

Studio Tecnico Geom. Bacelli Mirco,
Via Buchignano n. 30 – 06073 – Mantignana di Corciano (PG) – Cell. 339 3701345
Esecuzione Immobiliare n. 59/2019 riunita alla n. 213/2021 R.G.
Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa Rosa LAVANGA

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Nelle riunite esecuzioni immobiliari riunite n. 59/2019 R.G. n. 213/2021 R.G

Es. Imm. promosse da

➤ **Soc. BCC UMBRIA CREDITO COOPERATIVO Soc.**

Coop.

Esecutante

Avv. Luca TAMBURELLI

E

➤ **2 WORLDS Srl**

Esecutante

Avv. Alessandro ACCARDI

CONTRO

➤ **2**

Esecutata in contumacia

UDIENZA 17 GENNAIO 2023

Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni

dott.ssa Rosa LAVANGA

lo scrivente con ordinanza è stato nominato C.T.U. nelle Esecuzioni

Immobiliari riunite di cui all'oggetto con incarico di rispondere, con

relazione scritta, al seguente quesito (all. n. 1) :



“Provveda il CTU:

- 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 nell'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 predisponendolo ove mancante; in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;*
- 2) *ad una sommatoria 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 ed accessori, degli eventuali millesimi delle parti comuni, identificando ciascun immobile con la 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 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 delle perizia senza ulteriore compenso;

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



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

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

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

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

d. eventuali spese 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, ad indicare l'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi nn. 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, ETC.) 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, etc.);

11) a verificare che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso 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) che risulti l'informazione sull'importo annuo delle spese 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 criteri di stima utilizzato, anche
in relazione ad eventuale incidenza sul valore dello stesso della
condizione di regolarità (o meno) amministrativa, e di stato libero o
meno esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e
correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera
distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i
vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura e la
assenza di garanzia per vizi occulti nonché 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;*



Studio Tecnico Geom. Bacelli Mirco,
Via Buchignano n. 30 – 06073 – Mantignana di Corciano (PG) – Cell. 339 3701345
Esecuzione Immobiliare n. 59/2019 riunita alla n. 213/2021 R.G.
Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa Rosa LAVANGA

14) ad identificare, nel caso di pignoramento di quota indivisa, i comproprietari e a valutare la sola quota, tenendo conto della maggiore 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 procura; a predisporre, qualora ritenga il bene non comodamente divisibile, 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 e di un fabbro, nel caso in cui il debitore e/o gli occupanti, siano irreperibili o non collaborino, ai fini del sopralluogo, dopo l'invio di almeno una raccomandata con ricevuta di ritorno, previa comunicazione Al GE, della intenzione di procedere all'accesso forzoso;

17) riferire immediatamente al giudice circa ogni richiesta di



Studio Tecnico Geom. Bacelli Mirco,
Via Buchignano n. 30 – 06073 – Mantignana di Corciano (PG) – Cell. 339 3701345
Esecuzione Immobiliare n. 59/2019 riunita alla n. 213/2021 R.G.
Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa Rosa LAVANGA

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;

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

** * * * * **

OPERAZIONI DEL CONSULENTE

- in data 06.07.2022

lo scrivente comunicava al creditore procedente, all'esecutato ed al Custode Giudiziario la data dell'inizio operazioni peritali fissata per il giorno 14 luglio 2022 alle ore 17,30 presso l'ufficio della esecutata in Bastia Umbra (all. n. 2), incontro rinviato al giorno 25 luglio 2022 alle ore 9,00 per comunicata indisponibilità dell'amministratore unico di quest'ultima;

- in data 25.07.2022

lo scrivente, con lettura del testo del quesito, dava inizio alle operazioni peritali presso gli uffici della sede della alla presenza dell'amministratore unico

Rilevata la numerosità degli immobili da visionare e la assenza del tecnico che ha seguito la costruzione degli edifici dei quali i beni fanno parte le operazioni peritali venivano sospese e rinviate al giorno 08 settembre 2022 alle ore 18,30 sempre presso la sede della Società (all. n. 3);

- in data 24.08.2022



lo scrivente rispondeva al custode IVG in merito alla richiesta di spostamento delle operazioni peritali come sopra fissate (all. n. 4);

- In date successive

Lo scrivente esperiva le necessarie indagini presso l’Agenzia del Territorio di Perugia per acquisire la documentazione catastale degli immobili oggetto di valutazione e quindi presso la conservatoria dei registri immobiliari per aggiornamento delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sull’immobile;

- in data 08.09.2022

lo scrivente proseguiva le operazioni alla presenza dell’amministratore unico e del tecnico dell’azienda prendendo visione di parte degli immobili oggetto di valutazione; nella stessa occasione l’amministratore comunicava di non avere la disponibilità di n. 2 appartamenti e rispettivi garage occupati da terzi e per i quali esiste contenzioso legale;

- in data 28.09.2022

lo scrivente comunicava al custode IVG che nel corso dei sopralluoghi era stato possibile prendere visione di tutti gli immobili pignorati e non occupati ma non dei n. 2 appartamenti (e garage) posti in via G. Gemelli Baldoni per i quali esiste contenzioso legale con emesso lodo arbitrale traslativo trascritto presso la conservatoria dei RR II di Perugia (inviato, nel corso delle operazioni peritali, dal legale degli occupanti le due abitazioni) (all. n. 5);

- in data successiva

lo scrivente prendeva contatti con il legale degli occupanti dei n. 2 appartamenti pignorati il quale inviava copia dell’atto di trascrizione del lodo arbitrale che si allega (all. n. 6);



- in data 11.10.2022

la S.V. Ill.ma, sulla opposizione presentata dal legale degli occupanti i n. 2 appartamenti Avv. Franco Matarangolo (all. n. 7), assumeva la decisione in riserva (all. n. 8);

- in data 17.10.2022

lo scrivente presentava alla SV Ill.ma istanza di proroga per il deposito della consulenza in attesa della pronuncia relativa all'opposizione presentata dal legale degli occupanti (all. n. 9);

- In data 17.11.2022

lo scrivente inviava all'ufficio SUAPE del Comune di Assisi richiesta di accesso atti; documentazione che veniva consegnata allo scrivente via email in data 29.11.2022 (all. n. 10);

- In data 24.11.2022

lo scrivente inviava all'ufficio SUAPE del Comune di Bastia Umbra PEC richiesta di accesso atti (all. n. 11); richiesta che, a seguito di un primo accesso presso l'ufficio tecnico del detto comune, veniva integrata con PEC del 7.12.2022 (all. n. 12); ad oggi, lo scrivente, non ha avuto ancora risposta/convocazione per la visione delle pratiche urbanistiche relative ai beni oggetto di valutazione con riserva di depositare integrazione al presente elaborato relativa alla situazione urbanistica non appena il comune avrà inviato la necessaria documentazione;

- in data 29.12.2022

lo scrivente comunicava all'esecutato ed al Custode Giudiziario la data di proseguo delle operazioni peritali fissata per il giorno 9 gennaio 2023 alle ore



Studio Tecnico Geom. Bacelli Mirco,
Via Buchignano n. 30 – 06073 – Mantignana di Corciano (PG) – Cell. 339 3701345
Esecuzione Immobiliare n. 59/2019 riunita alla n. 213/2021 R.G.
Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa Rosa LAVANGA

9,30 presso gli immobili attualmente occupati (all. n. 13);

- **in data 30.12.2022**

lo scrivente riceveva email da parte della società esecutata con la quale veniva comunicata l'impossibilità ad essere presenti alle operazioni peritali del

9.01.2023 confermando di non poter programmare alcuna ispezione degli immobili in quanto occupati da terzi dovendo prendere, per il sopralluogo, accordi con il legale di questi ultimi (all. n. 14);

- **in data 03.01.2023**

lo scrivente comunicava al Custode Giudiziario quanto riferito dall'amministratore della esecutata comunicando, nello stesso tempo, il differimento del proseguo delle operazioni peritali fissate per il 09.01.2023 a data da stabilire (all. n. 15);

- **In data successiva**

Lo scrivente completava e portava a termine le indagini presso l'Agenzia del Territorio di Perugia per acquisire ulteriore documentazione catastale degli immobili oggetto di valutazione e presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari per aggiornamento delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni oggetto di valutazione;

Tutto ciò premesso in esito quindi ad un attento studio degli atti di causa e dei documenti in essi riportati;

eseguite le necessarie indagini estimative per conoscere il reale valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento;

eseguito aggiornamento delle visure catastali presso l'Agenzia del Territorio



di Perugia per la verifica delle intestazioni nei RR II con richiesta e ritiro della documentazione occorrente oltre che per aggiornamento delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni;

elaborati i dati tecnici reperiti in loco unitamente a quelli emersi dalla documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Assisi e nel Comune di Bastia Umbra;

lo scrivente si ritiene ora in grado di riassumere il risultato delle indagini compiute e la procedura valutativa adottata nella presente

CONSULENZA TECNICA

la quale, per maggiore chiarezza espositiva, viene articolata nei seguenti capitoli:

1) PREMESSA

2) DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

3) PROCEDIMENTO DI STIMA E VALUTAZIONE

4) RILIEVO DEI CARICHI PENDENTI

5) STUDIO E FORMAZIONE DEI LOTTI

6) CONCLUSIONI

CAPITOLO N. 1

PREMESSA

Forma oggetto della presente C.T.U., come disposto dalla S.V. Ill.ma nei precisi termini del quesito formulato, l'individuazione, descrizione e valutazione dei beni immobili di cui ai seguenti atti di pignoramento:



❖ Fg. 17, part. 448, sub. 16 - p. 1s. catg. C/2 mq. 5 Cl. 3 - Rendi €. 13,17;

F) siti in Bastia Umbra, Via Giosuè Carducci snc identificati al NCEU come segue:

❖ Fg. 17, part. 449, sub. 25 – p. 1s. catg. C/2mq.104 Cl.3 Rend. €. 273,93;

B) siti in ASSISI, identificati al N.C.T. come segue:

❖ Fg. 102, part. 592 — "Area rurale" mq. 262;

❖ Fg. 102, part. 592 — "Area rurale" mq. 110;

G) siti in ASSISI identificati al N.C.T. come segue:

❖ Fg. 100, part. 1113 — "Relitto stradale" mq. 332;

H) siti in Assisi, Santa Maria degli Angeli, Via Patrono D'Italia identificati al NCEU come segue:

❖ Fg. 100, part. 172, sub. 1 p.t. "in corso di definizione";

❖ Fg. 100, part. 229 sub. 1 p.t. "in corso di definizione" graffata alla precedente;

❖ Fg. 100, part. 392, sub. 1 p.t. "in corso di definizione" graffata alla precedente;

❖ Fg. 100, part. 393 - p.t. Area urbana di mq. 490;

❖ Fg. 100, part. 453 - p.t. Area urbana di mq. 65;

❖ Fg. 100, part. 513 - p.t. Area urbana di mq. 410;

❖ Fg. 100, part. 514 - p.t. Area urbana di mq. 5;

❖ Fg. 100, part. 1231 - p.t. Area urbana di mq. 464;

❖ Fg. 100, part. 1232 – p.t. Area urbana di mq. 322;

❖ Fg. 100, part. 1233 - p.t. Area urbana di mq. 318;

❖ Fg. 100, part. 1305 - p.t. Area Urbana di mq. 1136;



❖ Fig. 100, part. 1306 - p.t. Area Urbana di mq. 228;

❖ Fig. 100, part. 1307 p.t. Area Urbana di mq. 861;

❖ Fig. 100, part. 1308 - p.t. Area Urbana di mq. 2077;

❖ Fig. 100, part. 1309 - p.t. Area Urbana di mq. 356;

❖ Fig. 100, part. 1311 - p.t. Area Urbana di mq. 1058;

❖ FTg. 100, part. 1312 - p.t. Area Urbana di mq. 280;

❖ Fig. 100, part. 1313 - p.t. Area Urbana di mq. 1090;

❖ Fig. 100, part. 1315 - p.t. Area Urbana di mq. 27;

*D) siti in Assisi, Santa Maria degli Angeli, Via Patrono D'Italia identificati al
N.C.T. come segue:*

❖ Fig. 100, part. 1305 - Ente Urbano di mq. 1136;

❖ Fig. 100, part. 1306 - Ente Urbano di mq. 228;

❖ Fig. 100, part. 1307 - Ente Urbano di mq. 861;

❖ Fig. 100, part. 1308 - Ente Urbano di mq. 2077;

❖ Fig. 100, part. 1309 - Ente Urbano di mq. 356;

❖ Fig. 100, part. 1311 - Ente Urbano di mq. 1058;

❖ Fig. 100, part. 1312 - Ente Urbano di mq. 280;

❖ Fig. 100, part. 1313 - Ente Urbano di mq. 1090;

❖ Fig. 100, part. 1315 - Ente Urbano di mq. 27;

❖ Fig. 100, part. 567 - Seminativo arborio di mq. 177.

