

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura n. 70/2022 R.G.

AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A.

Avv. Gianluca Cesarini

Contro

Omissis

Omissis

Omissis

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

G.E. dott.ssa Elena Stramaccioni
Esperta Estimatrice dott.ssa Agr. Maria Teresa Pegiati



Indice della consulenza tecnica d'ufficio

1. Nomina e quesito	pag. 3
2. Operazioni peritali	pag. 9
3. Individuazione dei beni oggetto di pignoramento secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari con eventuali variazioni intervenute	pag. 10
4. Sommaria elencazione e sintetica descrizione degli immobili pignorati	pag. 14
5. Titolo di proprietà degli immobili pignorati	pag. 16
6. Stato di possesso degli immobili	pag. 19
7. Formalità, vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura e non opponibili all'acquirente	pag. 21
7.1 Formalità contro e a favore opponibili all'acquirente	pag. 21
7.2 Formalità non opponibili all'acquirente	pag. 22
8. Condominio: quote millesimali , spese di manutenzione ordinaria e/o straordinaria riferite al Lotto n. 3	pag. 25
9. Precedenti proprietari nel ventennio	pag. 26
10. Verifica regolarità edilizia e urbanistica	pag. 30
11. Formazione dei lotti	pag. 36
12. Descrizione analitica dei beni costituenti i lotti	pag. 39
13. Gravami derivanti da censo, livello o uso	pag. 58
14. Criteri di valutazione e valutazione dei beni esecutati	pag. 58
15. . Sulla comoda divisibilità del lotto n. 3	pag. 71
16. Dichiarazione di invio della consulenza tecnica d'ufficio	pag. 71
17. Allegati	pag. 72
18. Conclusioni	pag. 72



1. Nomina e quesito

La sottoscritta Dott.ssa Agr. Maria Teresa Pegiati, con studio in via del Tordo n. 14 – Perugia iscritta all'Ordine dei Dottori Agronomi della provincia di Perugia al numero di timbro 371 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale Civile di Perugia al numero di ruolo 334, veniva nominata esperta estimatrice dal G.E. dott.ssa Elena Stramaccioni con provvedimento di nomina notificato il 29.09.2022 nella procedura esecutiva n. 70/2022 Reg. Gen. Amco - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A. contro Omissis, Omissis e Omissis.

Il quesito che è stato posto al C.T.U. così recita:

- 1) *Provveda l'esperto prima di ogni altra attività a controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567 com. 2 c.p.c., 498 co 2, 599 co 2, segnalando immediatamente (senza attendere la scadenza del termine per il deposito della relazione) al Giudice quelli mancanti o inidonei;*
- 2) *qualora l'esperto abbia verificato che la suddetta documentazione è completa ed idonea, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, comunichi alle parti a mezzo posta e_mail o fax, dell'inizio delle operazioni peritali da intraprendersi entro 30 giorni dall'avvenuta accettazione dell'incarico*
- 3) *provveda quindi*
 - *all'esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari, comprensiva dei confini, e all'identificazione catastale dell'immobile, distinguendo, in caso di più 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,*
 - *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;

- *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 esegutati;*
- *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 delle perizia senza ulteriore compenso;*
- *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 esempio domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessione di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge, pesi e limitazione d'uso quali: oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, vincoli derivanti 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 urbanistiche – edilizie, difformità catastali);*
- *a fornire altre informazioni per l'acquirente concernenti:*
 - a) *l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di 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*
 - *ad individuare i precedenti proprietari del ventennio elencando ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile prodotta dal creditore precedente;*
 - *alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di esistenza di opere abusive, della possibilità di sanatoria ai sensi delle L. 47/85 e 724/94 e dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001 n. 380 e gli **eventuali costi** della stessa, che potranno essere considerati nella stima del prezzo, altrimenti la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere: in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 gennaio 2001 n. 380, specificando **il costo** per il*



conseguimento del titolo in sanatoria; assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti. Tutti i costi ipotizzabili per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale saranno quindi indicati dal perito e considerati al fine della stima;

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



- *a verificare che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli,*
- *che risulti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
- *accertare, con adeguata motivazione, il valore di mercato dell'immobile con indicazione del criterio utilizzato, anche in relazione ad eventuale incidenza sul valore dello stesso della condizione di regolarità (o meno) amministrativa, e di stato libero o meno esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti tossici o nocivi; altri oneri o pesi; e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventualmente 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 urbanistica-catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente; Consideri a tal fine, anche l'assenza di garanzia per vizi a tutela dell'acquirente. Dovrà essere indicato il valore di ciascun cespite, anche il caso siano compresi nello stesso lotto.*
- *ad identificare , nel caso di pignoramento di quota indivisa, i comproprietari e a valutare la sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise, e ad esprimere il proprio motivato parere sulla comodo divisibilità*



del bene, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura; a predisporre, qualora si ritenga il bene **non comodamente divisibile**, provveda ad indicare i rispettivi titoli di provenienza di tutti i comproprietari e le trascrizioni ed iscrizioni a loro carico nel ventennio antecedente, anche eventualmente predisponendo una bozza di ordinanza di divisione secondo il modello reperibile in Cancelleria;

- ad allegare a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché planimetrie del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, il certificato di definita valutazione e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; in particolare, a depositare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale della dichiarazione del terzo occupante.
- A procedere ad accesso forzoso, autorizzandolo sin da ora, con ausilio della Forza Pubblica e di un fabbro, nel caso in cui il debitore e/o gli occupanti, siano irreperibili o non collaborino, ai fini del sopralluogo, dopo l'invio di almeno una raccomandata con ricevuta di ritorno, previa comunicazione al GE, della intenzione di procedere all'accesso forzoso
- 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 sul ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori (con divieto, pertanto, al perito di sospendere le operazioni in assenza di specifico provvedimento del G.E.);
- in caso di oggettiva difficoltà a terminare l'incarico nel termine assegnato, a formulare tempestiva, e comunque anteriore alla scadenza del termine stesso, istanza di proroga del termine per il deposito della relazione di stima e conseguente rinvio della udienza per il rispetto dei termini di cui all'art. 173 bis



disp. att. c.p.c., provvedendo altresì alla notifica alle parti; il mancato deposito nei termini originariamente assegnati o Successivamente prorogati verrà valutato ai fini della liquidazione dell'acconto, del compenso finale e – in caso particolare di particolare gravità – ai fini della revoca dell'incarico e della segnalazione al Presidente del Tribunale per l'eventuale cancellazione dell'elenco degli esperti stimatori.....

.....L'esperto terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 del codice, a mezzo di posta ordinaria (ad debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi ed allegare all'originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii....."

Il G.E. fissava l'udienza ai sensi dell'art. 569 c.p.c. per 09.02.2023.

L'Esperta accettava per scritto l'incarico trasmettendolo per via telematica in Tribunale il 01.08.2022.

2. Operazioni peritali

Previo accordi con l'IVG, nominato Custode, la scrivente in data 04.08.2022 inviava la comunicazione d'inizio delle operazioni peritali e del sopralluogo per via telematica in Tribunale e a mezzo PEC all'IVG, al creditore precedente presso l'Avv. Gianluca Cesarini, ai debitori Società Omissis, Omissis e Omissis a mezzo raccomandata A.R.. L'inizio delle operazioni peritali veniva fissato **mercoledì 10 agosto 2022 alle ore 9.00** presso il proprio studio, mentre la data prevista per il primo sopralluogo veniva fissato per **lunedì 22 agosto 2022 alle ore 11.30 presso i beni ubicati in Perugia via Assisi 34/A Torgiano.**

Sopralluoghi

In data 22.08.2022 alle ore 11.30 la scrivente si recava presso gli immobili pignorati siti in



via Assisi 34/a Torgiano e in loco si riscontrava la presenza del Signor Affricani, rappresentate dell'IVG, del Signor Omissis quale soggetto debitore e rappresentante legale pro tempore della Società esecutata Omissis e quale soggetto debitore e soggetto debitore Signor Omissis (alleg. A).

In data 22.09.2022 si effettuava un secondo sopralluogo presso gli immobili di via Assisi e di quelli ubicati in via di Vittorio alla presenza del Signor Affricani, rappresentate dell'IVG, del Signor Omissis nella doppia veste di rappresentante legale pro tempore della Società esecutata Omissis e quale soggetto debitore e del Signor Omissis presente solo all'inizio. In base ai sopralluoghi effettuati e agli accertamenti urbanistici, edilizi, ipocatastali ecc., la scrivente è ora in grado di redigere la presente relazione tecnica estimativa che ha come **oggetto la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni esecutati di proprietà esclusiva della Società Cecchetti Energia S.r.l con sede in Torgiano Cod. fisc. 01521050516, di proprietà dei Signori Omissis nato a Torgiano il 10.06.1964 cod fisc. CCC>NNL 64H10 L216W e Omissis nato a Torgiano il 15.11.1960 cod. fsc. CCC>MCL 60S15 L216J.**

Nelle premesse e prima di qualsiasi attività, la scrivente ha controllato la completezza dei documenti di cui all'art 567 co. 2 c.p.c., 498 co 2, 599 co 2, si rimanda alla check list in allegato.

3. Individuazione dei beni oggetto di pignoramento secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari con eventuali variazioni intervenute

I beni che la Amco – Asset Management Company S.p.A. ha sottoposto a pignoramento, a garanzia delle proprie ragioni creditorie, sono i seguenti:

- I. Diritti della nuda proprietà spettanti in ragione di ½ ciascuno a Omissis e Omissis su beni siti in Torgiano (PG) distinti e censiti al NCEU dello stesso Comune al:*

Foglio 25, part. 1423, area urbana;

Foglio 25, Part. 167, sub 5, nat. A/2, n. vani 5,5;

Foglio 25, Part. 167, sub 6, nat. A/2, n. vani 7;



II. *Diritti di ½ della piena proprietà spettanti a Omissis su beni siti in Torgiano (PG), distinti e censiti al NCEU dello stesso Comune al*

Foglio 28, Part. 2042, sub 13, nat. C/2, mq 6

Foglio 28, Part. 2042, sub 8, nat. C/6, mq 28

Foglio 28, Part. 2042, sub 18 e 2049 graffate, nat. A/2, vani 5,5.

III. *Diritti della piena proprietà dell'intero spettanti a Cecchetti Energia Srl su:*

**beni siti in Torgiano (PG), distinti e censiti al NCEU dello stesso Comune al:*

Foglio 25, Part. 168, sub 2, nat. C/2, mq 266

Foglio 25, Part. 168, sub 3, nat. A/10, vani 5

Foglio 25, Part. 1422, sub1, area urbana

**Rate di terreno site in Torgiano (PG), distinte e censite al NCT dello stesso Comune al*

Foglio 25, Part. 1001, cen.90,

Foglio 25, Part. 1002, are 31, cen.30,

Foglio 25, Part. 21, are 49,

Foglio 25, Part. 1017, ente urbano,

Foglio 25, Part. 1021, ente urbano,

Foglio 25, Part. 1018, ente urbano.

I beni oggetto di questa procedura esecutiva possono essere più compiutamente identificati e descritti catastalmente come di seguito:

A) Immobili intestati Cecchetti Adriano nato a Torgiano il 03.05.1930 cod. fisc. CCCDRN30E03L216N usufrutto 1/1, Omissis nato a Torgiano il 10.06.1964 cod. fisc. CCCNNL64H10L216W diritti di nuda proprietà per ½ in regime di separazione dei beni e Omissis nato a Torgiano il 15.11.1960 cod. fisc. CCCMCL60S15L216J diritti di nuda proprietà per ½ in regime di separazione dei beni:

Catasto Fabbricati - Comune di Torgiano

A.1) Unità Immobiliari residenziali (alleg. n. 1 e 2)

1. Fg. 25, part. 167, sub 5, via Assisi n. 34, P. 1S-T, categ. A/2, cl. 3, cons. 5,5 vani,



superficie catastale 122 mq, totale escluse aree scoperte 118 mq e R.C. € 426,08 (alleg. n. 3 e 4),

2. Fg. 25, part. 167, sub 6, via Assisi n. 34, P. T-1-2, categ. A/2, cl. 3, cons. 7 vani, superficie catastale 207 mq, totale escluse aree scoperte 201 mq e R.C. € 542,28 (alleg. n. 5 e 6),

Beni Pertinenziali

A.2) Catasto Fabbricati - Comune di Torgiano

Fg. 25, part. 167, sub 4, via Assisi n. 34, P. S1-T, B.C.N.C. (corte al P.T., C.T. al P. S1) ai sub 5 e 6 (alleg. n. 7),

Fg. 25 part. 1423, categ. F/1 (Area Urbana), consistenza 115 mq (alleg. n. 8).

A.3) Catasto Terreni - Comune di Torgiano

Fg. 25 part. 167, Ente Urbano, superficie 488 mq (alleg. n. 9 e 10)

Fg. 25 part. 1423, Ente Urbano, superficie 115 mq, (alleg. n. 9 e 11)

Planimetrie conformi allo stato di fatto.

Atti catastali da aggiornare in quanto ancora compare come usufruttuario Cecchetti Adriano per i diritti di 1/1. Si puntualizza che Il Signor Cecchetti Adriano è deceduto, è stata presentata la denuncia di successione in data 27.06.2018 rep. 1253/9990 e l'usufrutto dei beni è passato al coniuge superstite.

B) Immobili intestati a Omissis nato a Torgiano il 10.06.1964 cod. fisc.

CCCNNL64H10L216W per i diritti di ½ di proprietà e Omissis (NON ESECUTATA) nata a Perugia il 20.05.1971 Cod. fisc. PSQMNO71E60G478S per i diritti di ½ di proprietà

Identificazione catastale:

Catasto Fabbricati - Comune di Torgiano

Unità Immobiliari residenziali (alleg. n. 12 e 13)

Fg. 28, part. 2042, sub 8, beni siti in via Ponterosciano snc, P. S1, categ. C/6, Cl. 1, consistenza 28 mq, superficie catastale 30 mq e R.D. 34,71 (alleg. n. 14 e 15)

Fg. 28, part. 2042, sub 13, beni siti in via Ponterosciano snc, , P. S1, categ. C/2, Cl. 1,



consistenza 6 mq, superficie catastale 7 mq e R.D. 7,75; (alleg. n. 14 e 16)

Fg. 28, part. 2042, sub 18 e Fg. 28 part. 2049 graffate, beni siti in via Ponterosciano snc, P. T, categ. A/2, Cl. 3, consistenza 5,5, superficie catastale 133 mq, totale escluse aree scoperte 121 mq R.D. 426,08 (alleg. n. 14 e 17)

Catasto Terreni - Comune di Torgiano

Fg. 28 part. 2049 Ente Urbano, superficie 69 mq (alleg. n. 18 e 19)

Beni Condominiali – Pro quota

B.2) Catasto Fabbricati - Comune di Torgiano

Fg. 28, part.2042 sub 1 e part. 2051, via Ponterosciano snc, P. S1-T, B.C.N.C. (corte al P.T., corsia garage, rampe e scale ai piani S1-T)) ai da sub 5 e 24 sub(alleg. n. 12 e 13).

C.T. Fg. 28 part. 2042 Ente urbano superf. 826 e part. 2051 Ente Urbano superf. 154 mq (alleg. n. 20 e 21).

Planimetrie conformi allo stato di fatto.

C) Immobili intestati a Omissis con sede in Torgiano (PG) partita IVA 015210505516 diritti di piena proprietà.

Catasto Fabbricati - Comune di Torgiano

C.1) Unità Immobiliari non residenziali (alleg. n. 22)

Fg. 25, part. 168, sub 2, beni siti in via Assisi, P. T, categ. C/2, Cl. 1, consistenza 266 mq, superficie catastale 306 mq e R.D. 412,13 (alleg. n. 23 e 24);

Fg. 25, part. 168, sub 3, beni siti in via Assisi, P. T-1, categ. A/10, Cl. U, consistenza 5 vani, superficie catastale 190 mq e R.D. 903,80 (alleg. n. 25 e 26);

Fg. 25 part. 1422 sub 1, categ. F/1, Area urbana (alleg. n. 27).

Catasto Terreni - Comune di Torgiano

C.2) Cortei dei beni non residenziali

Fg. 25 part. 1017, Ente Urbano, superf. 0.00.83 Ha(alleg. n.9 e 28)

Fg. 25 part. 1018, Ente Urbano, superf. 0.03.66 Ha(alleg. n.9 e 29)



Fg. 25 part. 1021, Ente Urbano, superf. 0.02.04 Ha(alleg. n.9 e 30)

Fg. 25 part. 1422, Ente Urbano, superf. 0.09.70 Ha(alleg. n.9 e 31)

Superficie complessiva 1.623 mq.

La planimetria della Fg. 25 part.168 sub 3 non è conforme allo stato di fatto.

D) Immobili intestati a Omissis con sede in Torgiano (PG) partita IVA 015210505516 diritti di piena proprietà.

Catasto Terreni- Comune di Torgiano

D.1) Rate di terreno (alleg. n. 9 e 32)

Fg.25, part. 21, qualità colt. Semin. Arb., Cl 2, superf. 0.49.00 Ha, R.D. €22,09 e R.A. € 24,04

Fg.25, part. 1001, qualità colt. Semin. Arb., Cl 2, superf. 0.00.90 Ha, R.D. €0,41 e R.A. € 0,44

Fg.25, part.1002, qualità colt. Semin. Arb.,Cl 2, superf. 0.31.30 Ha, R.D. €14,11 e R.A. € 15,36

Superficie catastale complessiva totale 8.120 mq.

4. Sommatoria elencazione e sintetica descrizione degli immobili pignorati

Di seguito verranno descritti sinteticamente i beni pignorati che sono stati divisi in blocchi omogenei per i diritti di proprietà.

A) via Assisi n. 34 – Torgiano. Diritti di nuda proprietà spettanti in ragione di ½ ciascuno

a Omissis e Omissis su: un edificio costituito da due appartamenti il primo ubicato al P. terra con locale accessorio al P. primo sottostrada ed il secondo ubicato al P. primo con locale accessorio al P. secondo oltre la corte di 603 mq catastali ed un locale C.T. al piano primo sottostrada.

L'edificio, realizzato tra gli anni 50/60, è stato oggetto a lavori di manutenzione straordinaria e ordinaria nei diversi decenni e si inserisce in un contesto ex rurale ora residenziale/artigianale. Nelle vicinanze sono presenti servizi e negozi.

Beni identificati al C.F. al Fg. 25, part. 167 sub 5; part. 167 sub 6; part. 167 sub 4; part. 1423 e C.T. Fg. 25 part. 167 e 1423.

B) via G. di Vittorio n. 32/B Torgiano. Diritti di piena proprietà di ½ del Signor Omissis



su di una porzione di un edificio condominiale composta da ad appartamento al P.T. con ingresso autonomo con piccola corte esclusiva, un garage ed un fondo al piano interrato. L'edificio, realizzato alla fine degli anni novanta, è inserito in un contesto residenziale. Beni identificati al C.F. al Fg. 28, part. 2042 sub 18 e part. 2049 graffate, part. 2042 sub 8 e part. 2042 sub 13.

C) Via Assisi n. 34/A Torgiano. Diritti di piena proprietà della Società Omissis su di un capannone in parte ad uso magazzino ed in parte adibito ad uffici/locali commerciali, una struttura adibita al controllo del peso di autocarri oltre una corte pertinenziale esclusiva di complessivi 1.623 mq catastali. Su parte della copertura è stato installato un impianto fotovoltaico di 18 KW. La superficie pertinenziale esclusiva risulta avere una residua capacità edificatoria.

Le due porzioni del capannone non sono comunicanti direttamente tra loro.

Gli uffici si sviluppano su due livelli collegati da una rampa di scale interna.

La corte si estende prevalentemente rispetto al prospetto principale del capannone ed ha una forma non propriamente regolare.

Beni identificati al C.F. Fg. 25, part. 168, sub 2, part. 168 sub 3 e part. 1422 sub 1, C.T. Fg. 25 part. nn.1018, 1017, 1021 e 1422.

D) Via Assisi - Torgiano. Diritti di piena proprietà della Società Omissis su di una superficie di complessivi 8.120 mq catastali a varia destinazione urbanistica **da PRG vigente** di cui si elencano le destinazioni: FVa ovvero Spazi a verde attrezzato, DC Zone industriali artigianali di nuova previsione, zona destinata a viabilità di piano e Vr fascia di rispetto stradale ed infine Ef aree agricole di rispetto degli insediamenti urbani.

Beni identificati al C.T. Fg. 25 part. nn. 21, 1001 e 1002 di estensione complessiva di 8.120 mq.

5. Titolo di proprietà degli immobili pignorati



Verranno indicati i titoli di provenienza seguendo la progressione dei beni così come risultano identificati nel paragrafo n. 3 che precede:

A) via Assisi n. 34 – Torgiano Diritti di nuda proprietà per ½ ciascuno di Omissis e Omissis:

Edificio cielo terra con corte esclusiva di 603 mq catastali

Identificati al C.F. Fg. 25, part. 167, sub 5, 6

Catasto Fabbricati - Comune di Torgiano

Fg. 25, part. 167, sub 4, Fg. 25 part. 1423,

A.1) Atto di donazione accettata del 10.06.2009 rep. 21345/12640 a rogito Biavati Mario notaio in Bastia Umbra, atto trascritto il 07.07.2009 ai nn. 11807/18670. Veniva donato un edificio cielo terra con annessa corte esclusiva. I beni erano identificati al **C.F. al Fg. 25 part. 167 sub 2, part. 167 sub 3 e part. 167 sub 1**, attualmente questi subalterni sono stati soppressi ed hanno dato origine alle part. 167 sub 5, part. 167 sub 6 e pat. 167 sub 4. Soggetto donante Cecchetti Adriano nato a Torgiano il 03.05.1930 cod. fisc. CCCDRN30E03L216N soggetti donatari: Omissis nato a Torgiano il 15.11.1960 cod. fisc. CCCMCL60S15L216J e Omissis nato a Torgiano il 10.06.1964 cod. fisc. CCCNNL64H10L216W. Con tale atto Cecchetti Adriano donava la nuda proprietà in ragione di ½ ciascuno a Omissis e Omissis riservandosi l'usufrutto generale vita natural durante a favore di sé e dopo di sé a favore del proprio coniuge Omissis nata a Torgiano il 25.04.1937 cod. fisc. TCCGLN37D25L216I (alleg. n. 33).

Detti immobili sono pervenuti a Cecchetti Adriano con atto di divisione del 13.05.1988 a rogito dott. Crispolti Adriano notaio in Perugia rep. 10883/2140 trascritto a Perugia il 02.06.1988 al n. 7276 registrato a Perugia il 02.06.1988 al n. 2897 (alleg. n. 34)

A.2) Atto di donazione accettata del 19.11.2010 rep. 24343/14954 a rogito Biavati Mario notaio in Bastia Umbra, atto trascritto il 16.12.2010 ai nn. 20306/33184. Il bene donato era un appezzamento di terreno edificabile identificato al C.F. Area Urbana al **Fg. 25 part. 1423 di 115 mq**. Soggetto donante Cecchetti Adriano nato a Torgiano il 03.05.1930 cod. fisc. CCCDRN30E03L216N soggetti donatari: Omissis nato a Torgiano il 15.11.1960 cod. fisc.



CCCMCL60S15L216J e Omissis nato a Torgiano il 10.06.1964 cod. fisc. CCCNNL64H10L216W. Con tale atto Cecchetti Adriano donava la nuda proprietà in ragione di ½ ciascuno a Omissis e Omissis riservandosi l'usufrutto generale vita natural durante a favore di sé e dopo di sé a favore del proprio coniuge Omissis nata a Torgiano il 25.04.1937 cod. fisc. TCCGLN37D25L216I (alleg. n. 35).

B) Via G. di Vittorio 32 – Torgiano. Diritti di piena proprietà di ½ del Signor Omissis su di una porzione di un edificio condominiale composta da un piano terra adibito ad appartamento con piccola corte esclusiva con ingresso autonomo, un garage ed un fondo al piano interrato.

I beni sono identificati **al C.F. al Fg. 28 del comune di Torgiano part. 2042 sub 18 e part. 2049 graffate (appartamento), part. 2042 sub 13 (fondo) e part. 2042 sub 8 (garage)**. Detti beni vennero acquisiti per scrittura privata di compravendita con firma autenticata dal dott. Vincenzo Lemmi notaio in Perugia del 17.02.1999 racc. 2337 e rep. n. 20645, trascritto il 26.02.1999 ai nn. 2802 con il quale il Signor Omissis, nato a Torgiano il 10.06.1964 cod. fisc. CCCNNL64H10L216W e la Signora Omissis (non eseguita), acquistavano dalla Società Penta S.r.l. con sede in Deruta cod. fisc.02126610548, i diritti di ½ ciascuno della piena proprietà degli immobili sopra identificati (alleg. n. 36).

C e D.1) Via Assisi 34/A Torgiano. Diritti di piena proprietà della Società Omissis dei beni identificati come segue:

C.F. Fg.25 del Comune di Torgiano part.168 sub 2 e part. 168 sub 3 corrispondente al C.T. al Fg. 25 part. nn. 1017,1021 e 1018 di complessivi 1.653 mq oltre C.T. Fg.25 del Comune di Torgiano Part. nn. 21, 1001 e 1002 per complessivi 8.120 mq.

Atto pubblico notarile di mutamento di denominazione o ragione sociale del 10.06.2009 rep. nn. 21346/12641 a rogito Biavati Mario notaio in Bastia Umbra trascritto il 07.07.2009 ai nn. 18671/11808 Verbale di Assemblea straordinaria, Oggetto è la Delibera dell'aumento del capitale sociale portato da €10.400,00 a € 100.000,00 e della modifica della denominazione sociale da quella "Luzzi Power S.r.l." a "Omissis". Immobili dichiarati di



proprietà nell'atto: C.F. comune di Torgiano Fg. 25 part. 168 sub 2 e part. 168 sub 3 oltre alle rate di terreno pertinenziale identificate al C.T. Fg. 25 part. 1017,1021 e 1018 di 1.653 mq. C.T. Fg.25 del Comune di Torgiano Part. nn. 21, 1001 e 1002 per complessivi 8.120 mq (alleg. n. 37).

C e D.2) I beni pervennero alla Società Luzzi Power S.r.l." per Atto di compravendita del 10.06.2009 rep. nn. 21342 racc. 12638 a rogito dott. Mario Biavati notaio in Bastia Umbra e trascritto il 18.06.2009 ai nn. 10686/16718 con il quale il Signor Cecchetti Adriano nato a Torgiano il 03.05.1930 cod. fisc. CCCDRN30E03L216N vendeva e trasferiva alla Società Luzzi Power S.r.l. capannone in parte adibito a magazzino ed in parte adibito ad uffici con annesse corti pertinenziali esclusive ed adiacente rata di terreno parte edificabile e parte agricola (alleg. n. 38). Beni identificati al C.F. al fg. 25 part.168 sub 2, part. 168 sub 3 e C.t. Fg. 25 part. nn. 1017, 1018 e 1021 oltre al C.T. Fg. 25 part. nn. 1002, 1001 e 21. Nell'atto si fa esplicito riferimento della servitù di passaggio pedonale e carrabile per destinazione del buon padre di famiglia ai sensi dell'art.1062 del C.C. a carico della part. 1010 del Fg. 25 del Comune di Torgiano di proprietà del venditore, signor Cecchetti Adriano, e a favore degli immobili oggetto del presente atto in quanto rappresentano l'unico ingresso carrabile al compendio immobiliare oggetto dell'atto.

La particella 1010 del Fg. 25 è stata soppressa ed ha originato le part. nn. 1421 e 1422 con frazionamento del 01.06.2010 prat. n. PG 0177682 in atti dal 01.06.2010 presentato il 31.05.2010 (n. 177682.1/2010).

C e D.1 bis) Titolo di provenienza dell'appezzamento di terreno edificabile identificato al C.F. Area Urbana al **Fg. 25 part. 1422 sub 1 e al C.T. al Fg. 25 part. 1422 di 970 mq** . Atto di compravendita del 19.11.2010 rep. 24342/14953 a rogito Biavati Mario notaio in Bastia Umbra, atto trascritto il 16.12.2010 ai nn. 20305/33183. Soggetto venditore Cecchetti Adriano nato a Torgiano il 03.05.1930 cod. fisc. CCCDRN30E03L216N soggetto acquirente: Società Omissis con sede in Torgiano cod. fisc. 01521050516. Nella sezione D della



nota di trascrizione si specifica che la parte acquirente dichiarava di essere a conoscenza dell'esistenza per destinazione del padre di famiglia ai sensi dell'art. 1062 del C.C. della servitù di passaggio pedonale e carrabile a carico delle particelle nn. 1421, 1014 e 1009 de Fg. 25 del C.T. del comune di Torgiano di proprietà della parte venditrice ed a favore degli immobili oggetto del trascrivendo atto in quanto rappresentante l'unico ingresso carrabile al compendio immobiliare oggetto del presente atto (alleg. n. 39).

6. Stato di possesso degli immobili

La sottoscritta inviava una PEC in data 23.08.2022 all'Agenzia delle Entrate di Perugia per chiedere di verificare l'eventuale registrazione di contratti di locazioni e/o di comodati sugli immobili oggetto del presente procedimento esecutivo a carico della Società Omissis e dei Sig.re Omissis e Omissis.

L'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Perugia ha comunicato con PEC del 26.08.2022 (doc. prot. numero 172931 del 31/08/2022 REGISTRO UFFICIALE) che sui beni elencati dalla scrivente, a seguito di informazioni assunte dal proprio sistema informativo, a nome della Società Omissis è presente un contratto di locazione di immobile ad uso diverso dall'abitazione sottoscritto dalle parti il 01.01.2010 e registrato il 01.02.2010 presso l'Ufficio di DPPG di Perugia al n. 26 atto privato serie 3. Con questo contratto, avente la forma giuridica di scrittura privata, la Società Locatrice Omissis ha concesso in locazione alla Società XICS S.r.l una locale di circa 16 mq sito al P.T. del capannone di via Assisi n. 34/A Torgiano (PG) e identificabile catastalmente come una porzione della part.168 sub 3 del Fg. 25 categ. A/10 da destinare esclusivamente ad ufficio commerciale (alleg. n. 42).

Durata della locazione sei anni dal 01.01.2010 al 31.12.2015, il contratto s'intende rinnovato per ulteriori sei anni se non verrà disdettato a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento almeno dodici mesi prima della scadenza, cosa che non è stata fatta neppure alla seconda scadenza.

Allo stato attuale verificato in sede di sopralluogo, il locale uso ufficio è occupato dalla



Società XICS S.r.l.. La data di scadenza della prima proroga del contratto di locazione era 31.12.2021. Il contratto non è stato disdettato nei tempi e nella modalità prevista all'art.3 pertanto detto contratto si deve intendere tacitamente rinnovato fino al 31.12.2027.

Nel contratto viene negato il diritto di sublocazione, il canone stabilito è di € 2.500,00 da pagarsi in rate semestrali anticipate. Sempre nel contratto si dichiara che il canone verrà aggiornata dal secondo anno nella misura del 75 % della variazione dell'indice dei prezzi al consumo delle famiglie degli operai e degli impiegati accertate dall'ISTAT nell'anno precedente.

Il costo del riscaldamento, del condizionamento, dell'energia elettrica e dell'uso della centralina telefonica è compreso nel canone di locazione.

Divieto di apportare migliorie al locale senza il consenso della parte locatrice.

Giusta dichiarazione dell'Amministratore unico della Società Omissis il canone non è stato mai aggiornato, questo lo si evince anche dall'estratto dei versamenti annui degli F24 inviato alla scrivente dall'AdE.

Data la superficie del locale oggetto di locazione, la non autonomia nell'accesso, la collocazione del locale all'interno dei vani utilizzati dalla Società Omissis, si ritiene in canone congruo.

Pertanto, escludendo il locale al P.T. occupato dalla Società XICS S.r.l., i rimanenti locali uso uffici o locali vendita ai piani T e 1° sono liberi da vincoli locativi, così come il magazzino.

Gli altri immobili eseguiti risultano:

- 1)l'appartamento, identificato in via Assisi 34 – Torgiano C.F. Fg. 25 part. 167 sub 5, è abitato dalla **Signora Omissis non eseguita che ne dispone in quanto usufruttuaria per la totalità dei diritti;**
- 2) l'appartamento identificato in via Assisi 34 – Torgiano C.F. Fg. 25 part. 167 sub 6 è stato dato in locazione, dall'usufruttuaria per i diritti di 1/1 Signora Omissis non eseguita, al



Signor Paolo Caccinelli.

Pertanto gli esecutati Signori Omissis e Omissis, vantando su questi primi due immobile, i soli diritti di nuda proprietà non possono godere dei frutti.

3) l'appartamento ubicato in via di Vittorio 32/B Torgiano di proprietà per i diritti di ½ del Signor Omissis, identificato al C.F. Fg. 28 part. 2042 sub 18 e part. 2049 graffate, risulta essere la residenza della famiglia dell'esecutato, mentre le part. 2042 sub 13 (fondo) e part. 2042 sub 8 (garage) sono nell'uso dell'esecutato e del soggetto non esecutato dell'ulteriore quota di diritti di ½ di proprietà.

Si allega con il n. 42 bis il certificato storico di residenza del Signor Omissis .

7. Formalità, vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura e quindi non opponibili all'acquirente

7.1 Formalità contro/favore opponibili agli acquirenti

Presso l'Agenzia delle Entrate, Uff. provinciale di Perugia – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, sui beni oggetto di esecuzione gravano a tutto il 26.09.2022 le seguenti trascrizioni:

- **Trascrizione n. 10686 del 18.06.2009** Compravendita con riconoscimento dell'esistenza, per destinazione del padre di famiglia ai sensi dell'art. 1062 del C.C., della servitù di passaggio pedonale e carrabile a carico della part. 1010 del Fg. 25 del Comune di Torgiano di proprietà del venditore ed a favore degli immobili oggetto del presente atto e identificabili al C.F. comune di Torgiano Fg. 25 part. 168 sub 2 e pat.168 sub 3 in quanto rappresentano l'unico accesso al compendio immobiliare oggetto dell'atto (alleg. n. 38).

La particella 1010 del Fg. 25 è stata successivamente soppressa ed ha originato le part. nn. 1421 e 1422 con frazionamento del 01.06.2010 prat. n. PG 0177682 in atti dal 01.06.2010 presentato il 31.05.2010 (n. 177682.1/2010).

- **Trascrizione n. 20305 Reg part. del 16.12.2010** Compravendita con riconoscimento dell'esistenza, per destinazione del padre di famiglia ai sensi dell'art. 1062 del C.C.,



della servitù di passaggio pedonale e carrabile a carico delle particelle nn. 1421, 1014 e 1009 de Fg. 25 del C.T. del comune di Torgiano di proprietà della parte venditrice ed a favore dell'immobile oggetto di pignoramento identificabili al C.F. comune di Torgiano al Fg. 25 part. 1422 sub1, in quanto, dette particelle gravate da servitù, rappresentano l'unico accesso carrabile all'immobile oggetto della compravendita (alleg. n. 39).

7.2 Formalità non opponibili all'acquirente

Presso l'Agenzia delle Entrate, Uff. provinciale di Perugia – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, sui beni oggetto di esecuzione, gravano le seguenti **trascrizioni a tutto il 26.09.2022 a nome della Società Omissis** con sede in Torgiano Partita IVA 01521050516, Omissis e Omissis gravano le seguenti trascrizioni pregiudizievoli

Trascrizione n. 8464 Reg. part. del 22.04.2022 PIGNORAMENTO a favore AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. con sede in Napoli Ufficiale Giudiziario UNEP Corte d'Appello di Perugia del 29.03.2022 rep. 1193 a carico di:

- Omissis nato a Torgiano il 15.11.1960 cod. fisc. CCCMCL60S15L216J e Omissis nato a Torgiano il 10.06.1964 cod. fisc. CCCNNL64H10L216W ciascuno per i diritti di $\frac{1}{2}$ della nuda proprietà sui seguenti beni identificati al C.F. Fg.25 part. 1423, Fg. 25 part. 167 sub 5 e Fg. 25 part. 167 sub 6
- Omissis nato a Torgiano il 10.06.1964 cod. fisc. CCCNNL64H10L216W per i diritti in $\frac{1}{2}$ della piena proprietà sui seguenti beni identificati al C.F. Fg.28 part. 2042 sub 13, Fg. 28 part. 2042 sub 8, Fg. 28 part. 2042 sub 18 graffata con Fg. 28 part. 2049,
- Società Omissis con sede in Torgiano Partita IVA 01521050516 per i di ritti di $\frac{1}{1}$ della piena proprietà sui seguenti beni identificati al C.F. Fg.25 part. 168 sub 2, Fg. 25 part. 168 sub 3 e Fg. 25 part. 1422 sub 1 oltre rate di terreno identificate al C.T. Fg. 25 part. nn. 1001, 1002, 21, 1017, 1018 e 1021.

Presso l'Agenzia delle Entrate, Uff. provinciale di Perugia – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, sui beni oggetto di esecuzione al **23.09.2022 a nome della Società Omissis**



con sede in Torgiano Partita IVA 01521050516, Omissis e Omissis gravano le seguenti iscrizioni:

Iscrizione n. 3640 del 18.06.2009 Reg. Part. IPOTECA VOLONTARIA a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena partita IVA 00884060526 contro Luzzi Power S.r.l. con sede in Torgiano partita IVA 01521050516 per complessivi € 600.000,00 di cui per capitale € 300.000,00 derivante da un mutuo fondiario del 10.06.2009 rep. 21344 a rogito notaio Biavati Mario sede in Bastia Umbra, durata 15 anni. Beni gravati da ipoteca Comune di Torgiano C.F. Fg. 25 part. n. 168 sub 2, part. n. 168 sub 3 e C.T. Fg. 25 part. nn. 1017, 1021 e 1018.

Iscrizione n. 627 del 07.03.2014 Reg. Part. IPOTECA VOLONTARIA a favore della Banca di Mantignana e di Perugia – Credito Cooperativo umbro – Società Cooperativa con sede in Perugia partita IVA 00189260540 contro Omissis con sede in Torgiano partita IVA 01521050516 per complessivi € 300.000,00 di cui per capitale € 150.000,00 derivante da un mutuo fondiario del 06.03.2014 rep. 30867/19439 a rogito notaio Biavati Mario sede in Bastia Umbra, durata 10 anni. Beni gravati da ipoteca Comune di Torgiano C.F. Fg. 25 part. n. 168 sub 2, part. n. 168 sub 3, part. 1422 sub 1 e C.T. Fg. 25 part. 1422.

Iscrizione n. 3253 Reg. part. del 09.08.2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da Decreto ingiuntivo atto del Tribunale di Perugia n. 1499/2017 del 14.07.2017 a favore della Unicredit S.p.A. con sede in Roma cod. fisc. 00348170101 per capitale € 54.495,53 oltre interessi e spese per € 34.000,00. Ipoteca a carico di: **Omissis** con sede in Torgiano partita IVA 01521050516 per i diritti della piena proprietà sui seguenti beni C.F. Fg.25 part. 168 sub 2, Fg. 25 part. 168 sub 3 e Fg. 25 part. 1422 sub 1 oltre rate di terreno identificate al C.T. Fg. 25 part. nn. 1001, 1002, 21; **Omissis** nato a Torgiano il 15.11.1960 cod. fisc. CCCMCL60S15L216J e **Omissis** nato a Torgiano il 10.06.1964 cod. fisc. CCCNNL64H10L216W ciascuno per i diritti di ½ della nuda proprietà sui seguenti beni identificati al C.F. Fg.25 part. 1423, Fg. 25 part. 167 sub 2 e Fg. 25 part. 167 sub 3; **Omissis** nato a Torgiano il 10.06.1964 cod. fisc. CCCNNL64H10L216W per i diritti in 172 della piena



proprietà sui seguenti beni identificati al C.F. Fg.28 part. 2042 sub 13, Fg. 28 part. 2042 sub 8, Fg. 28 part. 2042 sub 18 e part. 2049 graffate.

Iscrizione n. 571 Reg. part. del 15.02.2018 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da Decreto ingiuntivo atto del Tribunale di Perugia n. 2861/2017 del 24.12.2016 a favore della Unicredit S.p.A. con sede in Roma cod. fisc. 00348170101 per capitale di € 188.466,84 oltre interessi e spese per € 188.000,00. Ipoteca a carico di: **Omissis** nato a Torgiano il 15.11.1960 cod. fisc. CCCMCL60S15L216J e **Omissis** nato a Torgiano il 10.06.1964 cod. fisc. CCCNNL64H10L216W ciascuno per i diritti di ½ della nuda proprietà sui seguenti beni identificati al C.F. Fg.25 part. 1423, Fg. 25 part. 167 sub 2 e Fg. 25 part. 167 sub 3; **Omissis** nato a Torgiano il 10.06.1964 cod. fisc. CCCNNL64H10L216W per i diritti in 1/2 della piena proprietà sui seguenti beni identificati al C.F. Fg.28 part. 2042 sub 13, Fg. 28 part. 2042 sub 8, Fg. 28 part. 2042 sub 18 e Fg 28 part. 2049 graffate.

Iscrizione n. 1883 Reg. part. del 14.07.2020 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da Decreto ingiuntivo atto del Tribunale di Perugia n. 788/2020 del 20.03.2020 a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena cod. fisc. 00884060526 per la somma di € 104.587,65 di capitale oltre gli interessi e spese per complessivi € 130.000,00. Ipoteca a carico di: **Omissis** nato a Torgiano il 15.11.1960 cod. fisc. CCCMCL60S15L216J e **Omissis** nato a Torgiano il 10.06.1964 cod. fisc. CCCNNL64H10L216W ciascuno per i diritti di ½ della nuda proprietà sui seguenti beni identificati al C.F. Fg.25 part. 1423, Fg. 25 part. 167 sub 5 e Fg. 25 part. 167 sub 6; **Omissis** nato a Torgiano il 10.06.1964 cod. fisc. CCCNNL64H10L216W per i diritti in 1/2 della piena proprietà sui seguenti beni identificati al C.F. Fg.28 part. 2042 sub 13, Fg. 28 part. 2042 sub 8, Fg. 28 part. 2042 sub 18 graffata con Fg. 28 part. 2049, **Società Omissis** con sede in Torgiano Partita IVA 01521050516L per i diritti di 1/1 della piena proprietà sui seguenti beni identificati al C.F. Fg.25 part. 168 sub 2, Fg. 25 part. 168 sub 3 e Fg. 25 part. 1422 sub 1 oltre rate di terreno identificate al C.T. Fg. 25 part. nn. 1001, 1002, 21, 1017, 1018 e 1021.

8. **Condominio: quote millesimali, spese di manutenzione ordinaria e/o straordinaria**



riferite al Lotto n. 3

Solo le unità immobiliari ubicate in via G. di Vittorio 32/B Torgiano sono inserite in un condominio. Il condominio è denominato OLIVELLO I **con P. IVA 94083240542**. L' Amministratore del Condominio è il dott. Teo Botta.

Le unità immobiliari inserite nell'edificio via G. di Vittorio 32 – Torgiano sono identificabili al C.F. Fg. 28 part. 2042 sub 18 e part. 2049 Fg 28 graffata (appartamento), part. 2042 sub 8 (garage) e part. 2042 sub 13 (fondo). È stato fornito dall'Amministratore il Regolamento di Condominio. L'Amministratore non è stato in grado di dire se il Regolamento sia di tipo contrattuale o assembleare. Di seguito vengono riportate le quote millesimali delle diverse U.I. di proprietà del Signor Omissis estrapolate dal Regolamento di condominio e riferite agli identificativi catastali riportati in tabella (alleg. n. 43):

Destinazione	Fg. 28 part. 2042 Sub	Tabella Prop. generale	Scala e Illum. Corsia garage	Tabella C
Appartamento	18	120,87		
Garage	8	9,74	36,08	97,61
Fondo	13	2,15	7,96	21,54

Le **spese per la Gestione Ordinaria annue** nel bilancio preventivo 2022 a carico delle degli immobili oggetto di pignoramento ammontano complessivamente a € 363,58.

Debiti pregressi sulle unità immobiliari esegutate

Non ci sono da rilevare debiti pregressi a carico dell'esecutato e, relativamente alla data della dichiarazione resa dall'Amministratore, risulta un debito nei confronti del Condominio di € 90,89 riferite al saldo delle rate del 2022. Inoltre, giusta dichiarazione dall'Amministratore del Condominio, non sono state deliberate spese straordinarie né sono in corso cause o liti attive o passive a carico del condominio.

9. Precedenti proprietari nel ventennio

Di seguito si riportano la successione degli atti di provenienza relativi al ventennio.



A) via Assisi n. 34 – Torgiano Diritti di nuda proprietà per ½ ciascuno di Omissis e Omissis:

Edificio cielo terra con corte esclusiva di 603 mq catastali.

Identificati al C.F. Fg. 25, part. 167, sub 5, 6

Catasto Fabbricati - Comune di Torgiano

Fg. 25, part. 167, sub 4, Fg. 25 part. 1423,

A.1) Atto di donazione accettata del 10.06.2009 rep. 21345/12640 a rogito Biavati Mario notaio in Bastia Umbra, atto trascritto il 07.07.2009 il nn. 11807/18670. Veniva donato un edificio cielo terra con annessa corte esclusiva. I beni erano identificati al C.F. al Fg. 25 part. 167 sub 2, part. 167 sub 3 e part. 167 sub 1, questi subalterni sono stati soppressi e hanno dato origine alle part. 167 sub 5, part. 167 sub 6 e pat. 167 sub 4. Soggetto donante Cecchetti Adriano nato a Torgiano il 03.05.1930 cod. fisc. CCCDRN30E03L216N soggetti donatari: Omissis nato a Torgiano il 15.11.1960 cod. fisc. CCCMCL60S15L216J e Omissis nato a Torgiano il 10.06.1964 cod. fisc. CCCNNL64H10L216W. Con tale atto Cecchetti Adriano donava la nuda proprietà in ragione di ½ ciascuno a Omissis e Omissis riservandosi l'usufrutto generale vita natural durante a favore di sé e dopo di sé a favore del proprio coniuge Omissis nata a Torgiano il 25.04.1937 cod. fisc. TCCGLN37D25L216I (alleg. n. 33).

Detti immobili sono pervenuti a Cecchetti Adriano con atto di divisione del 13.05.1988 a rogito dott. Crispolti Adriano notaio in Perugia rep. 10883/2140 trascritto a Perugia il 02.06.1988 al n. 7276 registrato a Perugia il 02.06.1988 al n. 2897 (alleg. n. 34)

A.2) Atto di donazione accettata del 19.11.2010 rep. 24343/14954 a rogito Biavati Mario notaio in Bastia Umbra, atto trascritto il 16.12.2010 ai nn. 20306/33184. Il bene dato in donazione è stato un appezzamento di terreno edificabile identificato al C.F. Area Urbana al Fg. 25 part. 1423 di 115 mq . Soggetto donante Cecchetti Adriano nato a Torgiano il 03.05.1930 cod. fisc. CCCDRN30E03L216N soggetti donatari: Omissis nato a Torgiano il 15.11.1960 cod. fisc. CCCMCL60S15L216J e Omissis nato a Torgiano il 10.06.1964 cod. fisc.



CCCNL64H10L216W. Con tale atto Cecchetti Adriano donava la nuda proprietà in ragione di ½ ciascuno a Omissis e Omissis riservandosi l'usufrutto generale vita natural durante a favore di sé e dopo di sé a favore del proprio coniuge Omissis nata a Torgiano il 25.04.1937 cod. fisc. TCCGLN37D25L216I (alleg. n. 35).

Detti immobili sono pervenuti a Cecchetti Adriano con atto di divisione del 13.05.1988 a rogito dott. Crispolti Adriano notaio in Perugia rep. 10883/2140 trascritto a Perugia il 02.06.1988 al n. 7276 e registrato a Perugia il 02.06.1988 al n. 2897 (alleg. n. 34).

B) Via G. di Vittorio 32 - Torgiano Diritti di proprietà di ½ del Signor Omissis su di una porzione di un edificio condominiale composta da un piano terra adibito ad appartamento con piccola corte esclusiva con ingresso autonomo, un garage ed un fondo al piano interrato.

I beni sono identificati al C.F. al Fg. 28 del comune di Torgiano part. 2042 sub 18 e part. 2049 graffate (appartamento), part. 2042 sub 13 (fondo) e part. 2042 sub 8 (garage). Detti beni vennero acquisiti per scrittura privata di compravendita con firma autenticata dal dott. Vincenzo Lemmi notaio in Perugia del 17.02.1999 racc. n. 2337 e rep. n. 20645, trascritto il 26.02.1999 ai nn. 2802 con il quale il Signor Omissis, nato a Torgiano il 10.06.1964 cod. fisc. CCCNNL64H10L216W e la Signora Omissis (soggetto non esecutato), acquistavano dalla Società Penta S.r.l. con sede in Deruta cod. fisc.02126610548, i diritti di ½ ciascuno della piena proprietà degli immobili sopra identificati (alleg. n. 36).

La società Penta S.r.l. acquistò a sua volta il terreno edificabile, sul quale la stessa Società ha poi realizzato l'edificio di cui i beni pignorati fanno parte, dal Comune di Torgiano con atto di compravendita del 16.11.1995 a rogito notaio Adriano Crispolti di Perugia rep n. 31976/7519, atto registrato a Perugia il 16.12.1995 al n. 6422 e trascritto a Perugia il 06.12.1995 al n. 16545.

C.1 e D.1) Via Assisi 34 e 34/A Torgiano Diritti di piena proprietà della Società Omissis
dei beni identificati come segue:



C.1) beni corrispondenti al C.F. Fg.25 del Comune di Torgiano part.168 sub 2 e part. 168 sub 3 corrispondente al C.T. al Fg. 25 part. nn. 1017,1021 e 1018 di complessivi 653 mq oltre

D.1) beni corrispondenti al C.T. Fg.25 del Comune di Torgiano Part. nn. 21, 1001 e 1002 per complessivi 8.120 mq.

Atto pubblico notarile di mutamento di denominazione o ragione sociale del 10.06.2009 rep. nn. 21346/12641 a rogito Biavati Mario notaio in Bastia Umbra trascritto il 07.07.2009 ai nn. 18671/11808 Verbale di Assemblea straordinaria, Oggetto è la Delibera dell'aumento del capitale sociale portato da €10.400,00 a € 100.000,00 e della modifica della denominazione sociale da quella "Luzzi Power S.r.l." a "Omissis". Immobili dichiarati di proprietà nell'atto: C.F. comune di Torgiano Fg. 25 part. 168 sub 2 e part. 168 sub 3, oltre alle rate di terreno pertinenziale identificate al C.T. Fg. 25 part. 1017,1021 e 2018 di 653 mq. C.T. Fg.25 del Comune di Torgiano Part. nn. 21, 1001 e 1002 per complessivi 8.120 mq (alleg. n. 37).

C.2 e D.2) I beni pervennero alla Società Luzzi Power S.r.l." per Atto di compravendita del 10.06.2009 rep. nn. 21342 racc. 12638 a rogito dott. Mario Biavati notaio in Bastia Umbra e trascritto il 18.06.2009 ai nn. 10686/16718 con il quale il Signor Cecchetti Adriano nato a Torgiano il 03.05.1930 cod. fisc. CCCDRN30E03L216N vendeva e trasferiva alla Società Luzzi Power S.r.l. capannone in parte adibito a magazzino ed in parte adibito ad uffici con annesse corti pertinenziali esclusive ed adiacente rata di terreno parte edificabile e parte agricola (alleg. n. 38). Beni identificati al C.F. al fg. 25 part.168 sub 2, part. 168 sub 3 e C.t. Fg. 25 part. nn. 1017, 1018 e 1021 oltre al C.T. Fg. 25 part. nn. 1002, 1001 e 21.

Nell'atto si fa esplicito riferimento della servitù di passaggio pedonale e carrabile per destinazione del buon padre di famiglia ai sensi dell'art.1062 del C.C. a carico della part. 1010 del Fg. 25 del Comune di Torgiano di proprietà del venditore, signor Cecchetti Adriano, e a favore degli immobili oggetto del presente atto in quanto rappresentano l'unico ingresso carrabile al compendio immobiliare oggetto dell'atto.



La particella 1010 del Fg. 25 è stata soppressa ed ha originato le part. nn. 1421 e 1422 con frazionamento del 01.06.2010 prat. n. PG 0177682 in atti dal 01.06.2010 presentato il 31.05.2010 (n. 177682.1/2010).

Gli immobili oggetto di compravendita pervennero al Signor Cecchetti Adriano come segue:

- 1) Nell'esercizio della Ditta individuale con riguardo alla particella 1002 . 1001 e 21 con atto di compravendita a rogito dott. Adriano Crispolti del 15.12.2003 rep. 48200, atto trascritto a Perugia il 30.12.2003 al n. 22933 Reg. part. (alleg. n. 40).
- 2) come persona fisica con riguarda al terreno sul quale è stato edificato il capannone atto del 09.03.1967 a rogito dott. G. Antonioni rep. 10338/7317 e trascritto a Perugia il 21.03.1967 al n. 2456 (alleg. n. 41)
- 3) Successivamente con atto di divisione del 13.05.1988 a rogito dott. Crispolti Adriano notaio in Perugia rep. 10883/2140 trascritto a Perugia il 02.06.1988 al n. 7276 e registrato a Perugia il 02.06.1988 al n. 2897(alleg. n. 34).

C. 1 bis e D.1 bis) Titolo di provenienza dell'appezzamento di terreno edificabile identificato al C.F. Area Urbana al Fg. 25 part. 1422 sub 1 e al C.T. al Fg. 25 part. 1422 di 970 mq Atto di compravendita del 19.11.2010 rep. 24342/14953 a rogito Biavati Mario notaio in Bastia Umbra, atto trascritto il 16.12.2010 il nn. 20305/33183. Soggetto venditore Cecchetti Adriano nato a Torgiano il 03.05.1930 cod. fisc. CCCDRN30E03L216N soggetto acquirente: Società Omissis con sede in Torgiano cod. fisc. 01521050516. Nella sezione D della nota di trascrizione si specifica che la parte acquirente dichiarava di essere a conoscenza dell'esistenza per destinazione del padre di famiglia ai sensi dell'art. 1062 del C.C. della servitù di passaggio pedonale e carrabile a carico delle particelle nn. 1421, 1014 e 1009 del Fg. 25 del C.T. del comune di Torgiano di proprietà della parte venditrice ed a favore degli immobili oggetto del trascrivendo atto in quanto rappresentante l'unico ingresso carrabile al compendio immobiliare oggetto del presente atto (alleg. n. 39).

10. Verifica regolarità edilizia e urbanistica



In data 09.09.2022 la scrivente presentava la richiesta d'accesso agli atti presso il Comune di Torgiano prot. n. 10442/2022 al fine di poter reperire i titoli abilitativi degli immobili oggetto di procedura esecutiva. La ricerca ha dato esito positivo.

I titoli autorizzativi rintracciati presso l'archivio edilizio del comune di Torgiano riferiti agli immobili pignorati risultano quelli che di seguito verranno elencati

A) Edificio cielo terra costituito da due unità abitative oltre accessori il tutto identificato al C.F. al Fg. 25 part. 167 sub 5, part. 167 sub 6 e pat. 167 sub4 – via Assisi n. 34 – Torgiano. I titoli abilitativi dell'edificio sono i seguenti:

- 1.** Edificio ex rurale realizzato in data antecedente al settembre 1967, l'edificio era già presente nel foglio di mappa catastale n. 25 di Torgiano del 1964 quindi antecedente al primo strumento urbanistico del comune di Torgiano che risale agli anni '70. L'immagine dell'ortofotocarta del 1955 è invece di difficile lettura.
- 2.** La prima Concessione rintracciata è quella per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n. 166 del 13.02.1987 riferita alla pratica n. 166/84. Pratica presentata a nome di Cecchetti Adriano avente come oggetto: recinzione della proprietà sul lotto ubicato in Torgiano via Assisi. (alleg. n. 44).
- 3.** Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica **In sanatoria** n. 194 del 15.02.1995 riferita alla pratica n. 166/84. Pratica presentata a nome di Cecchetti Adriano avente come oggetto: Cambio di destinazione da fondo ad ufficio di locali al P.T. dell'edificio esistente in Torgiano via Assisi Zona" D2" – in SANATORIA (alleg. n 45).
- 4.** D.I.A. n.n. 64 del del 24.02.1996 per opere interne alla costruzione che non comportano modifiche della sagoma e dei prospetti e non recono pregiudizio alla statica dell'immobile (alleg. n 46). Con questa pratica si è chiesto la riapertura di una porta tra uffici e abitazione al P.T..
- 5.** S.C.I.A. S 54/2019 del 30.08.2019 Cambio di Destinazione d'uso senza opere da



commerciale a residenziale con frazionamento di unità immobiliari. Con detta S.C.I.A. viene ripristinata la destinazione d'uso originaria residenziale dei locali al P.T. e nel contempo vengono ridistribuiti alcuni locali tra i due subalterni facenti parte dell'edificio oggetto della pratica edilizia (alleg. n 47).

Sempre per questo edificio di via Assisi n. 34 Torgiano è stata rintracciata l'autorizzazione di agibilità relativa alla concessione n. 194/94 in sanatoria che prevedeva il cambio di destinazione d'uso di due locali al P.T. da residenziale ad uffici (alleg. n.62). Considerando che l'unica agibilità dell'edificio è quella sopra indicata e che detta agibilità non è più rispondente al successivo titolo abilitativo (SCIA 54/2019), riguardante solo alcuni dei locali al P.T. all'epoca uffici, risulta necessario richiedere l'agibilità dell'intero edificio.

Si fa inoltre presente che allo stato di fatto e catastalmente l'edificio risulta diviso in due unità abitative che hanno ingressi autonomi, ma aventi l'impianto termico e elettrico unico.

B) Porzione di un edificio di maggiore consistenza, composto da un piano terra adibito a residenziale **con piccola corte esclusiva** con ingresso autonomo, **un garage ed un fondo al piano interrato il tutto ubicato in via di Vittorio n. 32/B loc. Torgiano, beni** identificati al C.. Fg. 28, part. 2042 sub 18 e part. 2049 graffate, part. 2042 sub 8 e part. 2042 sub 13.

I titoli abilitativi relativi alla realizzazione dell'edificio condominiale sono:

1. Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n. 127 rilasciata il 11.03.1997 riferita alla pratica edilizia n. 127/96. Pratica presentata dalla Società Penta S.r.l. relativa alla realizzazione di un edificio plurifamiliare in loc. Ponterosciano oggetto di lottizzazione convenzionata – Lotto n.2 da costruire su terreno di proprietà della Penta S.r.l. identificabile al C.T. al Fg. 28 part. nn. 864 e 865 (alleg. n. 48).
2. Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n. 95



rilasciata il 02.10.1997 riferita alla pratica edilizia n. 95/97. Pratica presentata dalla Società Penta S.r.l. relativa a varianti al progetto per la costruzione di un edificio plurifamiliare in loc. Ponterosciano – Lotto n. 2 “Penta“ già autorizzato con C.E. n. 127/96(alleg. n. 49).

3. Concessione Edilizia n. 191/97 del 23.04.1998, pratica presentata dalla Società Penta S.r.l. relativa a varianti per modeste modifiche dei fondelli senza aumento delle unità immobiliari, leggere modifiche alle facciate principali al P. primo e diversa realizzazione delle rampe di scale di collegamento dei diversi livelli (alleg. n. 50).
4. D.I.A. n. 223/98 del 10.07.1998 pratica protocollata al n. 4693 del 10.07.1998 pratica presentata dalla Penta S.r.l. per modifiche di modesta entità che non hanno comportato modifiche della sagoma e dei prospetti e non hanno creato pregiudizio alla statica dell'immobile(alleg. n. 51).

Per l'edificio di cui i beni eseguiti sono parte integrante è stata rilasciato il **certificato di abitabilità pratica 127/96 del 22.03.1999** (alleg. n. 52).

Non sono state riscontrate difformità ai titoli autorizzativi.

C) capannone in parte ad uso magazzino ed in parte adibito ad uffici ubicato in

Via Assisi n. 34/A Torgiano e identificati al C.F. Fg. 25, part. 168, sub 2, part. 168 sub 3 e part. 1422 sub1. I titoli abilitativi relativi alla realizzazione del capannone sono:

1. Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n. 163 del 21.12.1979 riferita alla pratica edilizia n. 163/79. Pratica presentata da Cecchetti Adriano relativa alla richiesta per la costruzione di un capannone per rimessa autoveicoli (alleg. n. 53).
2. Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n. 65 del 17.05.1980 riferita alla pratica edilizia n. 65/80. Pratica presentata da Cecchetti Adriano relativa alla richiesta per la costruzione di un capannone per rimessa



autoveicoli per ampliamento di attività esistente ovvero trattasi di variante su progetto già approvato con concessione n. 163 del 21.12.1979. (alleg. n. 54).

3. **Concessione** per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n. 178 del 28.01.1995 **in SANATORIA** riferita alla pratica edilizia n. 178/1994. Pratica presentata da Cecchetti Adriano relativa alla realizzazione zona uffici e vendita all'interno di una struttura produttiva esistente. La concessione prevedeva la costruzione di un solaio per la realizzazione di un soppalco con scala interna di collegamento per ricavare una zona vendita e di uffici a servizio dell'attività svolta dal proprietario. Oltre alla realizzazione della zona uffici e vendita venne realizzato una struttura adibita al controllo del peso degli autocarri collegata ad una bascula (alleg. . 55).
4. D.I.A. 43/95 prot. 7073 del 21.11.1995 relativa ad opere interne alla costruzione ovvero alla divisione degli spazi interni al negozio del P.T. con la realizzazione di un bagno con antibagno, un ufficio, un archivio e tre locali separati adibiti a vendita (alleg. n. 56).
5. D.I.A. n. 90/2010 Prot. n. 13882 del 15.12.2010 per opere di manutenzione straordinaria sulla copertura di un edificio produttivo con sostituzione del manto di copertura e installazione di un impianto a pannelli fotovoltaici (alleg. n. 57).

Per questa struttura produttiva il comune di Torgiano ha rilasciato l'autorizzazione di Agibilità pratica n. 178/94 21.04.1995 relativa alla concessione edilizia n. 178/94 (alleg. n. 58). Essendo intervenute successivamente alla C.E. n. 178/1994 delle variazioni sia nell'uso dei locali che nella distribuzione interna con la D.I.A. 43/95, si ritiene necessario presentare **un Attestato di agibilità** sensi dell'art. 137 comma 3 della L.R.1/2015.

Lo stato di fatto dei luoghi ha rilevato le seguenti difformità edilizie rispetto:

alla D.I.A. n. 43/95 al P.T. per diversa distribuzione dei locali che riguardano l'accesso interno ai locali e la realizzazione di una finestra al posto di una porta-finestra sul prospetto principale.



Sanabilità delle opere difformi

La presenza delle difformità relative alla diversa distribuzione interna dei locali ai piani, fatte presumibilmente tra il 2009 ed il 2010, si configuravano all'epoca della realizzazione come interventi di edilizia libera ai sensi della L.R. n. 1/2004 art. 7 comma 1 lettera e) e della L.R. 1/2015 art. 118 lettera e) quindi non costituiscono abuso, inoltre sono state eseguite anche antecedentemente alla Sentenza della Corte Costituzionale 68/2018.

La chiusura di una portafinestra e la realizzazione di una finestra nel prospetto frontale all'epoca della loro realizzazione 2009/2010 era soggetta ad una D.I.A. (Denuncia d'Inizio Attività) ai sensi dell'art. 20 comma 1 lettera b) della L.1/2004. Ad oggi potrebbe essere autorizzata con una SCIA ai sensi della L.R.1/2015 dell'art. 124 comma 1 lettera b. Da quanto sopra questa difformità dovrebbe e potrebbe essere sanate con una SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 154 comma 1 L.R. 1/2015 in quanto l'intervento risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia sia al momento della realizzazione della difformità sia ad oggi e la stessa difformità non risulta in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati.

In data 21.09.2022 è stato richiesto al Comune di Torgiano il Certificato di Destinazione Urbanistica dei terreni compresi nel pignoramento, detta richiesta è stata protocollata con il n. 10964. A seguito di questa richiesta il Comune di Torgiano ha rilasciato con il n. di protocollo 46/2022 del 20.09.2022 il Certificato di destinazione urbanistica (alleg. n. 59) che riporta le seguenti destinazione dei beni:

- A) In base allo strumento urbanistico vigente (D.C.C. n. 34 del 12.07.2003 e successive varianti)

Fig. 25 part. n. 167/parte e 1423/parte

Zona B1 di cui al TITOLO II, capo II – aree di completamento, art. 14-18 delle N.T.A. del P.R.G. – Parte operativa vigente

Fig. 25 part.ile n. part. 167/parte e 1423/parte, 1422,1018, 1017, 1021, 21/part e 1002/parte

Zona DC, di cui al Titolo II capo II – Capo IV – zone industriali, artigianali e commerciali di



nuova previsione art. 25-28 delle N.T.A. del P.R.G. – Parte operativa Vigente

Fig. 25 part.ile n. 1001 e 1002/parte

Zona FVa – di cui al Titolo II, Capo V – Spazi a verde attrezzato, art. 32bis delle N.t.A. del P.R.G. – Parte operativa Vigente

Fig. 25 part.lla n. 21/parte

Zona destinata alla viabilità di piano -art.34 della N.T.A. del P.R.G. – Parte Operativa Vigente ed art. 45 delle N.T.A. del P.R.G. – Parte Strutturale Vigente

Fig. 25 part.lla 21/parte

Aree di rispetto VR – Fasce di rispetto stradale e ambientali di cui al Titolo II, capo V art. 34 ter delle N.T.A. de P.R.G. – Parte Operativa Vigente

Fig. 25 part.lla 21/parte

Zona EF: aree agricole di rispetto degli insediamenti urbani – di cui al titolo III capo IV, art. 40 delle N.T.A. del P.R.G. Parte Strutturale Vigente

B) In base allo strumento urbanistico Adottato (D.C.C. del 25.11.2021)

Fig. 25 part.ile 167/parte, 1423/parte, 1001/parte e 1002/parte

Zona RUr – Tessuto esistente di formazione recente prevalentemente residenziale, Titolo II – Capo III art. 15 della N.T.A. de P.R.G. Parte Strutturale Adottato

Fig. 25 part.ile 167/parte, 1423/parte, 1001/parte, 1002/parte, 1422, 1017, 1021, 1018, 21/parte

Zona Tur “tessuto urbano di formazione recente prevalentemente residenziale Tiolo II capo III art. 17 delle N.T.A. del P.R.G. – Parte Strutturale Adottato

Fig. 25 part.lla 21/parte

Zona TRr “azione di trasformazione dello spazio rurale Titolo VI capo I art. 52 dele N.T.A. del P.R.G. – Parte Strutturale Adottato

I terreni oggetto del certificato non ricadono in territorio percorso dal fuoco con imputazione di vincolo (L.01.03.1975 n. 47 art.9 modificato art. 1/BL 428).

Vincoli



La zona su cui insistono gli immobili esecutati non risulta sottoposta a nessun vincolo.

11. Formazione dei lotti

Considerando:

- la diversa tipologia degli immobili pignorati
- la diversa destinazione d'uso dei beni
- i diversi diritti di proprietà che legano i beni esecutati ai diversi debitori

si ritiene che per la procedura sia conveniente procedere alla vendita dei beni esecutati dividendoli in lotti omogenei appunto per tipologia e per destinazione d'uso come segue:

LOTTO n.1: via Assisi n. 34 – Diritti di nuda proprietà spettanti in ragione di ½ ciascuno a

Omissis e Omissis su: un edificio costituito da due appartamenti: il primo ubicato al P. terra con locale accessorio al piano primo sottostrada ed il secondo ubicato al P. primo con accessorio al P. secondo oltre la corte di 603 mq catastali ed un locale C.T. al piano primo sottostrada.

L'edificio si eleva di 3 piani fuori terra oltre il piano primo sottostrada. La corte è recintata solo in parte.

Identificazione catastale:

Catasto Fabbricati - Comune di Torgiano

Unità Immobiliari residenziali

Fg. 25, part. 167, sub 5, via Assisi n. 34, P. 1S-T, categ. A/2, cl. 3, cons. 5,5 vani, superficie catastale 122 mq, totale escluse aree scoperte 118 mq e R.C. € 426,08

Fg. 25, part. 167, sub 6, via Assisi n. 34, P. T-1-2, categ. A/2, cl. 3, cons. 7 vani, superficie catastale 207 mq, totale escluse aree scoperte 201 mq e R.C. € 542,28

Beni Pertinenziali Esclusivi

Catasto Fabbricati - Comune di Torgiano

Fg. 25, part. 167, sub 4, via Assisi n. 34, P. S1-T, B.C.N.C. (corte al P.T., C.T. al P. S1) ai sub 5 e 6 sub



Fg. 25 part. 1423, categ. F/1 (Area Urbana), consistenza 115 mq

Catasto Terreni - Comune di Torgiano

Fg. 25 part. 167, Ente Urbano, superficie 488 mq

Fg. 25 part. 1423, Ente Urbano, superficie 115 mq.

LOTTO n. 2: via Giuseppe di Vittorio n. 32/B Torgiano. Diritti di ½ di piena proprietà di

Omissis su di una porzione di un edificio di maggiore consistenza, composta da un appartamento con ingresso autonomo ubicato al piano terra con piccola corte esclusiva di 69 mq catastali, un garage ed un fondo al piano interrato oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti, spazi, impianti comuni dell'edificio ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del C.C..

Identificazione catastale:

Catasto Fabbricati - Comune di Torgiano

Unità Immobiliari residenziali

Fg. 28, part. 2042, sub 8, beni siti in via Ponterosciano snc, P. S1, categ. C/6, Cl. 1, consistenza 28 mq, superficie catastale 30 mq e R.D. 34,71;

Fg. 28, part. 2042, sub 13, beni siti in via Ponterosciano snc, , P. S1, categ. C/2, Cl. 1, consistenza 6 mq, superficie catastale 7 mq e R.D. 7,75;

Fg. 28, part. 2042, sub 18 e Fg. 28 part. 2049 graffate, beni siti in via Ponterosciano snc, , P. T, categ. A/2, Cl. 3, consistenza 5,5, superficie catastale 133 mq, totale escluse aree scoperte 121 mq R.D. 426,08

Catasto Terreni - Comune di Torgiano

Fg. 28 part. 2049 Ente Urbano, superficie 69 mq

Beni Condominiali – Pro quota

B.2) Catasto Fabbricati - Comune di Torgiano

Fg. 28, part.2042 sub 1, via Ponterosciano snc, P. S1-T, B.C.N.C. (corte al P.T., corsia garage, rampe e scale ai piani S1-T)) ai da sub 5 e 24 sub e part. 2051 e C.T. FG. 28 part. 2042 Ente Urbano di superficie 826 mq e part. 2051 Ente Urbano di 154 mq.



Planimetrie conformi allo stato di fatto.

LOTTO n. 3: Via Assisi n. 34/A Torgiano. Diritti di piena proprietà della Società Omisis su

di un capannone, in parte ad uso magazzino ed in parte adibito ad uffici e locali uso commerciali, dotato di un impianto fotovoltaico installato su parte della copertura, una struttura adibita al controllo del peso degli autocarri oltre una corte pertinenziale esclusiva di complessivi 1.623 mq catastali. La superficie pertinenziale esclusiva risulta avere una residua capacità edificatoria.

Le due porzioni di capannone non sono comunicanti tra loro. Gli uffici si sviluppano su due livelli collegati tra loro da una rampa di scale interna. La corte si sviluppa prevalentemente rispetto il prospetto principale ed ha una forma geometrica non regolare.

Identificazione catastale:

Unità Immobiliari non residenziali

Fg. 25, part. 168, sub 2, beni siti in via Assisi, P. T, categ. C/2, Cl. 1, consistenza 266 mq, superficie catastale 306 mq e R.D. 412,13,

Fg. 25, part. 168, sub 3, beni siti in via Assisi, P. T-1, categ. A/10, Cl. U, consistenza 5 vani, superficie catastale 190 mq e R.D. 903,80,

Fg. 25 part. 1422 sub 1, categ. F/1, Area urbana.

Catasto Terreni - Comune di Torgiano

Corte dei beni

Fg. 25 part. 1017, Ente Urbano, superf. 0.00.83 Ha,

Fg. 25 part. 1018, Ente Urbano, superf. 0.03.66 Ha,

Fg. 25 part. 1021, Ente Urbano, superf. 0.02.04 Ha,

Fg. 25 part. 1422, Ente Urbano, superf. 0.09.70 Ha.

Superficie complessiva 1.623 mq.

Planimetrie non sono conformi allo stato di fatto.



LOTTO n. 4: Via Assisi Torgiano. Diritti di piena proprietà della Società Omissis su di una superficie di complessivi 8.120 mq catastali a varia destinazione urbanistica **da PRG vigente** di cui si elencano le destinazioni: in parte FVa ovvero Spazi a verde attrezzato, in parte DC Zone industriali artigianali di nuova previsione, in parte zona destinata a viabilità di piano e parte Vr fascia di rispetto stradale circa ed infine parte Ef aree agricole di rispetto degli insediamenti urbani.

Identificazione catastale:

Catasto Terreni- Comune di Torgiano

Fg.25, part. 21, qualità colt. Semin. Arb., Cl 2, superf. 0.49.00 Ha, R.D. €22,09 e R.A. € 24,04

Fg.25, part. 1001, qualità colt. Semin. Arb., Cl 2, superf. 0.00.90 Ha, R.D. €0,41 e R.A. € 0,44

Fg.25, part.1002, qualità colt. Semin. Arb.,Cl 2, superf. 0.31.30 Ha, R.D. €14,11 e R.A. € 15,36

Superficie catastale complessiva totale 8.120 mq.

12. Descrizione analitica del bene costituenti i lotti

Per i criteri di calcolo della superficie commerciale delle unità residenziali, non essendo più in vigore la norma UNI 10750/2005 in quanto sostituita dalla norma UNI EN 15733/2011 che non riporta però i criteri da adottare per il calcolo delle superfici commerciale, si utilizzerà le modalità di computo dettate dal D.P.R. 138/98 allegato nel modo sotto specificato che risultano peraltro non particolarmente dissimili da quanto stabilito dai criteri di calcolo della superficie convenzionale vendibile previsti anche dalla Camera di Commercio di Perugia (salvo per alcune percentuali di ponderazione/raggiungimento):

1. 100 % della superficie calpestabile,
2. 100% della superficie delle pareti portanti esterne e non portanti fino ad un massimo di 50 cm di spessore,
3. 50 % della superficie delle pareti in comunione con confinanti e comunque fino ad uno spessore massimo di 25 cm perimetrali.
4. Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliari con accesso diretto dalla stessa come ad esempio soffitte, fondi, cantine, ecc. pari al 50% della



superficie avente altezza uguale o maggiore di 1,50 mt e del 25% qualora non comunicanti .

5. Pertinenze esclusive ad ornamento dell'unità immobiliare per esempio: balconi, terrazzi, ecc. qualora comunicanti con vani principali o vani accessori nella misura del 30% fino ad un massimo di 25 mq e nella misura del 10 % per la quota eccedente.
6. Pertinenze esclusive ad ornamento dell'unità abitativa ovvero giardino: pari al 10 % fino alla superficie dell'unità immobiliare e al 2% per la superficie eccedente
7. Ove esistente un elemento di collegamento interno per i diversi piani verrà computato una sola volta in misura pari alla sua proiezione orizzontale.

LOTTO n.1: via Assisi n. 34 – Torgiano: Diritti di nuda proprietà spettanti in ragione di ½

ciascuno a Omissis e Omissis su: un edificio costituito da due appartamenti il primo ubicato al P. terra con un locale accessorio al pian primo sottostrada ed il secondo ubicato al P. primo con un locale accessorio al P. secondo oltre la corte di 603 mq catastali ed un locale C.T. al piano primo sottostrada.

L'edificio, costruito presumibilmente tra gli anni 1950 e 1960, è di tipo bifamiliare ed ha caratteristiche non di lusso, ha subito nel corso degli anni dei lavori di manutenzione di tipo straordinario e ordinario.

L'ingresso principale dell'edificio è prospiciente la strada comunale, la zona è sufficientemente servita.

L'edificio si eleva di due piani fuori terra oltre il piano primo sottostrada e il piano sottotetto (foto n. 1, 2 e 3). Al piano primo sottostrada è presente un fondo, esternamente alla superficie di sedime dell'edificio ed in stretta aderenza al prospetto sudest è stato realizzato un locale adibito a C.T. (foto n. 4), al piano terra ed al piano primo ci sono un appartamento a piano ed infine al piano secondo, ovvero al piano sottotetto, c'è un grande locale destinato a soffitta. I piani da terra al secondo sono serviti da una scala interna all'edificio a servizio dell'unità immobiliare del P. primo.



L'edificio presenta: la struttura portante in elevazione in muratura, le pareti esterne in pietra a vista, le fondazioni sono continue, i solai in latero cemento, il solaio di copertura ha travi i c.a. e tavelloni, il manto di copertura è in tegole marsigliesi, canali discendenti e le gronde sono in rame.

Fanno parte della proprietà pignorata: la superficie di sedime dell'edificio e una modesta superficie pertinenziale.

Le scale hanno: le pareti intonacate e tinteggiate, i gradini sono rivestiti in marmo ed i pianerottoli sono pavimentati con lo stesso materiale, la ringhiera ed il corrimano sono in legno con elementi portanti in acciaio verniciati, gli infissi sono in legno verniciato, la porta d'ingresso è legno (foto n. 13 e 21).

Le unità immobiliari sono allacciate alla rete idrica comunale, mentre gli scarichi delle acque nere sono convogliate in una fossa imhoff.

La corte pertinenziale, identificata al C.F. al FG. 25 part,167 sub 4 e al C.T fg. 25 part. 167 e 1423, si presenta parzialmente recintata con muretti perimetrali in cemento con sovrastante rete metallica sorretta da paletti in acciaio verniciati, nel fronte strada è presente solo un cordolo in cemento. Il locale C.T. dove è stata installata la caldaia è rifinito al grezzo.

L'accesso alla corte avviene direttamente dalla via pubblica. La corte è parzialmente recintata e non è presente un cancello d'accesso sul fronte strada, come peraltro era previsto nella C.E. n. 166/84.

La superficie della corte è in parte asfaltata.

Segue la descrizione analitica dei beni costituenti questo lotto.

Appartamento al P.T. e locale accessorio al P. S1: C.F. Fg. 25 part. 167 sub 5

L'appartamento ha tre accessi il primo dal vano scala, il secondo dal fronte retro dell'edificio che dà l'accesso al soggiorno ed il terzo dal fronte principale dell'edificio che dà l'accesso al locale cucina.

L'unità abitativa residenziale, ubicata al piano terra, è divisa in: soggiorno, cucina,



camera disimpegno e bagno. Dalla corte pertinenziale si ha poi l'accesso al fondo.

Le caratteristiche intrinseche dell'appartamento sono: pavimento in cotto o ceramica, battiscopa vario, infissi e finestre in alluminio verniciato, persiane in legno ove presenti, soglie delle finestre in marmo, porte in legno massello, portoncino d'ingresso in legno massello non blindato. Le pareti servite della cucina sono rivestite con piastrelle monocottura (foto n. 7, 8, 9 e 10).

L'impianto elettrico sottotraccia è provvisto di interruttori magnetotermici, l'impianto idrico-sanitario è sottotraccia.

L'impianto di riscaldamento non è autonomo, la caldaia a gas metano è installata sul locale C.T. al P. S1 realizzato in stretta aderenza al prospetto sudest con accesso dalla corte pertinenziale.

Gli elementi radianti sono alcuni in alluminio verniciato ed altri in ghisa verniciati. Nel soggiorno è stato installato un climatizzatore.

Gli impianti di riscaldamento, di adduzione gas metano, elettrico non hanno le dichiarazioni di conformità e non sono autonomi in quanto servono i due appartamenti dell'edificio.

L'appartamento ha un bagno realizzato nella zona notte.

Il bagno è provvisto di finestra ed ha le seguenti caratteristiche: pavimento e pareti rivestite in ceramica per un'altezza di 2,20 mt, porta in legno massello, impianto elettrico, idrico-sanitario e di riscaldamento sottotraccia. Gli igienici sono costituiti da sanitari in porcellana, il lavabo è inserito in un mobile. È presente inoltre una cabina doccia e una zona lavanderia con l'allaccio per la lavatrice (foto n. 11 e 12).

Fondo

Al piano sottotrada è presente un locale destinato a fondo che presenta: pavimento in cemento, pareti non intonacate, impianto elettrico con fili esterni e non messi in sicurezza, porta d'accesso in legno (foto n. 5 e 6).

Finiture dell'appartamento discrete, stato di manutenzione discreto.



L'immobile non ha l'attestazione di prestazione energetica redatta ai sensi del D.Lgs 19.08.2005 n. 192 e succ. mod..

L'unità abitativa è abitata dalla Signora Omissis non esecutata nata a Torgiano il 25.04.1937 cond. Fisc.TCCGIN37D25L216I in quanto usufruttuaria generale dell'intero edificio a seguito del decesso del coniuge Signor Cecchetti Adriano nato a Torgiano in data 3.05.1930 (denuncia di successione del 27.06.2018 rep. 1253/1990).

Il Signor Cecchetti Adriano nato a Torgiano in data 3.05.1930 aveva acquisito i diritti di usufruttuario generale per atto di donazione del 10.06.2009 trascritto al n. 11807/18670/2009 disponendo in vita che l'usufrutto dopo di sé fosse passato alla propria coniuge Omissis.

Le superfici dei locali sono state determinate a seguito di misurazioni in sede di sopralluogo.

Superfici nette dei locali destinati ad uso residenziale e superfici raggugliate:

Piano	Destinazione funzionale	Superficie netta mq	Coefficienti di ragguglio	Super. Nette raggugliate
Terra	Soggiorno	31,09	1	31,09
Terra	camera	19,70	1	19,70
Terra	Disimpegno	3,62	1	3,62
Terra	Bagno	7,41	1	7,41
Terra	Cucina	24,50	1	24,50
Sottostrada	Fondo	25,35	025	6,34

La superficie netta dell'appartamento del piano terra è di circa 86,32 mq, superficie netta del fondo al piano sottostrada è di circa mq 25,35.

Altezza solaio dell'appartamento del piano terra 3,30 mt.

Altezza fondo del piano sottostrada 1,95 ml.

Superficie netta raggugliata 92,66 mq circa.

Superficie Commerciale, ai sensi del D.P.R. 138/98 al lordo dei muri portanti e dei tramezzi,



118 mq circa.

Appartamento al P. primo e Soffitta al P. secondo - C.F. Fg. 25 part. 167 sub 6

L'appartamento ha l'accesso dal vano scala interno all'edificio.

L'unità abitativa residenziale, ubicata al piano primo, si divide in: soggiorno, tre camere, un disimpegno ed un bagno, completa la proprietà una soffitta che occupa l'intero piano secondo con accesso dal vano scala interno all'edificio.

Le caratteristiche intrinseche dell'appartamento sono: pavimento in monocottura in cucina in parquet nelle camere ed in marmo nel disimpegno e nella sala da pranzo, battiscopa legno, infissi e finestre in legno verniciati, persiane in legno ove presenti, soglie delle finestre in trani, porte in legno tamburato, portoncino d'ingresso in legno massello non blindato(foto n. 14, 15, 16, 17, 18 e 19).

L'impianto elettrico, idrico-sanitario e di riscaldamento sono sottotraccia.

L'impianto di riscaldamento non è autonomo, la caldaia a gas metano è installata sul locale C.T. al P. primo sottostrada realizzato in stretta aderenza al prospetto suddest con accesso dalla corte pertinenziale (foto n. 4).

Gli elementi radianti sono in ghisa verniciati.

Gli impianti di riscaldamento, di adduzione gas metano, elettrico non hanno le dichiarazioni di conformità. Si ricorda che gli impianti dei due appartamenti non sono autonomi.

L'appartamento ha un bagno.

Il bagno è provvisto di finestra ed ha le seguenti caratteristiche: pavimento e pareti rivestite in ceramica per un'altezza di 3,00 mt, porta in legno, impianto elettrico, idrico-sanitario e di riscaldamento sottotraccia. Gli igienici sono costituiti da sanitari in porcellana di tipo standard, il lavabo è inserito in un mobile. È presente inoltre una cabina doccia e l'allaccio per la lavatrice.

Nell'appartamento sono presenti due balconi il primo con accesso dalla sala da pranzo e da una camera ed il secondo con accesso dal pianerottolo del vano scala del primo



piano. I balconi hanno pavimento in gress antigelivo e ringhiera in ferro battuto (foto n. 20).

Soffitta

Al piano secondo è presente un locale destinato a soffitta che presenta: pavimento in cemento, pareti non intonacate, impianto elettrico con fili esterni e non messi in sicurezza, porta d'accesso in legno (foto n. 122 e 23).

Finiture dell'appartamento ordinarie, stato di manutenzione ordinario.

Finiture della soffitta non adeguate.

L'immobile non ha l'attestazione di prestazione energetica redatta ai sensi del D.Lgs 19.08.2005 n. 192 e succ. mod..

L'unità abitativa è stata data in locazione dalla Signora Omissis non eseguita, nata a Torgiano il 25.04.1937 cond. Fisc.TCCGIN37D25L216I, al Signor Paolo Caccinelli in quanto usufruttuaria generale dell'intero edificio a seguito del decesso del Signor Cecchetti Adriano nato a Torgiano in data 03.05.1930 (denuncia di successione del 27.06.2018 rep. 1253/9990).

Il Signor Cecchetti Adriano nato a Torgiano in data 3.05.1930 aveva acquisito i diritti di usufruttuario generale per atto di donazione del 10.06.2009 trascritto ai n. 11807/18670/2009 disponendo in vita che l'usufrutto dopo di sé fosse passato alla propria coniuge Omissis.

Confini: Omissis, TEC – MAN S.r.l., strada comunale, s.a..

Le superfici dei locali sono state determinate a seguito di misurazioni in sede di sopralluogo.

La soffitta verrà considerata nel computo delle superficie come vano accessorio indiretto a servizio dei vani principali dell'u.i. del P. primo nella misura del 50 % considerando solo la superficie della zona con altezza dal solaio di copertura maggiore di 1,50 ml. È stata scelta la percentuale del 50 % in quanto il vano scala, accatastato come accesso ad uso esclusivo dell'appartamento del piano primo, rende questo vano



accessorio "comunicante" con i vani principali.

Superfici nette dei locali destinati ad uso residenziale e superfici ragguagliate:

Piano	Destinazione funzionale	Superficie netta mq	Coefficienti di ragguaglio	Super. Nette ragguagliate
Primo	Disimpegno	10,62	1	10,62
Primo	Cucina	14,66	1	14,66
Primo	Soggiorno	15,52	1	15,52
Primo	Camera	13,31	1	13,31
Primo	Camera	11,54	1	11,54
Primo	Bagno	5,48	1	5,48
Primo	Camera	15,92	1	15,92
Primo	Vano scala	11,86	1	11,86
Primo	Balcone	8,97	0,30	2,69
Primo	Balcone	5,51	0,30	1,66
Secondo	Soffitta sup. con h = o > 1,50 ml Accessorio indiretto	50,55	0,50	25,27

Super. netta dell'appartamento del piano primo è di circa 98,91 mq e dei balconi 14,48 mq. Superficie netta della soffitta con altezza maggiore o uguale 1,50 ml 50,55 mq.

Altezza solaio dell'appartamento del piano terra 3,00 mt.

Altezza della soffitta minima 1,10 ml e massima 2,80 ml.

Superficie netta ragguagliata 128,53 mq circa.

Superficie Commerciale, ai sensi del D.P.R. 138/98 al lordo dei muri portanti e dei tramezzi, **162 mq circa.**

LOTTO n. 2: via Giuseppe di Vittorio n. 32/B, Torgiano. Diritti di ½ di piena proprietà di Omissis su di una porzione di un edificio di maggiore consistenza, composta da un appartamento con ingresso autonomo ubicato al piano terra con piccola corte esclusiva di 69 mq catastali, un garage ed un fondo al piano interrato oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti, spazi, impianti comuni dell'edificio ai sensi degli artt.



1117 e seguenti del C.C..

I beni oggetto di procedura sono inseriti in un edificio plurifamiliare condominiale orizzontale che si eleva di due livelli fuori terra oltre il piano interrato, l'edificio comprende complessivamente 9 unità immobiliari di cui 5 appartamenti con accesso indipendente dal piano terra e quattro appartamenti anch'essi con accesso indipendente da un lastrico solare al primo piano.

I garage hanno una corsia d'accesso con ingresso ed uscita dai prospetti est ed ovest dell'edificio.

La struttura portante è intelaiata in c.a., la tamponatura è con blocchi di laterizio, le pareti esterne sono intonate e verniciate, il solaio di copertura è realizzato con l'utilizzo di muricci, gli impianti delle unità immobiliare sono autonomi, le finestre sono in legno e avvolgibili in pvc,

L'edificio, costruito alla fine degli anni 90, è di tipo plurifamiliare ed è inserito in un contesto residenziale costituito da edifici condominiali a due/tre piani fuori terra aventi caratteristiche non di lusso. La zona si presenta ben servita.

Le unità immobiliari sono allacciate alla rete idrica comunale e alla rete degli scarichi fognari comunali

Il condominio è dotato di una zona a parcheggio asfaltata che è in stretta adiacenza al prospetto sud dell'edificio

Appartamento C.F. Fg. 28 part. 2042 sub 18 e part. 2049 graffate

L'ingresso alla unità immobiliare avviene dal portico esclusivo che dà direttamente sulla corte condominiale (foto n.1 e 2).

L'immobile è diviso in:

zona giorno con ingresso-soggiorno, cucina, un ripostiglio oltre un portico e una piccola rata di terreno destinato a giardino

zona notte con disimpegno, due camere, un bagno, un wc oltre un ulteriore piccolo portico (foto n. 3, 4, 5, 6 e 7).



Le caratteristiche intrinseche dell'appartamento sono:

pareti intonacate

pavimento in monocottura nella zona giorno e in parquet nella zona notte

battiscopa in legno o in monocottura,

infissi e finestre in legno con vetro camera,

avvolgibili in pvc, soglie delle finestre in trani,

porte interne in legno tamburato,

portoncino in legno con serratura di sicurezza,

pareti servite rivestite con piastrelle.

Nel soggiorno è stato installato un climatizzatore.

Gli impianti elettrico, idrico, termo-sanitario sono sottotraccia. La caldaia è stata installata esternamente nel fronte retro dell'appartamento protetta dal piccolo portico ivi presente ed è a norma. I radiatori sono in alluminio verniciati.

I bagni sono ambedue nella zona notte, uno di questi è interno alla camera matrimoniale.

Il bagno principale non ha una finestra, le sue caratteristiche sono le seguenti: pavimento in monocottura così come le pareti rivestite per un'altezza di circa 2,20 mt, porta d'accesso in legno tamburato, gli impianti elettrico, idrico-sanitario e di riscaldamento sono sottotraccia. Gli igienici sono costituiti da wc, bidet, lavabo con mobile e vasca il tutto in porcellana standard (foto n. 8).

Il bagno a servizio della camera matrimoniale ha una finestra, gli igienici sono costituiti da wc, bidet, lavabo con mobile e cabina doccia (foto n.9) .

Completa la proprietà una piccola rata di terreno di 69 mq catastali delimitata da recinzioni e adibita a giardino (foto 11 e 12).

Finiture dell'appartamento discrete, stato di manutenzione discreto, sono state riscontrate tracce di umidità su alcune pareti esposte a nord (foto n. 10).

L'appartamento è la residenza dell'esecutato.



L'immobile non ha l'attestazione di prestazione energetica redatta ai sensi del D.Lgs 19.08.2005 n. 192 e succ. mod..

Confini: proprietà condominiale, Barcaccia Maria Luisa, Barcaccia Giuseppina, Fasi Paola, Ferroni Luca, Pasetto Laura, s.a.

Le superfici dei locali sono state determinate a seguito di misurazioni in sede di sopralluogo.

Superfici nette dei locali destinati ad uso residenziale e superfici raggugliate:

Piano	Destinazione funzionale	Superficie netta mq	Coefficienti di ragguglio	Super. Nette raggugliate
Terra	Soggiorno	34,51	1	34,51
Terra	Cucina	9,91	1	9,91
Terra	Disimpegno	4,16	1	4,16
Terra	Camera	15,42	1	15,42
Terra	Camera	17,92	1	17,92
Terra	Bagno	5,63	1	5,63
Terra	WC	4,29	1	4,29
Terra	Ripostiglio/sottoscala	4,00	1	4,00
Terra	Portico nord	3,74	0,30	1,12
Terra	Portico d'ingresso	5,20	0,30	1,56
Terra	Giardino	69	0,10	6,90

Super. netta dell'appartamento del piano terra è di circa 95,84 mq e dei portici 8,94 mq.

Altezza solaio dell'appartamento del piano terra 2,70 mt.

Superficie netta raggugliata 105,42 mq circa.

Superficie Commerciale, ai sensi del D.P.R. 138/98 al lordo dei muri portanti e dei tramezzi, **120 mq circa.**

Fondo C.F. Fg. 28 part. 2042 sub 13

Al piano interrato è presente un locale destinato a fondo che presenta: pavimento in



cemento, pareti non intonacate, impianto elettrico con fili alloggiati all'interno di una canalina in pvc, porta d'accesso in acciaio verniciato (foto n. 13 e 14).

La superficie netta del fondo è pari a 7,00 mq, altezza solaio 2,50 ml.

Confini: Fanini Maria, Montagnoli Giacomo, Montagnoli Lorenzo, beni condominiali, s.a.

Garage C.F. Fg. 28 part. 2042 sub 8

Si entra nella corsia d'accesso ai garage a mezzo rampa con accesso dalla corte pertinenziale lati est ed ovest dell'edificio.

Il garage presenta: il pavimento in cemento, le pareti non sono intonacate, l'impianto elettrico ha i fili alloggiati all'interno di una canalina in pvc. La porta d'accesso è di tipo basculante in lamiera d'acciaio zincato (foto n. 15 e 16).

Confini: beni condominiali, Sarti Silvia, Fasi Paola, Barcaccia Giuseppina, Barcaccia Maria Luisa, s.a.

Superficie utile del garage circa 27,43 mq. Superficie commerciale, ai sensi del D.P.R. 138/98 al lordo dei muri portanti e dei tramezzi, 29 mq. Altezza del solaio 2,50 ml.

Gli immobili facenti parte del lotto n. 2 sono liberi da vincoli locativi e sono utilizzati dal Signor Omissis e dalla propria consorte proprietaria non esecutata dell'ulteriore diritto di ½ di piena proprietà.

LOTTO n. 3: Via Assisi n. 34/A Torgiano. Diritti di piena proprietà della Società Omissis su di un capannone in parte ad uso magazzino ed in parte adibito ad uffici/locali commerciali, impianto fotovoltaico installato su una delle falde della copertura del capannone di potenza nominale di 18 Kw, una struttura adibita al controllo del peso degli autocarri oltre una corte pertinenziale esclusiva di complessivi 1.623 mq catastali con residua capacità edificatoria.

Il capannone è stato realizzato alla fine degli anni 70 inizio anni 80.

Trattasi di un capannone prefabbricato con corte esclusiva, tutta la corte ricade in una zona avente destinazione urbanistica "DC" da PRG vigente. Il capannone non ha l'accesso diretto alla via pubblica (fondo intercluso) e l'unico ingresso carrabile è quello che



attraversa le particelle nn. 1009, 1014 e 1421 del Fg 25 di proprietà di soggetti non interessati alla procedura esecutiva.

L'accesso alla via pubblica è garantito da due servitù di passaggio accese:

la prima a seguito della Trascrizione n. 10686 del 18.06.2009 ed è relativa ad un atto di compravendita con riconoscimento, per destinazione del padre di famiglia ai sensi dell'art. 1062 del C.C., della servitù di passaggio pedonale e carrabile a carico della part. 1010 ed a favore dei beni identificati al C.F. Fg. 25 part.168 sub 2 e part.168 sub 3. La particella 1010 del Fg. 25 è stata successivamente soppressa ed ha originato le part. nn. 1421 e 1422 del Fg. 25.

la seconda a seguito della trascrizione n. 20305 Reg part. del 16.12.2010 relativa all'atto di compravendita della particella C.F. comune di Torgiano Fg. 25 part. 1422 sub1 corrispondente al C.T. alla part. 1422 del Fg. 25. In questo atto, per destinazione del buon padre di famiglia ai sensi dell'art. 1062 del C.C., viene istituita la servitù di passaggio pedonale e carrabile a carico delle particelle nn. 1421, 1014 e 1009 del Fg. 25 del C.T. del comune di Torgiano di proprietà della parte venditrice ed a favore della particella acquistata C.T. part. 1422.

La corte pertinenziale nei lati sudest, nordest e sudovest è delimitata da una recinzione costituita da un muretto in cemento con sovrastante rete metallica sorretta da paletti in acciaio, il lato nordovest non ha confini materializzati sul posto. La corte esclusiva quindi si confonde con la corte di altra proprietà finitima non eseguita e tutto il piazzale, costituito quindi dall'insieme delle superfici, è chiuso da un cancello ad unica anta scorrevole, realizzato presumibilmente sulla particella 1014 del Fg. 25 vedi (foto n.18) non facente parte della proprietà eseguita.

La recinzione del lato nordovest si presenta in cattive condizioni di manutenzione.

In base all'attuale superficie coperta dalle strutture tutte provviste di titoli abilitativi e soprattutto in base alla destinazione urbanistica della corte pertinenziale esclusiva, che nel CDU viene certificata DC, la superficie risulta avere una certa residua potenzialità



edificatoria che potrebbe essere sfruttata per eventuali ampliamenti piuttosto che per un edificio autonomo visto la conformazione della corte.

La superficie della corte esclusiva è di 1623 mq catastali, la superficie coperta dal capannone è pari a 366 mq oltre la struttura adibita a pesa 9,50 mq, il parametro urbanistico RCT è pari al 60% nell'ambito della progettazione di un piano attuativo (art. 28 delle N.T.A parte operativa del comune di Torgiano). Pertanto la residua potenzialità edificatoria è di circa 600 mq sfruttabili con difficoltà in considerazione della forma geometrica della corte pertinenziale, delle strutture già presenti e dei vincoli rappresentati dalle distanze dai confini.

Il piazzale è parzialmente asfaltato e l'illuminazione è garantita da corpi illuminanti montati sui prospetti del capannone.

Il capannone si presenta diviso in una zona a tutta altezza destinata a magazzino mentre la porzione iniziale del capannone, lato nordovest, è stata separata dal magazzino ed in essa è stato realizzato un solaio avente struttura intelaiata con scala interna per il collegamento dei due livelli. In questa parte del capannone il piano terra è adibito a ufficio tecnico, bagno e antibagno, locali vendita e locale archivio, il piano primo ha destinazione d'uso uffici/locali vendita e bagno.

Il capannone, di tipo prefabbricato, è ad unica campata ed ha la pianta rettangolare. Le fondazioni sono realizzate con plinti a bicchiere in calcestruzzo opportunamente armati e collegati.

Sulla parete esterna del bicchiere dei plinti e sui cordoli di collegamento c'è la sede per collocare i pannelli orizzontali prefabbricati di tamponatura in c.a..

La struttura portante è realizzata con pilastri (40x50) cm in c.a. e travi isostatiche a doppia pendenza prefabbricate in C.A.V.. La copertura è stata realizzata con tegoloni prefabbricati in C.A.V.. Il canale di gronda è in rame, il manto di copertura è in lamiera grecata coibentata.

Gli scarichi sono convogliati in una fossa Imhoff e dispersi poi per fertirrigazione.



Sul tetto del capannone è stato installato un impianto fotovoltaico di 18 Kw entrato in esercizio il 28.04.2011, l'impianto copre solo la falda con esposizione sudovest (foto n. 8).

L'impianto è costituito dalle seguenti componenti:

Moduli fotovoltaici costituenti complessivamente 12 stringhe

Strutture di ancoraggio

Cavi, cavidotti in generale

Gruppo di conversione C.C./C.A. ovvero 2 inverter

Quadro interfaccia

Contatore di energia al punto di consegna.

Considerando che non è stato possibile vedere l'impianto fotovoltaico in quanto non direttamente raggiungibile, si può solo ragionevolmente presupporre che il deterioramento dei pannelli dovuti alle tre cause principali:

- backsheet dei moduli ovvero ingiallimento che potrebbe portare ad un degrado della performance del modulo
- hotspot se presenti dovuti a microcrack
- sporcizia di riporto sui moduli

siano nella norma.

Si fa presente che l'Amministratore della Società non ha fornito alla scrivente nessun tipo d'informazioni dell'impianto circa la marca dei moduli e le loro caratteristiche tecniche, le caratteristiche dell'impianto e le performance storiche di produzione di energia prodotta. Queste informazioni non sono note all'Amministratore che non è riuscito ad ottenerle dal GSE (Gestore dei Servizi Energetici) giusta Sua dichiarazione.

Non è presente un punto d'accesso al tetto del capannone per ispezionare l'impianto fotovoltaico.

Non è presente la linea vita sulla copertura giusta dichiarazione dell'Amministratore della Società Omissis.

Non è stato fatto, fino ad oggi, nessun tipo di manutenzione all'impianto giusta



dichiarazione dell'Amministratore Legale della Omissis

È stata riconosciuta alla società Omissis la tariffa incentivante per gli impianti fotovoltaici realizzati sugli edifici ai sensi dell'art.7 del D.Lgs 387/03 del D.M. 06.08.2010 e della Delibera dell'Autorità per l'energia elettrica e gas ARG/elf 181/10. La convenzione n. R01H22503707 (alleg. n. 60) è stata sottoscritta dal GSE S.p.A.(Gestore Servizi Energetici) in data 31.10.2011. Decorrenza della Convenzione dal 28.04.2011 e scadenza 27.04.2031. La tariffa incentivante riconosciuta all'impianto fotovoltaico, di cui la convenzione sopra riportata, è pari a 0,4150 €/Kwh. Nel contratto è previsto sia l'eventuale cessione del credito da parte del cessionario (art. 6 del contratto) che l'eventuale cessione dell'impianto fotovoltaico (art. 7 del contratto).

È presente una seconda convenzione sempre con il GSE S.p.A. della quale è stata fornita dall'Amministratore della Società solo una dichiarazione di accettazione delle condizioni contrattuali relativa all'erogazione del Servizio di Scambio sul Posto dell'energia elettrica. Da questo documento si è reperito il numero della domanda di Convenzione SSP00193129 (alleg. n. 61).

Magazzino

Il magazzino occupa la parte prevalente del capannone ed ha due ingressi rispetto i prospetti sudovest e nordest. Gli accessi sono ampi 5,60 ml apribili a libro con infissi in alluminio e pannelli in lamiera zincata, la porta del lato sudovest non è utilizzabile al momento (foto n.1, 2, 3, 4, 5, 6, e 7). Il pavimento è in cemento e si presenta ammalorato in diversi punti, le finestre sono a nastro in alluminio. Stato di manutenzione mediocre.

L'impianto elettrico presente nel magazzino ha: i fili elettrici alloggiati all'interno di canaline in pvc, corpi illuminanti a soffitto e diversi gruppi prese di FM monofase e trifase. Superficie netta del magazzino 253,44, superficie commerciale 266 mq.

Altezza interna alla copertura 7,30 ml, sottotrave 6,35 ml, altezza esterna sottogronda 6,90 ml.

Locali uso ufficio, vendite, archivio ecc. P.T. e 1° P.



Sul prospetto nordovest si affacciano i due ingressi dei locali uffici e/o locali vendita ecc.

Questa porzione di capannone comprende:

un P.T. con tre locali vendita, un bagno con antibagno, un ufficio ed un archivio oltre un vano scala che porta al piano sovrastante (foto n. 9, 10, 11, 12)

un P. Primo diviso in: disimpegno, tre locali uso ufficio/archivio un bagno con antibagno (foto n. 14 e 15).

Le caratteristiche di questi locali sono le seguenti:

pareti intonacate e tinteggiate, il pavimento è in cotto, gli infissi in alluminio con vetri termici, porte d'accesso in alluminio del tipo a bandiera con pannellatura in vetro, battiscopa in PVC, soglie in marmo, porte in legno tamburato verniciato. Il piano primo è stato controsoffittato con pannelli in cartongesso.

Gli Impianti elettrico, idrico-sanitario e di riscaldamento sono sottotraccia. La caldaia dell'impianto di riscaldamento è alloggiata in una piccola struttura esterna al capannone ed è a pellet, corpi riscaldanti costituiti da ventilconvettori a pavimento.

I bagni sono due uno al piano terra e un secondo al piano primo, sono tutti dotati di antibagno.

Il Bagno al P.T. non ha finestra, ma ha un aspiratore, le pareti hanno un rivestimento per un'altezza di 2,20 mt, è presente un ventilconvettore montato a parete. Gli igienici sono costituiti da: un wc, un lavandino ed un piatto doccia (foto n. 13).

Il bagno ubicato al piano primo ha una finestra che si affaccia nel magazzino, le pareti sono rivestite per un'altezza di circa due metri con mattonelle, gli impianti sono tutti sottotraccia, elemento radiante in alluminio ed igienici costituiti da: wc, lavoro e bidet.

La zona destinata ad uffici/locali vendite hanno finiture discrete e uno stato di manutenzione discreto.

Tutti i beni di cui al presente lotto sono utilizzati dalla Società Omissis ad eccezione di un locale del piano terra avente destinazione d'uso ufficio vendita che attualmente è oggetto a contratto di locazione con scadenza il 31.12.2027.



L'immobile non ha l'attestazione di prestazione energetica redatta ai sensi del D.Lgs 19.08.2005 n. 192 e succ. mod..

Le superfici dei locali sono state determinate a seguito di misurazioni in sede di sopralluogo.

Superfici nette dei locali destinati ad uso commerciale e uffici. Dette destinazioni sono quelle che compaiono nei titoli abilitativi:

Piano	Destinazione funzionale dei locali	Superficie netta mq	Coefficienti di ragguglio	Super. Nette raggugliate
Terra	Vendita	15,11	1	15,11
Terra	Vendita	15,12	1	15,12
Terra	Vendita	15,94	1	15,94
Terra	Ufficio	10,31	1	10,31
Terra	Archivio	7,41	1	7,41
Terra	Vano scala	6,04	1	6,04
Terra	Bagno con antibagno	8,00	1	8,00
Primo	Disimpegno	8,44	1	8,44
Primo	Ufficio	13,50	1	13,50
Primo	Ufficio	31,36	0,30	31,36
Primo	Archivio	16,07	0,30	16,07
Primo	Bagno con antibagno	8,00	0,10	8,00

Super. netta dei locali del piano terra e primo è di circa 155,30 mq.

Altezza solaio del piano terra 2,70 mt, altezza del solaio del piano primo 2,83 ml..

Superficie netta raggugliata 155,30 mq circa.

Superficie Commerciale, ai sensi del D.P.R. 138/98 al lordo dei muri portanti e dei tramezzi, **a circa 180 mq.**

Locale Pesa



La piccola struttura è autonoma rispetto al capannone ed è stata realizzata in adiacenza al capannone con la superficie di sedime sulla particella 1021.

La struttura è in muratura portante e sorregge una copertura costituita da una soletta in conglomerato cementizio armato gettato in opera. Ampia la finestra con infisso in alluminio verniciato. Porta d'accesso con telaio in alluminio.

L'immobile è adibito al controllo del peso degli autocarri in quanto è collegato ad una pesa ponte fuori terra (foto n. 16 e 17).

Superficie al lordo delle **murature esterne 9,50 mq**, altezza esterna massima 2,60 minima 2,30.

Confinanti del lotto: Cecchetti Onelio, Soc. Tec Man S.r.l., Omissis, s.a.

LOTTO n. 4: Via Assisi Torgiano. Diritti di piena proprietà della Società Omissis su di una superficie di complessivi 8.120 mq catastali a varia destinazione urbanistica da PRG vigente di cui si elencano le destinazioni: in parte FVa ovvero Spazi a verde attrezzato, in parte DC Zone industriali artigianali di nuova previsione, in parte zona destinata a viabilità di piano e Vr fascia di rispetto stradale ed infine in parte Ef aree agricole di rispetto degli insediamenti urbani.

La zona, in cui è inserito il terreno pignorato, è urbanizzata, dotata di servizi primari e caratterizzata sia da una serie edifici di tipo residenziale, ma prossima anche ad un insediamento artigianale/commerciale. L'appezzamento è a corpo unico fronte strada comunale, pianeggiante e la porzione con destinazione urbanistica DC dovrebbe avere un secondo accesso questo in base alle previsione della viabilità di piano.

Al momento del sopralluogo la superficie si presentava lavorata (foto 1 e 2).

Solo una parte del confine nordovest risulta delimitata da recinzione peraltro in cattivo stato di manutenzione (foto n.3 e 4), mentre per i rimanenti lati i confini non sono materializzati sul posto.

È presente un pozzo di proprietà che insiste sulla particella n. 1002 C.T. Fg 25 (foto n. 5) e una tettoia precaria che non ha nessun titolo abilitativo da abbattere (foto n. 6).



La superficie delle varie destinazioni urbanistiche che di seguito verrà indicata è stata determinata in base a misurazioni sulla mappa del PRG vigente. Le superficie rispetto alle varie destinazioni risultano le seguenti:

Zona FVa 1.260 mq circa,

Zona DC 3.300 mq circa

Parte Viabilità di piano ed in parte Vr Fascia di rispetto stradale 960 mq circa

Area agricola 2.600 mq circa.

Il parametro urbanistico RCT della zona a destinazione DC è pari al 60% nell'ambito della progettazione di un piano attuativo, da cui edificabilità teorica massima 1.980 mq (art. 28 delle N.T.A parte operativa del comune di Torgiano).

Si fa presente che seppure all'attualità deve essere giuridicamente tenuto solo in considerazione quanto indicato nel PRG vigente, si sta per concludere l'iter di approvazione del PRG "riadottato" parte operativa che non penalizza per nulla la superficie in oggetto, ma una volta approvato, potrebbe aprirsi all'uso residenziale.

Confinanti: Siena Maria Giulia, Siena Alberto, Siena Gabriele Morbidini Cinzia, Cecchetti Onelio, Strada comunale, s.a..

13. Gravami derivanti da censo, livello o uso civico

Non presenti.

14. Criteri di valutazione e valutazione dei beni eseguiti

In questo paragrafo si procederà ad attribuire a tutti gli immobili, oggetto di valutazione e precedentemente descritti, **il più probabile valore di mercato riferito alla data del presente lavoro estimativo tenuto conto dello scopo specifico della stima.**

Nella determinazione del valore la scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare come procedimento di base quello comparativo.

Determinazione importi di stima

Per poter determinare i valori unitari di stima, utilizzati per esprimere un giudizio di valore, sono state esperite indagini per individuare immobili con caratteristiche intrinseche ed



estrinseche simili a quelli in esame recentemente oggetto a compravendita da utilizzare come comparabili. Tali indagini hanno portato a rintracciare dei valori storici riportati in trascrizioni di atti negli ultimi tre/quattro anni presso l'Agenzia delle Entrate - Uff. Provinciale di Perugia – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, alcuni di tali atti provengono da decreti di aggiudicazione in aste giudiziarie e/o a prezzi base d'asta relative ai comuni Torgiano, Perugia e comuni vicini per beni simili. Quanto sopra è stato analizzato ed elaborato considerando l'eterogeneità dei dati, in particolar modo i prezzi di aggiudicazione su unità immobiliari simili sono stati utilizzati per definire al meglio **il PREZZO BASE D'ASTA.**

Di seguito si riportano le trascrizioni recenti rintracciate della zona che sono state prese come comparabili:

- 1° comparabile Bettona Trasc. n. 2978/2020 Reg. Part.
- 2° comparabile Bettona Trasc. n. 5196/2019 Reg. Part.
- 3° comparabile via Assisi Torgiano Trasc. n. 19374/2018 Reg. Part.
- 4° comparabile v. Assisi Torgiano Trasc. n. 16128/2018 Reg. Part.
- 5° comparabile V. Olivello Torgiano Trasc. 5889/2018 Reg. Part..
- 6° comparabile v. Olivello Torgiano Trasc. n.8933/2018 Reg. Part.

Si sono inoltre consultate fonti indirette pubblicistiche di settore come la Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Perugia e gli Asking Price della zona che, seppure diano un'indicazione unilaterale del mercato che può non coincidere con il prezzo di vendita, però costituiscono i soli valori trasparenti facilmente rintracciabili e difficilmente lontani dal valore di mercato. Pertanto nell'impossibilità di avere una banca dati adeguata, sembra plausibile, utilizzare una serie di informazioni eterogenee tra le quali rientrano anche gli Asking Price. La scrivente infatti ritiene che per avere un quadro coerente ed attendibile del mercato di riferimento è importante non solo avere delle informazioni relative a prezzi di atti di compravendita, ma soprattutto avere un'ampiezza ovvero una consistenza e una diversificazione delle fonti informative.



Sulla base di quanto precisato, tenuto conto dello scopo della stima, del mercato residenziale e commerciale che attualmente fatica a tornare a valori ante crisi e del mercato delle aree edificabili che nei comuni minori della provincia di Perugia mostrano un invenduto importante, individuato il parametro tecnico-comparativo (mq) e definite le superfici commerciali dei beni, così come esplicitate nel paragrafo n. 12, **si procederà ora alla determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto.**

Per questi immobili sono state messe in evidenza le peculiarità e le criticità rilevate che hanno di fatto portato ad esprimere un giudizio di valore.

Inoltre si precisa che, seppure le superfici siano ottenute da misurazioni effettuate in sede di sopralluogo, **la vendita dei beni deve intendersi a corpo e non a misura.**

LOTTO n. 1 via Assisi n. 34 – Torgiano: Diritti di nuda proprietà spettanti in ragione di ½ ciascuno a Omissis e Omissis su: un edificio costituito da due appartamenti il primo ubicato al P. terra con locale accessorio al P. primo sottostrada ed il secondo ubicato al P. primo con locale accessorio al P. secondo oltre la corte di 603 mq catastali ed un locale C.T. al piano primo sottostrada.

Identificazione catastale comune di Torgiano C.F.

P.T. Appartamento C.F. Fg. 25 part. 167 sub 5

P.1 Appartamento C.F. Fg. 25 part. 167 sub 6

Beni Comuni non Censibili

Fg. 25 part. 167 sub 4 BCNC

C.T. Corte pertinenziale Fg. 25 part. 167 e 1423 superficie 603 mq.

Per la valutazione si è tenuto in considerazioni:

- il minor apprezzamento del mercato in quanto vengono posti in vendita i diritti della nuda proprietà,
- il grado di finitura degli interni,
- lo stato di manutenzione,
- l'ubicazione degli immobili ed il contesto urbanistico,



- ogni caratteristica estrinseca ed intrinseca relazionata,
- il grado di finitura delle parti pertinenziali esclusive.

Si è inoltre tenuto conto che la vendita forzata degli immobili pignorati non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi occulti per l'aggiudicatario e si sono inoltre considerate le specifiche condizioni di vendita.

I valori sotto determinati devono intendersi comprensivi del valore della corte pertinenziale esclusiva.

Appartamento al P.T° e Fondo al P.S1 C.F. Fg. 25 part. 167 sub 5

$$118 \text{ mq} \times \text{€ } 750,00/\text{mq} = \text{€ } 88.500,00$$

Determinazione del valore della nuda proprietà dei beni esecutati.

Usufruttuaria generale dei beni la Signora Omissis nata a Torgiano il 25.04.1937

Formula per determinare il valore della nuda proprietà, dove:

$$V_{np} = V_o / q^n$$

V_{np} = Valore della nuda Proprietà

V_o = Valore della piena proprietà

n = speranza di vita residua donna fonte ISTAT dati aggiornati 2021

tasso interesse legale attuale= 1,25 %

$$V_{np} = 88.500,00 \times 1 / 1,0125^{6,953} = \text{€ } 81.176,74$$

Appartamento al P.1° e Soffitte al P. 2° C.F. Fg. 25 part. 167 sub 6

$$162 \text{ mq} \times \text{€ } 750,00/\text{mq} = \text{€ } 121.500,00$$

Determinazione del valore della nuda proprietà dei beni esecutati.

Usufruttuaria generale dei beni la Signora Omissis nata a Torgiano il 25.04.1937

Formula per determinare il valore della nuda proprietà, dove:

$$V_{np} = V_o \times 1 / q^n$$

V_{np} = Valore della nuda Proprietà

V_o = Valore della piena proprietà

n = speranza di vita residua donna fonte ISTAT dati aggiornati 2021



tasso interesse legale attuale = 1,25 %

$$V_{np} = € \quad 121.500,00 \times 1 / 1,0125^{6,953} = \quad \mathbf{€ \quad 111.446,03}$$

VALORE dell'edificio **€ 192.622,77**

Che si arrotonda a **€ 192.623,00**

COSTI

A) Presentazione voltura catastale

Diritti € 71,00

Costi tecnici € 200,00

B) Presentazione Agibilità e dichiarazioni conformità impianti € 1.300,00

Totale costi **€ 1.571,00**

VALORE DEL LOTTO n. 1 **€ 191.052,00**

LOTTO n. 2: via Giuseppe di Vittorio n. 32/B Torgiano. Diritti di piena proprietà di ½ di

Omissis su di una porzione di un edificio di maggiore consistenza, composta da un appartamento con ingresso autonomo ubicato al piano terra con piccola corte esclusiva di 69 mq catastali, un garage ed un fondo al piano interrato oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti, spazi, impianti comuni dell'edificio ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del C.C..

Identificazione catastale comune di Torgiano – C.F.

P.T. Appartamento C.F. Fg. 28 part. 2042 sub 18 e part. 2049 graffata

P.S1 Fondo C.F. Fg. 28 part. 2042 sub 13

P. S1 Garage C.F. Fg. 28 part. 2042 sub 8

Beni Comuni non Censibili – Pro quota

Fg. 28 part. 2042 sub 1 BCNC e part. 2051

C.T. Corte pertinenziale Fg. 28 part. 2042 e 2051 superficie 980 mq.

Per la valutazione si è tenuto in considerazioni:

- il grado di finitura dell'interno,
- lo stato di manutenzione,



- l'ubicazione degli immobili ed il contesto urbanistico,
- ogni caratteristica estrinseca ed intrinseca relazionata,
- il grado di finitura delle parti pertinenziali esclusive.

Il valore unitario di stima ha tenuto conto della minore appetibilità dei beni data dalla vendita della sola quota di diritto di 1/2 di comproprietà indivisa, si è considerato il fatto che la vendita forzata dell'immobile non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi occulti per l'aggiudicatario e si sono inoltre considerate le specifiche condizioni di vendita.

I valori sotto determinati devono intendersi comprensivi del valore della quota sulla corte pertinenziale esclusiva.

VALUTAZIONE LOTTO n. 2

Appartamento

120 mq x € 850,00/mq = € 102.000,00

Fondo

7 mq x € 250,00/mq = € 1.750,00

Garage

29 mq x € 450,00/mq = € 13.050,00

Valore di mercato del lotto n. 2 € 116.800,00

Valore della quota di diritto di 1/2 dell'esecutato € 58.400,00

VALORE DEL LOTTO n. 2 € 58.400,00

LOTTO n. 3: Via Assisi n. 34/A Torgiano. Diritti di piena proprietà della Società Omisis su di un capannone, in parte ad uso magazzino ed in parte adibito ad uffici e locali uso commerciali, dotato di un impianto fotovoltaico installato su parte della copertura, una struttura adibita al controllo del peso degli autocarri oltre una corte pertinenziale esclusiva di complessivi 1.623 mq catastali. La superficie pertinenziale esclusiva risulta avere una residua capacità edificatoria.



Un locale al P.T. della parte adibita ad ufficio vendita è stata concessa in locazione, durata residua 31.12.2027.

Identificazione catastale comune di Torgiano – C.F.

Fg. 25, part. 168, sub 2, categ. C/2,

Fg. 25, part. 168, sub 3, categ. A/10,

Fg. 25 part. 1422 sub 1, categ. F/1.

Comune di Torgiano – C. T.

Corte pertinenziale esclusiva c

Fg. 25 part. 1017, Ente Urbano,

Fg. 25 part. 1018, Ente Urbano,

Fg. 25 part. 1021, Ente Urbano,

Fg. 25 part. 1422, Ente Urbano,

Superficie complessiva 1.623 mq.

Per la valutazione si è tenuto in considerazioni:

per il capannone costituito da: magazzino, locali commerciali e locali uso uffici:

- la presenza di un contratto di locazione per uso diverso dall'abitazione su di un locale commerciale al P.T. scadenza contratto 31.12.2027.
- l'assenza di accesso diretto rispetto la via pubblica ovvero fondo intercluso con servitù di passaggio carrabile e pedonale acceso su fondo servente,
- l'ubicazione ovvero il contesto urbano,
- le opere di finiture interne per la parte ad uso uffici/locali vendita,
- la discreta superficie della corte esclusiva,
- il grado di finitura della corte esclusiva,
- la visibilità del capannone dalla via pubblica.

La corte pertinenziale esclusiva con residua suscettibilità edificatoria

- l'assenza di accesso diretto rispetto la via pubblica ovvero fondo intercluso con servitù d'accesso acceso su fondo servente,



- la capacità edificatoria residua,
- il contesto urbanistico della zona,
- la modesta visibilità dalla strada comunale,
- la forma del lotto.

Il valore unitario di stima dell'immobile ha tenuto che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi occulti per l'aggiudicatario e si sono inoltre considerate le specifiche condizioni di vendita.

VALUTAZIONE IMMOBILI

Magazzino

266 mq x € 250,00/mq = € 66.500,00

Locali uffici, commerciali, archivi ecc.

180 mq x € 650,00/mq = € 117.000,00

Struttura di pesa

9,50 mq x € 150,00/mq = € 1.425,00

Corte pertinenziale e superficie di sedime con residua suscettibilità edificatoria

1623 mq x € 13,00/mq = € 21.099,00

Valore dei beni immobili

€ 206.024,00

Valutazione Impianto fotovoltaico

Ci sono diversi metodi per il calcolo del valore di un impianto fotovoltaico che dipendono essenzialmente in prima battuta dallo scopo della stima e in seconda battuta dai rapporti che intercorrono tra il proprietario dell'impianto ed il proprietario del supporto sul quale è installato l'impianto ovvero dalla presenza di un eventuale diritto di superficie.

Nel caso in cui il proprietario dell'impianto sia diverso da quello del supporto sul quale l'impianto stesso è installato, è possibile considerare l'impianto fotovoltaico come bene mobile potendosi ipotizzare la rimozione di tutte le componenti dell'impianto nulla escluso. In questo caso la valutazione dovrebbe orientarsi verso il valore del **costo di**



ricostruzione ovvero il valore dell'impianto può essere determinato pari al **valore a nuovo dello stesso abbattuto con un coefficiente di vetustà** determinato sulla base del tempo intercorso dalla sua installazione. Al valore ottenuto si dovrebbero sottrarre i costi di rimozione e dell'eventuale rimontaggio dell'impianto. Si fa presente che lo spostamento dell'impianto in un sito diverso da quello di prima installazione o la modifica comporterebbe, oltre a dei costi e presumibilmente una diversa configurazione dell'impianto, la decadenza della convenzione della tariffa incentivante questo ai sensi dell'art. 4 comma 4 del D.M. 06.08.2010 che così recita “..Lo spostamento di un impianto fotovoltaico in un sito diverso da quello di prima installazione comporta la decadenza dal diritto alla tariffa incentivante. Eventuali modifiche, sullo stesso sito, della configurazione dell'impianto non possono comportare un incremento della tariffa incentivante”.

La perdita degli incentivi ed i costi derivanti dalla completa rimozione dell'impianto porta ovviamente ad un abbattimento sostanziale del valore intrinseco dell'impianto.

Nel caso in cui l'impianto e il supporto siano dello stesso proprietario, si ritiene che la stima debba essere fatta considerando tecnicamente, funzionalmente ed economicamente l'impianto fotovoltaico immobilizzato per destinazione e capace di produrre redditi in quanto installato, come nel nostro caso, sulla copertura del tetto del capannone.

Pertanto la stima dell'impianto fotovoltaico dovrà essere fatta valorizzando la sua capacità di fornire redditi. L'impianto vale in quanto capace di generare dei flussi di reddito per la sua **durata economica** ipotizzando quindi una durata economica dell'impianto di vent'anni trascurando quindi, a scopo cautelativo, gli ulteriori redditi che potrebbero derivare dall'esercizio dell'impianto in epoca successiva alla scadenza del contratto di Convenzione con il GSE poiché, dopo il termine degli incentivi, il costo di una corretta gestione potrebbe addirittura non rendere conveniente il mantenimento dello stesso senza poi contare i costi dello smontaggio e della gestione e trattamento dei rifiuti dei moduli fotovoltaici a norma di legge.

Si parla in questo caso della valutazione per flussi di cassa attualizzati (DCF). La stima si



basa su alcuni cardini ovvero sulla possibilità di conoscere ragionevolmente a priori quali potrebbero essere i redditi futuri annui ordinari relativi alla vita residua dell'impianto e sulla scelta di un appropriato tasso di sconto che tenga conto del rendimento obiettivo dell'investimento iniziale e del rischio dell'inflazione.

Non potendo disporre, anche se richiesti all'Amministratore della Società, dei dati storici di produzione di energia e dei dati tecnici dell'impianto, verranno ipotizzate le produzioni ordinarie per la zona (Italia centrale) e per la potenza nominale dell'impianto ovvero 18 KW. In via prudenziale si ritiene che la produzione annua iniziale dell'impianto sia stata pari a 21.600 KWh, mentre verrà considerato un deterioramento lineare del 1% annuo dell'efficienza dell'impianto.

Applicando la seguente formula

$$V_{\text{imp.}} = (\sum_m^n RVE) \cdot \frac{1}{qn-m}$$

dove

V_{imp} = valore dell'impianto fotovoltaico

$\sum_m^n RVE$ = accumulazione dei redditi netti a fine periodo residuo

$\frac{1}{qn-m}$ = coefficiente di anticipazione dove $q = 1+i$ al saggio di sconto assunto del 7%,

si determinerà il valore di stima dell'impianto fotovoltaico ad oggi.

Per quanto concerne la produttività dell'impianto, l'energia prodotta in un anno consente due forme di reddito: la prima e più remunerativa è quella derivante dalla convenzione n. R01H22503707 con il GSE che riconosce una tariffa incentivante all'impianto della società Omisis di **€ 0,4150 KWh** e la seconda è quella relativa allo scambio sul posto dell'energia elettrica venduta. **Quindi i ricavi derivanti ai produttori dalla Vendita al GSE dell'energia elettrica si sommano quindi a quelli conseguiti con gli incentivi.**

Il prezzo di vendita dell'energia relativo al ritiro dedicato è pari al prezzo medio mensile di cui l'art. 13.4 - alleg. A. - della Deliberazione AEEG280/07, se questo è superiore al



Prezzo Minimo Garantito definito al titolo III articolo 7, comma 7.6 della medesima delibera, altrimenti è pari al prezzo minimo garantito. Da quanto sopra e in via cautelativa anche questa volta si terranno in considerazione per il reddito relativo al ritiro dedicato il prezzo minimo garantito.

Per il prezzo di vendita dell'energia prodotta per gli anni a venire si è partiti dal prezzo minimo garantito del 2022 pari **a 0,0407 €/Kwh aumentato per ogni anno del 2,5% pari ad un presunto tasso medio d'inflazione.**

Nel caso della vendita al GSE dell'energia prodotta sono stati tolti circa 2.000 KWh annui che si stimano essere pari al 50% dell'autoconsumo della Società Omisiss.

Per i flussi di cassa in uscita devono intendersi i costi di gestione.

I costi di gestione dell'impianto sono dovuti principalmente alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto stesso, all'assicurazione all risk, alla gestione contabile, alla tassazione che in parte è a sua volta legata al regime fiscale del proprietario ecc.. Non avendo dati certi relativi ai costi fino ad ora sostenuti, non essendo l'impianto fotovoltaico stato accatastato, si è deciso per l'analisi dei flussi di abbattere il reddito lordo di un 10%.

anno	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Fine aprile 2031
Energia prodotta annua KWh	19.145,91	18.954,45	18.764,91	18.577,26	18.391,49	18.207,57	18.025,50	17.845,24	5.888,93
Vendita energia al netto dell'autoconsumo	17.145,91	16.954,45	16.764,91	16.577,26	16.391,49	16.207,57	16.025,50	15.845,24	5.222,26
Incentivo conto energia €	7.945,55	7.866,10	7.787,44	7.709,56	7.632,47	7.556,14	7.480,58	7.405,77	2.443,91
Vendita energia prodotta scambio sul posto €	714,98	723,96	734,30	744,32	754,01	765,00	775,63	785,92	265,44
Totale entrate €/anno	8.660,53	8.590,05	8.521,74	8.453,88	8.386,48	8.321,14	8.256,21	8.191,69	2.709,20
Totale uscite €/anno	866,05	859,01	852,17	845,39	838,65	832,11	825,62	819,17	270,90
Utile €/anno	7.794,48	7.731,05	7.669,57	7.608,49	7.547,83	7.489,03	7.430,59	7.372,52	2.438,10



FDC annuale attualizzato 01.01.2023 i=7	7.284,56	6.752,60	6.260,65	5.804,48	5.382,00	4.990,26	4.627,40	4.290,87	1.394,53
--------------------------------------------------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------

Valore dell'impianto fotovoltaico € **46.787,35**

TOTALE valore degli immobili e dell'impianto fotovoltaico € **252.811,35**

Che si arrotonda a € **252.811,00**

Costi

Costi per la regolarizzazione catastale della planimetria della zona uffici, locali commerciali

Diritti catastali per la presentazione della D.V. € 50,00

Costi tecnici € 850,00

Costi per la presentazione della S.C.I.A. in sanatoria per la difformità sul prospetto

1. sanzione per il rilascio del titolo abilitativo in sanatoria: € 600,00

2. diritti di segreteria € 118,40

3. costi tecnici €1.700,00

3. Presentazione Agibilità e dichiarazioni conformità impianti

del capannone €1.300,00

Totale costi € 4.618,40

Totali costi arrotondati € 4.618,00

VALORE DEL LOTTO n. 3 € **248.193,00**

LOTTO n. 4: Via Assisi Torgiano. Diritti di piena proprietà della Società Omissis su di una superficie di complessivi 8.120 mq catastali a varia destinazione urbanistica da PRG vigente di cui si elencano le destinazioni: in parte FVa ovvero Spazi a verde attrezzato per 1.260 mq circa, in parte DC Zone industriali artigianali di nuova previsione per 3.300 mq circa, in parte zona destinata a viabilità di piano e parte Vr fascia di rispetto stradale per 960 mq circa ed infine parte Ef aree agricole di rispetto degli insediamenti urbani per 2.600 mq circa.

Identificazione catastale comune di Torgiano C.t.



Fg.25, part. 21, qualità colt. Semin. Arb., superf. 0.49.00 Ha,

Fg.25, part. 1001, qualità colt. Semin. Arb., superf. 0.00.90 Ha,

Fg.25, part. 1002, qualità colt. Semin. Arb., superf. 0.31.30 Ha.

Per la valutazione si è diviso il lotto di terreno in due parti virtuali: la parte non edificabile costituita da aree agricole, spazi a verde attrezzato, zona destinata a viabilità di piano e parte Vr fascia di rispetto stradale e la parte edificabile.

Per la valutazione si è tenuto in considerazioni:

a) per la superficie non edificabile:

- la qualità colturale
- la giacitura
- l'accesso

b) per la parte edificabile:

- accesso diretto alla via pubblica,
- il contesto urbanistico della zona,
- la presenza di opere di urbanizzazione primaria,
- la giacitura del terreno,
- la forma regolare del lotto.

Si è considerato il fatto che la vendita forzata dell'immobile non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi occulti per l'aggiudicatario e si sono inoltre considerate le specifiche condizioni di vendita.

VALUTAZIONE LOTTO n. 4

Terreni agricoli o comunque non edificabili

4.820 mq x 3,00/mq	€	14.460,00
--------------------	---	-----------

Terreni edificabili avente destinazione di PRG vigente zona DC

3.300 mq x 25/mq	€	82.500,00
------------------	---	-----------

Totale	€	96.960,00
---------------	----------	------------------

TOTALE VALORE DEL LOTTO n.4	€	96.960,00
------------------------------------	----------	------------------



Riassumendo il valore di stima della quota di diritto di $\frac{1}{2}$ di comproprietà indivisa dell'esecutata è pari:

Valore del lotto n. 1	€ 191.052,00
Valore del lotto n. 2	€ 58.400,00
Valore del lotto n. 3	€ 248.193,00
Valore del lotto n. 4	€ 96.960,00
VALORE complessivo dei lotti	€ 594.605,00

15. Divisibilità dei beni

L'unico lotto interessato ad un eventuale giudizio di divisione è il Lotto n. 2 in quanto risulta pignorata la sola quota di diritto di $\frac{1}{2}$ di proprietà di Omissis.

Si riscontra che l'ulteriore quota di diritto di $\frac{1}{2}$ **non eseguita, è di proprietà della Signora Monia Pasquini** nata a Perugia il 20.05.1971 cod. fisc. PSQMNO71E60G478S.

Il titolo di provenienza della quota di diritti di $\frac{1}{2}$ di per la Signora Monia Pasquini è la Scrittura privata di compravendita del 17.02.1999 rep. nn. 20645 racc. 2337a rogito dott. Vincenzo Lemmi notaio in Perugia e trascritto il 26.02.1999 ai nn. 2802 (vedi paragrafo n. 5 della presente relazione tecnica di stima).

Non risultano invece trascrizioni pregiudizievoli né ipoteche accese sull'immobile dalla comproprietaria.

Dovendomi esprimere sulla comoda divisibilità degli immobili, la scrivente ritiene che tutti gli immobili di cui al Lotto n. 2 non risultano comodamente divisibili né da un punto di vista tecnico né da un punto di vista economico.

16. Dichiarazione d'invio della consulenza tecnica d'ufficio

Si attesta che la sottoscritta dott.ssa agr. Maria Teresa Pegiati ha provveduto in data **24.11.2022** ad inviare copia della presente relazione tecnica estimativa, completa di allegati, a mezzo PEC in formato digitale al custode dei beni IVG, al Creditore procedente Amco - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A presso il proprio Avvocato Gianluca Cesarini, ai debitori Omissis presso l'Amministratore legale Omissis e in data



25.11.2022 a mezzo raccomandata A.R. al Signor Omissis.

Le ricevute dell'avvenuto invio saranno allegare, con il numero progressivo 62, **alla sola copia di cortesia deposita presso la Cancelleria** delle Esecuzione Immobiliari.

17. Allegati

- Verbale del sopralluogo del 22.08.2022
- Verbale del sopralluogo del 22.09.2022

Alleg. da n. 1 al n. 32 Documentazione catastale

Alleg. n. 33 al 41 Titoli di Provenienza

Alleg. n. 42 contratto di locazione di immobile ad uso diversa da abitazione

Alleg. n. 42 bis Certificato di residenza storico di Omissis

Alleg. n. 43 a 58 Titoli autorizzativi degli immobili

Alleg. n. 59 C.D.U. comune di Torgiano

Alleg. n. 60 Convenzione Tariffe incentivanti all'Energia elettrica prodotta da conversione fotovoltaica della fonte solare

All. n. 61 Dichiarazione di accettazione delle condizioni per l'erogazione del Servizio di Scambio sul posto dell'energia elettrica

Alleg. n. 62 Prove di consegna della c.t. d'ufficio all'IVG, alla creditrice presso l'Avv. Cesarini Gianluca, Cecchetti Energia S.r.l, Omissis e Omissis..

18. Conclusioni

Nella presente relazione tecnica di stima si è proceduto alla individuazione e alla valutazione dei beni oggetto del presente procedimento

LOTTO n. 1: via Assisi n. 34 – Torgiano: Diritti di nuda proprietà spettanti in ragione di ½ ciascuno a Omissis e Omissis su: un edificio costituito da due appartamenti il primo ubicato al P. terra con locale accessorio al P. primo sottostrada ed il secondo ubicato al P. primo con locale accessorio al P. secondo oltre la corte di 603 mq catastali ed un locale C.T. al piano primo sottostrada.

Identificazione catastale

Comune di Torgiano - C. F.



Appartamento al P.T. e Fondo al P. S1 C.F. Fg. 25 part. 167 sub 5

Appartamento al P. 1° e Soffitte al P. 2° C.F. Fg. 25 part. 167 sub 6

Beni Pertinenziali

Comune di Torgiano - C. F.

Fg. 25, part. 167, sub 4, via Assisi n. 34, P. S1-T, B.C.N.C.

Fg. 25 part. 1423, categ. F/1 (Area Urbana), consistenza 115 mq

Comune di Torgiano - C. T.

Fg. 25 part. 167, Ente Urbano, superficie 488 mq

Fg. 25 part. 1423, Ente Urbano, superficie 115 mq.

Valore del Lotto n. 1 **€ 191.052,00**

LOTTO n. 2: via Giuseppe di Vittorio n. 32/B Torgiano. Diritti di ½ di piena proprietà di

Omissis su di una porzione di un edificio di maggiore consistenza, composta da un appartamento con ingresso autonomo ubicato al piano terra con piccola corte esclusiva di 69 mq catastali, un garage ed un fondo al piano interrato oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti, spazi, impianti comuni dell'edificio ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del C.C..

Identificazione catastale

Comune di Torgiano C. F.

P.T. Appartamento C.F. Fg. 28 part. 2042 sub 18 e part. 2049 graffata

P.S1 Fondo C.F. Fg. 28 part. 2042 sub 13

P. S1 Garage C.F. Fg. 28 part. 2042 sub 8

C.F Beni Comuni non Censibili – Pro quota

Fg. 28 part. 2042 sub 1 BCNC e part. 2051

C.T. Corte pertinenziale Fg. 28 part. 2042 e 2051 superficie 980 mq.

Valore del Lotto n. 2 **€ 58.400,00**

LOTTO n. 3: Via Assisi n. 34/A Torgiano. Diritti di piena proprietà della Società Omissis su di un capannone, in parte ad uso magazzino ed in parte adibito ad uffici e locali uso



commerciali, dotato di un impianto fotovoltaico installato su parte della copertura, una struttura adibita al controllo del peso degli autocarri oltre una corte pertinenziale esclusiva di complessivi 1.623 mq catastali.

La superficie pertinenziale esclusiva risulta avere una residua capacità edificatoria.

Un locale al P.T. della parte adibita ad ufficio vendita è stata concessa in locazione, durata residua 31.12.2027.

Identificazione catastale

Comune di Torgiano - C. F.

Fg. 25, part. 168, sub 2, categ. C/2,

Fg. 25, part. 168, sub 3, categ. A/10,

Fg. 25 part. 1422 sub 1, categ. F/1.

Comune di Torgiano - C. T.

Corte pertinenziale esclusiva

Fg. 25 part. 1017, Ente Urbano, 0.00.83 Ha

Fg. 25 part. 1018, Ente Urbano, 0.03.66 Ha

Fg. 25 part. 1021, Ente Urbano, 0.02.04 Ha

Fg. 25 part. 1422, Ente Urbano, 0.09.70 Ha

Superficie complessiva 1.623 mq.

Valore del Lotto n. 3

€ 248.193,00

LOTTO n. 4: Via Assisi Torgiano. Diritti di piena proprietà della Società Omissis su di una superficie di complessivi 8.120 mq catastali a varia destinazione urbanistica **da PRG vigente** di cui si elencano le destinazioni: in parte FVa ovvero Spazi a verde attrezzato per 1.260 mq circa, in parte DC Zone industriali artigianali di nuova previsione per 3.300 mq circa, in parte zona destinata a viabilità di piano e parte Vr fascia di rispetto stradale per complessivi 960 mq circa ed infine parte Ef aree agricole di rispetto degli insediamenti urbani per 2.600 mq circa.

Identificazione catastale:



