

Depositata in Cancelleria.

6 NOV. 2007

Perugia,

IL FUNZIONARIO DI CANCELLERIA

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

All'Ill.mo Giudice dell'esecuzione Dr.ssa Francesca Altrui

Esecuzione immobiliare n. 460/96 R.G. Es. e procedure riunite n.

222/97, n. 27/98 e n. 102/98 R.G. Es.

promossa da

Difesa dall'Avv.

contro

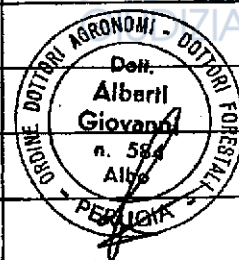
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Durante l'udienza del giorno 14 febbraio 2007 il Giudice dell'esecuzione, Dott.ssa Marta Serpolla, nominava Consulente Tecnico d'Ufficio nell'Esecuzione Immobiliare sopra emarginata, il sottoscritto Tecnico Dott. Giovanni Alberti, agronomo e geometra libero professionista, iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della provincia di Perugia con il n. 584 e con studio in Perugia, Piazza Italia n. 4.

Il Signor Giudice dell'esecuzione assegnava al C.T.U. il seguente quesito:

"provveda:

1. Prima di ogni altra attività, a controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c. segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o inidonei,



2. all'identificazione del bene, secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari, comprensiva dei confini e dei dati catastali, evidenziando l'eventuale non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati all'atto di pignoramento,

3. ad una sommaria descrizione del bene, verificando il titolo di proprietà e la sussistenza di eventuali diritti di comproprietà (specificando se si tratta di comunione legale tra i coniugi o altro) o di altri diritti parziali, ovvero indicando chiaramente il diverso diritto o quota pignorata;

4. ad individuare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato dall'esecutato o da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, ovvero la sussistenza di eventuali controversie pendenti,

5. ad individuare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi comprese domande giudiziali, vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o dei vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico,

6. ad individuare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati, o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;



7. alla verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione e 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,
8. ad esprimere il proprio motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene,
9. 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;
10. accertare, con adeguata motivazione, il valore di mercato dell'immobile con indicazione del criterio di stima utilizzato, anche in relazione ad eventuale incidenza sul valore dello stesso delle condizioni di regolarità (o meno) amministrativa, e di stato libero o meno;
11. assumere informazioni concernenti le eventuali spese condominiali già deliberate anche se non ancora scadute, eventuali cause in corso".

Durante la stessa udienza il tecnico dichiarava di iniziare le operazioni peritali il giorno 19 febbraio 2007 alle ore 16,30 presso il proprio studio in Perugia, Piazza Italia n. 4. Il Giudice quindi rinviava all'udienza del 7 novembre 2007.



Ricevuto l'incarico il tecnico procedeva all'analisi della documentazione contenuta nei fascicoli d'Ufficio verificandone la completezza ed individuando i beni da valutare (punto 1 del quesito).

Nella data ed ora fissata in udienza avevano regolarmente inizio le operazioni peritali alla presenza del solo CTU.

Il C.T.U. per i necessari rilevamenti tecnici effettuava i seguenti accessi:

- nella mattina del giorno 17.10.2007 si è proceduto ad accesso presso i beni di cui ai successivi lotti n. 1 e 3 alla presenza della Sig.ra _____ e del lotto n. 4 alla presenza del Sig. _____
- nel pomeriggio del giorno 17.10.2007 si è proceduto ad accesso presso i beni di cui al successivo lotto n. 5 in Passignano sul Trasimeno alla presenza di un rappresentante della comunità in possesso del bene;
- in data 31.10.2007 si è effettuato un accesso presso i beni di cui al lotto n. 2 alla presenza del Sig. _____ figlio del Sig. _____, previa autorizzazione telefonica della Sig.ra _____

Durante detti accessi si scattavano numerose fotografie in digitale che in parte si allegano alla presente per meglio documentare lo stato dei beni stessi.

Alla luce delle indagini svolte, delle informazioni assunte, della documentazione contenuta in atti e di quanto visto ed



accertato, il sottoscritto C.T.U. è in grado di espletare l'incarico ricevuto dal Signor Giudice dell'Esecuzione.

VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DOCUMENTALE

Il C.T.U. ha verificato la documentazione ipocatastale presente all'interno del fascicolo d'ufficio riscontrando la stessa completa in tutte le sue parti, provvedendo in alcuni casi ai necessari aggiornamenti.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

ED EVENTUALI VARIAZIONI INTERVENUTE (punto 2 del quesito)

Si riporta di seguito, per chiarezza, il numero di ciascuna esecuzione immobiliare riunita indicando il numero particolare del pignoramento immobiliare connesso:

Es. Imm. 460/96 n. part. del 30/10/1996;

Es. Imm. 222/97 n. part. del 25/06/1997;

Es. Imm. 27/98 n. part. del 02/02/1998;

Es. Imm. 102/98 n. part. del 16/05/1998.

Nel loro complesso i suddetti pignoramenti immobiliari colpivano beni immobili di proprietà degli esecutati che presentano la seguente attuale individuazione catastale:

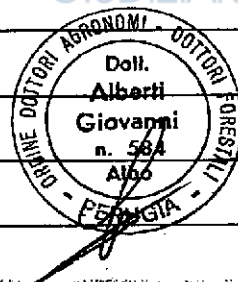
COMUNE DI PERUGIA

CATASTO FABBRICATI

INTESTATO:

■ , nato a il - Usufrutto per

167/1000



■				nato	il		– proprietà per
				4/216;			
■				nato	il		– proprietà per
				2/216 in regime di comunione dei beni;			
■				nato	il		– nuda proprietà
				per 12/216 in regime di comunione dei beni;			
■				nato a	il		– proprietà per
				4/216;			
■				nato a	il		– proprietà per
				2/216 in regime di comunione dei beni;			
■				nato a	il		– nuda proprietà
				per 12/216 in regime di comunione dei beni;			
■				nato a	il		– proprietà per
				4/216;			
■				nato a	il		– proprietà per
				2/216 in regime di comunione dei beni;			
■				nato a	il		– nuda proprietà
				per 12/216 in regime di comunione dei beni;			
■				nato a	il		– proprietà per
				54/216;			
■				nata a	il		– proprietà
				per 108/216 e usufruttuaria;			
■				nato a	il		da verificare;
■				nata a	il		da verificare.
				Fg.	Part.	Sub.	Categoria Classe Consist. Rendita



C/6 6 8 m² € 38,01

INTESTATO:

■ , nato a il - proprietà per

54/216;

Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consist.	Rendita
			C/6	6	27 m ² €	128,29
			A/3	6	6 vani €	619,75
			A/3	4	5 vani €	374,43

INTESTATO:

■ nato a il

proprietà per 1000/1000;

Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consist.	Rendita
			A/3	5	8 vani €	702,38

INTESTATO:

■ nata a il - proprietà per

1000/1000.;

Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consist.	Rendita
			D/1			

CATASTO TERRENI

Fg.	Part.	Qualità	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
		SOPPRESSO		0.00.00		
		ENTE URBANO		0.75.90		



COMUNE DI PASSIGNANO SUL TRASIMENO**CATASTO URBANO****INTESTATO:**

▪ nata a _____ il _____ - proprietà per

1000/1000.;

▪ , nato a _____ il _____ - proprietà per

54/216;

Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consist.	Rendita
			A/3	4	6 vani	€ 356,36

CATASTO TERRENI**INTESTATO:**

▪ nata a _____ il _____ - proprietà per

1000/1000.;

▪ nato a _____ il _____ - proprietà per

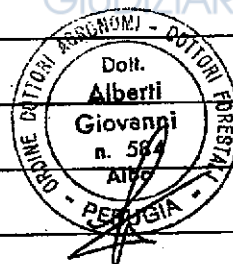
54/216;

Fg.	Part.	Qualità	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
		Pasc Cesp	2	0.12.10	€ 0,25	€ 0,19
		ENTE URBANO		0.09.10		

Si precisa che l'individuazione catastale di cui sopra non
risulta aggiornata in quanto non risulta essere stata presentata la

successione del Sig. _____ leceduto in _____ il _____

Per ulteriore dettaglio in merito a tutto quanto sopra si
vedano visure catastali di cui il C.T.U. ha richiesto un
aggiornamento (allegato n. 1), estratti di mappa scala 1:2000
(allegato 2) e planimetrie catastali urbane (allegato 3).



DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI PIGNORATI**(punto 3 del quesito)**

I beni immobili oggetto di pignoramento consistono in due appartamenti di civile abitazione e un locale ad uso negozio entrambi ubicati in Perugia, via Eugubina, un opificio ubicato in Perugia loc. Colombella ed un piccolo fabbricato ad uso abitazione con circostante corte, ubicati in Comune di Passignano sul Trasimeno, loc. San Donato. Si procederà di seguito alla descrizione di ciascuno dei suddetti beni immobili suddividendoli sin da ora nei lotti secondo i quali il C.T.U. intende proporre la vendita.

Lotto n. 1 - Appartamento fg. partt.

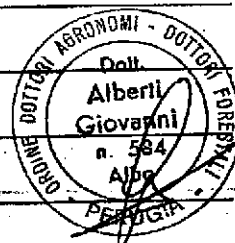
L'appartamento di fatto si compone di due unità immobiliari adiacenti unite, ciascuna delle quale dotata di autonomo accesso rispettivamente ai civici n. e di via Eugubina. Accedendo all'mite dal civico questo viene a trovarsi al piano terra, mentre accedendo dal civico n. questo si colloca al piano primo. L'unità abitativa nel complesso si compone di ingresso, corridoio, due servizi igienici, salone due soggiorni, cucina, n. 5 camere da letto, un locale lavanderia, un terrazzo ed un balcone. Sul lato di monte del fabbricato (versante ovest) è presente, per l'intera lunghezza dello stesso, un'intercapedine in parte coperta con struttura precaria ed utilizzata come ripostiglio.

Le caratteristiche di finitura dell'immobile sono le



seguenti:

- pavimento di salone e camere rivestito in parquet a listoni e
- pavimento degli altri locali rivestito in piastrelle in monocottura;
- pareti intonacate e tinteggiate ed in alcuni casi ricoperte da macchie dovute ad infiltrazioni di umidità e proliferazione di muffe;
- i due bagni sono entrambi dotati di vasca ed uno presenta pareti interamente rivestite in piastrelle in ceramica mentre l'altro presenta pareti prive di rivestimento;
- le porte sono in legno al naturale come del resto le finestre e le persiane esterne;
- l'impianto elettrico è prevalentemente sotto traccia anche se probabilmente non più a norma di legge;
- per quanto concerne l'impianto termo-idraulico si devono distinguere le due unità immobiliari: l'unità immobiliare catastalmente individuata con la particella sub. è dotata di impianto termo-idraulico alimentato da caldaia autonoma ubicata nella cucina dello stesso ed è dotato di radiatori in ghisa. L'unità catastalmente individuata con la particella sub. è dotata di impianto di riscaldamento con radiatori in ghisa, un tempo ad alimentazione centralizzata ma oggi distaccato e non più funzionante. E' invece presente un boiler per l'acqua calda;
- l'unità catastalmente individuata con la particella sub



presenta solaio di copertura in volticine di cemento.

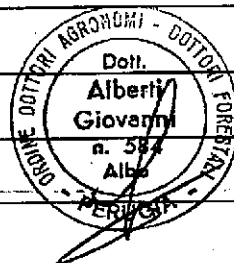
In generale l'immobile è abitabile anche se presenta mediocri condizioni di conservazione non essendo stati praticati da diversi anni gli ordinari interventi manutentivi.

Lotto n. 2 – Appartamento fg. partt. -

Sullo stesso stabile di cui fa parte l'immobile di cui al lotto n. 1 (part. sub) è ubicato l'appartamento con mansarda e piccola corte esclusiva di cui al presente lotto. L'appartamento in oggetto è ubicato al piano terzo del suddetto fabbricato e si compone di soggiorno, cucina, n. 3 camere da letto, bagno con vasca, locale bagno/lavanderia e piccola mansarda. Quest'ultima si raggiunge direttamente dal soggiorno attraverso una scala interamente in legno. La zona notte è separata dalla giorno da una parete in cristallo con porta di passaggio ad una anta.

Le caratteristiche di finitura dell'immobile sono le seguenti:

- pavimento della zona giorno rivestito in piastrelle in monocottura, quello della zona notte e della mansarda rivestito in moquette in pessime condizioni di conservazione ed uso;
- pareti intonacate e tinteggiate ad eccezione di quelle del bagno e del bagno/lavanderia, rivestite in piastrelle di ceramica;
- impianto elettrico sotto traccia ed impianto termico dotato di radiatori in ghisa;
- finestre con persiane entrambe in legno pitturato come del



resto anche le porte che sono in legno bugnato;

- la mansarda presenta altezza al colmo di m. 2,00 circa, altezza massima in gronda di m. 1,80 circa ed altezza minima in gronda di m. 1,20 circa e dalla copertura sono evidenti infiltrazioni di acqua piovana.

Si precisa che dal soggiorno, attraverso una porta finestra, si può accedere ad un lastrico solare afferente al fabbricato edificato in aderenza a quello di cui l'appartamento in oggetto fa parte. Detto lastrico solare non risulta di proprietà dell'esecutato in quanto non compare né nell'individuazione catastale né nella descrizioni dell'immobili riportata nell'atto di provenienza a favore dell'esecutato.

Dell'immobile fa parte anche una porzione di corte esclusiva ubicata sul retro del fabbricato e raggiungibile dalla scala condominiale, attraverso una porta finestra al piano rialzato. Tale porzione di corte è recintata ed attualmente adibita a box per cani.

Lotto n. 3 - Negozio fg. partt.

Trattasi di un locale ad uso negozio ubicato in Perugia, via Eugubina con ingresso e vetrina espositiva fronte strada; di fatto l'immobile si trova al di sotto dell'appartamento di cui al lotto n. 1 (part.). Lo stesso si compone di un locale principale adibito a negozio e di un piccolo locale adibito a magazzino e servizio igienico. Entrambi i locali presentano pavimento rivestito in parquet a listoni, pareti intonacate e tinteggiate, infissi



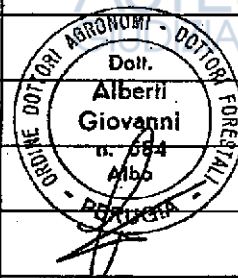
esterni in alluminio anodizzato ed infissi interni in legno tamburato, l'impiantistica è completa di impianto elettrico e telefonico, impianto termo-idraulico collegato con l'appartamento di cui al punto precedente e non più funzionante.

Anche se l'unità è attualmente adibita a negozio, l'individuazione catastale censisce il bene come garage.

Lotto n. 4 - Opificio fg. part.

L'opificio in oggetto è ubicato in Comune di Perugia, località Colombella, via _____ al civico n. _____ ed è raggiungibile direttamente dalla strada che collega il paese di Bosco con Colombella. Il capannone è dotato di una corte esclusiva interamente recintata con muretto in calcestruzzo e sovrastante ringhiera ed è dotata di ingresso carrabile con cancello metallico; detta corte è prevalentemente adibita a parcheggio e viabilità oltre ad aiuole con piante ornamentali. Dal punto di vista strutturale lo stesso si eleva per il solo piano terra con struttura portante in acciaio e laterizio tamponata in muratura in laterizio intonacata e tinteggiata, tetto in travi di acciaio con manto di copertura in ondulina di eternit. Si precisa che il capannone si compone di due porzioni edificate in epoche diverse.

Internamente l'immobile si compone di due zone ad uso ufficio con relativi servizi igienici, archivio, centrale termica, spogliatoi personale, cucina sala mensa, sala esposizione, magazzino e laboratorio. Si riportano di seguito le principali



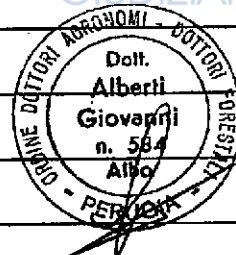
caratteristiche delle finiture interne dello stabile:

- pavimenti rivestiti parte in piastrelle in monocottura, parte in piastrelle di gress e parte con materiale vinilico;
- pareti intonacate e tinteggiate alcune delle quali realizzate in carton gesso;
- servizi igienici con pareti interamente rivestite in piastrelle di ceramica;
- infissi esterni in alluminio e porte in legno tamburato;
- impiantistica di tipo industriale con impianto di riscaldamento, attivo solamente nella porzione di recente realizzazione, alimentato da caldaia a metano e dotato di termoconvettori.

In generale lo stabile versa in mediocri condizioni di uso e manutenzione.

lotto n. 5 - Villetta fg. part. e

L'immobile in oggetto è costituito da una piccola villetta da cielo a terra con relativa corte pertinenziale privata, il tutto situato in Comune di Passignano sul Trasimeno, località San Bonato. E' questa una zona collinare di ottima panoramicità che sovrasta il lago Trasimeno e che si raggiunge attraverso l'esistente viabilità asfaltata. La proprietà è interamente recintata ed è dotata di ingresso con cancello metallico automatizzato che si apre su un viale privato lastricato in pietra che conduce direttamente al fabbricato. Questo si presenta articolato in due piani fuori terra con struttura in muratura portante parte



tamponata in laterizio intonacato e tinteggiato e parte faccia a vista, tetto con travatura primaria e secondaria in legno con manto costituito da tavelle in laterizio e sovrastanti tegoline marsigliesi. Il piano terra si compone di portico esterno, ingresso-soggiorno, salone rustico con camino in muratura, cucina e bagno con vasca. Il piano primo si compone di un unico locale adibito a camera da letto, bagno, ripostiglio sottotetto e terrazzo. I due piani sono collegati da una scala interna in muratura con corrimano in legno. Oltre ai suddetti locali è inoltre presente un piccolo vano cantina al piano seminterrato con altezza utile interna di m. 1,50 circa.

Nel complesso l'immobile presenta le seguenti finiture interne:

- pavimenti in piastrelle in monocottura;
- pareti intonacate e tinteggiate con proliferazioni di muffe in alcune porzioni delle stesse;
- il bagno al piano terra è dotato di vasca e presenta pareti rivestite in doghette di legno mentre quelle del bagno posto al piano primo sono rivestite in piastrelle in ceramica;
- finestre in legno con vetri semplici e sportelloni esterni in legno;
- porte in legno pitturato;
- impianto elettrico sotto traccia ed impianto di riscaldamento con caldaia a gas di vecchio tipo e radiatori in ghisa.

La corte esterna è prevalentemente adibita a giardino con



presenza di numerose essenze arboree di tipo ornamentale ed è disposta su diversi piani terrazzati sul più alto dei quali troviamo una piscina di m. 5 per m. 10 con parete a monte che presenta evidenti segni di cedimento. Sul retro del fabbricato in aderenza allo stesso è inoltre presente un container adibito a rimessaggio materiali vari.

In generale l'intera proprietà versa in precarie condizioni di conservazione con il fabbricato che necessita di interventi di ristrutturazione e risanamento anche statico oltre ad opere di sistemazioni esterne anche a carico della corte.

STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI PIGNORATI
(punto 4 del quesito)

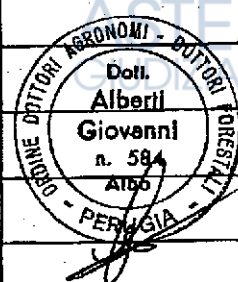
Al momento in cui lo scrivente ha effettuato l'accesso gli immobili pignorati risultavano nel possesso dei seguenti soggetti.

Lotto 1 L'appartamento era abitato dalla Sig.ra
e dalla sua famiglia.

Lotto 2 L'appartamento risulta abitato dalla Sig.ra
e dal proprio figlio di anni con diritto di abitazione
in qualità di moglie divorziata del Sig.
esecutato.

Lotto 3 Il negozio è nel possesso della Sig.ra
e la stessa vi svolge attività di vendita di abbigliamento
professionale con contratto di comodato;

Lotto 4 L'opificio risulta parzialmente inutilizzato e adibito
a sede della che produce



abbigliamento professionale. La ditta di cui sopra è in possesso dell'immobile in forza di contratto di comodato d'uso gratuito;

Lotto 5 La villetta afferente a tale lotto è attualmente in possesso di una associazione culturale in forza di contratto di comodato d'uso gratuito.

VINCOLI E ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE (punto n. 5 del quesito)

Dalle informazioni assunte presso gli esecutati e dalle indagini effettuate non risultano gravare sugli immobili pignorati vincoli ed oneri che rimarranno a carico degli acquirenti.

FORMALITA', VINCOLI E ONERI DA CANCELLARE E NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE (punto n. 6 del quesito)

Sulla base della documentazione in atti, i beni immobili pignorati risultano colpiti dalle seguenti trascrizioni ed iscrizioni da cancellare a spese e cura dell'acquirente previa autorizzazione del Tribunale:

LOTTO N. 1

Appartamento in Comune di Perugia fg. partt. _____

trascrizioni al 24/08/1998

n. 9846 del 25/06/1997 – atto di pignoramento immobiliare a favore di Mediocredito dell'Umbria S.p.a. e contro _____ e _____

n. 853 del 19/01/1998 – atto di pignoramento immobiliare a _____



favore del Fallimento del _____ S.r.l. in

liquidazione e contro _____ e _____

n. 6417 del 16/03/1998 - atto di pignoramento immobiliare a

favore della Cassa di Risparmio di Perugia S.p.a. e contro _____

e _____

iscrizioni al 24/08/1998

n. 914 del 23/03/1995 - ipoteca volontaria a garanzia per

finanziamento di un mutuo a favore della Cassa di Risparmio di

Perugia S.p.a. e contro _____ e _____

n. 272 del 29/01/1996 - ipoteca giudiziale a favore di Cassa di

Risparmio di Perugia S.p.a. e contro _____

e _____

n. 397 del 9/01/1996 - ipoteca giudiziale a favore di

Mediocredito dell'Umbria S.p.a. e contro _____ e _____

LOTTO N. 2

Appartamento in Comune di Perugia fg. _____ partt. _____

iscrizioni al 24/08/1998

n. 854 del 19/01/1998 - atto di sequestro conservativo a favore

del Fallimento del _____ in liquidazione e

contro _____ e _____

n. 1570 del 2/02/1998 - atto di pignoramento immobiliare a

favore di Monte dei Paschi di Siena S.p.a. in liquidazione e

contro _____

n. 6417 del 16/03/1998 - atto di pignoramento immobiliare a



favore della Cassa di Risparmio di Perugia S.p.a. e contro

e

Iscrizioni al 24/08/1998

n. 272 del 29/01/1996 – ipoteca giudiziale a favore di Cassa di
Risparmio di Perugia S.p.a. e contro

n. 1097 del 23/04/1996 – ipoteca giudiziale a favore di Monte dei
Paschi di Siena S.p.a. in liquidazione e contro

LOTTO N. 3

Negozi in Comune di Perugia fg. partt.

Iscrizioni al 24/08/1998

n. 914 del 23/03/1995 – ipoteca volontaria a garanzia per
finanziamento di un mutuo a favore della Cassa di Risparmio di
Perugia S.p.a. e contro e

n. 853 del 19/01/1998 – atto di pignoramento immobiliare a
favore del Fallimento in

liquidazione e contro e

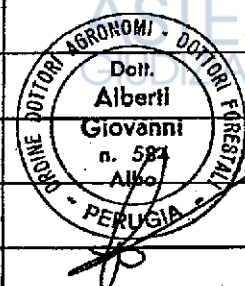
n. 6417 del 16/03/1998 – atto di pignoramento immobiliare a
favore della Cassa di Risparmio di Perugia S.p.a. e contro

e

Iscrizioni al 24/08/1998

n. 272 del 29/01/1996 – ipoteca giudiziale a favore di Cassa di
Risparmio di Perugia S.p.a. e contro

e



n. 397 del 9/01/1996 - ipoteca giudiziale a favore di

Mediocredito dell'Umbria S.p.a. e contro e

DOTTON. 4

Opificio in Comune di Perugia fg. part

iscrizioni al 24/08/1998

n. 13820 del 30/10/1996 - atto di pignoramento immobiliare a

favore di e contro

n. 9846 del 25/06/1997 - atto di pignoramento immobiliare a

favore di Mediocredito dell'Umbria S.p.a. e

n. 853 del 19/01/1998 - atto di pignoramento immobiliare a

favore del Fallimento

e contro e

n. 854 del 19/01/1998 - atto di sequestro conservativo a favore

del Fallimento e

contro e

n. 6417 del 16/03/1998 - atto di pignoramento immobiliare a

favore della Cassa di Risparmio di Perugia S.p.a. e contro

e

iscrizioni al 24/08/1998

n. 970 del 26/04/1993 - ipoteca volontaria a garanzia per

finanziamento di mutuo a favore del Mediocredito dell'Umbria

S.p.a. e contro



272 del 29/01/1996 – ipoteca giudiziale a favore di Cassa di

Risparmio di Perugia S.p.a. e contro

e

TOTTO N. 5

Immobili in Comune di Passignano sul Trasimeno fg.

partt. e

Trascrizioni al 24/08/1998

9048 del 13/06/1995 – atto di pignoramento immobiliare a

a favore di contro

e

9846 del 25/06/1997 – atto di pignoramento immobiliare a

a favore di Mediocredito dell'Umbria S.p.a. e contro

853 del 19/01/1998 – atto di pignoramento immobiliare a

a favore del Fallimento

e contro

e

854 del 19/01/1998 – atto di sequestro conservativo a favore

del Fallimento

e

Contro

e

6417 del 16/03/1998 – atto di pignoramento immobiliare a

a favore della Cassa di Risparmio di Perugia S.p.a. e contro

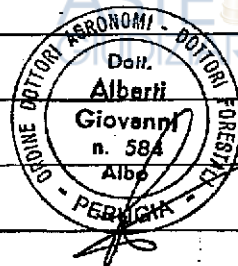
e

Trascrizioni al 24/08/1998

849 del 18/03/1995 – ipoteca giudiziale a favore di

e contro

e



n. 944 del 25/03/1995 – ipoteca volontaria a garanzia per finanziamento di un mutuo a favore della Banca Commerciale Italiana S.p.a. e contro e

n. 272 del 29/01/1996 – ipoteca giudiziale a favore di Cassa di Risparmio di Perugia S.p.a. e contro e

n. 397 del 9/01/1996 – ipoteca giudiziale a favore di Mediocredito dell'Umbria S.p.a. e contro e

Lo scrivente ha provveduto ad effettuare un aggiornamento dei gravami a tutto il 29/10/2007; da tale aggiornamento sono risultate presenti le seguenti restrizioni:

A carico di (allegato n. 4):

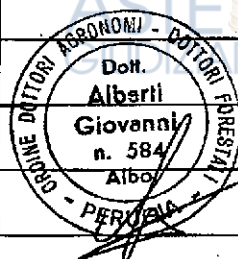
Trascrizione n. 18914 del 12/10/2007 rettifica di pignoramento immobiliare n. 6417 del 16/05/1998 a favore della Cassa di Risparmio di Perugia S.p.a. e contro e

Tale formalità colpisce i lotti n. 1-2-3-4-5 di cui alla presente C.T.U. come sopra individuati e descritti.

A carico di (allegato n. 5):

Trascrizione n. 18914 del 12/10/2007 vedi sopra;

Iscrizione n. 70 del 4/01/2005 ipoteca in rinnovazione di ipoteca n. 83 del 9/01/1985 a favore di Banca dell'Umbria 1462 S.p.a. e contro . Tale iscrizione colpisce gli immobili di cui



al lotto n. 3 di cui alla presente C.T.U. così come sopra individuato e descritto.

Lo scrivente a omesso dall'elenco di cui sopra le ipoteche aventi data di iscrizione risalente ad oltre 20 anni a far data da oggi.

REGOLARITA' URBANISTICA DEI FABBRICATI (punto 7 del quesito)

Sulla base delle informazioni assunte dallo scrivente presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Perugia, per gli immobili oggetto di pignoramento risultano essere state rilasciate le seguenti autorizzazioni urbanistiche:

LOTTO N. 1

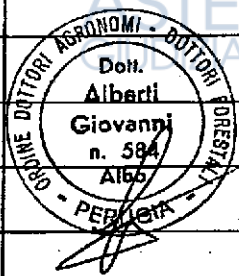
Il fabbricato di cui l'appartamento fa parte è stato edificato anteriormente al settembre del 1967 e lo stesso è stato oggetto di lavori di manutenzione e diversa distribuzione degli spazi interni autorizzati dal Comune di Perugia con Concessione Edilizia n. 1998/94 e concessione in sanatoria n. 2025/86.

LOTTO N. 2

Il fabbricato di cui l'appartamento fa parte è stato edificato anteriormente al settembre del 1967 e per lo stesso è stata rilasciata concessione edilizia n. 1521 del 26/07/1984 per opere di ristrutturazione e diversa disposizione degli spazi interni.

LOTTO N. 3

Il fabbricato di cui il negozio fa parte è stato edificato anteriormente al settembre del 1967 e da quanto verificato, non è



data mai presentata domanda di cambio di destinazione d'uso da garage a negozio, presso il Comune di Perugia.

LOTTO N. 4

L'opificio industriale è stato edificato in forza di Concessione edilizia n. 457/71 e successivo ampliamento in forza di Concessione edilizia n. 517/84.

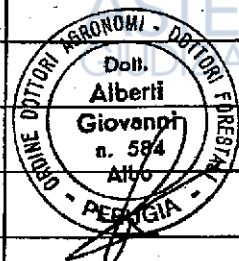
LOTTO N. 5

L'immobile afferente a tale lotto è stato edificato anteriormente al settembre 1967 ed ampliato con Concessione edilizia n. 291/74 del 21/12/1974 e concessione edilizia in sanatoria prot. 3202 del 24/04/1986. E' stata inoltre presentata domanda di condono edilizio prot. N. 7049 del 19/09/1986 per installazione box prefabbricato.

**CRITERI DI STIMA E STIMA DELLA PROPRIETA' CON
RELATIVA FORMAZIONE DEI LOTTI (punti 9 e 10 del
quesito)**

Il tecnico ritiene opportuno applicare il metodo di stima sintetico comparativo, procedendo nel modo che segue:

- si sono eseguite le necessarie misurazioni dei beni;
- si sono suddivisi gli immobili in porzioni omogenee per caratteristiche e destinazione;
- si è stabilito il valore unitario di ciascuna porzione omogenea in base ai prezzi effettivamente pagati nella zona per beni con caratteristiche simili;
- si sono eseguiti i necessari conteggi estimativi;



Si precisa che nella determinazione dei prezzi unitari si è tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni descritti in precedenza.

Per individuare l'attuale valore di mercato degli immobili, il T.U. ha assunto informazioni presso operatori economici, tecnici, mediatori ed esperti della zona di Perugia e Passignano del Trasimeno e comuni limitrofi, mediando e confrontando i dati raccolti con la propria esperienza professionale.

Si fa inoltre presente che:

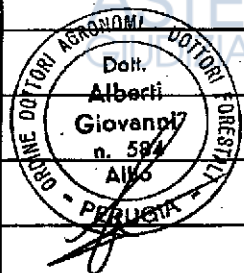
le consistenze dei fabbricati sono state determinate attraverso misurazione diretta degli stessi;

le consistenze delle corti dei lotti n. 4 e 5 sono state determinate su base catastale al netto dell'area di sedime dei fabbricati ed accessori;

nel valore di ciascun immobile sono compresi tutti gli investimenti fissi così come presenti al momento del sopralluogo;

i valori espressi tengono debitamente conto dello stato di manutenzione generale degli immobili ivi compresi impianti, infissi, pavimenti e tutto quant'altro compreso nel bene;

- i valori espressi tengono conto dello stato di possesso degli immobili stessi ed in particolare del diritto di abitazione quale moglie separata a favore della Sig.ra [redacted] a carico del lotto n. 2;
- il valore dei lotti 1 e 2 è comprensivo del valore delle porzioni



condominiali comuni;

il valore espresso per i beni di cui al lotto n. 5 è comprensivo del valore del box prefabbricato posto all'interno della corte; per la valutazione degli immobili il C.T.U. ha adottato il parametro tecnico "metro quadrato".

Gli immobili oggetto della presente valutazione di fatto sono già suddivisi in 5 unità immobiliari autonome, indipendenti e funzionali. In particolare in merito al lotto n. 1 si ribadisce che, anche se il lotto è costituito da due unità abitative unite, tale riunione, di antica epoca, è andata a costituire una unità unica oggi difficilmente separabile

Si propone quindi di seguito la richiesta valutazione dei beni suddividendo gli stessi nei lotti secondo i quali il C.T.U. intende proporre la vendita e che sono di fatto quelli già illustrati nella descrizione e nei capitoli successivi:

LOTTO N. 1

Appartamento piano primo

mq. 192 x €/mq. 700,00 = € 134.400,00

Balcone e terrazzo

mq. 27 x €/mq. 175,00 = € 4.725,00

Totale € 139.125,00

Valore che si arrotonda in € 139.000,00 (Euro centotrentanove/00).

LOTTO N. 2

Appartamento -piano terzo



mq. 105 x €/mq. 600,00 = € 63.000,00

Mansarda abitabile

mq. 17 x €/mq. 300,00 = € 5.100,00

Porte esclusiva

mq. 230 x €/mq. 15,00 = € 3.000,00

Totale € 71.100,00

Valore che si arrotonda in € 71.000,00 (euro

ventunomila/00).

POSTO N. 3

Locale ad uso negozio

mq. 28 x €/mq. 1.000,00 = € 28.000,00

Dicesi € 28.000,00 (ventottomila/00).

POSTO N. 4

Locale zona uffici

mq. 540 x €/mq. 450,00 = € 243.000,00

Locale zona laboratori

mq. 525 x €/mq. 300,00 = € 157.500,00

mq. 625 x €/mq. 5,00 = € 32.625,00

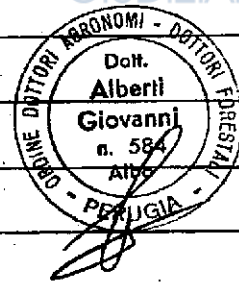
Totale € 433.125,00

Valore che si arrotonda in € 433.000,00 (Euro

quattrocentotrentatremila/00).

POSTO N. 5

Locale magazzino



28

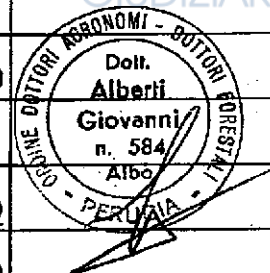
€mq. 40,00	=	€ 360,00
terra		
€mq. 700,00	=	€ 53.200,00
x €mq. 245,00	=	€ 3.920,00
primo – camera da letto		
28 x €mq. 500,00	=	€ 14.000,00
primo – sottotetto		
13 x €mq. 60,00	=	€ 780,00
primo – terrazzo		
16 x €mq. 125,00	=	€ 2.000,00
2.028 x €mq. 15,00	=	€ 30.420,00
ina		
corpo		€ 5.500,00
Totale		€ 110.180,00

Valore che si arrotonda in € 110.000,00 (Euro

centodiecimila/00).

ALLENCO ALLEGATI

1. visure catastali
2. estratti di mappa scala 1:2000
3. planimetrie urbane
4. aggiornamento dei gravami a carico di
5. aggiornamento dei gravami a carico di



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

Perugia, 5 novembre 2007

Il C.T.U.