.....”

b) atto di Pignoramento Immobiliare a firma dell'Avv. Alessandro

Accardi del 21.09.2021 (all. n. 17) a favore di :

○ **2 WORLDS Srl**



ed a carico della società

gravante per i diritti di piena proprietà - su :

“ ...

1) porzione di fabbricato costituita da unità a uso abitativo Sita in Bastia Umbra,
via Gemelli Gemelli Baldoni, al piano I e II, di vani 6 e superficie commerciale di
94,50 mq., censita al NCEU di detto Comune al foglio 17, part. 2713, sub. 19,
Cat. A/2 e unità a uso garage Sita al piano T di mq. 19 di superficie commerciale
di 22 mq, censita al NCEU di detto Comune al foglio 17, part. 2713, sub. 11, cat.
C/6,.....

2) porzione di fabbricato costituita da unità a uso abitativo Sita in Bastia Umbra,
via Gemelli Gemelli Baldoni, al piano I, di vani 6,5 e superficie commerciale di
106,60 mq., censita al NCEU di detto Comune al foglio 17, part. 2713, sub. 20,
Cat. A/2 e unità a uso garage Sita al piano T di mq. 21 di superficie commerciale
di 24 mq. censita al NCEU di detto Comune al foglio 17, part. 2713, sub. 15, cat.
C/6....

3) porzione di fabbricato costituita da unità a uso abitativo Sita in Bastia Umbra,
via Gemelli Gemelli Baldoni, al piano I e II, di vani 6 e superficie commerciale di
94,50 censita al NCEU di detto Comune al foglio 17, part. 2713, sub. 22, Cat.
A/2 e unità a uso garage Sita al piano T di mq. 20 di superficie commerciale di
25 mq. censita al NCEU di detto Comune al foglio 17, part. 2713, sub. 13, cat.
C/6, ...

4) porzione di fabbricato costituita da unità a uso abitativo Sita in Bastia Umbra,
via Gemelli Gemelli Baldoni, al piano II, di vani 6 e Superficie commerciale di



Studio Tecnico Geom. Bacelli Mirco,
Via Buchignano n. 30 – 06073 – Mantignana di Corciano (PG) – Cell. 339 3701345
Esecuzione Immobiliare n. 59/2019 riunita alla n. 213/2021 R.G.
Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa Rosa LAVANGA

106,60 mq., censita al NCEU di detto Comune al foglio 17, part. 2713, sub. 25,

Cat. A/2 e unita a uso garage Sita al piano T di mq. 21 di superficie commerciale

di 24 mq. censita al NCEU di detto Comune al foglio 17, part. 2713, sub. 16, cat.

C/6,

Preliminarmente, prima di entrare nel merito della presente

valutazione dei beni sottoposti a pignoramento si evidenzia e si ritiene

premettere che :

1) Il comune di Bastia Umbra, nonostante la richiesta e successivi

solleciti, ad oggi non ha messo a disposizione la documentazione

urbanistica relativa ai beni oggetto di pignoramento; lo scrivente si

riserva di depositare integrazione al presente elaborato non

appena ricevuta dal Comune la necessaria documentazione;

2) Lo scrivente non ha avuto accesso a n. 2 appartamenti (e relativi

garage) in Bastia Umbra via Gemelli Baldoni occupati da terzi,

unità immobiliari per le quali l'Amministratore della esecutata ha

dichiarato essere stato emesso lodo arbitrale traslativo trascritto in

conservatoria dei RR II di Perugia (in copia ricevuto dal legale

degli occupanti ed allegato con il n. 6 al presente elaborato) e per i

quali esiste contenzioso giudiziario; tali unità immobiliari sono

censite in CF del comune di Bastia Umbra in via Gemelli Baldoni come

segue:

❖ *Appartamento n. 1*

➤ *Foglio n. 17*



▪ Part.lla 2713 sub 20 – abitazione – cat. A/2

▪ Part.lla 2713 sub 15 – garage – cat. C/6

❖ Appartamento n. 2

➤ Foglio n. 17

▪ Part.lla 2713 sub 25 – abitazione – cat. A/2

▪ Part.lla 2713 sub 16 – garage – cat. C/6

lo scrivente si riserva di depositare integrazione al presente elaborato di valutazione dei beni ai quali non è stato possibile accedere per le necessarie verifiche di carattere tecnico in ordine a consistenza, stato di manutenzione e conservazione non appena sarà possibile accesso ai locali;

3) Gli Amministratori dei condomini di via Gemelli Baldoni non hanno, ad oggi, inviato situazione contabile relativa a quote eventualmente non pagate relative alle unità immobiliari oggetto di valutazione; lo scrivente si riserva di depositare integrazione al presente elaborato non appena ricevuta la relativa documentazione;

CAPITOLO N. 2

DATI CATASTALI

**1) UFFICI in Bastia Umbra Piazza Giuseppe Mazzini
civ. 76**

Locali ad uso ufficio correttamente intestati nei registri immobiliari alla Società esecutata, censiti in CF del detto comune al (all. n. 18, n. 19, n. 20,



n. 21):

- foglio n. 10

- part.lla n. 277 sub 4; P.zza G. Mazzini n. 76; P. 2-3; cat. A/10; cl.

1; cons. vani 7; sup. cat. totale mq. 184; rendita €. 2.042,59;

disposizione interna dei locali pressoché conforme a quanto riportato

nella planimetria catastale;

*

2) NEGOZIO in di Bastia Umbra via Firenze civ. 1

Negoziò nei registri immobiliari correttamente intestato in capo alla Società

esecutata, censito in CF del detto comune al (all. n. 22, n. 19, n. 23, n. 24,

n. 25):

- foglio n. 10

- part.lla n. 10 sub 6; via Firenze n. 1; P. T-1; cat. C/1; cl. 7; cons.

mq. 54; sup. cat. totale mq. 61; rendita €. 1.059,77;

disposizione interna dei locali pressoché conforme a quanto riportato

nella planimetria catastale;

3) APPARTAMENTO in Bastia Umbra via Firenze

civ. 1

Appartamento nei registri immobiliari correttamente intestato in capo alla

Società esecutata, censito in CF del detto comune al (all. n. 22, n. 19, n. 23,

n. 24, n. 25):

- part.lla n. 10 sub 7; via Firenze n. 1; P. T-1-2-3; cat. A/3; cl. 3;

cons. vani 5,5; sup. cat. totale mq. 151; rendita €. 369,27;

disposizione interna dei locali pressoché conforme a quanto riportato



nella planimetria catastale;

**4) MAGAZZINO - GARAGE in Bastia Umbra via
Gemelli Gemelli Baldoni**

Locale magazzino - garage correttamente intestato nei registri immobiliari
alla Società eseguita, censito in CF del detto comune al (all. n. 26, n. 19, n.
27):

- foglio n. 18

- part.lla n. 171; via dei Salici snc; P. T; cat. C/6; cl. 2; cons. mq.

230; sup. cat. totale mq. 251; rendita €. 510,77;

disposizione interna dei locali pressoché conforme a quanto riportato

nella planimetria catastale;

**5) N. 4 APPARTAMENTI E N. 4 garage ed area
urbana in Bastia Umbra via dei Gemelli Baldoni**

unità immobiliari correttamente intestate nei registri immobiliari alla Società
eseguita, censite in CF del detto comune al (all. n. 28, n. 19, n. 29, n. 30, n.
31, n. 32, n. 33, n. 34, n. 35, n. 36, n. 37, n. 38, n. 39):

- foglio n. 17

- part.lla n. 2713 sub 11; via G. Gemelli Baldoni; P. T; cat. C/6; cl.

3; cons. mq. 19; sup. cat. totale mq. 20; rendita €. 50,04;

- part.lla n. 2713 sub 13; via G. Gemelli Baldoni; P. T; cat. C/6; cl.

3; cons. mq. 20; sup. cat. totale mq. 23; rendita €. 52,68;

- part.lla n. 2713 sub 15; via G. Gemelli Baldoni; P. T; cat. C/6; cl.



	3; cons. mq. 21; sup. cat. totale mq. 25; rendita €. 55,31;	
	▪ part.lla n. 2713 sub 16; via G. Gemelli Baldoni; P. T; cat. C/6; cl.	
	3; cons. mq. 21; sup. cat. totale mq. 26; rendita €. 55,31;	
	▪ part.lla n. 2713 sub 19; via G. Gemelli Baldoni; P. 1-2; cat. A/2;	
	cl. 4; cons. vani 6; sup. cat. tot. mq. 97; tot. escluso aree scoperte	
	mq. 89; rendita €. 529,79;	
	▪ part.lla n. 2713 sub 20; via G. Gemelli Baldoni; P. 1; cat. A/2; cl.	
	4; cons. vani 6,5; sup. cat. tot. mq. 108; tot. escluso aree scoperte	
	mq. 102; rendita €. 570,68;	
	▪ part.lla n. 2713 sub 22; via G. Gemelli Baldoni; P. 1-2; cat. A/2;	
	cl. 4; cons. vani 6; sup. cat. tot. mq. 96; tot. escluso aree scoperte	
	mq. 88; rendita €. 526,79;	
	▪ part.lla n. 2713 sub 25; via G. Gemelli Baldoni; P. 2; cat. A/2; cl.	
	4; cons. vani 6; sup. cat. tot. mq. 107; tot. escluso aree scoperte	
	mq. 101; rendita €. 526,79;	
	disposizione interna dei locali pressoché conforme a quanto riportato	
	nella planimetria catastale;	

	6) APPARTAMENTO in Bastia Umbra via dei	
	Gemelli Baldoni	
	unità immobiliare correttamente intestata nei registri immobiliari alla Società	
	esecutata, censite in CF del detto comune al (all. n. 28, n. 19, n. 29, n. 30, n.	
	31, n. 32, n. 33, n. 34, n. 35, n. 36, n. 37, n. 38, n. 39):	
	• foglio n. 17	



▪ **part.lla n. 2580 sub 22**; via G. Gemelli Baldoni; P. 1; cat. A/2; cl.

4; cons. vani 4,5; sup. cat. tot. mq. 69; tot. escluso aree scoperte

mq. 64; rendita €. 395,05;

disposizione interna dei locali pressoché conforme a quanto riportato

nella planimetria catastale;

7) Fondino in Bastia Umbra via San Costanzo

Fondino correttamente intestato nei registri immobiliari alla Società

esecutata, censito in CF del detto comune al (all. n. 40, n. 19, n. 41):

• **foglio n. 17**

▪ **part.lla n. 448 sub 16**; via S. Costanzo; P. S1; cat. C/2; cl. 3;

cons. mq. 5; sup. cat. totale mq. 7; rendita €. 13,17;

disposizione interna dei locali pressoché conforme a quanto riportato

nella planimetria catastale;

8) magazzino in Bastia Umbra via Giosuè Carducci

Magazzino correttamente intestato nei registri immobiliari alla Società

esecutata, censito in CF del detto comune al (all. n. 40, n. 19, n. 42):

• **foglio n. 17**

▪ **part.lla n. 449 sub 25**; via G. Carducci; P. S1; cat. C/2; cl. 3;

cons. mq. 104; sup. cat. totale mq. 126; rendita €. 273,93;

disposizione interna dei locali pressoché conforme a quanto riportato

nella planimetria catastale;



Studio Tecnico Geom. Bacelli Mirco,
Via Buchignano n. 30 – 06073 – Mantignana di Corciano (PG) – Cell. 339 3701345
Esecuzione Immobiliare n. 59/2019 riunita alla n. 213/2021 R.G.
Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa Rosa LAVANGA

9) Immobili in Assisi fraz. S. Maria degli Angeli via

Patrono d'Italia

correttamente intestati nei registri immobiliari alla Società esecutata, censiti
in CF del detto comune al (all. n. 43, n. 19, n. 44):

• **foglio n. 100**

▪ **part.lla n. 229 sub 1 graffata con la part.lla n. 392 sub 1 e con**

la part.lla n. 172 sub 1; via Patrono d'Italia; P. T; cat. F/4; senza

rendita;

disposizione interna dei locali pressoché conforme a quanto riportato

nella planimetria catastale;

10) Aree urbane/scioiti di terreno in Assisi fraz. S.

Maria degli Angeli via Patrono d'Italia

Vari scioiti/modesti appezzamenti di terreno correttamente intestati nei
registri immobiliari alla Società esecutata, censiti in CF e CT del detto
comune al (all. n. 45, n. 46, n. 19):

• **foglio n. 100**

▪ **part.lla n. 393; via Patrono d'Italia; P. T; cat. F/1; cons. mq. 490;**

senza rendita;

▪ **part.lla n. 453; via Patrono d'Italia; P. T; cat. F/1; cons. mq. 65;**

senza rendita;

▪ **part.lla n. 513 via Patrono d'Italia; P. T; cat. F/1; cons. mq. 410;**

senza rendita;

▪ **part.lla n. 514; via Patrono d'Italia; P. T; cat. F/1; cons. mq. 5;**



	senza rendita;	
	▪ part.lla n. 567 ; semin. arborato; cl. 2; ha. 0.01.77; R.D: €. 1,02;	
	R.A. €. 0,87;	
	▪ part.lla n. 1113 ; relitto stradale; ha. 0.03.32; senza rendita;	
	▪ part.lla n. 1231 ; via Patrono d'Italia; P. T; cat. F/1; cons. mq.	
	464; senza rendita;	
	▪ part.lla n. 1232 ; via Patrono d'Italia; P. T; cat. F/1; cons. mq.	
	322; senza rendita;	
	▪ part.lla n. 1233 ; via Patrono d'Italia; P. T; cat. F/1; cons. mq.	
	318; senza rendita;	
	▪ part.lla n. 1305 ; via Patrono d'Italia; P. T; cat. F/1; cons. mq.	
	1.136; senza rendita;	
	▪ part.lla n. 1306 ; via Patrono d'Italia; P. T; cat. F/1; cons. mq.	
	228; senza rendita;	
	▪ part.lla n. 1307 ; via Patrono d'Italia; P. T; cat. F/1; cons. mq.	
	861; senza rendita;	
	▪ part.lla n. 1308 ; via Patrono d'Italia; P. T; cat. F/1; cons. mq.	
	2.077; senza rendita;	
	▪ part.lla n. 1309 ; via Patrono d'Italia; P. T; cat. F/1; cons. mq.	
	356; senza rendita;	
	▪ part.lla n. 1311 ; via Patrono d'Italia; P. T; cat. F/1; cons. mq.	
	1.058; senza rendita;	
	▪ part.lla n. 1312 ; via Patrono d'Italia; P. T; cat. F/1; cons. mq.	
	280; senza rendita;	



▪ **part.lla n. 1313**; via Patrono d'Italia; P. T; cat. F/1; cons. mq.

1.090; senza rendita;

▪ **part.lla n. 1315**; via Patrono d'Italia; P. T; cat. F/1; cons. mq. 27;

senza rendita;

▪ **part.lla n. 1315**; via Patrono d'Italia; P. T; cat. F/1; cons. mq. 27;

senza rendita;

• **foglio n. 102**

▪ **part.lla n. 592**; incolto ster.; ha. 0.02.62; senza rendita;

▪ **part.lla n. 595**; incolto ster.; ha. 0.01.10; senza rendita;

• **foglio n. 17**

▪ **part.lla n. 2628**; via G. Gemelli Baldoni; P. T; Area urbana; cons.

mq. 1; senza rendita;

CAPITOLO N. 3

DESCRIZIONE

Nella descrizione dei singoli cespiti lo scrivente, per maggiore chiarezza espositiva e facilità di lettura, ritiene seguire lo stesso ordine in precedenza esposto :

1) UFFICIO in Bastia Umbra Piazza Giuseppe Mazzini

civ. 76

In CF del detto comune al (all. n. 18, n. 19, n. 20, n. 21):

• **foglio n. 10**

▪ **part.lla n. 277 sub 4**; P.zza G. Mazzini n. 76; P. 2-3; cat. A/10; cl.

l; cons. vani 7; sup. cat. totale mq. 184; rendita €. 2.042,59;



ufficio disposto su due livelli al piano secondo e terzo di fabbricato di maggior consistenza con accesso al n. 76 della centrale piazza Mazzini della cittadina di Bastia Umbra a mezzo di scala condominiale a servizio di altre unità immobiliari.

Lo stesso si compone al (foto dal n. 1 al n. 13):

- piano secondo di
 - ampio locale entrando (segreteria/sala aspetto)
 - n. 2 uffici
 - antibagno e bagno con finestra
 - balcone con affaccio su piazza Mazzini (accessibile da n. 2 locali)

- piano terzo

al quale si accede a mezzo di scala interna di uso esclusivo caratterizzato da altezza ridotta dei locali, si rileva:

- ampio locale allo sbarco delle scale
- ampio ufficio con bagno interno (con finestra)

ufficio di ridotta superficie

il tutto per una superficie di circa mq. 175,00 oltre ai balconi della superficie di circa mq. 10,00.

L'unità immobiliare presenta finiture adeguate ed ordinarie per la destinazione con pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pavimento e scala interna con pedate in cotto; infissi di porta in legno verniciato (alcune vetrate), di finestra in metallo con doppi vetri;

bagni normalmente accessoriati, entrambi con finestra e piatto doccia,



pavimento e rivestimento murale in piastrelle, sanitari e rubinetteria di tipo

corrente;

ordinaria dotazione di impianti con presente impianto elettrico

sottotraccia, impianto telefonico, di riscaldamento in alcuni locali con

radiatori ed in altri con fancoil alimentato da CT a metano.

Unità immobiliare, alla data dei sopralluoghi, in buono ed ordinato stato

di manutenzione e conservazione come meglio ed in dettaglio illustrato e

rilevabile nella documentazione fotografica che si allega.

SITUAZIONE URBANISTICA

Il comune di Bastia Umbra, al quale è stata presentata domanda di

accesso agli atti e successivi solleciti, ad oggi non ha messo a disposizione

la necessaria documentazione urbanistica necessaria per la verifica

della regolarità o meno dei beni oggetto di pignoramento;

lo scrivente si riserva di depositare, ricevuta da Comune di Bastia

Umbra la richiesta documentazione, integrazione al presente elaborato;

SITUAZIONE CONDOMINIALE

L'Amministratore della esecutata ha dichiarato che per l'edificio

all'interno della quale è presente l'unità immobiliare oggetto di valutazione

non esiste condominio costituito.

2) NEGOZIO in di Bastia Umbra via Firenze

in CF del detto comune al (all. n. 22, n. 19, n. 23, n. 24, n. 25):



• foglio n. 10

▪ part.lla n. 10 sub 6; via Firenze n. 1; P. T-1; cat. C/1; cl. 7; cons.

mq. 54; sup. cat. totale mq. 61; rendita €. 1.059,77;

Negoziato disposto su due livelli al piano terra e primo di fabbricato di maggior consistenza con ingresso al civico 1 direttamente da via Firenze (a ridosso e subito prima della porta di accesso lato nord-est alla centrale piazza Mazzini della cittadina di Bastia Umbra) a mezzo di porta-vevina.

Lo stesso si compone al (foto dalla n. 14 alla n. 20):

• piano terra di

- locale ad uso negozio illuminato da n. 2 vetrine e dalla porta vetrata d'accesso con affaccio sulla centrale e trafficata via Firenze; all'interno del locale è presente un lavandino e scala di collegamento con l'ambiente .
- disposto al:

• piano primo

con presente:

- secondo ambiente illuminato da n. 2 finestre;
- antibagno che disimpegna:
 - ripostiglio sulla sinistra;
 - wc, privo di illuminazione naturale sulla destra

il tutto per una superficie complessiva di circa mq. 75,00.

Il negozio presenta finiture di buon livello qualitativo, moderne ed adeguate alle attuali mode e tendenze sia per destinazione commerciale (negozio) che direzionale (uffici) con pareti e soffitti intonacati e tinteggiati,



	pavimento in legno, scala interna in metallo in vista con parapetto/divisorio	
	in vetro;	
	porta d'accesso e vetrine in metallo e vetro su imbotta in muratura;	
	bagno normalmente accessoriato privo di finestra con lavandino e wc,	
	pavimento e rivestimento murale in piastrelle, sanitari e rubinetteria di tipo	
	corrente;	
	ordinaria dotazione di impianti con presente impianto elettrico	
	sottotraccia, impianto telefonico, di riscaldamento con fancoil a parete.	
	Unità immobiliare, alla data dei sopralluoghi, in buono ed ordinato stato	
	di manutenzione e conservazione come meglio ed in dettaglio illustrato e	
	rilevabile nella documentazione fotografica che si allega.	

	SITUAZIONE URBANISTICA	
	<u>Il comune di Bastia Umbra</u> , al quale è stata presentata domanda di	
	accesso agli atti e successivi solleciti, <u>ad oggi non ha messo a disposizione</u>	
	<u>la necessaria documentazione urbanistica necessaria per la verifica</u>	
	<u>della regolarità o meno</u> dei beni oggetto di pignoramento;	
	lo scrivente si riserva di <u>depositare, ricevuta da Comune di Bastia</u>	
	<u>Umbra la richiesta documentazione, integrazione al presente elaborato;</u>	

	SITUAZIONE CONDOMINIALE	
	L'Amministratore della esecutata ha dichiarato non esistere condominio	
	costituito.	



3) APPARTAMENTO in Bastia Umbra via Firenze n. 1

in CF del detto comune al (all. n. 22, n. 19, n. 23, n. 24, n. 25):

▪ **part.lla n. 10 sub 7;** via Firenze n. 1; P. T-1-2-3; cat. A/3; cl. 3;

cons. vani 5,5; sup. cat. totale mq. 151; rendita €. 369,27;

appartamento disposto su quattro livelli al piano terra, primo, secondo e terzo di fabbricato di maggior consistenza con accesso da via Firenze a mezzo di ingresso indipendente posto sulla destra appena oltrepassata porta di accesso alla centrale piazza Mazzini costituito da (foto dalla n. 21 alla n. 34):

• piano terra

- ingresso e vano scala interna di uso esclusivo che disimpegna tutti i piani dell'unità abitativa e precisamente, al:

• piano primo

- studio realizzato nell'ampio (non separato) pianerottolo delle scale comunicante con un piccolo terrazzino con affaccio su piazza Mazzini;

• piano secondo

- locale cucina-soggiorno allo sbarco della scala;
- disimpegno di accesso a:
 - camera da letto comunicante con
 - un secondo piccolo terrazzino;
 - bagno, normalmente accessoriato con finestra;

• piano terzo, locali caratterizzati da altezza del soffitto ad unica



pendenza ridotta in gronda lato piazza si rileva

○ ampio locale camera da letto comunicante con:

- guardaroba;
- bagno normalmente accessoriato con finestra;
- loggia esterna

il tutto per una superficie complessiva di circa mq. 118,00 oltre ai due terrazzini per circa mq. 8,00.

Appartamento da ultimare nelle finiture interne e negli impianti presentando pavimento in battuto di cemento (ad eccezione del pianerottolo del piano primo con pavimento in legno) pareti parte intonacate ma non tinteggiate e parte prive di intonaco, scala interna in muratura priva di rivestimento; bagni con presente predisposizione ma privi di finiture, sanitari e rubinetteria;

solo predisposizione degli impianti con presente impianto elettrico sottotraccia da completare/infilare, predisposizione impianto di riscaldamento privo di elementi radianti, caldaia, etc.

condizioni e stato avanzamento lavori meglio ed in dettaglio illustrate e rilevabili nella documentazione fotografica che si allega.

