

STUDIO TECNICO DI LALLA LORENZO

DOTTORE AGRONOMO

Via Fulvio Riccieri, n. 14 – 06134 – Perugia - Pretola

Tel/Fax St. 075/69.29.631 – Cell. 335/63.44.149

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA PERIZIA GIUDIZIARIA

Nell'Esecuzione Immobiliare n° *omissis* R.G. Es.

Udienza del 10 gennaio 2011

Promossa da:

omissis
Attrice

CONTRO

omissis
Convenuta

Ill. mo G.I. Dr. Francesca ALTRUI,

nella Esecuzione Immobiliare di cui in oggetto la S.V., disponeva la nomina del sottoscritto C.T.U.

Dott. Agr. Lorenzo DI LALLA, con invito a comparire all'Udienza del 10 Gennaio 2011 alle ore 9,30.

Accettato l'incarico, il sottoscritto, nel giorno e nell'ora sopra fissata, prestava il giuramento di rito e la S.V. poneva il seguente quesito: provveda l'esperto,

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

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

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

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

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

5) ad individuare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene distinguendo tra quelli che resteranno a carico dell'acquirente (ad es. domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, pesi o limitazioni d'uso - oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione-, vincoli derivati da contratti incidenti sull'attitudine

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

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

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

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

8) alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di 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 ecc.) con riferimento alla lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima" di cui sub 2)]; ad indicare la tipologia del bene,

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

11) accertare, con adeguata motivazione, il valore di mercato dell'immobile con indicazione del criterio di stima utilizzato, anche in relazione ad eventuale incidenza sul valore dello stesso della condizioni di regolarità (o meno) amministrativa, e di stato libero o meno esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura e la assenza di garanzia per vizi occulti 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;

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

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

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

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

16) a riferire immediatamente al giudice circa ogni richiesta di sospensione 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;

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

Il sottoscritto in adempimento all'incarico ricevuto, dopo aver esaminato gli atti dell'esecuzione immobiliare relativi al bene pignorato, aver eseguito i necessari accertamenti e rilievi, ha redatto la seguente relazione peritale:

PREMESSA

Il pignoramento trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Perugia il 14/06/2010 al n. 131 di repertorio a cui l'esecuzione immobiliare n. 351/10 fa riferimento colpisce i seguenti beni immobili:

1) Identificazione dei beni oggetto di esecuzione (All. A - estratto di mappa).

- Diritti di nuda proprietà pari a 1/1 spettanti a omissis, sulle seguenti particelle fra loro graffate:

a) Garage al piano terra, ubicato in Comune di Perugia (PG), Frazione Pilonico Paterno n. 7, identificato al C.F. al Foglio omissis del Comune di Perugia, omissis, categoria C/6, classe 5, consistenza mq. 44,00, rendita € 68,17 (All. n. 1);

b) Garage al piano terra, ubicato in Comune di Perugia (PG), Frazione Pilonico Paterno n. 7, identificato al C.F. al Foglio omissis del Comune di Perugia, p.lla omissis, categoria C/6, classe 5, consistenza mq. 25,00, rendita € 38,73 (All. n. 2);

c) Appartamento piano primo e fondi al pieno terra, ubicato in Comune di Perugia (PG), Frazione Pilonico Paterno n. 7, identificato al C.F. al Foglio omissis del Comune di Perugia, omissis, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 6, rendita € 309,87 (All. n. 3);

d) Appartamento piano secondo, ubicato in Comune di Perugia (PG), Frazione Pilonico Paterno n. 7, identificato al C.F. al Foglio omissis del Comune di Perugia, p.lla omissis, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 5,5, rendita € 284,05 (All. n. 4);

e) Fondi al pieno terra, ubicato in Comune di Perugia (PG), Frazione Pilonico Paterno n. 7, identificato al C.F. al Foglio omissis del Comune di Perugia, p.lla omissis, categoria C/2, classe 4, consistenza mq. 100,00, rendita € 154,94 (All. n. 5).

Per le unità immobiliari precedentemente descritte è compreso il diritto sulla parte comune del fabbricato, di cui fanno parte le porzioni immobiliari in oggetto, distinta come bene comune non censibile al C.F. del Comune di Perugia, Foglio n. omissis, P.lla omissis, sub omissis, Ente Urbano, Sup. Ha 00.23.08, compreso il sedime dei fabbricati, che rappresenta la corte comune esterna dell'edificio (All. B). A detti immobili vi si accede: dalla strada provinciale Piccione Selvette I tratto, proseguendo per la strada vicinale che termina davanti all'ingresso del cancello carrabile. Coerenze: il bene immobile di cui in oggetto confina con proprietà omissis su tutti i lati (All. A);

- *Diritti di piena proprietà pari a 1/2 spettanti a omissis, su:*

f) Terreno sito in Comune di Perugia (PG), Frazione Pilonico Paterno, identificato al C.F. al Foglio omissis del Comune di Perugia, Part.lla omissis, Qualità seminativo, Classe 3, Sup. Ha 00.72.80, Reddito Dominicale € 33,84, Reddito Agrario € 35,72. A detto immobile vi si accede: dalla strada provinciale Piccione Selvette I tratto, proseguendo per la strada vicinale, oltrepassato il ponte sul fosso Rio, subito a destra. Coerenze: il bene immobile di cui in oggetto confina a ovest con il fosso Rio, ad est con la p.lla n. 89 di proprietà omissis e a nord con la strada vicinale, salvo altri; tutte

distinte al C.T. del comune di Perugia al Foglio n. omissis (All. n. 6);

g) Terreno sito in Comune di Perugia (PG), Frazione Pilonico Paterno, identificato al C.F. al Foglio omissis del Comune di Perugia, Part.IIa omissis, Qualità seminativo, Classe 2, Sup. Ha 00.09.00, Reddito Dominicale € 6,27, Reddito Agrario € 4,88. A detto immobile vi si accede: dalla strada provinciale Piccione Selvette I tratto. Coerenze: il bene immobile di cui in oggetto confina ad est con la strada provinciale Piccione Selvette I tratto, ad ovest con il fosso Rio, a nord con strada vicinale, salvo altri (All. n. 7);

- *Diritti di piena proprietà pari a 1/1 spettanti ad omissis su:*

h) Terreno sito in Comune di Perugia (PG), Frazione Pilonico Paterno, identificato al C.F. al Foglio omissis del Comune di Perugia, Part.IIa omissis, Qualità fabbricato rurale, Sup. Ha 00.00.80, senza reddito. A detto immobile vi si accede: dalla strada provinciale Piccione Selvette I tratto, si prosegue per la strada vicinale, oltrepassato il ponte sul fosso Rio, salendo si arriva fino al termine della strada vicinale. Coerenze: il bene immobile di cui in oggetto confina con proprietà omissis da più lati, salvo altri (All. n. 8);

i) Terreno sito in Comune di Perugia (PG), Frazione Pilonico Paterno, identificato al C.F. al Foglio omissis del Comune di Perugia, Part.IIa omissis, Qualità fabbricato rurale, Sup. Ha 00.00.80, senza reddito. A detto immobile vi si accede: dalla strada provinciale Piccione Selvette I tratto, si prosegue per la strada vicinale, oltrepassato il ponte sul fosso Rio, salendo si arriva fino al termine della strada vicinale. Coerenze: il bene immobile di cui in oggetto confina con proprietà omissis da più lati, salvo altri (All. n. 9);

l) Terreno sito in Comune di Perugia (PG), Frazione Pilonico Paterno, identificato al C.F. al Foglio omissis del Comune di Perugia, Part.IIa omissis, Qualità fabbricato rurale, Sup. Ha 00.00.40, senza reddito. A detto immobile vi si accede: dalla strada provinciale Piccione Selvette I tratto, si prosegue per la strada vicinale, oltrepassato il ponte sul fosso Rio, salendo si arriva fino al termine della strada vicinale. Coerenze: il bene immobile di cui in oggetto confina con proprietà omissis da più lati, salvo altri (All. n. 10);

m) Terreno sito in Comune di Perugia (PG), Frazione Pilonico Paterno, identificato al C.F. al Foglio omissis del Comune di Perugia, Part.IIa omissis, Qualità seminativo arborato, Classe 3, Sup. Ha 00.00.80, Reddito dominicale € 0,37, Reddito Agrario € 0,39. A detto immobile vi si accede: dalla strada provinciale Piccione Selvette I tratto, si prosegue per la strada vicinale, oltrepassato il ponte sul fosso Rio, salendo si arriva fino al termine della strada vicinale. Coerenze: il bene immobile di cui in oggetto confina con proprietà omissis da più lati, salvo altri (All. n. 11);

n) Terreno sito in Comune di Perugia (PG), Frazione Pilonico Paterno, identificato al C.F. al Foglio omissis del Comune di Perugia, Part.IIa omissis, Qualità seminativo arborato, Classe 3, Sup. Ha 00.00.60, Reddito dominicale € 0,28, Reddito Agrario € 0,29. A detto immobile vi si accede: dalla strada provinciale Piccione Selvette I tratto, si prosegue per la strada vicinale, oltrepassato il ponte sul fosso Rio, salendo si arriva fino al termine della strada vicinale. Coerenze: il bene immobile di cui in oggetto confina con proprietà omissis da più lati, salvo altri (All. n. 12);

o) Terreno sito in Comune di Perugia (PG), Frazione Pilonico Paterno, identificato al C.F. al Foglio omissis del Comune di Perugia, Part.IIa omissis, Qualità seminativo arborato, Classe 3, Sup. Ha 00.00.30, Reddito dominicale € 0,14, Reddito Agrario € 0,15. A detto immobile vi si accede: dalla strada provinciale Piccione Selvette I tratto, si prosegue per la strada vicinale, oltrepassato il ponte sul fosso Rio, salendo si arriva fino al termine della strada vicinale. Coerenze: il bene immobile di cui in oggetto confina con proprietà omissis da più lati, salvo altri (All. n. 13);

p) Terreno sito in Comune di Perugia (PG), Frazione Pilonico Paterno, identificato al C.F. al Foglio omissis del Comune di Perugia, Part.IIa omissis, Qualità seminativo arborato, Classe 3, Sup. Ha 00.01.32, Reddito dominicale € 0,61, Reddito Agrario € 0,65. A detto immobile vi si accede: dalla strada provinciale Piccione Selvette I tratto, si prosegue per la strada vicinale, oltrepassato il ponte sul fosso Rio, salendo si arriva fino al termine della strada vicinale. Coerenze: il bene immobile di cui in oggetto confina ad ovest con la p.IIa n. omissis di proprietà omissis, ad est con proprietà omissis da più lati, salvo altri (All. n. 14);

q) Terreno sito in Comune di Perugia (PG), Frazione Pilonico Paterno, identificato al C.F. al Foglio

omissis del Comune di Perugia, Part.IIa omissis, Qualità seminativo arborato, Classe 3, Sup. Ha 00.36.90, Reddito dominicale € 17,15, Reddito agrario € 18,10. A detto immobile vi si accede: dalla strada provinciale Piccione Selvette I tratto, si prosegue per la strada vicinale, oltrepassato il ponte sul fosso Rio, salendo si arriva fino al termine della strada vicinale e si attraversa la p.lla 164 della stessa proprietà. Coerenze: il bene immobile di cui in oggetto confina ad ovest con la p.lla n. 541 di proprietà omissis e con proprietà omissis da più lati, salvo altri (All. n. 15);

r) Terreno sito in Comune di Perugia (PG), Frazione Pilonico Paterno, identificato al C.F. al Foglio omissis del Comune di Perugia, Part.IIa omissis, Qualità seminativo, Classe 2, Sup. Ha 00.13.00, Reddito dominicale € 9,06, Reddito agrario € 7,05. A detto immobile vi si accede: dalla strada comunale Pilonico Paterno, si prosegue per la strada vicinale, oltrepassato il ponte sul fosso Rio, salendo si arriva fino al termine della strada vicinale e si attraversano le p.lla omissis e omissis della stessa proprietà. Coerenze: il bene immobile di cui in oggetto confina ad ovest con la p.lla n. omissis di proprietà omissis, ad est con la p.lla n. omissis di proprietà omissis e a sud con proprietà omissis, salvo altri (All. n. 16);

2) Descrizione sintetica dei beni.

Il complesso immobiliare è costituito da un fabbricato di civile abitazione elevantesi su tre piani sopraelevati e da un annesso con fondi (ex stalla) posti all'interno della corte comune, il tutto sito nel Comune di Perugia, Località Pilonico Paterno, distinta al C.T. del Comune di Perugia al Foglio n. omissis.

Ttrattasi di zona con caratteristiche prettamente rurali, infatti tale immobile era destinato allo svolgimento di attività agricola. Il tutto risulta ubicato in zona periferica del Comune di Perugia, Località Pilonico Paterno in posizione collinare, ben integrato nella zona rurale, di facile accesso alla principale arteria stradale, in direzione Perugia. L'immobile dista circa dieci chilometri dal centro comunale di Perugia e cinque chilometri dalla principale arteria, superstrada E45 in direzione Perugia-Cesena. Ha l'accesso viario dalla strada provinciale Piccione Selvette e dalla strada vicinale.

L'unità immobiliare elevantesi su tre piani, formata da struttura portante in muratura mista in pietra e tufo, copertura a due spioventi con falde sfalsate, con sovrastante manto di tegole marsigliesi, si articola:

a) in un garage al piano terra, foglio n. omissis, p.lla n. omissis sub. 7, a cui si accede dalla corte prospiciente, attraverso due porte d'ingresso poste sul lato ovest è costituito da un unico vano, uso garage, per un totale complessivo computato di vani uno e superficie calpestabile di mq. 44,20 (All. n. 17).

b) in un garage al piano terra, foglio n. omissis, p.lla n. omissis sub. omissis, a cui si accede dalla corte prospiciente, attraverso una porta d'ingresso posta sul lato ovest è costituito da unico vano, uso garage; per un totale complessivo computato di vani uno e superficie calpestabile di mq. 25,12 (All. n. 18).

c) In un piano primo, foglio n. omissis, p.lla n. omissis sub. omissis, vi si accede sia attraverso il vano scale proveniente dal piano inferiore che dal piano superiore, esso è composto: da un appartamento al piano primo e da due fondi e dal locale centrale termica al piano terra. L'appartamento è costituito dai seguenti locali: ingresso, cucina, soggiorno, ripostiglio, disimpegno, bagno, due camere da letto e terrazzo; per un totale complessivo computato di vani 6 e superficie calpestabile di mq. 107,11. Il piano terra è costituito da una cantina, da una officina e da un vano caldaia; per un totale complessivo computato di vani 3 e superficie calpestabile di mq. 49,18. (All. n. 19).

d) In un piano secondo, foglio n. omissis, p.lla n. omissis sub. omissis, vi si accede sia attraverso il vano scale proveniente dal piano inferiore, esso è composto dai seguenti locali: ingresso-soggiorno, cucina, due ripostigli, disimpegno, bagno, studio, camera da letto e terrazzo; per un totale complessivo computato di vani 5,5 e superficie calpestabile di mq. 96,82 (All. n. 20).

