



Studio Tecnico Dr. Giovanni Alberti

Agronomo - Geometra

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

All'Ill.mo Giudice dell'esecuzione Dr. Umberto Rana

Esecuzione immobiliare n. 529/2010 R.G. Es. e n. 274/2010

R.G. Es. riunita

promossa da

[REDACTED]

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Con propria ordinanza datata 15 giugno 2011 il Giudice dell'esecuzione, Dr. Umberto Rana, nominava Consulente Tecnico d'Ufficio, nel procedimento sopra emarginato, il sottoscritto Dr. Giovanni Alberti, agronomo e geometra libero professionista, iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Perugia con il numero 584 ed all'albo dei C.T.U. del Tribunale della stessa città.

Durante l'udienza del 25 ottobre 2011, il sottoscritto, quale C.T.U., prestava il giuramento di rito ed allo stesso veniva

conferito il seguente incarico:

“ il giudice dispone che il perito, prima di ogni altra attività, controlli la completezza dei documenti di cui l'art. 567 co. 2 c.p.c., segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o idonei; successivamente

PROVVEDA

l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione, alle parti a mezzo di posta, e-mail o fax, dell'inizio delle operazioni peritali

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

2 .ad una sommaria elencazione e descrizione sintetica dei beni, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della

sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), del contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.)delle caratteristiche e della destinazione della zona e dei servizi da essa offerti; degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, identificando ciascun immobile con una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo;

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

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 (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 concessi con il carattere storico-artistico) e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura ovvero risulteranno non opponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, difformità urbanistico-edilizie, difformità catastali);

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

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

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

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

d. eventuali cause in corso;

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

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 le
opportune informazioni presso destinazione urbanistica previsto
dalla vigente normativa. In caso di esistenza di opere abusive, ad
indicare l'eventuale sanabilità ai sensi delle Leggi 47/85 e
724/94 e i relativi costi, assumendo le opportune informazioni
presso gli Uffici Comunali competenti;

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

10. a descrivere analiticamente ciascuno dei beni compresi nel
lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi
intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL (appartamento,
capannone, ecc.) con riferimento alla lettera che
contraddistingue l'immobile del 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 di ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico, etc..) precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; ad indicare altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.);

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

12 .a valutare, nel caso di pignoramento di quota indivisa, la sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita delle 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;

13 .ad allegare a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, il certificato di definita 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 di terzo occupante;

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

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

16 .a riferire immediatamente al giudice circa ogni richiesta di

sospensione nel corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;

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

Con propria ordinanza del 11.11.2011 il G.E. disponeva che lo scrivente C.T.U. procedesse alla stima dei soli beni immobili diversi pignorati nell'ambito del procedimento esecutivo n. 529/2010 redigendo un'unica bozza dell'ordinanza di vendita formando i lotti con i beni immobili di entrambe le procedure. Per tale motivo i lotti del presente elaborato saranno indicati con numerazione da 2 in poi in quanto il lotto n. 1 sarà rappresentato dal bene individuato dalla C.T.U. del Geom. Mirco Bacelli datata 08.06.2011.

Nella ordinanza di incarico il Giudice dell'esecuzione disponeva inoltre che il C.T.U. depositasse il proprio elaborato peritale almeno 45 (quarantacinque) giorni prima dell'udienza di rinvio, dallo stesso fissata al 01 febbraio 2012.

Ricevuto l'incarico il tecnico procedeva all'analisi della documentazione contenuta nel fascicolo d'Ufficio verificandone la completezza ed individuando i beni da valutare (primo punto dell'incarico). Il C.T.U. procedeva inoltre, come da incarico conferitogli, a comunicare, a mezzo di lettera raccomandata A.R.

datata 28 ottobre 2011 (allegato n. 1), la data ed il luogo dell'Inizio delle Operazioni Peritali, a tutti gli interessati al procedimento ed in particolare all'esecutato, al legale del creditore procedente ed ai legali degli altri creditori intervenuti.

In detta lettera il C.T.U. fissava l'Inizio delle Operazioni Peritali, per il giorno 22 novembre 2011, ore 9.00 presso l'immobile oggetto di pignoramento.

Nella data ed ora fissate avevano inizio le operazioni peritali alla presenza del solo C.T.U., il quale non poteva accedere all'immobile pignorato. Nel medesimo giorno, in tarda serata, l'esecutata inviava a mezzo fax certificato medico con il quale dichiarava l'impossibilità di presenziare al sopralluogo fissato dal C.T.U. (allegato n. 2). Successivamente lo scrivente contattava telefonicamente il padre dell'esecutata fissando un ulteriore sopralluogo per il giorno 01 dicembre 2011. Nella data sopra indicata avevano seguito le operazioni peritali alla presenza del Sig. ~~XXXXXXXXXX~~ in qualità di padre delegato dell'esecutata. In tale occasione è stato possibile prendere visione delle condizioni degli immobili pignorati ed effettuare i necessari rilievi tecnici, scattando anche numerose foto in digitale che in parte vengono allegate alla presente relazione per meglio documentare lo stato dei luoghi.

Lo scrivente si recava inoltre, più volte, presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Città di Castello, al fine di richiedere e ritirare la necessaria documentazione tecnica ed urbanistica.

Alla luce delle indagini svolte, delle informazioni assunte, della documentazione contenuta in atti e di quanto visto ed accertato, il sottoscritto C.T.U. è in grado di espletare l'incarico ricevuto dal Signor Giudice dell'Esecuzione.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

ED EVENTUALI VARIAZIONI INTERVENUTE (punto 1 del quesito)

Il bene immobile oggetto della presente valutazione viene come di seguito individuato nell'atto di pignoramento a firma dell'Avv. Riccardo Foni: "...di sottoporre a pignoramento gli immobili di proprietà di **SEPARINI MARIA** **SEPARINI MARIA** mi fornisce e sottoscrive la seguente descrizione:

In Comune di Città di Castello(PG):

-quota della piena proprietà pari all'intero censiti al Catasto Terreni di detto Comune al Fg.36 Part.lle 44, 55, 56, 57, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66; Fg. 35 Part.lle 51, 54, 71, 74; Fg.36 Part.lle 48, 49, 50, 51, 58, 59, 79, 82, 86, 87, 88, 89, 101, 102, 104, 105, 109, 110, 152, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 170; Fg.37 Part.lle 17, 18, 19, 20, 96, 97, 100, 101, 111, 112, 118, 122, 147, 148, 149, 152, 159, 168; Fg.68 Part.lla 203;

-quota della piena proprietà pari all'intero censiti al Catasto Fabbricati di detto Comune al Fg. 68 Part.lla 203, Sub. 16 (magazzini e locali di deposito), Part.lla 203 Sub. 17 abitazione di tipo economico), Part.lla 1183 (ente urbano); Fg. 37 Part.lla 154(fabbricati per attività agricole).

Gli immobili censiti al Catasto Terreni del comune di

Città di Castello al fg. 68 Part.IIa 203 e gli immobili censiti al

Catasto Fabbricati di detto Comune al Fg. 68 Part.IIa 203, Sub.

16 (magazzini e locali di deposito), Part.IIa 203 Sub. 17

(abitazione di tipo economico), Part.IIa 1183 (ente urbano) non

sono oggetto della presente relazione in quanto già stimati nella

esecuzione immobiliare n. 274/2010 R.G. Es. a firma del Geom.

Bacelli Mirco.

Si propone di seguito l'attuale individuazione catastale

dei beni pignorati oggetto della presente relazione:

COMUNE DI CITTÀ DI CASTELLO

CATASTO TERRENI

INTESTATO:

~~Comune di Castello - Catasto Terreni - Foglio 35 Particelle 51, 54, 71, 74, 44, 48~~

proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni;

	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie	R.D.	R.A.	
-	35	51	bosc.ceduo	4	0.17.81	€ 0,74	€ 0,28	✓
			pasc. arb.	3	0.61.09	€ 2,52	€ 1,58	
-	35	54	bosco misto	3	0.08.00	€ 0,33	€ 0,08	✓
			pasc. cesp.	2	0.00.90	€ 0,02	€ 0,01	
-	35	71	semin. arb.	3	0.71.60	€24,04	€ 27,73	✓
-	35	74	bosco ceduo	4	0.00.35	€ 0,01	€ 0,01	✓
			pasc. arb.	3	0.05.85	€ 0,24	€ 0,15	
-	36	44	pasc. cesp.	3	0.03.60	€ 0,04	€ 0,02	✓
-	36	48	semin.	5	0.17.70	€ 3,66	€ 5,03	✓

	36	49	pasc. arb.	2	0.04.10	€ 0,23	€ 0,15
	36	50	pasc. arb.	2	0.32.00	€ 1,82	€ 1,16
	36	51	bosc.ceduo	4	0.64.30	€ 2,66	€ 1,00
	36	55	bosco misto	3	0.17.51	€ 0,72	€ 0,18
			pasc. arb.	2	0.01.39	€ 0,08	€ 0,05
	36	56	seminativo	5	1.86.10	€38,45	€ 52,86
	36	57	bosc.ceduo	3	0.07.80	€ 0,40	€ 0,12
	36	58	bosc.misto	3	0.09.38	€ 0,39	€ 0,10
	36	59	semin.	4	0.41.00	€ 11,65	€ 14,82
	36	60	seminativo	4	0.24.70	€ 7,02	€ 8,93
	36	61	pasc. arb.	3	0.06.28	€ 0,26	€ 0,16
	36	62	pasc. arb.	3	0.03.70	€ 0,15	€ 0,10
	36	63	semin.arb.	4	0.19.40	€ 5,51	€ 7,01
	36	64	seminativo	4	0.97.30	€27,64	€ 35,18
	36	65	pasc. arb.	2	0.09.00	€ 0,51	€ 0,33
	36	66	bosco misto	2	0.07.80	€ 0,52	€ 0,16
	36	79	pasc. arb.	2	0.08.40	€ 0,48	€ 0,30
	36	82	semin. arb.	3	1.09.10	€ 36,62	€ 42,26
	36	86	semin.	4	0.10.00	€ 2,84	€ 3,62
			pasc. arb.	2	0.29.90	€ 1,70	€ 1,08
	36	87	semin.	4	0.12.40	€ 3,52	€ 4,48
	36	88	semin.	4	0.60.00	€ 17,04	€ 21,69
			semin. arb.	4	0.19.50	€ 5,54	€ 7,05
	36	89	bosc.ceduo	3	0.05.40	€ 0,28	€ 0,08
	36	101	prato	1	0.01.00	€ 0,15	€ 0,10

		pasc. cesp.	3	0.00.20	€ 0,01	€ 0,01	
• /	36 102	semin.	4	0.14.00	€ 3,98	€ 5,06	
		semin. arb.	4	0.06.00	€ 1,70	€ 2,17	
• /	36 104	semin. arb.	4	0.19.50	€ 5,54	€ 7,05	
• /	36 105	semin.	4	0.05.80	€ 1,65	€ 2,10	
• /	36 109	semin.	5	0.13.20	€ 2,73	€ 3,75	
• /	36 110	bosc.ceduo	2	0.95.90	€ 6,44	€ 2,97	
• /	36 152	semin. arb.	4	0.00.20	€ 0,06	€ 0,07	
• /	36 162	pasc. arb.	2	0.04.70	€ 0,27	€ 0,17	
• /	36 163	semin. arb.	3	0.04.30	€ 1,44	€ 1,67	
• ✓	36 164	bosco misto	3	0.00.32	€ 0,01	€ 0,01	
• ✓	36 165	semin.	4	0.03.00	€ 0,85	€ 1,08	
• /	36 166	pasc. arb.	2	0.09.30	€ 0,53	€ 0,34	
• /	36 167	pasc. arb.	2	0.02.40	€ 0,14	€ 0,09	
• /	36 170	semin. arb.	4	0.00.15	€ 0,04	€ 0,05	
• /	37 17	pascolo	1	0.31.30	€ 1,62	€ 0,65	
• ✓	37 18	bosc.ceduo	4	3.47.80	€ 14,37	€ 5,39	
• ✓	37 19	~~bosco misto~~	~~3~~	~~2.00.10~~	~~€ 8,27~~	~~€ 2,07~~	
• /	37 20	bosco misto	3	0.20.00	€ 0,83	€ 0,21	
		bosc. ceduo	4	0.06.80	€ 0,28	€ 0,11	
• /	37 96	bosco misto	3	0.03.30	€ 0,14	€ 0,03	
		pasc. arb.	2	0.01.10	€ 0,06	€ 0,04	
• /	37 97	semin.	4	0.20.80	€ 5,91	€ 7,52	
• /	37 100	bosco misto	3	0.05.00	€ 0,21	€ 0,05	
		pasc. arb.	3	0.00.40	€ 0,02	€ 0,01	

catastale. Quest'ultima è consistita nella predisposizione e presentazione di tipo mappale e successiva presentazione di denuncia di variazione DOCFA.

A seguito di questo si riporta l'attuale individuazione catastale al catasto fabbricati di detta particella:

CATASTO FABBRICATI

INTESTATO:

~~Il fabbricato è intestato a [redacted] in data 20/05/11~~

Fg.	Part.	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
37	159	1	C/2	2	mq. 21	€ 19,52

Per ulteriori dettagli in merito a quanto sopra descritto, si allegano alla presenta visure catastali (allegato n. 3), estratto di mappa in scala 1:2000 (allegato n. 4), fotografia aerea con sovrapposta planimetria catastale (allegato n. 5), planimetrie catastali urbane in scala 1:200 (allegato n. 6) e documentazione inerente la variazione catastale apportata (allegato n. 7).

DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI PIGNORATI

(Punto n. 2 del quesito)

I beni oggetto del presente pignoramento consistono in un fabbricato ubicato in Comune di Città di Castello, località Vallurbana ed in terreni collocati in zone limitrofe al fabbricato stesso. Il fabbricato fa parte del nucleo storico di Vallurbana ed è stato recentemente ristrutturato per destinarlo ad attività agrituristica con ristorazione. I terreni agricoli sono in parte coltivati con le tradizionali colture a ciclo autunno-vernino, in

parte coltivati a prato-pascolo ed in parte a bosco.

TITOLO DI PROPRIETA' PER L'IMMOBILE

PIGNORATO (punto n. 3 del quesito)

Dalla documentazione in atti è possibile verificare che, alla data del pignoramento, gli immobili oggetto di valutazione, erano di proprietà dell'esecutata, per i diritti di piena proprietà, in forza di atto a rogito notaio Marco Fanfani del 28.02.2003, rep. n. 1215/366, reg.to a Città di Castello il 28.02.2003 al n. 170 serie 1T, trascritto a Perugia il 03.03.2003 al reg. part. n. 4599 (allegato n. 8).

STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

(punto n. 4 del quesito)

Al momento del sopralluogo i beni risultavano in possesso all'esecutata ad eccezione del terreno individuato al Catasto Terreni del Comune di Città di Castello, foglio di mappa n. 37 part. 96-97-100-101. Per tale terreno è stato prodotto al C.T.U. contratto di affitto di fondo rustico tra l'esecutata ed il Sig. Simoncini Eliseo del 02.09.2009 con canone annuo di € 100,00 e scadenza al 10.11.2013. Detto contratto risulta registrato all'Agenzia delle Entrate di Città di Castello in data 10.11.2009 al n. 2284 serie 3. Trattasi di contratto registrato successivamente alla data di trascrizione del pignoramento e pertanto tale atto non risulta essere opponibile a terzi.

FORMALITA', VINCOLI E ONERI CHE RESTERANNO A

CARICO DELL'ACQUIRENTE E QUELLI DA

CANCELLARE E NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**(punto n. 5 del quesito)**

Dalla documentazione in atti risulta che gli immobili pignorati non sono gravati da vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente, mentre sono presenti le seguenti formalità da cancellare non opponibili all'acquirente:

Iscrizioni a tutto il 04.01.2011

• n. part. 3587 del 26.05.2008 – ~~note cautelative in garanzia di~~
~~mutuo finanziato a favore della Banca della Marche SpA~~
 contro ~~_____~~ gravante su tutti gli immobili oggetto della presente relazione.

• n. part. 1921 del 03.04.2009 con ann. 3796/09 – ~~ipoteca~~
~~giudiziale conseguente al decreto ingiuntivo a favore della Banca~~
~~Comunale di Ancona e del Lago Soc. Coop. A.R. e contro~~
~~Cenciarini Maria~~ gravante su tutti gli immobili oggetto della presente relazione ad eccezione del bene censito al CT del Comune di Città di Castello fg. 37 part. 159 sub 1.

• n. part. 2795 del 21.05.2010 – ~~ipoteca giudiziale conseguente al~~
~~decreto ingiuntivo a favore di Linea Verde S.r.l. di Bari~~
~~Massimo e Rossa Marianna e c. contro Cenciarini Maria~~
 gravante su tutti gli immobili oggetto della presente relazione.

Trascrizioni a tutto il 04.01.2011

• n. part. 16485 del 08.10.2010 – ~~ipoteca cautelativa in garanzia di~~
~~mutuo finanziato a favore della Linea Verde S.r.l. di Bari~~
~~Massimo e Rossa Marianna e c. contro Cenciarini Maria~~ gravante su tutti i

beni oggetto della presente relazione.

* * * * *

Il C.T.U. ha provveduto ad effettuare un aggiornamento dei gravami a carico dell'esecut[REDACTED] alla data del 13.12.2011, riscontrando delle formalità gravanti su altri immobili non oggetto della presente relazione. Si allega alla presente il risultato dell'ispezione telematica presso l'agenzia del Territorio di Perugia (allegato n. 9).

**EVENTUALI SPESE FISSE DI GESTIONE O
MANUTENZIONE STRAORDINARIE E CONDOMINIALI
(punto 6 del quesito)**

Da quanto riferito allo scrivente da parte del padre dell'esecutata, gli immobili pignorati non risultano gravati da spese pregresse che rimarranno a carico dell'aggiudicatario.

**PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO (punto 7
del quesito)**

Dalla documentazione in atti risultano i seguenti passaggi di proprietà nel ventennio:

- con Decreto di Trasferimento Immobili del Tribunale di Perugia del 20.12.2002, rep. 769, trasc. a Perugia il 28.12.2002 al reg. part. n. 22371 sono pervenuti [REDACTED] [REDACTED] per quote di piena proprietà pari ad $\frac{1}{2}$ ciascuno, i seguenti beni immobili:
Comune di Città di Castello, foglio di mappa n. 35, part. 51-54-71-74, foglio di mappa n. 36, part. 48-49-50-51-58-59-79-

82-86-87-88-89-101-102-104-105-109-110-152, foglio di
mappa n. 37, part. 17-18-19-20-96-97-100-101-111-112-118-
122-147-148-149-152-154-159 sub 1-168.

- Con atto di compravendita a rogito notaio Marco Fanfani del
28.02.2003 (allegato n. 8) rep. 1215/366, reg.to a Città di
Castello il 28.02.2003 al n. 170 serie 1T e trascritto a Perugia
il 03.03.2003 al reg. part. n. 4599 sono pervenuti in piena
proprietà all'odierna esecutata:

a) i beni di cui al punto precedente;

b) i seguenti ulteriori beni: Comune di Città di Castello foglio
di mappa n. 36 part. 164-165-162-163-166-167-170,

- con atto di compravendita a rogito Notaio Marilena Carone
del 26.09.2005, rep. n. 55760/5977, trascritto a Perugia il
29.09.2005 al reg. part. n. 18418, sono pervenuti alla Sig.ra
Cenciarini Marta in piena proprietà i seguenti beni immobili:
Comune di Città di Castello, catasto terreni, foglio di mappa
n. 36, part. 44-55-56-57-60-61-62-63-64-65-66.

REGOLARITA' URBANISTICA DEI BENI PIGNORATI

(punto 8 del quesito)

Sulla base delle informazioni assunte dallo scrivente
presso l'Ufficio Urbanistica del comune di Città di Castello, per
il fabbricato oggetto di pignoramento risultano essere state
rilasciate le seguenti autorizzazioni urbanistiche:

- Concessione Edilizia n. 11547 per ristrutturazione edificio
rurale, rilasciata dal comune di Città di Castello il 27.10.2003

(allegato n. 10 - con relativi elaborati progettuali).

- Denuncia di Inizio Attività n. 2973 presentata al Comune di Città di Castello in data 06.09.2006 protocollata al n. 26517, per variante alla C.E. n. 11547 del 27.10.2003 per ristrutturazione edificio rurale con destinazione agrituristica in località Vallurbana (allegato n. 11 - con relativi elaborati progettuali).

- Certificato di Agibilità n. 534/07 rilasciato dal Comune di Città di Castello in data 14.08.2007 (allegato n. 12).

Per i terreni oggetto di pignoramento, il C.T.U. ha provveduto a richiedere e ritirare presso il Comune di Città di Castello, il Certificato di Destinazione Urbanistica (allegato n. 13). Da tale documento si evince che dette aree hanno le seguenti destinazioni:

“zona in parte agricola di tipo E2.2 (art. 23-P.S.), E3.1 (art. 23-P.S.), EFL (art. 24-P.S.), ERI (art. 25-P.S.), E0 (art. 25 P.S.) soggetta in parte a fascia di rispetto stradale e di tutela delle acque, in parte zona di rispetto cimiteriale ZC (art. 36 P.O.), in parte destinata ad edilizia consolidata B1 (art. 20 P.O.), in parte attrezzate per il gioco ed il tempo libero VPU (art. 35 P.O.)”.

In merito alla destinazione di P.R.G. della zona B1 si riferisce che la medesima riguarda due particelle di dimensioni molto ridotte (mq. 35) tali da non prefigurare, di per se stesse, alcun tipo di suscettività edificatoria. Le stesse inoltre confinano su un lato entrambe con la pubblica via e di conseguenza si

dovrebbe, eventualmente, considerare anche le distanze di rispetto dalla viabilità. Per ulteriore dettaglio in merito alla destinazione urbanistica si vedano anche estratto di P.R.G. (allegato n. 14) e stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Città di Castello (allegato n. 15).

Da detto Certificato si evince inoltre che i terreni pignorati sono soggetti ai seguenti vincoli:

- zone e località di interesse archeologico,
- area in parte soggetta al vincolo per la tutela delle bellezze naturali di cui alla parte III di D.lgs 42/2004
- area interessata dal vincolo idrogeologico,
- area in parte boschiva: le particelle n. 44, 62, 63, 64, 65 del foglio di mappa n. 36 sono state interessate da incendio nell'anno 1998,
- area in parte di vincolo per l'apertura di cave "V5",
- area in parte ad edificabilità condizionata per la presenza di dissesti inattivi "B-R2".

In merito alla regolarità urbanistica della particella foglio 37 n. 159 sub 1, oggetto di denuncia di variazione redatta dal C.T.U., si riferisce che **[REDACTED]** ha trasmesso al C.T.U. a mezzo del proprio **[REDACTED]** dichiarazione con la quale si attesta che la ristrutturazione di detto locale è stato dalla stessa eseguito in forza di Ordinanza n. 49 del 01.04.1999 del Comune di Città di Castello. La medesima rivendica pertanto il rimborso delle spese sostenute e

l'usucapione del bene (allegato n. 16).

FORMAZIONE DEI LOTTI (punto 9 del quesito)

I beni pignorati consistono in porzioni di un edificio di maggior consistenza da cielo a terra che si sviluppa su tre livelli, adibito ad agriturismo ed in terreni agricoli. Il fabbricato è sito in loc. Vallurbana e fa parte del borgo storico di detta località, mentre i terreni insistono in parte nelle vicinanze del fabbricato ed in parte lungo la strada che dalla s.s. Tiberina conduce a Vallurbana. Detto ciò è evidente che il fabbricato presenta connessioni di complementarietà con l'adiacente corte, mentre gli altri terreni agricoli, date le consistenze e l'ubicazione, hanno una propria autonomia funzionale e produttiva. Per tali motivi lo scrivente tecnico intende proporre la vendita in un due lotti distinti.

DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI IMMOBILI

PIGNORATI (punto 10 del quesito).

Come precedentemente detto i beni oggetto del presente elaborato vengono divisi in due lotti, come di seguito individuati; il lotto n. 1 è rappresentato dai beni individuati dalla precedente C.T.U. del Geom. Mirco Bacelli, per cui i seguenti lotti vanno ad assumere le numerazioni 2 e 3:

LOTTO 2:

Del lotto 2 fanno parte il fabbricato adibito ad agriturismo, identificato al fg. 37 part. 154 ed i terreni ad esso limitrofi identificati al fg. 37 part. lle 147, 148, 149, 152, 168.

Il fabbricato insiste all'interno del borgo storico di Vallurbana, facilmente raggiungibile dalla strada comunale che collega la strada Tiberina con lo stesso. L'immobile destinato ad uso abitativo ed agriturismo, è articolato su tre livelli ed è posizionato sulla parte più elevata del centro storico di Vallurbana. Trattasi di un edificio costruito in aderenza ad altri immobili su più prospetti.

Il fabbricato è stato recentemente ristrutturato (si vedano le autorizzazioni urbanistiche allegate) ed adibito ad attività agrituristica, con locale cucina e sala ristoro.

I piani terra e primo dell'immobile sono destinati a camere da letto e sale comuni con collegamento tramite scala interna in muratura. Il piano seminterrato non presenta collegamento interno con le altre porzioni ed è destinato a cucina e sala ristoro con accesso indipendente dall'esterno.

Piano seminterrato

Il piano seminterrato si compone di una cantina, un locale attrezzato a cucina, una sala ristoro ed un bagno; il tutto per una superficie commerciale di mq. 75 circa. La sala ristorante è in continuità con altro vano destinato ad ingresso e bar del ristorante stesso di proprietà di terzi. La sala ristorante è posta ad un livello superiore rispetto alla cucina ed infatti tra le due porzioni si trovano alcuni gradini di collegamento. La cucina gode di accesso autonomo dall'esterno attraverso i camminamenti esterni comuni dell'antico borgo.

Le caratteristiche costruttive e di finitura generali dell'immobile pignorato sono le seguenti:

- pavimenti in mattonelle in cotto con alcune decorazioni a mosaico e porzioni in pietra serena e pietra antica;
- solai con orditura primaria e secondaria in legno con manto in pianelle di laterizio;
- pareti intonacate e tinteggiate con porzioni in pietra faccia vista ad eccezione di quelle dei bagni rivestite in piastrelle in ceramica;
- impianto elettrico sotto traccia ed impianto termo-idraulico alimentato da caldaia e dotato di radiatori in alluminio;
- impianto montacarichi di collegamento tra la cucina del piano seminterrato e la sala comune del piano terra;
- camere dotate di impianto di climatizzazione con split a parete;
- porte interne in legno massello;
- finestre e scuri interni in legno massello dotate di vetrocamera;
- infissi del piano seminterrato dotati di inferriate di sicurezza;
- i bagni sono dotati degli usuali accessori e muniti di piatto doccia angolare ma privi di cabina;
- sala ristoro e alcune camere con camino in muratura;
- il vano scala, che collega i piani adibiti ad attività recettiva, presenta struttura in muratura con gradini rivestiti in graniglia e ringhiera con struttura e corrimano in ferro.

Come precedentemente detto del piano seminterrato fa parte anche un piccolo locale che lo scrivente C.T.U. ha provveduto ad inserire nel catasto fabbricati. Detto locale è adibito a piccola saletta ristorazione e la medesima presenta le medesime caratteristiche di finitura già descritte precedentemente. Il locale in oggetto non è direttamente collegato con gli altri sopra descritti né con l'esterno, ma per raggiungerlo si deve transitare attraverso proprietà di terzi. Rispetto ai locali con cui è collegato, detto vano si trova ad un piano di campagna inferiore di circa 60 cm.

Piano terra

Dal camminamento esterno del borgo, attraverso una scalinata in pietra, si accede al ballatoio del piano terra. Tale piano è suddiviso in due porzioni entrambe con accesso dal ballatoio di cui sopra. La porzione principale si compone di ingresso, due camere da letto, una sala comune con camino in muratura ed un bagno. Tale porzione gode anche di altro accesso dal lato opposto del fabbricato. La porzione minore si compone invece di un bagno ed una camera da letto. Sul lato nord si trova una ex legnaia con accesso autonomo dall'esterno, oggi adibita a locale tecnico. La superficie commerciale complessiva del piano terra è di circa mq. 104. Le caratteristiche di finitura del piano sono del tutto simili a quelle precedentemente indicate per il piano seminterrato.

Piano primo

Una scala in muratura, posta in corrispondenza dell'ingresso secondario del piano terra, conduce ai locali al piano primo. Quest'ultimo piano, a sua volta, è suddiviso in quattro camere da letto di cui tre con relativi servizi esclusivi; il tutto per una superficie commerciale di circa mq. 86. Anche tale porzione presenta le caratteristiche di finitura precedentemente illustrate.

L'immobile è caratterizzato da altezze in gronda variabili dovute allo sfasamento dei piani, caratteristica questa delle costruzioni arroccate nei borghi storici. Di fatto la ristrutturazione è stata eseguita con materiali di pregio, i quali oltre che mantenere immutate le caratteristiche costruttive e architettoniche dell'epoca di edificazione, hanno ulteriormente valorizzato il fabbricato, rendendolo più che idoneo per l'attività turistico ricettiva.

Del lotto 2 fanno parte anche i terreni limitrofi al fabbricato e precisamente quelli identificati con le particelle n. 147, 148, 149, 152, 168. Trattasi di corte esclusiva del fabbricato, attualmente destinate a parcheggio, per una superficie catastale effettiva di mq 470.

LOTTO 3:

Il lotto 3 è rappresentato dai terreni agricoli oggetto del presente pignoramento ad eccezione delle modeste superfici incluse nel precedente lotto n. 2 (fg. 37 part.lle 147, 148, 149, 152, 168). Il C.T.U., data l'ubicazione e la natura di tali beni, ha

ritenuto opportuno raggrupparli in un unico lotto omogeneo per destinazione, al fine di aumentarne l'appetibilità di mercato. La maggior parte dei terreni in oggetto sono ubicati lungo la strada comunale che unisce la strada Tiberina con il vocabolo Vallurbana. Ad eccezioni di modeste porzioni poste nel fondo valle, trattasi principalmente di aree di modesto pregio agricolo e di modesta fertilità. La superficie catastale totale di tali aree è pari ad ha. 23.72.13.

Il Tecnico ha acquisto attraverso al portale del Sistema Informativo Agricolo Nazionale (SIAN) le effettive consistenza della destinazione agricola di ciascuna particella. Tali consistenze sono utilizzate dall'AGEA per i pagamenti dei contributi a superficie in agricoltura. In alcuni casi si hanno modesti scostamenti della superficie rilevata a portale SIAN rispetto alla superficie catastale della particella. Tutti tali dati sono riepilogati nella tabella che si produce (allegato n. 17).

Ai fini valutativi si utilizzeranno le superfici GIS acquisite dal portale SIAN le quali possono avere dei modesti scostamenti nel totale rispetto al dato catastale.

seminativo	ha	5.56.34
bosco	ha	7.93.63
vite	ha	0.02.21
pascolo	ha	4.81.77
manufatti	ha	0.51.07
tare	ha	<u>4.72.78</u>

TOTALE

ha. 23.57.80

CRITERI DI STIMA E STIMA DEI BENI PIGNORATI**(punto 11 del quesito)**

Il tecnico ritiene opportuno applicare il metodo di stima sintetico comparativo, procedendo alle necessarie misurazioni del bene ed ai successivi conteggi estimativi.

Per individuare l'attuale valore di mercato dell'immobile, il C.T.U. ha assunto informazioni presso operatori economici, tecnici, mediatori ed esperti della zona di Città di Castello e Comuni limitrofi, mediando e confrontando i dati raccolti con la propria esperienza professionale.

Per la determinazione del valore dei beni si procede come segue:

- si sono eseguite le necessarie misurazioni dei beni tramite rilievo diretto e con verifica su base cartografica per i fabbricati e tramite acquisizione di informazioni presso il portale SIAN per i terreni;
- si sono suddivisi gli immobili in porzioni omogenee per caratteristiche e destinazione;
- si è stabilito il valore unitario di ciascuna porzione omogenea in base ai prezzi effettivamente pagati nella zona per beni con caratteristiche simili;
- si sono eseguiti i necessari conteggi estimativi.

Per quanto concerne i criteri generali di valutazione, si fa inoltre presente che:

- le consistenze del fabbricato sono riferite alla “superficie commerciale” e sono state determinate sulla base della norma UNI 10750, con riferimento alle planimetrie catastali ed ai rilievi effettuati sul posto;
- nei valori unitari degli immobili sono compresi tutti gli investimenti fissi così come presenti al momento del sopralluogo;
- i valori espressi tengono debitamente conto dello stato di manutenzione generale del fabbricato ivi compresi impianti, infissi, pavimenti e tutto quant’altro compreso nel bene;
- il valore del fabbricato pignorato è comprensivo delle parti comuni all’intero borgo di cui lo stesso fa parte;
- le valutazioni espresse per il piano primo del fabbricato tengono conto che trattasi di porzione sotto tetto con alcune zone aventi altezza utile interna inferiore a m. 2,00 annettendo di fatto porzioni a soffitta alle camere;
- nel valore del fabbricato è compreso il valore dei terreni destinati a parcheggio;
- per la valutazione dei terreni si è tenuto conto delle caratteristiche di fertilità e accessibilità e della destinazione agricola e consistenza rilevate tramite il portale SIAN;
- per la valutazione degli immobili il C.T.U. ha adottato il parametro tecnico “metro quadrato” per il fabbricato ed ettaro per i terreni agricoli.

Si precisa che nella determinazione del prezzo si è tenuto

conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene descritto in precedenza.

Sulla base di tutto quanto sopra riportato il C.T.U. esprime di seguito la propria valutazione degli immobili oggetto di stima:

LOTTO 2

Fabbricato

Piano interrato

mq. 98 x €/mq. 1.000,00 = € 98.000,00

Piano terra

mq. 104 x €/mq. 1.400,00 = € 145.600,00

Piano primo

mq. 86 x €/mq. 1.000,00 = € 86.000,00

Totale lotto n. 2 € 329.600,00

Confinanti fabbricati: ~~Marini Chiara, Volpi Anna Maria,~~

~~Marini Giorgio Rossi, tutti comuni, salvo se altri~~

Confinanti terreni: ~~Marinelli Rino, strada vicinale, salvo se~~

~~altri.~~

Per ulteriore dettaglio in merito alla valutazione sopra riportata si veda tabella di determinazione consistenze e stima (allegato n. 18).

LOTTO 3

Terreni

seminativo

ha 5,5634 x €/ha 12.000,00 = € 66.760,80

bosco

ha 7,9363 x €/ha 3.500,00 = € 27.777,05

vite

ha 0,0221 x €/ha 15.000,00 = € 331,50

pascolo

ha 4,8177 x €/ha 5.000,00 = € 24.088,50

tare

ha 5,2385 x €/ha 3.000,00 = € 15.715,50

Totale lotto n. 3 € 134.673,35

Valore che si arrotonda, come usuale, in complessivi €

134.600,00 (dicesi euro centotrentaquattromilaseicento/00).

Confinanti terreni foglio di mappa 35: ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~

~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~

Confinanti terreni foglio di mappa 36: ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~

~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~

~~XXXXXXXXXXXX~~

Confinanti terreni foglio di mappa 37: ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~

~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~

~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~

~~XXXX~~

ATTESTAZIONE DI AVVENUTO INVIO DELLA C.T.U.

ALLE PARTI (punto 14 del quesito)

Lo scrivente C.T.U. ha provveduto ad inviare, a mezzo plico raccomandato all'esecutato e mediante Posta Elettronica Certificata, al legale del creditore procedente ed ai legali di tutti gli intervenuti, copia del presente elaborato peritale, come da

copia della ricevuta postale e di accettazione e recapito P.E.C. che si allegano alla sola relazione tecnica depositata, in originale, presso la Cancelleria delle esecuzioni del Tribunale di Perugia (allegato n. 19).

ELENCO ALLEGATI

1. lettera raccomandata A.R., datata 28 ottobre 2011, di comunicazione Inizio Operazioni Peritali;
2. fax, da parte dell'esecutata, del certificato medico con il quale dichiarava l'impossibilità di presenziare al sopralluogo fissato dal C.T.U.;
3. Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Perugia - visure catastali;
4. Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Perugia - estratto di mappa in scala 1:2000;
5. fotografia aerea con sovrapposta planimetria catastale;
6. Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Perugia - planimetrie catastali urbane in scala 1:200;
7. Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Perugia - denuncia di variazione catastale;
8. atto a rogito notaio Marco Fanfani del 28.02.2003, rep. n. 1215/366;
9. Agenzia del Territorio – Ufficio Pubblicità Immobiliare di Perugia - ispezione telematica per aggiornamento gravami;
10. Concessione Edilizia n. 11547 per ristrutturazione edificio rurale, rilasciata dal comune di Città di Castello il 27.10.2003

con relativi elaborati progettuali;

11.Denuncia di Inizio Attività n. 2973 presentata al Comune di Città di Castello in data 06.09.2006 protocollata al n. 26517, per variante alla C.E. n 11547 del 27.10.2003 per ristrutturazione edificio rurale con destinazione agrituristica in località Vallurbana con relativi elaborati progettuali;

12.Certificato di Agibilità n. 534/07 rilasciato dal Comune di Città di Castello in data 14.08.2007;

13.Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Città di Castello;

14.estratto del Piano Regolatore Generale del Comune di Città di Castello;

15.stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Città di Castello;

16.dichiarazione della Sig.ra Crocioni Giselda;

17.tabella determinazione superficie GIS e qualità di coltura dei terreni;

18.tabella di determinazione consistenze e stima;

19.ricevute attestazione di avvenuto invio di copia della C.T.U. all'esecutata, al legale del creditore procedente ed ai legali degli intervenuti.

Tanto si doveva riferire in ossequio all'incarico ricevuto dal Signor Giudice dell'Esecuzione.

Perugia, 12 gennaio 2011

II C.T.U.

Dr. Giovanni Alberti

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA**ESECUZIONE IMMOBILIARE****N° 529/10 R.G. e N° 274/10 R.G. RIUNITA**

promossa da

LINEA VERDE S.N.C.

contro

CENCIARINI MARTA**IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE**

A scioglimento della riserva che precede;

Vista l'istanza di vendita ritualmente depositata e riproposta all'udienza del

_____;

vista la documentazione a questa allegata ex art. 567, c. 2, c.p.c.;

considerato che all'udienza di cui all'art. 569 c.p.c. le parti non hanno

avanzato opposizioni

DISPONE

Procedersi alla vendita senza incanto dei beni come appresso descritti:

LOTTO N. 1**- DIRITTI POSTI IN VENDITA:**Diritti di piena proprietà in carico **- DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:**

▪ Appartamento di civile abitazione posto al piano primo di un fabbricato di civile abitazione di maggior consistenza, composto da: ingresso, disimpegno, corridoio, soggiorno con terrazzo, angolo cottura, n. 2 camere da letto ed un bagno. Il tutto per una superficie complessiva di mq. 62 circa, oltre a quella del terrazzo di mq. 4 circa. Del lotto fanno inoltre parte:

- un fondo posto al piano interrato con superficie di mq. 24 circa;
- una soffitta posta al piano secondo, con superficie di mq. 15 circa;
- rata di terreno esclusiva adibita ad orto e parcheggio, per una superficie esclusiva di mq. 179 circa sulla quale è posto un pozzo con servitù di attingimento tramite tubazioni fisse..

Il tutto come di seguito censito al Catasto Fabbricati del Comune di Città di Castello, foglio di mappa n. 68: particella 203 sub. 17, cat. A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita € 232,41 – particella 203 sub. 16, cat. C/2, classe 4, consistenza 24 mq., rendita € 32,23 – particella 1183, area urbana, consistenza mq. 179.

- CONFINANTI:

Ndoj Gentjan, parti comuni, salvo se altri.

- GRAVAMI NON ELIMINABILI DALLA PROCEDURA:

Nessuno;

- REGOLARITA' URBANISTICA E/O CATASTALE:

Gli immobili afferenti al lotto n. 1 presentano regolarità sia urbanistica che catastale.

- STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE:

L'unità immobiliare è occupata dall'esecutata.

- DIRITTI POSTI IN VENDITA:

Diritti di piena proprietà pari ad $\frac{1}{4}$ in carico a 

- DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

Area urbana – vialetto di ingresso principale all'intero edificio di complessivi mq. 14. Il tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Città di Castello, foglio di mappa n. 68, particella 1102, area urbana, consistenza mq. 14.

- DIRITTI POSTI IN VENDITA:

Diritti su beni comuni non censibili in carico a 

- DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

Beni comuni non censibili all'intero fabbricato, consistenti in vano scala, disimpegno al piano secondo, disimpegno al piano primo sottostrada. Il tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Città di Castello, foglio di mappa n. 68. particella 203 sub. 12, bene comune non censibile – particella 203 sub. 13, bene comune non censibile ai sub. 9 e 17 – particella 203 sub. 14, bene comune non censibile ai sub. 15 e 16.

Al prezzo base di € 91.000,00.

LOTTO N. 2

- DIRITTI POSTI IN VENDITA:

Diritti di piena proprietà in carico a 

- DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

Porzione di fabbricato pluripiano di maggior consistenza facente parte del nucleo storico di Vallurbana, frazione di Città di Castello, recentemente ristrutturato per destinarlo ad attività agrituristiche e ristorazione, con

circostanti piccole rate di terreno. Le porzioni di fabbricato poste in vendita fanno riferimento a:

Piano seminterrato: si compone di una cantina, un locale attrezzato a cucina, una sala ristoro grande ed una di minori dimensioni (non in continuità con il resto della proprietà e priva di accesso diretto dall'esterno) ed un bagno con antibagno; il tutto per una superficie commerciale di mq. 98 circa. La sala ristorante è in continuità con altro vano destinato ad ingresso e bar del ristorante stesso di proprietà di terzi;

Piano terra: Tale piano è suddiviso in due porzioni entrambe con accesso da un ballatoio esterno. La porzione principale si compone di ingresso, due camere da letto, una sala comune con camino in muratura ed un bagno. Tale porzione gode anche di altro accesso dal lato opposto del fabbricato. La porzione minore si compone invece di un bagno ed una camera da letto. Sul lato nord si trova una ex legnaia con accesso autonomo dall'esterno, oggi adibita a locale tecnico. La superficie commerciale complessiva del piano terra è di circa mq. 104;

Piano primo: Una scala in muratura, posta in corrispondenza dell'ingresso secondario del piano terra, conduce ai locali al piano primo. Quest'ultimo piano, a sua volta, è suddiviso in quattro camere da letto di cui tre con relativi servizi esclusivi; il tutto per una superficie commerciale di circa mq. 86.

La porzione al piano interrato è priva di collegamento interno con i piani superiori. Del lotto fanno inoltre parte piccole rate di terreno esclusivo, principalmente destinate a viabilità e parcheggio. Il tutto come di seguito censito:

Comune di Citta' di Castello – Catasto Fabbricati

Fg.	Part.	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
37	154		D/10			€ 2.516,00
37	159	1	C/2	2	mq. 21	€ 19,52

Comune di Città di castello – Catasto Terreni

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
37	147	semin.	4	0.01.50	€ 0,43	€ 0,54
37	148	semin.	4	0.00.76	€ 0,22	€ 0,27
37	149	semin.	4	0.01.00	€ 0,28	€ 0,36
37	152	bosco misto	3	0.01.00	€ 0,04	€ 0,01
		pasc. cesp.	3	0.00.60	€ 0,01	€ 0,01
37	154	ente urbano		0.02.20		
37	168	incolt. prod.	U	0.00.44	€ 0,01	€ 0,01

- CONFINANTI:

salvo se altri per quanto concerne i fabbricati e Martinelli, Rico, strada vicinale, salvo se altri, per quanto riguarda i terreni.

- GRAVAMI NON ELIMINABILI DALLA PROCEDURA:

Gli immobili pignorati non sono gravati da vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente.

- REGOLARITA' URBANISTICA E/O CATASTALE:

Gli immobili afferenti al lotto n. 2 presentano regolarità sia urbanistica che catastale.

- STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE:

Gli immobili sono occupati dall'esecutata.

Al prezzo base di € 329.600,00.

LOTTO N. 3

- DIRITTI POSTI IN VENDITA:

Diritti di piena proprietà in carico a Cenciarini Marta.

- DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:

Terreni agricoli ubicati lungo la strada comunale che unisce la strada Tiberina con il vocabolo Vallurbana per una superficie catastale complessiva di ha. 23.72.13 suddivisi in più corpi limitrofi tra loro. Ad eccezioni di modeste porzioni poste nel fondo valle, trattasi principalmente di aree di modesto pregio agricolo e di modesta fertilità caratterizzate per lo più da scheletro affiorante.

Dette particelle risultano come di seguito censite:

Comune di Città di castello – Catasto Terreni

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
35	51	bosc.ceduo	4	0.17.81	€ 0,74	€ 0,28
		pasc. arb.	3	0.61.09	€ 2,52	€ 1,58
35	54	bosco misto	3	0.08.00	€ 0,33	€ 0,08
		pasc. cesp.	2	0.00.90	€ 0,02	€ 0,01
35	71	semin. arb.	3	0.71.60	€24,04	€ 27,73
35	74	bosco ceduo	4	0.00.35	€ 0,01	€ 0,01
		pasc. arb.	3	0.05.85	€ 0,24	€ 0,15
36	44	pasc. cesp.	3	0.03.60	€ 0,04	€ 0,02
36	48	semin.	5	0.17.70	€ 3,66	€ 5,03
36	49	pasc. arb.	2	0.04.10	€ 0,23	€ 0,15

	36	50	pasc. arb.	2	0.32.00	€ 1,82	€ 1,16	
	36	51	bosc.ceduo	4	0.64.30	€ 2,66	€ 1,00	
	36	55	bosco misto	3	0.17.51	€ 0,72	€ 0,18	
			pasc. arb.	2	0.01.39	€ 0,08	€ 0,05	
	36	56	seminativo	5	1.86.10	€38,45	€ 52,86	
	36	57	bosc.ceduo	3	0.07.80	€ 0,40	€ 0,12	
	36	58	bosc.misto	3	0.09.38	€ 0,39	€ 0,10	
	36	59	semin.	4	0.41.00	€ 11,65	€ 14,82	
	36	60	seminativo	4	0.24.70	€ 7,02	€ 8,93	
	36	61	pasc. arb.	3	0.06.28	€ 0,26	€ 0,16	
	36	62	pasc. arb.	3	0.03.70	€ 0,15	€ 0,10	
	36	63	semin.arb.	4	0.19.40	€ 5,51	€ 7,01	
	36	64	seminativo	4	0.97.30	€27,64	€ 35,18	
	36	65	pasc. arb.	2	0.09.00	€ 0,51	€ 0,33	
	36	66	bosco misto	2	0.07.80	€ 0,52	€ 0,16	
	36	79	pasc. arb.	2	0.08.40	€ 0,48	€ 0,30	
	36	82	semin. arb.	3	1.09.10	€ 36,62	€ 42,26	
	36	86	semin.	4	0.10.00	€ 2,84	€ 3,62	
			pasc. arb.	2	0.29.90	€ 1,70	€ 1,08	
	36	87	semin. 4		0.12.40	€ 3,52	€ 4,48	
	36	88	semin. 4		0.60.00	€17,04	€ 21,69	
			semin. arb.	4	0.19.50	€ 5,54	€ 7,05	
	36	89	bosc.ceduo	3	0.05.40	€ 0,28	€ 0,08	
	36	101	prato	1	0.01.00	€ 0,15	€ 0,10	
			pasc. cesp.	3	0.00.20	€ 0,01	€ 0,01	

	36	102	semin.	4	0.14.00	€ 3,98	€ 5,06	
			semin. arb.	4	0.06.00	€ 1,70	€ 2,17	
	36	104	semin. arb.	4	0.19.50	€ 5,54	€ 7,05	
	36	105	semin.	4	0.05.80	€ 1,65	€ 2,10	
	36	109	semin.	5	0.13.20	€ 2,73	€ 3,75	
	36	110	bosc.ceduo	2	0.95.90	€ 6,44	€ 2,97	
	36	152	semin. arb.	4	0.00.20	€ 0,06	€ 0,07	
	36	162	pasc. arb.	2	0.04.70	€ 0,27	€ 0,17	
	36	163	semin. arb.	3	0.04.30	€ 1,44	€ 1,67	
	36	164	bosco misto	3	0.00.32	€ 0,01	€ 0,01	
	36	165	semin.	4	0.03.00	€ 0,85	€ 1,08	
	36	166	pasc. arb.	2	0.09.30	€ 0,53	€ 0,34	
	36	167	pasc. arb.	2	0.02.40	€ 0,14	€ 0,09	
	36	170	semin. arb.	4	0.00.15	€ 0,04	€ 0,05	
	37	17	pascolo	1	0.31.30	€ 1,62	€ 0,65	
	37	18	bosc.ceduo	4	3.47.80	€ 14,37	€ 5,39	
	37	19	bosco misto	3	2.00.10	€ 8,27	€ 2,07	
	37	20	bosco misto	3	0.20.00	€ 0,83	€ 0,21	
			bosc. ceduo	4	0.06.80	€ 0,28	€ 0,11	
	37	96	bosco misto	3	0.03.30	€ 0,14	€ 0,03	
			pasc. arb.	2	0.01.10	€ 0,06	€ 0,04	
	37	97	semin.	4	0.20.80	€ 5,91	€ 7,52	
	37	100	bosco misto	3	0.05.00	€ 0,21	€ 0,05	
			pasc. arb.	3	0.00.40	€ 0,02	€ 0,01	
	37	101	semin.	4	0.63.80	€ 18,12	€ 23,06	

37	111	bosc.ceduo	3	2.37.90	€ 12,29	€ 3,69
		pasc. arb.	2	0.75.30	€ 4,28	€ 2,72
37	112	bosc.ceduo	4	0.98.71	€ 4,08	€ 1,53
		pasc. arb.	2	0.05.29	€ 0,30	€ 0,19
37	118	pascolo	2	0.46.50	€ 1,92	€ 0,48
37	122	bosco misto	3	0.54.70	€ 2,26	€ 0,57

- CONFINANTI:

Confinanti terreni foglio di mappa 35: 



Confinanti terreni foglio di mappa 36: 



Confinanti terreni foglio di mappa 37: 





- GRAVAMI NON ELIMINABILI DALLA PROCEDURA:

Gli immobili pignorati non sono gravati da vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente.

- REGOLARITA' URBANISTICA E/O CATASTALE:

Gli immobili afferenti al lotto n. 3 presentano regolarità sia urbanistica che catastale.

- STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE:

Al momento del sopralluogo i beni risultavano in possesso all'esecutata ad eccezione del terreno individuato al Catasto Terreni del Comune di Città di Castello, foglio di mappa n. 37 part. 96-97-100-101. Per tale terreno è stato prodotto al C.T.U. contratto di affitto di fondo rustico tra l'esecutata ed il

Sig. [REDACTED] del 02.09.2009 con canone annuo di € 100,00 e scadenza al 10.11.2013. Detto contratto risulta registrato all'Agenzia delle Entrate di Città di Castello in data 10.11.2009 al n. 2284 serie 3. Trattasi di contratto registrato successivamente alla data di trascrizione del pignoramento.

Al prezzo base di € 134.600,00.

FISSA

Termine sino alle ore 12,00 del _____, entro il quale possono essere presentate, mediante deposito in cancelleria, le offerte irrevocabili ai sensi dell'art. 571 c.p.c. in busta chiusa senza segni di riconoscimento ed il cancelliere provvederà ad annotare il nome, previa identificazione, della persona che provvede materialmente al deposito, il nome del G.E. e la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte

AVVERTE

gli eventuali offerenti che ai sensi dell'art. 174 disp. Att. C.p.c. devono, contestualmente alla presentazione dell'offerta, dichiarare con essa la residenza ovvero eleggere domicilio in uno dei comuni del circondario in cui ha sede il Tribunale e che, in difetto, le comunicazioni saranno effettuate presso la cancelleria dello stesso Ufficio Giudiziario

AVVISA

parimenti gli eventuali offerenti che, unitamente e contestualmente alla presentazione in cancelleria dell'offerta, deve essere versata a mezzo n. 2 assegni circolari non trasferibili intestati a "Esecuzione Immobiliare n.

Tribunale di Perugia”, per un importo pari al 10% del prezzo base del lotto per cauzione, e pari al 20% del prezzo base del lotto per spese. Gli assegni (1 per cauzione ed 1 per spese) devono essere inseriti nella busta chiusa consegnata in cancelleria;

Le offerte in aumento non dovranno essere inferiori a €

L’aggiudicatario dovrà depositare il prezzo, dedotta la cauzione già prestata, sul conto acceso alla procedura presso UNICREDIT Corso Vannucci Perugia entro 60 giorni dall’aggiudicazione, a pena di decadenza e di perdita della cauzione mediante versamento di assegno circolare intestato a “Esecuzione Immobiliare N. Tribunale di Perugia

DISPONE

che il creditore procedente dovrà pubblicizzare, almeno 45 gg prima della scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte, la vendita mediante inserzione di un estratto dell’ordinanza di vendita su un quotidiano locale ai sensi dell’art. 490 c.p.c. come modificato dall’art. 52, comma 76 della Legge Finanziaria 2002 e dell’articolo 174 del D.L. 30/06/2003 nr. 196 (ovverosia omettendo l’indicazione delle generalità del debitore nell’avviso di gara), nonché dovrà pubblicizzare per via telematica entro lo stesso termine di cui sopra sul sito **INTERNET** istituzionale www.tribunalediperugia.it l’avviso della vendita unitamente alla presente ordinanza di vendita e della relazione di stima redatta a norma dell’art. 173 bis disp. Att. c.p.c.. Il trattamento dei dati della vendita verrà effettuato attraverso una delle società appositamente convenzionate con il Tribunale di

Perugia, le cui convenzioni sono depositate presso la cancelleria delle
Esecuzioni Immobiliari.

Il testo dell'inserzione dovrà contenere l'ubicazione e la tipologia del bene,
la superficie in mq., il prezzo base, il giorno e l'ora dell'asta, con indicazione
del Giudice, del numero della procedura e del sito INTERNET; saranno
invece omessi i dati catastali ed i confini del bene.

FISSA

per la deliberazione sull'offerta a norma dell'art. 572 c.p.c. ovvero per la
gara tra gli offerenti sull'offerta più alta a norma dell'art. 573 c.p.c. l'udienza
del _____ ore 10.30

AVVISANDO

Che, in caso di gara le offerte di aumenti non dovranno essere inferiori ad €
_____ e che se sia stata presentata una sola offerta indicante
un prezzo superiore al prezzo base del bene aumentato di un quinto, questa
sarà senz'altro accolta e che se siano state presentate più offerte gli offerenti
saranno invitati all'udienza come sopra fissata a procedere alla gara; si
avvisa l'offerente che si sia reso aggiudicatario dell'immobile, che dovrà
versare le spese di registrazione-trascrizione dell'emanando decreto di
trasferimento ed IVA se dovuta degli importi fissati dall'Agenzia delle
Entrate entro 10 gg dalla comunicazione che il Tribunale andrà ad effettuare

FISSA

termine di gg. 30 per la notificazione della presente ordinanza a cura del
creditore procedente ai creditori di cui all'art. 498 c.p.c. ed al debitore
escutato che non siano comparsi;

DISPONE

che ove non siano state proposte offerte d'acquisto entro il termine come

sopra stabilito, ovvero per il caso in cui le stesse non siano efficaci ai sensi

dell'art. 571 c.p.c. ovvero per il caso in cui si verifichi una delle circostanze

previste dall'art. 572, c. 3 c.p.c., ovvero, infine, per il caso in cui la vendita

senza incanto non abbia luogo per qualsiasi altra ragione, alla di sopra

indicata udienza si provvederà a fissare successiva udienza di vendita con

incanto ex art. 576 c.p.c. dei beni come ante descritti in: unico lotto/n. ____

lotti al prezzo base d'incanto di €

La vendita all'incanto ex art. 576 c.p.c. le seguenti condizioni:

1- l'immobile sarà posto all'incanto in un unico lotto / in numero ____

al prezzo base di € ____ gli interessati possono partecipare

all'asta presentando domanda di ammissione nella cancelleria

dell'esecuzione entro le ore 12 del giorno precedente all'incanto che sarà

fissato. La domanda deve contenere le generalità complete dell'offerente ed

il suo numero di codice fiscale. Alla domanda devono essere allegati il

deposito cauzionale ed il deposito per spese portanti da distinti assegni

circolari non trasferibili intestati a "Esecuzione immobiliare n.

Tribunale di Perugia" per **UN IMPORTO PARI AL 10% DEL PREZZO**

BASE DEL LOTTO PER CAUZIONE e PARI AL 20% DEL PREZZO

BASE DEL LOTTO PER SPESE

2- le offerte di aumenti non dovranno essere inferiori ad €

3- l'aggiudicatario dovrà depositare il prezzo, dedotta la cauzione già

prestata, sul conto acceso alla procedura presso UniCredit Corso Vannucci

entro SESSANTA GIORNI dall'aggiudicazione, a pena di decadenza e di

perdita della cauzione, mediante versamento di assegno circolare intestato a

“Esecuzione immobiliare n. Tribunale di Perugia”.

4- Le spese di vendita, registrazione, trascrizione, voltura, cancellazione e simili, ed IVA se dovuta, consequenziali sono a carico dell’aggiudicatario, il quale dovrà provvedere al relativo versamento entro 10 gg.; ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell’aggiudicatario.

5- Il creditore procedente dovrà pubblicizzare, almeno 45 gg prima della data dell’incanto, la vendita mediante inserzione di un estratto dell’ordinanza di vendita su un quotidiano locale ai sensi dell’art. 490 c.p.c. come modificato dall’art. 52, comma 76 della Legge Finanziaria 2002 e dell’articolo 174 del D.L. 30/06/2003 nr. 196 (ovverosia omettendo l’indicazione delle generalità del debitore nell’avviso di gara), nonché dovrà pubblicizzare per via telematica mediante inserimento dell’avviso della vendita unitamente a copia dell’ordinanza di questo Giudice e della relazione di stima redatta ai sensi dell’art. 173 bis disp. Att. C.p.c. anche sul sito **INTERNET** istituzionale www.tribunalediperugia.it. Il trattamento dei dati della vendita verrà effettuato attraverso una delle società appositamente convenzionate con il Tribunale di Perugia, le cui convenzioni sono depositate presso la cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari. Il testo dell’inserzione dovrà contenere l’ubicazione e la tipologia del bene, la superficie in mq., il prezzo base, il giorno e l’ora dell’asta, con indicazione del Giudice, del numero della procedura e del sito INTERNET; saranno invece omessi i dati catastali ed i confini del bene.

6- Il creditore istante dovrà notificare, almeno quindici giorni prima della vendita la presente ordinanza ai creditori iscritti non comparsi ed ai debitori esecutati.

7- La vendita viene disposta nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o per mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere –ivi compresi ad esempio quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate al debitore- per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non riconoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

8- Le disposizioni della Legge n. 47/1985, numero 724794 e D.L. 269/2003 convertito nella Legge 326/2003 dovranno essere ottemperate a cura e spese dell'aggiudicatario secondo le prescrizioni dell'Autorità Amministrativa.

9- Ulteriori informazioni potranno essere assunte presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari di Perugia e presso il sito INTERNET.

Perugia, lì

IL CANCELLIERE

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE