

R.G. Es. n. 485/09

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. n. 485/09

Avv. Lanfranco Bricca
contro

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

C.T.U. dott. agr. Maria Teresa Pegiati

Indice

1/38

1	PREMESSA	pag. 2
2	DESCRIZIONE SINTETICA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI	Pag. 9
2.	Descrizione sintetica bene A	Pag.
2.	Descrizione sintetica bene B	Pag.
3	DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI	pag.
3.	Descrizione analitica bene A	Pag.
3.	Descrizione analitica bene B	Pag.
4	4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	pag.
4.	Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico	Pag.
4.	Ulteriori vincoli ed oneri giuridici a carico della procedura	pag.
5	ACCERTAMENTI URBANISTICI	pag.
6	CRITERI DI VALUTAZIONE E VALUTAZIONE	pag.
7	FORMAZIONE LOTTI	Pag.
8	CONCLUSIONI	Pag.

1. PREMESSA

La sottoscritta dott. agr. Maria Teresa Pegiati con studio in via del Tordo n. 14, Perugia iscritta all'Ordine dei Dottori Agronomi della provincia di Perugia al numero 371 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale Civile di Perugia al numero di ruolo 334, veniva nominata consulente tecnico d'ufficio dal G.E. dott. Francesca Altrui e veniva invitata a comparire il 04.10.2010.

In tale data la sottoscritta accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito davanti al G.E. dott. [] dopo aver sentito il quesito che così recita:

" Il Giudice dispone che il perito, prima di ogni altra attività, controlli la

completezza dei documenti di cui all'art. 567 com. 2 c.p.c., segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o inidonei; successivamente provveda l'esperto, 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

1. all'esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari, comprensiva dei confini, e all'identificazione catastale dell'immobile, distinguendo, in caso di più 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 catastale (ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39), acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;
2. ad una sommaria elencazione e descrizione sintetica dei beni, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), del contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) delle caratteristiche e della destinazione della zona e dei servizi da essa offerti; degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, identificando ciascun immobile con una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo;
3. a verificare il titolo di proprietà e la sussistenza di eventuali diritti di

comproprietà (specificando se si tratta di comunione legale o altro) o di altri diritti parziali, ovvero indicando chiaramente il diverso diritto o quota pignorata

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 all'eventuale 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 delle perizia senza ulteriore compenso;

5. ad individuare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene distinguendo tra quelli che resteranno a carico dell'acquirente (ad esempio domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessione di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge, pesi e limitazione d'uso quali: oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, vincoli derivanti 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 urbanistiche – edilizie, difformità catastali);

6. a fornire altre informazioni per l'acquirente concernenti:

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di 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

7. ad individuare i precedenti proprietari del ventennio elencando ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile prodotta dal creditore precedente
8. alla verifica della regolarità edilizia 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 L. 47/85 e 724/94 ed i relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti;
9. ad esprimere il proprio motivato parere sulla opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
10. a descrivere analiticamente ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato DESCRIZIONE ANALITICA DEL (appartamento, capannone, ecc.) con riferimento alla lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima" di cui al 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 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.)

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

12. a identificare, nel caso di pignoramento di quota indivisa, la sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise, e ad esprimere il proprio motivato parere sulla comodo divisibilità del bene, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura;

13. ad allegare a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e di almeno due interne, nonché planimetrie 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 della dichiarazione del terzo occupante;

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

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

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

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

IL G.E.

ASSEGNA

al C.T.U. termine sino a 45 giorni prima della prossima udienza per il deposito presso la Cancelleria dell'esecuzione della relazione scritta, di una bozza di ordinanza di vendita e di floppy-disk o cd-rom (contrassegnati con il numero della procedura) e per l'invio delle copie alle parti.

Il floppy-disk o cd-rom dovranno comprendere:

a) un file denominato "perizia" (in formato word) contenente la relazione peritale, nonché bozza di ordinanza di vendita in cui 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, alla necessità o meno di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, lo stato di occupazione e gli estremi dell'eventuale titolo di occupazione (contratto di affitto o locazione)
b) n.4 file di fotografie dell'immobile (due scatti dell'esterno e due scatti dell'interno).

DISPONE

che il C.T.U. intervenga 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 alla Cancelleria

AUTORIZZA

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 in specie i limiti di cui alla L. 31/12/96 n. 675 come modificata; autorizza altresì il C.T.U. a richiedere al Comune competente certificato storico relativo all'esecutato ovvero all'occupante l'immobile pignorato."

La scrivente, il 11.10.2010, comunicava, alle parti interessate alla procedura, la data dell'inizio delle operazioni peritali ovvero martedì 12.10.2010 alle ore 12.30

presso il proprio studio e inoltre li informava del sopralluogo fissato per venerdì 22.10.2010 alle ore 11.00 presso gli immobili oggetto di esecuzione ubicati in via Byron,55 Tuoro sul Trasimeno.

La comunicazione è avvenuta a mezzo:

- fax per la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari
- fax per l'Avv. Lanfranco Bricca
- raccomandata con RR per gli esecutati.

Rinvio all'udienza del 23.02.2011.

La Sig.ra [REDACTED] con fax del 22.10.2010, chiedeva un rinvio del sopralluogo al 29.10.2010 alle ore 15.30 per gravi problemi familiari.

Pertanto il 29.10.2010 alle ore 15.30 è stato effettuato un sopralluogo presso i beni avente come oggetto i rilievi di rito comprensivi delle misurazioni a campione sugli immobili, il tutto al fine di verificare la corrispondenza fra lo stato di fatto e le planimetrie progettuali assentite.

In base al sopralluogo e agli accessi effettuati presso l'Ufficio Edilizia Privata del comune di Tuoro sul Trasimeno, l'Agenzia del Territorio e la Conservatoria dei Registri Immobiliari, la scrivente è ora in grado di redigere la presente relazione tecnica estimativa che ha come **oggetto la determinazione del valore dei beni pignorati.**

2. DESCRIZIONE SINTETICA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI

Frazione Vernazzano - loc. Torale Via Byron, 55 - Tuoro sul Trasimeno - I beni oggetto di pignoramento sono costituiti da: un appartamento al P.1 e due vani accessori complementari ubicati al P.T. di un edificio di maggiore consistenza, una corte esclusiva sulla quale insistono due strutture destinate a fondi, delle superfici agricole irrigue per un'estensione catastale di 2.65.75 Ha sulle quali insistono: un piccolo invaso artificiale, tre strutture rurali oltre una tettoia recintata, un'ulteriore

tettoia ed un recinto.

Di seguito si fornisce una sintetica descrizione del compendio.

2.1 Descrizione sintetica del bene A

Frazione Vernazzano - loc. Torale Via Byron, 55 - Tuoro sul Trasimeno . Piena proprietà (quota di diritto $\frac{1}{2}$ di [redacted] e quota di diritto di $\frac{1}{2}$ di [redacted] sui seguenti beni: appartamento al 1° P. e due vani accessori complementari al P.T. di un edificio di maggiore consistenza. corte esclusiva di 600 mq nella quale insistono due annessi oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del C.C., L'appartamento al primo piano è diviso in: corridoio d'ingresso, cucina, tinello, soggiorno, tre camere, un bagno oltre tre balconi. Completa la proprietà due locali accessori complementari al P.T. destinati a cucina-rustico e cantina. La corte esclusiva è identificata con la particella [redacted] del Fg. [redacted] in detta corte insistono due strutture adibite a fondo - magazzino.

