

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 29/2025 R.G. Es. Imm

UDIENZA 16/12/2025

GIUDICE ES. Dr.ssa SARA FIORONI

PROMOSSA DA:

[REDACTED]

CONTRO

[REDACTED]

C.T.U. Per.Agr. Paolo Massetti
Voc. Caccia, 46 06072 – San Biagio della Valle - MARSCIANO(PG)
Uff. – Tel/Fax 075 9976324 Cell 360236313
Email studioagrariomassetti@gmail.com
Pec paolo.massetti@peritiagrari.pro



MANDATO

Il sottoscritto Perito Agrario Massetti Paolo , con studio in Marsciano (PG) – 06072 San Biagio della Valle – voc. Caccia, 46 - iscritto all'Albo professionale dei Periti Agrari e Periti Agrari Laureati della Provincia di Perugia al n. 444 e all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Perugia , con PEC del 13/03/2025 veniva incaricato Consulente Tecnico d'Ufficio dall'Ill.ma dott.ssa SARA FIORONI del Tribunale di Perugia, Giudice delle Esecuzioni Immobiliari, nella procedura esecutiva n. 29 /2025 promossa [REDACTED]

L'oggetto dell'incarico è la stima di due unità immobiliari in appartamenti in piena proprietà , di cui uno in via Roma ed uno in via Sentino in di Scheggia – Pascelupo (PG) .

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

il sottoscritto C.T.U, provvedeva ad esaminare gli atti del procedimento e constata la completezza documentale accettava l'incarico in data 14/03/2025 prestando giuramento allegato telematicamente al fascicolo processuale (**allegato 1**) ; in pari data richiedeva al comune di [REDACTED] il certificato anagrafico di residenza dell'esecutato , senza mai avere risposta . Pertanto in data 24/03/2025 , sulla scorta dell'indirizzo anagrafico dell'esecutato reperito nella documentazione del fascicolo processuale, provvedeva ad inviare l'avviso alle parti la comunicazione riguardante la data d'inizio delle operazioni peritali fissata per il giorno 08/04/2025 (**allegato 2**)

Il 03/04/2025 venivano acquisite tramite il SISTER le planimetrie catastali dei fabbricati e le visure catastali (**allegato 3**).

In data 08/04/2024 alle 11.10 unitamente al funzionario IVG [REDACTED] nell'intento di fare il 1^ l'accesso agli immobili si rilevava che entrambi erano chiusi e non essendo presente l'esecutato si sono potute acquisire solo le foto degli esterni dei due immobili . Nel portone d'ingresso dell'appartamento di via Roma è presente un cartello che riporta un avviso relativo ad una precedente esecuzione immobiliare n RG.ES 21 /2009 che colpisce esattamente gli stessi immobili della presente procedura . L'avviso è firmato dall'allora custode [REDACTED] . L'avviso è presente nella documentazione fotografica. A questo punto si è deciso di tornare in loco con ausilio della forza pubblica .Nel richiedere informazioni al Barista che detiene l'attività commerciale al P.T del corpo di fabbrica, è emerso che le chiavi dell'appartamento di via Roma sono detenute dai vigili Urbani del comune di Scheggio-Pascelupo . Al termine è stato redatto il verbale (**allegato 4**).

Con l' I.V.G. è stato concordato di tornare il loco per il giorno 23/04/2025 per la prosecuzione delle operazioni peritali e 1^ accesso . Nel mentre in data 16/04/2025 tornava al mittente per compiuta giacenza l'avviso AR inviato all'esecutato (**Allegato 5**) .

In data 13/05/2025 alla presenza del IVG [REDACTED] e del comandante della polizia Locale del Comune di Scheggia -Pascelupo, [REDACTED] , si accedeva all'appartamento di Via Roma dove lo scrivente acquisiva la doc. fotografica interna e controllava le misure di vani e stato d'uso dell'immobile. Si passava quindi alle verifiche dell'appartamento e garage di Via Sentino, dove ad attendere Ctu e I.V.G. c'era [REDACTED] nel frattempo rintracciata dall'IVG. che tentava di aprire il lucchetto della catena che chiudeva il portone d'ingresso ma senza riuscirci in quanto non aveva fra le tante chiavi in suo possesso, quella giusta e dichiarava



di non detenerla più fra i documenti posseduti relativi alla precedente esecuzione immobiliare n. 21/2009 RG.ES . Pertanto il funzionario IVG decideva di tagliare il lucchetto della catena e di metterne uno nuovo affiggendo anche un avviso di cambio chiave con numero di telefono dell'Istituto. Ciò ha consentito l'accesso all'appartamento, l'acquisizione delle foto(**allegato 6**) e il controllo delle misure dei vani. Al termine è stato redatto il verbale (**allegato 7**) .

Il 12/07/2025 veniva effettuata la richiesta d'accesso agli atti al SUAP del comune di Scheggia per richiedere concessioni edilizie ed agibilità la cui risposta pervenuta il 23/09/2025 , attestava la presenza solo di un Nulla Osta (appartamento di Via Roma) e l'assenza di qualsiasi documento autorizzativo per l'appartamento in via Sentino , essendo la costruzione antecedente al 1967 mai ristrutturato. (**allegato 8**)

In data 26/09/2025 l'archivio Notarile di Perugia rilasciava i due atti d'acquisto degli immobili pignorati. (**allegato 9**)

In data **23/10/2025** veniva acquisito la visura ipocatastale in forma sintetica (**allegato 10**).

Al termine veniva redatto l'elaborato peritale con valore di stima ed inviato alle parti come da copie comunicazioni in allegato(**allegato 11**).

Quesiti posti dall'ill.mo Giudice dott.ssa Sara Fioroni :

Provveda :

- 1) *all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari, comprensiva dei confini, e all'identificazione catastale dell'immobile, distinguendo, in caso di più debitori comproprietari o più esecutati, la natura del diritto a ciascuno spettante e le rispettive quote di spettanza, evidenziando l'eventuale non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati all'atto di pignoramento ed indicando tutti gli ulteriori elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento;*
- 2) *ad una sommaria elencazione e descrizione sintetica dei beni, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), del contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) delle caratteristiche e della destinazione della zona e dei servizi da essa offerti; degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, identificando ciascun immobile con una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo;*
- 3) *a verificare il titolo di proprietà e la sussistenza di eventuali diritti di comproprietà (specificando se si tratta di comunione legale tra coniugi o altro) o di altri diritti parziali, ovvero indicando chiaramente il diverso diritto o quota pignorata, distinguendola per ciascuno dei debitori esecutati;*
- 4) *ad individuare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato dall'esecutato o da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento e alla data di scadenza per l'eventuale disdetta, ovvero alla sussistenza di eventuali controversie pendenti e all'eventuale data di rilascio fissata; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso;*
- 5) *ad individuare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene distinguendo tra quelli che resteranno a carico dell'acquirente (ad es. domande giudiziali,*



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

- 6) *A fornire altre informazioni per l'acquirente, concernenti a. l'importo annuo delle spese fisse di a. gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); b. eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; c. eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; d. eventuali cause in corso*

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

- 8) *alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di esistenza di opere abusive, della possibilità di sanatoria ai sensi delle Leggi nn. 47/85 e 724/94 e dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa, che potranno essere considerati nella stima del prezzo; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto , della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti; Tutti i costi ipotizzabili per la regolarizzazione urbanistica, edilizia o catastale saranno quindi indicati dal perito e considerati ai fini della stima*

- 9) *ad esprimere il proprio motivato parere sulla opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e, in caso affermativo, procedere alla formazione di uno o più lotti (preferibilmente il minor numero possibile, in modo da contenere costi ed operazioni) identificando i nuovi confini ed le eventuali attività necessarie per il frazionamento, nel caso chiedendo autorizzazione al G.E. di procedere ad effettuarlo ed allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

- 10) *a descrivere analiticamente ciascuno dei beni compresi nel lotto [un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL" (appartamento, capannone ecc.) con riferimento alla lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima" di cui sub 2)]; ad indicare la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ad indicare in formato tabellare, per ciascun locale,*



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

- 11) verificare che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
- 12)A fornire le eventuali informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.*
- 13)accertare, con adeguata motivazione, il valore di mercato dell'immobile con indicazione del criterio di stima utilizzato, anche in relazione ad eventuale incidenza sul valore dello stesso della condizioni di regolarità (o meno) amministrativa, e di stato libero o meno esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura e la assenza di garanzia per vizi occulti nonchè per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi; altri oneri o pesi; e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico –catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente; Consideri, a tal fine, anche la assenza di garanzia per vizi a tutela dell'acquirente;*
- 14) ad identificare, nel caso di pignoramento di quota indivisa, i comproprietari e a valutare la sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e ad esprimere il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura; a predisporre; qualora ritenga il bene non comodamente divisibile, provveda ad indicare i rispettivi titoli di provenienza di tutti i comproprietari e le trascrizioni ed iscrizioni a loro carico nel ventennio antecedente, anche eventualmente predisponendo una bozza di ordinanza di divisione secondo il modello reperibile in Cancelleria;*
- 15)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;*



16) *a procedere ad accesso forzoso, autorizzandolo sin da ora, con ausilio della Forza Pubblica ed di un fabbro, nel caso in cui il debitore e/o gli occupanti, siano irreperibili o non collaborino, ai fini del sopralluogo, dopo l'invio di almeno una raccomandata con ricevuta di ritorno, previa comunicazione al GE, della intenzione di procedere all'accesso forzoso ;*

17) *referire 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 (con divieto, pertanto, al perito di sospendere le operazioni in assenza di specifico provvedimento del G.E.);*

RISPOSTE AI QUESITI

Di seguito si relaziona in maniera distinta sui quesiti formulati dall'III.mo G.E

1) *all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari, comprensiva dei confini, e all'identificazione catastale dell'immobile, distinguendo, in caso di più debitori comproprietari o più esecutati, la natura del diritto a ciascuno spettante e le rispettive quote di spettanza, evidenziando l'eventuale non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati all'atto di pignoramento ed indicando tutti gli ulteriori elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento;*

Gli immobili oggetto del pignoramento sono due vecchi appartamenti ubicati nella zona piu antica del comune di Scheggia-Pascelupo . Il [REDACTED] è l'unico proprietario. Sono censiti al catasto dei Fabbricati di detto comune :

In Via Roma (n. 6) appartamento al P1 in condizioni critiche di manutenzione , disabitato da molto tempo accessibile tramite scala comune cosi individuato:

- Foglio 47 particella 260 sub 13; p. 1, cat. A/3, classe 1, di vani 4, rendita di Euro 175,60(via Roma) confinanti(PT-2) [REDACTED] oltre scala comune (BCNC sub 11).

In via Sentino n. 23 piccolo appartamento al P1 in cattivo stato di manutenzione disabitato da molto tempo e rimessa al PT con porta d'ingresso dalla via pubblica e comunicante con il vano scala comune cosi' individuato:

- Foglio 47 particella 331 sub 6; p. 1, cat. A/4, classe 1, di vani 3, rendita di Euro 86,76. (via Sentino) confinanti al P 3 : [REDACTED] oltre scala comune (BCNC sub 4)
- Foglio 47 particella 331 sub 5; p. T, cat. C/2, classe 1, di mq. 17, rendita di Euro 13,17.(via Sentino) confinante al PT : [REDACTED] (civ. 23/A)

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;*



UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI

I beni immobili consistono in:

- Due appartamenti
- Un locale cantina

Sono tutti ubicati nel Comune di Scheggia e Pascelupo (PG), nella zona del centro storico. Sono dotati solo di alcuni dei principali servizi.

A) Appartamento in Via Roma

E' Situato al piano primo di un edificio costruito nei primi del 1800. L'ingresso a questo appartamento si ubica lungo Via Roma in un grande edificio che si eleva fra Via Roma e via Masaccio e piazza Scarinci , all'angolo è ubicato un Bar .

L'edificio è su tre piani, con struttura portante di muratura in pietra :

al Piano terra si trova un bar e negozio mentre ai piani superiori si ubicano le abitazioni in appartamenti . L'appartamento oggetto di causa non dispone di garage né cantina. L'ingresso e le scale sono in comune con la proprietà del secondo piano.

Circa 20 anni fa ha subito manutenzione straordinaria (rifacimento tetto e grondaie) con fondi della Legge sul Terremoto del 1997.

Composizione interna: ingresso , cucina , soggiorno, due camere da letto, disimpegno, locale con servizi igienici

Caratteristiche :

Altezza solaio : variabile (cm 245 - 290 – 320),

Pavimenti:

- Graniglia: corridoio, cucina, bagno
- Cotto antico: camere da letto

-l'appartamento ha travi in legno a vista e n 2 caminetti a legna.

-le pareti sono intonacate, con tinteggiatura a tempera bianca a tratti annerita da umidità ;

Infissi in legno di pino chiaro con persiane in legno verniciate (ammalorate)

Porte interne in legno verniciate colore chiaro, porta d'ingresso in legno massello verniciato marrone.

Bagno con lavabo, tazza, piccola vasca, rivestimenti in monocottura

Dotazioni:

- Non attiva utenza a rete idrica ed elettrica (presenti i contatori);
- Predisposto per gas metano;
- Allacciato ad una fognatura;
- Privo di impianto di riscaldamento;

Condizioni:

- Necessita di manutenzione;
- Presenza di qualche avvallamento del solaio in una camera da letto

Occupazione:

- Non abitato da molti anni
- Ultima locazione risalente al 2005



B) Appartamento in Via Sentino n 23

E' Situato al piano primo di un edificio del centro storico, presumibilmente costruito nei primi del 1900. La Struttura dell'intero edificio è su tre piani con scala in comune .

- Piano terra: ingresso e cantina
- Piani superiori: abitazioni
- Ingresso e scale in comune con proprietà del secondo piano

Composizione interna

- Ingresso
- Cucina
- Due camere da letto
- Bagno
(altezza cm 263)

I pavimenti sono in mattonelle monocottura , le pareti sono tinteggiate a tempera color bianco, Il bagno e la cucina presentano un rivestimento con mattonelle fino all'altezza di cm 170, gli infissi sono in legno chiaro , le porte interne sono in legno tamburato . Sono evidenti ammaloramenti dei muri (a tratti con muffa) a testimonianza del disuso dell'appartamento da molto tempo

Utenze e impianti :

- impianto elettrico (distaccato dalla rete)
- Predisposto per gas metano - l'Impianto riscaldamento funziona con caldaia installata nel vano cucina . I radiatori sono in alluminio;
- Presente allaccio alla rete idrica pubblica(l'acqua e' assente per distacco utenza);
- Allacciato ad una fognatura;

Condizioni:

- Critiche condizioni generali di manutenzione
- Non abitato da molti anni

Locale Cantina

- Ingresso indipendente da via senza numero civico
 - Secondo ingresso interno
 - Porta principale in alluminio, in buono stato
(altezza cm 289)

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

I beni pignorati risultano catastalmente di esclusiva proprietà del sig. [REDACTED]

Catasto	Titolarietà	Ubicazione	Foglio	Part	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	LOTTO
F	Proprietà per 1/1	SCHEGGIA E PASCELUPO(PG) VIA ROMA Piano 1	47	260	13	Cat.A/3	01	4 vani	Euro: 175,60	A



F	Proprietà per 1/1	SCHEGGIA E PASCELUPO(PG) VIA SENTINO n. 23 Piano 1	47	331	6	Cat.A/4	01	3 vani	Euro: 86,76	B
F	Proprietà per 1/1	SCHEGGIA E PASCELUPO(PG) VIA SENTINO n. 23 Piano T	47	331	5	Cat.C/2	01	17 m²	Euro: 13,17	B

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

Entrambi gli appartamenti sono disabitati e pertanto sono liberi .

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

ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE DALLA PROCEDURA

LOTTO A - FG 47 PART 261 SUB 13

Dall'esame della visura ipotecaria aggiornata riferita al fabbricato sito nel Comune di Scheggia e Pascelupo, Foglio 47, particella 261 sub 13, intestato [REDACTED], risultano le seguenti formalità:

1. Trascrizione del 13/12/2007
 - o Registro Particolare 23105 – Registro Generale 41177
 - o Atto esecutivo o cautelare: *verbale di pignoramento immobiliare* emesso dal Tribunale (Repertorio 0/3 del 10/10/2007).
Tale formalità è riferita ad una precedente procedura esecutiva del 2007 e risulta superata dal tempo e comunque non più efficace ai fini dell'attuale procedura.
2. Trascrizione del 10/06/2009
 - o Registro Particolare 10174 – Registro Generale 15904
 - o Atto esecutivo o cautelare: *verbale di pignoramento immobiliare* del Tribunale Civile di Perugia.
 - o Annotazione di cancellazione n. 3696 del 25/07/2023.
Formalità cancellata, quindi priva di efficacia.
3. Iscrizione del 27/01/2010
 - o Registro Particolare 418 – Registro Generale 2322
 - o Ipoteca legale Equitalia Gerit S.p.A. ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73.
 - o Annotazione n. 679 del 21/03/2014: cancellazione totale.
Formalità estinta, nessun effetto residuo.
4. Iscrizione del 09/01/2024
 - o Registro Particolare 61 – Registro Generale 685
 - o Ipoteca in rinnovazione derivante da iscrizione originaria n. 635 del 2004, a garanzia di mutuo.



Trattasi di ipoteca volontaria in corso di validità, gravante sul bene e opponibile fino alla vendita. Tuttavia, in sede di aggiudicazione definitiva, ai sensi dell'art. 586 c.p.c., tale ipoteca sarà cancellata d'ufficio dal Giudice dell'Esecuzione.

5. Trascrizione del 27/02/2025

- Registro Particolare 3903 – Registro Generale 5339
- Atto esecutivo o cautelare: *verbale di pignoramento immobiliare* emesso dall'U.N.E.P. del Tribunale (Repertorio 355 del 10/02/2025).
Trattasi dell'attuale pignoramento immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva n. 29/2025.

La formalità sarà anch'essa cancellata d'ufficio a seguito del decreto di trasferimento.

Alla data odierna, sul bene risultano:

- Formalità che saranno cancellate o non opponibili all'acquirente:
 - Tutti i pignoramenti (2007, 2009 e quello attuale del 2025);
 - L'ipoteca Equitalia del 2010, già cancellata;
 - L'ipoteca volontaria rinnovata nel 2024 (sarà cancellata dal G.E. con il decreto di trasferimento).
- Formalità o vincoli che rimangono a carico dell'acquirente:
 - Nessun vincolo di natura reale, servitù, uso, abitazione o convenzione urbanistica risulta trascritto o dichiarato opponibile;
 - Non risulta un condominio formalmente attivo.

LOTTO B - FG 47 PART 331 SUB 5 e sub 6

Formalità gravanti sul bene – Fg. 47, particella 331 sub 5 e sub 6

Dall'esame della visura ipotecaria aggiornata, riferita ai subalterni 5 e 6 della particella 331, intestati al [REDACTED], risultano le seguenti formalità:

1. Trascrizione del 13/12/2007

- Registro Particolare 23105 – Registro Generale 41177
- Pubblico ufficiale: Tribunale – Repertorio 0/3 del 10/10/2007
- Natura: *atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobiliare*.
Trattasi di precedente procedura esecutiva, ormai priva di efficacia ai fini dell'attuale esecuzione.

2. Trascrizione del 10/06/2009

- Registro Particolare 10174 – Registro Generale 15904
- Pubblico ufficiale: Tribunale Civile di Perugia – Repertorio 0 del 25/11/2008
- Natura: *atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobiliare*.
- Annotazione n. 3696 del 25/07/2023: CANCELLAZIONE.
Formalità cancellata, quindi priva di effetti.

3. Iscrizione del 09/01/2024

- Registro Particolare 61 – Registro Generale 685
- Pubblico ufficiale: Fabi Antonio – Repertorio 46154 del 30/01/2004
- Natura: *ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo* (formalità di riferimento iscrizione n. 635/2004).
Ipoteca volontaria in corso di validità. Sarà cancellata d'ufficio dal Giudice dell'Esecuzione ai sensi dell'art. 586 c.p.c. all'emissione del decreto di trasferimento.

4. Trascrizione del 27/02/2025

- Registro Particolare 3903 – Registro Generale 5339
- Pubblico ufficiale: U.N.E.P. del Tribunale – Repertorio 355 del 10/02/2025
- Natura: *atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobiliare*.
Trattasi del pignoramento immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva n. 29/2025.

Tale formalità sarà cancellata d'ufficio con il decreto di trasferimento.

Alla luce delle risultanze ipotecarie, si evidenzia che:

- Tutte le trascrizioni di pignoramento e l'ipoteca volontaria rinnovata nel 2024 rientrano tra le formalità pregiudizievoli che saranno cancellate dalla procedura, con l'emissione del decreto di trasferimento.
- Non risultano ulteriori vincoli, servitù, oneri reali, convenzioni urbanistiche o di natura condominiale opponibili all'acquirente.



- Pertanto, l'acquirente entrerà in possesso del bene libero da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

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

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

Non è stato possibile reperire alcuna informazione sull'esistenza di un regolamento condominiale in entrambi i lotti .

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

Sulla scorta della relazione notarile in atti e dagli atti di provenienza rilasciati dall'archivio notarile:

VENTENNIO PRECEDENTE:

Per quanto riguarda Foglio 47 p.IIa 260 sub 13 (lotto A) :

- Ante ventennio, già di proprietà di [REDACTED], pervenuto con Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Fabi Antonio del 30/01/2004 rep.46152/11252, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia il 03/02/2004 al n. 2144 di formalità.

