, particella 755, particella 756, particella 831;
- d) la piena proprietà su terreni posti in Comune di Perugia, censiti nel catasto terreni al Foglio 250 particella 485, particella 2065, particella 2152, particella 2154, particella 718, particella 151, particella 720, particella 818;

- beni del signor



diritti di 1/2 di piena proprietà su immobili posti in Comune di Corciano, censiti nel catasto fabbricati al Foglio 30 particella 266 sub 4, particella 266 sub 5; nel catasto terreni al Foglio 30 particella 266, particella 1467, particella 1468, particella 1469, particella 1470, particella 1471, particella 1380;

- beni del signor _____:

a) diritti di 1/2 di piena proprietà su immobili posti in Comune di Perugia, censiti nel catasto fabbricati al Foglio 298 particella 298 sub 1, particella 298 sub 2, particella 1628; nel catasto terreni al Foglio 298 particella 298, particella 1628;

b) diritti di 1/2 di piena proprietà su immobili posti in Comune di Perugia, censiti nel catasto fabbricati al Foglio 320 particella 890 sub 4, particella 890 sub 30; nonché diritti pro quota sugli enti comuni non censibili indicati nel catasto fabbricati al Foglio 320 particella 884 sub 1, particella 888 sub 1;

c) diritti di 1/2 di piena proprietà su terreno posto in Comune di Magione, censito nel catasto terreni al Foglio 16 particella 205;

d) diritti di piena proprietà su immobili posti in Comune di Perugia, censiti nel catasto fabbricati al Foglio 298 particella 159 sub 8, particella 159 sub 11, particella 159 sub 12, particella 159 sub 13, particella 159 sub 14, particella 159 sub 15, particella 159 sub 16, particella 159 sub 17, particella 159 sub 19, particella 159 sub 1; nel catasto terreni al Foglio 298 particella 159;

e) diritti di piena proprietà sulle unità immobiliari poste in Comune di Perugia, censite nel catasto fabbricati al Foglio 251 particella 578 sub 25, particella 578 sub 168;

2254: a favore di Unicredit S.p.a. con sede in Roma (domicilio ipotecario eletto in Perugia, Via Alessi n.32 (Studio Avv. Modena) richiedente Avv. Luca Patalini, viale A. Cortesi n.32, Todì) ed a carico del signor _____ ; per Euro 660.000,00 di cui Euro 655.835,20 per sorte derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Perugia in data 30/01/2014 rep.276; gravante su:



beni del signor _____:

- a) diritti di 1/2 di piena proprietà su immobili posti in Comune di Perugia, censiti nel catasto fabbricati al Foglio 298 particella 298 sub 1, particella 298 sub 2, particella 1628; nel catasto terreni al Foglio 298 particella 298, particella 1628;
- b) diritti di 1/2 di piena proprietà su immobili posti in Comune di Perugia, censiti nel catasto fabbricati al Foglio 320 particella 890 sub 4, particella 890 sub 30; nonché diritti pro quota sugli enti comuni non censibili indicati nel catasto fabbricati al Foglio 320 particella 884 sub 1, particella 888 sub 1;
- c) diritti di 1/2 di piena proprietà su terreno posto in Comune di Magione, censito nel catasto terreni al Foglio 16 particella 205;
- d) diritti di piena proprietà su immobili posti in Comune di Perugia, censiti nel catasto fabbricati al Foglio 298 particella 159 sub 8, particella 159 sub 11, particella 159 sub 12, particella 159 sub 13, particella 159 sub 14, particella 159 sub 15, particella 159 sub 16, particella 159 sub 17, particella 159 sub 19, particella 159 sub 1; nel catasto terreni al Foglio 298 particella 159;
- e) diritti di piena proprietà sulle unità immobiliari poste in Comune di Perugia, censite nel catasto fabbricati al Foglio 251 particella 578 sub 25, particella 578 sub 168.

I vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura sono i seguenti:

- Ipoteca giudiziale n.3166 del 25/10/2012
- Ipoteca giudiziale n.3190 del 26/10/2012
- Ipoteca giudiziale n.2254 del 12/08/2014
- Pignoramento n.9129 del 11/06/2015
- Pignoramento n.7379 del 21/04/2017.



6. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'acquirente viene informato, inoltre, su quanto segue:

- **IL BENE A** è occupato dalla comproprietaria per i diritti di $\frac{1}{2}$ pro indiviso signora [redacted] e dai suoi due figli [redacted] (nato a [redacted] il [redacted]) e [redacted] (nata a [redacted] il [redacted]), come risulta dal certificato storico di residenza e dal certificato di stato di famiglia (cfr. allegato n.74).
- **IL BENE B** è un terreno libero.
- **IL BENE C**, costituito da un intero fabbricato di tre livelli con corte pertinenziale a destinazione industriale-artigianale-commerciale, catastalmente distinto in sei unità immobiliari al piano terra costituite da due laboratori di cui uno con uffici al piano ammezzato, due officine di cui una con uffici al piano ammezzato, un negozio e un magazzino; due unità immobiliari al piano primo ad uso abitativo e un'unità immobiliare al piano secondo ad uso abitativo; il tutto comprensivo dei diritti pro quota sui beni comuni non censibili, viene distinto come segue:
 - **Subalterni 13-14 e 15** (porzione abitativa) sono occupati da [redacted], dal figlio [redacted] (nato a [redacted] il [redacted]), con la moglie [redacted] (nata a [redacted] il [redacted]) e la loro figlia [redacted] (nata a [redacted] il [redacted]) come risulta dal certificato storico di residenza e dal certificato di stato di famiglia (cfr. allegato n.75).
 - **Subalterni 17 e 19** sono occupati da [redacted] (nata ad [redacted] il [redacted]) in forza di contratto di locazione stipulato in data 01/09/2013 con il signor [redacted] della durata di sei anni, a partire dal 01/09/2013 e scadenza al 30/08/2019 registrato a Perugia in data 10/09/2013 al n.000954 serie 3T al canone annuo di € 27.600,00 e rate mensili anticipate di € 2.300,00, con tacito rinnovo di sessennio in sessennio (opponibile alla procedura). Con successiva appendice del 01/08/2014, non registrata e quindi non opponibile alla procedura, è stata disposta la riduzione del canone annuo a € 12.000,00 con rate mensili di € 1.000,00 (cfr. allegati



76-77);

- **Subalterni 11/parte, 20 e 21** sono occupati da " _____ ", con sede in Perugia, Via Campo di Marte, n.19, Partita IVA 03358180549, in forza di contratto di locazione ad uso commerciale stipulato in data 11/11/2015 con il signor _____ della durata di anni sei, a partire dal 1 dicembre 2015 e quindi fino al 30 novembre 2021 con tacito rinnovo di sessennio in sessennio. Contestualmente al contratto di affitto il signor _____ ha fornito due documenti, il primo una scrittura di accordo di risoluzione del contratto di affitto in essere derogando sui tempi di disdetta da 12 a 3 mesi e, il secondo è la formale disdetta da parte della società _____ del 31 luglio 2017, lasciando liberi gli immobili dal 01 novembre 2017 (cfr. contratto di locazione ad uso commerciale, scrittura e disdetta; allegato n. 78)

- **Subalterni 11/parte e 12** sono liberi.

- **IL BENE D**, costituito da un intero fabbricato ad uso commerciale con laboratorio, corte annessa esclusiva e rata di terreno retrostante, viene distinto come segue:

- **Subalterni 3-4** sono occupati da " _____ " (già _____) con sede in Via Pievaiola n.166/M, Perugia C.F.: 03166800544, in forza di contratto di affitto sottoscritto in data 25/11/2010 con il signor _____ e registrato all'Agenzia delle Entrate di Perugia al n.14519 serie 3° il 26/11/2010; la durata della locazione viene stabilita in anni 6 a decorrere dall'01/11/2010 e sino al 31/10/2016, rinnovabile per ulteriori altri 6 anni, con scadenza definitiva al 31/12/2022 al canone annuo di € 48.000,00. Con successiva appendice dell'01/02/2015 registrata il 19/02/2015 al n.771, è stato ridotto il canone dal 01/02/2015 ad € 38.400,00 e consentito il libero transito carrabile, ma non il parcheggio, all'affittante nella zona evidenziata nella allegata planimetria durante l'orario di apertura al pubblico cfr. allegato n.79). Tale contratto registrato in data precedente al



pignoramento risulta opponibile.

- **La particella 1628** è un terreno edificabile libero.
- **Il BENE E** è occupato da _____ (nata a _____ il _____),
figlia dei signori _____ e _____, e dal proprio figlio
(nato a _____ il _____) in forza di contratto di comodato immobiliare del
10/01/2016 registrato all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 19/01/2016 al n.292
(cfr. certificato contestuale di famiglia e di residenza, contratto di comodato
immobiliare; allegati 80-81). Il Regolamento di Condominio con le relative Tabelle
Millesimali dell'intero edificio cui appartiene il bene in oggetto è allegato all'atto del
Notaio Calazza di Perugia del 28/09/1992, registrato a Perugia il 19/10/1992 al
n.5409 e trascritto a Perugia il 21/10/1992 al m.16224 di formalità (cfr. allegato
n.117) sono stato forniti dall'amministratore del "Condominio Calcinai, 6" insieme
all'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione di complessivi €
842,82 e un insoluto al 23/08/2017 di € 44,17 (cfr. ripartizione preventivo gestione
ordinaria dal 01/01/2017 al 31/12/2017 ed estratto conto al 23/08/2017; allegato
n.117).
- **Il BENE F** è un terreno libero.

7. VERIFICA URBANISTICA E REGOLARITÀ EDILIZIA

Nel presente paragrafo si riportano i dati rispettivamente emersi dalle indagini
espletate presso gli Uffici Urbanistica e gli Uffici Tecnici dei Comuni di Perugia,
Corciano e Magione, riferite alla classificazione delle aree ove ricadono i beni e al
relativo quadro autorizzativo.

BENE A

- "Rispetto al P.R.G. vigente, parte operativa" del Comune di Corciano
approvato con delibera del C.C. n.88/02 e ss.mm.ii., l'area viene identificata come
zona Bs* - Aree di completamento in ambito collinare (cfr. copia estratto P.R.G.



vigente e artt. 28 e 29 delle NTA - parte operativa; allegato n.82).

- **“Rispetto al P.R.G. vigente, parte strutturale” del Comune di Corciano** adottato con delibera del C.C. n. 87/02 e ss.mm.ii., l'area viene identificata come **“Macroarea n.2: insediamenti prevalentemente residenziali - zone consolidate”** (cfr. copia estratto P.R.G vigente e art. 6 delle NTA - parte strutturale; allegato n.82). Si precisa infine che l'area è sottoposta a **“Vincolo di tutela paesaggistica”** ai sensi del D.Lgs. 42/04 artt. 136 e 142 c.1 lett.g, e **“Vincolo idrogeologico”** ai sensi del R.D. n. 3267/23.

Per il fabbricato oggetto di pignoramento è stato rinvenuto il seguente quadro autorizzativo:

- **Permesso di costruzione n. 462/68** autorizzato dalla commissione edilizia comunale in data 11/07/1968, a nome di Pirilli Vittoria per la costruzione di edificio unifamiliare, in località Colle della Trinità-Corciano (cfr. attestato ed elaborati progettuali; allegato n.83);
- **Permesso di costruzione n. 298/72** presentata il 20/03/1972 e rilasciata il 23/03/1972, a nome di Pirilli Vittoria per la copertura di una veranda su edificio unifamiliare, in località Colle della Trinità-Corciano (cfr. allegato n.84);
- **Concessione in sanatoria n. 3054/86** presentata in data 25/03/1986 e rilasciata in data 07/12/1992 a nome di Pirilli Vittoria per opere eseguite in assenza di licenza edilizia nell'anno 1974 inerenti la tamponatura di una veranda e sua trasformazione in salone in località Colle della Trinità-Corciano (cfr. allegato n.85);
- **Concessione di eseguire attività edilizia di trasformazione urbanistica n. 5940/89** rilasciata il 19/04/1989 protocollo 2379, a nome di Pirilli Vittoria, per eseguire dei lavori consistenti nella apertura di una finestra nell'edificio posto in località Colle della Trinità-Corciano (cfr. allegato n.86);
- **Concessione di eseguire attività edilizia di trasformazione urbanistica in**



sanatoria n. 7446/92 rilasciata il 13/08/1992 protocollo 6917, a nome di _____ e _____, per la realizzazione in sanatoria di tettoia, forno, modifica di aperture esterne e sistemazioni esterne (cfr. concessione e elaborati grafici; allegato n.87);

- **Concessione di eseguire attività edilizia di trasformazione urbanistica n. 7448/92** rilasciata il 13/08/1992 protocollo 10726, a nome di _____ e _____, per la realizzazione di minitennis e cisterna interrata (cfr. concessione, elaborati grafici e collaudo statico; allegato n.88);

- **Concessione in sanatoria n. 4563/95** protocollo 10726 rilasciata il 06/09/1997, a nome di _____, per la realizzazione di un locale uso fondo (cfr. concessione, autorizzazione ed elaborati progettuali; allegato n.89);

- **Concessione edilizia n. 302/2001** rilasciata il 09/09/2001 protocollo 13531, a nome di _____ e _____, per il rifacimento del tetto e modifiche interne ed esterne (cfr. concessione edilizia ed elaborati progettuali; allegato n.90);

- **Permesso di costruire n. 106/2004** rilasciata il 06/07/2004, a nome di _____ e _____, per la realizzazione pergolato e di due locali interrati (cfr. concessione edilizia elaborati di progetto; allegato n.91);

Per quanto riguarda la sanatoria edilizia risulta presentata la seguente domanda:

- **Definizione degli illeciti edilizi** ai sensi del art.32 D.L. n.269/03 e ss.mm.ii. e L.R. n.21/04, presentata in data 10/12/2004 e registrata in data 13/12/2004 Protocollo 40231, con successiva richiesta di integrazione da parte del Comune del 21/05/2005 e integrata in data 02/05/2006, **ma ad oggi non ancora definita** (cfr. allegato n.92).