L'accesso all'unità abitativa avviene dalla scala condominiale con ingresso sulla particella [redacted] Fg. [redacted]. Questa particella non è oggetto di pignoramento in quanto di proprietà esclusiva del [redacted], parente degli esecutati.

L'accesso alla corte esclusiva (part. [redacted] Fg. [redacted]) avviene a mezzo di strada privata con ingresso diretto dalla S.S n. 75 bis avente una servitù di passaggio a favore della proprietà esecutata

I beni insistono su zona agricola a circa 3,5 Km da Tuoro sul Trasimeno ove sono presenti tutti i principali servizi.

Il bene è censito all'Agenzia del Territorio di Perugia, comune censuario di Tuoro sul Trasimeno come segue:

Unità abitativa e fondi (due locali al P.T. e due strutture sulla corte)

C.F.: Beni intestati a [redacted] proprietario di $\frac{1}{2}$ e [redacted]

proprietaria di $\frac{1}{2}$, ubicati in via George Byron n. 55, piani T e 1°, Fg. [redacted] part. [redacted] graffata alla particella [redacted] sub [redacted] categ. A/3, cl. 2, consistenza 9 vani e rendita € 488,05 (alleg. n. 1 e 2).

Le planimetrie catastali non sono conformi allo stato di fatto.

Corte esclusiva

C.T. bene in partita [redacted] Fg. [redacted] part. [redacted], Ente Urbano, super. 0.06.00 Ha (alleg. n. 3 e 4).

Considerazioni circa la consistenza degli immobili

Dall'analisi della documentazione reperita dalla scrivente presso i diversi uffici e dal sopralluogo sono subito emerse alcune incongruenze tra l'identificazione planimetrica della proprietà degli esecutati, lo stato di fatto e di possesso dei beni, l'atto di provenienza relativo all'acquisizione della porzione dell'edificio residenziale e la rappresentazione della proprietà sulle autorizzazioni amministrative.

Premesso che le incongruenze rilevate riguardano l'unità abitativa del 1°P ed i relativi accessori complementari sia quelli del P.T. sia quelli costituiti da strutture realizzati sulla corte esclusiva degli esecutati, al fine di chiarire l'esatta consistenza della proprietà, si è partiti dall'atto di acquisizione dei beni esecutati ovvero dall'atto di compravendita del Notaio Camillo Angeli del [redacted] rep. n. [redacted] trascritto al n. [redacted] del [redacted] e registrato a Castiglione del Lago il [redacted] al n. [redacted] (alleg. n. 5). Con questo atto venivano fatte due vendite:

- la prima vendita è a favore di [redacted] (parente degli esecutati) che acquisiva terreni agricoli identificabili al C.T. Fg. [redacted] oltre che una porzione di fabbricato costituito da due vani al piano terra ad uso fondi e l'intero piano secondo oltre le soffitte. La tromba delle scale, interna all'edificio, con un piccolo corridoio rimaneva comunque di comune proprietà ed uso con gli acquirenti della seconda vendita questo al fine di poter accedere dal piano terra al piano secondo

- la seconda vendita è a favore di [redacted] (parenti del Sig. [redacted] ed esecutori) che acquistavano in comunione pro indiviso terreni agricoli identificati al C.T. al [redacted] e l'altra porzione del fabbricato composta da due fondi al piano terra e l'intero piano primo. La tromba delle scale, interna all'edificio, con un piccolo corridoio rimaneva comunque di comune proprietà ed uso con il precedente acquirente questo al fine di poter accedere dal piano terra al piano primo.

Nella parte conclusiva dell'atto si faceva riferimento, per una esatta individuazione dei beni oggetto di acquisto, sia ad un frazionamento precedentemente presentato ed validato dall'Ufficio Tecnico Erariale in data [redacted] sia alle planimetrie riguardanti le porzioni dell'edificio acquisite che sarebbero state successivamente allegare alla voltura catastale.

Verificato che l'atto sia presso la Conservatoria dei RR.II. (litolo) che presso l'Archivio Notarile risulta privo di allegati, la scrivente rintracciava la planimetria allegata alla voltura [redacted] relativa al trasferimento in oggetto presso l'Agenzia del Territorio. La planimetria mostra la consistenza della porzione trasferita al [redacted] e [redacted] e le parti che dovevano intendersi in comunione (alleg. n. 6). Queste parti in comunione sono al piano terra e al piano primo il vano scale ed un piccolo corridoio.

Successivamente nel 1973 i proprietari delle due porzioni dell'edificio hanno chiesto ed ottenuto l'autorizzazione dal Comune di ampliare l'edificio portando il vano scale all'esterno con ingresso sulla proprietà esclusiva di Luchini Franco. In questa pratica edilizia, nei grafici assentiti, non vengono individuate le consistenze distinte delle due porzioni così come nella Concessione Edilizia in Sanatoria L.47/85 pratica n. 51 / Concessione n. 23 del 02.11.1993.

Con variazione [redacted] sono state presentate le planimetrie

aggiornate della proprietà degli esecutati, [REDACTED], a seguito della definizione della pratica di condono. In queste planimetrie viene individuata la nuova consistenza: P.T. la superficie come da atto di provenienza con l'aggiunta della superficie dell'ex vano scale ed 1° P. tutta la superficie del piano compreso l'ex vano scale (alleg. n. 2).

Per chiudere il quadro della situazione si riporta ciò che il C.T.U. ha verificato essere la consistenza attuale della porzione di edificio goduta dagli esecutati:

- al piano terra due locali uso cantina e cucina - rustico
- al primo piano appartamento
- vano scale d'uso comune tra tutti i proprietari dell'edificio con accesso sulla corte esclusiva di proprietà del [REDACTED] (NON ESECUTATO).

È ragionevole supporre che questa situazione risale all'epoca della realizzazione dell'ampliamento (1973).

La scrivente non ha rintracciato presso la Conservatoria dei RR. II atti di nessuno genere che comprovino il passaggio di proprietà di parti e/o porzioni dell'edificio tra gli esecutati [REDACTED] e il [REDACTED]. né, giusta dichiarazione dell'esecutato [REDACTED], esiste nessuna scrittura privata registrata che riporti la volontà degli interessati di cedere o permutare parti della proprietà originale.

A quanto sopra si aggiunge le problematiche rilevate a carico del secondo annesso realizzato sulla corte esclusiva degli esecutati.

Dalla situazione delle mappe catastali risalenti all'epoca di acquisizione dei beni da parte degli esecutati si evidenzia uno annesso (vedi mappa storica alleg. n. 6 bis), ma nel rogito notarile del 1971 non si fa menzione di annessi.

Con tipo mappale prot. [REDACTED] del [REDACTED] (alleg. n. 7) vengono introdotti in mappa due annessi: il primo sulla [REDACTED] ed il secondo annesso parte

sulla [redacted] (di proprietà degli esecutati) e parte sulla [redacted] del [redacted] (di proprietà di [redacted] non esecutato).