Per quanto riguarda Foglio 47 p.IIa 331 sub 5-6(lotto B):

- Ante ventennio, già di proprietà di [REDACTED], pervenuto con Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Fabi Antonio del 30/01/2004 rep.46153/11253, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia il 03/02/2004 al n. 2145 di formalità.

8) alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di esistenza di opere abusive, della possibilità di sanatoria ai sensi delle Leggi nn. 47/85 e 724/94 e dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa, che potranno essere considerati nella stima del prezzo; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti; Tutti i costi ipotizzabili per la regolarizzazione urbanistica, edilizia o catastale saranno quindi indicati dal perito e considerati ai fini della stima



Regolarità edilizia e urbanistica :

dalla consultazione dei documenti rilasciati dall'uff. urbanistica del comune di Scheggia Pascelupo risulta

- per l'appartamento entro distinto al **Fg.47 con la part. 260 sub 13 (lotto A)**
Nulla osta per esecuzione lavori edili pratica 299 del 16/09/1976, intestata agli allora proprietari dell'edificio intero, (fino al 1992) [REDACTED]
[REDACTED], relativa al rifacimento della copertura.
La costruzione originaria risulta essere presente già nella perimetrazione del centro abitato di Scheggia e Pascelupo, effettuata in ottemperanza all'art. 17 della Legge 06 agosto 1967 ed approvata con deliberazione C.C. n° 72 del 22/12/1968.
- Per quanto concerne le unità immobiliari distinte al **fg. 47 con la part. 331 sub 5 e 6 (lotto B)**, non risultano pratiche in archivio, nemmeno a nome dei precedenti proprietari ([REDACTED]). La costruzione originaria risulta essere presente già nella perimetrazione del centro abitato di Scheggia e Pascelupo, effettuata in ottemperanza all'art. 17 della Legge 06 agosto 1967 ed approvata con deliberazione C.C. n° 72 del 22/12/1968.

Le ultime planimetrie in atti disponibili sono quelle del catasto dei fabbricati le quale dopo le verifiche in loco dimostrano che lo stato attuale dei vani è sostanzialmente corrispondente ai grafici planimetrici del catasto fabbricati. Certo è che essendo entrambi gli appartamenti sprovvisti del certificato di agibilità gli impianti (idro-termo-elettrico vanno controllati ed eventualmente adeguati alle norme di sicurezza.

- 9) *ad esprimere il proprio motivato parere sulla opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e, in caso affermativo, procedere alla formazione di uno o più lotti (preferibilmente il minor numero possibile, in modo da contenere costi ed operazioni) identificando i nuovi confini ed le eventuali attività necessarie per il frazionamento, nel caso chiedendo autorizzazione al G.E. di procedere ad effettuarlo ed allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

Per la conformazione e funzionalità degli immobile, si ritiene che la vendita debba essere effettuata in **N 2 (due) LOTTI**

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



DESCRIZIONI ANALITICHE

Lotto (A)

APPARTAMENTO AL 1^a piano

Cat	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Part	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	LOTTO	PIANO
F	Proprieta' per 1/1	SCHEGGIA E PASCELUPO(PG) VIA ROMA Piano 1	47	260	13	Cat.A/3	01	4 vani	Euro: 175,60	A	1

Appartamento in via Roma - al P1 in edificio pluri - familiare, di tipo economico individuata nel FG 47 part. 260 sub 13 – con accesso da scala comune (BCNC) part. 260 sub 11 condivisa con la prop del 2^a piano.

L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare è costruito nei primi del 1800. L'ingresso avviene da Via Roma . L'edificio si eleva su tre piani, con struttura portante di muratura in pietra . L'appartamento non dispone di garage né cantina. L'ingresso e le scale sono in comune con la proprietà del secondo piano.

Internamente è così suddiviso ingresso , cucina , soggiorno, due camere da letto, disimpegno, locale con servizi igienici. Le altezze interne sono variabili (cm.245 wc - 290 soggiorno – 320 camera), per la presenza di vani ammezzati presenti nei piani. I muri presentano uno spessore di 55 cm circa .

Le travi dei solai sono in legno con pianelle è dimostrano qualche avvallamento .I pavimenti sono realizzati in pianelle nella maggior parte dei vani e con mattonelle antiche in graniglia .

Internamente le pareti sono intonacate e rifinite con tinteggiatura a tempera bianca annerita da umidità ; tutti gli infissi e porte interne sono in legno verniciato (in precario stato).

Bagno con lavabo, tazza, piccola vasca, rivestimenti in monocottura discreto stato.

L'appartamento benchè abbia le predisposizioni e allacci è mancante di elettricità, ed acqua. Non ha impianto di riscaldamento. Sono presenti n 2 caminetti a legna. Il Wc è allacciato ad una fognatura.

Lotto (B)

APPARTAMENTO (AL 1^a piano) E CANTINA AL P.T.

Cat	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Part	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	LOTTO	PIANO
F	Proprieta' per 1/1	SCHEGGIA E PASCELUPO(PG) VIA SENTINO n. 23 Piano 1	47	331	6	Cat.A/4	01	3 vani	Euro: 86,76	B	1
F	Proprieta' per 1/1	SCHEGGIA E PASCELUPO(PG) VIA SENTINO n. 23 Piano T	47	331	5	Cat.C/2	01	17 m ²	Euro: 13,17	B	T

L'appartamento ubicato in via Sentino n 23. E' situato al piano primo di un edificio del centro storico, di vecchia epoca di costruzione , realizzato in pietra intorno ai primi del del 1900. La Struttura dell'intero edificio è su tre piani con scala in comune .

- o Piano terra: ingresso comune e cantina(p 331 sub 5)
- o Al Piano superiore : abitazioni(p. 331 sub 6)



L' Ingresso e scale [REDACTED] sono in comune con proprietà del secondo piano
Il Tetto è realizzato con travi in cemento e tavelloni. La copertura realizzata in tegole e coppi.

Composizione interna

- Ingresso – Cucina - Due camere da letto - Bagno (h dei vani 263 cm)

I pavimenti sono in mattonelle monocottura , le pareti sono tinteggiate a tempera color bianco, Il bagno e la cucina presentano un rivestimento con mattonelle fino all'altezza di cm 170, gli infissi sono in legno chiaro , le porte interne sono in legno tamburato . Sono evidenti ammaloramenti dei muri a testimonianza del disuso dell'appartamento da molto tempo

UtENZE e impianti sono presenti ma non attivi :

- impianto elettrico (distaccato dalla rete)
- Predisposto per gas metano - l'Impianto riscaldamento funziona con caldaia installata nel vano cucina . I radiatori sono in alluminio;
- Presente allaccio alla rete idrica pubblica(l'acqua e' assente per distacco utenza);
- Allacciato ad una fognatura;

Condizioni:

- Critiche condizioni generali di manutenzione
- Non abitato da molti anni

Locale Cantina

- Ingresso indipendente da via senza numero civico
- Secondo ingresso interno
- Porta principale in alluminio, in buono stato

(altezza cm 289)

CRITERI PER IL CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DEI FABBRICATI

Per il computo della superficie commerciale, destinata ad uso residenziale si assume la metodologia basata sul sistema di calcolo della "superficie commerciale" , redatto secondo il Codice delle valutazioni immobiliari" (*edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate*) che prevede:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc).

Il computo delle superfici coperte è stato effettuato con i seguenti criteri:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici delle pareti divisorie interne (non portanti) ;
- c) 50% delle superfici delle pareti portanti interne e perimetrali salvo se l'immobile è indipendente e/o monofamiliari la percentuale passa al 100%.

Per il computo delle superfici scoperte ed accessorie non abitative sono utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 60% del garage - cantina
- 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- 30% della soffitta h media < m 2,40 e cantina;
- 35% porticati, balconi e terrazze coperti;
- 20% posto auto scoperto in area condominiale;
- 10% Corti , cortili, orti e giardini (*fino a 25mq, l'eccedenza al 2%*);



Per Superficie Commerciale Vendibile (SCV) deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile. Rappresenta un parametro di mercato oggettivo al quale attenersi per le valutazioni patrimoniali. È stata inoltre evidenziata in tabella anche la superficie interna calpestabile di ogni vano, determinata al netto dei muri sia perimetrali che divisorii interni.

DETERMINAZIONE DELLE CONSISTENZE

LOTTO (A)

<u>DESTINAZIONE</u>	<u>SUP LORDA(S.U.C.)</u> <u>MQ</u>	<u>COEFF</u>	<u>SUP COMMERCIALE</u> <u>PARAMETRATA MQ(SCV)</u>	<u>Sup Calpestabile</u>	<u>note</u>
				<u>mq</u>	
Appartamento in edificio plurifamigliare, di tipo economico al Piano 1° - SCHEGGIA-PASCELUPO via Roma FG 47 part. 260 sub 13 - Cat. A3 cl 1 - 4 vani	118,44	1,00	118,44	85,28	Bcnc scala comune (part. 260 sub 11)
Totale Sup com. Mq			118,44		

DETERMINAZIONE DELLE CONSISTENZE

LOTTO (B)

<u>DESTINAZIONE</u>	<u>SUP LORDA(S.U.C.)</u> <u>MQ</u>	<u>COEFF</u>	<u>SUP COMMERCIALE</u> <u>PARAMETRATA MQ(SCV)</u>	<u>Sup Calpestabile</u>	<u>note</u>
				<u>mq</u>	
Appartamento in edificio plurifamigliare, di tipo popolare al Piano 1° - SCHEGGIA-PASCELUPO via Sentino 23 FG 47 part. 331 sub 6 - Cat. A4 cl 1 - 3 vani	74,30	1,00	74,30	52	Bcnc scala comune (part. 331 sub 4)
Cantina FG 47 part 331 sub 6 (Piano T) collegata tramite scala comune	25,56	0,60	15,54	17,55	
Totale Sup com. Mq			89,84		

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

I beni pignorati non risulta che siano gravati da censo, livello o uso civico .

9) *A fornire le eventuali informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato:*

Per la mancanza di informazioni su amministratori e sull'esistenza di regolamenti condominiali non è possibile sapere se esistono di spese straordinarie e/o debiti condominiali. Si segnala che entrambi i lotti sono stati interessati da esecuzione immobiliare nell'anno 2009 come meglio evidenziato dai contenuti della visura ipo-catastale del 23/10/2025;



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

PROCEDURA DI STIMA

Il metodo di stima adottato, per la determinazione dei valori di mercato dei beni immobili, è quello “**sintetico-comparativo**”: in pratica raffrontando il bene precedentemente descritto, con le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ad altri immobili simili o quasi simili a quello in esame, oggetto di recenti valutazioni. L'aspetto economico preso in considerazione è quello del più probabile valore di mercato, cautelativamente assunto e ricercato mediante il criterio di stima per confronto diretto, ricercati su base comparativa, mirando innanzi tutto a determinare il valore ordinario dei beni in oggetto e cioè il più probabile valore di mercato degli immobili supposti in condizioni normali. Per quanto sopra ed in conformità al criterio adottato, il sottoscritto ha eseguito un'accurata indagine di mercato, sia nelle zone in cui sono posti gli immobili che in altre ad esse assimilabili, al fine di reperire valori attendibili, realmente praticati nel corso di compravendite di beni aventi caratteristiche sia intrinseche che estrinseche simili a quelli in oggetto.

Il parametro tecnico cui la stima viene riferita è il **metro quadrato commerciale** di superficie come sopra determinata. I valori unitari, che di seguito saranno applicati, derivano da un calcolo analitico desunto dall'interpolazione con le comparazioni individuate.

Nella determinazione dei valori di stima si ha inoltre riguardo all'andamento delle aste giudiziarie, svolte nel circondario del Tribunale di Perugia.

E' agevole constatare che se la stima non corrispondesse al più probabile valore di mercato, l'asta andrebbe deserta sino a quando il prezzo d'offerta non si riduce a quello che i partecipanti considerano reale e conveniente.

Il valore di stima, che costituisce il prezzo-base d'asta, deve sollecitare la partecipazione alla gara del maggior numero degli aspiranti acquirenti, così da poter pervenire all'assegnazione sin dal primo esperimento, il cui risultato potrà essere corretto con lo strumento dell'aumento del sesto.

Fonti di informazione

Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Perugia(OMI)

Listino immobiliare della CCIAA Borsa Immobiliare dell'Umbria

Interviste a selezionati operatori immobiliari.



VALUTAZIONI

Premessa metodologica

Il valore di riferimento di €/mq 590,00 è stato individuato come valore massimo di mercato per immobili simili nella zona di Scheggia-Pascelupo, sulla base di:

indagini di mercato (OMI, Listino immobili CCIAA, agenzie immobiliari locali);
caratteristiche generali del contesto urbano e della microzona.

Tale valore rappresenta il benchmark teorico per immobili in condizioni ottimali (posizione centrale, stato manutentivo buono/ottimo, regolarità edilizia e catastale, dotazioni complete).

Elementi oggettivi che incidono in riduzione

Per i due lotti oggetto di stima, sono stati rilevati i seguenti fattori penalizzanti:

Stato manutentivo

Finiture interne datate, impianti non adeguati alle normative vigenti.

Necessità di interventi di manutenzione straordinaria (infissi, impianto termico, eventuali opere di efficientamento energetico).

Caratteristiche distributive e funzionali.

Taglio planimetrico meno appetibile rispetto agli standard attuali (ambienti piccoli e/o scarsa luminosità).

Assenza di pertinenze accessorie rilevanti nel lotto A ed in entrambi si rileva la mancanza di giardino e spazi esterni).

Posizione e contesto

Accessibilità e servizi limitati.

Assenza di garanzie da vizi

Alla luce degli elementi oggettivi sopra descritti, il valore unitario congruo per le unità immobiliari oggetto di stima si colloca in una forchetta compresa tra €/mq 490 e €/mq 500, che rappresenta il valore di mercato realistico e prudentiale, coerente con lo stato attuale degli immobili e con le condizioni di vendita coattiva.

- LOTTO "A"

IMMOBILE	SUPERFICIE COMMERC. PARAMETRATA mq	VALORE UNITARIO MEDIO €/mq	VALORE €
VANI PRINCIPALI			
Appartamento in edificio plurifamigliare, di tipo economico al Piano 1° - SCHEGGIA-PASCELUPO via Roma FG 47 part. 260 sub - Cat. A3 tB1 - 4 vani	118,44	590	69.879,60
Valutazione lorda €			69.879,60
Detrazioni e Valore Finale dell'immobile			
Elementi oggettivi che incidono in riduzione come su elencati compresa l'assenza di garanzia da vizi (15%)			-10.481,94
VALUTAZIONE FINALE DELL'IMMOBILE			€ 59.397,66

Si arrotonda a € 59.400,00



- LOTTO "B"

IMMOBILE	SUPERFICIE COMMERC. PARAMETRATA mq	VALORE UNITARIO MEDIO €/mq	VALORE €
VANI PRINCIPALI			
Appartamento in edificio plurifamiliare, di tipo popolare al Piano 1° - SCHEGGIA-PASCELUPO via Sentino 23 FG 47 part. 331 sub 6 – Cat. A4 cl 1 - 3 vani	89,84	590	53.005,60
Cantina FG 47 part. 331 sub 6 (Piano T) collegata tramite scala comune			
Valutazione lorda €			53.005,60
Detrazioni e Valore Finale dell'immobile			
Elementi oggettivi che incidono in riduzione come su elencati compresa l'assenza di garanzia da vizi (17%)			9.010,95
VALUTAZIONE FINALE DELL'IMMOBILE			€ 43.994,65

Si arrotonda a € 43.995,00

RIEPILOGO E CONCLUSIONI

Il valore di stima dei due lotti è così determinato

- Lotto A € . 59.400,00 (euro, cinquantanovemilaquattrocento/00)
- Lotto B € . 43.995,00 (euro, quarantatremilanovecentonovantacinque/00)

Detti importi rappresentano la base d'asta da inserire nell'emanando bando di vendita.

Nel consegnare alla S.V. III./ma la presente relazione di consulenza tecnica, il sottoscritto perito ritiene di aver adempiuto all'incarico con serena obiettività e restando a disposizione per eventuali chiarimenti che si rendessero necessari, in fede si firma.

La presente perizia viene inviata alle parti come da attestazioni di invio (**ALLEGATO 11**).

Marsciano (PG), 24/10/2025
ALLEGATI n.11

il C.T.U.
Perito Agrario Massetti Paolo



29/2025 RG. ES

ALLEGATO 3



Visura attuale per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 03/04/2025

Dati della richiesta

Terreni e Fabbricati siti nel comune di SCHEGGIA E PASCELUPO (I522) provincia PERUGIA



Soggetto richiesto:

Totali immobili: di catasto fabbricati 3



Immobile di catasto fabbricati - n.1



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di **SCHEGGIA E PASCELUPO (I522) (PG)**

Foglio **47** Particella **331** Subalterno **5**
Partita: **646**

VARIAZIONE del 12/04/1989 in atti dal 04/05/1994
FRAZIONAMENTO, VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE
(n. 23238.1/1989)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **SCHEGGIA E PASCELUPO (I522) (PG)**

Foglio **47** Particella **331**

> Indirizzo

VIA SENTINO n. 23 Piano T

VARIAZIONE del 12/04/1989 in atti dal 04/05/1994
FRAZIONAMENTO, VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE
(n. 23238.1/1989)

> Dati di classamento

Rendita: **Euro 13,17**

Rendita: **Lire 25.500**

Categoria **C/2^a**, Classe **1**, Consistenza **17 m²**

VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL
QUADRO TARIFFARIO



> Dati di superficie

Totale: 24 m²

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
12/04/1989, prof. n. 23238



Immobile di catasto fabbricati -
n.2



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di **SCHEGGIA E PASCELUPO (I522)**
(PG)

Foglio **47** Particella **331** Subalterno **6**
Partita: **646**

VARIAZIONE del 12/04/1989 in atti dal 04/05/1994
FRAZIONAMENTO, VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE
(n. 23238.1/1989)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **SCHEGGIA E PASCELUPO (I522)**
(PG)

Foglio **47** Particella **331**

> Indirizzo

VIA SENTINO n. 23 Piano 1

VARIAZIONE del 12/04/1989 in atti dal 04/05/1994
FRAZIONAMENTO, VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE
(n. 23238.1/1989)

> Dati di classamento

Rendita: **Euro 86,76**

Rendita: **Lire 168.000**

Categoria **A/4^b**, Classe **1**, Consistenza **3,0 vani**

VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL
QUADRO TARIFFARIO

> Dati di superficie

Totale: 74 m²

Totale escluse aree scoperte ^o: 74 m²

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
12/04/1989, prof. n. 23238

> Intestazione attuale degli immobili dal n. 1 al n. 2 - totale righe intestati: 1

> 1.

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 30/01/2004 Pubblico ufficiale FABIANONIO
Sede GUALDO TADINO (PG) Repertorio n. 46153 -
COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico
n. 2145.1/2004 Reparto PI di PERUGIA in atti dal
04/02/2004



> **Totale Parziale**

Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di SCHEGGIA E PASCELUPO (I522)
Numero immobili: **2** Rendita: **euro 99,93** Vani: **3,0** Superficie: **17 m²**



**Immobile di catasto fabbricati -
n.3**



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> **Dati identificativi**

Comune di **SCHEGGIA E PASCELUPO (I522)**
(PG)

Foglio **47** Particella **260** Subalterno **13**
Partita: **2**

VARIAZIONE del 19/11/1992 in atti dal 22/05/1995
FRAZIONAMENTO (n. 27799.1/1992)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **SCHEGGIA E PASCELUPO (I522)**
(PG)

Foglio **47** Particella **260**

> **Indirizzo**

VIA ROMA Piano 1

VARIAZIONE del 19/11/1992 in atti dal 22/05/1995
FRAZIONAMENTO (n. 27799.1/1992)

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 175,60**
Rendita: **Lire 340.000**
Categoria **A/3^d**, Classe **1**, Consistenza **4,0 vani**

VARIAZIONE del 19/11/1992 in atti dal 22/05/1995
FRAZIONAMENTO (n. 27799.1/1992)



> **Dati di superficie**


Totale: **118 m²**

Totale escluse aree scoperte ^o: **118 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
19/11/1992, prot. n. 27799

> **Intestazione attuale dell'immobile n. 3 - totale righe intestati: 1**

> 1. 
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 30/01/2004 Pubblico ufficiale FABIANONIO
Sede GUALDO TADINO (PG) Repertorio n. 46152 -
COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico
n. 2144.1/2004 Reparto PI di PERUGIA in atti dal
04/02/2004

> **Totale Parziale**

Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di SCHEGGIA E PASCELUPO (I522)

Numero immobili: **1** Rendita: **euro 175,60** Vani: **4,0**

> **Totale generale**

Catasto Fabbricati

Totale immobili: **3** Rendita: **euro 275,53** Vani: **7,0** Superficie: **17 m²**

Catasto Terreni

Totale immobili: **0**

Visura telematica

Legenda

a) C/2: Magazzini e locali di deposito

b) A/4: Abitazioni di tipo popolare

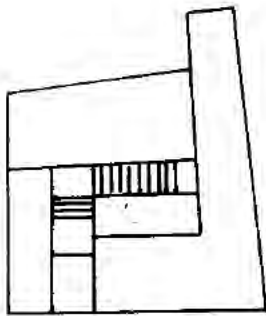
c) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

d) A/3: Abitazioni di tipo economico



ELABORATO PLANIMETRICO

Ditta :



Piano Terra

Foglio



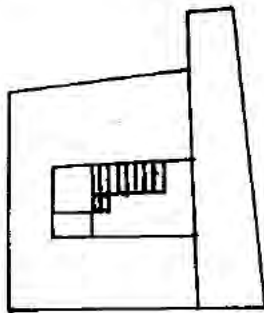
"

"

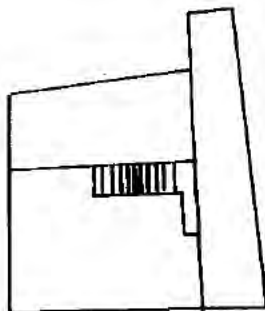
"

"

47 Part. 260 Sub. 13 Appartamento P.I.



Piano Primo



Piano Secondo

1992

27799/92



DICHIARAZIONE DI N.C.
DENUNCIA DI VARIAZIONE X
IDENTIFICATIVI CATASTALI

COMPILATA DAL Geometra
Angelo Pugnanesi

ISCRITTO ALL'ALBO DE i Geometri

DELLA PROVINCIA DI Pg N. 1770

DATA 2/10/92 FIRMA _____

Ultima planimetria n. _____

Data presentazione: 19/11/1992 - Data: 15/10/2025 - n. T78756 - Richiedente: Telematico
Totale schede: F - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

SCALA

Foglio 47 Particella 260 >
Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/10/2025 - Comune di SCHEGGIA E PASCELUPATE (15227) - c.
Firmato Da: PAOLO MASSETTI Emesso Da: INFOCENT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA-3 Serial#: 1a7924c

MODULARIO
F. rig. rend. 497



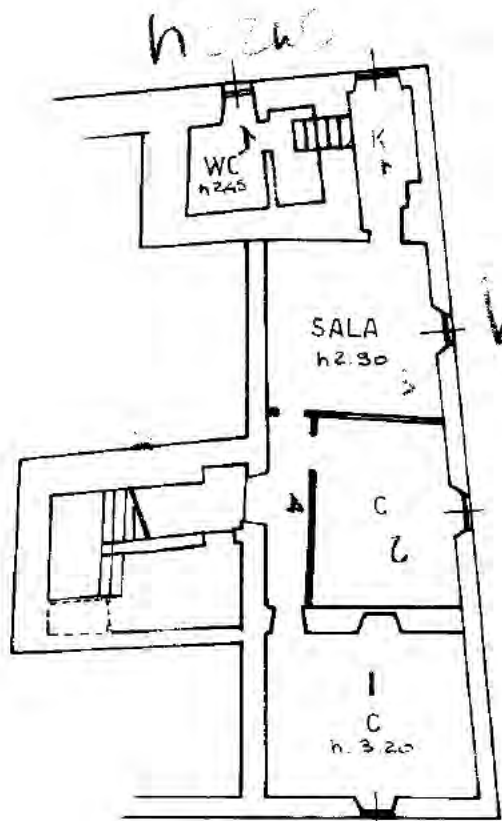
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

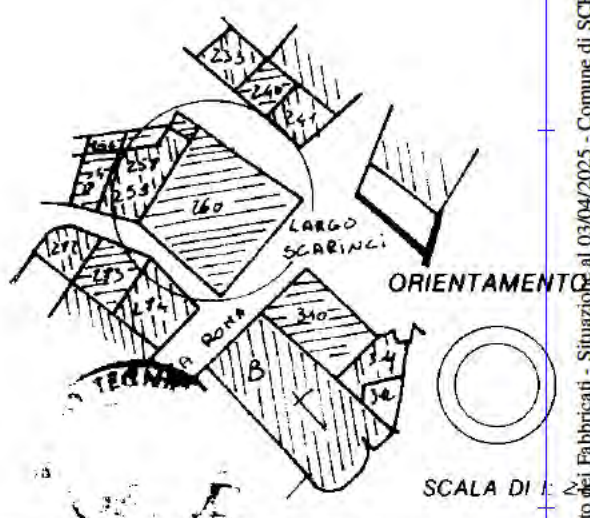
MOD. BN (CEU)

LIRE
350

Planimetria di u.i.u. in Comune di SCHEGGIA e PASCELUPO via ROMA civ.



P. PRIMO



ORIENTAMENTO

SCALA DI ...

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compilata dal **GEOM. ANGELO**
(Titolo, cognome e nome)
FUGA NERI

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 10/11/1992 Data: 03/04/2025 n. T489748 Richiedente: MSSPLA61G31G478C
Totale schede: I - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampo richiesto: A4(210x297)
n. 260 sub. 15 della provincia di **PERUGIA**
data 16/10/82 Firma *[Signature]*

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/04/2025 - Comune di SCHEGGIA E PASCELUPO(1522) - < Foglio 47 - Particella 260 - Subaltramo 13 >
Firmato DA **PIRELLA MARINAROTTI** Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1a7924c

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune SCHEGGIA E PASCELUPO	Sezione	Foglio 47	Particella 331	Tipo mappale	del:
--------------------------------	---------	--------------	-------------------	--------------	------

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
█	█	█	█	█	█	█
█	█	█	█	█	█	█
█	█	█	█	█	█	█
█	█	█	█	█	█	█
5	VIA SENTINO	23	T			MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO
6	VIA SENTINO	23	1			ABITAZIONI DI TIPO POPOLARE
█	█	█	█	█	█	█

Visura telematica

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
█	█	█	█	█	█	█
█	█	█	█	█	█	█
5	VIA SENTINO	23	T			MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO
6	VIA SENTINO	23	1			ABITAZIONI DI TIPO POPOLARE
█	█	█	█	█	█	█

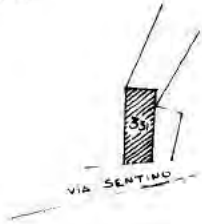


BORATO PLANIMETRICO SCALA 1/500

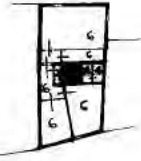
COMUNE DI SCHEGGIA e PASCELUPO

TIPO MAPPALE N° _____ DEL _____

PARTITA N° 646



PIANO TERRA



PIANO PRIMO

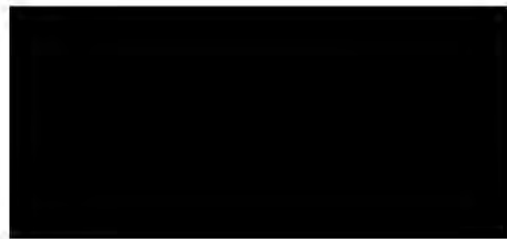


Serial#:

N°331 SUB. VANO USO FONDO AL PIANO TERRA

N°331 SUB. TRE VANI - BAGNO - e DISIMPEGNO AL PIANO PRIMO.

LIFIED ELECTRONIC SIGNA



UFFICIO TECNICO ERARIALE
023238 12 APR 89
PERUGIA

IL TECNICO
ANDRELLI GEDI MARTINA ERSILIA

Firmato Da: PAOLO MASSETTI Emesso Da: INFOCEP



Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 12/04/1989 - Data: 15/10/2025 - n. T69169 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

MODULARIO
F. rig. rend. 496



MINISTERO DELLE FINANZE

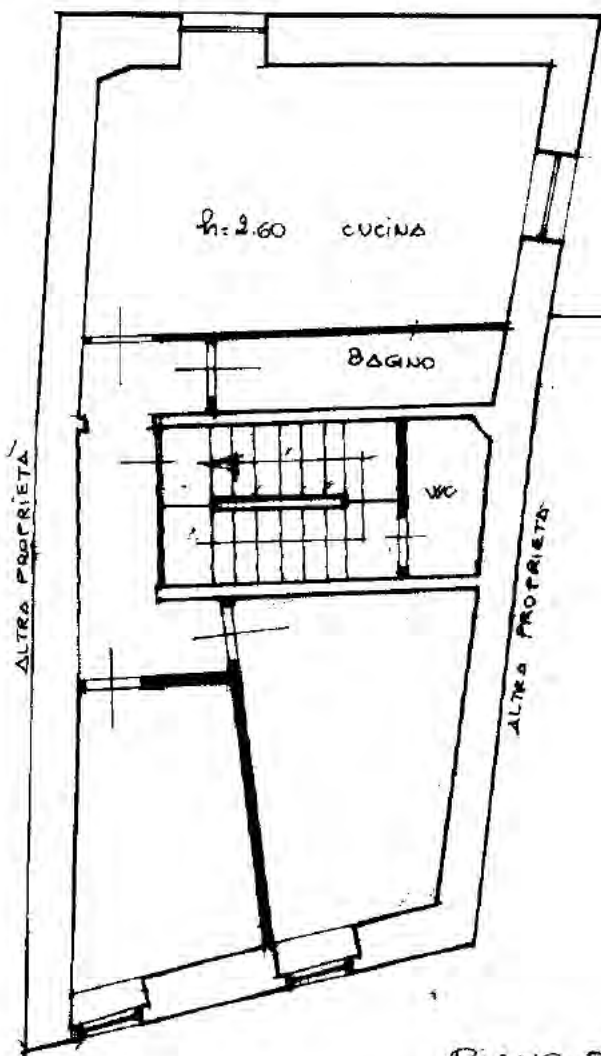
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. AN (CEU)

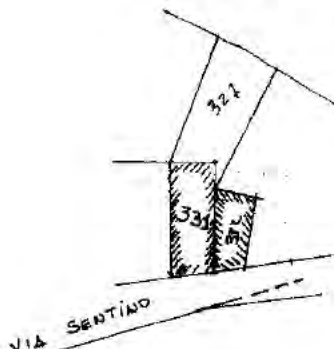
LIRE
400

Planimetria di u.i.u. in Comune di SCHEGGIA e PASCELUPPO via SENTINO civ.

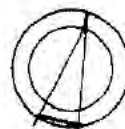


PIANO PRIMO

PLANIMETRIA CATASTALE
Foglio 47 m° 331
scala 1:1000



ORIENTAMENTO



Chiarazione di N.C.
nuncia di variazione

Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, cognome e nome)
LISANDRELLI MARTINA ERSILIA

Ultima planimetria in atti
identificativa catastale:
47

Iscritto all'albo dei GEOMETRI

Data presentazione: 12/04/1989 - Data: 03/04/2025 - n. T489749 - Richiedente: MSSPLA61C31G478C
Comune provincia di SCHEGGIA e PASCELUPPO

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

data Firma Lisandrelli Martina Ersilia

BOCCA DI: 400

023238 12 APR 89

PERUGIA

MODULARIO
F. rig. rend. 400

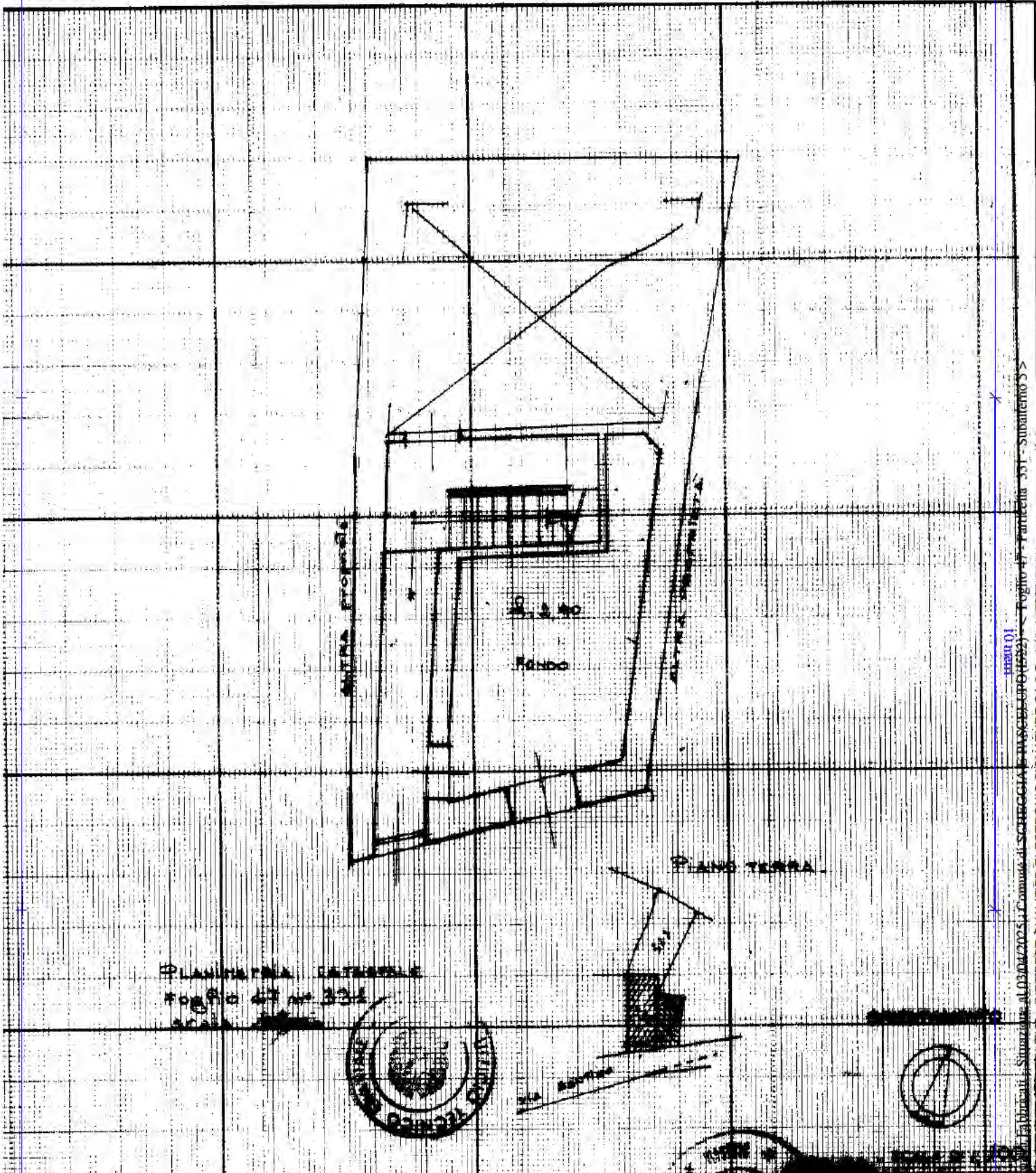


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 852)

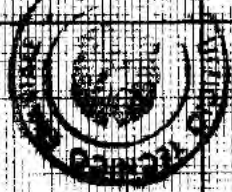
MOD. AN (CEU)

LIRE
400

Planimetria di u.i.u. in Comune di SCHEGGIA, PASCULUP via SENTINO civ.



PLANIMETRIA CATASTALE
Foglio 47 n. 331



Dichiarazione di N.C.
Ultima planimetria in attuazione
Data presentazione: 12/04/1989 - Data: 03/04/2025 - n. T489750 - Richiedente: MSSPLA61C31G478C
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)
F. n. 331 sub. 5

Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, cognome e nome)
LISANDRELLI MARTINA ERSILIA
iscritto all'elenco dei CATASTALISTI
della provincia di PERUGIA n. 2580
data Firma Lisandrelli Martine Ersilia

Stamp: 03/04/2025
Stamp: 12/04/1989
Stamp: 2023
Stamp: 12/04/1989

Stampa al 03/04/2025 su Comando di SCHEGGIA - Fascicolo 551 - Subfascio 5
Stampa al 12/04/1989 su Comando di SCHEGGIA - Fascicolo 551 - Subfascio 5

29/2025 RG. ES

ALLEGATO 8



Da: paolo.massetti@peritiagrari.pro
Inviato: sabato 12 luglio 2025 18:36
A: 'comune.scheggiaepascalupo@postacert.umbria.it'
Oggetto: Tribunale di Perugia - richiesta di accesso agli atti SUAPE -Esecuzione Immobiliare n29/2025
Allegati: Pec Nomina ctu .pdf; 27297685s.pdf; PLN_FGL 47 PART 260 SUB 13 .pdf; PLN_FGL 47 PART 331 SUB 5.pdf; PLN_FGL 47 PART 331 SUB 6.pdf; vISURA ATTUALE FABBRICATI [REDACTED].pdf

Buongiorno,

lo scrivente è nominato CTU nella procedura in oggetto come da documentazione allegata.

Con la presente si chiede copia delle concessioni edilizie e certificato di agibilità delle seguenti Unità Immobiliari intestate [REDACTED] residente in [REDACTED]:

Foglio 47 particella 331 sub 5; p. T, cat.C/2, classe 1, di mq. 17, rendita di Euro 13,17.(via Sentino)

Foglio 47 particella 331 sub 6; p. 1, cat.A/4, classe 1, di vani 3, rendita di Euro 86,76. (via Sentino)

Foglio 47 particella 260 sub 13; p. 1, cat.A/3, classe 1, di vani 4, rendita di Euro 175,60(via Roma)

Rimanendo a disposizione e in attesa di una Vs risposta invio cordiali saluti

Il CTU Paolo Massetti

Studio Agrario Massetti

Uff. – Tel/Fax 075 9976324

Cel 360236313

Email studioagrariomassetti@gmail.com

Pec paolo.massetti@peritiagrari.pro

Tutte le informazioni contenute in questo messaggio di posta elettronica ed i file ad esso allegati sono riservati e possono essere utilizzati esclusivamente dal destinatario specificato. L'accesso all' e-mail e l'eventuale uso del suo contenuto da parte di un qualsiasi soggetto a ciò non autorizzato sono severamente proibiti. Nel caso in cui si riceva il messaggio per errore è assolutamente vietato usarlo, copiarlo o comunque divulgarlo mediante comunicazione e/o diffusione e bisogna provvedere sia alla sua cancellazione sia alla distruzione di tutte le copie esistenti. Ringraziamo anticipatamente per la vostra preziosa collaborazione





COMUNE DI SCHEGGIA E PASCELUPO

PROVINCIA DI PERUGIA

P.zza Luceoli n. 7 – tel. 0759259722 fax 0759259724 – e-mail info@comunescheggiaepascelupo.it

Pec: comune.scheggiaepascelupo@postacert.umbria.it

AREA TECNICA

Prot. n° 6327

Scheggia e Pascelupo lì 22/09/2025

C.T.U. Perito Agr. Massetti Paolo

Voc. Caccia, 46

Marsciano (PG)

paolo.massetti@peritiagrari.pro

OGGETTO: Richiesta formale di accesso agli atti amministrativi – Prot. 4740/2025

Con riferimento alla richiesta di accesso agli atti da parte C.T.U. perito agrario Massetti Paolo, nominato dal Tribunale di Perugia, si comunica che dopo un'attenta ricerca, per l'edificio distinto al **Fg.47 con la part. 260 sub 13** (via Roma), presso l'archivio del Comune di Scheggia e Pascelupo è presente la seguente documentazione:

- ✓ Nulla osta per esecuzione lavori edili pratica 299 del 16/09/1976, intestata agli allora proprietari (fino al 1992) [REDACTED], relativa al rifacimento della copertura.

La costruzione originaria risulta essere presente già nella perimetrazione del centro abitato di Scheggia e Pascelupo, effettuata in ottemperanza all'art. 17 della Legge 06 agosto 1967 ed approvata con deliberazione C.C. n° 72 del 22/12/1968.

- ✓ Per quanto concerne le unità immobiliari distinte al **fg. 47 con la part. 331 sub 5 e 6**, non risultano pratiche in archivio, nemmeno a nome dei precedenti proprietari [REDACTED].

La costruzione originaria risulta essere presente già nella perimetrazione del centro abitato di Scheggia e Pascelupo, effettuata in ottemperanza all'art. 17 della Legge 06 agosto 1967 ed approvata con deliberazione C.C. n° 72 del 22/12/1968.

Per diritti di ricerca, presa visione ed estrazione copia nelle forme richieste, la S.V. dovrà produrre ricevuta attestante il versamento: di € 25.00 + 0.60.

Il versamento totale di € 25,60 potrà essere effettuato con una delle seguenti modalità :

1. Versamento su CC postale n° 12933065 intestato a Tesoreria Comune di Scheggia e Pascelupo.
2. Versamento tramite bonifico bancario intestato a Unicredit S.p.a. Agenzia di Scheggia e Pascelupo
IBAN : IT 66 Q 02008 38651 000000856432.

In entrambe i casi dovrà essere riportata nella causale la seguente dicitura : diritti accesso atti e nominativo del richiedente.

Una volta ricevuto il pagamento sarà nostra cura inviare la documentazione presente. (N.O. 1976)

Per eventuali chiarimenti, questo servizio è a disposizione della S.V. anche a mezzo telefono ☎
075/9259722 dalle 10.00 alle 13.00.

Distinti saluti

Il Responsabile dell'Area Tecnica

Geom. Paolo Capannelli





COMUNE DI SCHEGGIA E PASCELUPO

PROVINCIA DI PERUGIA

P.zza Luceoli n. 7 – tel .0759259722 fax 0759259724 – e-mail info@comunescheggiaepascelupo.it

Pec: comune.scheggiaepascelupo@postacert.umbria.it

AREA TECNICA – S.U.E.

Prot. n° 6354

Scheggia e Pascelupo 23/09/2025

C.T.U. Perito Agr. Massetti

Paolo

Voc. Caccia, 46

Marsciano (PG)

paolo.massetti@peritiagrari.pro

OGGETTO: Richiesta formale di accesso agli atti amministrativi – Prot. 4740/2025 – Richiedente Perito Agr. Massetti Paolo C.T.U. nominato dal Tribunale di Perugia.

Con riferimento alla richiesta di accesso agli atti in oggetto ed alla successiva richiesta da parte dello scrivente per il pagamento dei diritti di segreteria, ricerca e copia.

Vista la ricevuta di bonifico da parte del C.T.U. del Tribunale di Perugia P.A. Massetti Paolo, relativa ai diritti di cui sopra e per l'importo richiesto, pervenuta al prot. comunale con il n. 6345 del 23/09/2025.

Visto quanto sopra con la presente si tramette copia del Nulla Osta per esecuzione lavori edili pratica 299 del 16/09/1976 per l'immobile sito in via Roma.

E' gradita l'occasione per porgere distinti saluti

Il Responsabile dell'Area Tecnica
Geom. Paolo Capannelli





Prot. 299 / 76

AL SIGNOR SINDACO DEL COMUNE

DI SCHEGGIA E PASCELUPO;

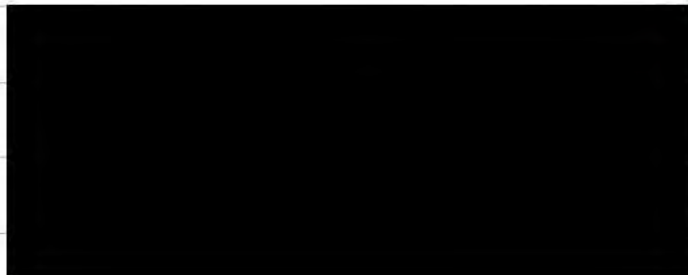
I sottoscritti [redacted]

[redacted] proprietarie del fabbricato in Scheggia, via Roma n. 6 fanno istanza alla S.V. ILL. MA onde ottenere il permesso per la sistemazione della copertura di detto fabbricato e precisamente il cambiamento delle travature in legno, molto deteriorate e pericolanti, con l'apposizione di travi varesi in cemento. Si fa presente che la volumetria del fabbricato non viene alterata.

Fiduciosi in un benevolo e sollecito accoglimento

Scheggia li, 17.8.1976

Con osservanza



Comune di Scheggia e Pascelupo
18 AGO. 1976 ★
Prot. N.° 2024
Cat. Classe Fasc.

Luigi Romeo -

Marca
da bollo

Comune di SCHEGGIA e PASCELUPOProvincia di PERUGIA**Nulla osta per esecuzione lavori edili****IL SINDACO**

Vista la domanda del Sig. [REDACTED]
per essere autorizzato a costruire riforamento copertura

in questo Comune in Via Roma n. 5

Visti i disegni e il tipo allegati alla domanda stessa ;

Sentito il parere favorevole della Commissione Edilizia in data 17/05/2008 ;

Visti i regolamenti Comunali di Edilizia, Igiene, Polizia locale e tutela delle strade comunali ;

Visto il capo IV° del titolo II° della legge 17 agosto 1942, n. 1150 ;

Vista la denuncia relativa alle Imposte di Consumo sul materiale da costruzione edilizio che verrà impiegato ;

Vista la legge Comunale e Provinciale ;

Visto il c.c., libro terzo, proprietà edilizia ;

Visto il regolamento generale per l'igiene del lavoro, approvato con R. D. 14 aprile 1927, n. 530 ;

Concede il proprio

NULLA OSTA

al Signor [REDACTED]

per l'esecuzione dei lavori di cui si tratta, sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia di edilizia, di igiene e di polizia locale in conformità al progetto presentato o secondo le migliori norme dell'arte, perchè riesca solida, igienica, decorosa ed atta alla sua destinazione,

tanto per i materiali usati quanto per il sistema costruttivo adottato, nonché sotto le prescrizioni delle prescrizioni di seguito riportate;

1. - Che siano salvi, riservati e rispettati i diritti di terzi;
2. - Chi fabbrica non deve mai ingombrare le vie e gli spazi pubblici adiacenti alle fabbriche e deve osservare tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persone e a cose ed assicurare quanto è possibile, gli incomodi che i terzi possono risentire dalle esecuzioni di tali opere;
3. - Il luogo destinato all'opera deve essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie o spazi pubblici;
4. - Per eventuali occupazioni di aree stradali si deve ottenere speciale autorizzazione dell'Ufficio Comunale.

Le aree così occupate devono essere restituite nel pristino stato, a lavoro ultimato o anche prima su richiesta dell'Ufficio Comunale, nel caso che la costruzione venisse abbandonata o sospesa oltre un certo tempo;

5. - Se nel manomettere il suolo pubblico il costruttore incontrasse manufatti per servizio pubblico deve usare ogni cautela per non danneggiarli e deve darne contemporaneamente avviso alle imprese proprietarie per i provvedimenti del caso;

6. - Gli assiti di cui al paragrafo 3 od altri ripari devono essere imbiancati agli angoli salienti a tutta altezza e muniti pure agli angoli di una lanterna a vetri rossi da mantenersi accesa dal tramonto al levar del sole, secondo l'intero orario della pubblica illuminazione stradale. Questa lanterna deve essere collocata in modo da avere dimensioni tali da rendere facilmente visibili il recinto od il riparo su cui è collocata;

7. - A cura del costruttore deve essere richiesta tempestivamente la visita del rustico;

8. - L'Ufficio comunale fa riserva delle tasse speciali e degli eventuali canoni, precari ecc. che risultassero applicabili ad opere ultimate a tenore dei relativi regolamenti.

.....
.....
.....
.....
.....

Il proprietario e l'assuntore dei lavori sono entrambi responsabili di ogni eventuale inosservanza alle norme generali di leggi e di regolamenti comunali come delle modalità esecutive fissate nella presente licenza di costruzione.

Alla presente si allegano in restituzione, un esemplare di ciascuno dei disegni presentati in doppio e vistati.

Dalla Residenza Municipale, li 16 SET. 1976 197.....



IL SINDACO

29/2025 RG. ES

ALLEGATO 9





NUMERO 46152/11252 DEL REPERTORIO _____

COMPRAVENDITA _____

REPUBBLICA ITALIANA _____

L'anno duemilaquattro il giorno Trenta _____

del mese di gennaio _____

(30 gennaio 2004) _____

in Perugia [redacted]

Avanti a me dr. Antonio Fabi, Notaio in Gualdo Tadino, iscritto nel Collegio Notarile del Distretto di Perugia, senza l'assistenza dei testimoni avendovi i comparenti col mio consenso, espressamente e concordemente rinunciato a norma di legge: _____

sono presenti: _____

1= [redacted] residente a [redacted]

[redacted] codice fiscale [redacted]

2= [redacted]

[redacted] codice fiscale [redacted]

I detti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, con questo atto convengono e stipulano quanto segue. _____

2 FEB 2004
873,22
offocento settantatre / 22

366

La sunnominata [redacted] vende, con tutte le garanzie di legge, al suddetto [redacted], che accetta: _____

"Porzione di fabbricato situata in Comune di Scheggia e Pascelupo, Via Roma, comprendente appartamento al primo piano, composto da due camere, cucina, ripostiglio e servizio, distinta nel catasto fabbricati al foglio 47 con la particella 260/13, vani 4, cat.A/3, classe 1, rendita catastale euro 175,6;

confinanti *parti comuni 2 parti 201,*
[redacted] *salvo se 201* _____

Nella vendita sono compresi i proporzionali e correlativi diritti di condominio sulle parti comuni del fabbricato ed in particolare sul vano scala e l'ingresso distinti in catasto al foglio 47 con la particella 260/11. _____

Questa vendita viene fatta ed accettata per il convenuto prezzo di euro *20.500,00 (ventimila cinquecento*

virgola euro zero) _____

che la parte venditrice dichiara di aver interamente ricevuto prima della stipulazione di questo atto dalla parte acquirente, alla quale rilascia ampia e finale quietanza di saldo.

Per effetto di tale vendita, la parte venditrice pone la parte acquirente nell'immediato e pieno possesso dei beni suddescritti, che ad essa cede e trasferisce con tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù inerenti, con la promessa della piena libertà da ogni vincolo ed ipoteca e con la garanzia



per l'evizione a norma di legge. _____

La parte venditrice da me Notaio preventivamente ammonita sulla responsabilità penale cui può andare incontro in caso di dichiarazione mendace dichiara ed attesta avanti a me, ai sensi e per gli effetti degli articoli 3 e 76 del D.P.R. 445/2000, assumendosene la piena responsabilità: _____
 = ai fini di cui alla Legge 28 Febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni e del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 che il fabbricato di cui fa parte la porzione in oggetto è stato iniziato anteriormente al 1 Settembre 1967 e che successivamente non sono state mai eseguite opere richiedenti licenze, concessioni, od autorizzazioni. _____

Ai fini fiscali l'acquirente chiede tutti i benefici fiscali spettanti ai sensi dell'art.1, comma 4, nota II - bis della parte prima della tariffa allegata al D.P.R.26 aprile 1986 n.131 e a tal fine dichiara: _____

- che l'immobile compravenduto è casa d'abitazione non di lusso secondo i criteri di cui al Decreto del Ministro dei Lavori Pubblici 2 agosto 1969, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n.218 del 27 agosto 1969; _____

- che l'immobile stesso è ubicato nel territorio del Comune in cui esso acquirente si obbliga di stabilire la propria residenza entro diciotto mesi da oggi; _____

- che non è titolare esclusivo o in comunione con il coniuge di proprietà usufrutto, uso e abitazione di altra casa di a-

bitazione nel territorio del Comune in cui è ubicato l'immo-
bile acquistato;

- che non è titolare neppure per quote, anche in regime di
comunione legale su tutto il territorio nazionale dei diritti
di proprietà, usufrutto, uso e abitazione e nuda proprietà di
abitazione acquistata da esso acquirente o dal proprio coniu-
ge con le agevolazioni di cui all'art.1 della tariffa, parte
prima, allegata al T.U. approvato con D.P.R. 26 aprile 1986
n.131, ovvero delle agevolazioni richiamate nell'articolo
stesso.

La venditrice dichiara che i beni sudescritti sono a lei per-
venuti per successione al fu [REDACTED], registrata a
Terni il 25 novembre 1961 al vol.395 n.41 e per successione
alla fu [REDACTED], registrata a Terni il 13 settembre
1988 al vol.650 n.25.

Le parti dichiarano di rinunciare a qualsiasi ipoteca legale
possa derivare dal presente atto, esonerando il Conservatore
da ogni responsabilità.

Ai sensi della legge 19 maggio 1975 n.151:

= la venditrice dichiara di essere vedova;

= l'acquirente dichiara di essere legalmente separato.

Richiesto io Notaio, ho ricevuto il presente atto, contenuto in due fogli, dattiloscritti da persona di mia fiducia e parte completato di mio pugno in pagine quattro e parte della quinta, del quale ne ho poi dato lettura, alle parti, che da me interpellate lo hanno dichiarato conforme alla loro volontà.

Viene quindi sottoscritto come viene firmato a margine il foglio non contenente le firme finali dai comparenti, e da me Notaio.

[Redacted signature area]

Stefano P. [Signature]


TAA scritto il 03-08-2004
al n. 3146 reg. gen.
rl. n. 2144 reg. part.

SPECIFICA

Bollo	€ 20,66
Cassa N.	€
Tassa A.	€ 19,50
Scritturato	€ 1,53
Repertorio	€ 0,26
Onorario	€ 195,00
TOTALE	€ 236,95

Firmato Da: PAOLO MASSETTI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Series 1124c





Ministero della Giustizia
ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE DI PERUGIA

Copia conforme all'originale sottoscritta con firma elettronica in Perugia.

Si rilascia esente dal bollo perché richiesta per uso art. 18 DPR 115/2000.



Il Capo Archivio Reggente
Assistente Amministrativo
NADIA PICA





NUMERO 46153/11253 DEL REPERTORIO _____

COMPRAVENDITA _____

REPUBBLICA ITALIANA _____

L'anno duemilaquattro il giorno Trenta _____

del mese di gennaio _____

(30 gennaio 2004) _____

in Perugia [redacted]

[redacted]

Avanti a me dr. Antonio Fabi, Notaio in Gualdo Tadino, iscritto nel Collegio Notarile del Distretto di Perugia, senza l'assistenza dei testimoni avendovi i comparenti col mio consenso, espressamente e concordemente rinunciato a norma di legge: _____

sono presenti: _____

1= [redacted]

[redacted]

codice fiscale [redacted]; _____

2= [redacted]

[redacted]

[redacted]

codice fiscale [redacted]

I detti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, con questo atto convengono e stipulano quanto segue. _____

Il sunnominato [redacted] vende, con tutte le garanzie di _____

2 FEB. 2004
[redacted]
11
1.09.11
willedecantone/11



legge, al suddetto [REDACTED], che accetta: _____

"Porzione di fabbricato situata in Comune di Scheggia e Pascelupo, Via Sentino, comprendente fondo a pianoterra ed appartamento di tre vani e servizi al primo piano, distinta nel catasto fabbricati al foglio 47: _____

= particella 331/5, metri quadrati 17, cat.C/2, classe 1, rendita catastale euro 13,17; _____

= particella 331/6, vani 3, cat.A/4, classe 1, rendita catastale euro 86,76; _____

confinanti strada, [REDACTED] salvo altri." _____

Nella vendita sono compresi i proporzionali e correlativi diritti di condominio sulle parti comuni del fabbricato ed in particolare sul vano scala e sulle soffitte al terzo piano, distinte nel catasto fabbricati al foglio 47 con le particelle 331/4= 331/7. _____

Questa vendita viene fatta ed accettata per il convenuto prezzo di euro 12'000,00 _____

(dodicimila virgola zero zero) _____

che la parte venditrice dichiara di aver interamente ricevuto prima della stipulazione di questo atto dalla parte acquirente, alla quale rilascia ampia e finale quietanza di saldo. _____

Per effetto di tale vendita, la parte venditrice pone la parte acquirente nell'immediato e pieno possesso dei beni suddescritti, che ad essa cede e trasferisce con tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù inerenti, con la promessa della

piena libertà da ogni vincolo ed ipoteca e con la garanzia per l'evizione a norma di legge. _____

La parte venditrice da me Notaio preventivamente ammonita sulla responsabilità penale cui può andare incontro in caso di dichiarazione mendace dichiara ed attesta avanti a me, ai sensi e per gli effetti degli articoli 3 e 76 del D.P.R. 445/2000, assumendosene la piena responsabilità: _____

= ai fini di cui alla Legge 28 Febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni e del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 che il fabbricato di cui fa parte la porzione in oggetto è stato iniziato anteriormente al 1 Settembre 1967 e che successivamente non sono state mai eseguite opere richiedenti licenze, concessioni, od autorizzazioni. _____

Il venditore dichiara che i beni sudescritti sono a lui pervenuti con atto mio rogito 24 gennaio 2004, registrato a Gualdo Tadino il 26 gennaio 2004 al n.551T. _____

Le parti dichiarano di rinunciare a qualsiasi ipoteca legale possa derivare dal presente atto, esonerando il Conservatore da ogni responsabilità. _____

Ai sensi della legge 19 maggio 1975 n.151: _____

= il venditore dichiara di essere celibe; _____

= l'acquirente dichiara di essere legalmente separato. _____

376

TAA scritto il 03-02-2004
al n. 3147 reg. gen.
il n. 2145 reg. part.

Richiesto io Notaio, ho ricevuto il presente atto, contenuto in un foglio, dattiloscritto da persona di mia fiducia e parte completato di mio pugno in pagine tre e parte della quarta, del quale ne ho poi dato lettura, alle parti, che da me interpellate lo hanno dichiarato conforme alla loro volontà. Viene quindi sottoscritto dai componenti, e da me Notaio.

SPECIFICA

Bollo € 10,33
Cassa N. €
Tassa A. € 15,30
Scritturato € 2,06
Repertorio € 0,26
Incarico € 158,00
TOTALE € 186,45



[Handwritten signature]



Ministero della Giustizia
ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE DI PERUGIA

Copia conforme all'originale sottoscritta con firma elettronica in Perugia.

Si rilascia esente dal bollo perché richiesta per uso art. 18 DPR 115/2000.



Il Capo Archivio Reggente
Assistente Amministrativo
NADIA PICA



29/2025 RG. ES

ALLEGATO 10



Ispezione telematica

Ispezione n. T157183 del 23/10/2025

per immobile

Motivazione ES IMMOBILIARE TRIBUNALE PG 29/2025

Richiedente MSSPLA per conto di 80005490547

Dati della richiesta

Immobile : Comune di SCHEGGIA E PASCELUPO (PG)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 47 - Particella 331 - Subalterno 6
Periodo da ispezionare: dal 01/01/2005 al 23/10/2025
Ulteriori restrizioni:
Periodo da ispezionare: dal 01/01/2005 al 23/10/2025

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 10/11/1992 al 23/10/2025

Elenco immobili

Comune di SCHEGGIA E PASCELUPO (PG) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0047 Particella 00331 Subalterno 0006

Elenco sintetico delle formalita

1. TRASCRIZIONE del 13/12/2007 - Registro Particolare 23105 Registro Generale 41177
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 0/3 del 10/10/2007
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE del 10/06/2009 - Registro Particolare 10174 Registro Generale 15904
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA Repertorio 0 del 25/11/2008
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 3696 del 25/07/2023 (CANCELLAZIONE)
3. ISCRIZIONE del 09/01/2024 - Registro Particolare 61 Registro Generale 685
Pubblico ufficiale FABI ANTONIO Repertorio 46154 del 30/01/2004
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 635 del 2004
4. TRASCRIZIONE del 27/02/2025 - Registro Particolare 3903 Registro Generale 5339



Direzione Provinciale di PERUGIA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 23/10/2025 Ora 18:41:37
Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T157183 del 23/10/2025

per immobile

Motivazione ES IMMOBILIARE TRIBUNALE PG 29/2025

Richiedente MSSPLA per conto di 80005490547

Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE Repertorio 355 del 10/02/2025

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico



Ispezione telematica

Ispezione n. T156532 del 23/10/2025

per immobile

Motivazione ES IMMOBILIARE TRIBUNALE PG 29/2025

Richiedente MSSPLA per conto di 80005490547

Dati della richiesta

Immobile : Comune di SCHEGGIA E PASCELUPO (PG)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 47 - Particella 260 - Subalterno 13

Periodo da ispezionare: dal 01/01/2005 al 23/10/2025

Ulteriori restrizioni:
Periodo da ispezionare: dal 01/01/2005 al 23/10/2025

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 10/11/1992 al 23/10/2025

Elenco immobili

Comune di SCHEGGIA E PASCELUPO (PG) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0047 Particella 00260 Subalterno 0013

Elenco sintetico delle formalita

1. TRASCRIZIONE del 13/12/2007 - Registro Particolare 23105 Registro Generale 41177
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 0/3 del 10/10/2007
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE del 10/06/2009 - Registro Particolare 10174 Registro Generale 15904
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA Repertorio 0 del 25/11/2008
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 3696 del 25/07/2023 (CANCELLAZIONE)
3. ISCRIZIONE del 27/01/2010 - Registro Particolare 418 Registro Generale 2322
Pubblico ufficiale Equitalia Gerit S.p.A. Repertorio 100152/97 del 11/01/2010
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICato dal d.lgs. 46/99
e dal d.lgs. 193/01
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 679 del 21/03/2014 (CANCELLAZIONE TOTALE)



Direzione Provinciale di PERUGIA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 23/10/2025 Ora 18:37:51
Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T156532 del 23/10/2025

per immobile

Motivazione ES IMMOBILIARE TRIBUNALE PG 29/2025

Richiedente MSSPLA per conto di 80005490547

4. ISCRIZIONE del 09/01/2024 - Registro Particolare 61 Registro Generale 685
Pubblico ufficiale FABI ANTONIO Repertorio 46154 del 30/01/2004
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 635 del 2004

5. TRASCRIZIONE del 27/02/2025 - Registro Particolare 3903 Registro Generale 5339
Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE Repertorio 355 del 10/02/2025
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico



Ispezione telematica

Ispezione n. T157560 del 23/10/2025

per immobile

Motivazione ES IMMOBILIARE TRIBUNALE PG 29/2025

Richiedente MSSPLA per conto di 80005490547

Dati della richiesta

Immobile : Comune di SCHEGGIA E PASCELUPO (PG)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 47 - Particella 331 - Subalterno 5
Periodo da ispezionare: dal 01/01/2005 al 23/10/2025
Ulteriori restrizioni:
Periodo da ispezionare: dal 01/01/2005 al 23/10/2025

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 10/11/1992 al 23/10/2025

Elenco immobili

Comune di SCHEGGIA E PASCELUPO (PG) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0047 Particella 00331 Subalterno 0005

Elenco sintetico delle formalita

1. TRASCRIZIONE del 13/12/2007 - Registro Particolare 23105 Registro Generale 41177
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 0/3 del 10/10/2007
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE del 10/06/2009 - Registro Particolare 10174 Registro Generale 15904
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA Repertorio 0 del 25/11/2008
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 3696 del 25/07/2023 (CANCELLAZIONE)
3. ISCRIZIONE del 09/01/2024 - Registro Particolare 61 Registro Generale 685
Pubblico ufficiale FABI ANTONIO Repertorio 46154 del 30/01/2004
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 635 del 2004
4. TRASCRIZIONE del 27/02/2025 - Registro Particolare 3903 Registro Generale 5339



Direzione Provinciale di PERUGIA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 23/10/2025 Ora 18:44:01
Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T157560 del 23/10/2025

per immobile

Motivazione ES IMMOBILIARE TRIBUNALE PG 29/2025

Richiedente MSSPLA per conto di 80005490547

Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE Repertorio 355 del 10/02/2025

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