Sono oggetto della pratica di condono le seguenti opere: nuova costruzione con realizzazione di locali sul prospetto nord destinati a fondo, lavanderia, ripostiglio e centrale termica (Tipologia 1); nuova costruzione con chiusura di un portico con la



realizzazione di una camera (Tipologia 1); cambio di destinazione d'uso di alcuni locali accessori al piano terra (garage e centrale termica) in corrispondenza del prospetto est (Tipologia 3) oltre a opere non valutabili in termini di superficie e/o volume. Lo scrivente, ai fini della valutazione delle opere oggetto della pratica di condono, ha inoltrato un interpello tramite PEC e raccomandata A/R al Sindaco del Comune di Corciano e al Responsabile dell'Ufficio Urbanistica per essere informato circa lo stato del procedimento e le prospettive dell'istanza presentata dall'esecutato, chiedendo altresì di conoscere le eventuali somme versate a titolo di oblazioni, anticipo costo di costruzione od altro, tutto quanto indispensabile alla stima (cfr. allegato n.118). Alla data del presente elaborato il CTU non ha ricevuto alcuna comunicazione da parte del Comune di Corciano.

Per quanto riguarda poi alcune strutture realizzate in assenza di titolo abilitativo, come di seguito indicate, si specifica quanto segue:

- il piccolo fondo con porta basculante di accesso ubicato in prossimità del cancello d'ingresso alla sinistra della rampa di accesso carrabile e il fondino sottoscala in corrispondenza della scala di accesso al fondo seminterrato autorizzato con Concessione in Sanatoria n.4563/1997);
- la parziale tamponatura della tettoia (pergolato) autorizzata con il P.C.106/2004 e la copertura del pergolato autorizzato con Concessione n.7446/1992 che collega il forno al prospetto sud della villa.

Tali opere non sono sanabili e dovranno essere rimosse/tombate per ripristinare lo stato di progetto approvato.

Infine per quanto riguarda il certificato di agibilità, non risulta ad oggi rilasciato né richiesto.

Nella valutazione si dovrà pertanto tener conto delle competenze per la predisposizione di tutte le pratiche necessarie ai fini della regolarizzazione catastale, urbanistica-strutturale-catastale oltre a quelle per il rilascio del



certificato di agibilità e infine gli oneri per gli interventi di demolizione/rimozione/tombamento delle opere realizzate sulla corte di pertinenza in totale assenza di autorizzazioni edificatorie e non sanabili.

BENE B

- “Rispetto al P.R.G. vigente, parte operativa” del Comune di Corciano approvato con delibera del C.C. n.88/02 e ss.mm.ii., l'area viene identificata relativamente alla particella 1467 parte “zona Bs - Aree di completamento in ambito collinare”, parte “zona Zs - Fasce di rispetto stradale” e parte “strada di P.R.G.” mentre la particella 1470 tutta “zona Zs - Fasce di rispetto stradale” (cfr. art.28 NTA e certificato destinazione urbanistica del 18/10/2017; allegati n.82-93);
- “Rispetto al P.R.G. vigente, parte strutturale” del Comune di Corciano adottato con delibera del C.C. n. 87/02 e ss.mm.ii., l'area viene identificata: relativamente alla particella 1467 parte “Macroarea n.2: insediamenti prevalentemente residenziali - zone consolidate” e parte “Macroarea n.2: aree di rispetto agli ambiti urbani” mentre la particella 1470 parte “Zona E3 - aree boscate” e parte “Macroarea n.2: aree di rispetto agli ambiti urbani” (cfr. certificato destinazione urbanistica del 18/10/2017; allegato n.93).

L'area è infine sottoposta a “Vincolo di tutela paesaggistica” ai sensi del D.Lgs. 42/04 artt. 136 e 142 c.1 lett.g, “Vincolo idrogeologico” ai sensi del R.D. n. 3267/23 e in parte individuata dalla cartografia come “Zona S.I.C. - Sito di Interesse Comunitario” (cfr. certificato destinazione urbanistica del 18/10/2017; allegato n.93).

Si evidenzia in questa sede che per una più ampia area originariamente di proprietà di e per i diritti di ½ ciascuno pro indiviso, adiacente al lotto in esame era stato approvato e rilasciato a nome di il Permesso di Costruire n.1889/2012 di cui alla pratica edilizia n.87/2011P per la realizzazione di tre edifici residenziali unifamiliari (EDIFICI A-B-C) sul terreno sito in



Corciano, località Colle della Trinità ed individuato al foglio n.30 particella 254 redatto dall'Arch. Cleri Anacleto. Dei tre edifici previsti, due sono stati realizzati da terzi (EDIFICI A e B), mentre l'EDIFICIO C non è stato mai realizzato. Per quest'ultimo edificio è stata richiesta una proroga della data di inizio lavori che non è mai stato comunicato agli uffici comunali nei termini utili e quindi il permesso di costruire risulta decaduto anche in virtù del rimborso del contributo di costruzione e contestuale liquidazione a favore di _____ con Determina n.6 del 18-12-2017 (cfr. allegati n.119-120).

BENE C

- **“Rispetto al P.R.G. vigente, parte operativa” del Comune di Perugia** approvato con delibera del C.C. n.31 del 31/03/2014, l'area in cui ricade il fabbricato oggetto del pignoramento viene identificata come **zona D2* - Zone per le piccole industrie e per attività artigianali, di completamento** (cfr. estratto P.R.G. vigente e art. 113 delle NTA; allegato n.94).
- **“Rispetto al P.R.G. vigente, parte strutturale” del Comune di Perugia** adottato con delibera del C.C. n. 31 del 31/03/2014, l'area in cui ricade il fabbricato oggetto del pignoramento viene identificata come **“Ambiti per attività commerciali, ricettive e produttive, di mantenimento e saturazione”** (cfr. copia estratto P.R.G. adottato e art. 13 delle NTA; allegato n.95).

Per il fabbricato oggetto di pignoramento è stato rinvenuto il seguente quadro autorizzativo:

- **Deliberazione della Giunta Comunale di Perugia n. 212 del 26/01/1979 (Legge 865/71 art.27-PIP zona cat.1)** per “Assegnazione definitiva di un lotto di terreno alla ditta _____” sito in località S. Andrea delle Fratte (cfr. allegato n.96);
- **Concessione a costruire n. 1760/80 del 21/10/1980, a nome di _____**



per "la costruzione di edificio artigianale con annessa abitazione in località S. Andrea delle Fratte" (cfr. allegato n.97);

- **Concessione a costruire n. 1114/82 del 27/05/1982**, a nome di
per "varianti alla costruzione di edificio artigianale sito in località S. Andrea delle Fratte, di cui alla concessione edilizia n.1760 del 21/10/1980" (cfr. allegato n.98);
- **Concessione Edilizia n. 64/2003 del 20/01/2003**, a nome di
per "la ristrutturazione edilizia di un edificio artigianale sito in località S. Andrea delle Fratte" (cfr. concessione e elaborati; allegato n.99);
- **Permesso di costruire n. 921/05 del 30/05/2005**, a nome di
per "la ristrutturazione edilizia di edificio artigianale tramite il frazionamento per la creazione di n.5 laboratori sito in località S. Andrea delle Fratte" (cfr. permesso di costruire e elaborati; allegato n.100);
- **D.I.A n. 45 protocollo n.2009.0003777 del 12/01/2009** a nome di
per il "cambio di destinazione d'uso dei locali posti al piano terra di un edificio sito in località S. Andrea delle Fratte – ad oggi identificati con i sub.19 e sub. 17" (cfr. elaborati grafici della D.I.A.; allegato n.101);

Infine per quanto riguarda il **certificato di agibilità**, risultano rilasciati:

- **Autorizzazione di abitabilità e agibilità protocollo 27290 del 15/05/1984** a nome di
, relativa al piano terra costituito da un locale officina, un ampio locale autoveicoli riparati, una centrale termica, tre wc, un disimpegno e servizi e al piano primo costituito da un appartamento di 5 vani utili e 4 accessori, due uffici, un archivio, una sala attesa, un bagno wc e due disimpegni (cfr. allegato n.102);
- **Autorizzazione di agibilità protocollo 012892 del 12/04/1989**, a nome di
, relativa al piano terra costituito da un locale vendita auto, un ripostiglio, un wc con anti wc, un locale officina, un locale rifacimento motori, un



ripostiglio, un locale reparto moto, tre magazzini, una centrale termica, un gruppo servizi con tre wc e anti wc e al piano ammezzato costituito da tre magazzini (cfr. allegato n.103);

- **Certificato di agibilità n. 132 del 20/03/2009** a nome di _____ , relativa al piano terra costituito da un' officina meccanica con annesso servizio e negozio con annesso servizio - subalterni 17 e 19 (cfr. allegato n.104);
- **Autocertificazione ai sensi dell'art.29 c.3 della L.R.n.1/2004 n.633/12** a nome di _____ a seguito di C.I.L. n.3375/12, per "manutenzione straordinaria e cambio destinazione d'uso (ex art.33 c.6 L.R. 1/2004)" relativa al piano terra costituito da un laboratorio con spazio vendita - subalterni 20 e 21 (cfr. allegato n.105).

Per quanto riguarda la **sanatoria edilizia**, non risulta presentata alcuna domanda.

La costruzione prefabbricata in struttura metallica e pannelli realizzata sull'esterno in aderenza al prospetto sud-est dell'edificio, non risulta autorizzata e in quanto non sanabile è da rimuovere.

Nella valutazione si dovrà pertanto tener conto delle competenze per la predisposizione di tutte le pratiche necessarie ai fini della regolarizzazione catastale e gli oneri per gli interventi di demolizione/rimozione della costruzione prefabbricata non sanabile.

BENE D

- **"Rispetto al P.R.G. vigente, parte operativa"** del Comune di Perugia approvato con delibera del C.C. n.31 del 31/03/2014, tutta l'area ove ricade il bene oggetto del pignoramento viene identificata come **zona D5* - Zone per le piccole industrie e per attività artigianali e attività commerciali** (cfr. estratto P.R.G. vigente e art. 116 delle NTA; allegato n.106);
- **"Rispetto al P.R.G. vigente, parte strutturale"** del Comune di Perugia



adottato con delibera del C.C. n. 31 del 31/03/2014, tutta l'area ove ricade il bene oggetto del pignoramento viene identificata come "Ambiti per attività commerciali, ricettive e produttive, di mantenimento e saturazione" (cfr. estratto P.R.G adottato e art. 13 delle NTA; allegato n.107).

Per il fabbricato oggetto di pignoramento, non è stato possibile consultare il quadro autorizzativo in quanto la pratica edilizia S.C.I.A. n.1512/2012, che raccoglie tutti i precedenti, risulta non reperibile presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Perugia (cfr. Dichiarazione degli uffici comunali protocollo n.0227068 del 09/11/2017; allegato n.108). Di seguito si riporta la successione cronologica del quadro autorizzativo come riassunti nei certificati di agibilità:

- **Concessione Edilizia n. 3198 del 24/12/1990** a nome di _____ per costruzione di un fabbricato adibito a uffici;
- **Concessione Edilizia in variante n. 2371 del 16/11/1991;**
- **Concessione Edilizia in variante n. 2398 del 29/11/1995;**
- **Concessione Edilizia n. 1644 del 02/02/2002**, a nome di _____ per "ampliamento di edificio commerciale";
- **SCIA Prot. 1512 del 21/05/2012**, rilasciata a nome _____ per "ristrutturazione di un complesso edilizio" in via Pievaiola n. 166/M.

Per quanto riguarda il **certificato di agibilità**, risultano rilasciati:

- **Certificato di agibilità n. 386 del 03/10/2006**, a nome di _____ relativa al piano terra costituito da locale esposizione, zona vendita, 5 uffici, ripostiglio e servizi igienici (cfr. allegato n.109);
- **Certificato di agibilità n. 620 del 04/12/2012**, a nome di _____ " relativa al piano terra costituito da locale commerciale con annesso ufficio e servizi, ambulatorio veterinario con annessi accessori e servizi (cfr. allegato n.110).



BENE E

- **“Rispetto al P.R.G. vigente, parte operativa” del Comune di Perugia** approvato con delibera del C.C. n.31 del 31/03/2014, l'area in cui ricade il fabbricato cui appartengono le porzioni oggetto del pignoramento viene identificata come **zona B6 - Zone di completamento** (cfr. estratto P.R.G. vigente e art. 88 delle NTA; allegato n.111).
- **“Rispetto al P.R.G. vigente, parte strutturale” del Comune di Perugia** adottato con delibera del C.C. n. 31 del 31/03/2014, l'area viene identificata come **“Ambiti prevalentemente residenziali di mantenimento e saturazione”** (cfr. estratto P.R.G. adottato e art. 10 delle NTA; allegato n.112).

Per il fabbricato di maggiore consistenza cui appartengono le porzioni pignorate, è stato rinvenuto il seguente quadro autorizzativo:

- **Concessione a costruire n. 2775 del 26/10/1990**, a nome di
per “la costruzione di n. 2 edifici residenziali e commerciali previa demolizione di un edificio e n.2 annessi, in località Castel del Piano” (cfr. allegato n.113);
- **Concessione a costruire n. 1074 del 22/05/1991**, a nome della
“ ” per una variante alla
costruzione di cui alla 2775/90” (cfr. allegato n.114);

Infine per quanto riguarda il **certificato di agibilità**, risulta rilasciato il **Certificato di agibilità Prot. 19078 del 25/05/1993**, a “

” per l'immobile sito in Via dei Calcinaï n.6, censito al N.C.E.U. al foglio n.320, particella n.890.

BENE F

- **“Rispetto al P.R.G. vigente, parte strutturale” del Comune di Magione** approvato con delibera del C.C. n.79 del 29/09/2016 l'area viene identificata come



“Parte Zona Aree agricole” e “Parte Zona Aree boscate”; inoltre ricade parzialmente in ambito di zona soggetta a movimenti franosi (cfr. Certificato di destinazione urbanistica protocollo n.26572 del 12/10/2017; allegato n.116).

8. FORMAZIONE DEI LOTTI

Trattandosi di pignoramento di quota indivisa per i BENI A-B-D-E-F, lo scrivente ritiene che, da un punto di vista economico, logistico, di commerciabilità e sulla base di quanto esposto nei paragrafi precedenti, non sono comodamente divisibili in quanto risultano serviti da un'unica impiantistica ed un eventuale frazionamento richiederebbe interventi assai onerosi. Per quanto riguarda il BENE C, pignorato per diritti di piena proprietà, questo può essere comodamente diviso in sei lotti come peraltro ad oggi già utilizzato.

Lo scrivente ritiene pertanto che i beni oggetto di esecuzione immobiliare debbano formare **undici lotti** così distinti:

LOTTO N.1 (BENE A): Diritti di proprietà per la quota di un 1/2 pro-indiviso spettanti a _____, su villa indipendente, con accessori, piscina, corte circostante e rata di terreno antistante. Il tutto situato nel Comune di Corciano, Località Colle della Trinità, via dell'Oliveto n.12 (catasto fabbricati foglio n.30, particella n.266, subalterni nn.4 e 5 e catasto terreni foglio n.30 particelle n.266 e n.1380).

LOTTO N.2 (BENE B): Diritti di proprietà per la quota di un 1/2 pro-indiviso spettanti a _____ su rata di terreno in parte edificabile, situato nel Comune di Corciano, Località Colle della Trinità, via dei Lecci snc (catasto terreni foglio n.30 particelle nn. 1467 e 1470).



LOTTO N.3 (BENE C-subalterni 17-19): Diritti di piena proprietà spettanti a
su porzione di fabbricato a destinazione industriale-artigianale-
commerciale su tre livelli, costituita da un negozio al piano terra, in Comune di
Perugia, località Sant'Andrea delle Fratte, via Giacomo Pantaleoni, (catasto fabbricati
foglio n.298, particella n.159, subalterni nn. 17-19) con proporzionali diritti di
comproprietà sui beni comuni non censibili di cui ai subalterni 1-16.

LOTTO N.4 (BENE C-subalterni 20-21): Diritti di piena proprietà spettanti a
su porzione di fabbricato a destinazione industriale-artigianale-
commerciale su tre livelli, costituita da un negozio al piano terra, in Comune di
Perugia, località Sant'Andrea delle Fratte, via Giacomo Pantaleoni, (catasto fabbricati
foglio n.298, particella n.159, subalterni nn. 20-21) con proporzionali diritti di
comproprietà sui beni comuni non censibili di cui ai subalterni 1-16.

LOTTO N.5 (BENE C-subalterni 11/parte -12): Diritti di piena proprietà spettanti
a su porzione di fabbricato a destinazione industriale-artigianale-
commerciale su tre livelli, costituita da laboratorio al piano terra e piano rialzato, in
Comune di Perugia, località Sant'Andrea delle Fratte, via Giacomo Pantaleoni
(catasto fabbricati foglio n.298, particella n.159, subalterni nn. 12 e 11/parte), con
proporzionali diritti di comproprietà sui beni comuni non censibili di cui ai subalterni 1-
16 oltre a quelli sul bene comune non censibile da creare ex novo per il vano scale.

LOTTO N.6 (BENE C-subalterno 11/parte): Diritti di piena proprietà spettanti a
su porzione di fabbricato a destinazione industriale-artigianale-
commerciale su tre livelli, costituita da laboratorio al piano terra non rifinito, in
Comune di Perugia, località Sant'Andrea delle Fratte, via Giacomo Pantaleoni,



(catasto fabbricati foglio n.298, particella n.159, subalterno 11/parte) con proporzionali diritti di comproprietà su sui beni comuni non censibili di cui ai subalterni 1-16.

LOTTO N.7 (BENE C-subalterno 14): Diritti di piena proprietà spettanti a

su porzione di fabbricato a destinazione industriale-artigianale-commerciale su tre livelli, costituita da un'unità immobiliare al piano primo ad uso abitativo autorizzata come ufficio (senza possibilità di cambio di destinazione d'uso), in Comune di Perugia, località Sant'Andrea delle Fratte, via Giacomo Pantaleoni (catasto fabbricati foglio n.298, particella n.159, subalterno n.14) con proporzionali diritti di comproprietà sui beni comuni non censibili di cui ai subalterni 1-16 oltre a quelli sul bene comune non censibile da creare ex novo per il vano scale.

LOTTO N.8 (BENE C-subalterni 13-15): Diritti di piena proprietà spettanti a

su porzione di fabbricato a destinazione industriale-artigianale-commerciale su tre livelli, costituita da un'unità immobiliare al piano primo ad uso abitativo e soffitta al piano secondo, in Comune di Perugia, località Sant'Andrea delle Fratte, via Giacomo Pantaleoni, (catasto fabbricati foglio n.298, particella n.159, subalterni n.13-15) con proporzionali diritti di comproprietà sui beni comuni non censibili di cui ai subalterni 1-16 oltre a quelli sul bene comune non censibile da creare ex novo per il vano scale.

LOTTO N.9 (BENE D): Diritti di proprietà per la quota di 1/2 spettanti a

su intero fabbricato ad uso commerciale con laboratorio, corte annessa esclusiva e rata di terreno retrostante situato in Comune di Perugia, via Pievaiola n.166/M (catasto fabbricati foglio n.298, particella n.298, subalterni nn.3 e 4



e particella n.1628).

LOTTO N.10 (BENE E): Diritti di proprietà per la quota di 1/2 spettanti a
su unità immobiliari facenti parte di un complesso residenziale
condominiale di maggiore consistenza, costituita da un appartamento al piano
secondo e da un garage al piano interrato, oltre a proporzionali diritti pro-quota sulle
aree e parti comuni. Il tutto situato in Comune di Perugia, Frazione Castel del Piano,
in via dei Calcinai n.6 (catasto fabbricati foglio n.320, particella n.890, subalterni nn.4-
30).

LOTTO N.11 (BENE F): Diritti di proprietà per la quota di 1/2 spettanti a
su rata di terreno collinare catastalmente censito come pascolo
cespugliato, situato nel Comune di Magione, strada vicinale di Monte Bitorto (catasto
terreni foglio n. 16 particella n.205).

9. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

Il **BENE A**, situato nel Comune di Corciano, Località Colle della Trinità, via
dell'Oliveto n.12, è costituito da una villa indipendente, con accessori, piscina, corte
esclusiva e rata di terreno antistante.

La villa è stata edificata intorno alla fine degli anni '60 e ha subito successivi
interventi di ampliamento che hanno determinato una forma irregolare. Si sviluppa su
tre livelli: piani terra, primo e sottotetto.

L'area, tra superfici coperte e scoperte, consta di complessivi 2.360,00 mq circa.

La corte esclusiva di pertinenza è completamente recintata, l'ingresso avviene da via
dell'Oliveto ed è delimitato da due accessi, uno carrabile e uno pedonale, entrambi
protetti da un cancello metallico in prossimità dei quali sono ubicati anche gli
alloggiamenti dei contatori di gas, acqua e energia elettrica (cfr. foto n.1A). In



prossimità del cancello d'ingresso, sulla sinistra della rampa di accesso carrabile, è presente un piccolo fondo di 10,00 mq circa provvisto di porta basculante non autorizzato (cfr. foto n.7A).

Sulla parte bassa della corte si trova la piscina di 60,00 mq circa con relativi locali di servizio seminterrati, di cui uno autorizzato, pavimentato in gres porcellanato e con pareti intonacate e tinteggiate di 35,50 mq circa e, l'altro adiacente, non autorizzato, adibito al ricovero di animali di bassa corte. A tali locali si accede per mezzo di una scala in muratura con parapetto in ferro verniciato che lo collega al soprastante viale con piano rotabile lastricato in pietra che si diparte dall'accesso carrabile ed arriva fino alla parte retrostante l'abitazione (cfr. foto n. 4A-5A-6A).

La struttura del corpo principale della villa è in muratura portante in pietra, faccia a vista al piano terra e intonacata e tinteggiata nella parte superiore. Il tetto, del tipo a capanna, ha un solaio in latero-cemento e manto di copertura in tegole e coppi alla romana. I canali di gronda e i pluviali discendenti sono in rame (cfr. foto n.2A).

L'accesso alla villa avviene tramite un portone di ingresso in legno posto sul prospetto ovest protetto da un portico autorizzato di 38,60 mq circa realizzato con travi e travetti in legno, piastrelle e copertura realizzata parte con tetto rifinito con manto in tegole e coppi e parte con sovrastante terrazzo rifinito con pavimento in cotto (cfr. foto n.8A).

Sul prospetto sud è presente una tettoia di 22,00 mq circa (non autorizzata e realizzata in luogo di un pergolato autorizzato con concessione in sanatoria n.7446/1992) che collega il fabbricato ad un forno a legna realizzato in muratura di pietra di 9,00 mq circa (cfr. foto n.3A).

Sul prospetto est è presente una tettoia in legno di 25,00 mq circa (non autorizzata e non sanabile) che collega la villa ad una tettoia/pergolato autorizzata di 73,00 mq circa, con pilastri in muratura e copertura in legno in parte tamponata e chiusa (per 23,00 mq circa) con porta carrabile in legno; al di sotto della tettoia è stato realizzato



un locale tecnico interrato di 73,00 mq circa con adiacente vasca interrata di 88,00 mq circa, entrambi autorizzati (cfr. foto nn.2A-21A-22A-23A-24A).

Il piano terra della villa compresi i vani accessori, della superficie complessiva di 193,02 mq circa, è costituito da una parte autorizzata di complessivi 84,91 mq composta da ingresso (5,88 mq), cucina pranzo (28,80 mq), corridoio (3,96 mq), un altro wc realizzato nel vano sottoscala (2,43 mq) e soggiorno (43,84 mq) e da una parte oggetto della domanda di definizione degli illeciti edilizi di complessivi 108,11 mq composta da camera (12,90 mq), guardaroba (10,48 mq) e wc (3,96 mq), vano adibito a spogliatoio (9,30 mq), fondo (45,44 mq), lavanderia (6,96 mq), ripostiglio (6,45 mq), centrale termica (6,10 mq) e ingresso di servizio (6,52 mq) (cfr. foto nn.9A-10A-11A).

Il piano primo della villa adibito a zone notte, della superficie complessiva di 109,28 mq circa, è costituito da vano scala (11,97 mq) e quattro camere di cui una senza servizi con affaccio sul prospetto nord (17,59 mq), una con guardaroba e wc con affaccio sui prospetti nord-est e sud (14,79 mq + 2,88 mq + 6,75 mq), una con servizi con affaccio sul prospetto ovest e accesso sul terrazzo (23,96 + 2,94 mq) e l'ultima con servizi (18,40 mq + 10,00, mq) con affacci sui prospetti est, sud e ovest e accesso al terrazzo (16,20 mq). Tutti i locali hanno un'altezza di 2,80 ml ad eccezione del vano destinato a fondo che presenta altezza variabile da un max di 3,20 ml a un min di 2,70 ml (cfr. foto nn.12A-13A-14A-15A).

Il piano secondo sottotetto della superficie complessiva di 81,50 mq circa, è costituito da due vani soffitta (rispettivamente 50,53 mq e 25,00 mq), un wc (5,97 mq) e un terrazzo (11,50 mq) ed è parzialmente praticabile (cfr. foto nn.16A-17A-18A).

Le pareti interne sono interamente intonacate e tinteggiate; fanno eccezione i bagni, le cui pareti sono rivestite con mattonelle in ceramica fino ad un'altezza di 2,10 ml e la cucina e la lavanderia che hanno le pareti solo in parte rivestite da piastrelle di ceramica.



I pavimenti del piano terra sono realizzati in monocottura; i pavimenti del piano primo sono in parquet e quelli del piano sottotetto sono in cotto.

Le porte interne sono in legno laccato alcune ad anta e altre a scrigno e quelle del piano terra, che dall'ingresso conducono ai vani adiacenti, sono con specchiature all'inglese; gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro e tutti dotati di persiane in alluminio verniciato e di inferriate di protezione.

Il collegamento tra i piani avviene tramite due scale rivestite in pietra naturale (cfr. foto n. 19A).

Altra scala interna in corrispondenza dell'ingresso secondario sul prospetto est collega il piano terra al piano interrato sotto la tettoia esterna che si raggiunge anche tramite una scala esterna (cfr foto nn.20A-22A).

Gli impianti sono tutti del tipo sottotraccia; la rete delle acque nere e quella delle acque meteoriche sono separate: lo scarico delle acque nere viene convogliato in fossa imhoff e gli effluenti smaltiti per sub-irrigazione e le acque meteoriche sono raccolte in una cisterna interrata nella corte esterna (cfr. foto n.24A). È presente l'allaccio al pubblico acquedotto.

La caldaia, alloggiata nell'apposito locale, è alimentata a gas metano; i radiatori sono in alluminio.

La villa ha finiture medio-alte e in buono stato di conservazione e manutenzione.

La consistenza del **BENE A** espressa in termini di superficie commerciale, è stata rilevata a seguito delle misurazioni effettuate durante il sopralluogo e sulla base della documentazione grafica disponibile. Si precisa che le superfici come di seguito riportate sono state opportunamente distinte tra superfici regolarmente autorizzate e superfici oggetto della domanda di definizione degli illeciti edilizi ai sensi del D.L. 269/2003 e ss.mm.ii., registrata in data 13/12/2004 Protocollo n.40231 e non ancora definita.

I valori ottenuti sono così riassunti:



BENE A: superfici regolarmente autorizzate della villa

Fg	Part.	Sub.	Piano	Destinazione	Sup. mq	Coeff. di ponderazione	Sup ponderata mq
30	266	5	T-1	Abitazione	194,19	1	194,19
30	266	5	T-1	Muri divisori interni (100%)	4,19	1	4,19
30	266	5	T-1	Muri portanti (max 10 % sup. interna)	19,84	1	19,84
30	266	5	1-2	Terrazzi	27,70	(30% fino a 25 mq +10% quota eccedente)	7,77
30	266		T	Portico	38,60	30%	11,58
30	266		2	Soffitta	81,50	25%	20,37
Totale					366,02		257,94

BENE A: superfici accessori autorizzate

Fg	Part.	Sub.	Piano	Destinazione	Sup. mq
30	1380		T	Tettoia	73,00
30	1380		-1	Locale tecnico	73,00
30	266		-1	Locale di servizio alla piscina	35,50
Totale					181,50

BENE A: superfici oggetto della domanda di definizione degli illeciti edilizi non ancora definita (abuso di tipologia 1- nuova costruzione e abuso di tipologia 3 - cambio d'uso)

Tipo Abuso	Fg	Part.	Sub.	Piano	Destinazione	Sup. mq
1	30	266		T	Abitazione	12,90



1	30	266		T	Fondo, lavanderia, ripostiglio e centrale termica al lordo dei muri divisorii	74,42
3	30	266	4-5/p	T	Abitazione al lordo dei muri divisorii	24,82
Totale						112,14

Il valore della consistenza del BENE A, espressa in superficie commerciale, come sopra calcolata è complessivamente pari a **257,94 mq** (duecentocinquantesette metri quadrati e novantaquattro) per le superfici regolarmente autorizzate rispettivamente della villa e **181,50 mq** (cento ottantuno metri quadrati e cinquanta) per le superfici regolarmente autorizzate degli accessori, oltre alle superfici oggetto di sanatoria ai sensi del D.L. 269/2003 e ss.mm.ii., per una superficie totale di 112,14 mq circa, distinte in **abitazione- abuso di tipo 1 di 12,90 mq** (dodici metri quadrati e novanta), **Fondo, lavanderia, ripostiglio e centrale termica- abuso di tipo 1 di 74,42 mq** (settantaquattro metri quadrati e quarantadue) e **abitazione- abuso di tipo 3 di 24,82 mq** (ventiquattro metri quadrati e ottantadue).

Lo scrivente, ai fini della valutazione delle opere oggetto della pratica di condono come già sopra riferito, ha inoltrato un interpello tramite PEC e raccomandata A/R al Sindaco del Comune di Corciano e al Responsabile dell'Ufficio Urbanistica per essere informato circa lo stato del procedimento e le prospettive dell'istanza presentata dall'esecutato, chiedendo altresì di conoscere le eventuali somme versate a titolo di oblazioni, anticipo costo di costruzione od altro, tutto quanto indispensabile alla stima (cfr. allegato n.118). Alla data del presente elaborato il CTU non ha ricevuto alcuna comunicazione da parte del Comune di Corciano e quindi è impossibilitato a procedere alla valutazione del BENE A che pertanto si sospende.



IL BENE B, situato nel Comune di Corciano, Località Colle della Trinità, via dei Lecci, è costituito da due particelle di terreno catastalmente censite come bosco ceduo e della superficie complessiva di 4.606,00 mq censite al catasto terreni Comune di Corciano, foglio n.30 particelle nn.1467 e 1470 (cfr. foto n.1B-2B).

Sulla base del vigente PRG del Comune, l'area della particella 1467 è in parte classificata come Zona BS (per circa 2.280,00 mq), con indice di 0,25 mc/mq, che consente una potenzialità edificatoria stimata di 570,00 mc, pari a circa 190,00 mq di SUC (Superficie Utile Coperta). La restante parte è area boscata e fasce di rispetto per 2.326,00 mq circa. Inoltre si precisa che per una più ampia area originariamente di proprietà di [redacted] e [redacted] per i diritti di ½ ciascuno pro indiviso, adiacente al lotto in esame era stato approvato e rilasciato a nome di Paola il Permesso di Costruire n.1889/2012 di cui alla pratica edilizia n.87/2011P per la realizzazione di tre edifici residenziali unifamiliari (EDIFICI A-B-C) sul terreno sito in Corciano, località Colle della Trinità ed individuato al foglio n.30 particella 254 redatto dall'Arch. Cleri Anacleto. Dei tre edifici previsti, due sono stati realizzati da terzi (EDIFICI A e B), mentre l'EDIFICIO C non è stato mai realizzato. Per quest'ultimo edificio è stata richiesta una proroga della data di inizio lavori che non è mai stato comunicato agli uffici comunali nei termini utili e quindi il permesso di costruire risulta decaduto anche in virtù del rimborso del contributo di costruzione e contestuale liquidazione a favore di [redacted] con Determina n.6 del 18-12-2017 (cfr. allegati n.119-120).

IL BENE C è costituito da un intero fabbricato di tre livelli con corte pertinenziale a destinazione industriale-artigianale-commerciale situato nel Comune di Perugia, Località S. Andrea delle Fratte, all'incrocio tra Via Giacomo Pantaleoni e via Canzio Pizzoni (cfr. foto nn. 1C-2C).



La struttura portante è costituita da pilastri e travi in cemento armato gettato in opera con pareti esterne tamponate in laterizio (cfr. foto nn. 1C-3C). Nella porzione di edificio di un solo piano la copertura orizzontale è costituita da travi portanti in cemento armato in opera fra le quali sono inseriti elementi secondari di copertura (coppelle); nella restante parte la copertura è realizzata a falde inclinate con struttura portante in legno e tavolato e manto di copertura in tegolcoppo in laterizio.

La corte comune, completamente recintata, è dotata di tre passi carrabili e pedonali di cui uno da Via Giacomo Pantaleoni n.2 e due da Via Canzio Pizzoni nn.26 e 26/A, tutti con cancello in struttura metallica ancorato alla struttura portante in colonne di acciaio (cfr. foto n.2C). In prossimità dei cancelli, lungo la recinzione, sono ubicati i contatori del gas, i contatori dell'acqua e quelli dell'energia elettrica, tutti in appositi alloggi. La rete delle acque nere e quella delle acque meteoriche sono separate; lo scarico delle acque nere viene convogliato in fossa imhoff e gli effluenti immessi nel collettore comunale.

Il complesso artigianale è dotato di anello antincendio e la corte comune è adibita a parcheggio e viabilità e ha il piano rotabile in asfalto.

Sul lato sud dell'edificio è presente una struttura in pannelli metallici prefabbricati che è stata realizzata in assenza di autorizzazione, non sanabile in quanto collocata ad una distanza non idonea dal confine della proprietà e va quindi rimossa (cfr. foto n.3C).

Le unità immobiliari al piano terra, identificate con i subalterni n. 17 e 19, della superficie calpestabile complessiva di mq 289,30 circa, sono costituite rispettivamente da un vano destinato alla riparazione di elettrodomestici di mq 58,57 circa e altezza di 5,15 ml con un wc di mq 1,76 e da un vano destinato alla vendita di mq 220,52, divisi da elementi in parte in muratura e in parte in cartongesso con bagno e antibagno di mq 8,45 circa complessivi. Il locale destinato alla vendita è controsoffittato con struttura ispezionabile in pannelli in fibra vegetale ad un'altezza



dal pavimento di ml 4,80 (cfr. foto n. 8C-9C). L'accesso è costituito da un portone in alluminio e vetro ubicato sul fronte di via Canzio Pizzoni.

Tutti i locali, tranne il bagno e il wc, hanno aerazione e illuminazione diretta e sono dotati di impianto di riscaldamento e raffrescamento alimentati elettricamente. Gli impianti sono parte del tipo sottotraccia e parte a vista ispezionabili dal controsoffitto.

Le pareti interne di tutti i vani sono interamente intonacate e tinteggiate ad eccezione del bagno dove sono rivestite in parte con mattonelle di ceramica fino ad una altezza di ml 2,00. I pavimenti sono in monocottura. Le porte interne sono in legno tamburato; gli infissi esterni sono in alluminio con ampie superfici vetrate (cfr. foto nn.4C-5C).

Le finiture sono nella media e in buono stato di conservazione e manutenzione.

Le unità immobiliari al piano terra identificate con i subalterni nn. 20 e 21, della superficie calpestabile di mq 110,65 circa e altezza dal pavimento di ml 5,15, sono costituiti rispettivamente da due vani suddivisi da scaffalature che delimitano la parte destinata a negozio (46,06 mq) dalla parte destinata a magazzino (62,52 mq), oltre a servizi costituiti da un wc con anti-wc di mq 2,07 circa complessivi. L'accesso è costituito da un portone in alluminio e vetro ubicato sul fronte di via Giacomo Pantaleoni.

Tutti i locali, tranne il wc, hanno aerazione e illuminazione diretta e sono dotati di impianto di riscaldamento e raffrescamento alimentati elettricamente. Gli impianti sono a vista ispezionabili.

Le pareti interne di tutti i vani sono interamente intonacate e tinteggiate ad eccezione del wc dove sono rivestite in parte con mattonelle di ceramica fino ad una altezza di ml 2,00. I pavimenti del negozio sono in laminato effetto legno e quelli del laboratorio sono al quarzo del tipo industriale. Le porte interne sono in legno tamburato; gli infissi esterni sono in alluminio con ampie superfici vetrate (cfr. foto nn.6C-7C).

Le finiture sono nella media e in buono stato di conservazione e manutenzione.



L'unità immobiliare identificata con il subalterno n. 11/parte (in quanto una porzione del subalterno 11 di circa 81,00 mq è oggi unita all'adiacente subalterno 12 e con esso identifica un'unica unità immobiliare) della superficie calpestabile di mq 215,53 circa è distinta su due livelli e costituita da un laboratorio di mq 183,00, da tre wc con antibagno di complessivi mq 12,00 al piano terra e uffici di mq 20,53 al piano ammezzato. L'accesso è costituito da un portone industriale in acciaio sul prospetto sud-ovest dell'edificio.

Tutti i locali, tranne i servizi, hanno aerazione e illuminazione diretta. L'unità immobiliare è dotata di sola caldaia per la produzione di acqua sanitaria alimentata elettricamente. Gli impianti sono a vista ispezionabili.

Il laboratorio ha un'altezza dal pavimento di ml 5,15 mentre il wc ha un'altezza di 2,50 ml così come il piano ammezzato a cui si accede tramite una scala in acciaio. Le pareti interne di tutti i vani sono interamente intonacate e tinteggiate ad eccezione del wc dove sono rivestite in parte con mattonelle di ceramica fino ad una altezza di ml 2,00. I pavimenti sono del tipo industriale. Le porte interne sono in legno tamburato; gli infissi esterni sono in alluminio con ampie superfici vetrate con altezza della soglia a ml 3,00 dal pavimento. Le finiture sono nella media e in buono stato di conservazione e manutenzione.

L'unità immobiliare identificata con i subalterni n. 12 e n. 11/parte (in quanto una porzione del subalterno 11 di circa 81,00 mq è oggi unita al subalterno 12 e con esso identifica un'unica unità immobiliare), della superficie calpestabile di mq 232,23 circa, è distinta su due livelli e costituita da un laboratorio di mq 175,20 e un ufficio al piano terra di 19,08 mq con bagno e antibagno di mq 9,25 e da due uffici al piano ammezzato rispettivamente di 19,08 mq e 9,62 mq raggiungibili per mezzo di una scala a chiocciola. L'accesso è costituito da un portone in alluminio e vetro ubicato sul fronte di via Canzio Pizzoni.



Tutti i locali interni sono controsoffittati con struttura ispezionabile in pannelli metallici ad un'altezza dal pavimento variabile compresa tra 5,00 e 4,00 ml ad eccezione della porzione destinata ad uffici che ha un'altezza di 2,50 ml sia al piano terra che al piano ammezzato. Tutti i locali, tranne i servizi, hanno aerazione e illuminazione diretta. L'unità immobiliare è dotata di impianto di riscaldamento e raffrescamento alimentati elettricamente. Gli impianti sono parte del tipo sottotraccia e parte a vista ispezionabili dal controsoffitto.

Le pareti interne di tutti i vani sono interamente intonacate e tinteggiate ad eccezione del bagno dove sono rivestite in parte con mattonelle di ceramica fino ad una altezza di ml 2,00. I pavimenti sono in gres porcellanato. Le porte e infissi interni sono in alluminio così come gli infissi esterni i quali hanno ampie superfici vetrate (cfr. foto n.8C).

Le finiture sono nella media e in buono stato di conservazione e manutenzione.

L'unità immobiliare identificata con il subalterno n.14 della superficie calpestabile di 84,84 mq è costituita da un appartamento al piano primo composto da: ingresso (6,46 mq), cucina (14,28 mq), soggiorno (27,90 mq), disimpegno (6,00 mq), camera matrimoniale (14,52 mq), camera singola (10,24 mq), bagno (5,44 mq) e terrazzo al quale si accede dal soggiorno e dalla cucina (11,52 mq). L'altezza di tutti i vani è di 2,70 ml. I pavimenti sono in mattonelle di pietra naturale lucidata e le pareti sono interamente intonacate e tinteggiate; fanno eccezione il bagno e la cucina, i cui pavimenti sono in mattonelle di ceramica e le pareti sono rivestite con le stesse fino ad un'altezza da terra rispettivamente di 2,20 ml e di 1,60 ml. Le porte interne sono in legno tamburato e gli infissi esterni sono in legno con avvolgibili di protezione in PVC. Gli impianti sono tutti sotto traccia. L'impianto di riscaldamento dell'appartamento è costituito dagli elementi scaldanti (radiatori in alluminio presenti in ogni stanza) e da caldaia alimentata a gas metano, allocata in apposito locale



tecnico al piano terra (sub 16) e in comune con l'unità immobiliare al subalterno n. 13 (cfr. nn. 13C-14C-15C-16C-17C-18C-19C).

Si evidenzia che l'unità immobiliare identificata con il subalterno n.14 è stata accatastata come civile abitazione, ma dalle indagini eseguite presso gli uffici tecnici del Comune di Perugia la stessa è autorizzata come ufficio (cfr. certificato di agibilità protocollo 27290 del 15/05/1984, allegato n. 102) e dalle ulteriori informazioni assunte presso gli uffici preposti non era e non è possibile il cambio di destinazione d'uso.

L'unità immobiliare identificata con il subalterno n.13 della superficie calpestabile di 106,75 mq è costituita da un appartamento al piano primo composto da: ingresso (7,06 mq), cucina (14,52 mq), soggiorno (27,09 mq), disimpegno (5,76 mq), due camere matrimoniali (entrambe di 16,16 mq), camera singola (10,08 mq), wc (mq 3,84), bagno (6,08 mq), terrazzo al quale si accede dal soggiorno e dalla cucina (11,52 mq). L'altezza di tutti i vani è di 2,70 ml. I pavimenti sono in mattonelle di pietra naturale lucidata e le pareti sono interamente intonacate e tinteggiate; fanno eccezione il bagno e la cucina, i cui pavimenti sono in mattonelle di ceramica e le pareti sono rivestite con le stesse fino ad un'altezza da terra rispettivamente di 2,20 ml e di 1,75 ml. Le porte interne sono in legno tamburato e gli infissi esterni sono in legno con avvolgibili di protezione in PVC.

Gli impianti sono tutti sotto traccia. L'impianto di riscaldamento dell'appartamento è costituito dagli elementi scaldanti (radiatori in alluminio presenti in ogni stanza) e da caldaia alimentata a gas metano, allocata in apposito locale tecnico al piano terra (sub 16) e in comune con l'unità immobiliare al subalterno n. 14 (cfr. foto nn.9C-10C-11C-12C).

L'unità immobiliare identificata con il subalterno n.15 della superficie calpestabile di 214,47 mq è costituita da un appartamento al piano secondo sottotetto composto da: soggiorno (102,28 mq) con terrazzo (6,00 mq), disimpegno (1,68 mq), wc (6,29



mq) e lavanderia (8,47 mq), cucina (12,41 mq) con terrazzo (6,00 mq), ripostiglio (6,10 mq), disimpegno (4,68 mq), due camere matrimoniali con spogliatoio (entrambe di 23,21 mq) e bagno (entrambi di 5,27 mq) e camera singola (15,60 mq). L'altezza al colmo è di 2,98 ml e all'imposta di 1,90 ml. I pavimenti sono in parquet e le pareti sono interamente intonacate e tinteggiate ad eccezione di quelle dei bagni e di una parte di quelle della cucina, rivestite con mattonelle in ceramica fino ad un'altezza da terra rispettivamente di 2,20 ml e di 1,60 ml. La copertura a due falde inclinate è realizzata in struttura lignea a vista. Le porte interne sono in legno tamburato e gli infissi esterni sono in legno.

Gli impianti sono tutti sotto traccia. L'impianto di riscaldamento dell'appartamento è costituito dagli elementi scaldanti (radiatori in alluminio presenti in ogni stanza) e di caldaia murale alimentata a gas metano, allocata nel terrazzo della cucina (cfr. foto n. 20C-21C-22C).

Si evidenzia che l'unità immobiliare n.15 è catastalmente censita come civile abitazione ma autorizzata come soffitta dalla concessione edilizia n.64 del 20/01/2003 (cfr. allegato n.99) in cui si autorizzava la sopraelevazione dell'edificio realizzando, in luogo del lastrico solare, un piano soffitta collegato per mezzo di una scala all'appartamento sottostante (sub 13); per la stessa dalle indagini eseguite presso gli uffici tecnici del Comune di Perugia non è possibile il cambio di destinazione d'uso.

La consistenza del **BENE C**, espressa in termini di superficie commerciale, è stata rilevata a seguito delle misurazioni effettuate durante il sopralluogo e sulla base della documentazione grafica disponibile.

Si precisa che le superfici come di seguito riportate sono state opportunamente distinte in funzione dei lotti, ovvero tenendo in considerazione l'attuale divisione e utilizzo dello spazio.

I valori ottenuti sono così riassunti:



BENE C: Subalterni 17-19

Fg	Part.	Sub.	Piano	Destinazione	Sup. mq	Coeff. di ponderazione	Sup ponderata mq
298	159	17	T	laboratorio	60,33	1	60,33
298	159	19	T	negozio	228,97	1	228,97
298	159	17	T	Muri divisori	1,29	1	1,29
298	159	19	T	Muri comuni	8,82	0,5	4,41
				Muri perimetrali	10,82	0,5	5,41
Totale					310,23		300,41

BENE C: Subalterni 20-21

Fg	Part.	Sub.	Piano	Destinazione	Sup. mq	Coeff. di ponderazione	Sup ponderata mq
298	159	20	T	negozio	48,13	1	48,13
298	159	21	T	magazzino	62,52	1	62,52
				Muri divisori	0,32	1	0,32
				Muri comuni	3,82	0,5	1,91
				Muri perimetrali	6,70	0,5	3,35
Totale					121,17		115,91



BENE C: Subalterno 11 (parte)

Fg	Part.	Sub.	Piano	Destinazione	Sup. mq	Coeff. di ponderazione	Sup ponderata mq
298	159	11/parte	T	laboratorio	215,53	1	215,53
				Muri divisori	1,10	1	1,10
				Muri comuni	3,50	0,5	1,75
				Muri perimetrali	10,34	0,5	5,17
Totale					230,47		223,55

BENE C: Subalterni 11/parte e 12

Fg	Part.	Sub.	Piano	Destinazione	Sup. mq	Coeff. di ponderazione	Sup ponderata mq
298	159	12	T-1	laboratorio	150,23	1	150,23
298	159	11/parte	T	laboratorio	82,00	1	82,00
				Muri divisori	1,30	1	1,30
				Muri comuni	4,12	0,5	2,06
				Muri perimetrali	6,54	0,5	3,27
Totale					244,19		238,86



BENE C: Subalterno 14

Fg	Part.	Sub.	Piano	Destinazione	Sup. mq	Coeff. di ponderazione	Sup ponderata mq
298	159	14	1	Catastalmente abitazione ma autorizzato come ufficio	84,84	1	84,84
298	159	14	1	Terrazzo	11,52	0,30	3,46
				Muri divisori	2,88	1	2,88
				Muri comuni	1,12	0,5	0,56
				Muri perimetrali	11,40	0,5	5,70
Totale					111,76		97,44

BENE C: Subalterno 13

Fg	Part.	Sub.	Piano	Destinazione	Sup. mq	Coeff. di ponderazione	Sup ponderata mq
298	159	13	1	abitazione	106,75	1	106,75
298	159	14	1	Terrazzo	11,52	0,30	3,46
				Muri divisori	3,98	1	3,98
				Muri comuni	1,66	0,5	0,83
				Muri perimetrali	12,98	0,5	6,49
Totale					136,89		121,51



BENE C: Subalterno 15

Fg	Part.	Sub.	Piano	Destinazione	Sup. mq	Coeff. di ponderazione	Sup ponderata mq
298	159	15	2	Catastalmente abitazione ma autorizzato come soffitta	214,47	0,30	64,34
298	159	14	1	Terrazzi	12,00	0,30	3,60
				Muri divisorii	6,21	1	6,21
				Muri comuni	1,60	0,5	0,80
				Muri perimetrali	23,24	0,5	11,62
Totale					257,52		86,57

Il valore della consistenza complessiva del BENE C, espressa in superficie commerciale, come sopra calcolata è complessivamente pari a **1.346,86 mq**, distinta in locale al piano terra adibito a **negozio e officina (sub 17 e 19)** di **314,41 mq** (trecento quattordici e quarantuno); un locale al piano terra adibito a **negozio e magazzino (sub 20 e 21)** di **116,23 mq** (centosedici e ventitre), un locale al piano terra adibito a **officina (sub 11)** di **224,71 mq** (duecentoventiquattro e settantuno); un locale al piano terra adibito a **laboratorio (sub 12)** di **238,86 mq** (duecentotrentotto e ottantasei); un appartamento al piano primo adibito a **civile abitazione ma autorizzato come ufficio (sub 14)** di **94,44 mq** (novantaquattro e quarantaquattro); un appartamento al piano primo adibito a **civile abitazione (sub 13)** di **121,81 mq** (centoventuno e ottantuno) e un soffitta al piano secondo adibito a **civile abitazione (sub 15)** di **86,57 mq** (ottantasei e cinquantasette).

Il BENE D è rappresentato da un intero fabbricato ad uso commerciale con laboratorio, corte annessa esclusiva e rata di terreno edificabile retrostante situato in Comune di Perugia, via Pievaiola n.166 M.



L'immobile presenta una forma regolare e si sviluppa su un unico corpo di fabbrica; la struttura portante è in acciaio, esternamente tamponata con pannelli Elcom tipo "sandwich" e ampie superfici vetrate. Il tetto è in parte del tipo a padiglione e in parte del tipo a capanna; realizzato con pannelli metallici, rifiniti con guaina impermeabilizzante, e privo di manto di copertura. I canali di gronda e i discendenti pluviali sono in lamiera.

L'accesso principale dell'immobile è posto lungo la via Pievaiola, delimitato da un cancello carrabile e uno pedonale; la corte annessa esclusiva e la rata di terreno retrostante sono asfaltate e destinate in parte ad area di sosta e manovra e in parte a esposizione di prodotti, animali e attrezzature relative alla attività commerciale. Su tutto il fronte del fabbricato prospiciente la corte insiste un portico dove è presente l'ingresso principale alla struttura (cfr. foto nn. 1D-3D-4D-6D). E' poi presente un secondo accesso carrabile dalla strada Battifoglia (particella 360), in corrispondenza della parte posteriore del fabbricato che consente l'ingresso alla rata di terreno asfaltata utilizzata come deposito di materiale, al momento non più in uso dove insiste una tettoia non autorizzata e da rimuovere (cfr. foto n.2D-5D-14D).

Il fabbricato, della superficie calpestabile interna di mq 422,28 circa, è composto da un ampio locale commerciale (subalterno n.4) adibito a vendita ed esposizione con annesso ufficio, magazzino e servizi (mq 399,46 circa) e da un laboratorio (subalterno n.3) oggi allestito come ambulatorio veterinario con sala d'attesa e servizi (mq 22,82 circa); l'altezza dei locali varia da un minimo di 2,80 ml ad un massimo di 3,10 ml circa (cfr. foto nn.7D-8D-9D-10D-11D-12D-13D).

Le pareti interne, in cartongesso, sono rasate e tinteggiate ad eccezione dei w.c. e dell'ambulatorio veterinario in cui sono in parte rivestite con piastrelle in ceramica. I pavimenti sono realizzati con piastrelle in klinker porcellanato in tutti i locali ad eccezione di quelli collocati nella parte posteriore del fabbricato che sono in cotto. Gli infissi interni come quelli esterni sono in alluminio verniciato.



La struttura risulta superata, le finiture sono nella media e in discreto stato di conservazione e manutenzione.

L'edificio è dotato sia di impianto idrico, sottotraccia, ed elettrico, in parte sottotraccia e in parte a vista. Alcuni locali sono provvisti di elementi radianti e di impianto di raffrescamento. I contattori di acqua, energia elettrica e gas metano sono posizionati all'esterno in un apposito alloggio collocato lungo la recinzione prospiciente la strada Battifoglia.

La consistenza complessiva del **BENE D**, espressa in termini di superficie commerciale, è stata rilevata a seguito delle misurazioni effettuate durante il sopralluogo e sulla base della documentazione grafica disponibile.

I valori ottenuti sono così riassunti:

BENE D: Subalterni 3-4

Fg	Part.	Sub.	Piano	Destinazione	Sup. mq	Coeff. di ponderazione	Sup ponderata mq
298	298	3	T	laboratorio	22,82	1	22,82
298	298	4	T	edificio commerciale	399,46	1	399,46
298	298	4	T	Portico	49,72	0,5	24,86
				Muri divisorii	4,56	1	4,56
				Muri perimetrali	18,48	0,5	9,24
Totale					495,04		460,94

Il valore della consistenza del **BENE D**, costituito da fabbricato destinato ad uso commerciale e uffici con corte esclusiva, espressa in superficie commerciale, come sopra calcolata è complessivamente pari a **460,94 mq** (quattrocentosessanta metri quadrati e novantaquattro) oltre a rata di terreno edificabile retrostante della superficie catastale di mq 1628,00.



IL BENE E è costituito da unità immobiliari facenti parte di un complesso residenziale condominiale di maggiore consistenza in Comune di Perugia, Frazione Castel del Piano, in via dei Calcinai n.6, costituite da un appartamento al piano secondo e da un garage al piano interrato, oltre a proporzionali diritti pro-quota sulle aree e parti comuni.

L'edificio, con destinazione residenziale e commerciale, è stato costruito nei primi anni '90 e si sviluppa su sette livelli dei quali uno interrato. La struttura portante di forma regolare è in C.C.A. gettato in opera, tamponata in laterizio e rifinita parte in intonaco tinteggiato e parte in mattoni facciavista; la copertura è in parte piana realizzata con lastrico solare pavimentato che rappresenta il terrazzo dell'ultimo piano e parte con tetto con tipologia a "padiglione" e manto di copertura in coppo-tegola, canali di gronda e pluviali discendenti in rame.

Il complesso è raggiungibile direttamente da via dei Calcinai, ed è circondato dalla corte per una parte asfaltata e destinata al parcheggio di auto e per una parte pavimentata con mattonelle in klinker (lato sud-ovest dell'edificio). L'accesso comune alle unità immobiliari è costituito da un portone in alluminio e vetro. Il collegamento tra tutti i piani avviene tramite una scala interna e un ascensore (cfr. foto nn.1E-2E-3E).

L'unità immobiliare identificata con il subalterno n.30 è costituita da un appartamento al piano secondo composto da soggiorno (45,35 mq), cucina (13,23 mq), una cameretta (9,60 mq), un wc (5,51 mq), due camere matrimoniali (14,17 mq ciascuna), un bagno (5,51 mq) e un disimpegno (4,27 mq); sono infine presenti tre balconi, di cui due in corrispondenza del prospetto nord-est con accesso rispettivamente dal soggiorno dove è alloggiata la caldaia in apposito vano e da una camera matrimoniale e il terzo in corrispondenza del prospetto sud-ovest con accesso dalla cucina. La superficie complessiva interna è pari a 111,81 mq, l'altezza di tutto l'appartamento è di ml 2,70 e la superficie complessiva dei balconi è pari a



22,08 mq.

Le pareti sono interamente intonacate e tinteggiate; fanno eccezione i bagni che hanno pareti, fino ad un'altezza di 2,40 ml, rivestiti uno con piastrelle di ceramica e l'altro con lastre in marmo e i pavimenti sono realizzati rispettivamente con i medesimi materiali; i pavimenti delle camere sono in parquet montato a spina di pesce, quelli della zona giorno sono in mattonelle di granito; il pavimento delle terrazze è in klinker. Le porte interne sono in legno; gli infissi esterni sono in legno con vetri semplici e doppi con tapparelle avvolgibili di protezione in P.V.C. (cfr. foto nn.4E-5E-6E-7E-8E-9E-10E).

Tutti i locali hanno aerazione e illuminazione diretta. L'impianto idro-termo-sanitario sottotraccia è costituito da caldaia alimentata a gas metano e da elementi scaldanti (radiatori in alluminio presenti in ogni stanza). Gli impianti sono tutti del tipo sottotraccia; la rete delle acque nere e quella delle acque meteoriche sono separate, lo scarico delle acque nere viene convogliato in fossa imhoff e da questa successivamente scaricata nella fognatura comunale; è presente l'allaccio al pubblico acquedotto e alla rete del gas metano e dell'energia elettrica. L'impianto elettrico civile è del tipo sottotraccia dotato di linea TV, telefonica e videocitofono.

L'unità immobiliare identificata con il subalterno n.4 è costituita da un garage al piano interrato, della superficie utile di metri quadrati 52,75 e altezza 2,50 ml, raggiungibile sia dalla rampa carrabile esterna che dalla scala interna. Il garage è delimitato da due porte basculanti. Le pareti sono intonacate e tinteggiate; il pavimento è in gres porcellanato; il locale è dotato di energia elettrica ed acqua (cfr. foto nn.11E-12E).

La consistenza del **BENE E** espressa in termini di superficie commerciale, è stata rilevata a seguito delle misurazioni effettuate durante il sopralluogo e sulla base della documentazione grafica disponibile.

I valori ottenuti sono così riassunti



BENE E: Subalterno 30

Fg	Part.	Sub.	Piano	Destinazione	Sup. mq	Coeff. di ponderazione	Sup ponderata mq
320	890	30	2 - scala 1 - edif.1	appartamento	111,81	1	399,46
320	890	30	2 - scala 1 - edif.1	terrazzi	22,08	0,30	6,62
320	890	30	2 - scala 1 - edif.1	muri divisori	3,39	1	3,39
320	890	30	2 - scala 1 - edif.1	muri perimetrali	10,56	0,5	5,28
Totale					147,84		127,10

BENE E: Subalterno 4

Fg	Part.	Sub.	Piano	Destinazione	Sup. mq	Coeff. di ponderazione	Sup ponderata mq
320	890	4	S1 - scala 2 - edif.1	garage	52,75	1	22,82
320	890	4	S1 - scala 2 - edif.1	muri perimetrali	3,82	0,50	1,91
Totale					56,57		54,66

Il valore della consistenza complessiva del BENE E, espressa in superficie commerciale, come sopra calcolata è distinta in un appartamento al piano secondo di **127,10 mq** (centoventisette e dieci) e un garage al piano primo interrato di **54,66 mq** (cinquantaquattro e sessantasei).

Il BENE F è rappresentato da un terreno di 5.000 mq in Comune di Magione, strada vicinale di Monte Bitorno, ad un'altitudine media di circa 476 m slm, esposto a sud-est in forte pendenza catastalmente classificato come pascolo cespugliato. Il terreno



è stato percorso dal fuoco: sono visibili residui di alberi danneggiati da incendio. La vegetazione è costituita prevalentemente da cespugli costituiti da ginestre e ginepri e da alberi per lo più del genere Quercus. Costeggiato da strada sterrata che a tratti presenta accenni di muretti a secco (cfr. foto nn.1F-2F).

10. VALUTAZIONE

Per la valutazione, il CTU ritiene opportuno applicare l'aspetto economico del più probabile valore di mercato riferito all'attualità per i beni immobili oggetto di esecuzione regolarmente autorizzati, mentre per le opere abusive, come precedentemente definite, non sanabili e oggetto di demolizione-rimozione-tombamento, si considera il costo dell'intervento.

Nel primo caso, il procedimento adoperato per la valutazione è il metodo di stima sintetico-comparativo, basato sulla comparazione o confronto con beni simili della zona, di cui si conoscono i più recenti valori di compravendita.

La ricerca dei più recenti valori di compravendita è stata fatta sentendo studi tecnici, studi notarili e agenzie immobiliari, analizzando i dati delle quotazioni immobiliari riportati nel listino immobiliare della CCIAA, i dati OMI dell'Agenzia dell'Entrate e i dati borsino immobiliare, confrontando e riparametrando i dati così ottenuti con quelli già in possesso dello scrivente. L'elemento comune di confronto tra i beni simili considerati e i beni oggetto di stima, è il metro quadrato, riferito alla superficie commerciale calcolata per i fabbricati e porzioni degli stessi e alla superficie catastale per i terreni agricoli e/o edificabili e le aree urbane. Con questo procedimento si è addivenuti alla determinazione dei prezzi medi di compravendita, registrati negli ultimi mesi, per immobili con caratteristiche simili a quelle dei beni pignorati.

Infine, nel secondo caso, per quantificare il valore della demolizione-rimozione-tombamento delle opere abusive, si è tenuto conto del costo complessivo dell'intervento comprensivo dello smaltimento dei materiali, come stabilito anche



dall'Elenco dei prezzi della Regione Umbria per le opere edili, ed applicando un'opportuna correzione di stima in percentuale sul valore dei beni.

I valori registrati, per le tipologie d'uso evidenziate, sono stati i seguenti:

- **BENE A (LOTTO N.1)** - villa indipendente, con accessori, piscina, corte esclusiva e rata di terreno antistante in Comune di Corciano, Località Colle della Trinità.

Lo scrivente sospende la valutazione per tale lotto in quanto impossibilitato a procedere alla stima delle opere oggetto della pratica di condono come già sopra riferito.

- **BENE B (LOTTO N. 2)** - rata di terreno edificabile nel Comune di Corciano, località Colle della Trinità: **da €/mc 80,00 a €/mc 100,00**
- **BENE B (LOTTO N. 2)** - area boscata nel Comune di Corciano, località Colle della Trinità: **da €/mq 0,15 a €/mq 0,25**
- **BENE C (LOTTO N. 3-4)** - porzione immobiliare a prevalente attività commerciale (**negozio**), in Comune di Perugia, località Sant'Andrea delle Fratte, rispettivamente in via Giacomo Pantaleoni e via Canzio Pizzoni (all'incrocio tra Via Giacomo Pantaleoni e via Canzio Pizzoni): **da €/mq 600,00 a €/mq 800,00**
- **BENE C (LOTTO N. 5)** - porzione immobiliare a prevalente attività artigianale (**laboratorio rifinito**), in Comune di Perugia, località Sant'Andrea delle Fratte, via Giacomo Pantaleoni (all'incrocio tra Via Giacomo Pantaleoni e via Canzio Pizzoni): **da €/mq 600,00 a €/mq 800,00**
- **BENE C (LOTTO N. 6)** - porzione immobiliare a prevalente attività artigianale (**laboratorio non rifinito**), in Comune di Perugia, località Sant'Andrea delle Fratte, via Giacomo Pantaleoni (all'incrocio tra Via Giacomo Pantaleoni e via Canzio Pizzoni): **da €/mq 450,00 a €/mq 650,00**



- **BENE C (LOTTO N. 7)** - porzione immobiliare costituita da locali al piano primo (**ufficio**) in Comune di Perugia, località Sant'Andrea delle Fratte, via Giacomo Pantaleoni (all'incrocio tra Via Giacomo Pantaleoni e via Canzio Pizzoni): **da €/mq 750,00 a €/mq 850,00**
- **BENE C (LOTTO N.8)** - porzione immobiliare costituita da un **appartamento al piano primo con soffitta al piano secondo**, in Comune di Perugia, località Sant'Andrea delle Fratte, via Giacomo Pantaleoni (all'incrocio tra Via Giacomo Pantaleoni e via Canzio Pizzoni): **da €/mq 700,00 a €/mq 800,00**
- **BENE D (LOTTO N. 9)** – **capannone ad uso commerciale con laboratorio**, corte e rata di terreno edificabile retrostante in Comune di Perugia, località Sant'Andrea delle Fratte, via Pievaiola: **da €/mq 600,00 a €/mq 700,00**
- **BENE E (LOTTO N. 10)** - porzione immobiliare di edificio condominiale con ascensore costituita da un **appartamento** al piano secondo in Comune di Perugia, località Castel del Piano, via dei Calcinaï: **da €/mq 800,00 a €/mq 1.000,00**
- **BENE E (LOTTO N. 10)** - porzione immobiliare di edificio condominiale con ascensore costituita da **garage** al piano interrato, in Comune di Perugia, località Castel del Piano, via dei Calcinaï: **da €/mq 400,00 a €/mq 500,00**
- **BENE F (LOTTO N. 11)** - rata di terreno (**pascolo cespugliato**) situato in Comune di Magione località Monte Bitorto: **da €/mq 0,15 a 0,25 €/mq**

Moltiplicando i valori medi unitari sopra determinati per le relative estensioni superficiali e, applicando le opportune correzioni di stima, che permettono di tener conto delle finiture, dello stato di manutenzione e conservazione e della mancanza di garanzie per vizi occulti nonché dell'importo complessivo delle spese relative alle



pratiche di regolarizzazione urbanistica e catastale e di quelle necessarie per il rilascio del certificato di agibilità dei beni ove occorre, si ottiene il valore di mercato complessivo del compendio immobiliare oggetto di stima. Per quanto riguarda la presenza dei contratti di locazione, lo scrivente ritiene che questi non pregiudicano il valore di mercato né l'appetibilità e la commerciabilità dei beni. Di seguito sono riportati i necessari conteggi estimativi per ogni singolo bene.

BENE A - LOTTO N. 1

villa indipendente, con accessori, piscina, corte esclusiva e rata di terreno antistante in Comune di Corciano, Località Colle della Trinità.

Lo scrivente sospende la valutazione per tale lotto in quanto impossibilitato a procedere alla stima delle opere oggetto della pratica di condono come già sopra riferito.

BENE B - LOTTO N 2

• rata di terreno in parte edificabile e parte bosco nel Comune di Corciano, località Colle della Trinità:

Area edificabile: mq 2.280,00 * 0,25 mc/mq = 570 mc * €/mc 90,00 = € 51.300,00.

Area boscata e fasce di rispetto: mq 2.326,00 * 0,20 mq = € 465,20

per una valutazione totale di € 51.765,20

A tale valore, il CTU ritiene, infine, opportuno applicare un'ulteriore correzione di stima, espressa in percentuale sulla quota parte dei diritti di 1/2 pro-indiviso come sopra calcolata, che permetta di tener conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise e, quindi, della minore commerciabilità per tali beni, quantificata pari al 20%:

$$\text{€ } 51.765,20/2 = 25.882,60 - (20\%) = (25.882,60 - 5.176,52) = \text{€ } 20.706,08$$



Si stima pertanto il valore di base d'asta dei diritti per la quota di un ½ spettanti a sul BENE B (LOTTO n. 2) pari a € 20.706,08 valore che si arrotonda a € 20.500,00 (diconsi Euro ventimilacinquecento/00).

BENE C: Subalterni 17 e 19 - LOTTO N.3

- porzione immobiliare facente parte di un fabbricato di maggior consistenza di tre piani fuori terra, costituita da un **negozio al piano terra**, in Comune di Perugia, località Sant'Andrea delle Fratte, via Giacomo Pantaleoni (all'incrocio tra Via Giacomo Pantaleoni e via Canzio Pizzoni), con proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni:

(subalterni nn. 17-19): mq 300,41 * €/mq 700,00 = € 210.291,90

Tenendo in particolare considerazione le finiture, lo stato di manutenzione e conservazione e la mancanza di garanzie per vizi occulti, lo scrivente ritiene opportuno e necessario applicare una riduzione del 2% sul valore complessivo come sopra calcolato:

$€ 210.291,90 - (2\%) = € 206.086,06$

Si stima pertanto il valore di base d'asta dei diritti per la quota di un 1/1 spettanti a sulla porzione del BENE C (LOTTO N. 3) pari a € 206.086,06 valore che si arrotonda a € 206.000,00 (diconsi Euro duecentoseimila/00).

BENE C: Subalterni 20 e 21- LOTTO N. 4

- porzione immobiliare facente parte di un fabbricato di maggior consistenza di tre piani fuori terra, costituita da un **negozio al piano terra**, in Comune di Perugia, località Sant'Andrea delle Fratte, via Canzio Pizzoni (all'incrocio tra Via Giacomo Pantaleoni e via Canzio Pizzoni), con proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni:

(subalterni nn. 20-21): mq 115,91 * €/mq 700,00 = € 81.137,00



Tenendo in particolare considerazione le finiture, lo stato di manutenzione e conservazione e la mancanza di garanzie per vizi occulti, lo scrivente ritiene opportuno e necessario applicare una riduzione del 2% sul valore complessivo come sopra calcolato:

$€ 81.137,00 - (2\%) = € 79.514,26$

Si stima pertanto il valore di base d'asta dei diritti per la quota di un 1/1 spettanti a
sulla porzione del BENE C (LOTTO N. 4) pari a € 79.514,26 valore
che si arrotonda a € 79.500,00 (diconsi Euro settantanovemila cinquecento/00).

BENE C: Subalterni 11/parte e 12 - LOTTO N. 5

- porzione immobiliare facente parte di un fabbricato di maggior consistenza di tre piani fuori terra, costituita da **laboratorio al piano terra e piano rialzato**, in Comune di Perugia, località Sant'Andrea delle Fratte, via Giacomo Pantaleoni (all'incrocio tra Via Giacomo Pantaleoni e via Canzio Pizzoni), con proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni:

(subalterni nn. 12 e 11/parte): mq 238,86 * €/mq 700,00 = € 167.202,00

Trattandosi di vendita di bene che necessita di pratiche di aggiornamento catastale (frazionamento del subalterno n.11 con fusione al subalterno n.12) e tenendo in particolare considerazione le finiture, lo stato di manutenzione e conservazione e la mancanza di garanzie per vizi occulti, lo scrivente ritiene opportuno e necessario applicare una riduzione del 2% sul valore complessivo come sopra calcolato:

$€ 167.202,00 - (2\%) = € 163.857,96$

Si stima pertanto il valore di base d'asta dei diritti per la quota di un 1/1 spettanti a
sulla porzione del BENE C (LOTTO N. 5) pari a € 163.857,96



valore che si arrotonda a € 163.500,00 (diconsi Euro centosessantatremila cinquecento/00).

BENE C: Subalterno 11/parte - LOTTO N. 6

- porzione immobiliare facente parte di un fabbricato di maggior consistenza di tre piani fuori terra, costituita da **laboratorio al piano terra non rifinito**, in Comune di Perugia, località Sant'Andrea delle Fratte, via Giacomo Pantaleoni (all'incrocio tra Via Giacomo Pantaleoni e via Canzio Pizzoni), con proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni:

(subalterno n. 11/parte): mq 223,55 * €/mq 550,00 = € 122.952,50

Trattandosi di vendita di bene che necessita di pratiche di aggiornamento catastale (frazionamento del subalterno n.11) e tenendo in particolare considerazione le finiture, lo stato di manutenzione e conservazione e la mancanza di garanzie per vizi occulti, lo scrivente ritiene opportuno e necessario applicare una riduzione del 2% sul valore complessivo come sopra calcolato:

€ 122.952,50 - (2%) = € 120.493,45

Si stima pertanto il valore di base d'asta dei diritti per la quota di un 1/1 spettanti a
sulla porzione del BENE C (LOTTO N. 6) pari a € 120.493,45
valore che si arrotonda a € 120.000,00 (diconsi Euro centoventimila/00).

BENE C: Subalterno 14 - LOTTO N. 7

- porzione immobiliare facente parte di un fabbricato di maggior consistenza di tre piani fuori terra, costituita da **un'unità immobiliare al piano primo autorizzata come ufficio (oggi ad uso abitativo con un cambio di destinazione d'uso non sanabile)** in Comune di Perugia, località Sant'Andrea delle Fratte, via Giacomo Pantaleoni (all'incrocio tra Via Giacomo Pantaleoni e via Canzio Pizzoni), con proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni:



(subalterno n. 14): mq 97,44 * €/mq 800,00 = € 77.952,00

Tenendo in considerazione la mancanza di garanzie per vizi occulti, lo scrivente ritiene opportuno e necessario applicare una riduzione del 2% sul valore complessivo come sopra calcolato:

€ 77.952,00 – (2%) = € 76.392,96

Si stima pertanto il valore di base d'asta dei diritti per la quota di un 1/1 spettanti a sulla porzione del BENE C (LOTTO N.7) pari a € 76.392,96 valore che si arrotonda a € 76.000,00 (diconsi Euro settantaseimila/00).

BENE C: Subalterni 13 e 15 - LOTTO N. 8

- porzione immobiliare facente parte di un fabbricato di maggior consistenza di tre piani fuori terra, costituita da un'unità immobiliare al piano primo ad uso abitativo e soffitta al piano secondo (oggi ad uso abitativo con un cambio di destinazione d'uso non sanabile) in Comune di Perugia, località Sant'Andrea delle Fratte, via Giacomo Pantaleoni (all'incrocio tra Via Giacomo Pantaleoni e via Canzio Pizzoni), con proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni:

(subalterni nn. 13-15): mq 208,08 * €/mq 750,00 = € 156.060,00

Trattandosi di vendita di bene che necessita di pratiche di aggiornamento catastale (fusione dei due subalterni) e tenendo in considerazione la mancanza di garanzie per vizi occulti, lo scrivente ritiene opportuno e necessario applicare una riduzione del 2% sul valore complessivo come sopra calcolato:

€ 156.060,00 – (2%) = € 152.938,80

Si stima pertanto il valore di base d'asta dei diritti per la quota di un 1/1 spettanti a sulla porzione del BENE C (LOTTO N.8) pari a € 152.938,80



valore che si arrotonda a € 152.500,00 (diconsi Euro centocinquantaduemila cinquecento/00).

BENE D - LOTTO N. 9

- intero fabbricato ad uso commerciale con laboratorio, corte annessa esclusiva e rata di terreno edificabile retrostante situato in Comune di Perugia, via Pievaiola n.166 M.:mq 460,94 * €/mq 650,00 = € 299.611,00

Trattandosi di vendita di bene che necessita di opere di bonifica relativamente ai materiali e alle strutture insistenti nell'area identificata con la particella 1628 e tenendo in particolare considerazione le finiture, lo stato di manutenzione e conservazione e la mancanza di garanzie per vizi occulti, lo scrivente ritiene opportuno e necessario applicare una riduzione del 3% sul valore complessivo come sopra calcolato:

$$\text{€ } 299.611,00 - (3\%) = \text{€ } 290.622,67$$

A tale valore, il CTU ritiene, infine, opportuno applicare un'ulteriore correzione di stima, espressa in percentuale sulla quota parte dei diritti di 1/2 pro-indiviso come sopra calcolata, che permetta di tener conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise e, quindi, della minore commerciabilità per tali beni, quantificata pari al 20%:

$$\text{€ } 290.622,67/2 = 145.311,33 - (20\%) = (145.311,33 - 29.062,26) = \text{€ } 116.249,07$$

Si stima pertanto il valore di base d'asta dei diritti per la quota di un ½ spettanti a sul BENE D (LOTTO N.9) pari a € 116.249,07 valore che si arrotonda a € 116.000,00 (diconsi Euro centosedicimila/00).

BENE E - LOTTO N. 10

- porzione immobiliare di edificio condominiale con ascensore costituita da un



appartamento al piano secondo in Comune di Perugia, località Castel del Piano, via dei Calcinaï: mq 127,10 * €/mq 900,00 = € 114.390,00.

- porzione immobiliare di edificio condominiale con ascensore costituita da un da garage al piano interrato in Comune di Perugia, località Castel del Piano, via dei Calcinaï: mq 54,66 * €/mq 450,00 = € 24.597,00.

per una valutazione totale di € 138.987,00

A tale valore, il CTU ritiene, infine, opportuno applicare un'ulteriore correzione di stima, espressa in percentuale sulla quota parte dei diritti di 1/2 pro-indiviso come sopra calcolata, che permetta di tener conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise e, quindi, della minore commerciabilità per tali beni, quantificata pari al 20%:

$$\text{€ } 138.987,00/2 = 69.493,50 - (20\%) = (69.493,50 - 13.898,70) = \text{€ } 55.594,80$$

Si stima pertanto il valore di base d'asta dei diritti per la quota di un ½ spettanti a sul BENE E (LOTTO N. 10) pari a € 55.594,80 valore che si arrotonda a € 55.500,00 (diconsi Euro cinquantacinquemila cinquecento00).

BENE F - LOTTO N. 11

- rata di terreno situato in Comune di Magione località Monte Bitorto:

$$\text{mq } 5.000 * \text{€/mq } 0,20 = \text{€ } 1.000,00$$

A tale valore, il CTU ritiene, infine, opportuno applicare un'ulteriore correzione di stima, espressa in percentuale sulla quota parte dei diritti di 1/2 pro-indiviso come sopra calcolata, che permetta di tener conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise e, quindi, della minore commerciabilità per tali beni, quantificata pari al 20%:

$$\text{€ } 1.000,00/2 = 500,00 - (20\%) = (500,00 - 100,00) = \text{€ } 400,00$$



Si stima pertanto il valore di base d'asta dei diritti per la quota di un ½ spettanti a
sul BENE F (LOTTO N.11) pari a € 400,00 (diconsi Euro
quattrocento00).

