

**Agr. Paolo Bianchini**

Località Fiume n. 11

06012 Città di Castello PG.

PEC: [paolo.bianchini@pecagrotecnici.it](mailto:paolo.bianchini@pecagrotecnici.it)

PEO : [paolo-bianchini@tiscali.it](mailto:paolo-bianchini@tiscali.it)

# **TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA**

## **Esecuzione Immobiliare n. 119/2024 R.G. Es.**

**Contro:**

\* \* \* \* \*

### **RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO**

L'Il.mo Giudice dell'esecuzione Dott.sa Sara Fioroni, nell'Esecuzione Immobiliare di cui all'oggetto, la S.V.I, il giorno 26/06/2024 nominava C.T.U. il sottoscritto Agr. Paolo Bianchini. Con il giuramento di rito di "Bene e fedelmente adempiere le funzioni affidategli al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità" si impegnava ricevendo l'incarico, prima di ogni altra attività, di controllare la completezza dei documenti di cui all'Art. 567 co. 2 c.p.c., segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, e successivamente di rispondere ai seguenti quesiti, provvedendo, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione alle parti a mezzo posta, e-mail o fax, dell'inizio delle operazioni peritali, e previo accesso nell'immobile da valutare:

all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari, comprensiva dei confini, e all'identificazione catastale dell'immobile, distinguendo, in caso di più debitori comproprietari o più esecutati, la natura del diritto a ciascuno spettante e le rispettive quote di spettanza,



evidenziando l'eventuale non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati all'atto del pignoramento ed indicando tutti gli ulteriori elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto (ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla Legge n. 1249/39), acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

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;

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;

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;

ad individuare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene distinguendo tra quelli che resteranno a carico dell'acquirente (ad es. domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di



cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, pesi o limitazioni d'uso – oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione - vincoli derivati da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, vincoli connessi con il carattere storico-artistico) e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura ovvero risulteranno non opponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, difformità urbanistico-edilizie, difformità catastali);

a fornire altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- eventuali cause in corso.

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

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;

a descrivere analiticamente ciascuno dei beni compresi nel lotto [un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL (appartamento, capannone ecc.)" con riferimento alla lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima"



di cui sub. 2]; ad indicare la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ad indicare in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; ad indicare nei medesimi paragrafi altresì le caratteristiche strutturali del bene e le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi, tramezzature interne, pavimentazione, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico etc.) precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione, e per gli impianti la loro rispondenza alla vigente normativa, e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; ad indicare altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.);

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

a valutare, nel caso di pignoramento di quota indivisa, la sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e ad esprimere il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene, identificando, in caso



affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura;

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;

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

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

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;

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

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



Il G.E. assegnava al C.T.U. termine sino a 30 giorni prima della prossima udienza per il deposito telematico presso la Cancelleria del Giudice dell'Esecuzione della Relazione scritta, di una bozza di Ordinanza di Vendita e l'invio delle copie alle parti.

Il floppy-disc o cd-rom dovranno comprendere:

nella relazione peritale, nonché bozza di Ordinanza di vendita, dovranno essere riportati per ciascun lotto i seguenti dati: la corretta e attuale indicazione dei dati catastali dei confini dell'ubicazione degli immobili, l'esatta descrizione dei diritti che vengono posti in vendita, precisando per ciascun immobile i diritti e le quote eventualmente spettanti a ciascuno esecutato con l'indicazione sintetica della presenza di eventuali vincoli o gravami giuridici non eliminabili dalla procedura, la necessità o meno di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, lo stato di occupazione e gli estremi del titolo di occupazione (contratto di affitto o locazione);

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

Il G.E. disponeva che il C.T.U. intervenisse all'udienza fissata per l'autorizzazione alla vendita nel caso di invio di note da parte dei creditori o del debitore, per rendere i necessari chiarimenti ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 173 bis disp. Att. C.p.c., senza ulteriore avviso della Cancelleria.

Il G.E. autorizzava il C.T.U., al fine dell'incarico conferito, ad accedere ad ogni documento mancante concernente gli immobili pignorati, necessario o utile per l'espletamento dell'incarico (con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile), in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, acquisendone anche copia semplice, non trovando applicazione nel caso di specie i limiti di cui alla Legge n. 675 del 31/12/1996 come modificata; autorizzava altresì il C.T.U. a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo all'esecutato ovvero all'occupante l'immobile pignorato.



La causa veniva rinviata dal G.E. all'Udienza del 11/03/2025 ore 13,00.

Non venivano nominati C.T. di parte.

Con Raccomandata [REDACTED] inviata [REDACTED]  
[REDACTED] e tramite Pec al legale [REDACTED]  
[REDACTED] e all'IVG di Perugia; il sottoscritto C.T.U. convocava gli esecutati per il sopralluogo presso gli immobili il giorno 24/07/2024 alle ore 14.30 (All. 1).

La raccomandata veniva consegnata il giorno 11/07/2024 (All. 1).

Contattato il 22/07/2024 dal [REDACTED]  
[REDACTED] (All. 8), chiedeva di spostare la data del sopralluogo per impegni precedenti; in accordo con IVG di Perugia [REDACTED] e CTU la data del sopralluogo veniva stabilita il 29/08/2024.

Il sottoscritto C.T.U. in adempimento all'incarico ricevuto, esaminava gli atti di causa e i documenti allegati relativi all'Esecuzione Immobiliare in oggetto.

I rilievi proseguivano con le visure e le richieste di documentazione inoltrate presso gli Uffici Tecnici del Comune di Magione la Conservatoria dei Registri Immobiliari e il Catasto di Perugia, l'Archivio Notarile di Perugia al fine di poter avere a disposizione tutti gli elementi necessari per l'espletamento della Consulenza Tecnica, integrati con la documentazione fotografica dei beni oggetto di esecuzione.

Svolti tutti gli accertamenti tecnici necessari, compresa la raccolta sul luogo dei dati relativi ai termini ed alle specifiche richieste dei quesiti formulati dal G.E., verificati tutti i dati tecnici reperiti sul posto, lo scrivente C.T.U. ritiene di poter comunque riassumere i risultati delle indagini compiute nella seguente:

### **RELAZIONE PERITALE**

nella quale, benché andremo a limitarla nella forma sommaria, come si ritiene di dover procedere in ordine della formulazione dell'incarico, prima di giungere alle conclusioni, verranno trattati gli elementi di consistenza e quindi, di fatto, andremo a distinguere la relazione medesima nei seguenti capitoli essenziali:



- 1) ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI;
- 2) ELENCAZIONE E DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI;
- 3) VERIFICA TITOLO DI PROPRIETA', EVENTUALI DIRITTI DI COMPROPRIETA' O ALTRI DIRITTI PARZIALI;
- 4) STATO DI POSSESSO O DI OCCUPAZIONE DEI BENI;
- 5) INDIVIDUAZIONE ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE;
- 6) EVENTUALI SPESE DI GESTIONE, ORDINARIE E STRAORDINARIE;
- 7) INDIVIDUAZIONE PRECEDENTI PROPRIETARI;
- 8) VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA;
- 9) OPPORTUNITA' DI VENDITA IN UNO O PIU' LOTTI;
- 10) DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI COMPRESI IN CIASCUN LOTTO;
- 11) VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE;
- 12) VALUTAZIONE EVENTUALI QUOTE INDIVISE ED EVENTUALE COMODA DIVISIBILITA' DEI BENI;
- 13) CONCLUSIONI.

\* \* \* \* \*

### 1) ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Il pignoramento immobiliare relativo al procedimento n. 119/2024 R.G. Es. (All. 2), nota di Trascrizione alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia del

[REDACTED] Verbale di Pignoramento

Immobili a favore di [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] per 1/1 dei diritti della piena proprietà.

Come risulta dall'Atto di Pignoramento e dalla documentazione ipocatastale allegata al fascicolo e dalla Certificazione Notarile colpisce i beni immobili censiti (All. 2-3-5):

#### A) - COMUNE DI PIEGARO

**C.F.** Foglio n. 42 Particella n. 364 sub 10 cat A/3 Abitazione Economica;

**C.F.** Foglio n. 42 Particella n. 366 sub 3 cat A/3 Abitazione Economica;



**C.F.** Foglio n. 42 Particella n. 1308 sub 2 (**ex 574 s2**) cat A/3 Abitazione Economica;  
**particelle graffate tra loro**, piano S1 T 1 2 per 9 vani R.C. 418,33.

in Via Pò della Fratta n.34 Piegaro Pg.

I confini: proprietà [REDACTED] salvo altri.

**B) - COMUNE DI PIEGARO**

**C.F.** Foglio n. 42 Particella n. 364 sub 9 cat C/6 Stalle Scuderie Autorimesse;

**C.F.** Foglio n. 42 Particella n. 366 sub 2 cat C/6 Stalle Scuderie Autorimesse;

**C.F.** Foglio n. 42 Particella n. 1308 sub 1 (**ex 574 s1**) cat C/6 Stalle Scuderie  
Autorimesse; **particelle graffate tra loro**, piano T per mq 47 R.C. 92,24.

in Via Pò della Fratta n.34 Piegaro Pg.

I confini: proprietà [REDACTED] salvo altri.

**C) - COMUNE DI PIEGARO**

**C.F.** Foglio n. 42 Particella n. 573 cat C/2 Magazzini Locali Deposito;

piano T per mq 15 R.C. 16.27.

in Via Pò della Fratta n.34 Piegaro Pg.

I confini: proprietà [REDACTED] salvo altri.

**D) - COMUNE DI PIEGARO**

**C.F.** Foglio n. 42 Particella n. 364 sub 7 cat F/5 p 1 Lastrico Solare, **particella graffata**

con **C.F.** Foglio n. 42 Particella n. 369 sub 5 cat F/5 p 1 Lastrico Solare;

in Via Pò della Fratta n.34 Piegaro Pg.L

I confini: proprietà [REDACTED] salvo altri.

**E) - COMUNE DI PIEGARO**

**C.F.** Foglio n. 42 Particella n. 366 sub 1 cat E Corte Esclusiva (bene comune non  
censibile); in Via Pò della Fratta n.34 Piegaro Pg.

I confini: proprietà [REDACTED] salvo altri.



**F) - COMUNE DI PIEGARO**

**F1) C.T.** Foglio n. 42 Particella n. 210 (**ad oggi P.1347**) Terreno sup 3 are 10 centiare, Pascolo cl 2 R.D. 0,18 R.A. 0,10; confini: part 1348-175 1344;

**F2) C.T.** Foglio n. 42 Particella n. 211 (**ad oggi P.1349**) Terreno sup 20 are 10 centiare, Seminativo cl 3 R.D. 7,27 R.A. 8,82; confini: part 1355-1356-215-362-177-176 1344;

**F3) C.T.** Foglio n. 42 Particella n. 362 Terreno sup 22 are 80 centiare, Uliveto cl 3 R.D. 2,94 R.A. 1,06; confini: part 595-596-363-178-177-1349;

**F4) C.T.** Foglio n. 42 Particella n. 363 Terreno sup 38 are 3 centiare, Seminativo Arborato cl 3 R.D. 13,75 R.A. 15,71; confini: part 598-1308-418-1081-1080-1332-1333-568-570-178-362;

**F5) C.T.** Foglio n. 42 Particella n. 568 Terreno 12 centiare; Seminativo Arborato cl 3 R.D. 0,04 R.A. 0,05, confini: part 363-569-570;

tutti terreni nel Comune di Piegaro-Perugia.

Il tutto attualmente intestato a:

**[REDACTED]** 1/1 dei diritti della piena proprietà in Via Pò della Fratta n.34 Piegaro Pg.

\* \* \* \* \*

**2) ELENCAZIONE E DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI**

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è situata in Via Pò della Fratta n.34 Piegaro Pg. con caratteristiche residenziali e servizi che si possono reperire nel raggio di meno di un chilometro, l'immobile è in una zona non distante dal centro abitato ed è stato costruito all'incirca negli anni 1960 (foto n 1-2-3).

**Sono individuate al Catasto Fabbricati le particelle:**



## **Immobile A)**

**C.F.** Foglio n. 42 Particella n. 364 sub 10 cat A/3 Abitazione Economica;

**C.F.** Foglio n. 42 Particella n. 366 sub 3 cat A/3 Abitazione Economica;

**C.F.** Foglio n. 42 Particella n. 1308 sub 2 (**ex 574**) cat A/3 Abitazione Economica  
particelle graffate tra loro, piano S1 T 1 2 per 9 vani.

**Per allineamento Mappe del 29/10/2010 la part 574 s2 è trasformata in 1308 s2.**

**Piano Primo.** Superato il cancello si entra nella corte esclusiva e troviamo sulla sinistra l'immobile pignorato, l'edificio ha sulla destra due porte metalliche che immettono nelle rimesse garage, a sinistra si trova un piccolo fondino e nel mezzo ci sono due scalini che permettono di entrare nell'immobile principale (foto n 4-5). Appena entrati vediamo due file di scale quelle di sinistra portano al piano terra dove sono i fondi garage, e quelle di destra portano all'abitazione (foto n 6). Salite le scale troviamo un portoncino in legno in buone condizioni di m. 1,07 x 2,04 e appena superato c'è un disimpegno rettangolare con della vecchia carta da parati con a sinistra due stanze (foto n 7-8-9), la prima una sala di forma rettangolare con un termo in alluminio e una porta finestra in legno a vetro singolo con tapparella in plastica e di m. 1,32 x 2,40 in cattivo stato, dove troviamo un balcone di m. 1,32 x 3,82 anche questo in cattivo stato manutenzione che ha l'affaccio sulla corte sottostante (foto n 10-11-12-13). Di fianco alla sala la seconda è la cucina di forma quadrata con un termo in alluminio e una finestra in legno a vetro singolo con tapparella in plastica e di m. 1,10 x 1,55 in cattivo stato (foto n 14-15); dal disimpegno si entra sulla destra in un altro piccolo disimpegno da dove si accede alle altre stanze (foto n 16-17), al bagno dove ci sono lavabo tazza bidet vasca da bano un termo in alluminio e una finestra in legno a vetro singolo con tapparella in plastica e di m. 1,10 x 1,65 in cattivo stato con mattonelle verdi di cm. 25 x 25 a pavimento e a parete fino a m. 2: tutto il bagno non è in buono stato (foto n 18-19-20). Dal disimpegno di fianco al bagno si entra in una camera di forma quadrata con un termo in alluminio e una finestra in legno a vetro



singolo con tapparella in plastica e di m. 1,30 x 1,65 in cattivo stato (foto n 21-22-23) e accanto troviamo un'altra camera da letto di forma rettangolare con un termo in alluminio e una porta finestra in legno a vetro singolo con tapparella in plastica e di m. 1,32 x 2,40 in cattivo stato, vi troviamo un balcone di m. 1,25 x 4,00 anche questo in cattivo stato manutenzione che ha l'affaccio sulla parte posteriore della casa e che guarda alcune particelle di terreno facenti parte questa esecuzione (foto n 24-25-26). A lato di questa seconda camera da letto si trova un piccolo ripostiglio di forma rettangolare con un termo in alluminio e una finestra in legno a vetro singolo con tapparella in plastica e di m. 0,80 x 1,65 in cattivo stato (foto n 27-28); e di fianco troviamo l'ultima stanza di forma quadrata con un termo in alluminio e una porta finestra in legno a vetro singolo con tapparella in plastica (bloccata in alto e completamente aperta) e di m. 1,22 x 2,40 in cattivo stato (foto n 29-30-31), e dalla quale si accede al lastrico solare, la **particella 364 sub 7** (foto n 32-33).

I pavimenti dell'appartamento sono per lo più con mattonelle di varia forma e di colore marrone, e le altezze interne vanno da m. 2,80 a 2,90.

**Piano Soffitta.** Tornati sul pianerottolo saliamo le scale e superata una porta in legno m 0,70x1,90 si ci trova in un piccolo rettangolo con davanti una finestra in legno a vetro singolo con tapparella in plastica e di m. 1,30 x 1,60 in cattivo stato (foto n 34-35-36), che si trova proprio sopra il portoncino di ingresso all'immobile, e salite altre scale si arriva al sottotetto completamente al grezzo senza rifiniture alcuna e in pratica si tratta di un locale unico dove sono presenti tre finestre in legno a vetro singolo senza tapparella e anche queste in cattivo stato (foto n 37-38); sulla sinistra si trova una parte che dei muretti ne rendono difficile l'accesso oltre che per la ridotta altezza da m. 0,30 a 1 circa (foto n 39-40). Sono evidenti gli elementi strutturali della copertura costituito da travi varesi e tavelloni in laterizio; lo stato di questa struttura è buono e privo di infiltrazioni e umidità (foto n 41-42). Tutto l'immobile denota una mancanza di manutenzione da diverso tempo quasi in uno stato di abbandono, al contrario le scale



sono invece di buona fattura in marmo ambrato e in buono stato.

### **Immobile B)**

**C.F.** Foglio n. 42 Particella n. 364 sub 9 cat C/6 Stalle Scuderie Autorimesse;

**C.F.** Foglio n. 42 Particella n. 366 sub 2 cat C/6 Stalle Scuderie Autorimesse;

**C.F.** Foglio n. 42 Particella n. 1308 sub 1 (**ex 574**) cat C/6 Stalle Scuderie Autorimesse; particelle graffate tra loro, piano T per mq 47.

**Per allineamento Mappe del 29/10/2010 la part 574 s1 è trasformata in 1308 s1.**

**Piano Sotto Strada.** Il locale in questione si trova al disotto le piano strada e si raggiunge scendendo a sinistra del piazzale, di forma rettangolare utilizzato un tempo come magazzino ad ora è evidente lo stato di abbandono (foto n 44-45-46-47).

**Piano Terra.** Appena entrati dal portoncino principale a piano terra dal pianerottolo a fianco delle scale che vano al primo piano si trovano le scale che scendono ai locali sotto l'appartamento (foto n 6-48-49). Si entra da una porta in legno di m. 0,95x1,70 in un piccolo corridoio dove proseguendo sulla destra troviamo un bagnetto di servizio con lavabo tazza e doccia e con mattonelle a pavimento di cm. 20X20 marroni e a parete fino a m. 1,75 di colore chiaro di cm. 20X25 (foto n 50). Fuori dal bagnetto a destra superata una porta in legno di m. 0,95x1,70 si entra in una ampio locale ad uso rimessa garage di forma rettangolare con sulla destra due porte metalliche una di m. 0,90x1,97 e una più grande di m. 2,13x2,30 che permettono l'uscita e l'entrata da e per la corte esterna (foto n 51-52-53); quasi di fianco alle porta in metallo più piccola si trova la caldaia per il riscaldamento, è evidente l'età e lo stato di inutilizzo da diverso tempo (foto n 54-55). In questa rimessa garage troviamo un piccolo caminetto con ai lati due finestre in metallo di m. 0,80x1,60; è presente di fianco alla porta dalla quale siamo entrati una porta metallica di m. 1x1,9, vicino ad un piccolo lavabo, dalla quale si entra in un locale privo di finestre di forma rettangolare, c'è la presenza di materiale per la vinificazione, questi due locali sono entrambi allo stato grezzo e senza rifiniture (foto n 53-56-57), le altezze interne da m. 1,90 del



bagnetto a m. 2,20 a 2,30 degli altri due locali

Tornati all'esterno sulla corte di fianco ai due due d'entrata all'immobile sopra descritto, troviamo sulla sinistra un piccolo fondino di forma rettangolare senza finiture alcune e senza finestre con una altezza interna di circa m. 1,70 e con un portoncino in legno di m. 1,20x1,73 (foto n 58-59-60).

### **Immobile C)**

**C.F. Foglio n. 42 Particella n. 573 cat C/2 Magazzini Locali Deposito p T mq 15.**

Dirimpetto alla casa sulla corte esclusiva, a destra di essa scendendo per la pendenza troviamo la particella di terreno al **C.T. F. 42 P. 363** e su di essa si trova la costruzione al indicata al punto **C**.

**Lo stato di abbandono del terreno come anche delle altre particelle, hanno di fatto impedito l'accesso all'immobile per le relative misurazioni; le foto sono molto eloquenti sulla impossibilità di procedere alle verifiche per la crescita della vegetazione in totale abbandono (foto n 61-62-63-64-65).**

### **Immobile D)**

**C.F. Foglio n. 42 Particella n. 364 sub 7 cat F/5 p 1 Lastrico Solare, particella **Graffata** con la **C.F. Foglio n. 42 Particella n. 369 sub 5 cat F/5 p 1 Lastrico Solare.****

Dalla porta finestra in legno della stanza di forma quadra si accede al **lastrico solare**, di forma rettangolare e divisa dall'altra proprietà (ad essa graffata) da una struttura metallica coibentata, con una superficie di circa mq 25; le mattonelle della pavimentazione e la ringhiera di sicurezza denotano una mancanza di manutenzione da diverso tempo (foto n 31-32-33).

### **Immobile E)**

**C.F. Foglio n. 42 Particella n. 366 sub 1 cat E Corte Esclusiva.**

Superato il cancello ci si trova nella della corte esclusiva antistante l'immobile



principale, catastalmente identificato **bene comune non censibile** (foto n 3 43).

## **Sono individuate al Catasto Terreni le particelle:**

### **Immobile F-1-2-3-4-5)**

**F 1) C.T.** Foglio n. 42 Particella n. 210 (**ad oggi P.1347**) Terreno sup 3 are 10 centiare, **pascolo** cl 2 R.D. 0,18 R.A. 0,10; confini: part 1348-175 1344.

**F 2) C.T.** Foglio n. 42 Particella n. 211 (**ad oggi P.1349**) Terreno sup 20 are 10 centiare, **seminativo** cl 3 R.D. 7,27 R.A. 8,82;

confini: part 1355-1356-215-362- 177-176 1344.

**F 3) C.T.** Foglio n. 42 Particella n. 362 Terreno sup 22 are 80 centiare, **uliveto** cl 3 R.D. 2,94 R.A. 1,06; confini: part 595-596-363-178-177-1349.

**F 4) C.T.** Foglio n. 42 Particella n. 363 Terreno sup 38 are 3 centiare, **seminativo arborato** cl 3 R.D. 13,75 R.A. 15,7;

confini: part 598-1308-418-1081-1080- 1332-1333-568-570-178-362.

**F 5) C.T.** Foglio n. 42 Particella n. 568 Terreno 12 centiare **seminativo arborato** cl 3 R.D. 0,04 R.A. 0,05; confini: part 363-569-570.

**Relativamente alle particelle di terreno lo stato di incuria ha di fatto impedito ogni possibile accesso per una valutazione obiettiva, l'evidente stato di abbandono non solo delle particelle esegutate ma anche delle adiacenti fa pensare oltre al poco interesse dei proprietari, anche ad un improbabile futuro sviluppo edilizio della zona, come dichiarato in parte dal Comune di Piegaro.**

\* \* \* \* \*

### **3) VERIFICA TITOLO DI PROPRIETA', EVENTUALI DIRITTI DI COMPROPRIETA' O ALTRI DIRITTI PARZIALI**

Gli immobili oggetto dell'esecuzione nel Comune di Piegaro Pg. sono allocati sia al



Catasto Fabbricati che Terreni.

**Al Catasto Fabbricati:**

**A) - COMUNE DI PIEGARO**

**C.F.** Foglio n. 42 Particella n. 364 sub 10 cat A/3 Abitazione Economica;

**C.F.** Foglio n. 42 Particella n. 366 sub 3 cat A/3 Abitazione Economica;

**C.F.** Foglio n. 42 Particella n. 1308 (**ex 574**) sub 2 cat A/3 Abitazione Economica;

particelle graffate tra loro, piano S1 T 1 2 per 9 vani R.C. 418,33.

**Per allineamento Mappe del 29/10/2010 la part 574 s2 è trasformata in 1308 s2.**

in Via Pò della Fratta n.34 Piegaro Pg.

**B) - COMUNE DI PIEGARO**

**C.F.** Foglio n. 42 Particella n. 364 sub 9 cat C/6 Stalle Scuderie Autorimesse;

**C.F.** Foglio n. 42 Particella n. 366 sub 2 cat C/6 Stalle Scuderie Autorimesse;

**C.F.** Foglio n. 42 Particella n. 1308 (**ex 574**) sub 1 cat C/6 Stalle Scuderie Autorimesse; particelle graffate tra loro, piano T per mq 47 R.C. 92,24.

**Per allineamento Mappe del 29/10/2010 la part 574 s1 è trasformata in 1308 s1.**

in Via Pò della Fratta n.34 Piegaro Pg.

**C) - COMUNE DI PIEGARO**

**C.F.** Foglio n. 42 Particella n. 573 cat C/2 Magazzini Locali Deposito;

piano T per mq 15 R.C. 16.27.

in Via Pò della Fratta n.34 Piegaro Pg.

**D) - COMUNE DI PIEGARO**

**C.F.** Foglio n. 42 Particella n. 364 sub 7 cat F/5 p 1 Lastrico Solare, particella **Graffata**

con la **C.F.** Foglio n. 42 Particella n. 369 sub 5 cat F/5 p 1 Lastrico Solare;

in Via Pò della Fratta n.34 Piegaro Pg.

**E) - COMUNE DI PIEGARO**

**C.F.** Foglio n. 42 Particella n. 366 sub 1 cat E Corte Esclusiva (bene comune non





42 P 364 s 10 graffata con P 574 s 2 (ad oggi 1308 s 2) e P 366 s 3; *garage* F 42 P 364 s 9 graffata con P 574 s 1 (ad oggi 1308 s 1) e P 366 s 2 e; *magazzino* f 42 P 573 consistenza 15 mq; *corte esclusiva* F 42 P 366 s 1; i *terreni* al C.T. F 42 P 210 (ad oggi P.1347) pascolo sup 3 are 10 c. are; F 42 P 211 (ad oggi P.1349) seminativo sup 20 are 10 c. are; F 42 P 362 uliveto sup 2 are 80 c. are; F 42 P 363 seminativo arborato sup 38 are 3 c. are; F 42 P 568 seminativo arborato 12 c. are.

Nel secondo [REDACTED]

[REDACTED], ciascuno per i diritti di 1/4 la proprietà di un lastrico solare posto al piano primo F 42 P 364 s7, particella graffata con la F 42 P 369 s 5 (All. 9).

***Nell'Atto di Compravendita del Notaio [REDACTED] è presente anche la Particella 365 al Foglio 42 al Catasto Terreni di mq 110 corte d'ingresso comune con la proprietà [REDACTED] l'esecutata ha diritti su si essa per soli 6/12.***

**Tale Particella non fa parte di codesta Esecuzione Immobiliare.**

Precedentemente i beni erano giunti in proprietà di [REDACTED], rispettivamente per 1/ 4 ciascuno da atto di compravendita del Notaio [REDACTED] repertorio n. [REDACTED], da [REDACTED] ciascuno per i propri diritti e congiuntamente per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

Precedentemente ancora i beni erano giunti in proprietà dei venditori [REDACTED]

[REDACTED] Atto di Compravendita stipulato dal Notaio [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà (All. 9).

\* \* \* \* \*

**4) STATO DI POSSESSO DEI BENI,**



Al momento del sopralluogo gli immobili oggetto di valutazione sono risultati

IN POSSESSO di:

Al momento del sopralluogo non era presente ma rappresentata con delega (All. 8).

\* \* \* \* \*

## **5) INDIVIDUAZIONE ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI**

### **GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Il sottoscritto C.T.U. riporta a quanto rilevato dall'esame della documentazione agli atti, e dalle visure ed ispezioni presso il Tribunale di Perugia, l'Amministrazione Comunale di Piegaro il 13/08/2024 e la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia il 03/07/2024 e 11/07/2024.

Alla data della presente Relazione Peritale, per quanto è stato possibile accertare, non risultano oneri giuridici in corso a carico degli immobili.

### **INDIVIDUAZIONE ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI CANCELLATI O NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**

Il sottoscritto C.T.U. riporta a quanto rilevato dall'esame della documentazione ipocatastale risultano sugli immobili oggetto di codesta esecuzione i seguenti ulteriori vincoli allegata al fascicolo di esecuzione immobiliare ed alla documentazione del Servizio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale del Territorio di Perugia, acquisita a seguito dalle verifiche eseguite dallo scrivente alla data del 03/07/2024 e 11/07/2024 (All. 3).

### **TRASCRIZIONI CANCELLATE DALLA PROCEDURA O NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**

Atto esecutivo o cautelare–Verbale di Pignoramento immobili nota di Trascrizione del

per

1/1 ciascuno dei diritti della piena proprietà.



## TRASCRIZIONI RIMANENTI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

NESSUNA

## ISCRIZIONI CANCELLATE DALLA PROCEDURA O NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Ipoteca Volontaria nota di Iscrizione del [REDACTED]

[REDACTED], Ipoteca Volontaria Concessione a Garanzia di Mutuo, a favore di

## ISCRIZIONI RIMANENTI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

NESSUNA

\* \* \* \* \*

### 6) EVENTUALI SPESE DI GESTIONE, ORDINARIE E STRAORDINARIE

L'immobile oggetto della presente Esecuzione Immobiliare consiste in un immobile posto al piano semi interrato piano terra piano primo e sottotetto, un locale ad uso magazzino deposito e varie rate di terreno classificate per un totale di circa mq 8.228; la palazzina è sita in Via Pò della Fratta n.34 Piegaro Pg. di proprietà dell'esecutata in suo uso esclusivo.

\* \* \* \* \*

### 7) INDIVIDUAZIONE PRECEDENTI PROPRIETARI

A seguito delle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Perugia il 03/07/2024 e 11/07/2024 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari sono state reperite le informazioni estratte dall'atto di Compravendita redatto dal Notaio [REDACTED] [REDACTED] (All. 9).

Il titolo di proprietà deriva da: Atto di Compravendita redatto da Notaio [REDACTED] [REDACTED] Repertorio [REDACTED] e Trascritto in Perugia in data [REDACTED]; l'atto era



in pratica una compravendita divisa in **due momenti**;

Nel **primo** [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti di 1/2 ciascuno la proprietà di una *villetta* al C.F. al F 42 P 364 s 10 graffata con P 574 s 2 (**ad oggi 1308 s 2**) e P 366 s 3; *garage* F 42 P 364 s 9 graffata con P 574 s 1 (**ad oggi 1308 s 1**) e P 366 s 2 e; *magazzino* f 42 P 573 consistenza 15 mq; *corte esclusiva* F 42 P 366 s 1; i *terreni* al C.T. F 42 P 210 (**ad oggi P.1347**); F 42 P 211 (**ad oggi P.1349**); F 42 P 362; F 42 P 363; F 42 P 568.

Nel **secondo** [REDACTED]

[REDACTED], ciascuno per i diritti di 1/4 la proprietà di un lastrico solare posto al piano primo F 42 P 364 s7 (All. 9).

Precedentemente i beni erano giunti in proprietà di [REDACTED] [REDACTED] rispettivamente per 1/ 4 ciascuno da atto di compravendita del Notaio [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] ciascuno per i propri diritti e congiuntamente per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

Nel periodo ancora precedentemente i beni erano giunti in proprietà dei venditori [REDACTED] per Atto di Compravendita stipulato dal Notaio [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà (All. 9).

\* \* \* \* \*

## 8) VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

A seguito delle verifiche effettuate sui luoghi e presso l'Archivio del Comune di Piegaro in data 13/08/2024 (All. 18) è stata reperita la seguente documentazione relativo agli immobili oggetto del pignoramento:



Rilascio Licenza Edilizia per la costruzione di un pollaio e piccolo porcile n 36/1970 a [REDACTED] (All. 10).

Rilascio Concessione per ampliare e sopraelevare in data 03/01/1978 (All. 11).

Concessione Attività Edilizia per trasformazione urbanistica a [REDACTED], pratica [REDACTED] (All. 12).

Concessione Attività Edilizia a [REDACTED], prat. [REDACTED] in data [REDACTED] (All. 13).

Richiesta per ampliamento del fabbricato in data 04/02/1982 (All. 14).

Autorizzazione di Abitabilità e Agibilità rilasciato in data 14/04/1983 (All. 15).

Concessione in Sanatoria n 35/2000 (su pratica Edilizia n. [REDACTED]) in data [REDACTED] (All. 16).

\* \* \* \* \*

## 9) OPPORTUNITA' DI VENDITA IN UNO O PIU' LOTTI

Per la natura posizione disposizione ed uso dell'oggetto della presente esecuzione immobiliare, porzione di palazzina con sviluppo dal piano sotto strada un piano terra un pino primo più un piano sottotetto con una piccola rimessa, e cinque rate di terreno classificate Ente Urbano Pascolo Oliveto Seminativo Arborato e Seminativo semplice, nel Comune di Piegara PG, si considera la vendita in **DUE LOTTI**.

### Primo Lotto:

- A) C.F. Foglio n. 42 Particella n. 364 sub 10 cat A/3 Abitazione Economica;
- A) C.F. Foglio n. 42 Particella n. 366 sub 3 cat A/3 Abitazione Economica;
- A) C.F. Foglio n. 42 Particella n. 1308 sub 2 (**ex 574**) cat A/3 Abitazione Economica;
- B) C.F. Foglio n. 42 Particella n. 364 sub 9 cat C/6 Stalle Scuderie Autorimesse;
- B) C.F. Foglio n. 42 Particella n. 366 sub 2 cat C/6 Stalle Scuderie Autorimesse;



- B) C.F.** Foglio n. 42 Particella n. 1308 sub 1 (**ex 574**) cat C/6 Stalle e Autorimesse;
- D) C.F.** Foglio n. 42 Particella n. 364 sub 7 cat F/5 p 1 Lastrico Solare, part **graffata**  
con **C.F.** Foglio n. 42 Particella n. 369 sub 5 cat F/5 p 1 Lastrico Solare;
- E) C.F.** Foglio n. 42 Particella n. 366 sub 1 cat E Corte Esclusiva.

### **Secondo Lotto:**

- C) C.F.** Foglio n. 42 Part. n. 573 cat C/2 Magazzini Locali Deposito piano T mq 15;
- F 1) C.T.** Foglio n. 42 Part. n. 210 (**oggi P.1347**) Terreno sup 3 are 10 c.are pascolo;
- F 2) C.T.** Foglio n. 42 Part. n. 211 (**oggi P.1349**) Terreno sup 20 are 10 c.are seminativo;
- F 3) C.T.** Foglio n. 42 Part. n. 362 Terreno sup 22 are 80 c.are uliveto;
- F 4) C.T.** Foglio n. 42 Part. n. 363 Terreno sup 38 are 3 c.are seminativo arborato;
- F 5) C.T.** Foglio n. 42 Part. n. 568 Terreno 12 c.are seminativo arborato;

\* \* \* \* \*

### **10) DESCRIZIONE ANALITICA DELL'UNITA' IMMOBILIARE CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI CUI ALLA LETTERA A B C D E F**

\* \* \* \*

#### **10.1) DESCRIZIONE ANALITICA DELL'UNITA' IMMOBILIARE CON DESTINAZIONE ABITATIVA DI CUI ALLA LETTERA A)**

#### **IMMOBILE A)**

Quota di 1/1 dei diritti della piena proprietà di [REDACTED]

[REDACTED] Via Po della Fratta n.34 Piegaro Pg. costituiti da:

Abitazione di tipo economico

L'unità immobiliare è un appartamento al piano primo con accesso da una corte esclusiva facente parte della proprietà sita in Via Po della Fratta n.34 Piegaro, con un bagno e ben 9 vani. Al piano superiore si trova la soffitta sottotetto completamente allo



stato grezzo. Le altezze interne arrivano fino da m 2,80-2,90 piano primo e da m. 0,30-0,50 fino a m 2,40 al piano sottotetto, sono presenti due balconi di mq 2,03 e di mq 2,03. Il tutto per una **superficie netta calpestabile al piano primo di mq 98,43** e una **superficie netta calpestabile al piano soffitta di mq 109,20**.

## Abitazione Economica

### Piano Primo

Ambiente	Sup. net.	Coef. Edi	Sup. Lorda	Coef. Com.	Sup. Com.	Espos.	Stato
Ingresso	4,83					interno	pessimo
Sala	15,22					nord	pessimo
Cucina	12,60					ovest	pessimo
Disimpegno	7,70					interno	pessimo
Bagno	6,50					nord	pessimo
Stanza 1	16,91					<i>nord</i>	pessimo
Stanza 2	15,42					interno	pessimo
Stanza 3	12,25					ovest	pessimo
Ripostiglio	4,46					interno	pessimo
<b>totale</b>	<b>95,90</b>	<b>1,25</b>	<b>119,88</b>	<b>1</b>	<b>119,88</b>		
Balcone esterno	5,12			<b>0,25</b>	<b>1,28</b>		
Balcone esterno	5,00			<b>0,25</b>	<b>1,25</b>		

**Totale superficie commerciale immobile A piano primo mq 122,41**

### Sotto tetto

Ambiente	Sup. net.	Coef. Edi	Sup. Lorda	Coef. Com.	Sup. Com.	Espos.	Stato
Soffitta 1	28,80					sud	pessimo
Soffitta 2	40,00					nord	pessimo
Soffitta 3	40,40					nord	pessimo
<b>totale</b>	<b>109,20</b>	<b>1,14</b>	<b>124,50</b>	<b>30%</b>	<b>37,35</b>		



## **Totale superficie commerciale immobile A sotto tetto mq 37,35**

Quanto sopra descritto è attualmente censito:

COMUNE DI PIEGARO

C.F. Foglio n. 42 Particella. n. 364 sub 10 cat A/3 Abitazione Economica;

C.F. Foglio n. 42 Particella. n. 366 sub 3 cat A/3 Abitazione Economica;

C.F. Foglio n. 42 Particella. n. 1308 sub 2 (**ex 574**) cat A/3 Abitazione Economica, particelle graffate tra loro, piano S1 T 1 2 per 9 vani R.C. 418,33.

**Per allineamento Mappe del 29/10/2010 la part 574 s2 è trasformata in 1308 s2;**

in Via Pò della Fratta n.34 Piegaro Pg.

I confini: proprietà [REDACTED] salvo altri.

### **10.2) DESCRIZIONE ANALITICA DELL'UNITA' IMMOBILIARE CON DESTINAZIONE ABITATIVA DI CUI ALLA LETTERA B)**

#### **IMMOBILE B)**

Quota di 1/1 dei diritti della piena proprietà di [REDACTED]

[REDACTED] Via Po della Fratta n.34 Piegaro Pg. costituiti da:

Stalle scuderie autorimesse

L'unità immobiliare è composta da vari locali; un piccolo annesso al piano sotto strada e altri al piano terra con accesso a lati del portoncino d'ingresso; le due porte metalliche a destra e una porta in legno a sinistra dell'entrata principale. Di forme rettangolari e con altezze interne di circa m 1,70 a m 2,20, il tutto per una **superficie netta calpestabile di mq 105,97.**

#### **Stalle Scuderie Autorimesse**

**Ambiente Sup. net. Coef. Edi Sup. Lorda Coef. Com. Sup. Com. Espo. Stato**

**Piano Sotto Strada**



Sotto strada **7,31** 1,62 11,84 **30%** 3,55 sud pessimo

### **Piano Terra**

Vano Scale	8,95					interno	pessimo
Disimpegno	9,32					interno	pessimo
W.C.	2,40					interno	pessimo
Fondo	14,96					interno	pessimo
Cantina	16,00					interno	pessimo
Garage	7,03					nord	pessimo
	<b>98,66</b>	1,17	115,43	<b>30%</b>	34,63		

### **Totale superficie commerciale immobili B mq 38,18**

Quanto sopra descritto è attualmente censito:

COMUNE DI PIEGARO

**C.F.** Foglio n. 42 Particella n. 364 sub 9 cat C/6 Stalle Scuderie Autorimesse;

**C.F.** Foglio n. 42 Particella n. 366 sub 2 cat C/6 Stalle Scuderie Autorimesse;

**C.F.** Foglio n. 42 Particella n. 1308 sub 1 (**ex 574**) cat C/6 Stalle Scuderie Autorimesse; particelle graffate tra loro, piano T per mq 47 R.C. 92,24.

**Per allineamento Mappe del 29/10/2010 la part 574 s2 è trasformata in 1308 s1;**

in Via Pò della Fratta n.34 Piegara Pg1

I confini: proprietà [REDACTED] salvo altri.

### **10.3) DESCRIZIONE ANALITICA DELL'UNITA' IMMOBILIARE CON DESTINAZIONE ABITATIVA DI CUI ALLA LETTERA C)**

#### **IMMOBILE C)**

Quota di 1/1 dei diritti della piena proprietà di [REDACTED]

[REDACTED] Via Po della Fratta n.34 Piegara Pg. costituiti da:

Magazzini e locali di deposito

**Lo stato di abbandono dell'appezzamento di terreno, come anche delle altre particelle, hanno di fatto impedito l'accesso all'immobile per le relative misurazioni; le foto sono molto eloquenti sulla impossibilità di procedere alle**



verifiche per la crescita della vegetazione in totale libertà. Relativamente alle dimensioni dell'immobile ci si è riferiti alle misure ricavate dalle piantine depositate presso l'Agenzia del Territorio.

Il tutto per una superficie netta calpestabile di mq 15,00.

### Magazzini Locali Deposito

Ambiente	Sup. net.	Coef. Edi	Sup. Lorda	Coef. Com.	Sup. Com.	Espos.	Stato
Magazzino	15,00	1,34	20,10	20%	4,02	nord	pessimo
<b>Totale superficie commerciale mq 4,02</b>							

Quanto sopra descritto è attualmente censito:

COMUNE DI PIEGARO

C.F. Foglio n. 42 Particella n. 573 cat C/2 Magazzini Locali Deposito piano T per mq 15 R.C. 16.27;

in Via Pò della Fratta n.34 Piegara Pg.

I confini: proprietà [REDACTED] salvo altri.

### **10.4) DESCRIZIONE ANALITICA DELL'UNITA' IMMOBILIARE CON DESTINAZIONE ABITATIVA DI CUI ALLA LETTERA D) IMMOBILE D)**

Quota di 1/1 dei diritti della piena proprietà di [REDACTED]

[REDACTED] Via Po della Fratta n.34 Piegara Pg. costituiti da:

Lastrico Solare

L'unità immobiliare è un terrazzo di forma rettangolare con accesso dal piano primo dell'immobile esecutato, con graffata ad essa la particella 369 s.5 Il tutto per una superficie netta calpestabile di mq 24,78.

### Lastrico Solare

Ambiente	Sup. net.	Coef. Edi	Sup. Lorda	Coef. Com.	Sup. Com.	Espos.	Stato
Lastrico Solare	24,78			10%	2,48	sud	pessimo



## Totale superficie commerciale mq 2,48

Quanto sopra descritto è attualmente censito:

COMUNE DI PIEGARO

**C.F.** Foglio n. 42 Particella n. 364 sub 7 cat F/5 p 1 Lastrico Solare, particella **Graffata**  
con la C.F. Foglio n. 42 Particella n. 369 sub 5 cat F/5 p 1 Lastrico Solare;  
in Via Pò della Fratta n.34 Piegara Pg.

I confini: proprietà [REDACTED] salvo altri.

### 10.5) DESCRIZIONE ANALITICA DELL'UNITA' IMMOBILIARE CON DESTINAZIONE ABITATIVA DI CUI ALLA LETTERA E)

#### IMMOBILE E)

Quota di 1/1 dei diritti della piena proprietà di [REDACTED]

[REDACTED] Via Po della Fratta n.34 Piegara Pg. costituiti da:

Corte Esclusiva

L'unità immobiliare è un terreno di forma irregolare con accesso da un cancello al piano strada ad uso esclusivo dell'immobile. Per una **superficie catastale di mq 156.**

#### Corte Esclusiva

Ambiente	Sup. net.	Coef. Edi	Sup. Lorda	Coef. Com.	Sup. Com.	Espos.	Stato
Corte Esclusiva	156			10%	15,6	nord	non curato

#### Totale superficie commerciale mq 15,6

Quanto sopra descritto è attualmente censito:

COMUNE DI PIEGARO

**C.F.** Foglio n. 42 Particella n. 366 sub 1 cat E Corte Esclusiva.

in Via Pò della Fratta n.34 Piegara Pg.

I confini: proprietà [REDACTED] salvo altri.



**10.6) DESCRIZIONE ANALITICA DELL'UNITA' IMMOBILIARE CON  
DESTINAZIONE ABITATIVA DI CUI ALLA LETTERA F 1-2-3-4-5)**

**IMMOBILE F-1)**

Quota di 1/1 dei diritti della piena proprietà di [REDACTED]

[REDACTED] costituiti da:

**Pascolo**

L'unità immobiliare è rappresentata da una particella di terreno per una estensione di **mq 310**, ed è possibile accedervi attraverso la P. 1348 al P. 175 e la P. 1344;

Quanto sopra descritto è attualmente censito:

COMUNE DI PIEGARO

**C.T.** Foglio n. 42 Particella n. 210 (**oggi P.1347**) Terreno sup 3 are 10 centiare,

cl 2 R.D. 0,18 R.A. 0,10; confini: part 1348-175 1344 salvo altri.

Il tutto nel Comune di Piegara - Perugia.

**IMMOBILE F-2)**

Quota di 1/1 dei diritti della piena proprietà di [REDACTED]

[REDACTED] costituiti da:

**Seminativo**

L'unità immobiliare è rappresentata da una particella di terreno per una estensione di **mq 2.010**, ed è possibile accedervi con la attraversando la P. 1355 la P. 1356 la la P. 215 la P. 362 la P. 177 la P. 176 la P. 1344;

Quanto sopra descritto è attualmente censito:

COMUNE DI PIEGARO

**C.T.** Foglio n. 42 Particella n. 211 (**ad oggi P.1349**) Terreno sup 20 are 10 centiare,

seminativo cl 3 R.D. 7,27 R.A. 8,82; confini: part 1355-1356-215-362-177-176 1344;



Il tutto nel Comune di Piegaro - Perugia.

### **IMMOBILE F-3)**

Quota di 1/1 dei diritti della piena proprietà di [REDACTED]

[REDACTED] costituiti da:

#### **Uliveto**

L'unità immobiliare è rappresentata da una particella di terreno per una estensione di **mq 2.280**, ed è possibile accedervi con la attraversando la P. 595 al P. 596 la P. 363 P. 178 la 177 e la P. 1349;

Quanto sopra descritto è attualmente censito:

COMUNE DI PIEGARO

**C.T.** Foglio n. 42 Particella n. 362 Terreno sup 22 are 80 centiare,  
uliveto cl 3 R.D. 2,94 R.A. 1,06; confini: part 595-596-363-178-177-1349.

Il tutto nel Comune di Piegaro - Perugia.

### **IMMOBILE F 4)**

Quota di 1/1 dei diritti della piena proprietà di [REDACTED]

[REDACTED] costituiti da:

#### **Seminativo Arborato**

L'unità immobiliare è rappresentata da una particella di terreno per una estensione di **mq 3.803**, ed è possibile accedervi con la attraversando la P. 598 la P. 1308 la 418 la P. 1081 la P. 1080 la P. 1332 la P. 1333 la P. 568 la P. 570 la P. 178 la P. 362;

Quanto sopra descritto è attualmente censito:

COMUNE DI PIEGARO

**C.T.** Foglio n. 42 Particella n. 363 Terreno sup 38 are 3 centiare,  
seminativo arborato cl 3 R.D. 13,75 R.A. 15,71; confini: part 598-1308-418-1081-



1080-1332-1333-568-570-178-362; I confini: part 598-1308-418-1081-1080-1332-1333-568-570-178-362;

Il tutto nel Comune di Piegaro - Perugia.

### **IMMOBILE F 5)**

Quota di 1/1 dei diritti della piena proprietà di [REDACTED]

[REDACTED] costituiti da:

#### **Seminativo Arborato**

L'unità immobiliare è rappresentata da una particella di terreno per una estensione di **mq 12**, ed è possibile accedervi con la attraversando la P. 363 la P. 569 e la P. 570.

Quanto sopra descritto è attualmente censito:

COMUNE DI PIEGARO

**C.T.** Foglio n. 42 Particella n. 568 Terreno 12 centiare;

seminativo arborato cl 3 R.D. 0,04 R.A. 0,05; confini: part 363-569-570.

Il tutto nel Comune di Piegaro - Perugia.

\* \* \* \* \*

### **11) VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE**

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

ubicazione e consistenza;

stato di manutenzione e conservazione;

fattura delle finiture;

informazioni sull'andamento del mercato immobiliare nella zona in cui si trova;

l'immobile oggetto di valutazione;



attuale costo delle costruzioni per immobili analoghi;  
condizioni di regolarità amministrativa;  
condizione di stato di libero o meno;  
esistenza di vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura;  
esistenza di garanzia per vizi occulti;  
eventuali spese condominiali insolute;  
necessità di bonifica da eventuali rifiuti tossici o nocivi;  
presenza o meno di rifiuti tossici o nocivi;  
Gli immobili sono regolari urbanisticamente.

**Sono stati utilizzati coefficienti pari ad 1,00 e per l'immobile principale e da 0,5 a 0,1 per quelli accessori e di servizio, come ad esempio la corte esclusiva, in considerazione dello stato fisico e di incuria dei beni eseguiti.**

**Riguardo ai terreni per il loro totale abbandono non si è proceduto alla valutazione come terreni agricolo nella loro specifica destinazione, bensì è stato dato un valore più vicino alla realtà commerciale di € 1,00 a mq.**

Le superfici commerciali sono state considerate secondo la Norma UNI 10750 adottata dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari nella Provincia di Perugia e Agenzie Immobiliari (All. 19), si ottiene per l'immobile individuato:

## **LOTTO n. 1**

### **Immobili A-B-D-E**

#### **IMMOBILE A)**

**C.F.** Foglio n. 42 Particella n. 364 sub 10 cat A/3;

**C.F.** Foglio n. 42 Particella n. 366 sub 3 cat A/3;

**C.F.** Foglio n. 42 Particella n. 1308 sub 2 (**ex 574 s2**) cat A/3;

**particelle graffate tra loro**, piano S1 T 1 2 per 9 vani

Abitazione Economica:

Immobile A piano primo mq 122,41 x 1 x €/mq 400 = **€ 48.964,80**



Immobile A piano sotto tetto mq 124,50 x 0,3 x €/mq 400 = € 14.940,00

in Via Pò della Fratta n.34 Piegara Pg.

### **IMMOBILE B)**

**C.F.** Foglio n. 42 Particella n. 364 sub 9 cat C/6;

**C.F.** Foglio n. 42 Particella n. 366 sub 2 cat C/6;

**C.F.** Foglio n. 42 Particella n. 1308 sub 1 (ex 574 s1) cat C/6;

Stalle Scuderie Autorimesse mq 115,43+11,84 x 0,3 x €/mq 400 = € 15.272,00

in Via Pò della Fratta n.34 Piegara Pg.

### **IMMOBILE D)**

**C.F.** Foglio n. 42 Particella n. 364 sub 7 cat F/5 p 1, **particella graffata** con

**C.F.** Foglio n. 42 Particella n. 369 sub 5 cat F/5 p 1;

Lastrico Solare mq 24,8 x 0,1 x €/mq 400 = € 992,00

in Via Pò della Fratta n.34 Piegara Pg.

### **IMMOBILE E)**

**C.F.** Foglio n. 42 Particella n. 366 sub 1 cat E (bene comune non censibile)

Corte Esclusiva mq 156 x 0,1 x €/mq 10 = € 156,00

in Via Pò della Fratta n.34 Piegara Pg.

**TOTALE IMMOBILE A B D E € 80.324,80**

**che si arrotonda a € 80.300,00**

**(euro ottantamilatrecento/00)**

che rappresenta il valore venale stimato relativo ai diritti di piena proprietà dei beni immobili del **LOTTO 1** oggetto di esecuzione, da cui risulta il valore dei singoli diritti



per i diritti della piena proprietà.

### **LOTTO 2**

**Immobili C-F (1-2-3-4-5)**



### **IMMOBILE C)**

C.F. Foglio n. 42 Particella n. 573 cat C/2 Magazzini locali deposito, piano T per mq 15.

Magazzino mq 20,10 x 0,2 x €/mq 400 = **€ 1.608,00**

nel Comune di Piegaro - Perugia.

### **IMMOBILE F 1)**

**C.T.** Foglio n. 42 Particella n. 210 (ad oggi P.1347) Terreno sup 3 are 10

Pascolo mq 310 x €/mq 1 = **€ 310,00.**

### **IMMOBILE F 2)**

**C.T.** Foglio n. 42 Particella n. 211 (ad oggi P.1349) Terreno sup 20 are 10

Seminativo mq 2.010 x €/mq 1 = **€ 2.010,00.**

### **IMMOBILE F3)**

**C.T.** Foglio n. 42 Particella n. 362 Terreno sup 22 are 80 centiare

Uliveto mq 2.280 x €/mq 1 = **€ 2.280,00.**

### **IMMOBILE F4)**

**C.T.** Foglio n. 42 Particella n. 363 Terreno sup 38 are 03 centiare

Seminativo Arborato mq 3.803 x €/mq 1 = **€ 3.803 ,00.**

### **IMMOBILE F5)**

**C.T.** Foglio n. 42 Particella n. 568 Terreno sup 12 centiare

Seminativo Arborato mq 12 x €/mq 1 = **€ 12,00.**

tutti terreni nel Comune di Piegaro - Perugia.

**TOTALE IMMOBILE C F1 F2 F3 F4 F5 € 10.023,00**

**che si arrotonda a € 10.000,00**

**(euro diecimila/00)**

che rappresenta il valore venale stimato relativo ai diritti di piena proprietà dei beni immobili del **LOTTO 2** oggetto di esecuzione, da cui risulta il valore dei singoli diritti



per i diritti della piena proprietà.

\* \* \* \* \*

**Le valutazioni sopra espresse assumono come riferimento le superfici, ma in ogni caso trattasi di valutazioni a corpo e non a misura.**

\* \* \* \* \*

## 12) VALUTAZIONE EVENTUALI QUOTE INDIVISE

Non esistono quote indivise per l'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

### 12.2) EVENTUALE COMODA DIVISIBILITA' DEI BENI

Per natura posizione disposizione ed uso dei beni oggetto di questa esecuzione, si ritiene che sia conveniente un frazionamento in **due unità immobiliari autonome ed indipendenti** per l'immobile sito in Via Po della Fratta n.34 nel Comune di Piegaro Pg.

\* \* \* \* \*

## 13) CONCLUSIONI

Le planimetrie catastali dell'immobile A-B-C-D-E-F (1-2-3-4-5) in via Po della Fratta n. 34 Piegaro depositate al momento del pignoramento presso l'Agenzia del Territorio di Perugia e visionate il giorno 03/07/2024 e 11/07/2024 (All. 6-7) sono risultate aggiornate nella planimetria interna delle particelle. Le successive indagini presso l'Archivio del Comune di Piegaro in data 13/08/2024 hanno portato al reperimento di altri documenti relativi all'immobile pignorato (All. 18). Dalle indagini effettuate presso gli uffici del Comune di Piegaro è stata verificata la classificazione urbanistica degli immobili oggetto di pignoramento, nel P.R.G. e nelle Norme Tecniche di Attuazione riscontrando sulla zona i relativi vincoli urbanistici, con Tavole 1 e particolari (All. 17):

**A-B-C-D-E) Destinazione d'Uso: gli edifici hanno destinazione per civile**

**abitazione come zona residenziale di completamento B;**

**F-1) Particella 1347 (ex 210) censita come Area Boscata EB;**



- F-2) Particella 1349 (ex 211) censita come Area di Interesse Agricolo EC;
- F-3) Particella 362 censita come Area Boscata EB, in minima parte Area priva di particolare interesse agricolo EC e Area a verde privato EV;
- F-4) Particella 363 censita in gran parte come Area a Verde Privato EV, in minima parte come Zone residenziale ammessa di completamento B;
- F-5) particella 568 censita come Zone residenziale di completamento B".

\* \* \* \*

Il titolo di proprietà deriva da: Atto di Compravendita redatto da Notaio [REDACTED] [REDACTED] Repertorio n. [REDACTED] e Trascritto in Perugia in data [REDACTED]; l'atto era in pratica una compravendita divisa in **due momenti**;

Nel **primo** [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per i diritti di 1/2 ciascuno la proprietà di una *villetta* al C.F. al F 42 P 364 s 10 graffata con P 574 s 2 (**ad oggi 1308 s 2**) e P 366 s 3; *garage* F 42 P 364 s 9 graffata con P 574 s 1 (**ad oggi 1308 s 1**) e P 366 s 2 e; *magazzino* f 42 P 573 consistenza 15 mq; *corte esclusiva* F 42 P 366 s 1; i *terreni* al C.T. F 42 P 210 (**ad oggi P.1347**); F 42 P 211 (**ad oggi P.1349**); F 42 P 362; F 42 P 363; F 42 P 568.

Nel **secondo** [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], ciascuno per i diritti di 1/4 la proprietà di un lastrico solare posto al piano primo F 42 P 364 s7 (All. 9).

***Nell'Atto di Compravendita del Notaio [REDACTED] è presente anche la Particella 365 al Foglio 42 al Catasto Terreni di mq 110 corte d'ingresso comune con la proprietà Bertoldo, l'esecutata ha diritti su si essa per soli 6/12.***

**Tale Particella non fa parte di codesta Esecuzione Immobiliare.**

Precedentemente i beni erano giunti in proprietà di [REDACTED]

■



\_\_\_\_\_ rispettivamente per 1/ 4 ciascuno da atto di compravendita del Notaio \_\_\_\_\_ repertorio n. \_\_\_\_\_ da \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ ciascuno per i propri diritti e congiuntamente per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

Nel periodo ancora precedentemente i beni erano giunti in proprietà dei venditori \_\_\_\_\_ r Atto di Compravendita stipulato dal Notaio \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà (All. 9).

\* \* \* \*

Per la natura posizione disposizione ed uso dell'oggetto della presente esecuzione immobiliare si considera la vendita in **DUE LOTTI**.

### **Primo Lotto:**

- A) C.F. Foglio n. 42 Particella n. 364 sub 10 cat A/3 abitazione economica;
- A) C.F. Foglio n. 42 Particella n. 366 sub 3 cat A/3 abitazione economica;
- A) C.F. Foglio n. 42 Particella n. 1308 sub 2 (**ex 574**)cat A/3 abitazione economica;
- B) C.F. Foglio n. 42 Particella n. 364 sub 9 cat C/6 stalle scuderie autorimesse;
- B) C.F. Foglio n. 42 Particella n. 366 sub 2 cat C/6 stalle scuderie autorimesse;
- B) C.F. Foglio n. 42 Particella n. 1308 sub 1 (**ex 574**)cat C/6 stalle scud. autorimesse;
- D) C.F. Foglio n. 42 Particella n. 364 sub 7 cat F/5 p 1 lastrico solare, part **graffata** con C.F. Foglio n. 42 Particella n. 369 sub 5 cat F/5 p 1 lastrico solare;
- E) C.F. Foglio n. 42 Particella n. 366 sub 1 cat E corte esclusiva (bene non censibile);

### **Valore totale del LOTTO UNICO immobile A-B-D-E**

**€ 80.300,00 (euro ottantamilatrecento/00)**

che rappresenta il valore venale stimato relativo ai diritti della piena proprietà del



LOTTO 1 oggetto di esecuzione, [REDACTED]

[REDACTED] per 1/1 dei diritti della piena proprietà.

### **Secondo Lotto:**

C) C.F. Foglio n. 42 Part. n. 573 cat C/2 magazzini locali deposito piano T mq 15;

F 1) C.T. Foglio n. 42 Part. n. 210 (**oggi P.1347**) Terr. sup 3 are 10 c. are pascolo;

F 2) C.T. Foglio n. 42 Part. n. 211 (**oggi P.1349**) Terr. sup 20 are 10 c. are seminativo;

F 3) C.T. Foglio n. 42 Part. n. 362 Terr. sup 2 are 80 c. are uliveto;

F 4) C.T. Foglio n. 42 Part. n. 363 Terr. sup 38 are 3 c. are seminativo arborato;

F 5) C.T. Foglio n. 42 Part. n. 568 Terr. 12 c. are seminativo arborato;

**Valore totale del LOTTO UNICO immobili C + F1 F2 F3 F4 F5**

**€ 10.000,00 (euro diecimila/00)**

che rappresenta il valore venale stimato relativo ai diritti della piena proprietà del

LOTTO 2 oggetto di esecuzione, [REDACTED]

[REDACTED] per 1/1 dei diritti della piena proprietà.

**Le valutazioni sopra espresse assumono come riferimento le superfici, ma in**

**ogni caso trattasi di valutazioni a corpo e non a misura.**

\* \* \* \* \*

Il sottoscritto C.T.U. Dott. Paolo Bianchini tanto doveva riferire ad evasione dell'incarico ricevuto.

Città di Castello 23 ottobre 2024

Il C.T.U.  
Agr. Paolo Bianchini