Nell'estratto di mappa attuale questa seconda struttura invece ricade tutta sulla [redacted] del Fg. [redacted]. Pertanto si ritiene che debba essere effettuato un rilievo di detta struttura per verificare se la stessa ricada in minima parte su proprietà del [redacted] o come da tipo mappale, peraltro realizzato con sviluppo a vista, o ricada invece interamente sulla [redacted] di proprietà degli esecutati.

Successivamente a seguito della definizione della pratica di condono pratica n. 517 Concessione n. 23 del 02.11.1993 sono state presentate le planimetrie aggiornate della proprietà degli esecutati [redacted] e [redacted] con variazione [redacted] del [redacted]. In tale planimetrie compaiono due annessi distinti con sviluppo diverso dall'impianto originale, ma conformi al tipo mappale [redacted] del [redacted]. Queste due strutture sono collegate all'unità immobiliare residenziale come accessorio complementare con destinazione fondo e ripostigli.

Durante il sopralluogo la scrivente ha rilevato che; la seconda struttura ha uno sviluppo in pianta diverso da quello presente nella planimetria catastale del 1993, una porzione della stessa non è più in possesso degli esecutati e l'accesso alla porzione goduta dagli esecutati può solo avvenire dall'interno della prima struttura.

In estrema sintesi dall'analisi degli atti autorizzativi a carico della proprietà rilasciati dal Comune risulta che la seconda struttura non ha nessun titolo abilitativo e che all'attualità circa la metà di tale struttura è in possesso al [redacted] (non esecutato).

Riassumendo: la situazione di godimento e quindi di possesso risulta diversa da quella relativa all'atto di acquisizione della proprietà da parte degli esecutati, le

planimetrie catastali risultano diverse sia rispetto all'attuale stato di godimento sia diverse dalla consistenza originale degli immobili acquisiti dai [redacted] e [redacted] con atto di compravendita a rogito Notaio Camillo Angeli del [redacted] rep. [redacted].

Pertanto si ritiene che detta situazione debba essere approfondita e definita coinvolgendo anche il proprietario non esecutato dell'altra porzione di edificio, [redacted], al fine di individuare la consistenza puntuale dei beni esecutati e di formalizzare il tutto con gli opportuni atti che dovranno inoltre tener conto della costituzione di una servitù di passaggio a favore della proprietà degli esecutati per l'accesso al vano scala che insiste sulla proprietà esclusiva del [redacted] [redacted] ([redacted]). Definito ciò si potrà provvedere a correggere e presentare gli opportuni atti di aggiornamento catastale e procedere alla vendita all'asta dei predetti beni.

2.1 Descrizione sintetica del bene B

Frazione Vernazzano - loc. Torale - Tuoro sul Trasimeno - Piena proprietà (quota di diritto $\frac{1}{2}$ di [redacted] e quota di diritto di $\frac{1}{2}$ di [redacted]) costituita da: superfici agricole per 2.65.75 Ha catastali sulle quali insistono: un piccolo invaso artificiale oltre tre annessi agricoli, una tettoia con recinto ed una tettoia uso fienile ed un recinto.

La superficie agricola di superficie catastale di 2.65.75 Ha è a corpo unico e destinata parte a seminativo, parte a oliveto specializzato e parte a vigneto.

Il bene è censito all'Agenzia del Territorio di Perugia, comune censuario di Tuoro sul Trasimeno come segue:

Annessi rurali

[redacted] categ. C/6, cl. 2, consistenza 55 mq e rendita € 102,26 (alleg. n. 8 e 9); [redacted] categ. C/2, cl. 1, consistenza 48 mq e rendita € 66,93

(alleg. n. 10 e 11).

Planimetrie non conformi allo stato di fatto, ma conformi all'assentito.

Superfici agricole

n	Fg	Part.	Porz.	qualità	class	Super. e Ha are ca	deduzioni	R.D. €	R.A. €
				Sem.arb	1	0.39.30	C3	23,34	20,3
				Sem.arb	1	0.09.70	C3	5,76	5,01
				Sem.arb	2	0.36.70	C3	17,06	17,06
				Sem.arb	1	0.13.80	C3	8,2	7,13
		AA		Sem.arb	1	0.14.12		8,39	7,29
		BB		Uliveto	2	0.30.48		10,23	7,08
				Sem.	1	1.21.65	C3	72,25	62,83

Superficie agricola tot. 2,65,75 Ha, R.D. 145,23 e R.A. € 126,70 (alleg. n. 12 e 4).

3. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

I beni oggetto di pignoramento sono ubicati Frazione Vernazzano - loc. Torale Via Byron, 55 - Tuoro sul Trasimeno - Trattasi di un compendio costituito da: una porzione di un edificio di maggiore consistenza composta da due vani al P. T. ed un appartamento al 1° P, corte esclusiva nella quale insistono due strutture, superfici agricole irrigue destinate prevalentemente a seminativo ed in minima parte a vigneto e oliveto. Su queste superfici agricole insistono: una porcilaia di tipo tradizionale a tre box, un pollaio, una rimessa attrezzi, una tettoia con recinto, una tettoia uso fienile, un recinto oltre che un piccolo invaso artificiale. Per l' unità immobiliare residenziale la determinazione della superficie commerciale

verrà definita con le modalità di computo così come previste dalle norme UNI

10750 ovvero:

- 100 % della superficie calpestabile,
- 100% della superficie delle pareti interne non portanti,
- 50 % della superficie delle pareti portanti interne e perimetrali.

Il computo delle superfici di cui al punto c) non verrà fatta comunque eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

3.1 Descrizione analitica bene A

Frazione Vernazzano - loc. Torale Via Byron, 55 - Tuoro sul Trasimeno. L'edificio, di cui l'unità immobiliare pignorata è parte, è ubicato in zona agricola e dista circa 3,5 Km dal centro di Tuoro sul Trasimeno. L'accesso all'immobile avviene direttamente dalla S.S. 75 bis a mezzo di un breve tratto di strada privata sul quale è stato accesso una servitù di passaggio a favore della proprietà degli esecutati con l'atto di compravendita del [REDACTED] [REDACTED] trascritto al n. [REDACTED] del [REDACTED] (foto n.5).

L'edificio, realizzato antecedentemente agli anni '60, è stato oggetto ad ampliamento e ristrutturazione a metà degli anni '70 quando ha assunto l'attuale consistenza.

L'edificio si eleva di tre fuori terra (P.T., 1°P. e 2°P.) oltre il piano sottotetto e presenta: struttura portante muraria, pareti esterne intonacate, solai con travi in ferro e tavelloni, tetto a padiglione con copertura in coppo-tegole, gronda e canali discendenti in rame (foto n. 2 e 3).

L'unità immobiliare si articola:

al P.T. in due locali uso cantina e cucina-rustico

al 1°P. in appartamento.

Appartamento

L'accesso all'unità immobiliare eseguita avviene da un vano scale realizzato sulla corte esclusiva di proprietà del [REDACTED] identificata al C.T. con la [REDACTED] (foto n. 4).

L'atrio ed il vano scale condominiale presentano: pareti intonacate e parzialmente rivestite con materiale plastico, impianto elettrico sottotraccia. gradini delle scale rivestiti in marmo, pianerottoli pavimentati con piastrelle in ceramica, finestre e portone dell'edificio in legno (foto n. 5).

L'appartamento è diviso in: corridoio-ingresso, tinello, cucina, soggiorno, tre camere, disimpegno, bagno oltre tre balconi.

Le caratteristiche intrinseche dell'appartamento sono le seguenti: pareti intonacate e tinteggiate, impianto elettrico e idrico sottotraccia, pavimenti in piastrelle di ceramica ovunque, battiscopa in marmo, rivestimento sulla parete della cucina in piastrelle di ceramica, infissi e finestre in legno, persiane in legno, soglie in marmo, porte in legno alcune con pannelli in vetro, porta d'ingresso in legno. È presente un camino nel tinello (foto n. 6, 7, 8, 9, 10 e 11).

L'impianto di riscaldamento è autonomo e la caldaia, a gas metano, è montata nel locale al P.T., i radiatori sono in ghisa.

Il bagno presenta: pavimento e rivestimento, per un'altezza di circa 1,75 mt, in piastrelle di ceramica, impianto idrico, elettrico e di riscaldamento sottotraccia, infissi e porte come nel resto dell'unità abitativa. Gli igienici, di porcellana di tipo standard, sono costituiti da: wc, bidè, lavabo e vasca (foto n. 12 e 13).

Lo stato d'uso e di fatto dell'appartamento è ordinario rispetto alla tipologia edilizia e all'epoca dell'ultima ristrutturazione dell'immobile che risale alla metà degli anni '70. Le rifiniture dell'u.i sono mediocri.

Sono presenti al piano tre balconi di uguale superficie di cui: due sulla facciata principale ed il terzo sulla facciata ovest. I balconi hanno il pavimento in gress e

ringhiera in ferro verniciato. La superficie complessiva dei balconi è di circa 12 mq.

Superfici nette dei locali costituenti l'appartamento:

destinazione funzionale	superficie utile mq
Corridoio- Ingresso	8,33
soggiorno	17,61
tinello	12,82
cucina	6,77
Bagno	6,34
disimpegno	4,4
Camera n.1	13,73
Camera n. 2	17,58
Camera n.3	23,47

La superficie dell'appartamento, ai sensi delle norme UNI 10750/2005, è pari a:

A - superficie calpestabile 111,05 mq circa

B - superficie tramezzi interni 3,88 mq circa.

Dato lo spessore delle pareti portanti interne e perimetrali la superficie delle stesse verrà considerata pari al 10% delle superfici A e B così come previsto dalle norme UNI 10750. Pertanto la superficie commerciale dell'appartamento è quindi di 126,42 mq ovvero 126 mq.

Altezza dei solai 2,67 mt.

Locali accessori complementari

Detti vani accessori sono costituiti da due locali ubicati al P.T. dell'edificio e da due strutture, realizzate sulla corte esclusiva [REDACTED] di cui una goduta per l'intero e l'altra, con accesso solo dall'interno della precedente struttura, posseduta solo in parte.

Locali accessori al P.T. dell'edificio

Al P.T. dell'edificio sono presenti due locali comunicanti internamente tra loro e ambedue provvisti di ingresso autonomo esterno. Detti vani hanno una diversa destinazione funzionale: il primo è una cantina ed il secondo locale è una cucina-rustico.

La cantina è rifinita al grezzo: solaio non intonacato, pavimento in laterizio e porta d'accesso in acciaio verniciato (foto n. 14). Il rustico ha: pavimento in piastrelle di ceramica, pareti intonacate e tinteggiate, impianto elettrico ed idrico sottotraccia, finestra in legno, porta d'accesso in alluminio anodizzato e vetro (foto n. 15).

Cantina: superficie utile 18,52 mq, superficie commerciale 20 mq. altezza solaio 2,96 mt.

Rustico: superficie utile 22,37 mq, superficie commerciale 24,50 mq. altezza solaio 2,66 mt.

Locali accessori sulla corte esclusiva

Trattasi di due strutture realizzate tra loro in stretta adiacenza sulla corte esclusiva degli esecutati [REDACTED]. La prima struttura ha l'accesso dalla corte esclusiva [REDACTED], la seconda struttura è attualmente divisa in due parti distinte e solo una delle due parti è goduta dagli esecutati, mentre l'altra porzione è goduta dal [REDACTED] (foto n. 16 e 17).

La prima struttura presenta: struttura portante in muratura, pareti interne ed esterne parzialmente intonacate, pavimento in cemento, tetto a capanna con travi tipo varese e tavelloni, manto di copertura in marsigliesi, porta d'accesso in lamiera ferro zincata, impianto elettrico esterno (foto n. 19).

La seconda struttura è di complessivi 22 mq lordi circa. La porzione goduta dagli esecutati, circa la metà, presenta: pavimento in marmette, pareti interne ed esterne intonacate, impianto elettrico sopratraccia alloggiato all'interno di

canaletta (foto n. 18).

Ambedue le strutture sono utilizzate come fondi.

La prima struttura ha: una superficie commerciale di 27 mq circa ed un'altezza del solaio di copertura minima 2,40 mt e massima 2,79 mt.

Il locale della seconda struttura ha una superficie commerciale di 11 mq circa ed un'altezza del solaio di copertura minima 2,10 mt e massima 2,59 mt.

Corte

Completa la proprietà la corte esclusiva di superficie catastale di 600 mq parte destinata a spazio esterno (lati sud ed ovest) e parcheggio e parte ad orto (lato nord). Nell'orto sono presenti anche alcuni alberi da frutto e olivi.

La corte è parzialmente recintata.

Nello corte retrostante la casa è presente un pozzo a cavallo tra le particelle [redacted] [redacted] condiviso, per atto di provenienza del [redacted] rep. n. [redacted] trascritto al [redacted] con l'altro proprietario non esecutato.

All'attualità l'appartamento e tutti gli accessori complementari sono occupati dai [redacted] e [redacted] e dalla loro famiglia. Si fornisce, in allegato, il certificato storico di residenza degli esecutati (alleg. n. 13 e 14).

Confini: [redacted] residua proprietà esecutati, s.a.

Servitù

Sulla part. [redacted] è presente una servitù di passaggio per uso agricolo a favore delle particelle [redacted], quest'ultime di proprietà del Sig. [redacted]. Tale servitù è stata accesa con atto a rogito Notaio Camillo Angeli del [redacted], [redacted] trascritto alla Conservatoria del [redacted].

Provenienza dei beni:

Gli immobili sono stati acquisiti dai [redacted] con atto di compravendita a rogito Notaio Camillo Angeli del [redacted].

trascritto alla Conservatoria dei RR.II. al [REDACTED].

3.2 Descrizione analitica bene B

Frazione Vernazzano - loc. Torale Tuoro sul Trasimeno. Superfici agricole per 2.65.75 Ha catastali sulle quali insistono un piccolo invaso artificiale oltre tre annessi agricoli, una tettoia con recinto, una tettoia uso fienile ed un recinto.

La destinazione culturale delle superfici agricole è la seguente: seminativi irrigui 2.21.15 Ha catastali, oliveto specializzato 0.30.48 Ha catastali, vigneto specializzato 0.14.12 Ha catastali.

Seminativi irrigui

Le superfici sono sistemate in campi regolari, la giacitura è pianeggiante, la tessitura dei terreni è di medio impasto tendente al limoso-sabbioso, la fertilità chimica presumibile è ordinaria. L'accesso è comodo con ben 45 mt sul fronte della S.S. 75 bis. I terreni sono sprovvisti di sistema d'irrigazione fisso (foto n. 20 e 21). L'acqua a scopo irriguo potrebbe provenire dall'invaso artificiale presente nei terreni oggetto delle procedure, ma all'attualità l'acqua dell'invaso non viene usata per scopo irriguo in quanto le superfici in oggetto sono servite dalla Rete Irrigua Regionale gestita dalla Comunità Montana con punto di presa in prossimità dell'invaso (foto n.23).

L'invaso artificiale ha forma rettangolare (70x16) mt profondità media presunta 4 mt circa e viene alimentato, giusta dichiarazione del Sig.r [REDACTED] sia da una vena superficiale che dalle acque meteoriche. Gli argini sono protetti, in modo non adeguato, da una recinzione realizzata in filo spinato d'acciaio a più fili sorretta da pali in calcestruzzo armato (foto n. 22).

La superficie complessiva dei seminativi irrigui è pari a 2.21.15 Ha.

Oliveto specializzato

L'oliveto è costituito da olivi piantati alla fine degli anni '80, le varietà presenti sono

il leccino ed il frantoio, il sesto d'impianto è regolare (5x5), il sistema d'allevamento è il vaso policonico, il numero complessivo degli olivi nell'appezzamento è di circa 120 (foto n. 24). La superficie catastale dell'oliveto specializzato è pari a 3.048 mq. Le piante sono ben curate e sono evidenti segni di interventi di potatura, mentre gli accrescimenti internodali denotano interventi appropriati di concimazioni.

Vigneto

Trattasi di vigneto specializzato di superficie catastale pari a 1.412 mq. La vigna è stata realizzata su di un appezzamento di forma trapezoidale pertanto la lunghezza dei 6 filari non è uguale (foto n. 25). Il sesto d'impianto è (3x 0,85) mt.

Porcilaia - identificazione catastale [REDACTED]

Detta porcilaia è stata realizzata sulla [REDACTED]. La struttura presenta tre box di tipo tradizionale con zona di riposo interna finestrata e zona di alimentazione aperta. La struttura è stata realizzata in blocchetti di tufo, tetto con travi tipo varese e manto di copertura in tegole marsigliese (foto n. 26).

Superficie lorda 68 mq circa, altezza minima 2,10 mt. e massima 2,70 mt.

Pollaio - identificazione catastale C.F. Fg. [REDACTED]

Detta struttura insiste sulla part. [REDACTED]. Struttura realizzata in stretta aderenza alla porcilaia con la quale condivide le stesse caratteristiche costruttive (foto n. 30). Superficie lorda 10 mq circa.

Rimessa attrezzi - identificazione catastale C.F. Fg. [REDACTED]

La struttura, realizzata in stretta adiacenza alla porcilaia, è di forma rettangolare e presenta: pilastri in acciaio, pavimento in battuto di cemento, copertura a due falde sfalsate realizzate con struttura di travi in acciaio e copertura in fibrocemento in una falda ed in lamiera di acciaio zincata nell'altra falda, pareti longitudinali esterne in lamiera di acciaio verniciato. Solo metà della parete di testata è protetta da una pannellatura in lamiera d'acciaio provvista di porta

d'accesso (foto 27,28 e 29).

Superficie lorda 60 mq circa di cui assentita 41 mq, altezza minima 2.10 mt e massima 3,60 mt.

Canile

La struttura insiste sulla [redacted] Trattasi di una tettoia divisa in box dove sono attualmente ricoverati cani da caccia. La struttura portante è costituita da: pali in calcestruzzo armato, struttura portante della copertura in travi in legno e copertura in lamiera, il pavimento è in battuto di cemento. Questa struttura è chiusa da un recinto la cui rete è sorretta da pali in ferro ed in legno (foto n. 31 e 32).

Superficie struttura 22 mq circa.

Recinto per cani

La struttura è stata realizzata sulla part. [redacted] il recinto presenta pali in calcestruzzo armato che sorreggono una rete metallica, il pavimento del recinto è in battuto di cemento (foto n. 33).

Superficie del recinto è di 36 mq circa.

Fienile

La struttura insiste sulla part. [redacted] ed è realizzata con pilastri in calcestruzzo armato, copertura con struttura portante in travetti in ferro e manto in lamiera d'acciaio zincata. Solo una parete è protetta da lamiera (foto n. 34).

Superficie fienile 20 mq circa.

All'attualità le superfici agricole e tutti le strutture descritte sono utilizzate dai Sig.ri

[redacted]
Confini: [redacted] residua proprietà esecutati, [redacted] Francesca e [redacted] Giovannella, [redacted] Franco, [redacted] Benito, S.S. 75 bis, s.a.

Servitù

Le servitù presenti sulle superfici agricole sono:

- A. una servitù di passaggio per uso agricolo costituita per atto di provenienza del [redacted] ep. [redacted] trascritto al [redacted] del [redacted] sulla [redacted] del [redacted] a favore delle particelle [redacted], queste ultime particelle sono di proprietà del [redacted] (non esecutato).
- b. una servitù di passaggio di condotte fognarie a favore del Comune di Tuoro sul Trasimeno costituita per atto trascritto alla Conservatorio dei RR.II. al [redacted] del [redacted] sulle particelle [redacted]. Per effetto di questa servitù gli esecutati hanno concesso al Comune il diritto di passaggio di condotte fognarie autorizzando il Comune altresì all'accesso ed al passaggio sul fondo per costruire, esercitare, sorvegliare e mantenere le condotte fognarie ed i relativi accessori oltre che la facoltà di abbattere piante o quant'altro sia d'impedimento sia alla costruzione che all'esercizio ed al buon funzionamento delle condutture. Durata della servitù legata alla durata dell'impianto ed esercizio. I concedenti la servitù hanno rinunciato a qualsiasi uso della zona asservita che comporti rimozione o il diverso collocamento delle condutture ed dei relativi accessori.

Provenienza dei beni:

- Gli immobili sono stati acquisiti dai [redacted] e [redacted] con:
1. atto di compravendita a rogito Notaio Camillo Angeli del [redacted] rep. n. [redacted] trascritto alla Conservatoria dei RR.II. al [redacted] del [redacted] relativo all'acquisto della part. [redacted]
 2. atto di compravendita a rogito dott. Maria Silvana Schippa notaio in Magione del [redacted] ep. [redacted] e trascritto al n. [redacted] relativo all'acquisto della [redacted];
 3. atto di compravendita a rogito dott. Paolo Biavati notaio in Perugia del [redacted] rep. [redacted] e trascritto al n. [redacted] del [redacted] relativo

all'acquisto della part. [REDACTED]

4. atto di compravendita a rogito dott. Paolo Biavati notaio in Perugia del [REDACTED] rep. [REDACTED] e trascritto al [REDACTED] del [REDACTED] relativo all'acquisto della part. [REDACTED]

5. atto di compravendita a rogito dott. Paolo Biavati notaio in Perugia del [REDACTED] rep. [REDACTED] e trascritto al n. [REDACTED] del [REDACTED] relativo all'acquisto della part. [REDACTED]

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

In base alla relazione notarile presente agli atti ed alle visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. allo scopo di aggiornare la situazione, la scrivente relaziona ciò che risulta a carico dei Sig.ri [REDACTED] sui beni eseguiti a tutto il [REDACTED].

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Si è verificata la **NON PRESENZA di oneri e vincoli** relativi a: domande giudiziali, cessioni di cubatura, provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge, convenzione matrimoniale, pesi e limitazioni d'uso, quali oneri reali, obbligazioni propter rem, uso e abitazione.

4.2 Ulteriori vincoli ed oneri giuridici a carico della procedura

Sui beni oggetto di esecuzione, identificabili al C.F. comune di Tuoro sul Trasimeno [REDACTED] alla part. [REDACTED] C.T. comune di Tuoro sul Trasimeno Fg. [REDACTED] porz. AA e porz. [REDACTED] a carico di [REDACTED] e [REDACTED] gravano le seguenti trascrizioni a tutto il [REDACTED]:

- n. [REDACTED] del [REDACTED] COSTITUZIONE DI SERVITÙ sulle part. [REDACTED]
- n. [REDACTED] COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO a favore del comune di Tuoro sul Trasimeno sulle part. [REDACTED]

- n. [redacted] del [redacted] PIGNORAMENTO a favore della [redacted]
[redacted] con sede in Città della Pieve come da
atto esecutivo del Tribunale di Perugia [redacted]

Sui beni oggetto di esecuzione gravano la seguente iscrizioni a tutto il 07.10.2010 a
carico dei [redacted] e [redacted]

- n. [redacted] Ipoteca Volontaria a favore della C.R.C.C. S.p.A. -
Cassa di Risparmio di Città di Castello S.p.A. con sede a Città di Castello per
complessivi € 90.000,00 a garanzia di un mutuo di € 45.000,00, durata 10 anni. Dati
relativi al titolo: atto a rogito notaio Alfredo Caiazza del [redacted] rep. n.
[redacted]. L'immobile sul quale è stata accesa l'ipoteca volontaria è
identificabile con la particella [redacted] graffata alla particella [redacted]

- [redacted] Ipoteca Giudiziale a favore della [redacted]
[redacted] con sede in Città della Pieve per
complessivi € 32.000,00 di cui per sorte € 18.655,49 derivante da Decreto Ingiuntivo
Esecutivo del Tribunale di Perugia del [redacted] ep. [redacted]. L'ipoteca è stata
accesa sui seguenti beni: C.F. comune di Tuoro sul Trasimeno [redacted]
graffata alla part. [redacted] e part. [redacted] comune di
Tuoro sul Trasimeno Fg. [redacted] e porz. [redacted]

5. ACCERTAMENTI URBANISTICI

Presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Tuoro sul Trasimeno sono state
eseguite indagini per rintracciate le autorizzazioni amministrative degli ultimi
decenni rilasciate sull'edificio e sulle strutture oggetto della presente procedura
esecutiva. Di seguito vengono elencati e prodotti in copia:

- Licenza di costruzione n. 89/73 del febbraio 1973 (pratica n. 2616) relativa
all'ampliamento di un fabbricato per civile abitazione, la licenza riporta in calce il
nulla osta concesso dalla Soprintendenza ai Monumenti ed alle Gallerie

dell'Umbria [REDACTED]

- Licenza di costruzione [REDACTED] (pratica [REDACTED] relativa ai lavori per la Costruzione di una porcilaia. La licenza ha ottenuto il parere favorevole della Soprintendenza ai Monumenti ed alle Gallerie dell'Umbria [REDACTED] [REDACTED] alleg. n. 16).
- pratica del [REDACTED] che autorizzava i lavori di demolizione e ricostruzione del tetto dell'edificio (alleg. n. 17).
- Concessione edilizia [REDACTED] settembre 1985 relativo alla costruzione di un laghetto, la pratica è completa dell'autorizzazione ambientale (alleg. n. 18).
- Concessione edilizia in sanatoria [REDACTED] (pratica n. 517) avente come oggetto: difformità esterne dell'edificio residenziale, realizzazione di tettoie e struttura sulla part. [REDACTED]. La pratica edilizia ha ottenuto il parere di conformità ambientale (alleg. n. 19).

A nome degli esecutati non risultano presentate domande di condono ai sensi delle Leggi 724/94 e del DL. n. 269/03 convertito nella L. 326/2003.

Presso l'Ufficio Edilizia privata del comune di Tuoro sul Trasimeno non è stata rintracciata l'autorizzazione di agibilità dell'unità abitativa che verosimilmente non è stata mai richiesta.

È stata inoltre presentata una DIA in data 27.07.2010 dal Sig.r [REDACTED] (proprietario non esecutato dell'ulteriore porzione dell'edificio residenziale) che si ritiene di dover menzionare in quanto interessa una modifica del prospetto principale per apertura di una finestra al P.T. e il cambio di destinazione d'uso di alcuni locali sempre al P.T.. All'attualità questa pratica è in corso di definizione (alleg. n. 20).

In base al sopralluogo effettuato ed ai grafici allegati al C.E. in sanatoria n. 23 del 02.11.1993 Legge (pratica n. 517) non sono state evidenziate difformità sull'edificio

residenziale.

Pur tuttavia sono da rilevare i seguenti abusi:

1. realizzazione di un secondo annesso sulla corte esclusiva degli esecutati
[redacted] Nella mappa allegata all'atto di acquisto questa seconda struttura non è presente, ma è stata introdotta in mappa con il tipo mappale [redacted] e con successiva Denuncia di Variazione [redacted] è stata inserita nella planimetria catastale dell'u.i. eseguita come accessorio complementare;
2. strutture rurali realizzate senza titolo abilitativo descritte nella presente relazione tecnica come tettoia con recinto utilizzata come canile che insiste sulla [redacted] e tettoia uso fienile che insiste sulla part. [redacted]
3. recinto per cani che insiste sulla particella [redacted]
4. laghetto artificiale realizzato in parziale difformità al titolo abilitativo per larghezza superiore a quanto autorizzato
5. capanna rimessa attrezzi realizzata in parziale difformità al titolo abilitativo per lunghezza superiore all'assentito.

Si ricorda che tutte le superfici del comune di Tuoro sul Trasimeno sono soggette a vincolo paesistico ambientale ai sensi del DPR. 42/2004 (ex L. 1497/1939).

Pertanto gli abusi di cui ai punti 1, 2 e 5 sopra descritti mancano i presupposti per una sanatoria a regime in base all'art. 17 L. 21/04.

Per gli abusi relativi ai recinti descritti ai punti 3 e 2 parte, l'abuso senza il titolo abilitativo, non configurandosi come incremento di volume e/o superficie urbanistico, potrebbe essere sanato ai sensi dell'art. 17 della L.21/2004 fatto salvo il parere favorevole della Commissione comunale per la qualità architettonica ed il paesaggio ed il parere preventivo e vincolante della Soprintendenza ai Monumenti ed alle Gallerie dell'Umbria.

Per l'invaso artificiale l'abuso in difformità al titolo abilitativo, non configurandosi come incremento di volume e/o di superficie urbanistico, potrebbe essere sanato ai sensi dell'art. 17 della L.21/2004 fatto salvo il parere favorevole della Commissione comunale per la qualità architettonica ed il paesaggio ed il parere preventivo e vincolante della Soprintendenza ai Monumenti ed alle Gallerie dell'Umbria. Il manufatto realizzato in totale scavo e privo di opere di sbarramento di ritenuta non dovrebbe essere soggetto alle prescrizioni e/o verifiche richieste dalla Provincia in base al DPR 1363/1959 né al D.M. del 23.03.1982, fatta salva la verifica delle eventuali opere di sfioramento.

Inoltre nonostante che la riapertura dei termini di presentazione della domanda di condono con la L. 326/2003 amplia di fatto l'arco temporale di applicabilità di quanto previsto dall'art. 40 della L. 47/85, la stessa norma per gli abusi dei punti 1, 2 e 5 non può essere applicata in quanto:

la ragione del credito per cui vi è procedura esecutiva è successiva all'entrata in vigore dell'ultimo condono L. 326/2003, infatti il Decreto Ingiuntivo Esecutivo del Tribunale di Perugia [redacted] e l'ipoteca giudiziale è iscritta alla Conservatoria dei RR.II. al [redacted]

Da ciò, sulla base di quanto precede, si ritiene che gli abusi di cui ai punti 1, 2 e 5 non possano essere oggetto di condono.

Dalla lettura del C.D.U. (alleg. n. 21) le particelle esegutate risultano avere la seguente destinazione:

a. rispetto al **PRG VIGENTE**:

- [redacted] zone agricole pregiate "E1"
- [redacted] in gran parte zona agricola pregiate "E1" ed in piccola parte lungo la via pubblica zona di rispetto stradale

b. rispetto al **PRG ADOTTATO**: parte strutturale approvata con delibera C.C. n. 58

del [redacted] e parte Operativa approvato con delibera C.C. n. 59 del 28.09.2010:

- [redacted] Territorio agricolo "E" – agricola di pregio
- [redacted] Territorio agricolo "E" – agricola di pregio ed in piccola parte lungo la via pubblica area di rispetto della viabilità.

6. CRITERI DI VALUTAZIONE E VALUTAZIONE

In questo paragrafo si procederà ad attribuire a tutti gli immobili, oggetto di valutazione e precedentemente descritti, il più probabile valore di mercato riferito alla data del presente lavoro estimativo.

Nella determinazione del valore la scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare come procedimento di base quello sintetico per valori tipici in quanto esistono i seguenti presupposti:

- nella zona in cui insistono i beni, esistono immobili per condizioni intrinseche ed estrinseche simili,
- di tali immobili si conoscono i più recenti valori di compravendita,
- esistono parametri normali (mq e Ha) tra gli immobili in esame e gli altri presi a confronto.

Tali presupposti, presi dalla scrivente come riferimenti oggettivi ed obiettivi, consentono di formulare un giudizio di stima.

Determinazione importi di stima

Sulla base di quanto precisato, tenuto conto della vivacità del mercato ed appetibilità dei beni, noti i valori di recenti compravendite per beni simili in zona, consultati i valori pubblicati da fonti come l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e il Borsino Immobiliare della C.C.I.A.A. di Perugia (zona Passignano sul Trasimeno), si è giunti alla determinazione dei prezzi minimi e massimi degli ultimi mesi per immobili aventi caratteristiche intrinseche ed

estrinseche simili a quelli esaminati.

Individuato l'intervallo dei valori, determinato il parametro tecnico-comparativo, si procederà ora alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto adeguando i valori alla situazione oggettiva.

Via Byron, n. 55 loc. Vernazzano – Tuoro sul Trasimeno porzione di un edificio di maggiore consistenza composta da due vani al P.T. ed un appartamento al 1° P, corte esclusiva nella quale insistono due strutture, superfici agricole irrigue destinate prevalentemente a seminativo ed in minima parte a vigneto e oliveto. Sulle superfici a seminativo è presente un invaso artificiale (70 x 16) mt. Sono presenti inoltre su queste superfici delle strutture: una porcilaia tradizionale a tre box, un pollaio, una rimessa attrezzi oltre che una tettoia con recinto, una tettoia uso fienile ed un recinto.

I valori sotto definiti per l'u.i. debbono intendersi comprensivi dei proporzionali diritti sulla parti condominiali dell'edificio così come individuate dall'art. 1117 C.C.

Unità Immobiliare al 1° P.

126 mq x € 1.000,00/mq = € 126.000,00

Balconi

12 mq x € 250,00/mq = € 3.000,00

Locali accessori complementari ubicati al P.T.

Cantina

20 mq x € 400,00/mq = € 8.000,00

Cucina - rustico

24,50 mq x € 600,00/mq = € 14.700,00

Struttura sulla corte esclusiva

27 mq x € 500,00/mq = € 13.500,00

Corte Esclusiva		
a corpo	€	7.000,00
Seminativi irrigui comprensivi dell'invaso artificiale		
2.21.15 Ha x € 25.000/Ha =	€	55.287,50
Oliveto specializzato		
0.30.48 Ha x € 30.000/Ha =	€	9.144,00
Vigneto specializzato		
0.14.12 Ha x € 24.000/Ha =	€	3.388,80
Porcilaia		
68 mq x € 200/mq =	€	13.600,00
Pollaio		
10 mq x € 100/mq =	€	1.000,00
Rimessa attrezzi		
41 mq x € 80/mq =	€	3.280,00
Totale valore dei beni pignorati	€	257.900,30
Costi di demolizione relativi a:		
Struttura che insiste sulla [REDACTED]	€	1.300,00
Tettoia uso canile che insiste sulla [REDACTED]	€	400,00
Tettoia uso fienile che insiste sulla [REDACTED]	€	200,00
Demolizione parziale di circa 24 mq della tettoia rimessa attrezzi che insiste sulla [REDACTED]	€	400,00
TOTALE DETRAZIONI	€	2.300,00
VALORE DEL COMPENDIO	€	255.600,30

AD OGGI IL PIÙ PROBABILE VALORE DI COMUNE COMMERCIO DEL COMPENDIO IMMOBILIARE UBICATO IN FRAZ. VERNAZZANO LOC. TORALE - VIA BYRON, 55 TUORO SUL TRASIMENO E' QUINDI PARI A € 255.600,30 che si arrotondano a € 255.600,00.

7. FORMAZIONE LOTTI

Date le peculiarità dei beni oggetto di stima, in considerazione che gli immobili oggetto di pignoramento non risultano né complementari né economicamente interdipendenti tra loro si ritiene possano essere posti all'asta in due lotti che di seguito vengono descritti e identificati catastalmente.

LOTTO N.1 Frazione Vernazzano - loc. Torale Via Byron, 55 - Tuoro sul Trasimeno .

Piena proprietà (quota di diritto $\frac{1}{2}$ di [REDACTED] e quota di diritto di $\frac{1}{2}$ di [REDACTED] su di un appartamento al 1° P. e due vani accessori complementari al P.T. ubicati in un edificio di maggiore consistenza oltre la corte esclusiva di 600 mq in cui insistono due strutture ed i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del C.C.

L'appartamento è diviso in: corridoio-ingresso, tinello, cucina, soggiorno, tre camere, disimpegno e bagno oltre tre balconi.

Gli accessori sono costituiti da due locali al P.T. ovvero una cantina ed un locale rustico-cucina. Nella corte insistono due strutture di cui una goduta solo in parte e comunque realizzata senza titolo abilitativo.

La corte esclusiva è di 600 mq catastali parte destinata ad orto e parte a parcheggio. L'accesso alla corte esclusiva avviene a mezzo di strada privata, con servitù di passaggio a favore della [REDACTED] che immette direttamente [REDACTED]

La superficie commerciale dell'appartamento è di circa 126 mq, i tre balconi sommano a complessivi 12 mq. La cantina ha una superficie commerciale di 20 mq mentre il rustico-cucina è di 24,50 mq. La struttura sulla corte esclusiva ha una superficie lorda di 27 mq.

Le rifiniture dell'appartamento sono mediocri.

Lo stato d'uso e di fatto dell'appartamento è ordinario.

I beni sopra descritti sono liberi da vincoli locativi.

Si rimanda alle pagine n. 12 e seguenti della presente c.f. d'ufficio per le considerazioni fatte in ordine alla consistenza degli immobili.

Sulla [REDACTED] è presente una servitù di passaggio per uso agricolo a favore delle particelle [REDACTED].

Il bene è censito all'Agenzia del Territorio di Perugia, comune censuario di Tuoro sul Trasimeno come segue:

Unità abitativa e fondi (due locali al P.T. e due strutture sulla corte)

C.F.: Beni intestati a [REDACTED] proprietario di $\frac{1}{2}$ e [REDACTED] proprietaria di $\frac{1}{2}$, ubicati in via George Byron n. 55, piani T e 1°, [REDACTED] graffiata alla particella [REDACTED] categ. A/3, cl. 2, consistenza 9 vani e rendita € 488,05

Corte esclusiva

C.T. bene in partita 1, Fg. 28 part. 19, Ente Urbano, super. 0.06.00 Ha.

VALORE DEL LOTTO N. 1

€ 170.900,00

LOTTO N.2 Frazione Vernazzano - loc. Torale - Tuoro sul Trasimeno - . Piena proprietà (quota di diritto $\frac{1}{2}$ di [REDACTED] e quota di diritto di $\frac{1}{2}$ di [REDACTED]) costituita da: superfici agricole per 2.65.75 Ha catastali sulle quali insistono tre annessi agricoli, una tettoia uso canile provvista di recinto, un recinto per cani ed una tettoia uso fienile oltre un invaso artificiale.

La superficie agricola è divisa in: seminativi irrigui per 2.21.15 Ha catastali, oliveto specializzato per 0.30.48 Ha catastali e vigneto per 0.14.12 Ha catastali.

Le strutture agricole hanno le seguenti superfici lorde: porcilaia tradizionale a tre box per 68 mq circa, un pollaio per 10 mq, una rimessa attrezzi di 60 mq di cui solo 41 mq circa assentiti.

La tettoia uso canile provvista di recinto, il recinto per cani e la seconda tettoia uso fienile non hanno il titolo abilitativo, l'invaso è parzialmente difforme dal titolo abilitativo.

I terreni sono liberi da vincoli locativi.

Sono presenti sui terreni due servitù:

- [REDACTED] una servitù di passaggio per uso agricolo a favore delle particelle [REDACTED]
- sulle particelle [REDACTED] è presente una servitù di passaggio di condotte fognarie a favore del comune di Tuoro sul Trasimeno.

Il bene è censito all'Agenzia del Territorio di Perugia, comune censuario di Tuoro sul Trasimeno come segue:

Annessi rurali

C.F.: Beni intestati a [REDACTED] proprietario di 1/2 e [REDACTED] proprietaria di 1/2, ubicati in via George Byron piani T Fg. 28 part. 201 sub 1 categ. C/6, cl. 2, consistenza 55 mq e rendita € 102,26 ; 28 part. 201 sub 2 categ. C/2, cl. 1, consistenza 48 mq e rendita € 66,93,

C.T. Beni intestati a [REDACTED] proprietario di 1/2 e [REDACTED] proprietaria di 1/2, comune di Tuoro sul Trasimeno Fg. [REDACTED] [REDACTED], superficie agricola totale 2.65.75 Ha, qualità e classi varie, R.D. 145,23 e R.A. € 126,70.

VALORE DEL LOTTO N. 2

€ 84.700,00

8. CONCLUSIONI

In base a quanto fin qui relazionato e a tutte le considerazioni tecniche esposte nei paragrafi precedenti si è giunti alla determinazione del valore del compendio immobiliare ubicato Frazione Vernazzano - loc. Torale Via Byron, 55 - Tuoro sul Trasimeno - e costituito da: una porzione di un edificio di maggiore consistenza

composta da due vani al P.T. per complessivi 44,50 mq ed un appartamento al 1° P, per 126 mq commerciali, corte esclusiva di 600 mq catastali nella quale insistono due strutture una delle quali è stata realizzata senza titolo abilitativo, superfici agricole irrigue destinate a: seminativo per 2.21.15 Ha, a vigneto per 0.14.12 Ha ed a oliveto per 0.30.48 Ha. Sulle superfici a seminativo è stato realizzato un invaso artificiale (70 x 16) mt parzialmente difforme al titolo abilitativo. Sono inoltre presenti su queste superfici delle strutture: una porcilaia tradizionale a tre box, un pollaio ed una rimessa attrezzi, quest'ultima parzialmente difforme al titolo abilitativo. Sulle superfici agricole insistono ulteriori due tettoie di cui una provvista di recinzione ed un recinto il tutto privo del titolo abilitativo.

Il compendio è stato diviso in due lotti che risultano avere i seguenti importi di stima:

LOTTO N. 1 valore di stima € 170.900,00

LOTTO N. 2 valore di stima € 84.700,00.

Ad oggi il più probabile valore di comune commercio del compendio immobiliare ubicato in fraz Vernazzano loc. Torale - via Byron, 55 Tuoro sul Trasimeno e' quindi pari a € 255.600,00.

In fede,

Perugia 06.12.2010

Il C.T.U.

dott. agr. Maria Teresa Pegiati

Elenco allegati:

Documentazione fotografica formata da n. 34 foto

- n. 1 Visura per l'u.i. [REDACTED]
- n. 2 Planimetria dell'u.i. [REDACTED]
- n. 3 Visura per l'u.i. C.T. [REDACTED]
- n. 4 Vax porzione di mappa
- n. 5 Atto di compravendita a rogito Notaio Camillo Angeli del 22.09.1971 rep. n. [REDACTED]
- n. 6 Planimetrie di cui alla voltura [REDACTED]
- n. 7 Denuncia di cambiamento completa di tipo mappale [REDACTED]
- n. 8 Visura C.F. struttura rurale [REDACTED]
- n. 9 Planimetria C.F. struttura rurale [REDACTED]
- n. 10 Visura C.F. struttura rurale [REDACTED]
- n. 11 Planimetria C.F. struttura rurale Fg. [REDACTED]
- n. 12 Visure C.T. Superfici agricole
- n. 13 Certificato storico di residenza di [REDACTED]
- n. 14 Certificato storico di residenza di [REDACTED]
- n. 15 Licenza di Costruzione [REDACTED]
- n. 16 Licenza di Costruzione [REDACTED]
- n. 17 Autorizzazione edilizia [REDACTED]
- n. 18 Concessione [REDACTED] costruzione laghetto
- n. 19 Concessione edilizia in sanatoria n. 23 del 02.11.1993
- n. 20 DIA del 27.07.2010
- n. 21 C.D.U