Per l'intero compendio dei beni pignorati (BENI B-C-D-E-F), ad eccezione del
BENE A per il quale viene sospesa la valutazione, si stima un valore
complessivo di € 1.306.958,60 non tenendo conto del pignoramento di quota
per i BENI B-D-E-F e al lordo delle detrazioni (cfr. riepilogo valori di stima; allegato
n.117).

Per il BENE B si stima un valore di € 51.765,20 (non tenendo conto del
pignoramento di quota e al lordo delle detrazioni) e un valore della quota
pignorata dei diritti di ½ pro indiviso _____ di € 20.500,00 (al netto
delle detrazioni).

Per il BENE C si stima un valore complessivo di € 815.595,40 (al lordo delle
detrazioni) e un valore della quota di piena proprietà pignorata di _____
di € 797.500,00 (al netto delle detrazioni).

Per i BENI D-E-F si stima un valore complessivo di € 439.598,00 (non tenendo
conto del pignoramento di quota e al lordo delle detrazioni) e un valore della
quota pignorata dei diritti di ½ pro indiviso di _____ di € 171.900,00
(al netto delle detrazioni).

Per il LOTTO N.1 (BENE A – diritti di 1/2 pro-indiviso di _____) si
sospende la stima per i motivi sopra esposti.

Per il LOTTO N.2 (BENE B - diritti di 1/2 pro-indiviso di _____) si stima
un valore base d'asta di € 20.500,00 (diconsi Euro ventimilacinquecento/00).

Per il LOTTO N.3 (BENE C - subalterni 17 e 19 - diritti di 1/1 di _____)



) si stima un valore base d'asta di € 206.000,00 (diconsi Euro duecentoseimila/00).

Per il LOTTO N.4 (BENE C - subalterni 20-21- diritti di 1/1 di)
si stima un valore base d'asta di € 79.500,00 (diconsi Euro settantanovemilacinquecento/00).

Per il LOTTO N.5 (BENE C – subalterni 11/parte e 12 - diritti di 1/1 di)
si stima un valore base d'asta di € 163.500,00 (diconsi Euro centosessantatremila cinquecento/00).

Per il LOTTO N.6 (BENE C – subalterno 11/parte - diritti di 1/1 di)
si stima un valore base d'asta di € 120.000,00 (diconsi Euro centoventimila/00).

Per il LOTTO N.7 (BENE C - subalterno 14 - diritti di 1/1 di) si
stima un valore base d'asta di € 76.000,00 (diconsi Euro settantamila/00).

Per il LOTTO N.8 (BENE C - subalterni 13 e 15 - diritti di 1/1 di)
si stima un valore base d'asta di € 152.500,00 (diconsi Euro centocinquantaduemila cinquecento /00).

Per il LOTTO N.9 (BENE D - diritti di 1/2 di) si stima un valore
base d'asta di € 116.000,00 (diconsi Euro centosedicimila/00).

Per il LOTTO N.10 (BENE E - diritti di 1/2 di) si stima un valore
base d'asta di € 55.500,00 (diconsi Euro cinquantacinquemila cinquecento00).

Per il LOTTO N.11 (BENE F - diritti di 1/2 di) si stima un valore
base d'asta di € 400,00 (diconsi Euro quattrocento00).

Tutte le valutazioni, anche se basate su parametri di superficie, sono da intendersi a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutte le relative pertinenze ed accessioni, diritti, azioni e ragioni e con tutte le servitù attive e passive di cui si giovano e o sono gravate, nonché con tutti i patti a favore e



contro, comprensive dei proporzionali diritti pro-quota sulle parti comuni.

11. ELENCO ALLEGATI

- 0) Documentazione fotografica Beni A-B-C-D-E-F
- 1) Comunicazione inizio operazioni peritali e sopralluogo del 18/05/2017
- 2) Verbali di sopralluogo del 27/05/2017 e del 05/06/2017
- 3) Nuova comunicazione inizio operazioni peritali e sopralluogo del 20/07/2017
- 4) Verbale di sopralluogo del 03/08/2017
- 5) Comunicazione di ulteriore sopralluogo del 07/08/2017
- 6) E-mail del 30/08/2017 dell'Avv. Paola Frascchetti
- 7) E-mail del CTU del 05/09/2017 in risposta a quella del punto precedente
- 8) Verbale di sopralluogo del 24/09/2017
- 9) Richiesta di proroga e autorizzazione del G.E.
- 10) Rinvio Udienza al 16-06-2018
- 11) Domanda di annotazione a trascrizione per restrizione di quote dei beni registro particolare 1650 del 21 aprile 2017 Estratto di mappa Bene A
- 12) Nota di trascrizione registro particolare n.7379 del 21 aprile 2017 in rettifica dell'atto di pignoramento trascritto l'11-06-2015 particolare n.9129
- 13) Estratto di mappa Corciano foglio n.30 - Bene A
- 14) Foto aerea Bene A
- 15) Visura storica per immobile Corciano foglio n. 30 particella n.266 sub. n.4



- 16) Visura storica per immobile Corciano foglio n.30 particella n. 266 sub. n.5
- 17) Elaborato planimetrico Corciano foglio n. 30 particella n.266
- 18) Planimetria u.i.u. Corciano foglio n. 30 particella n.266 sub. n.4
- 19) Planimetria u.i.u. Corciano foglio n. 30 particella n.266 sub. n.5
- 20) Visura storica per immobile Corciano foglio n. 30 particella n.266 sub. n.3 e elenco dei subalterni
- 21) Visura storica per immobile CT foglio n.30 particella n.266
- 22) Visura storica per immobile CT foglio n.30 particella n.1380
- 23) Estratto di mappa Corciano foglio n.30 - Bene B
- 24) Foto aerea Bene B
- 25) Visura storica per immobile Corciano CT foglio n.30 particella n.1467
- 26) Visura storica per immobile Corciano CT foglio n.30 particella n.1470
- 27) Estratto di mappa Perugia foglio n.298 - Bene C
- 28) Foto aerea Bene C
- 29) Visura storica per immobile foglio n.298, particella n.159, subalterno n. 11
- 30) Visura storica per immobile foglio n.298, particella n.159, subalterno n. 12
- 31) Visura storica per immobile foglio n.298, particella n.159, subalterno n. 13
- 32) Visura storica per immobile foglio n.298, particella n.159, subalterno n. 14
- 33) Visura storica per immobile foglio n.298, particella n.159, subalterno n. 15



- 34) Visura storica per immobile foglio n.298, particella n.159, subalterno n. 17
- 35) Visura storica per immobile foglio n.298, particella n.159, subalterno n. 19
- 36) Visura storica per immobile foglio n.298, particella n.159, subalterno n. 20
- 37) Visura storica per immobile foglio n.298, particella n.159, subalterno n. 21
- 38) Elenco subalterni Bene C
- 39) Elaborato planimetrico Bene C
- 40) Planimetria u.i.u. Perugia foglio n.298 particella n.159 subalterno n.11
- 41) Planimetria u.i.u. Perugia foglio n.298 particella n.159 subalterno n.12
- 42) Planimetria u.i.u. Perugia foglio n.298 particella n.159 subalterno n. 13
- 43) Planimetria u.i.u. Perugia foglio n.298 particella n.159 subalterno n. 14
- 44) Planimetria u.i.u Perugia foglio n.298 particella n.159 subalterno n.15
- 45) Planimetria u.i.u. Perugia foglio n.298 particella n.159 subalterno n. 17
- 46) Planimetria u.i.u. Perugia foglio n.298 particella n.159 subalterno n. 19
- 47) Planimetria u.i.u. Perugia foglio n.298 particella n.159 subalterno n. 20
- 48) Planimetria u.i.u. Perugia foglio n.298 particella n.159 subalterno n. 21
- 49) Visura storica per immobile foglio n.298, particella n.159, subalterni n. 1
- 50) Visura storica per immobile foglio n.298, particella n.159, subalterno n. 16
- 51) Visura storica per immobile CT foglio n.298 particella n.159
- 52) Estratto di mappa Perugia foglio 298 Bene D



- 53) Foto aerea Bene D
- 54) Visura storica per immobile foglio n.298, particella n.298, subalterno n. 3
- 55) Visura storica per immobile Foglio n.298 particella n.298 subalterno n.4
- 56) Visura storica per immobile foglio n.298 particella n.1628
- 57) Elaborato planimetrico e elenco subalterni Bene D
- 58) Planimetria u.i.u. Perugia foglio n.298 particella n.298 subalterno n. 3
- 59) Planimetria u.i.u. Perugia foglio n.298 particella n.298 subalterno n.4
- 60) Visura storica – N.C.T. Perugia, f. n.298 part. n.298
- 61) Visura storica – N.C.T. Perugia, f. n.298 part. n.1628
- 62) Estratto di mappa Comune di Perugia, foglio 320 Bene E
- 63) Foto aerea Bene E
- 64) Visura storica Perugia, foglio n.320 particella n.890, subalterno n.4
- 65) Visura storica Perugia, foglio n.320 particella n.890, subalterno n.30
- 66) Planimetria u.i.u Perugia foglio n.320 particella n.890, subalterno n.4
- 67) Planimetria u.i.u Perugia foglio n.320 particella n.890, subalterno n.30
- 68) Visura storica per immobile foglio n.320 particella n.884, subalterno n.1
- 69) Visura storica per immobile foglio n.320 particella n.888, subalterno n.1
- 70) Visura storica per immobile CT foglio n.320 particella n.890
- 71) Estratto di mappa Magione, foglio n.16 Bene F



- 72) Foto aerea Bene F
- 73) Visura storica per immobile foglio n.16, particella n.205
- 74) Certificato storico di residenza e stato di famiglia di
- 75) Certificato storico di residenza e stato di famiglia di
- 76) Contratto di locazione del 10/09/2013 al n.000954
- 77) Appendice
- 78) Contratto di locazione, scrittura privata e disdetta
- 79) Contratto di affitto di immobile ad uso commerciale via Pievaiola 166/M e appendice
- 80) Certificato contestuale di famiglia e di residenza di
- 81) Contratto di comodato immobiliare via dei Calcinaï n.6
- 82) Comune di Corciano - Estratto PRG parte operativa - Estratto PRG parte strutturale - NTA e vincoli
- 83) Attestato permesso di costruzione n. 462/68 ed elaborati progettuali
- 84) Permesso di costruzione 298/72
- 85) Concessione in sanatoria n.3054/86
- 86) Concessione n.5940/89
- 87) Concessione n. 7446/92
- 88) Concessione n.7448/92, elaborati grafici e collaudo statico
- 89) Concessione in sanatoria n.4563/95, autorizzazione ed elaborati



- 90) Concessione n.302/2001 ed elaborati
- 91) Permesso di costruire n.106/2004 ed elaborati
- 92) Domanda relativa alla definizione degli illeciti edilizi n.40231/2004
- 93) Certificato destinazione urbanistica del 18/10/2017
- 94) Estratto P.R.G. parte operativa e art. 113 NTA Comune di Perugia
- 95) Estratto P.R.G. parte strutturale e art. 13 NTA Comune di Perugia
- 96) Deliberazione Giunta n.212 del 26/01/1979 del Comune di Perugia
- 97) Concessione a costruire n.1760/80
- 98) Concessione a costruire n.1114/82
- 99) Concessione edilizia n.64/2003 e elaborati
- 100) Permesso di costruire n.921/05 e elaborati
- 101) Elaborati grafici della D.I.A. n.45 protocollo n. 2009.0003777
- 102) Autorizzazione di abitabilità/agibilità Prot. 27290 del 15/05/1984
- 103) Autorizzazione di agibilità Prot. 012892 del 12/04/1989
- 104) Certificato di agibilità n. 132 del 20/03/2009
- 105) Autocertificazione ai sensi dell'art.29 c.3 della L.R.n.1/2004 n.633/12
- 106) Estratto P.R.G. vigente parte operativa e art. 116 delle NTA di Perugia
- 107) Estratto P.R.G adottato parte strutturale e art. 13 delle NTA di Perugia
- 108) Dichiarazione Comune di Perugia protocollo n.0227068 del 09/11/2017



- 109) Certificato di agibilità n. 385/2006
- 110) Certificato di agibilità n.620/2012
- 111) Estratto P.R.G. vigente parte operativa e art. 88 delle NTA di Perugia
- 112) Estratto P.R.G adottato parte strutturale e art. 10 delle NTA di Perugia
- 113) Concessione a costruire n. 2775/1990
- 114) Concessione a costruire n.1074/1991
- 115) Regolamento di condominio edificio Bene E, ripartizione millesimale, ripartizione preventivo gestione ordinaria dal 01/01/2017 al 31/12/2017 ed estratto conto al 23/08/2017
- 116) CDU 26572/2017 del Comune di Magione
- 117) Tabella riepilogativa dei valori di stima
- 118) Lettera raccomandata A/R e PEC al Comune di Corciano per interpello
- 119) Permesso di costruire n.1889/2012, calcolo oneri concessori degli edifici A-B-C, richiesta di proroga inizio lavori edificio C
- 120) Determina Comune di Corciano n.6/2017

————— ¶ —————

Tanto il sottoscritto doveva riferire in evasione dell'incarico ricevuto.

Letto, confermato e sottoscritto, s.e.o.

Perugia, 12 maggio 2018

Il CTU: dr. agr. Zaccaria Carlo SECCI