L'unità immobiliare annesso agricolo, formata da struttura portante verticale in muratura in tufo, copertura a due spioventi, con sovrastante manto di tegole marsigliesi, è costituito da:

e) *Annesso con fondi, foglio n. omissis, p.lla n. omissis sub. omissis*, posta al piano terra è situato a poca distanza dall'edificio principale, utilizzato per rimessa attrezzi agricoli e legnaia, di superficie interna mq. 86,84.

Oltre i proporzionali diritti sulla p.lla n. 164/6, Qualità ente urbano, mq. 2.308, censita come bene comune; si tratta di un terreno di forma irregolare posizionato tutto intorno ai due fabbricati costituisce la corte esterna dell'edificio principale (All n. 21).

Le particelle di seguito elencate sono terreni in parte agricoli e in parte costituenti l'area cortilizia adiacente al fabbricato principale.

f) *Particella n. omissis, Qualità seminativo, mq. 7.280.*

Terreno di forma irregolare con giacitura collinare e in posizione sud-ovest rispetto all'edificio (Foto n. 59, 60).

g) *Particella n. omissis, Qualità seminativo, mq. 900.*

Si tratta di un appezzamento di terreno di forma rettangolare, che si sviluppa adiacente alla strada provinciale in direzione sud-nord (Foto n. 61, 62).

h) *Particella n. omissis, Qualità fabbricato rurale, mq. 80.*

Terreno di forma trapezoidale costituente la strada e l'ingresso all'edificio principale (Foto n. 31, 32).

i) *Particella n. omissis, Qualità fabbricato rurale, mq. 80.*

Terreno di forma trapezoidale rappresenta l'ingresso all'edificio principale (Foto n. 31, 32).

l) *Particella n. omissis, Qualità fabbricato rurale, mq. 40.*

Terreno di forma quadrangolare costituente il piazzale antistante l'edificio principale (Foto n. 32).

m) *Particella n. omissis, Qualità seminativo arborato, mq. 80.*

Terreno di forma irregolare costituente parte della loggia esterna all'edificio (Foto n. 28, 31).

n) *Particella n. omissis, Qualità seminativo arborato, mq. 60.*

Terreno di forma irregolare costituente parte della loggia esterna all'edificio (Foto n. 28, 31).

o) Particella n. omissis, Qualità seminativo arborato, mq. 30.

Terreno di forma triangolare costituente il piazzale antistante l'edificio principale (Foto n. 32).

p) Particella n. omissis, Qualità seminativo arborato, mq. 132.

Terreno di forma triangolare allungata in direzione nord-sud costituente parte della corte dell'edificio principale (Foto n. 34, 36).

q) Particella n. omissis, Qualità seminativo arborato, mq. 3.690.

Terreno agricolo di forma trapezoidale poco distante all'edificio in posizione nord (Foto n. 40).

r) Particella n. omissis, Qualità seminativo, mq. 1.300.

Terreno agricolo di forma trapezoidale in posizione nord rispetto all'edificio (Foto n. 40, 63).

3) Accertamento della proprietà degli immobili al momento del pignoramento.

I beni immobili oggetto di pignoramento, p.lle nn. omissis, dalle risultanze del Catasto e dei Registri Immobiliari risultano di proprietà 1/1 dell'esecutato del sig. omissis con diritto di abitazione a favore del genitore omissis entrambi residenti in Perugia in Località Pilonico paterno n. 7; le p.lle nn. omissis risultano intestate a omissis con diritti di piena proprietà per 1/1; le p.lle nn. omissis, risultano intestate a omissis con diritti di piena proprietà per 1/1 in regime di comunione di beni con il coniuge omissis.

4) Verificare il titolo di possesso.

Attualmente, alla data della presente, gli immobili risultano occupati dal signor omissis, dal coniuge omissis e dai loro tre figli, dal genitore del sig. omissis la sig. omissis quale titolare del diritto di abitazione su parte dei beni.

5) Esistenza di formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene.

Dalle risultanze dei Registri Immobiliari risultano sul bene in oggetto le seguenti:

Iscrizioni ipotecarie

a) ipoteca volontaria iscritta in data 14 febbraio 2007 al n. 1358 particolare e al n. 5483 generale per € 250.000,00, derivante da concessione a garanzia di mutuo a rogito notaio Pettinacci Paolo Maria del 05/02/2007, rep. n. 232561/41113, di originari € 500.000,00 da rimborsare in anni dieci a favore della Banca omissis e contro omissis; gravante sui seguenti immobili: Comune di Perugia, Catasto Terreni, foglio omissis, p.lle nn. omissis, omissis e omissis; Catasto Fabbricati, foglio omissis, p.lle nn. omissis; su tali beni grava la sopraddeita ipoteca per una quota di 1/1 come diritto di nuda proprietà, spettante a omissis (All. n. 12).

b) ipoteca legale iscritta in data 14/11/2008 al n. 7278 particolare e al n. 32861 generale per € 50.991,56, con Atto Pubblico Amministrativo del 12/11/2008, rep. n. 58152 a favore di omissis, con sede in Foligno, contro omissis, di cui € 101.983,12 per sorte sui seguenti immobili: Comune di Perugia, Catasto Terreni, foglio omissis, p.lle nn. omissis; Catasto Fabbricati, foglio omissis, p.lle nn. omissis; su tali beni grava la sopraddeita ipoteca per una quota di 1/1 come diritto di nuda proprietà, spettante a omissis; Catasto Terreni, foglio omissis, p.lle nn. omissis su tali beni la sopraddeita ipoteca grava per una quota di ½ come diritto di piena proprietà, spettante a omissis (All. n. 12).

c) ipoteca legale iscritta in data 16/11/2009 al n. 7183 particolare e al n. 31174 generale per € 389.347,11, con Atto Pubblico Amministrativo del 13/11/2009, rep. n. 63891 a favore di omissis, con sede in Foligno, contro omissis, di cui € 778.694,22 per sorte sui seguenti immobili: Comune di Perugia, Catasto Terreni, foglio omissis, p.lle nn. omissis; Catasto Fabbricati, foglio omissis, p.lle nn. omissis; su tali beni grava la sopraddeita ipoteca per una quota di 1/1 come diritto di nuda proprietà, spettante a omissis; Catasto Terreni, foglio omissis, p.lle nn. omissis su tali beni la sopraddeita ipoteca grava per una quota di ½ come diritto di piena proprietà, spettante a omissis (All. n. 12).

Trascrizioni contro pregiudizievoli:

- pignoramento immobiliare trascritto a Perugia il 02/07/2010 al n. 10673 particolare e al n. 17597 generale in forza di Atto Giudiziario del Tribunale di Perugia del 14/06/2010, rep. n. 131 a favore di

omissis. Codice Fiscale omissis, con sede in Bastia Umbra (PG), contro omissis nato a omissis il omissis per una quota di 1/1 come diritto di nuda proprietà spettante a omissis, avente ad oggetto i seguenti immobili siti nel comune di Perugia: Catasto Terreni, foglio omissis, p.lle nn. omissis; Catasto Fabbricati, foglio omissis, p.lle nn. omissis; e per una quota di ½ come diritto di piena proprietà spettante a omissis sui seguenti immobili siti nel comune di Perugia: Catasto Terreni, foglio omissis, p.lle nn. omissis e omissis (All. n. 12).

7) Individuare i precedenti proprietari nel ventennio elencando ciascun atto di acquisto con indicazione dei suoi estremi.

Dalle risultanze dei Registri Immobiliari risultano i seguenti passaggi di proprietà sul bene in oggetto:

- *per successione a causa di morte di omissis, nata a omissis il omissis e deceduta a Perugia il omissis, trascritta a Perugia al n. 6905 particolare del 23/11/1959, passavano in proprietà, ai figli, omissis nato a omissis il omissis, omissis nato a omissis il omissis, omissis nato a omissis il omissis, omissis nato a omissis il omissis, omissis nata a omissis il omissis, ognuno per una quota di 1/5, i seguenti immobili censiti al Comune di Perugia: Catasto Terreni, Fg. omissis, p.lle omissis.*

- *a seguito di atto di cessione e divisione a rogito Notaio Alcini Francesco, in data 08 agosto 1964, trascritto a Perugia il 24 agosto 1964 al n. 6022 registro particolare, i signori omissis e omissis, cedevano ai omissis, che pro indiviso ed in quote uguali acquistavano tutti i diritti ad essi cedenti spettanti sugli immobili, pari a 2/5 dell'intero, ad essi pervenuti per la precedente suddetta successione. Sempre con il presente atto, i tre fratelli omissis si attribuivano a titolo di divisione la propria porzione di immobile della già richiamata successione: il sig. omissis, si attribuiva appezzamento di terreno, distinto in C. T. del comune di Perugia, foglio omissis, p.lle 6 omissis; il sig. omissis, si attribuiva appezzamento di terreno, distinto in C. T. del comune di Perugia, foglio omissis, p.lle omissis e porzione di fabbricato rurale, distinto in C. T. del comune di Perugia, foglio omissis, p.lle omissis; il sig. omissis, si attribuiva appezzamento di terreno, distinto in C. T. del comune di Perugia, foglio omissis, p.lle omissis e porzione di fabbricato rurale, distinto in C. T. del*

comune di Perugia, foglio omissis, p.lle omissis più una piccola rata di terreno che resta in proprietà comune dei sig.ri omissis ed omissis distinta in Catasto Terreni al foglio omissis, p.lla omissis; nel presente atto è compresa anche una servitù di passaggio sulla strada interpoderale che attraversa le p.lle omissis.

- *per successione a causa di morte di omissis, nato a omissis il omissis e deceduto a omissis il omissis, trascritta a Perugia al n. 6172 particolare del 27/03/2004, passavano in proprietà, ai figli, omissis nato a omissis il omissis, omissis nata a omissis il omissis, ognuno per una quota di 1/2, i seguenti immobili censiti al Comune di Perugia: Catasto Terreni, Fg. omissis, p.lle omissis; Catasto Fabbricati, Fg. omissis, p.lle omissis. La coniuge omissis, con atto Notaio Pettinacci, registrato a Perugia il 22/07/2002 al rep. n. 189481, rinunciava all'eredità e si riservava il diritto di abitazione, sugli immobili in precedenza descritti.*

- *a seguito di atto di compravendita a rogito Notaio Pettinacci Paolo Maria in data 14 dicembre 2005 rep. 223996/38182, trascritto a Perugia il 17 gennaio 2006 al n. 1067 particolare e al n. 1725 generale, la sig.ra omissis cedeva al sig. omissis che acquistava la quota di proprietà di ½ sui seguenti immobili: Catasto Terreni, Fg. omissis, p.lle omissis; Catasto Fabbricati, Fg. omissis, p.lle omissis. Le parti dichiaravano che gli immobili in oggetto restavano gravati dal diritto di abitazione in favore della sig.ra omissis, in quanto a lei pervenuti in virtù di successione in morte del sig. omissis.*

- *a seguito di atto di permuta a rogito Notaio Tei Francesco in data 09 settembre 1961, registrato a Perugia il 05 ottobre 1961 al vol. n. 312 e n. 1353 atti pubblici, trascritto a Perugia l'11 novembre 1961 al n. 7201 particolare e al n. 9272 generale, la omissis di Perugia cedeva a titolo di permuta al Dott. omissis due appezzamenti di terreno censiti al C. T. al Foglio n. omissis, p.lle nn. omissis; il sig. Dott. omissis a sua volta cedeva a titolo di permuta alla omissis di Perugia un appezzamento di terreno censito al C.T. del comune di Perugia, al Foglio n. omissis, p.lla n. omissis.*

- *a seguito di Decreto del Ministero dell'Interno in data 01 luglio 1987, (pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 15 luglio 1987 n. 163), trascritto a Perugia il 03 ottobre 1988 al n. 12431 particolare e*

al n. 17756 generale, venivano trasferiti di diritto dalla omissis a omissis, i seguenti immobili: catasto terreni, comune di Perugia, Foglio n. omissis, p.lle nn. omissis (pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 26/09/1986 n. 224).

- a seguito di atto di compravendita a rogito Notaio Paolucci Enzo in data 27 dicembre 1996 rep. 72202, trascritto a Perugia il 15 gennaio 1997 al n. 1233 particolare e al n. 1444 generale, omissis cedeva al sig. omissis che acquistava i seguenti immobili: Comune di Perugia, Catasto Terreni, Fg. omissis, p.lle nn. omissis.

- a seguito di atto di compravendita a rogito Notaio Paolucci Enzo in data 04 giugno 1999 rep. 87306/11131, trascritto a Perugia il 14 giugno 1999 al n. 8118 particolare e al n. 13035 generale, il sig. omissis cedeva al sig. omissis che acquistava i seguenti immobili: Comune di Perugia, Catasto Terreni, Fg. omissis, p.lle nn. omissis.

8) Verifica della regolarità edilizia e urbanistica dell'immobile.

Da indagini effettuate dallo scrivente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Perugia è stato accertato quanto segue: concessione a costruire n. 2370 del 19/10/1994, concernente la costruzione di una recinzione e accessi, carrabili e pedonali a sanatoria secondo l'art. 13 L. 47/85, sulle p.lle nn. omissis e omissis del Foglio n. omissis, censite al C.T. del comune di Perugia (All. n. 22.); concessione edilizia in sanatoria n. 8180 del 02/02/1994, riguardante due edifici, il primo realizzato nell'anno 1963, trattasi di un annesso adibito a fondo e il secondo realizzato nel 1966, trattasi di un fabbricato di civile abitazione, entrambi costruiti in assenza di licenza edilizia, oggi censiti al C.F. del comune di Perugia al Fg. omissis, p.lle omissis (All. n. 23). Dal raffronto delle planimetrie catastali e quelle di progetto con lo stato di fatto in cui si trovano ad oggi gli immobili emerge una difformità: l'annesso adibito a fondo, si presenta, nella parte ovest, senza tre locali con una superficie inferiore di circa 17,00 mq. Per gli immobili sopra descritti non risulta essere rilasciato alcun certificato di agibilità. Dal Piano Regolatore Generale, Parte Strutturale, si evince quanto segue: la p.lla n. omissis ricade in zona EA e in parte in zona B; le p.lle nn. omissis ricadono in zona EA; la p.lla omissis ricade in zona B ed in parte in zona EA; la p.lla n. omissis ricade in zona

EB ed in parte in zona B. La zona EA è definita area di particolare interesse agricolo di collina (art. 31 del TUNA), la zona EB è definita area agricola di collina (art. 32 del TUNA), la zona B è definita boschi e boschi di particolare interesse ambientale (art. 27 del TUNA); per quanto riguarda i vincoli, tutte le particelle ricadono sia all'interno della zona soggetta a vincolo paesaggistico: fiumi, torrenti, corsi d'acqua e relative fasce di rispetto sottoposti a tutela con D.G.R. n. 7131/95 ai sensi del D. Lgs. N. 42/04 art. 142 lett. C); che all'interno della zona soggetta a vincolo idrogeologico ai sensi del Regio Decreto N. 3267/23 (All. n. 24).

9) Proceda alla formazione dei lotti.

Tenuto conto delle caratteristiche, della tipologia, della natura, della conformazione e della consistenza del bene immobile pignorato, costituito, come detto, da un fabbricato di civile abitazione, di un annesso e da terreni agricoli, la vendita sarà fatta in un unico lotto.

10) Descrizione analitica del lotto.

Lotto unico

A) Descrizione del fabbricato di civile abitazione e dell'annesso.

Descrizione generale dei fabbricati oggetto di stima – L'edificio principale è costituito da tre piani sopraterre, e da un annesso destinato a fondi; l'edificio principale è una unità immobiliare destinata a civile abitazione ed è posto in località Pilonico Paterno, risulta composto da: un piano terra costituito da tre locali uso garage, un locale uso cantina, un locale uso officina, un locale uso centrale termica, un ingresso e un vano scala di accesso al piano primo; un piano primo costituito da un ingresso, una cucina, una sala da pranzo, tre camere da letto, un bagno, un ripostiglio e da un vano scale di accesso al piano primo e secondo; un piano secondo costituito da un ingresso-soggiorno, una sala, una cucina, uno studio, una camera, un bagno, due ripostigli e da un vano scale. L'edificio destinato a fondi è posto poco distante da quello principale e risulta composto da: un locale principale che si estende per tutta la lunghezza del fabbricato, da un fondo e da un locale diviso con pareti alte circa 1 m. (un tempo destinato a box per animali); raffrontando le planimetrie catastali e di progetto con lo stato di fatto, la parte ovest del fabbricato, costituita da due locali di

circa 17,00 mq., non risulta essere presente in quanto demolita.

Caratteristiche esterne ed interne - L'immobile principale, nel suo complesso presenta: le strutture portanti verticali dei vari piani sono state realizzate nel modo che segue; il piano seminterrato in muratura mista in pietra e tufo con uno spessore di cm 40, ed un'altezza variabile da m. 3,80 a m. 2,80, il piano primo in muratura in tufo con uno spessore di cm. 30, ed un'altezza costante di m. 2,85, il piano secondo sottotetto in muratura in tufo con uno spessore di cm. 30, ed altezze variabili secondo le due falde di copertura che vanno da m. 0,60 a m. 2,00 e da m. 0,60 a m. 3,35. I solai sono stati realizzati con travetti in c.a.p. e pignatte con sovrastante massetto in cls, così come la struttura della copertura che è del tipo a due spioventi con falde sfalsate, con sovrastante manto di tegole marsigliesi. Le pareti esterne si presentano rivestite in mattoni tipo pietra faccia a vista nella parte basale, mentre dal primo piano al secondo sono rivestite con intonaco a base di calce, tinteggiate di color rosa, presenti i marcapiani tinteggiati in grigio. Le grondaie e i pluviali sono in metallo zincato verniciato in marrone. Si può considerare l'immobile di ottima fattura, villa su più piani, di edificazione risalente al 1966, con buone finiture esterne (Foto nn. 30, 31, 33, 43, 44, 45). Di bella forma e prospettiva, l'intero fabbricato si colloca al centro di una zona agricola, con lieve pendenza verso est-ovest. L'annesso con fondi si presenta con strutture portanti verticali costituite da murature in tufo, la struttura della copertura è realizzata da travi in c.a.p. e tavelloni con sovrastante manto di tegole marsigliesi, il tetto è del tipo a capanna (Foto nn. 49, 50, 53, 54).

L'unità immobiliare elevantesi su tre piani si articola in:

1) un garage al piano terra, foglio n. *omissis*, p.lla n. *omissis* sub. *omissis*, a cui si accede dalla corte prospiciente, attraverso due porte d'ingresso, serrande in metallo, poste sul lato ovest, è costituito da unico vano uso garage; con pavimento in battuto di cemento, pareti intonacate senza tinteggiatura e unica finestra posta sul lato nord, l'unità immobiliare è costituita solo di impianto elettrico, lo stato di conservazione e manutenzione sono nel complesso discrete. L'altezza del locale è ml. 3,80 ca, mentre la superficie calpestabile complessiva è di mq. 44,20 (All. C - All. n. 17 - Foto nn. 22, 25, 26).

2) un garage al piano terra, foglio n. *omissis*, p.lla n. *omissis* sub. *omissis*, a cui si accede dalla corte prospiciente, attraverso una porta basculante in metallo posta sul lato ovest è costituito da unico vano, uso garage; con pavimento in battuto di cemento, pareti intonacate senza tinteggiatura, l'unità immobiliare è costituita solo di impianto elettrico, lo stato di conservazione e manutenzione sono nel complesso discrete. L'altezza del locale è ml. 2,60 ca mentre la superficie calpestabile complessiva è di mq. 25,12 (All. C - All. n. 18 - Foto nn. 18, 19.).

3) un piano primo, foglio n. *omissis*, p.lla n. *omissis* sub. *omissis*, vi si accede sia attraverso il vano scale proveniente dal piano inferiore che dal piano superiore, esso è composto: da un appartamento al piano primo e da due fondi e dal locale centrale termica al piano terra. L'appartamento è costituito dai seguenti locali: ingresso, cucina con accesso al terrazzo, soggiorno, ripostiglio, disimpegno, bagno, due camere da letto; per un totale complessivo computato di vani 6 e superficie calpestabile di mq. 118,61. Al piano terra vi si accede attraverso la p.lla *omissis*, esso è costituito da una cantina, da una officina e da un vano caldaia a gasolio; per un totale complessivo computato di vani 3 e superficie calpestabile di mq. 60,68. (All. n. 19 e Foto n. 21, 23, 24, 64, 65, 66). L'unità immobiliare posta al piano primo è dotata di impianti indipendenti: dell'energia elettrica, dell'acqua, del gas, della tv, di collegamento telefonico, e di riscaldamento diffuso mediante elementi radianti in ghisa verniciati bianchi (Foto nn. 64, 65). L'unità immobiliare posta al piano terra è costituita solo di impianto elettrico.

Le superfici dell'appartamento sono così suddivise (All. C):

- Per la zona giorno: ingresso 6,08, soggiorno 19,90 mq., cucina di 11,20 mq., ripostiglio 5,92 mq. (Foto nn. 64, 65);

- Per la zona notte: disimpegno di 4,29 mq, prima camera da letto mq. 18,40, seconda camera da letto mq. 17,60, bagno mq. 10,07, (Foto n. 6, 7, 8, 9, 10, 11), terrazzo accessibile dalla cucina di mq. 13,65, loggia e scale di accesso mq. 11,50 (Foto nn. 43, 17). Per un totale computato, compresi il terrazzo, la loggia e le scale di 118,61 mq. calpestabili circa.

L'altezza dell'appartamento è di ml 2,85. Non ci sono particolari finiture da menzionare, tutto

l'interno è tinteggiato di colore bianco; le caratteristiche di finitura e lo stato di conservazione e manutenzione sono nel complesso buone. I pavimenti sono realizzati in monocottura cm. 40X40 per tutti gli ambienti, tranne per il bagno che sono cm. 30x30 (Foto n. 6.); battiscopa perimetrali in monocottura tranne che per i bagni. Per i bagni, pavimento e rivestimento in ceramica, completo di tutti i servizi igienici funzionanti con vasca idromassaggio e box doccia (Foto n. 65). Il terrazzino, accessibile dalla cucina, è posto sulla parte ovest del fabbricato ed è provvisto di ringhiera in struttura di metallo color marrone scuro (Foto n. 43).

Tutti gli infissi interni ed esterni dei vari locali presentano le medesime caratteristiche. In particolare le finestre e porte-finestre, hanno telaio in legno d'abete, con vetri semplici, protette da persiane di colore marrone chiaro. Porte interne di accesso alle camere, ai bagni, in legno tamburato di olmo. Porta d'ingresso all'appartamento in legno massello con vetrata.

Le superfici del piano terra sono così suddivise (All. C):

Cantina di mq. 17,20, officina di mq. 27,42 e centrale termica mq. 4,56. L'altezza della cantina e dell'officina è di ml 2,60, mentre l'altezza della C.T. è di ml. 2,60. Tutto l'interno è intonacato senza tinteggiature; lo stato di conservazione e manutenzione sono nel complesso discrete. Il pavimento è in cemento al grezzo. Le finestre hanno telaio in ferro, con vetri semplici, protette da inferiate di colore marrone scuro. La porta di accesso alla cantina è in legno semplice tamburato, mentre la porta di accesso al locale C.T. è in ferro. Per un totale computato compreso il vano scale di 60,68 mq. calpestabili circa.

4) un piano secondo, foglio n. *omissis*, p.lla n. *omissis* sub. *omissis*, vi si accede sia attraverso il vano scale proveniente dal piano inferiore. L'appartamento è costituito dai seguenti locali: ingresso-soggiorno, cucina, due ripostigli, disimpegno, bagno, studio, camera da letto; per un totale complessivo computato di vani 5,5 e superficie calpestabile di mq. 108,48 (All. n. 20). L'unità immobiliare posta al piano secondo è dotata di impianti indipendenti: dell'energia elettrica, dell'acqua, del gas, della tv, di collegamento telefonico, e di riscaldamento diffuso mediante elementi radianti in ghisa verniciati bianchi, mentre nella sala è presente un termoconvettore e nel

bagno un elemento radiante in acciaio, nel soggiorno posto su angolo è presente un camino (Foto n. 15).

Le superfici dell'appartamento sono così suddivise (All. C):

- Per la zona giorno: ingresso-soggiorno 28,35 mq., cucina di 6,08 mq., ripostiglio 6,40 mq. (Foto nn. 1, 2, 3, 6, 14);

- Per la zona notte: disimpegno di 3,52 mq, camera da letto mq. 19,35, bagno mq. 5,99, studio mq. 6,30, ripostiglio mq. 8,81 (Foto n. 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13), terrazzo accessibile dalla cucina e dal soggiorno di mq. 4,18 (Foto n. 4), loggia e scale di accesso mq. 11,50 (Foto nn. 16, 17). Per un totale computato, compresi il terrazzo e il vano scale di 100,48 mq. calpestabili circa.

L'altezza dell'appartamento a seconda degli ambienti varia: la cucina, la camera e il bagno da ml. 1,55 a 2,20, il soggiorno da ml. 2,20 a 3,40. Non ci sono particolari finiture da menzionare, tutto l'interno è tinteggiato con diversi colori; le caratteristiche di finitura e lo stato di conservazione e manutenzione sono nel complesso buone. I pavimenti sono realizzati in monocottura cm. 40X40 nella cucina, nel soggiorno e nel disimpegno, nella camera da letto e nello studio il pavimento è in parquet tipo dossè asia, nel bagno è di monocottura cm. 20x20 (Foto n. 7, 9, 10); battiscopa perimetrali in monocottura nella zona giorno e in legno nella zona notte. Per i bagni, pavimento e rivestimento in ceramica, completo di tutti i servizi igienici funzionanti con vasca (Foto n. 10). Il terrazzino, accessibile dalla cucina e dal soggiorno, è posto sulla parte ovest del fabbricato ed è provvisto di ringhiera in struttura di metallo color marrone scuro (Foto n. 4).

Tutti gli infissi interni ed esterni dei vari locali presentano le medesime caratteristiche. In particolare le finestre e porte-finestre, hanno telaio in legno douglas, con vetri doppi, protette da persiane di colore marrone chiaro. Porte interne di accesso alle camere, ai bagni, in legno tamburato. Porta d'ingresso all'appartamento in legno tamburato (Foto n. 14).

5) L'annesso agricolo, foglio n. *omissis*, p.lla n. *omissis* sub. *omissis*, è situato a poca distanza dall'edificio principale, utilizzato per rimessa attrezzi agricoli e legnaia. L'unità immobiliare posta al piano terra, è costituita da tre locali: locale rimessa attrezzi agricoli mq. 54,00, locale (ex stalla)

legnaia mq. 22,75 e fondo mq. 10,09. L'altezza dell'annesso è di ml. 3,60 al colmo e di ml. 2,70 e 2,40 ai lati. L'unità immobiliare esternamente si presenta con le pareti parzialmente intonacate, all'interno la struttura è completamente al grezzo, sono presenti solo prese e punti luce, nel complesso lo stato di conservazione e manutenzione è precario. Le finestre sono con infissi in metallo e vetro semplice, l'ingresso principale posto sul lato sud è costituito da una serranda in metallo, mentre la porta d'ingresso del fondo sempre sul lato sud è in profilato di alluminio. Per un totale computato di 86,84 mq. calpestabili circa (All. n. 21 - Foto nn. 41, 42, 49, 50, 51, 52, 53, 54).

Per quanto riguarda il bene comune non censibile, ossia la p.lla n. omissis, qualità ente urbano, mq. 2.308. Trattasi di un terreno di forma irregolare posizionato tutto intorno ai due fabbricati costituendo la corte esterna dei due edifici, nella parte inferiore troviamo il primo ingresso libero che permette l'accesso ai garage del piano terra, il viale e il piazzale in breccino e il giardino composto da siepi, alberi di alto fusto (pini), magnolie, olivi e piante arboree da frutto (Foto nn. 5, 35, 36, 37), nella parte superiore invece troviamo il piazzale in mattoni che permette l'accesso all'abitazione e all'annesso (Foto nn. 28, 32, 34); è presente affianco all'annesso un manufatto in muratura con tettoia in alluminio utilizzato come legnaia non presente in mappa e in progetto (Foto nn. 41, 42, 55, 56).

Le particelle di seguito elencate sono terreni in parte agricoli e in parte costituenti l'area cortilizia adiacente al fabbricato principale.

6) Terreno Particella n. *omissis*, Qualità seminativo, mq. 7.280.

Terreno di forma irregolare con giacitura collinare, degradante verso il torrente e in posizione sud-ovest distante rispetto all'edificio abitativo. L'area allo stato attuale è coltivata a prato permanente (Foto n. 59, 60).

7) Terreno Particella n. *omissis*, Qualità seminativo, mq. 900.

Si tratta di un appezzamento di terreno di forma rettangolare, che si sviluppa adiacente alla strada provinciale in direzione sud-nord, pianeggiante allo stato attuale è utilizzato come parcheggio mezzi pesanti, è presente sul lato nord una piccola rimessa in ferro (Foto n. 61, 62).

8) Terreno Particella n. **omissis**, Qualità fabbricato rurale, mq. 80.

Terreno di forma trapezoidale costituente la strada di accesso e l'ingresso sia all'edificio principale che all'annesso, è presente sullo stesso parte del muretto di recinzione e un cancello automatico (Foto n. 31, 32).

9) Terreno Particella n. **omissis**, Qualità fabbricato rurale, mq. 80.

Terreno di forma trapezoidale rappresenta l'ingresso all'edificio principale e in parte costituisce la strada di accesso (Foto n. 31, 32).

10) Terreno Particella n. **omissis**, Qualità fabbricato rurale, mq. 40.

Terreno di forma quadrangolare costituente il piazzale antistante l'edificio principale e l'annesso (Foto n. 32).

11) Terreno Particella n. **omissis**, Qualità seminativo arborato, mq. 80.

Terreno di forma irregolare costituente parte della loggia esterna all'edificio (Foto n. 28, 31).

12) Terreno Particella n. **omissis**, Qualità seminativo arborato, mq. 60.

Terreno di forma irregolare costituisce in parte la loggia esterna all'edificio e in parte il muretto di recinzione (Foto n. 28, 31).

13) Terreno Particella n. **omissis**, Qualità seminativo arborato, mq. 30.

Terreno di forma triangolare costituisce in parte il piazzale antistante l'edificio principale e in parte la strada di accesso (Foto n. 32).

14) Terreno Particella n. **omissis**, Qualità seminativo arborato, mq. 132.

Terreno di forma triangolare allungata in direzione nord-sud costituente parte della corte dell'edificio, allo stato attuale è presente un giardino (Foto n. 34, 36).

15) Terreno Particella n. **omissis**, Qualità seminativo arborato, mq. 3.690.

Terreno agricolo di forma trapezoidale poco distante all'edificio in posizione nord, degradante verso ovest, allo stato attuale in parte viene utilizzato a prato permanente e in parte recintato, sono presenti

due manufatti, il primo in legno e il secondo un semplice ricovero per cavalli, entrambi non presenti in mappa e in progetto (Foto n. 40).

16) Particella n. *omissis*, Qualità seminativo, mq. 1.300.

Terreno agricolo di forma trapezoidale in posizione nord rispetto all'edificio, particella contigua alla 537, degradante verso ovest e allo stato attuale coltivata a prato permanente (Foto n. 40, 63).

11) Valutazione.

Al fine di determinare il valore degli immobili pignorati lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare il criterio sintetico comparativo, **stima a corpo e non a misura**, cioè raffrontando l'immobile in esame con le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche ad altri beni simili o quasi simili oggetto di recenti compravendite o valutazioni, nel determinare il valore di stima inoltre si terrà conto dei seguenti fattori:

- della località nella quale si trovano gli immobili in oggetto;
 - della consistenza, della destinazione d'uso;
 - dell'anno di costruzione;
 - dell'attuale stato di manutenzione e conservazione;
 - della regolarità edilizia, dei costi delle aeree e di quelli delle costruzioni;
 - della disponibilità;
 - della media dei costi degli immobili riportati nel listino della borsa immobiliare di Perugia;
- e di ogni altro fattore che può influenzare positivamente o negativamente il valore di mercato.

Inoltre nel determinare il valore di stima si avrà riguardo dell'andamento delle aste giudiziarie svolte dal Tribunale di Perugia. Infatti si cercherà di addivenire ad un valore di stima che si avvicini maggiormente a quello del più probabile valore di mercato, allo scopo di evitare che l'asta vada deserta sino a quando tale valore non si riduca a quello che i partecipanti ritengono reale e conveniente. Lo scopo è quello di avere un valore finale di stima che solleciti la partecipazione del

maggior numero degli aspiranti acquirenti, in modo tale da addivenire all'aggiudicazione sin dal primo esperimento di gara.

Pertanto lo scrivente avendo considerato tutti i fattori, assume - per gli immobili oggetto del presente pignoramento - il prezzo base di € 396.000,00, così ottenuto:

- Fabbricato di civile abitazione elevantesi su n. tre piani con diritti di nuda proprietà 1/1: € 342.000,00
- Annesso con fondi con diritti di nuda proprietà di 1/1: € 40.000,00
- Terreni con diritti di proprietà 1/1: € 8.000,00
- Terreni con diritti di proprietà 1/2: € 6.000,00

Ai valori del fabbricato di civile abitazione e all'annesso è stato applicato un coefficiente di decremento del 20%, essendo entrambi gravati del diritto di abitazione spettante alla sig.ra omissis ($€ 382.000,00 \times 20/100 = € 76.400,00$).

Quindi il più probabile valore di mercato degli immobili pignorati, è pari a: € 396.000,00 – € 76.400,00 = € 319.600,00, così appresso costituito:

- Quota diritti di nuda proprietà di 1/1 spettanti al Sig. omissis, sui seguenti immobili: Catasto fabbricati, Comune di Perugia, Foglio n. omissis, p.lle nn. omissis, pari ad € 305.600,00;
- Quota diritti di piena proprietà di 1/1 spettanti al Sig. omissis, sui seguenti immobili: Catasto Terreni, Comune di Perugia, Foglio n. omissis, p.lle nn. omissis, pari ad € 8.000,00;
- Quota diritti di piena proprietà di 1/2 spettanti al Sig. omissis, sui seguenti immobili: Catasto Terreni, Comune di Perugia, Foglio n. omissis, p.lle nn. omissis e omissis, pari ad € 6.000,00.

Pertanto il valore da inserire quale prezzo base d'asta nell'emanando bando di vendita è di

€ 319.600,00 (Trecentodiciannovemilaseicento/00).

11) Aggiornamenti ipotecari relativi ai beni pignorati.

Dalla ricerca effettuata dallo scrivente presso l'Ufficio della Conservatoria dei Beni Immobiliari di

Perugia, per il periodo di ispezione dal 01/01/2010 al 20/05/2010, non è stato reperito nessun soggetto, quindi la situazione è rimasta invariata rispetto a quanto riportato nel capitolo 5) *Esistenza di formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene.*

12) Formazione del lotto.

A) Lotto unico

- Diritti di nuda proprietà 1/1 delle unità immobiliari, site nel Comune di Perugia (PG), Località Pilonico Paterno, costituite da:

a) Garage al piano terra, ubicato in Comune di Perugia (PG) Frazione Pilonico Paterno n. 7, giusto intestatario, identificato al C.F. al Foglio omissis del Comune di Perugia, p.lla omissis, sub. omissis, categoria C/6, classe 5, consistenza mq. 44,00, rendita € 68,17;

b) Garage al piano terra, ubicato in Comune di Perugia (PG) Frazione Pilonico Paterno n. 7, giusto intestatario, identificato al C.F. al Foglio omissis del Comune di Perugia, p.lla omissis, sub. omissis, categoria C/6, classe 5, consistenza mq. 25,00, rendita € 38,73;

c) Appartamento piano primo e fondi al pieno terra, ubicato in Comune di Perugia (PG) Frazione Pilonico Paterno n. 7, giusto intestatario, identificato al C.F. al Foglio omissis del Comune di Perugia, p.lla omissis, sub. omissis, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 6, rendita € 309,87;

d) Appartamento piano secondo, ubicato in Comune di Perugia (PG) Frazione Pilonico Paterno n. 7, giusto intestatario, identificato al C.F. al Foglio omissis del Comune di Perugia, p.lla omissis, sub. omissis, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 5,5, rendita € 284,05;

e) Fondi al pieno terra, ubicato in Comune di Perugia (PG) Frazione Pilonico Paterno n. 7, giusto intestatario, identificato al C.F. al Foglio omissis del Comune di Perugia, p.lla omissis, sub. omissis, categoria C/2, classe 4, consistenza mq. 100,00, rendita € 154,94;

Per le unità immobiliari precedentemente descritte è compreso il diritto sulla parte comune del fabbricato, di cui fanno parte le porzioni immobiliari in oggetto, distinta come bene comune non censibile al C.F. del Comune di Perugia, Foglio n. omissis: P.lla omissis, sub omissis, ente urbano,

superficie mq. 2.308, che rappresenta la corte comune esterna dell'edificio. Coerenze: il bene immobile di cui in oggetto confina con proprietà omissis su tutti i lati.

- Diritti di piena proprietà 1/2 delle unità immobiliari, site nel Comune di Perugia (PG), Località Pilonico Paterno, costituite da:

f) Terreno sito in Comune di Perugia (PG), Frazione Pilonico Paterno, giusto intestatario, identificato al C.F. al Foglio omissis del Comune di Perugia, Part.IIIa omissis, Qualità seminativo, Classe 3, Sup. Ha 00.72.80, Reddito Dominicale € 33,84, Reddito Agrario € 35,72. Coerenze: il bene immobile di cui in oggetto confina a ovest con il fosso Rio, ad est con la p.IIIa n. omissis di proprietà omissis e a nord con strada vicinale, salvo altri, tutte distinte al C.T. del comune di Perugia al Foglio n. omissis;

g) Terreno sito in Comune di Perugia (PG), Frazione Pilonico Paterno, giusto intestatario, identificato al C.F. al Foglio omissis del Comune di Perugia, Part.IIIa omissis, Qualità seminativo, Classe 2, Sup. Ha 00.09.00, Reddito Dominicale € 6,27, Reddito Agrario € 4,88. Coerenze: il bene immobile di cui in oggetto confina ad est con strada provinciale Piccione Selvette I tratto, ad ovest con il fosso Rio, a nord con strada vicinale, salvo altri.

- Diritti di piena proprietà 1/1 delle unità immobiliari, site nel Comune di Perugia (PG), Località Pilonico Paterno, costituite da:

h) Terreno sito in Comune di Perugia (PG), Frazione Pilonico Paterno, giusto intestatario, identificato al C.F. al Foglio omissis del Comune di Perugia, Part.IIIa omissis, Qualità fabbricato rurale, Sup. Ha 00.00.80, senza reddito. Coerenze: il bene immobile di cui in oggetto confina con proprietà omissis da più lati, salvo altri;

i) Terreno sito in Comune di Perugia (PG), Frazione Pilonico Paterno, giusto intestatario, identificato al C.F. al Foglio omissis del Comune di Perugia, Part.IIIa omissis, Qualità fabbricato rurale, Sup. Ha 00.00.80, senza reddito. Coerenze: il bene immobile di cui in oggetto confina con proprietà omissis da più lati, salvo altri;

l) Terreno sito in Comune di Perugia (PG), Frazione Pilonico Paterno, giusto intestatario,

identificato al C.F. al Foglio omissis del Comune di Perugia, Part.IIIa omissis, Qualità fabbricato rurale, Sup. Ha 00.00.40, senza reddito. Coerenze: il bene immobile di cui in oggetto confina con proprietà omissis da più lati, salvo altri;

m) Terreno sito in Comune di Perugia (PG), Frazione Pilonico Paterno, giusto intestatario, identificato al C.F. al Foglio omissis del Comune di Perugia, Part.IIIa omissis, Qualità seminativo arborato, Classe 3, Sup. Ha 00.00.80, Reddito dominicale € 0,37, Reddito Agrario € 0,39. Coerenze: il bene immobile di cui in oggetto confina con proprietà omissis da più lati, salvo altri;

n) Terreno sito in Comune di Perugia (PG), Frazione Pilonico Paterno, giusto intestatario, identificato al C.F. al Foglio omissis del Comune di Perugia, Part.IIIa omissis, Qualità seminativo arborato, Classe 3, Sup. Ha 00.00.60, Reddito dominicale € 0,28, Reddito Agrario € 0,29. Coerenze: il bene immobile di cui in oggetto confina con proprietà omissis da più lati, salvo altri;

o) Terreno sito in Comune di Perugia (PG), Frazione Pilonico Paterno, giusto intestatario, identificato al C.F. al Foglio omissis del Comune di Perugia, Part.IIIa omissis, Qualità seminativo arborato, Classe 3, Sup. Ha 00.00.30, Reddito dominicale € 0,14, Reddito Agrario € 0,15. Coerenze: il bene immobile di cui in oggetto confina con proprietà omissis da più lati, salvo altri;

p) Terreno sito in Comune di Perugia (PG), Frazione Pilonico Paterno, giusto intestatario, identificato al C.F. al Foglio omissis del Comune di Perugia, Part.IIIa omissis, Qualità seminativo arborato, Classe 3, Sup. Ha 00.01.32, Reddito dominicale € 0,61, Reddito Agrario € 0,65. Coerenze: il bene immobile di cui in oggetto confina ad ovest con la p.IIIa n. omissis con proprietà omissis, ad est con proprietà omissis da più lati, salvo altri;

q) Terreno sito in Comune di Perugia (PG), Frazione Pilonico Paterno, giusto intestatario, identificato al C.F. al Foglio omissis del Comune di Perugia, Part.IIIa omissis, Qualità seminativo arborato, Classe 3, Sup. Ha 00.36.90, Reddito dominicale € 17,15, Reddito agrario € 18,10. Coerenze: il bene immobile di cui in oggetto confina ad ovest con la p.IIIa n. omissis di proprietà omissis e con proprietà omissis da più lati, salvo altri;

r) Terreno sito in Comune di Perugia (PG), Frazione Pilonico Paterno, giusto intestatario,

identificato al C.F. al Foglio omissis del Comune di Perugia, Part.IIIa omissis, Qualità seminativo, Classe 2, Sup. Ha 00.13.00, Reddito dominicale € 9,06, Reddito agrario € 7,05. Coerenze: il bene immobile di cui in oggetto confina ad ovest con la p.IIIa n. 54 di proprietà omissis, ad est con la p.IIIa n. 92 di proprietà omissis e a sud con proprietà omissis, salvo altri.

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano occupati, con il seguente titolo di occupazione: diritti di nuda proprietà pari a 1/1 spettanti al Sig. omissis e diritto di abitazione spettante alla Sig.ra omissis su i seguenti immobili: comune di Perugia, C.F., Foglio omissis, P.IIIe nn. omissis, oltre i diritti sulla corte comune p.IIIa n. omissis; diritti di proprietà per ½ ciascuno spettanti al Sig omissis e alla Sig.ra omissis su i seguenti immobili: comune di Perugia, C.T., Foglio omissis, P.IIIe nn. omissis e omissis; diritti di proprietà pari a 1/1 spettanti al Sig. omissis su i seguenti immobili: comune di Perugia, C.T., Foglio omissis, P.IIIe nn. omissis.

VALORE LOTTO = € 319.600,00 (Trecentodiciannovemilaseicento/00).

Tanto doveva il sottoscritto in evasione all'incarico ricevuto.

La presente relazione si compone di:

- n. 30 pagine dattiloscritte;
- All. A Estratto del foglio di mappa;
- All. B Elaborato planimetrico;
- All. C Superfici fabbricato civile e annesso;
- All. n.1,2,3,4,5,6,7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 Visure storiche catastali;
- All. n. 17, 18, 19, 20, 21 Planimetrie catastali;
- All. n. 22, 23 Copie autorizzazione licenze edilizie;
- All. n. 24 Estratti del Piano Regolatore;
- All. n. 25 Visure ipotecarie;
- N. 66 Fotografie;
- Dichiarazione invio C.T.U. come da incombenze;
- Ordinanza di vendita.

Perugia li 16/06/2011

IL C.T.U.

Dott. Agr. Lorenzo Di Lalla

ATTESTAZIONE DI INVIO PERIZIA ALLA PARTE DEBITRICE E ALLA PARTE
CREDITRICE PROCEDENTE

Il sottoscritto Consulente Tecnico D'Ufficio, Dott. Agr. Lorenzo Di Lalla, dichiara di aver proceduto all'invio della copia della presente CTU alle seguenti parti:

- parte debitrice: omissis;
- parte creditrice procedente: omissis.

Perugia, 16/06/2011

IL C.T.U.

Dott. Agr. Lorenzo Di Lalla