SITUAZIONE URBANISTICA

Il comune di Bastia Umbra, al quale è stata presentata domanda di accesso agli atti e successivi solleciti, **ad oggi non ha messo a disposizione la necessaria documentazione urbanistica necessaria per la verifica della regolarità o meno** dei beni oggetto di pignoramento;



lo scrivente si riserva di depositare, ricevuta da Comune di Bastia

Umbra la richiesta documentazione, integrazione al presente elaborato;

SITUAZIONE CONDOMINIALE

L'Amministratore della esecutata ha dichiarato non esistere condominio costituito.

4) MAGAZZINO – GARAGE in Bastia Umbra via dei

Salici snc

in CF del detto comune al (all. n. 19, n. 26, n. 27):

- foglio n. 18

- part.lla n. 171; via dei Salici snc; P. T; cat. C/6; cl. 2; cons. mq.

230; sup. cat. totale mq. 251; rendita €. 510,77;

il lotto di terreno risulta parimenti indicato in CT, stesso comune e ditta al

- foglio n. 18

- part.lla n. 171; Ente Urbano; ha. 0.21.51; senza rendita

lotto di terreno con entrostante fabbricato di tipo prefabbricato (di ridotta superficie) nella zona industriale/artigianale di Bastia Umbra con accesso

diretto da via dei Salici a mezzo di ampio ingresso carrabile provvisto di cancello in ferro ad apertura a scorrere integrato nella recinzione del terreno (ringhiera/rete metallica su muretto);

tipico capannone di tipo prefabbricato realizzato negli anni '80 con struttura in colonne in csa, tamponature in pannelli e copertura in capriate a doppia pendenza, manto in lastre ondulate già utilizzato dalla esecutata come



Studio Tecnico Geom. Bacelli Mirco,
Via Buchignano n. 30 – 06073 – Mantignana di Corciano (PG) – Cell. 339 3701345
Esecuzione Immobiliare n. 59/2019 riunita alla n. 213/2021 R.G.
Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa Rosa LAVANGA

magazzino e deposito di mezzi e materiali da costruzione (foto dalla n. 35
alla n. 40);

il locale presenta, nel fronte, accesso dall'antistante piazzale a mezzo di n. 2

ampie porte carrabili con infisso di tipo sezionale in pannelli metallici ad

apertura a libro e, nel retro, da porta pedonale con infisso in metallo;

internamente unico ambiente di forma rettangolare della superficie di circa

mq. 245,00 con presente al suo interno, su separato locale, modesto servizio

igienico nello spigolo nord-est;

finiture adeguate alla destinazione del manufatto con pareti esterne

tinteggiate, pavimento in cls con trattamento superficiale al quarzo, n. 2

infissi di finestra (di tipo alto) nel retro in metallo e vetro, impianto elettrico

ed idrico alimentato da un pozzo presente all'interno del lotto;

il capannone, alla data del sopralluogo, in ordinato stato di manutenzione e

conservazione (in relazione alla destinazione) risultando il lotto di terreno

ingombrato da materiali vari, anche si scarto, provenienti dalle lavorazioni di

costruzione edile della eseguita, il tutto come meglio ed in dettaglio

illustrato e rilevabile nella documentazione fotografica che si allega.

SITUAZIONE URBANISTICA

Il comune di Bastia Umbra, al quale è stata presentata domanda di

accesso agli atti e successivi solleciti, ad oggi non ha messo a disposizione

la necessaria documentazione urbanistica necessaria per la verifica

della regolarità o meno dei beni oggetto di pignoramento;

dall'esame delle tavole di PRG risulta, per il lotto in oggetto, una



volumetria residua realizzabile nel rispetto dei parametri della zona di
classificazione di PRG (all. n. 27); lo scrivente si riserva di depositare
integrazione al presente elaborato non appena la necessaria
documentazione verrà inviata dal Comune di Bastia Umbra;

SITUAZIONE CONDOMINIALE

L'Amministratore della esecutata ha dichiarato non esistere condominio
costituito.

5) N. 4 APPARTAMENTI E N. 4 GARAGE in Bastia

Umbra via Gemelli Baldoni n. 46

5.1) GARAGE – INTERNO 1 - in CF del detto comune al (all. n. 19, n.
28, n. 29, n. 31):

- foglio n. 17

- part.lla n. 2713 sub 11; via G. Gemelli Baldoni; P. T; cat. C/6; cl.
3; cons. mq. 19; sup. cat. totale mq. 20; rendita €. 50,04;

al piano terra di via Gemelli Baldoni n. 46 di edificio condominiale di
maggior consistenza realizzato ad inizi della prima decade dell'anno 2000
con accesso carrabile dalla corte esterna – corsia dei garage (possibile
circolazione ad anello tutt'intorno all'edificio a mezzo n. 2 cancelli in ferro
ad apertura motorizzata) a mezzo di porta sezionale in pannelli ad apertura
motorizzata e dal vano scale del sovrastante condominio a mezzo di porta
pedonale (foto n. 41 e n. 42);

locale di forma rettangolare della superficie di circa mq. 20,00 con presente



impianto elettrico e punto luce a soffitto, pavimento in cls con finitura al quarzo, pareti in blocchi di cemento, il tutto in buono/ordinato stato di manutenzione e conservazione.

5.2) GARAGE – INTERNO 4 in CF del detto comune al (all. n. 19, n. 28, n. 29, n. 32):

• foglio n. 17

▪ part.lla n. 2713 sub 13; via G. Gemelli Baldoni; P. T; cat.

C/6; cl. 3; cons. mq. 20; sup. cat. totale mq. 23; rendita €.

52,68;

disposto, come il precedente, al piano terra via Gemelli Baldoni n. 46 di predetto edificio condominiale di maggior consistenza (realizzato ad inizio prima decade dell'anno 2000) con accesso dalla corte esterna – corsia dei garage (possibile circolazione ad anello tutt'intorno all'edificio a mezzo n. 2 cancelli in ferro ad apertura motorizzata) a mezzo di porta sezionale in pannelli ad apertura motorizzata (foto n. 43 e n. 44);

locale delle stesse caratteristiche del precedente e quindi anch'esso forma rettangolare della superficie di circa mq. 23,00 illuminato da finestra di ridotte dimensioni, presenta impianto elettrico, punto luce a soffitto, pavimento in cls con finitura al quarzo, pareti in blocchi di cemento, il tutto in buono/ordinato stato di manutenzione e conservazione.

5.3) GARAGE – INTERNO 2 in CF del detto comune al (all. n. 19, n. 28, n. 29, n. 33):



• foglio n. 17

▪ **part.lla n. 2713 sub 15**; via G. Gemelli Baldoni; P. T; cat. C/6; cl.

3; cons. mq. 21; sup. cat. totale mq. 25; rendita €. 55,31;

non visionato nel corso dei sopralluoghi risultando, per quanto in precedenza esposto, occupato unitamente all'abitazione alla quale risulta abbinato, da terzi; lo scrivente si riserva di descrivere e valutare, se disposto dal Sig. G. E., il garage in successivo elaborato tecnico.

5.4) GARAGE – INTERNO 7 in CF del detto comune al (all. n. 19, n. 28, n. 29, n. 34):

• foglio n. 17

▪ **part.lla n. 2713 sub 16**; via G. Gemelli Baldoni; P. T; cat. C/6; cl.

3; cons. mq. 21; sup. cat. totale mq. 26; rendita €. 55,31;

come il precedente non visionato nel corso dei sopralluoghi in quanto occupato unitamente all'abitazione alla quale risulta abbinato, da terzi; lo scrivente si riserva di descrivere e valutare, se disposto dal Sig. G. E., il garage in successivo elaborato tecnico.

5.5) PRIMO APPARTAMENTO – INTERNO 1 in CF del detto comune al (all. n. 19, n. 28, n. 29, n. 35):

• foglio n. 17

▪ **part.lla n. 2713 sub 19**; via G. Gemelli Baldoni; P. 1-2; cat.

A/2; cl. 4; cons. vani 6; sup. cat. tot. mq. 97; tot. escluso

aree scoperte mq. 89; rendita €. 529,79;



disposto su due livelli al piano primo e secondo del fabbricato via Gemelli

Baldoni n. 46 di di maggior consistenza edificato nella primo periodo della

prima decade dell'anno 2000 con accesso da Fratelli Gemelli Baldoni a

mezzo di ingresso elegantemente rifinito con materiali di qualità ed in linea

con le attuali mode e tendenze a mezzo di ampio androne con presente scala

interna condominiale con caratteristico andamento "curvilineo" di

disimpegno dell'intera palazzina ed impianto di ascensore con sbarco a tutti

i livelli;

l'unità immobiliare si compone, oltrepassato un elegante portoncino di tipo

blindato, dei seguenti locali (foto dalla n. 45 alla n. 59):

- piano primo terra

- ampio unico locale soggiorno con angolo cottura

- entrando comunicante, nell'opposta parete a mezzo di n.

- 2 ampi finestroni, con terrazzo coperto, vivibile;

- antibagno e bagno a servizio della zona giorno, sulla

- destra dell'ingresso entrando;

- scala interna di accesso al piano secondo;

- piano secondo

- ampio disimpegno allo sbarco della scala di accesso a:

- studio illuminato da ampia vetrata di accesso ad un

- secondo terrazzo coperto delle stesse caratteristiche di

- quello presente nel sottostante piano primo;

- camera da letto matrimoniale illuminata da ampia vetrata

- di accesso al detto secondo terrazzo coperto (comune



con lo studio);

- o bagno con accesso diretto dal pianerottolo delle scale

il tutto per una superficie complessiva di circa mq. 82,00 oltre ai due terrazzi della superficie di circa mq. 24,00.

Appartamento da ultimare nelle finiture interne e negli impianti presenta pavimento in battuto di cemento, pareti intonacate ma non tinteggiate, scala interna in muratura priva di rivestimento, infissi in legno e vetri ad apertura a scorrere; bagni con presente predisposizione degli impianti ma privi di finiture, sanitari e rubinetteria;

solo predisposizione degli impianti con presente impianto elettrico parzialmente da completare, predisposizione impianto di riscaldamento privo di elementi radianti, caldaia presente in cavedio nel terrazzo, predisposizione impianto di raffrescamento nei locali con previsto posizionamento dell'unità esterna in corrispondenza terrazzo.

condizioni e stato avanzamento lavori meglio ed in dettaglio illustrate e rilevabili nella documentazione fotografica che si allega.

5.6) APPARTAMENTO – INTERNO 2 in CF del detto comune al (all. n. 19, n. 28, n. 29, n. 36):

- foglio n. 17

- part.lla n. 2713 sub 20; via G. Gemelli Baldoni; P. 1; cat. A/2; cl. 4; cons. vani 6,5; sup. cat. tot. mq. 108; tot. escluso aree scoperte mq. 102; rendita €. 570,68;

non visionato nel corso dei sopralluoghi risultando, per quanto in



precedenza esposto, essere occupato unitamente al garage al quale risulta

abbinato, da terzi; lo scrivente si riserva di descrivere e valutare, se disposto

dal Sig. G. E., la predetta unità immobiliare ed il relativo garage in

successivo elaborato tecnico.

5.7) APPARTAMENTO – INTERNO 4 in CF del detto comune al (all. n.

19, n. 28, n. 29, n. 37):

- **foglio n. 17**

- **part.lla n. 2713 sub 22**; via G. Gemelli Baldoni; P. 1-2; cat. A/2;

cl. 4; cons. vani 6; sup. cat. tot. mq. 96; tot. escluso aree scoperte

mq. 88; rendita €. 526,79;

stessa consistenza e caratteristiche del precedente subalterno n. 19 e quindi

anch'esso disposto su due livelli al piano primo e secondo del fabbricato di

via Gemelli Baldoni n. 46 di maggior con accesso da via Fratelli Gemelli

Baldoni 46 a mezzo dell'ingresso già indicato (elegantemente rifinito con

materiali di qualità e pregio in linea con le attuali mode e tendenze) con

presente caratteristica scala ad andamento "curvilineo" ed impianto di

ascensore con sbarco a tutti i livelli che disimpegnano tutte le unità abitative

della palazzina;

unità abitativa che si compone, oltrepassato elegante portoncino d'ingresso

di tipo blindato, degli stessi locali descritti per il subalterno 19 e

precisamente (foto dalla n. 60 alla n. 73):

- **piano primo terra**

- ampio locale soggiorno con angolo cottura, entrando,



	comunicante nell'opposta parete a mezzo di n. 2 ampi	
	finestroni, con terrazzo coperto, vivibile;	
	○ antibagno e bagno a servizio della zona giorno, sulla	
	destra della porta d'ingresso;	
	○ scala interna di accesso al piano secondo;	
	● piano secondo	
	○ ampio disimpegno allo sbarco della scala di accesso a:	
	○ studio illuminato da ampia vetrata di accesso ad un	
	secondo terrazzo coperto sovrastante quello del piano	
	primo e pertanto delle stesse caratteristiche;	
	○ camera da letto matrimoniale illuminata da ampia vetrata	
	di accesso al detto secondo terrazzo coperto (comune	
	con lo studio);	
	○ bagno con accesso diretto dal pianerottolo delle scale	
	il tutto per una superficie complessiva di circa mq. 82,00 oltre ai due	
	terrazzi della superficie di circa mq. 24,00.	
	Appartamento, come il precedente, da ultimare nelle finiture interne e	
	negli impianti presentando, come il subalterno 19, pavimento in battuto di	
	cemento, pareti intonacate ma non tinteggiate, scala interna in muratura	
	priva di rivestimento e finiture, infissi in legno e vetri ad apertura a scorrere;	
	bagni con presente predisposizione degli impianti ma privi di finiture,	
	sanitari e rubinetteria;	
	solo predisposizione degli impianti con presente impianto elettrico	
	sottotraccia parzialmente da completare, predisposizione impianto di	



riscaldamento privo di elementi radianti, caldaia presente in cavedio nel terrazzo, predisposizione impianto di raffrescamento nei locali con posizionamento dell'unità esterna in corrispondenza della parete del terrazzo.

Condizioni e stato avanzamento lavori meglio ed in dettaglio illustrate e rilevabili nella documentazione fotografica che si allega.

5.8) APPARTAMENTO – INTERNO 7 in CF del detto comune al (all. n. 19, n. 28, n. 29, n. 38):

- foglio n. 17

- **part.lla n. 2713 sub 25**; via G. Gemelli Baldoni; P. 2; cat. A/2; cl. 4; cons. vani 6; sup. cat. tot. mq. 107; tot. escluso aree scoperte mq. 101; rendita €. 526,79;

non visionato nel corso dei sopralluoghi risultando, per quanto in precedenza esposto, essere occupato unitamente al garage al quale risulta abbinato, da terzi; lo scrivente si riserva di descrivere e valutare, se disposto dal Sig. G. E., la predetta unità immobiliare ed il relativo garage in successivo elaborato tecnico.

SITUAZIONE URBANISTICA

Il comune di Bastia Umbra, al quale è stata presentata domanda di accesso agli atti e successivi solleciti, ad oggi non ha messo a disposizione la necessaria documentazione urbanistica necessaria per la verifica della regolarità o meno dei beni oggetto di pignoramento;

lo scrivente si riserva di depositare, ricevuta da Comune di Bastia



Umbra la richiesta documentazione, integrazione al presente elaborato;

SITUAZIONE CONDOMINIALE

L'Amministratore del condominio non ha ancora inviato la situazione contabile relativa a quote eventualmente non pagate relativa all'unità immobiliare in oggetto; lo scrivente si riserva di depositare integrazione al presente elaborato non appena ricevuta la richiesta documentazione condominiale.

6) APPARTAMENTO in Bastia Umbra via Gemelli

Baldoni n. 34

6.1) APPARTAMENTO – INTERNO 4 in CF del detto comune al (all. n. 19, n. 28, n. 30, n. 39):

• foglio n. 17

- part.lla n. 2580 sub 22; via G. Gemelli Baldoni; P. 1; cat. A/2; cl. 4; cons. vani 4,5; sup. cat. tot. mq. 69; tot. escluso aree scoperte mq. 64; rendita €. 395,05;

disposto al piano primo della seconda palazzina (distante poche decine di metri dalla precedente) in via Gemelli Baldoni n. 34 di si compone, oltrepassato elegante portoncino d'ingresso di tipo blindato, dei seguenti locali (foto dalla n. 74 alla n. 83):

• piano primo

- ampio locale soggiorno comunicante nell'opposta parete a mezzo di n. 2 ampi finestroni, con terrazzo coperto,



	vivibile;	
	o cucina, con accesso diretto e libero sulla destra dal	
	soggiorno anch'essa comunicante con il predetto terrazzo	
	a mezzo di porta-finestra;	
	sulla sinistra del soggiorno disimpegno che da accesso a:	
	o bagno, a servizio della zona giorno, privo di finestra,	
	normalmente accessoriato;	
	o camera da letto con bagno interno comunicante al detto	
	terrazzo a mezzo di porta-finestra;	
	il tutto per una superficie complessiva di circa mq. 65,00 oltre al terrazzo	
	della superficie di circa mq. 14,00.	
	appartamento ultimato con presenti finiture di buon livello qualitativo con	
	pavimento in legno, piastrelle nell'angolo cottura e nei bagni questi ultimi	
	con parziale rivestimento murale in piastrelle, piatto doccia, sanitari,	
	rubinetteria ed accessori di buona qualità;	
	infissi di finestra del soggiorno in legno con doppi vetri del tipo a scorrere	
	sovrapposti e finestra con stesso materiale; buona dotazione di impianti con	
	presente impianto di illuminazione sottotraccia, impianto idrico, impianto di	
	riscaldamento autonomo con CT alimentata a metano installata in apposito	
	dedicato cavedio presente nel terrazzo principale; solo predisposizione per	
	impianto di raffreddamento (macchina esterna e split interni non presenti)	
	con predisposizione per posizionamento dell'unità esterna in corrispondenza	
	del terrazzo.	
	Condizioni, stato di conservazione e manutenzione, qualità e livello delle	



finiture dei locali, che in passato risultano essere stati abitati, meglio ed in dettaglio illustrate e rilevabili nella documentazione fotografica che si allega.

SITUAZIONE URBANISTICA

Il comune di Bastia Umbra, al quale è stata presentata domanda di accesso agli atti e successivi solleciti, ad oggi non ha messo a disposizione la necessaria documentazione urbanistica necessaria per la verifica della regolarità o meno dei beni oggetto di pignoramento;

lo scrivente si riserva di depositare, ricevuta da Comune di Bastia Umbra la richiesta documentazione, integrazione al presente elaborato;

SITUAZIONE CONDOMINIALE

L'Amministratore del condominio non ha ancora inviato la situazione contabile relativa a quote eventualmente non pagate relativa all'unità immobiliare in oggetto; lo scrivente si riserva di depositare integrazione al presente elaborato non appena ricevuta la richiesta documentazione condominiale.

7) FONDINO in Bastia Umbra via San Costanzo

correttamente intestato nei registri immobiliari alla Società eseguita, censito in CF del detto comune al (all. n. 19, n. 40, n. 41):

- foglio n. 17
 - part.lla n. 448 sub 16; via S. Costanzo; P. S1; cat. C/2; cl. 3; cons. mq. 5; sup. cat. totale mq. 7; rendita €. 13,17;



Studio Tecnico Geom. Bacelli Mirco,
Via Buchignano n. 30 – 06073 – Mantignana di Corciano (PG) – Cell. 339 3701345
Esecuzione Immobiliare n. 59/2019 riunita alla n. 213/2021 R.G.
Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa Rosa LAVANGA

trattasi di un modesto fondino al piano primo seminterrato di edificio
condominiale di maggior consistenza accessibile dalla corsia dei fondini,
forma quadrangolare scarsamente aerato da piccola finestra; finiture
ordinarie per la destinazione del bene della superficie di circa mq. 5,00.

SITUAZIONE URBANISTICA

Il comune di Bastia Umbra, al quale è stata presentata domanda di
accesso agli atti e successivi solleciti, **ad oggi non ha messo a disposizione**
la necessaria documentazione urbanistica necessaria per la verifica
della regolarità o meno dei beni oggetto di pignoramento;

lo scrivente si riserva di **depositare, ricevuta da Comune di Bastia**
Umbra la richiesta documentazione, integrazione al presente elaborato;

SITUAZIONE CONDOMINIALE

L'Amministratore del condominio non ha ancora inviato la situazione
contabile relativa a quote eventualmente non pagate relativa all'unità
immobiliare in oggetto; lo scrivente si riserva di depositare integrazione al
presente elaborato non appena ricevuta la richiesta documentazione
condominiale.

8) MAGAZZINO in Bastia Umbra via Giosuè Carducci

correttamente intestato nei registri immobiliari alla Società esecutata,
censito in CF del detto comune al (all. n. 19, n. 42):

- foglio n. 17



▪ **part.lla n. 449 sub 25; via G. Carducci; P. S1; cat. C/2; cl. 3;**

cons. mq. 104; sup. cat. totale mq. 126; rendita €. 273,93;

locale ad uso magazzino (garage) al piano seminterrato di edificio

condominiale di maggior consistenza accessibile dalla corsia dei garage a

mezzo di porta carrabile con infisso di tipo basculante con presente, a lato,

porta di accesso pedonale (foto dalla n. 84 alla n. 91);

ampio locale di forma quadrangolare areato da piccole finestre presenti nelle

due pareti esterne (attualmente tamponate con materiali vari), ingombrato

centralmente da coppia di colonne di struttura presenta finiture ordinarie per

la destinazione del bene con presente pavimento in vecchie piastrelle,

impianto elettrico ed idrico;

il locale, della superficie di circa mq. 115,00, alla data dei sopralluoghi

verteva in buono stato di manutenzione e conservazione come meglio ed in

dettaglio rilevabile nella documentazione fotografica che si allega.

SITUAZIONE URBANISTICA

Il comune di Bastia Umbra, al quale è stata presentata domanda di
accesso agli atti e successivi solleciti, **ad oggi non ha messo a disposizione**

la necessaria documentazione urbanistica necessaria per la verifica

della regolarità o meno dei beni oggetto di pignoramento;

lo scrivente si riserva di **depositare, ricevuta da Comune di Bastia**

Umbra la richiesta documentazione, integrazione al presente elaborato;

SITUAZIONE CONDOMINIALE



L'Amministratore del condominio non ha ancora inviato la situazione contabile relativa a quote eventualmente non pagate relativa all'unità immobiliare in oggetto; lo scrivente si riserva di depositare integrazione al presente elaborato non appena ricevuta la richiesta documentazione condominiale.

**9) MAGAZZINO – DEPOSITO in Assisi fraz. S. Maria
degli Angeli via Patrono d'Italia**

correttamente intestato nei registri immobiliari alla Società eseguita,
censito in CF del detto comune al (all. n. 19, n. 43, n. 44):

- foglio n. 100
 - part.lla n. 229 sub 1 graffata con la part.lla n. 392 sub 1 e con la part.lla n. 172 sub 1; via Patrono d'Italia; P. T; cat. F/4; senza rendita;
- la corte di pertinenza dell'edificio nel CT del detto comune risulta censita
 - part.lla n. 172; Ente urbano; ha. 0.09.40; senza rendita
 - part.lla n. 229; Ente urbano; ha. 0.03.90; senza rendita
 - part.lla n. 567; semin. arborato; cl. 2; ha. 0.01.77; R.D: €. 1,02; R.A. €. 0,87;

Porzione (unito nel lato sud ad altro edificio di terzi) di vetusto e fatiscente fabbricato produttivo posto nella prima periferia della frazione di Santa Maria degli Angeli in comune di Assisi con modesto scioito di terreno antistante l'ingresso e n. 2 modeste corti interne, unito nel lato sud ad



accessibile da comoda viabilità pubblica;

vetusto edificio in aderenza, nel lato sud, ad altro fabbricato di proprietà di terzi estraneo alla presente esecuzione immobiliare, presenta superficie coperta di circa mq. 670,00, si eleva sul solo piano terra risultando di remota costruzione in muratura tradizionale di laterizi, copertura in struttura in legno e manto di laterizi, vecchio pavimento in cemento, vecchi e fatiscenti infissi in legno/metallo, impianti non più esistenti.

Edificio parzialmente agibile/ispezionabile in quanto la porzione terminale (opposta al portone d'ingresso) è interessata/presenta crolli e cedimenti della copertura (foto dalla n. 92 alla n. 100);
il tutto in mediocre/cattivo stato di conservazione con manutenzioni non più eseguite da decenni come meglio illustrato e rilevabile nella documentazione fotografica che si allega.

SITUAZIONE URBANISTICA

Dall'esame della documentazione acquisita presso l'ufficio Urbanistico di Assisi risulta che per il compendio in oggetto risulta essere stato approvato con delibera di CC n. 60 del 15.03.1997 "Piano particolareggiato esecutivo in variante al PRG" per realizzazione di attività turistico-ricettiva (all. n. 45, n. 46);

SITUAZIONE CONDOMINIALE

L'Amministratore della esecutata ha dichiarato che per il fabbricato in oggetto non esiste condominio costituito.



10) Aree urbane/scioiti di terreno in Assisi fraz. S.

Maria degli Angeli via Patrono d'Italia

Vari scioiti/modesti appezzamenti di terreno intestati nei registri immobiliari alla Società esecutata, censiti in CF e CT del detto comune di Assisi al (all. n. 19, n. 47, n. 48, n. 49, n. 50) (foto dalla n. 100 alla n. 108);

• **foglio n. 100**

▪ **part.lla n. 393**; via Patrono d'Italia; P. T; cat. F/1; cons. mq. 490;

senza rendita;

▪ **part.lla n. 453**; via Patrono d'Italia; P. T; cat. F/1; cons. mq. 65;

senza rendita;

▪ **part.lla n. 513** via Patrono d'Italia; P. T; cat. F/1; cons. mq. 410;

senza rendita;

▪ **part.lla n. 514**; via Patrono d'Italia; P. T; cat. F/1; cons. mq. 5;

senza rendita;

▪ **part.lla n. 1113**; relitto stradale; ha. 0.03.32; senza rendita;

▪ **part.lla n. 1231**; via Patrono d'Italia; P. T; cat. F/1; cons. mq.

464; senza rendita;

▪ **part.lla n. 1232**; via Patrono d'Italia; P. T; cat. F/1; cons. mq.

322; senza rendita;

▪ **part.lla n. 1233**; via Patrono d'Italia; P. T; cat. F/1; cons. mq.

318; senza rendita;

▪ **part.lla n. 1305**; via Patrono d'Italia; P. T; cat. F/1; cons. mq.

1.136; senza rendita;



	▪ part.lla n. 1306; via Patrono d'Italia; P. T; cat. F/1; cons. mq.	
	228; senza rendita;	
	▪ part.lla n. 1307; via Patrono d'Italia; P. T; cat. F/1; cons. mq.	
	861; senza rendita;	
	▪ part.lla n. 1308; via Patrono d'Italia; P. T; cat. F/1; cons. mq.	
	2.077; senza rendita;	
	▪ part.lla n. 1309; via Patrono d'Italia; P. T; cat. F/1; cons. mq.	
	356; senza rendita;	
	▪ part.lla n. 1311; via Patrono d'Italia; P. T; cat. F/1; cons. mq.	
	1.058; senza rendita;	
	▪ part.lla n. 1312; via Patrono d'Italia; P. T; cat. F/1; cons. mq.	
	280; senza rendita;	
	▪ part.lla n. 1313; via Patrono d'Italia; P. T; cat. F/1; cons. mq.	
	1.090; senza rendita;	
	▪ part.lla n. 1315; via Patrono d'Italia; P. T; cat. F/1; cons. mq. 27;	
	senza rendita;	
	• foglio n. 102	
	▪ part.lla n. 592; incolto ster.; ha. 0.02.62; senza rendita;	
	▪ part.lla n. 595; incolto ster.; ha. 0.01.10; senza rendita (in	
	pignoramento erroneamente indicata con la part.lla n. 592 –	
	superficie catastale in pignoramento corretta);	
	ed in comune di Bastia Umbra scioito di terreno della superficie di	
	catastali mq. 1 censita in CF al	
	• foglio n. 17	



▪ part.IIIa n. 2628; area di ente urbano; sup. ha. 0.00.01; senza
rendita

trattasi di numerosi vari relitti/scioiti/appezzamenti di terreno
pignorati, di modesta e ridotta superficie, rappresentati da strade,
giardini, marciapiedi, parcheggi, corsie di accesso ed ingressi, aree
condominiali e di lottizzazione a verde, etc. delle varie
costruzioni/palazzi realizzati nel corso degli anni dalla esecutata che si
ritengono, per loro caratteristiche, destinazione, posizione, utilizzo da
parte dei condomini dei vari edifici, destinazione urbanistica e di
progetto non commerciabili e pertanto di nessun valore.

CAPITOLO N. 4

PRINCIPI VALUTATIVI E VALUTAZIONE DEI BENI

Lo scrivente, come richiesto nei precisi termini del quesito formulato, andrà
qui di seguito ad illustrare il procedimento di stima adottato per la
determinazione del più probabile valore di mercato dei beni in precedenza
meglio individuati e descritti applicando un procedimento di stima sintetico
comparativo per valori tipici ritenendo utilizzare, come parametro tecnico di
riferimento la superficie “commerciale” espressa in metri quadrati in quanto
parametro, a giudizio dello scrivente, che si ritiene essere il più adatto allo
scopo ed al quesito ricevuto consentendo di esprimere giudizio di stima sulla
base di riferimenti effettivamente oggettivi.

a) Il criterio di stima

La formulazione di un giudizio di stima comporta la previsione di quello che



potrebbe essere il valore di un certo bene se offerto sul mercato in occasione di libera contrattazione mentre il prezzo consiste in una certa quantità di moneta che è stata scambiata e/o pagata per acquistare quel determinato bene e pertanto implica la cognizione di un dato certo ed inconfutabile, sempre relativo a posteriori di transazione già avvenuta risultando il giudizio di stima previsione del prezzo che potrebbe avere quel determinato bene in occasione di una ipotetica compravendita e pertanto è incerto oltre che probabilistico;

le stime possono essere eseguite in base a vari “criteri di stima” ritenendo nel caso in esame essere più rispondente al quesito formulato quello del “**più probabile valore di mercato**” seppur con tutte le difficoltà del caso e di cui diremo in seguito.

b) Procedimenti e metodi di stima

Sono molteplici e tutti in funzione dello scopo specifico della stima di volta in volta richiesta ritenendo adottare, in questo caso, procedimento di stima “**sintetico comparativo per valori tipici**” in quanto consente di formulare il giudizio di stima sulla base ed in diretto riferimento a parametri certi ed oggettivi rappresentati da valori di mercato già praticati ed applicati in occasioni di recenti compravendite di beni simili a quelli oggetto di valutazione.

Per l’applicazione di tale metodo è stata ovviamente necessaria preliminare indagine ed analisi oltre ad un dettagliato studio volto ad individuare tutta una serie di valori e prezzi storici di mercato, già applicati e sperimentati nel libero mercato in occasione di recenti vendite di beni simili a quelli da



stimare ed in particolare:

- 1) scelta del parametro tecnico di riferimento ;
- 2) individuazione delle superfici dei fabbricati (espresse in metri-quadri);
- 3) indagini di mercato per conoscere i correnti prezzi medi unitari per beni simili a quelli oggetto di valutazione, possibilmente già applicati in occasione di recenti compravendite;
- 4) successiva individuazione del prezzo unitario del parametro tecnico di riferimento prescelto apportando le opportune aggiunte e/o detrazioni ai prezzi unitari rilevati sulla base delle effettive reali caratteristiche possedute dagli immobili oggetto di stima;
- 5) definizione del valore di stima di ogni singolo cespite.

Ciò è stato agevole per i beni oggetto di stima in quanto per unità immobiliari ad uso ufficio/commerciale/abitativo/magazzini, etc. nelle cittadine di Bastia Umbra ed Assisi e zone circostanti esiste mercato con presenza di scambi di beni simili e comunque paragonabili e confrontabili con quelli oggetto di stima e quindi con possibilità di reperire numerose ed attendibili informazioni circa il reale valore di mercato del bene.

In particolare nella valutazione dei beni lo scrivente ha tenuto conto di molteplici fattori – sia positivi che negativi – ritenuti influenti ai fini della determinazione del valore di mercato del fabbricato, tra i quali:

1) fattori positivi

- ottima posizione di tutte le unità immobiliari oggetto di valutazione a breve distanza dalla uscita di Bastia Umbra della strada a quattro corsie di collegamento alla città di Perugia e quindi alla strada di



	scorrimento E 45 Orte– Ravenna	
	<ul style="list-style-type: none"> • comodo accesso; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • comoda accessibilità a mezzo di viabilità ordinaria; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • disponibilità di aree e spazi circostanti a verde e parcheggi liberi; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • buon livello qualitativo delle finiture degli appartamenti in via f.lli 	
	Gemelli Baldoni, del negozio e degli uffici in città;	
	<ul style="list-style-type: none"> • corretta distribuzione degli spazi; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • dotazione di impianti e stato di manutenzione, conservazione, 	
	funzionanti/predisposizione per tutte le unità;	
	<ul style="list-style-type: none"> • buone caratteristiche costruttive ed architettoniche degli edifici; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • manutenzioni regolarmente eseguite (ad eccezione del fabbricato in 	
	loc. Santa Maria degli Angeli);	
	<ul style="list-style-type: none"> • zone con presenza di servizi; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • volumetria residua per il lotto edificato in via dei Salici in comune di 	
	Bastia Umbra	
	<ul style="list-style-type: none"> • etc. 	
	b) fattori negativi	
	<ul style="list-style-type: none"> • eventuale costo per regolarizzazione catastale ed urbanistica dei beni a 	
	carico degli aggiudicatari;	
	<ul style="list-style-type: none"> • manutenzioni ad alcune unità immobiliari da eseguire; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • n. 1 appartamenti in via f.lli Gemelli Baldoni da ultimare nelle finiture 	
	ed impianti;	
	<ul style="list-style-type: none"> • mediocre/cattivo stato di conservazione del fabbricato in Santa Maria 	
	degli Angeli;	



- lo scrivente ha ritenuto omettere la valutazione delle numerose particelle di terreno pignorate, in precedenza meglio individuate anche catastalmente, in quanto trattasi di vari relitti/scioiti/appezzamenti di terreno per lo più di modesta e ridotta superficie rappresentati da strade, giardini, marciapiedi, parcheggi, corsie di accesso ed ingressi, aree condominiali e di lottizzazione a verde, etc. a servizio e comunque di pertinenza delle varie costruzioni/palazzi realizzati nel corso degli anni dalla eseguita che non si ritengono, per loro caratteristiche, destinazione, posizione, utilizzo da parte dei condomini dei vari edifici, destinazione urbanistica, destinazione di progetto, etc. commerciabili e pertanto di nessun valore.
- etc.

Per quanto concerne le fonti di informazioni e le indagini di mercato svolte per la raccolta dei dati necessari alla definizione dei prezzi storici unitari di beni paragonabili per posizione, giacitura, vocazione, ubicazione, stato di conservazione, destinazione, etc., agli immobili oggetto di stima, lo scrivente riferisce di aver eseguito particolari e personali approfondite indagini conoscitive sia presso studi notarili, qualificate agenzie ed agenti immobiliari, studi tecnici, mediatori, imprese edili, etc.

Successivamente i valori così reperiti sono stati confrontati e paragonati a valori certi riportati in documenti di trasferimento di immobili simili a quelli in esame ed in particolare ai valori indicati negli atti di mutuo ipotecario dei maggiori Istituti di Credito operanti sul territorio ed in particolare degli Istituti di Credito Fondiario, vendite di Enti Pubblici, Valori medi fondiari



reperiti presso le Pubblicazioni dell'INEA oltre ad aver consultato il listino della Borsa Immobiliare della locale Camera di Commercio (listino immobili) ed infine quotazioni immobiliari pubblicate dall'Agenzia del Territorio (valori OMI) (all. n. 51, n. 52, n. 53, n. 54), valori tabellari che seppur di massima risultano fornire indicazione dell'andamento attuale del mercato immobiliare

In ultimo i dati così raccolti sono stati quindi, a seguito di ulteriore e scrupolosa indagine, selezionati in base alla realtà dei beni oggetto di stima ed alle realtà storiche del momento di riferimento della presente valutazione al fine di giungere alla determinazione di valori certi ed attendibili cui basare il presente giudizio di stima sulla base delle aggiunte e/o detrazioni ai valori unitari in riferimento alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni ed in particolare nella determinazione del valore di stima del bene:

- ❖ il valore dei diritti su parti comuni/aree scoperte per i due magazzini è stato conteggiato e ricompreso nel valore dei locali;
- ❖ il valore della corte e della cubatura residua del lotto edificato in Bastia Umbra via dei Salici è stato ricompreso nel valore del fabbricato esistente;
- ❖ nella determinazione del valore dei singoli beni si è tenuto conto degli eventuali costi per loro regolarizzazione urbanistica e catastale (a carico dell'aggiudicatario se necessari) e quindi di tutti i costi e spese – anche tecniche ed eventuali concessorie - (sempre a carico degli aggiudicatari) per il completamento degli appartamenti da completare nelle finiture ed impianti-interventi di manutenzione, etc.
- ❖ si è tenuto conto della dotazione e condizioni di funzionamento degli



impianti (eventuali costi per revisione/messa a norma/completamento

a carico dell'aggiudicatario)

❖ nel valore del cespite sono compresi tutti gli impianti fissi per destinazione;

❖ etc.

risultando in ultimo possibile definire i seguenti valori di stima :

**VALUTAZIONE IMMOBILI ES. IMM. N. 59/2019
RIUNITA CON ES. IMM. N. 213/2021**

n. ord	destinazione	Dati catastali					sup. (mq)	valore unitario (€/mq)	valore complessivo (€)	
		fg.	part/sub	ubicazione	piano	cat.				
IMMOBILI DI VIA GEMELLI BALDONI n. 46 - BASTIA UMBRA										
1	garage	17	2713/11	Via G. Baldoni	T	C/6	20,00	€ 1.000,00	€ 20.000,00	
								sommano	€ 20.000,00	
2	garage	17	2713/13	Via G. Baldoni	T	C/6	23,00	€ 1.000,00	€ 23.000,00	
								sommano	€ 23.000,00	
3	garage	17	2713/15	Via G. Baldoni	T	C/6		non valutato		
	portico							non valutato		
4	garage	17	2713/16	Via G. Baldoni	T	C/6		non valutato		
	portico							non valutato		
5	appartamento	17	2713/19	Via G. Baldoni	1-2	A/2		82,00	€ 1.650,00	€ 135.300,00
	terrazzi							24,00	€ 600,00	€ 14.400,00
									sommano	€ 149.700,00
6	appartamento	17	2713/20	Via G. Baldoni	1	A/2		non valutato		
	terrazzi							non valutato		
7	appartamento	17	2713/22	Via G. Baldoni	1-2	A/2		82,00	€ 1.650,00	€ 135.300,00
	terrazzi							24,00	€ 600,00	€ 14.400,00
									sommano	€ 149.700,00
8	appartamento	17	2713/25	Via G. Baldoni	2	A/2		non valutato		



		terrazzi						non valutato	
IMMOBILI DI VIA GEMELLI BALDONI n. 34 - BASTIA UMBRA									
9	appartamento	17	2580/22	Via G. Baldoni	1	A/2	65,00	€ 2.100,00	€ 136.500,00
	terrazzi						14,00	€ 600,00	€ 8.400,00
	sommano								€ 144.900,00
MAGAZZINO-FONDINO VIA G. CARDUCCI/SAN COSTANZO - BASTIA UMBRA									
10	magazzino	17	449	Via G. Carducci	S1	C/2	115,00	€ 350,00	€ 40.250,00
sommano								€ 40.250,00	
11	fondino	17	448/16	Via S. Costanzo	S1	C/2	5,00	€ 300,00	€ 1.500,00
sommano								€ 1.500,00	
NEGOZIO-UFFICIO-ABITAZIONE PIAZZA MAZZINI/VIA FIRENZE - BASTIA UMBRA									
12	negozio	10	10/6	Via Firenze n. 1	T-1	C/1	75,00	€ 2.200,00	€ 165.000,00
sommano								€ 165.000,00	
13	appartamento	10	10/7	Via Firenze	T-1-2-3	A/3	118,00	€ 1.200,00	€ 141.600,00
	8,00						€ 500,00	€ 4.000,00	
	sommano								€ 145.600,00
14	ufficio	10	277/4	P.zza G. Mazzini n. 76	2-3	A/10	175,00	€ 1.400,00	€ 245.000,00
	terrazzi						10,00	€ 500,00	€ 5.000,00
	sommano								€ 250.000,00
MAGAZZINO-GARAGE VIA DEI SALICI - BASTIA UMBRA									
15	magazzino-garage (compreso valore del lotto e cubatura residua)	18	171	Via dei Salici snc	T	C/6	245,00	€ 950,00	€ 232.750,00
sommano								€ 232.750,00	
MAGAZZINO - SANTA MARIA DEGLI ANGELI - ASSISI									
16	magazzino (compreso valore corte e terreno)	100	172/1-229/1-392/1	Via Patrono d'Italia	T	In corso di definizione	670,00	€ 300,00	€ 201.000,00
sommano								€ 201.000,00	
VALORE COMPLESSIVO									€ 1.523.400,00



CAPITOLO N. 4

VERIFICA ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

A seguito di attente indagini ed ispezioni presso la Conservatoria dei RR II di Perugia la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia a nome della esecutata e sui beni pignorati, oltre a quanto indicato nella documentazione ipocatastale e notarile in atti (che si omette di allegare in considerazione dell'elevato numero di pagine) con repertori dal 01.01.2020 aggiornati alla data del 13 gennaio 2023, risultano le iscrizioni/trascrizioni pregiudizievoli come meglio ed in dettaglio indicato nella visura che si allega (all. n. 55):

CAPITOLO N. 5

STUDIO E FORMAZIONE LOTTI

Per quanto attiene allo studio di un progetto per la formazione di uno o più lotti per la vendita al pubblico incanto lo scrivente, tenendo conto di molteplici fattori che determinano e condizionano l'appetibilità dei singoli beni ed in particolare :

- posizione;
- localizzazione;
- elementi costitutivi;
- consistenza e superfici;
- caratteristiche costruttive;
- numero e localizzazione degli accessi;
- numero e posizione dei servizi igienici;



- destinazione dei locali e loro vocazione produttiva;
- andamento del mercato immobiliare della zona;
- più frequenti ed ordinarie richieste sia in affitto che in vendita degli operatori della zona per uffici e magazzini;
- disponibilità di spazi e piazzale/giardino
- etc.

inoltre, rilevato che :

- l'interesse degli operatori economici attualmente è rivolto per singoli ed autonomi edifici;
- etc.

lo scrivente per tutti questi oggettivi fatti e circostanze ritiene che per una più facile collocazione del bene nel mercato nel più breve tempo possibile unitamente ad un possibile massimo realizzo la vendita debba essere proposta in n. 9 lotti, senza necessità di frazionamenti, sono da unità immobiliari funzionalmente indipendenti autonome e di massima appetibilità in relazione a destinazione, posizione, consistenza, qualità, etc. così meglio concepiti e formulati:

LOTTO N. 1

diritti di piena proprietà per il 100% su ufficio in Bastia Umbra Piazza Giuseppe Mazzini civ. 76 disposto su due livelli al piano secondo e terzo di fabbricato di maggior consistenza costituito al piano secondo da ampio locale entrando (segreteria/sala aspetto), n. 2 uffici, antibagno e bagno con finestra, balcone con affaccio su piazza Mazzini (accessibile da n. 2 locali) ed al piano terzo (al quale si accede a mezzo di scala interna di uso



esclusivo) locali caratterizzati da altezza ridotta, locale allo sbarco delle scale, ufficio con bagno interno (con finestra), il tutto censito in CF del detto comune al **foglio n. 10 part.lla n. 277 sub 4**; P.zza G. Mazzini n. 76; P. 2-3; cat. A/10; cl. 1; cons. vani 7; sup. cat. totale mq. 184; rendita €. 2.042,59; a confine con residua proprietà, parti condominiali, piazza Mazzini, s.s.a.

valore del lotto per i diritti di piena proprietà €. 250.000,00

LOTTO N. 2

diritti di piena proprietà per il 100% su negozio in Bastia Umbra con accesso da via Firenze disposto su due livelli collegati da scala interna con presente al piano terra (n. 3 vetrine fronte via Firenze) locale ad uso negozio con lavandino e scala di collegamento con il sovrastante piano primo con presente locale, antibagno che disimpegna ripostiglio e bagno; il tutto in CF del detto comune censito al **foglio n. 10, part.lla n. 10 sub 6**; via Firenze n. 1; P. T-1; cat. C/1; cl. 7; cons. mq. 54; sup. cat. totale mq. 61; rendita €. 1.059,77; a confine con residua proprietà, parti condominiali, piazza Mazzini, s.s.a.

valore del lotto per i diritti di piena proprietà €. 165.000,00

LOTTO N. 3

diritti di piena proprietà per il 100% su appartamento disposto su quattro livelli al piano terra, primo, secondo e terzo di fabbricato di maggior consistenza con accesso da via Firenze n. 1 a mezzo di ingresso



indipendente (sulla destra appena oltrepassata porta di accesso alla centrale piazza Mazzini) costituito al piano terra da ingresso e vano scala interna (uso esclusivo), piano primo studio realizzato nell'ampio (non separato) pianerottolo delle scale, piccolo terrazzino (affaccio su piazza Mazzini) piano secondo locale cucina-soggiorno, disimpegno camera da letto con secondo piccolo terrazzino bagno interno, piano terzo (locali con altezza del soffitto ad unica pendenza ridotta in gronda) camera da letto, guardaroba, bagno e loggetta esterna; appartamento allo stato "grezzo" da ultimare nelle finiture interne e negli impianti; in CF del detto comune al **foglio n. 10, part.lla n. 10 sub 7**; via Firenze n. 1; P. T-1-2-3; cat. A/3; cl. 3; cons. vani 5,5; sup. cat. totale mq. 151; rendita €. 369,27; a confine con residua proprietà, via Firenze, piazza Mazzini s.s.a.

valore del lotto per i diritti di piena proprietà € 145.600,00

LOTTO N. 4

diritti di piena proprietà per il 100% in Bastia Umbra via dei Salici snc su lotto di terreno con entrostante MAGAZZINO – GARAGE di tipo prefabbricato della superficie di circa mq. 230,00, di terreno della superficie catastale di mq. 2.151 recintato con volumetria residua; il manufatto censito in CF del detto comune al **foglio n. 18 part.lla n. 171**; via dei Salici snc; P. T; cat. C/6; cl. 2; cons. mq. 230; sup. cat. totale mq. 251; rendita €. 510,77 ed il terreno censito in CT del detto comune al **foglio n. 18 part.lla n. 171**; Ente Urbano; ha. 0.21.51; senza rendita a confine con via dei Salici, part.lla n. 170, n. 1130, n. 1855 s.s.a.



Studio Tecnico Geom. Bacelli Mirco,
Via Buchignano n. 30 – 06073 – Mantignana di Corciano (PG) – Cell. 339 3701345
Esecuzione Immobiliare n. 59/2019 riunita alla n. 213/2021 R.G.
Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa Rosa LAVANGA

valore del lotto per i diritti di piena proprietà €. 232.750,00

LOTTO N. 5

diritti di piena proprietà per il 100% in Bastia Umbra via via Gemelli

Baldoni n. 46 su **appartamento disposto su due livelli** al piano primo e

secondo di fabbricato di maggior costituito al piano primo ampio unico

locale soggiorno con angolo cottura, terrazzo coperto, vivibile, antibagno e

bagno, scala interna di accesso al piano secondo con presente ampio

disimpegno allo sbarco della scala, studio, camera da letto, bagno (con

accesso dal disimpegno) terrazzo coperto (stesse caratteristiche del

sottostante; appartamento allo stato di “grezzo avanzato” da ultimare in

alcune finiture interne e negli impianti; **garage al piano terra** dell’edificio

con accesso carrabile dalla corte esterna – corsia dei garage che dal vano

scala a mezzo di porta pedonale; il tutto censito in C.F. del detto comune al

foglio n. 17; part.lla n. 2713 sub 19; via G. Gemelli Baldoni; P. 1-2; cat.

A/2; cl. 4; cons. vani 6; sup. cat. tot. mq. 97; tot. escluso aree scoperte mq.

89; rendita €. 529,79; **part.lla n. 2713 sub 11;** via G. Gemelli Baldoni; P.

T; cat. C/6; cl. 3; cons. mq. 19; sup. cat. totale mq. 20; rendita €. 50,04;

a confine con corsia del garage, parti condominiali, part.lla n. 2.713 sub 24 e

sub. 20, sub 10 e sub 12 s.s.a.

valore del lotto per i diritti di piena proprietà €. 169.700,00

LOTTO N. 6

diritti di piena proprietà per il 100% in Bastia Umbra via via Gemelli



Baldoni n. 46 su appartamento disposto su due livelli al piano primo e secondo di fabbricato di maggior costituito al piano primo ampio unico locale soggiorno con angolo cottura, terrazzo coperto, vivibile, antibagno e bagno, scala interna di accesso al piano secondo con presente ampio disimpegno allo sbarco della scala, studio, camera da letto, bagno (con accesso dal disimpegno) terrazzo coperto (stesse caratteristiche del sottostante; appartamento allo stato di “grezzo avanzato” da ultimare in alcune finiture interne e negli impianti; **garage al piano terra** dell’edificio con accesso carrabile dalla corte esterna – corsia dei garage; il tutto censito in C.F. del detto comune al foglio n. 17; part.lla n. 2713 sub 22; via G. Gemelli Baldoni; P. 1-2; cat. A/2; cl. 4; cons. vani 6; sup. cat. tot. mq. 96; tot. escluso aree scoperte mq. 88; rendita €. 526,79; **part.lla n. 2713 sub 13**; via G. Gemelli Baldoni; P. T; cat. C/6; cl. 3; cons. mq. 20; sup. cat. totale mq. 23; rendita €. 52,68; a confine con corsia del garage, parti condominiali, part.lla n. 2.713 sub 21 e sub. 23, sub 12 e sub 14 s.s.a.

valore del lotto per i diritti di piena proprietà €. 172.700,00

LOTTO N. 7

diritti di piena proprietà per il 100% in Bastia Umbra via Gemelli Baldoni n. 34 su appartamento disposto al piano primo costituito da locale soggiorno, cucina, bagno, camera da letto con bagno interno, terrazzo coperto, il tutto censito in CF del detto comune al foglio n. 17 part.lla n. 2580 sub 22; via G. Gemelli Baldoni; P. 1; cat. A/2; cl. 4; cons. vani 4,5;



Studio Tecnico Geom. Bacelli Mirco,
Via Buchignano n. 30 – 06073 – Mantignana di Corciano (PG) – Cell. 339 3701345
Esecuzione Immobiliare n. 59/2019 riunita alla n. 213/2021 R.G.
Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa Rosa LAVANGA

sup. cat. tot. mq. 69; tot. escluso aree scoperte mq. 64; rendita €. 395,05;

a confine con corsia del garage, parti condominiali, part.lla n. 2.580 sub 21 e

sub. 21 s.s.a.

valore del lotto per i diritti di piena proprietà €. 144.900,00

LOTTO N. 8

diritti di piena proprietà per il 100% in Bastia Umbra via San Costanzo su

FONDINO di ridotta superficie al piano seminterrato di edificio di maggior

consistenza e su **MAGAZZINO** in Bastia Umbra via Giosuè Carducci al

piano seminterrato di edificio di maggior consistenza accessibile dalla corsia

dei garage a mezzo di porta carrabile e porta pedonale, beni regolarmente

intestati in CF del detto comune al **foglio n. 17; part.lla n. 448 sub 16;** via

S. Costanzo; P. S1; cat. C/2; cl. 3; cons. mq. 5; sup. cat. totale mq. 7;

rendita €. 13,17; **part.lla n. 449 sub 25;** via G. Carducci; P. S1; cat. C/2; cl.

3; cons. mq. 104; sup. cat. totale mq. 126; rendita €. 273,93;

a confine con corsia del garage, parti condominiali su più lati, via Carducci

s.s.a.

valore del lotto per i diritti di piena proprietà €. 41.750,00

LOTTO N. 9

diritti di piena proprietà per il 100% in Assisi fraz. S. Maria degli Angeli via

Patrono d'Italia comune di Assisi, vetusto edificio produttivo (nel lato sud

in aderenza ed unito ad altro fabbricato), elevato sul solo piano terra, con

corte scoperta e modesto scioito di terreno antistante l'ingresso, accessibile



da comoda viabilità pubblica; il manufatto censito in CF del detto comune al foglio n. 100 part.lla n. 229 sub 1 graffata con la part.lla n. 392 sub 1 e con la part.lla n. 172 sub 1; via Patrono d'Italia; P. T; cat. F/4; senza rendita; le corti stesso comune e foglio alla part.lla n. 172; Ente urbano; ha. 0.09.40; senza rendita; part.lla n. 229; Ente urbano; ha. 0.03.90; senza rendita; part.lla n. 567; semin. arborato; cl. 2; ha. 0.01.77; R.D: €. 1,02; R.A. €. 0,87; a confine con via Patrono d'Italia, parti comuni, part.lle n. 428, n. 493 s.s.a.

valore del lotto per i diritti di piena proprietà €. 201.000,00

CAPITOLO N. 6

CONCLUSIONI

A) forma oggetto della presente consulenza, nelle esecuzioni riunite n. 59/2019 e n. 213/2021 R.G., la valutazione dei beni di cui agli atti di Pignoramento Immobiliare a firma dell'Avv. Luca Tamburelli del 16.01.2019 a favore di

- BCC UMBRIA CREDITO COOPERATIVO Soc. Coop.

ed a firma dell'Avv. Alessandro Accardi del 21.09.2021 a favore di :

- 2 WORLDS Srl

rappresentati da:

- 1) UFFICI in Bastia Umbra Piazza Giuseppe Mazzini civ. 76 - foglio n. 10 part.lla n. 277 sub 4;
- 2) NEGOZIO in di Bastia Umbra via Firenze - foglio n. 10



part.lla n. 277 sub 4;

3) **APPARTAMENTO in Bastia Umbra via Firenze civ. 1 -**

foglio n. 10 part.lla n. 277 sub 7;

4) **MAGAZZINO - GARAGE in Bastia Umbra via Gemelli**

Baldoni - foglio n. 18 part.lla n. 171;

5) **N. 4 APPARTAMENTI E N. 4 garage ed area urbana**

in Bastia Umbra via dei Gemelli Baldoni n. 46 - foglio n. 17

part.lla n. 2713 sub. n. 11, n. 13, n. 19, n. 22;

6) **APPARTAMENTO in Bastia Umbra via Gemelli**

Baldoni n. 34 - foglio n. 17 part.lla n. 2580 sub. n. 22;

7) **FONDINO in Bastia Umbra via San Costanzo - foglio**

n. 17 part.lla n. 448 sub. n. 16;

8) **MAGAZZINO in Bastia Umbra via Giosuè Carducci -**

foglio n. 17 part.lla n. 449 sub. n. 25;

9) **MAGAZZINO – DEPOSITO in Assisi fraz. S. Maria**

degli Angeli via Patrono d'Italia - foglio n. 100 part.lla n. 229 sub

1 graffata con la part.lla n. 392 sub 1 e con la part.lla n. 172 sub

1;

oltre a :

a) **N. 2 appartamenti e n. 2 garage occupati per i quali, per le motivazioni sopra esposte, non è stato concesso accesso (trascritto lodo arbitrale traslativo);**

b) **numerosi vari relitti/scioiti/appezzamenti di terreno pignorati, di modesta e ridotta superficie, rappresentati da**



strade, giardini, marciapiedi, parcheggi, corsie di accesso ed ingressi, aree condominiali e di lottizzazione a verde, etc. delle varie costruzioni/palazzi realizzati nel corso degli anni dalla esecutata che si ritengono, per loro caratteristiche, destinazione, posizione, utilizzo da parte dei condomini dei vari edifici, destinazione urbanistica e di progetto non commerciabili e pertanto di nessun valore (per dati catastali vedasi trattazione che precede);

B) applicando metodo di stima sintetico comparativo per confronto diretto sulla base dei correnti valori di mercato di beni simili per consistenza, destinazione, ubicazione, qualità, estensione, etc. alle consistenze accertate sulla base della documentazione catastale con successivi riscontri metrici a campione nel corso dei sopralluoghi, alla data odierna è stato attribuito il più probabile valore di mercato di complessivi

€. 1.523.400,00

così singolarmente definito

1) *UFFICI in Bastia Umbra Piazza Giuseppe Mazzini civ. 76 - foglio n. 10 part.lla n. 277 sub 4;*

€. 250.000,00

2) *NEGOZIO in di Bastia Umbra via Firenze - foglio n. 10 part.lla n. 277 sub 6;*

€. 165.000,00

3) *APPARTAMENTO in Bastia Umbra via Firenze civ. 1 - foglio n. 10*



Studio Tecnico Geom. Bacelli Mirco,
Via Buchignano n. 30 – 06073 – Mantignana di Corciano (PG) – Cell. 339 3701345
Esecuzione Immobiliare n. 59/2019 riunita alla n. 213/2021 R.G.
Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa Rosa LAVANGA

part.lla n. 277 sub 7;

€. 145.600,00

4) MAGAZZINO - GARAGE in Bastia Umbra via Gemelli Baldoni - foglio

n. 18 part.lla n. 171;

€. 232.750,00

5) N. 4 APPARTAMENTI E N. 4 garage in Bastia Umbra via dei Gemelli

Baldoni n. 46 - foglio n. 17 part.lla n. 2713 sub. n. 11, n. 13, n. 19, n.

22;

• garage – fg. n. 17 part. n. 2713 sub. n. 11 €.

20.000,00

• garage – fg. n. 17 part. n. 2713 sub. n. 13 €.

23.000,00

• appartamento – fg. n. 17 part. n. 2713 sub. 19 €.

149.700,00

• appartamento – fg. n. 17 part. n. 2713 sub. 22 €.

149.700,00

6) APPARTAMENTO in Bastia Umbra via Gemelli Baldoni n. 34 - foglio

n. 17 part.lla n. 2580 sub. n. 22;

€. 144.900,00

7) FONDINO in Bastia Umbra via San Costanzo - foglio n. 17 part.lla n.

448 sub. n. 16;

€. 1.500,00

8) MAGAZZINO in Bastia Umbra via Giosuè Carducci - foglio n. 17



Studio Tecnico Geom. Bacelli Mirco,
Via Buchignano n. 30 – 06073 – Mantignana di Corciano (PG) – Cell. 339 3701345
Esecuzione Immobiliare n. 59/2019 riunita alla n. 213/2021 R.G.
Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa Rosa LAVANGA

part.lla n. 449 sub. n. 25;

€. 40.250,00

9) MAGAZZINO – DEPOSITO in Assisi fraz. S. Maria degli Angeli via

Patrono d'Italia - foglio n. 100 part.lla n. 229 sub 1 graffata con la

part.lla n. 392 sub 1 e con la part.lla n. 172 sub 1;

€. 201.000,00

10) N. 2 APPARTAMENTI E N. 2 GARAGE in Bastia Umbra via dei

Gemelli Baldoni n. 46 occupati; lo scrivente si riserva di depositare

successivo elaborato a seguito di possibile accesso;

C) Per la vendita al pubblico incanto, in considerazione delle

caratteristiche, consistenza, posizione, destinazione, vocazione,

etc. dei beni, lo scrivente ha ritenuto formulare N. 9 LOTTI

AUTONOMI ED INDIPENDENTI come meglio ed in dettaglio

in precedenza descritti;

D) per tutte le altre notizie ed informazioni relative a contratto di

affitto, consistenza catastale del bene, situazione urbanistica,

stato di occupazione, iscrizioni e trascrizioni gravanti

sull'immobile, etc. lo scrivente si riporta integralmente a quanto

esposto nella trattazione che precede;

Tanto il sottoscritto doveva riferire in evasione al mandato ricevuto.

Letto, confermato e sottoscritto in Perugia, li 13 gennaio 2023.

Il Tecnico Stimatore

Geom. Mirco BACELLI



Allegati : documentazione fotografica da n. 1 a n. 108

documentazione allegata da n. 1 a n. 55



