

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

Consulenza Tecnica di Ufficio nell'Esecuzione Immobiliare n.20/2022

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA contro

G.E. Dr.ssa Sara Fioroni

C.T.U. Dr. Agr. Michele Paladino

Udienza di rinvio: 28 febbraio 2023

INDICE

- 1 PREMESSA
- 2 DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI
- 3 DESCRIZIONE CATASTALE, INTESAZIONE E CONFINI
- 4 PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO
- 5 FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI
- 6 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE
- 7 VERIFICA URBANISTICA E REGOLARITÀ EDILIZIA
- 8 FORMAZIONE DEI LOTTI
- 9 DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI
- 10 VALUTAZIONE
- 11 ELENCO ALLEGATI



1. PREMESSA

Il sottoscritto Dr. Agr. Michele Paladino con ordinanza di nomina del 14 luglio 2022, veniva nominato dal G.E. Dr.ssa Sara Fioroni, Consulente Tecnico di Ufficio nell'esecuzione immobiliare n.20/2022 in sostituzione del geom./dott./ing./arch. Francesco Masciarelli (istanza per rinuncia incarico in data 13 luglio 2022).

Dopo aver preso visione del quesito, lo scrivente accettava l'incarico dal G.E. con atto di accettazione mediante apposito documento sottoscritto con firma digitale del 20 luglio 2022.

Il quesito che il G.E. ha posto all'esperto è stato il seguente:

1. *Provveda l'esperto prima di ogni altra attività, a controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c., 498 co. 2, 599 co. 2, segnalando immediatamente (senza attendere, quindi, la scadenza del termine per il deposito della relazione) al Giudice quelli mancanti e inadeguati;*

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 pec, l'inizio delle operazioni peritali, da intraprendersi entro 10 giorni dall'avvenuta accettazione dell'incarico;*

3. *provveda quindi*

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



rispettive **quote** di spettanza, evidenziando l'eventuale non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati all'atto di pignoramento ed indicando tutti gli ulteriori elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento;

- 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, indicando 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 della perizia senza ulteriore compenso;
- ad individuare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene distinguendo tra quelli che resteranno a carico dell'acquirente (ad es. domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e



cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, pesi o limitazioni d'uso – oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, vincoli derivati da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, vincoli connessi con il carattere storico-artistico) e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura ovvero risulteranno non opponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, difformità urbanistico - edilizie, difformità catastali);

- a fornire altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

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

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

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

d) eventuali cause in corso;

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

*- alla verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di esistenza di opere abusive, ad indicare l'eventuale sanabilità ai sensi delle Leggi n. 47/85 e n. 724/94 e dell'articolo 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,*



le 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 dell'art.46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 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 o catastale saranno quindi indicati dal perito e considerati ai fini di stima.

- ad esprimere il proprio motivato parere sull'opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e, in caso affermativo, procedere alla formazione di 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 per il frazionamento, nel caso chiedendo autorizzazione al G.E. di procedere ad effettuarlo ed 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 sub 2); ad indicare la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ad indicare in formato tabellare, per ciascun locale, la



superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; ad indicare nei medesimi paragrafi altresì le caratteristiche strutturali del bene e le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi, tramezzature interne, pavimentazione, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico, 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 vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

- 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 di stima utilizzato, anche in relazione ad eventuale incidenza sul valore dello stesso delle condizioni di regolarità (o meno) amministrativa, e di stato libero o meno esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da



eventuali rifiuti anche tossici o nocivi; altri oneri o pesi; e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura, ovvero, siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico – catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente; Consideri, a tal fine, anche l'assenza di garanzia per vizi a tutela dell'acquirente;

- ad identificare, **nel caso di pignoramento di quota indivisa**, i comproprietari e valutare la sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e ad esprimere il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura; a predisporre, **qualora 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 individuare il valore di ciascun cespite, anche in caso siano compresi nello stesso lotto;**

- ad allegare a ciascuna relazione di stima almeno due **fotografie** esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, il certificato di definita valutazione e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; in particolare, a depositare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni 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 G.E., della intenzione di procedere all'accesso forzoso;

- riferire immediatamente al giudice circa ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori (con divieto, pertanto, al perito di sospendere le operazioni in assenza di specifico provvedimento del G.E.);

- **in caso di oggettive 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 dell'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 di particolare gravità - ai fini della segnalazione al Presidente del Tribunale per eventuale cancellazione dall'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 trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 del codice, a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata ed avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratori) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi e ad allegare all'originale della perizia di aver proceduto a tali invii.



Il G.E. assegnava al CTU termine sino a 30 giorni prima della prossima udienza (fissata per il giorno 13-12-2022) per la trasmissione in via telematica della perizia di stima, l'invio delle copie alle Parti e il deposito presso la cancelleria del Giudice dell'Esecuzione di una "copia cartacea di cortesia" dell'intero elaborato da inserire all'interno del fascicolo.

Il CTU stabiliva l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 22 agosto 2022 alle ore 10,00 presso il proprio studio e, con medesima comunicazione inviata alle Parti tramite PEC del 01 agosto 2022, fissava il sopralluogo per il giorno 25-08-2022, giovedì, alle ore 09.30 presso i beni pignorati ubicati in Comune di Assisi (cfr. comunicazione inizio operazioni peritali e sopralluogo; allegato n.1).

Il giorno fissato, all'ora stabilita, il sottoscritto effettuava il sopralluogo del 25-08-2022 con inizio dagli immobili siti nel Comune di Assisi (PG), via Biagiano (N.C.E.U. foglio n.70, particelle nn.12 - 607 - 608 - 573 - 574 sub.3-7-8), in presenza del Socio Amministratore della società

) e del custode delegato dall'Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia nella persona del signor Cetra Fabrizio (cfr. verbale di sopralluogo del 25-08-2022 e visura storica CCIAA; allegati n.2-3). Durante il sopralluogo del 25-08-2022 non si è potuto accedere a nessuno degli altri restanti immobili.

In data 28-08-2022 lo scrivente inviava alle parti, tramite PEC, una nuova comunicazione di sopralluogo, fissato per il 23-09-2022 con inizio alle ore 9.30 (cfr. comunicazione di nuovo sopralluogo; allegato n.4).

Come fissato, lo scrivente, effettuava il nuovo sopralluogo presso gli immobili siti



nel Comune di Assisi (PG), via Biagiano (distinti al N.C.E.U. foglio n.54, particelle nn.366 - 393 e al NCT foglio n.54 particelle nn.111 -113 -114- 115 - 120 - 121 - 123 - 369 - 394 e foglio n.70 particelle nn.1 - 2 - 3 - 4 -5 - 8 - 9 - 10 - 11 - 14 - 18 - 19 - 20 - 21 - 35 - 36 - 37 - 38 - 43 - 44 - 45 - 46 - 47 - 48 - 49 - 148 - 150 - 151- 183 - 184 - 185 - 186 - 195 - 216 - 571 - 606) alla presenza del signor

in rappresentanza della società "....."

In tale occasione il sig. forniva allo scrivente copia del contratto di affitto tra la società "....."

..... J", registrato all'Agenzia delle Entrate di Perugia il 18-02-2020 al N.3977 serie 1T con decorrenza il 01-03-2020 e scadenza il 28-02-2045 con durata di 25 anni e copia della scheda di validazione del 2022 della società affittuaria (cfr. verbale di sopralluogo del 23-09-2022, contratto di affitto n.3977 e scheda di validazione del 15-04-2022; allegati n.5-6-7).

Il CTU provvedeva in data 29-10-2022 a depositare in Cancelleria, un'istanza di proroga per il deposito della relazione peritale di 90 gg (proroga concessa in data 07-11-2022 per il **deposito il 27-01-2023**; cfr. allegato n.8).

Lo scrivente ha quindi eseguito gli opportuni riscontri di tipo catastale, ipotecario e urbanistici in riferimento agli immobili pignorati.

A completamento delle operazioni, il CTU ha eseguito un sondaggio per verificare la vivacità del mercato degli immobili del tipo trattato, nella zona dove questi sono ubicati. Ha proceduto infine e in modo analitico alla stesura della presente relazione peritale.



2. DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI

Dall'esame dell'atto di pignoramento, della relazione notarile e in seguito al sopralluogo effettuato, i beni pignorati possono essere così distinti:

A. diritti di piena proprietà, spettanti alla società

, su bene immobile in Comune di Assisi, via Biagiano n.7 costituito da fabbricato rurale su due livelli (piani terra e primo), privo di finiture, adibito parte ad abitazione e parte a servizio dell'agricoltura (NCEU foglio 70, particella n.573) comprensivo dei proporzionali diritti sulle aree e parti comuni (NCT foglio 70, particella n.573).

B. diritti di piena proprietà, spettanti alla società

, su bene immobile in Comune di Assisi, via Biagiano n.7 costituito da fabbricato di civile abitazione al piano terra (NCEU foglio 70, particella n.574 sub.3) comprensivo dei proporzionali diritti sulle aree e parti comuni con sovrastanti strutture non accatastate e realizzate in assenza di titolo abilitativo da sanare (pesa a ponte interrata con locale tecnico, piccolo fabbricato adibito a magazzino e ripostiglio; NCEU foglio 70, particella n.574 sub.8).

C. diritti di piena proprietà, spettanti alla società

", su bene immobile in Comune di Assisi, via Biagiano n.7 costituito da tettoia adibita a rimessa (NCEU foglio 70, particella n.574 sub.7) comprensivo dei proporzionali diritti sulle aree e parti comuni con sovrastanti strutture non accatastate e realizzate in assenza di titolo abilitativo da sanare (pesa a ponte con locale tecnico, piccolo fabbricato



adibito a magazzino e ripostiglio; NCEU foglio 70, particella n.574 sub.8).

D. diritti di piena proprietà, spettanti alla società

su bene immobile in Comune di Assisi, via Biagiano n.7 costituito da un fabbricato rurale adibito a stalla, deposito e rimessa (NCEU foglio 70, particella n.12) comprensivo dei proporzionali diritti sulle aree e parti comuni (NCT foglio 70, particella n.12).

E. diritti di piena proprietà, spettanti alla società

su bene immobile in Comune di Assisi, via Biagiano n.7 costituito da fabbricato agricolo adibito a impianto di compostaggio (NCEU foglio 54, particella n.366) comprensivo dei proporzionali diritti sulle aree e parti comuni (NCT foglio 54, particella n.366).

F. diritti di piena proprietà, spettanti alla società

su bene immobile in Comune di Assisi, via Biagiano n.7 costituito da complesso immobiliare costituito da vari fabbricati agricoli adibiti a stalle, vasca raccolta liquami e locali tecnici (NCEU foglio 54, particella n.393) con corte circostante (NCT foglio 54, particella n.393).

G. Diritti di piena proprietà spettanti alla società

su appezzamenti di terreno di diversa natura situati in Comune di Assisi, (NCT foglio 54, particelle nn.111-113-114-115-120-121-123-369-394 e foglio 70, particelle nn.1-2-3-4-5-8-9-10-11-14-18-19-20-21-35-36-37-38-43-44-45-46-47-48-148-150-151-183-184-185-186-216-571-606-607-608) con sovrastanti fabbricato adibito a spogliatoio, un piccolo fabbricato adibito a locale tecnico e una tettoia aperta adibita a fienile da sanare.



3. DESCRIZIONE CATASTALE, INTESTAZIONE E CONFINI

Dall'esame dell'atto di pignoramento, dalla relazione notarile, in seguito al sopralluogo e agli accertamenti catastali effettuati il compendio pignorato, risulta così censito:

BENE A

UBICAZIONE: Assisi (PG) via Biagiano

CONSISTENZA: fabbricato rurale su due livelli (piani terra e primo), privo di finiture, adibito parte ad abitazione e parte a servizio dell'agricoltura, comprensivo dei proporzionali diritti di comproprietà sulle aree e parti comuni.

N.C.E.U. del Comune di Assisi:

– foglio n.70 particella n.573 intestata a _____ con sede in Assisi (PG) partita IVA _____ itti di piena proprietà), con le seguenti caratteristiche (cfr. estratto di mappa e foto aerea, visura storica per immobile, planimetria u.i.u.; allegati n.9-10-11):

FGL	PRTC	SUB.	ZONA CENS.	CAT.	CL.	CONSISTENZA	RENDITA
70	573	-	2	A/7	1	13 vani	Euro 1.309,22

Si precisa che, l'area di sedime del fabbricato e la corte annessa sono censite al N.C.T. al foglio n.70, particella n.573, ente urbano, della superficie di 430 mq, senza reddito (cfr. estratto di mappa, visura storica per immobile; allegati n.9-12).

Il confronto tra la situazione riportata nella planimetria catastale e lo stato di fatto, evidenzia difformità per quanto riguarda:



- mancata realizzazione delle due pareti divisorie che separano la cucina-pranzo, il bagno e il disimpegno al piano terra con la creazione di un unico ambiente anziché tre distinti;
- mancata realizzazione delle due pareti divisorie che separano le due camere e il disimpegno al piano terra con la creazione di un unico ambiente anziché tre distinti;
- mancata realizzazione della parete divisoria che separa la cucina-pranzo e l'ingresso al piano primo con la creazione di unico ambiente anziché due distinti;
- mancata realizzazione delle due pareti divisorie che separano le due camere e il corridoio al piano primo con la creazione di un unico ambiente anziché tre distinti;
- mancata realizzazione delle tre pareti divisorie che separano le due camere, il bagno e il corridoio al piano primo con la creazione di un unico ambiente anziché quattro distinti;
- modifica della finestra sul prospetto nord al piano primo, inserita in posizione centrale in planimetria ma oggi spostata in prossimità dell'angolo est.

BENE B

UBICAZIONE: Assisi (PG) via Biagiano

CONSISTENZA: fabbricato di civile abitazione al piano terra, comprensivo dei proporzionali diritti sulle aree e parti comuni, con sovrastanti pesa a ponte interrata con locale tecnico, piccolo fabbricato adibito a magazzino e ripostiglio non accatastati da sanare.



N.C.E.U. del Comune di Assisi:

– foglio n.70 particella n.574 sub.3 intestata a

con sede in Assisi (PG) partita I (diritti di piena proprietà), con le seguenti caratteristiche (cfr. estratto di mappa e foto aerea, elaborato planimetrico, elenco subalterni, visura storica per immobile, planimetria u.i.u. n.9-13-14-15-16):

FGL	PRTC	SUB.	ZONA CENS.	CAT.	CL.	CONSISTENZA	RENDITA
70	574	3	2	A/3	2	2,5 vani	Euro 167,85

Anticipando quanto meglio verrà riportato nei successivi paragrafi dedicati alle verifiche di conformità urbanistica, si evidenzia la difformità per la diversa distribuzione dello spazio interno al fabbricato.

BENE C

UBICAZIONE: Assisi (PG) via Biagiano

CONSISTENZA: tettoia adibita a rimessa, comprensiva dei proporzionali diritti sulle aree e parti comuni con sovrastanti pesa a ponte interrata con locale tecnico, piccolo fabbricato adibito a magazzino e ripostiglio non accatastati da sanare.

N.C.E.U. del Comune di Assisi:

– foglio n.70 particella n.574 sub.7 intestata a

con sede in Assisi (PG) partita (diritti di piena proprietà), con le seguenti caratteristiche (cfr. estratto di mappa e foto aerea, elaborato planimetrico, elenco subalterni, visura storica per immobile, planimetria u.i.u. n. 9-13-14-17-18):



FGL	PRTC	SUB.	ZONA CENS.	CAT.	CL.	CONSISTENZA	RENDITA
70	574	7	2	C/7	U	226 mq	Euro 115,55

Si precisa che, le parti comuni, comprendenti anche la corte comune sono censite al N.C.E.U. al foglio 70, particella 574 sub.8, bene comune non censibile (cfr. estratto di mappa, elaborato planimetrico, elenco subalterni, visura storica per immobile; allegati n.9-13-14-19).

L'area di sedime dei fabbricati cui appartengono le porzioni identificate come Beni B-C e la corte annessa sono censite al N.C.T. al foglio n.70, particella n.574, ente urbano, della superficie di 3.880 mq, senza reddito (cfr. estratto di mappa, elaborato planimetrico, visura storica per immobile; allegati n.9-13-20).

Il confronto tra la situazione riportata nelle planimetrie catastali e lo stato di fatto, evidenzia difformità per quanto riguarda:

BENI B-C:

- realizzazione di pesa a ponte interrata con locale tecnico nella zona nord-est della corte comune;
- realizzazione di piccolo fabbricato con struttura in metallo adibito a magazzino sul prospetto nord del fabbricato di civile abitazione (bene B) nella zona ovest della corte comune;
- realizzazione di piccolo fabbricato in muratura adibito a ripostiglio addossato al prospetto ovest della tettoia (bene C) nella zona sud-ovest della corte comune.



BENE D

UBICAZIONE: Assisi (PG) via Biagiano

CONSISTENZA: fabbricato rurale su un unico livello, adibito a stalla, deposito e rimessa comprensivo dei proporzionali diritti di comproprietà sulle aree e parti comuni.

N.C.E.U. del Comune di Assisi:

– foglio n.70 particella n.12 intestata a _____, con sede _____ (PG) partita IVA _____ diritti di piena proprietà), con le seguenti caratteristiche (cfr. estratto di mappa e foto aerea, elaborato planimetrico, visura storica per immobile, planimetria u.i.u. n.9-13-21-22):

FGL	PRTC	SUB.	ZONA CENS.	CAT.	CL.	CONSISTENZA	RENDITA
70	12	-	2	D/10a	-	-	Euro 710,00

Si precisa che, l'area di sedime del fabbricato e la corte annessa sono censite al N.C.T. al foglio n.70, particella n.12, ente urbano, della superficie di 1.480 mq, senza reddito (cfr. estratto di mappa, visura storica per immobile; allegati n.9-23).

Il confronto tra la situazione riportata nelle planimetrie catastali e lo stato di fatto, evidenzia difformità per quanto riguarda:

- realizzazione di due aperture interne di collegamento tra la rimessa e la stalla sul prospetto est;
- realizzazione di un tramezzo a prolungamento della parete del prospetto sud della stalla, con la separazione della rimessa in due zone.



BENE E

UBICAZIONE: Assisi (PG) via Biagiano

CONSISTENZA: fabbricato agricolo adibito a impianto di compostaggio, comprensivo dei proporzionali diritti di comproprietà sulle aree e parti comuni.

N.C.E.U. del Comune di Assisi:

– foglio n.54 particella n.366 intestata a _____, con sede in Assisi (PG) partita IVA _____ (diritti di piena proprietà), con le seguenti caratteristiche (cfr. estratto di mappa e foto aerea, elenco subalterni, visura storica per immobile, planimetria u.i.u. n.24-25-26-27):

FGL	PRTC	SUB.	ZONA CENS.	CAT.	CL.	CONSISTENZA	RENDITA
54	366	-	2	D/10 _a	-	-	Euro 4.570,00

Si precisa che, l'area di sedime del fabbricato e la corte annessa sono censite al N.C.T. al foglio n.54, particella n.366, ente urbano, della superficie di 3.390 mq, senza reddito (cfr. estratto di mappa, visura storica per immobile; allegati n.24-28).

Il confronto tra la situazione riportata nelle planimetrie catastali e lo stato di fatto, non evidenzia difformità.

BENE F

UBICAZIONE: Assisi (PG) via Biagiano

CONSISTENZA: complesso immobiliare costituito da vari fabbricati agricoli adibiti a stalle, vasca raccolta liquami e locali tecnici, con corte circostante.

N.C.E.U. del Comune di Assisi:

– foglio n.54 particella n.393 intestata a _____, con



sede in Assisi (PG) partita IVA (diritti di piena proprietà), con le seguenti caratteristiche (cfr. estratto di mappa e foto aerea, elaborato planimetrico, elenco subalterni, visura storica per immobile, planimetria u.i.u. n.24-29-30-31-32):

FGL	PRTC	SUB.	ZONA CENS.	CAT.	CL.	CONSISTENZA	RENDITA
54	393	-	2	D/10a	-	-	Euro 13.844,00

Si precisa che, l'area di sedime del fabbricato e la corte annessa sono censite al N.C.T. al foglio n.54, particella n.393, ente urbano, della superficie di 10.375 mq, senza reddito (cfr. estratto di mappa, elaborato planimetrico, visura storica per immobile; allegati n.24-29-33).

Il confronto tra la situazione riportata nelle planimetrie catastali e lo stato di fatto, evidenzia difformità per quanto riguarda:

- realizzazione di un'apertura sul prospetto sud nel locale tecnico adiacente il fabbricato indicato nelle planimetrie come Stalla 2;
- realizzazione di due fondelli nel locale tecnico, con la creazione di due nuovi locali (ufficio e w.c.).

BENE G

UBICAZIONE: Assisi (PG) via Biagiano

CONSISTENZA: appezzamenti di terreno di diversa natura della superficie catastale complessiva di mq 387.327 con sovrastanti strutture da sanare (fabbricato adibito a spogliatoio, un piccolo fabbricato adibito a locale tecnico e una tettoia aperta adibita a fienile).

N.C.T. del Comune di Assisi:



– foglio 54, particelle nn.111-113-114-115-120-121-123-369-394 e foglio 70, particelle nn.1-2-3-4-5-8-9-10-11-14-18-19-20-21-35-36-37-38-43-44-45-46-47-48-148-150-151-183-184-185-186-216-571-606-607-608 intestate a F.LLI RUSTICI S.S. AGRICOLA, con sede in Assisi (PG) partita IVA 02561220548 (diritti di piena proprietà), con le seguenti caratteristiche (cfr. fogli di mappa e foto aeree, visure storiche per immobile, allegati n.34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48-49-50-51-52-53-54-55-56-57-58-59-60-61-62-63-64-65-66-67-68-69-70-71-72-73-74-75-76-77-78-79-80-81-82):

COMUNE DI ASSISI						
FGL	PRTC	QUALITÀ	CL.	SUPERF.	REDD.DOM.	REDD.AGR.
54	111	<u>Seminativo</u>	4	00.06.29	1,95	2,60
		<u>Bosco Misto</u>	2	05.04.16	36,45	10,42
		<u>Pascolo</u>	2	00.34.75	2,51	1,08
54	113	<u>Uliveto</u>	3	00.42.71	8,82	3,97
		<u>Pascolo Arb.</u>	2	00.05.09	0,50	0,21
54	114	<u>Seminativo</u>	4	00.16.76	5,19	6,92
		<u>Uliveto</u>	3	00.15.14	3,13	1,41
54	115	<u>Pascolo Arb.</u>	1	00.03.60	0,46	0,17
54	120	<u>Uliveto</u>	3	00.01.50	0,31	0,14
		<u>Bosco Misto</u>	2	00.11.50	0,83	0,24
54	121	<u>Seminativo</u>	4	00.03.60	1,12	1,49
		<u>Uliveto</u>	3	00.28.00	5,78	2,60
54	123	<u>Seminativo</u>	4	00.03.10	0,96	1,28



		<u>Pascolo</u>	2	00.10.00	0,72	0,31
54	369	<u>Semin. Arb.</u>	3	00.34.80	14,38	15,28
54	394	<u>Seminativo.</u>	4	01.65.67	51,34	68,45
		<u>Pascolo</u>	2	00.71.33	5,16	2,21
70	1	<u>Bosco Misto</u>	1	03.86.00	35,88	11,96
70	2	<u>Seminativo</u>	4	00.22.20	6,88	9,17
70	3	<u>Seminativo</u>	4	00.15.02	4,65	6,21
		<u>Bosco Alto</u>	2	01.55.18	20,04	3,21
70	4	<u>Semin. Arb.</u>	4	00.71.10	23,87	27,54
70	5	<u>Semin. Arb.</u>	4	00.10.50	3,52	4,07
		<u>Pascolo</u>	2	03.14.70	22,75	9,75
70	8	<u>Incolto sterile</u>	-	00.06.10	-	-
70	9	<u>Seminativo</u>	5	00.44.30	10,30	16,02
70	10	<u>Prato</u>	1	00.04.03	0,52	0,29
		<u>Bosco Misto</u>	1	00.98.67	9,17	3,06
70	11	<u>Seminativo</u>	4	00.14.30	4,43	5,91
70	14	<u>Pascolo</u>	2	00.22.00	1,59	0,68
70	18	<u>Semin. Arb.</u>	3	00.17.80	7,35	7,81
70	19	<u>Seminativo</u>	4	00.02.05	0,64	0,85
		<u>Bosco Misto</u>	1	01.19.45	11,10	3,70
70	20	<u>Seminativo</u>	4	00.51.70	16,02	21,36
70	21	<u>Semin. Arb.</u>	3	00.58.30	24,09	25,59
70	35	<u>Pasc. Cesp.</u>	1	00.09.00	0,74	0,60



70	36	<u>Seminativo</u>	4	00.69.10	21,41	28,55
70	37	<u>Vigneto</u>	2	00.09.80	5,82	4,30
70	38	<u>Seminativo</u>	4	00.30.00	9,30	12,39
70	43	<u>Seminativo</u>	4	00.51.22	15,87	21,16
		<u>Bosco Misto</u>	2	01.31.58	9,51	2,72
70	44	<u>Semin. Arb.</u>	3	00.55.60	22,97	24,41
70	45	<u>Seminativo</u>	4	00.17.40	5,39	7,19
70	46	<u>Bosco Misto</u>	1	00.33.20	3,09	1,03
70	47	<u>Seminativo</u>	4	00.12.90	4,00	5,33
70	48	<u>Bosco Misto</u>	1	02.42.30	22,52	7,51
70	49	<u>Seminativo</u>	4	00.88.32	27,37	36,49
		<u>Bosco Misto</u>	1	00.49.18	4,57	1,52
70	148	<u>Semin. Arb.</u>	3	01.14.30	47,22	50,18
70	150	<u>Bosco Misto</u>	1	00.13.60	1,26	0,42
70	151	<u>Seminativo</u>	4	00.21.10	6,54	8,72
		<u>Bosco Misto</u>	1	01.27.60	11,86	3,95
70	183	<u>Semin. Arb.</u>	4	00.00.80	0,27	0,31
70	184	<u>Semin. Arb.</u>	4	00.00.20	0,07	0,08
70	185	<u>Seminativo</u>	4	00.04.80	1,49	1,98
70	186	<u>Seminativo</u>	4	00.00.20	0,06	0,08
70	195	<u>Seminativo</u>	4	00.00.12	0,04	0,05
		<u>Bosco Misto</u>	1	02.16.08	20,09	6,70
70	216	<u>Bosco Misto</u>	1	00.70.80	6,58	2,19



70	571	<u>Pascolo</u>	2	00.21.55	1,56	0,67
		<u>Seminativo</u>	4	00.01.35	0,42	0,56
70	606	<u>Seminativo</u>	4	00.41.07	12,73	16,97
		<u>Uliveto</u>	1	00.68.43	35,34	21,20
70	607	<u>Ente Urbano</u>	-	00.00.20	-	-
70	608	<u>Ente Urbano</u>	-	00.00.07	-	-
Totale				38.73.27	640,05	543,22

Anticipando quanto meglio verrà riportato nei successivi paragrafi dedicati alle verifiche di conformità urbanistica, si evidenzia la presenza delle seguenti difformità:

- realizzazione di un piccolo fabbricato, adibito a spogliatoio ricadente all'interno della particella 607;
- realizzazione di un piccolo fabbricato agricolo, adibito a locale tecnico ricadente all'interno della particella 608;
- realizzazione di ampia tettoia aperta, adibita a fienile in adiacenza del prospetto nord-ovest del Bene D ricadente all'interno della particella 5.

Concludendo si può affermare che l'intestazione catastale dei Beni **A-B-C-D-E-F-G** trova corrispondenza con l'effettiva proprietà.

I confini sono: Via Biagiano, Longetti, Duca, stessa proprietà su più lati, s.a..

4. PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

I passaggi di proprietà degli immobili nel ventennio risultano essere i seguenti:

I **BENI A-B-C-D-E-F-G** parte oggi pignorati, ante ventennio, erano di proprietà



della società

con sede in Assisi (PG), ad essa pervenuti con la seguente modalità:

- atto di compravendita, a rogito Notaio Dott. [redacted] di Assisi (PG) del 18.01.1982, repertorio n. 10104, trascritto a Perugia il 18.01.1982 al n.882 di formalità, dal signor Milia Angelo (nato a Caltanissetta il 29.04.1936) i beni distinti al NCT foglio n.70 particelle nn.1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 8 - 9 - 10 - 11 - 12 - 13 - 14 - 15 - 17 - 18 - 19 - 43 - 44 - 45 - 46 - 47 - 48 - 49 - 150 - 151 - 183 e foglio n.54 particelle nn.111 - 112 - 114 - 115 - 118 - 122 per i diritti di piena proprietà. In particolare, dalla consultazione del titolo, si evince che *"la parte venditrice, signor Milia Angelo, intende trasferire tutto quanto a lui pervenuto per acquisto da Fruttini Eugenio (nato a Assoro il 24.01.1930) con atto di compravendita, a rogito Notaio Dott. Gian Vittorio Di Fazio di Assisi (PG) del 14.02.1981, repertorio n.1254, trascritto a Perugia il 05.03.1981 al n.3244 di formalità, senza eccezioni di sorta, nonostante ogni errore od omissione nelle indicazioni"* (NCT foglio n.70 particelle nn.20 - 21 - 148 - 186).
- atto di compravendita, a rogito Notaio [redacted] di Assisi (PG) del 22.04.1983, repertorio n. 10108, trascritto a Perugia il 09.05.1983 al n.4012 di formalità, dalla signora [redacted] (nata a Perugia il 13.09.1931) i beni distinti al NCT foglio n.54 particelle nn.113 - 120 - 121 - 123 per i diritti di piena proprietà.

Con atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Paolo Maria Pettinacci di Assisi (PG) del 30.12.2003, repertorio n.204476/33493, trascritto a Perugia il 21.01.2004 al n.1343 di formalità, la società [redacted] con sede in Bastia Umbra (PG), acquistava dalla società A [redacted]



GFP S.p.A., con sede in Assisi (PG),
i beni per i diritti di piena proprietà (distinti al NCEU foglio n.70 particelle nn.12 -
573 - 574 sub.2-3-4-5 e al NCT foglio n.70 particelle nn.1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 8 - 9 - 10
- 11 - 14 - 18 - 19 - 20 - 21 - 43 - 44 - 45 - 46 - 47 - 48 - 49 - 148 - 150 - 151 -
183 - 186 - 216 - 571 - 575 e foglio n.54 particelle nn.111 - 112 - 113 - 114 - 115
- 118 - 120 - 121 - 122 - 123); in seguito rettificato con scrittura privata a rogito
Notaio Dott. Paolo Maria Pettinacci di Assisi (PG) autenticata il 19.05.2004,
repertorio n.208651/34245, trascritto a Perugia il 18.06.2004 al n.12562 di
formalità, si precisa che in bene (distinto al NCEU del Comune di Assisi Foglio
n.70 particella n.573 - 574 sub.8) è stato trasferito con la proporzionale quota di
comproprietà sugli enti comuni.

Il **BENE-G\parte** oggi pignorato, costituito da terreni in Comune di Assisi distinti
al NCT foglio n.70 particelle nn.35 - 36 - 37 - 38, ante ventennio, erano di
proprietà del signor (nato a il 23.11.1967) ad esso
pervenuti con atto di compravendita, a rogito Notaio Dott.
di Assisi del 07.10.1995, repertorio trascritto a Perugia il
30.10.1995 al n.14997 di formalità, dalle signore
Assisi (nata a Assisi il 13.04.1944) e
ata a Valfabbrica il per i diritti di piena proprietà.

A seguito di atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Paolo Maria Pettinacci di
Assisi (PG) del 27.11.2004, r trascritto a Perugia il
28.12.2004 al n.24976 di formalità, la società
.....", con
sede in Bastia Umbra (PG), acquistava dal signor Ciampi Dierangelo (nato a
Foligno il 23.11.1967), i terreni distinti al NCT foglio n.70 particelle nn.35 - 36 -
37 - 38 per i diritti di piena proprietà.

Il **BENE-G\parte** oggi pignorato, costituito da terreni in Comune di Assisi distinti



al NCT foglio n.70 particelle nn.184 - 185 - 195, ante ventennio, erano di proprietà della signora Fulgina Florina Simona (nata in Romania il 21.01.1974), ad essa pervenuti con atto di compravendita, a rogito Notaio Dott. Alfredo Caiazza di Perugia del 05.02.2001, repertorio n.23003, trascritto a Perugia il 09.02.2001 al n.2235 di formalità, dal signor _____ per i diritti di piena proprietà; in seguito rettificato con scrittura privata a rogito Notaio Dott. Alfredo Caiazza di Perugia autenticata il 03.04.2002, repertorio n.24699, trascritto a Perugia il 15.04.2002 al n.6671 di formalità.

A seguito di atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Paolo Maria Pettinacci di Assisi (PG) del 25.02.2005, repertorio n.216848/36214, trascritto a Perugia il 30.03.2005 al n.6317 di formalità, la società " _____", con sede in Bastia Umbra (PG), acquistava dalla signora Fulgina Florina Simona (nata in Romania il 21.01.1974), i terreni distinti al NCT foglio n.70 particelle nn.184 - 185 - 195 per i diritti di piena proprietà.

Con atto di mutamento di ragione sociale, a rogito Notaio Dott. Paolo Maria Pettinacci di Assisi (PG) del 03.02.2010, repertorio n.244714/47886, trascritto a Perugia il 11.03.2010 al n.3895 di formalità, la società " _____" con sede in Bastia Umbra (PG), trasferiva alla società " _____" _____", con sede in Bastia Umbra (PG) i **BENI A-B-C-D-E-F-G** (distinti al NCEU foglio n.70 particelle nn.12 - 573 - 574 sub.2-3-4-5 e al NCT foglio n.70 particelle nn.1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 8 - 9 - 10 - 11 - 14 - 18 - 19 - 20 - 21 - 35 - 36 - 37 - 38 - 43 - 44 - 45 - 46 - 47 - 48 - 49 - 148 - 150 - 151 - 183 - 184 - 185 - 186 - 195 - 216 - 571 - 575, foglio n.54 particelle nn.111 - 112 - 113 - 114 - 115 - 118 - 120 - 121 - 122 - 123).

In seguito con atto di mutamento di ragione sociale, a rogito Notaio Dott. Paolo Maria Pettinacci di Assisi (PG) del 28.08.2017, repertorio n.265773/60745,



trascritto a Perugia il 18.09.2017 al n.16309 di formalità, la società '

Società Agricola", con sede in Bastia Umbra (PG), trasferiva alla società

Responsabilità Limitata", con sede in Assisi (PG) i **BENI A-B-C-D-E-F-G**.

Infine con atto di mutamento di ragione sociale, a rogito Notaio Dott.ssa Matilde Patrizia Leotta di Bastia Umbra (PG) del 09.03.2021, repertorio n.2082/1441, trascritto a Perugia il 30.03.2021 al n.6209 di formalità, la società "

ocietà Agricola a Responsabilità Limitata, con sede in Assisi (PG), trasferiva alla società

con sede in Assisi (PG) i **BENI A-B-C-D-E-F-G**.

Si precisa qui che:

- La particella censita in **Comune di Assisi al N.C.T. al foglio n.54, n.366 (Bene E)** deriva dal frazionamento del 10 giugno 2004 n. 169746.1/2004 pratica n.PG0169746 con soppressione della particella ex112 (seminativo 28.400 mq) che ha originato le particelle 366 di 3.390 mq ed ex365 (cfr. visure storiche per immobile; allegati n.28-83).
- La particella censita in **Comune di Assisi al N.C.T. al foglio n.54, n.369 (Bene G\parte)** deriva dal frazionamento del 10 giugno 2004 n. 169746.1/2004 pratica n.PG0169746 con soppressione della particella ex118 (seminativo arborato 11.080 mq) che ha originato le particelle 369 di 3.480 mq, ex367 ed ex368 (cfr. visure storiche per immobile; allegati n.43-84).
- La particella censita in **Comune di Assisi al N.C.T. al foglio n.54, n.393 (Bene F)** deriva dal frazionamento del 14 settembre 2010 n. 298404.1/2010 pratica n.PG02998404 con soppressione della particella ex122 (uliveto 4.880



- mq) che ha originato le particelle 393 di 10.375 mq e 392 (cfr. visure storiche per immobile; allegati n.33-85).
- La particella censita in **Comune di Assisi al N.C.T. al foglio n.54, n.394 (Bene G\parte)** deriva dal frazionamento del 10 giugno 2004 n. 169746.1/2004 pratica n.PG0169746 con soppressione della particella ex365 già ex112 (seminativo 28.400 mq) che ha originato le particelle 394 di 23.700 mq ed ex395 (cfr. visure storiche per immobile; allegati n.44-83-86).
 - Le particelle censite in **Comune di Assisi al N.C.T. al foglio n.70, n.195-216 (Bene G\parte)** derivano dal frazionamento del 17 gennaio 1986 n. 38481 con variazione della particella 48 che ha originato le particelle 195-216 (cfr. visure storiche per immobile; allegati n.68-77-78).
 - La particella censita in **Comune di Assisi al N.C.T. al foglio n.70, n.571 (Bene G\parte)** deriva dal frazionamento del 04 aprile 2002 n. 1802.1/2002 pratica n.98735 con soppressione della particella ex13 (seminativo 2.690 mq) che ha originato le particelle 571 di 2.290 mq ed ex572 (cfr. visure storiche per immobile; allegati n.79-87).
 - Le particelle censite in **Comune di Assisi al N.C.T. al foglio n.70, n.573-574 (Beni A-B-C)** derivano dal frazionamento del 04 aprile 2002 n. 1802.1/2002 pratica n.98735 con soppressione della particella ex15 (fabbricato rurale 2.900 mq) che ha originato le particelle 573-574 (cfr. visure storiche per immobile; allegati n.12-20-88).
 - Le particelle censite in **Comune di Assisi al N.C.T. al foglio n.70, n.606-607-608 (Bene G\parte)** derivano dal frazionamento del 10 ottobre 2011 n.



373012.1/2011 pratica n.PG0373012 con soppressione della particella ex575 già ex17 (seminativo arborato 14.900 mq) che ha originato le particelle 606-607-608 (cfr. visure storiche per immobile; allegati n.80-81-82-89-90).

5. FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI

Da ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia, a tutto il giorno 04-01-2023, a nome della società esecutata e sui beni oggetto di esecuzione, risulta la seguente trascrizione:

contro	3684	24-02-2022	Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a.	Verbale di pignoramento
--------	------	------------	----------------------------------------	-------------------------

Di seguito si riportano le caratteristiche salienti dell'atto:

- n. **3684** del 24-02-2022: a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. con sede in Siena (SI) e contro _____ in sede in Assisi (PG); a seguito di atto giudiziario del 13-01-2022 rep.4213 gravante sui **BENI A-B-C-D-C-E-F-G**.

Circa le iscrizioni ipotecarie, a tutto il 04-01-2023, risultano le seguenti:

873	15-02-2010	Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a.	Ipoteca volontaria
-----	------------	----------------------------------------	--------------------

Di seguito si riportano le caratteristiche salienti dell'atto:

- n. **873** del 15-02-2010: a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. con sede in Siena (SI) e contro " _____ Società Agricola" con sede in Bastia Umbra (PG); ipoteca volontaria per Euro 2.600.000,00 a garanzia di mutuo fondiario di Euro 1.300.000,00 come da atto a rogito Dott. Paolo Maria Pettinacci di Assisi in data 03-02-2010, repertorio 244715/47887, gravante sui **BENI A-B-C-D-C-E-F-G**.



I vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura sono i seguenti:

- ipoteca volontaria n.873 del 15-02-2010
- verbale di pignoramento n.3684 del 24-02-2022

6. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'acquirente viene informato, inoltre, su quanto segue:

I Beni "A-B-C-D-C-E-F-G" risultano ad oggi in affitto alla società

..... in forza di un contratto stipulato il 31-01-2020 in Assisi e registrato al competente Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Perugia (PG) il 18-02-2020 al n.3977 serie 1T.

Il contratto di affitto, decorrenza il 01-03-2020 e scadenza il 28-02-2045, con durata di 25 anni con rinnovo tacito di due anni in due anni salvo formale disdetta a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno entro il termine di sei mesi prima rispetto alla sua naturale scadenza o rispetto alla scadenza prorogata (cfr. contratto di affitto n.3977; allegato n.6).

Il canone annuo di affitto è pari a € 15.000,00 con un'unica soluzione entro la scadenza dell'annualità di competenza, senza decorrenza di interessi di cui € 4.000,00 riferiti ai terreni (Bene G), € 4.500,00 riferiti ai fabbricati ad uso abitativo (Beni A-B), € 6.000,00 riferiti ai fabbricati strumentali (Beni C-D-E-F) e € 500,00 riferiti alle attrezzature.

Tale contratto è stato registrato in data precedente il pignoramento trascritto il 24-02-2022 al n.3684 di formalità, risulta pertanto opponibile.



7. VERIFICA URBANISTICA E REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalle indagini espletate presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Assisi, le aree in cui ricadono gli immobili cui appartengono le porzioni pignorate identificate come i **beni A-B-C-D-E-F**, e i terreni limitrofi identificati come **bene G** sopra descritti risultano così classificate (cfr. estratto di PRG e art.2.2.5 e 5.1.4 NTA, CDU del 13-01-2023; allegati n.91-92):

- Beni A-B-C-D-E-F-G\parte “**Zona Agricola (AP3.1) Paesaggio agrario dei crinali secondari e dei castelli di poggio**”;
- Bene G\parte “**fascia di rispetto dei corsi d’acqua**”;
- Bene G\parte “**Aree boscate (AE1)**”.

Dalle ricerche esperite sempre presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Assisi, per i fabbricati cui appartengono i **Beni B-C-E-F-G**, è stato rinvenuto il seguente quadro autorizzativo:

Bene B

- **Concessione edilizia in sanatoria n.4614 del 27-04-2002** a nome Capitini Antonia, avente per oggetto la “variazione di destinazione d’uso da superficie non residenziale a residenziale in assenza di Lic. edilizia (Abuso C)” (cfr. copia concessione ed elaborati progettuali; allegato n.93).
- **Permesso di costruire n.33 del 25-02-2014** a nome della società **Assisi Edilizia** avente come oggetto “demolizione parziale e ricostruzione con ampliamento ai sensi della L.R. 11/05 art.35 di un edificio esistente destinato a civile abitazione ubicato in Assisi località Biagiano (Fg.70 part. 574)” (cfr. copia permesso di costruire ed elaborati progettuali; allegato n.94).



Bene C

- **Concessione a costruire n.91 del 09-03-1987** a nome della società Agricola Biagiano, avente per oggetto la "costruzione tettoia per ricovero animali (ovini) e fienile in località Biagiano" (cfr. copia concessione ed elaborati progettuali; allegato n.95).

Bene E

- **Concessione edilizia n.149 del 07-04-2003** a nome delle società Agricola CATALEIALENE avente per oggetto la "costruzione di una vasca per compostaggio liquami con relativa tettoia di copertura in Assisi località Biagiano" (cfr. copia concessione; allegato n.96).
- **Permesso in sanatoria n.5 del 02-11-2005** a nome della società Agricola CATALEIALENE avente come oggetto "l'aumento dell'altezza della tettoia di ml 1,35 per il mancato riporto di terreno intorno alla tettoia; lievi modifiche delle dimensioni della vasca sia in lunghezza che in larghezza; realizzazione sul retrospetto di un muretto in c.a. interposto tra le colonne della tettoia per la delimitazione della corsia; realizzazione sul retrospetto di un piccolo vano delimitato da tre muretti senza copertura per l'alloggio delle pompe" (cfr. copia permesso di costruire e relazione tecnica; allegato n.97).
- **D.I.A. n.519 del 05-12-2005** a nome della società CATALEIALENE avente come oggetto, "realizzazione tamponatura parziale con pannelli in policarbonato" (cfr. copia D.I.A.; allegato n.98).
- **Autorizzazione edilizia n.67 del 31-01-2006** a nome CATALEIALENE quale rappresentante legale Agricola CATALEIALENE avente per oggetto "montaggio



della parziale tamponatura con pannelli in polycarbonato nell'impianto di per lo smaltimento dei liquami provenienti dalle stalle di allevamento della Azienda Agricola ubicata in località Biagiano" (cfr. copia autorizzazione; allegato n.99).

- **D.I.A. n. 143 del 20-07-2010** a nome della società Agricola avente come oggetto interventi di "manutenzione straordinaria" (cfr. copia D.I.A. e relazione tecnica; allegato n.100).

- **Autorizzazione edilizia n.581 del 07-11-2012** a nome della società [redacted] avente per oggetto "variante in c.o. alla Autorizzazione Paesaggistica n.209 del 28.05.2010 DIA 143/2010 consistente in sostituzione del manto di copertura, attualmente con pannelli in PVC trasparenti, con altri similari ma con colore sul tono di quelli della tamponatura, di un impianto di compostaggio sito in località Biagiano" (cfr. copia autorizzazione ed elaborati progettuali; allegato n.101).

- **S.C.I.A. Segnalazione Certificata di Inizio Attività n.2, prot. n. 0001237 del 13-01-2016** a nome della società [redacted], avente per oggetto "intervento di straordinaria manutenzione con l'installazione di pannelli in pvc amovibili in corrispondenza della vasca di compostaggio esistente e di alcuni volumi tecnici al servizio della stessa ubicata in Assisi loc. Biagiano (Fg.54 part. 366)" e "Sostituzione del manto di copertura, attualmente con pannelli in pvc trasparenti, con altri similari ma con colore sul tono di quelli della tamponatura, di un impianto di compostaggio sito in località Biagiano" (cfr. copia S.C.I.A. e relazione tecnica; allegato n.102).

Per quanto riguarda l'agibilità dell'immobile, il comune di Assisi rilasciava il



Certificato di agibilità n.170/2004 del 07-11-2004, con cui si dichiarava agibile "la struttura costituita da vasca di compostaggio liquami della superficie di mq 591,44 con copertura in struttura metallica, posta in località Biagiano di Assisi contraddistinta catastalmente al foglio 54 part. 366, a servizio dell'allevamento suinicolo" (cfr. copia certificato di agibilità; allegato n.103).

Bene F

- **Permesso di costruire n. 366 del 30-09-2008** a nome della società
S.p.A. avente per oggetto "demolizione di un fabbricato destinato a stalle e recupero della volumetria con mantenimento della destinazione d'uso in Assisi località Biagiano (Attuazione del piano di iniziativa privata approvato con DCC N.133 del 01.10.2004)" (cfr. copia permesso di costruire; allegato n.104).
- **Permesso di costruire n. 35 del 25-01-2010** a nome della società
S.p.A., avente per oggetto "demolizione di un fabbricato destinato a stalle e recupero della volumetria con mantenimento della destinazione d'uso in Assisi località Biagiano - attuazione del piano di iniziativa privata approvato con DCC N.133 del 01.10.2004, Variante in corso d'opera al Permesso di costruire n. 366 del 30-09-2008" (cfr. copia permesso di costruire ed elaborati progettuali; allegato n.105).
- **Permesso di costruire n. 255 del 15-07-2010** a nome della società
S.p.A. avente per oggetto "realizzazione di una vasca per stoccaggio e recupero dei liquami al servizio di un'azienda agricola ubicata in Assisi località Biagiano (Fg.54 part. 112)" (cfr. copia permesso di costruire ed



elaborati progettuali; allegato n.106).

- **Permesso di costruire n. 132 del 11-06-2013** a nome della società ,
avente per oggetto "variante in corso d'opera al
Permesso di costruire n. 255 del 15-07-2010 avente come oggetto la
realizzazione di una vasca per stoccaggio e recupero dei liquami al servizio di
un'azienda agricola ubicata in Assisi località Biagiano (Fg.54 part. 112)" (cfr.
copia permesso di costruire, relazione tecnica ed elaborati progettuali; allegato
n.107).

Per quanto riguarda l'agibilità dell'immobile, il Comune di Assisi rilasciava il
Certificato di agibilità n.251/2010 del 18-05-2011, con cui si dichiaravano
agibili "N°2 fabbricati rurali ad uso stalle in premessa indicati, della superficie
utile interna di mq 698,25 ciascuno, siti in Assisi, località Biagiano contraddistinti
catastralmente al Foglio 54, particella 393" (cfr. copia certificato di agibilità;
allegato n.108).

Beni E-F-G

- **S.C.I.A. Segnalazione Certificata di Inizio Attività n.244, prot. n.
35872 del 03-10-2010** a nome della società ,
avente
per oggetto "Interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione all'interno
dell'azienda agraria ubicata in Assisi località Biagiano (Fg.54 particelle
111,394,366,369 e Fg.70 particelle 19, 3, 5, 12, 571, 14, 606, 18, 151, 41, 42,
43, 49, 48, 45, 46)" (cfr. copia S.C.I.A. e relazione tecnica; allegato n.109).

**Durante il sopralluogo effettuato dallo scrivente, si è evidenziata una non
conformità tra lo stato dei luoghi e gli elaborati progettuali ultimi autorizzati**



come di seguito schematizzata:

Bene B:

- tamponatura dell'apertura di collegamento tra la camera e la cucina-soggiorno;
- tamponatura dell'apertura di collegamento tra l'antibagno e la cucina-soggiorno;
- realizzazione di un'apertura di collegamento tra la camera e la cucina-soggiorno al centro della parete divisoria;
- realizzazione di un piccolo fondello nella camera, parallela alla parete divisoria, con formazione di un piccolo disimpegno con riduzione dell'ampiezza della camera.
- realizzazione di un'apertura di collegamento tra il bagno e il disimpegno.

Beni B-C:

- realizzazione di pesa a ponte interrata con locale tecnico nella zona nord-est della corte comune.
- realizzazione di piccolo fabbricato con struttura in metallo adibito a magazzino sul prospetto nord del fabbricato di civile abitazione (bene B), nella zona ovest della corte comune.
- realizzazione di piccolo fabbricato in muratura adibito a ripostiglio addossato al prospetto ovest della tettoia (bene C), nella zona sud-ovest della corte comune.

Bene G:

- realizzazione di un piccolo fabbricato adibito a spogliatoio ricadente



all'interno della particella 607;

- realizzazione di un piccolo fabbricato adibito a locale tecnico ricadente all'interno della particella 608;
- realizzazione di ampia tettoia aperta, adibita a fienile in adiacenza del prospetto nord-ovest del Bene D ricadente all'interno della particella 5.

Per i **Beni E-F** non si rilevano apprezzabili difformità tra lo stato dei luoghi e gli elaborati progettuali autorizzati.

Dalle ricerche esperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Assisi, per i **Beni A-D**, edificati **antecedentemente al 01-09-1967**, non è presente alcun quadro autorizzativo.

Infine per quanto riguarda i Beni A-B-C-D i Certificati di abitabilità/agibilità non risultano ad oggi rilasciati né richiesti.

Le difformità a carico dei Beni B-C-G risultano sanabili mediante apposito procedimento di regolarizzazione presso i competenti Uffici del Comune di Assisi. Tali opere hanno portato oltre che ad una difformità dei luoghi anche alla non rispondenza delle planimetrie catastali che pertanto dovranno essere aggiornate. Per tutto quanto sopra esposto rimarrà a carico di chi compra la regolarizzazione urbanistica e strutturale, le variazioni catastali e le richieste di agibilità, lo scrivente terrà conto delle spese relative alle pratiche necessarie per la regolarizzazione urbanistica e catastale, con l'applicazione di una percentuale congrua di deprezzamento al valore di stima dei beni.

8. FORMAZIONE DEI LOTTI

Lo scrivente ritiene che, da un punto di vista economico, logistico e di



commerciabilità e sulla base di quanto sopra esposto, il compendio dei beni oggetto di esecuzione immobiliare debbano formare un unico lotto:

LOTTO UNICO:

Diritti di piena proprietà su beni immobili ubicati nei Comuni di Assisi, in via Biagiano, costituiti da terreni di diversa natura, con sovrastanti fabbricati rurali e annessi (in piccola parte da sanare), della superficie catastale complessiva di **ettari 40,6882** compresa l'area di sedime degli immobili.

I fabbricati facenti parte del centro aziendale ubicato in Comune di Assisi, via Biagiano, sono costituiti da fabbricato rurale su due livelli (piani terra e primo), privo di finiture, adibito parte ad abitazione e parte a servizio dell'agricoltura (**Bene A** – NCEU foglio 70, particella n.573) comprensivo dei proporzionali diritti sulle aree e parti comuni (NCT foglio 70, particella n.573); fabbricato di civile abitazione al piano terra (**Bene B** – NCEU foglio 70, particella n.574 sub.3) e tettoia adibita a rimessa (**Bene C** – NCEU foglio 70, particella n.574 sub.7) comprensivi dei proporzionali diritti sulle aree e parti comuni con sovrastanti strutture e volumetrie accessorie da sanare costituite da pesa a ponte interrata con locale tecnico, piccolo fabbricato adibito a magazzino e ripostiglio (NCEU foglio 70, particella n.574 sub.8); fabbricato rurale, adibito a stalla, deposito e rimessa (**Bene D** – NCEU foglio 70, particella n.12) comprensivo dei proporzionali diritti sulle aree e parti comuni (NCT foglio 70, particella n.12); fabbricato agricolo adibito a impianto di compostaggio (**Bene E** – NCEU foglio 54, particella n.366) comprensivo dei proporzionali diritti sulle aree e parti comuni (NCT foglio 54, particella n.366); complesso di immobiliare costituito da vari



fabbricati agricoli adibiti a stalle per l'allevamento dei suini, vasca raccolta liquami e locali tecnici (**Bene F** – NCEU foglio 54, particella n.393) con corte circostante (NCT foglio 54, particella n.393) oltre a strutture da sanare in adiacenza e/o a servizio di altri immobili quali un fabbricato adibito a spogliatoio (**Bene G/parte** – NCT foglio 70, particella 607), un locale tecnico (**Bene G/parte** – NCT foglio 70, particella 608), una tettoia adibita fienile (**Bene G/parte** – NCT foglio 70, particella 5).

I fabbricati ed i terreni limitrofi (NCT foglio 54, particelle nn.111-113-114-115-120-121-123-366-369-393-394 e foglio 70, particelle n.1-2-3-4-5-8-9-10-11-12-14-18-19-20-21-35-36-37-38-43-44-45-46-47-48-148-150-151-183-184-185-186-216-571-573-574-606-607-608) rappresentano un unico corpo fondiario che costituisce l'insediamento agricolo. L'area si inserisce in un contesto paesaggistico collinare intorno ai 400 m slm, dove si alternano formazioni boscate ad aree a destinazione agricola o incolte. I terreni sono in prevalenza costituiti da boschi (23,3957 ettari), oltre che da superfici a prati e pascolo (6,6095 ettari) seminativi (5,0953 ettari) e uliveto (1,5379 ettari), il resto della superficie è costituita da aree di sedime e pertinenza dei fabbricati e tare e incolti (4,0498 ettari).

9. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

Gli immobili oggetto di pignoramento sono rappresentati da un complesso immobiliare composto da vari fabbricati rurali ubicato nel Comune di Assisi in via Biagiano n.7 (Beni A-B-C-D-E-F) e da terreni agricoli di diversa natura con sovrastanti strutture da sanare (Bene G); il tutto della superficie catastale



complessiva di mq 406.882 compresa l'area di sedime degli immobili.

Il **BENE F** (NCEU foglio 54, particella n.393) è costituito da un complesso immobiliare costituito da vari fabbricati agricoli (due stalle, vasca raccolta liquami e locale tecnico) collocato nelle immediate vicinanze del Bene E (fabbricato agricolo adibito a impianto di compostaggio), ed insieme costituiscono il nucleo centrale dell'attività agricola di allevamento dei suini (cfr. foto n.1-2). La corte circostante, suddivisa in zone adibite a piazzale di lavoro e altre di viabilità realizzate in ghiaia battuta (NCT foglio 54, particella n.393), è situata lungo un pendio che scende verso ovest, in prossimità della strada interpoderale "di Casanuova" di accesso al centro aziendale situato nel Comune di Assisi, confinante a est con via Biagiano (cfr. foto n.1-3-4-5-9-10-11-13-17-18-23-24).

La strada interpoderale che si diparte da via Biagiano, distinta con la particella n.602 del foglio n.70 non è oggetto di pignoramento (cfr. foto n.36-37-38-65-66-82). All'insediamento agricolo si può accedere, sempre da via Biagiano, anche dalla strada asfaltata censita con la particella n.185 del foglio n.70, nella zona boscata a sud-est (cfr. foto n.85).

All'interno dell'ampio piazzale di lavoro della superficie catastale complessiva di 10.375 mq, compresa l'area delle strutture e in prossimità dell'ampio accesso carrabile, delimitato da doppia sbarra automatica sui due lati (cfr. foto n.1-2-3), sono presenti i due fabbricati principali, paralleli tra loro, edificati intorno all'anno 2008, adibiti a stalle per l'allevamento dei suini.

Il fabbricato su un unico livello, indicato nell'elaborato planimetrico come Stalla 2 (cfr. allegato n.29), è costituito da un blocco principale di forma rettangolare di



dimensioni 14,00 ml X 53,00 ml, della superficie complessiva interna di 698,25 mq circa, con altezza massima interna di 3,40 ml e altezza minima interna di 2,35 ml (cfr. foto n.1-2-3-4-5-9-10-13-14). Il blocco secondario ubicato sul prospetto principale sud, sempre di forma rettangolare di dimensioni 5,60 ml X 7,20 ml, con altezza massima interna di 3,50 ml e altezza minima interna di 3,00 ml, è adibito ad ufficio, w.c. e magazzino (cfr. foto n.1-2-3-4-5-9-10).

Il piccolo fabbricato adibito a ufficio della superficie utile di 35,30 mq circa, ha struttura in muratura in blocchi di calcestruzzo intonacati e tinteggiati. Il tetto è del tipo a due falde, il manto di copertura è in coppo tegola, i canali di gronda e i pluviali discendenti sono in rame (cfr. foto n.1-2-3-4-5-9-10).

L'accesso all'ufficio, della superficie di 27,00 mq circa, è garantito da un accesso pedonale delimitato da porta in alluminio anodizzato e vetro sul prospetto sud (cfr. foto n. 1-2-3-4-5-9-10). Al locale ad uso magazzino di 4,30 mq circa si accede da un accesso pedonale delimitato da portafinestra a due ante in alluminio anodizzato e vetro sul prospetto ovest. (cfr. foto n.5). I locali presentano pavimenti rivestiti con piastrelle di ceramica, pareti intonacate e tinteggiate (cfr. foto n.6-7) ad eccezione di quelle del w.c. parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica (cfr. foto n.8). Il w.c. è dotato di tutti sanitari (5,00 mq circa; cfr. foto n.8). L'impianto elettrico è del tipo fuori traccia protetto da canaline per cavi (cfr. foto n.6-7) ed è presente l'impianto di condizionamento (cfr. foto n.8). Gli infissi esterni e le finestre sono in PVC e le persiane in legno (cfr. foto n.4-9). Il livello delle finiture è di media qualità come lo stato di conservazione.

Il fabbricato, indicato nell'elaborato planimetrico come Stalla 1, è costituito da un



blocco principale, su un unico livello, di forma rettangolare di dimensioni 14,00 ml X 53,00 ml, della superficie complessiva interna di 698,25 mq circa, con altezza massima interna di 3,40 ml e altezza minima interna di 2,35 ml (cfr. foto n.17-23-24-25-26-90). Il blocco secondario, su due livelli (piano terra e piano primo sottostrada) ubicato sul prospetto principale sud, di forma rettangolare di dimensioni 6,60 ml X 7,20 ml, è adibito a locale tecnico per l'impianto meccanizzato per le vasche di alimentazione (cfr. foto n.17-18-19-20-21-22-23). In adiacenza ai prospetti sud ed est del locale tecnico sono collocati nove silos verticali per lo stoccaggio dei mangimi (cfr. foto n.1-2-3-17-18-19-23).

Il fabbricato adibito a locale tecnico della superficie utile di 79,20 mq circa; ha struttura in muratura in blocchi di calcestruzzo, esternamente intonacati e tinteggiati. Il tetto è del tipo a due falde, il manto di copertura è in coppo tegola, i canali di gronda e i pluviali discendenti sono in rame (cfr. foto n. 17-18-19-23).

L'accesso al locale tecnico al piano terra, della superficie di 39,60 mq circa con altezza massima interna di 3,50 ml e altezza minima interna di 3,00 ml (cfr. foto n.17-18), è garantito da un accesso pedonale delimitato da porta in alluminio anodizzato e vetro a due ante sul prospetto ovest. L'accesso al piano primo sottostrada, della superficie di circa 39,60 mq e con altezza interna di 2,50 ml, è garantito da una scala di collegamento amovibile in metallo tramite una botola nel pavimento (cfr. foto n.23).

I locali presentano pavimenti in battuto di cemento ad eccezione di quelli del locale comandi rivestiti con piastrelle di ceramica (cfr. foto n.20-21). Le pareti non sono intonacate ne tinteggiate e l'impianto elettrico è del tipo fuori traccia



protetto da canaline per cavi (cfr. foto n.20-21). Gli infissi esterni e le finestre sono in alluminio. Il livello delle finiture è di media qualità come lo stato di conservazione.

Gli edifici per la stabulazione dei maiali (stalla 1-2) hanno struttura portante in cemento armato prefabbricato con pilastri e travi d'acciaio, tamponata con muratura in blocchi di calcestruzzo intonacati e tinteggiati. Il tetto è del tipo a due falde riunite al colmo con cupolino "a taglio termico", i solai in cemento armato prefabbricato, il manto di copertura è in coppo tegola, i canali di gronda e i pluviali discendenti sono in rame (cfr. foto n.1-2-3-4-5-9-13-14-17-23). Le finestre sono costituite da telaio in alluminio anodizzato con lamelle multiple in policarbonato, dotate di centralina elettronica e sonde di temperatura per la regolazione "micrometrica" del ricambio dell'aria (cfr. foto n.1-2-3-4-5-9-10-14-19-23-24). La stabulazione è del tipo in gruppo in box collettivo con pavimento totalmente fessurato (cfr. foto n.25-26). Entrambe le stalle sono dotate di due accessi pedonali, sui prospetti nord e sud, delimitati da porte in metallo (cfr. foto n.4-5-13-14-17-23).

Il piccolo fabbricato adibito a locale tecnico, ubicato lungo il prospetto ovest della Stalla 2, presenta una forma quadrata della dimensione 4,00 ml X 4,00 ml e superficie utile di 14,44 mq circa, con altezza massima interna di 3,00 ml e altezza minima interna di 2,50 ml (cfr. foto n.1-2-3-11-12-27-28). La struttura portante è in blocchi forati di laterizio, il tetto è del tipo a una falda e il manto di copertura è realizzata con pannelli in ferro coibentati con orditura in legno. Al locale tecnico, dove è alloggiata l'autoclave, si accede tramite un accesso



pedonale delimitato da porta metallica sul prospetto ovest (cfr. foto n.11-12). Le finiture sono minimali e di bassa qualità.

La vasca interrata per lo stoccaggio ed il recupero dei liquami, ubicata in prossimità del prospetto sud della Stalla 2, ha struttura in cemento armato, impermeabilizzata con guaina bituminosa e drenaggio in ghiaia, platea di fondazione e pareti laterali di contenimento dello spessore di 30,00 cm (cfr. foto n.11-15-16).

La struttura presenta una forma rettangolare della dimensione 10,00 ml X 19,00 ml e della superficie utile di 188,00 mq circa, con una profondità di 3,70 ml. La vasca è protetta da pannelli in lamiera grecata di colore verde ed è completamente recintata con rete metallica e pali in legno di altezza di 2,00 ml (cfr. foto n.11-15-16).

Il **BENE E** (NCEU foglio 54, particella n.366) è costituito da fabbricato agricolo adibito a impianto di compostaggio comprensivo dei proporzionali diritti sulle aree e parti comuni. L'impianto, edificato intorno all'anno 2005, su un unico livello, presenta dimensioni in pianta rettangolari pari a circa 16,00 ml X 59,25 ml, con altezza massima interna di 6,50 ml e altezza minima interna di 4,85 ml (cfr. foto n.1-2-11-27-28-29-30-31-32-33-34). L'edificio ha struttura portante in cemento armato prefabbricato con pilastri e travi d'acciaio, ed è delimitato esternamente da un marciapiede in battuto di cemento. Il tetto è del tipo a due falde ed il manto di copertura è con pannelli in policarbonato (cfr. foto n.97-98-100). L'accesso alla vasca di compostaggio, della superficie complessiva di 591,44 mq circa, è garantito da due accessi carrabili sui prospetti nord e sud (cfr.



foto n.1-2-27-28-29-32-34), mentre sul prospetto laterali est è ubicato il binario per lo scorrimento della macchina semovente (cfr. foto n.1-2-27-28-29-30-31). Sul prospetto est è collocato un piccolo fabbricato di dimensioni 2,50 ml X 2,55 ml per l'alloggio delle pompe; la struttura è in blocchi forati di laterizio, il tetto è del tipo a copertura piana realizzata con pannelli in ferro coibentati (cfr. foto n.1-27-29-30).

Il **BENE A** (NCEU foglio 70, particella n.573) è costituito da un fabbricato rurale di due piani fuori terra (piano terra e primo) con porticato e loggia, oltre a corte esclusiva annessa, privo di finiture ed impianti (idrico e termico), adibito in parte ad uso abitativo e in parte a servizio dell'agricoltura ubicato in Comune di Assisi, via Biagiano (cfr. foto n.35-36-37-38-39-41-42-43-44-45-46-47-48-49-53).

L'edificio di remota costruzione, presenta una forma rettangolare di dimensioni 9,00 ml X 19,40 ml., la struttura portante dell'edificio è del tipo misto, in pietra e mattoncini stilati a faccia vista; lo spessore della struttura è circa 40,00 cm.

Il tetto è del tipo a due falde con solaio di copertura in legno e pianelle, il manto di copertura è in coppi, i canali di gronda e i pluviali discendenti sono in rame (cfr. foto n.35-36-37-38-49-53). Lungo parte del prospetto sud, è collocata una piccola tettoia, di forma rettangolare, di dimensioni 1,40 ml X 3,00 ml adibita a ripostiglio (circa 4,20 m l- cfr. foto n.38-53). Inoltre dal portico, tramite una porta in legno, si accede al vano sottoscala adibito a ripostiglio della superficie di circa 6,40 mq (cfr. foto n.36-37-39).

Al piano terra, della superficie complessiva utile interna di circa 125,76 mq e altezza di circa 2,70 ml, si accede da tre ingressi pedonali tutti delimitati da



portoncini in legno a due ante sul prospetto principale ovest, due sotto il portico (circa 12,60 ml, cfr. foto n.36-37-38-39) e uno in fondo alla scala esterna di collegamento con il primo piano (cfr. foto n.38); oltre che da un'apertura secondaria delimitata da porta finestra sul prospetto posteriore est (cfr. foto n.35-43). Il piano terra è costituito da quattro ambienti, i locali sono dotati di impianto elettrico fuori traccia, privi di muri divisori e di qualsiasi finitura ad eccezione degli infissi in legno, le pareti al grezzo e i pavimenti in battuto di cemento (cfr. foto n.41-42-43-44).

Al piano primo sottotetto, della superficie complessiva utile interna di circa 131,04 mq e altezze interne variabili (circa 3,00 ml la minima e circa 5,30 ml la massima) si accede tramite l'ingresso principale delimitato da portone in legno oltre che da una portafinestra ubicati sotto la loggia (circa 15,84 ml), alla fine della scala esterna (cfr. foto n.36-37-38-40-45-46). Il piano primo è costituito da quattro ambienti, i locali sono privi di muri divisori e di qualsiasi finitura ad eccezione degli infissi in legno, le pareti al grezzo e i pavimenti in battuto di cemento (cfr. foto n. cfr. foto n.45-46-47-48).

Il **BENE B** (NCEU foglio 70, particella n.574 sub.3) è costituito da un fabbricato di civile abitazione al piano terra comprensivo dei proporzionali diritti sulle aree e parti comuni (pesa a ponte interrata con locale tecnico, piccolo fabbricato adibito a magazzino e ripostiglio, NCEU foglio 70, particella n.574 sub.8; cfr. foto n.36-49-50-51-53-55-56-57-58-59-60-65).

L'edificio è stato sottoposto a interventi di recupero delle strutture portanti (consolidamento dei muri e dei solai, infissi, porta finestre e finestre) e



rifacimento del tetto ed è stata infine variata l'organizzazione funzionale. Il fabbricato presenta una forma rettangolare di dimensioni 7,30 ml X 10,60 ml, delimitato esternamente da un marciapiede lastricato (cfr. foto n. 50-51-65). La struttura portante dell'edificio è in pietra faccia vista, il tetto è del tipo a capanna con orditura in legno lamellare, il manto di copertura è in coppi e controcoppi di recupero, le gronde sono realizzate con zampini in legno ed interposte pianelle, i canali di gronda e i pluviali discendenti sono in rame. Gli infissi esterni sono in legno, con portelloni con doghe alla mercantile. Le finestre e portafinestra sono dotate di imbotti con mattoncini faccia vista e di architrave con trave in legno (cfr. foto n.49-50-51-65).

All'abitazione (cucina/soggiorno, camera, disimpegno e bagno) della superficie complessiva utile interna (al lordo dei muri divisorii) di circa 56,60 mq e altezze interne variabili (circa 2,70 ml la minima e circa 4,10 ml la massima), si accede dall'ingresso costituito da una portafinestra a due ante sul prospetto principale ovest (cfr. foto n.49-50-51-56-65)

L'ingresso principale immette al soggiorno di circa 38,12 mq dotato di caminetto (cfr. foto n.55-56) da cui si accede sulla sinistra al piccolo disimpegno di circa 1,52 mq (cfr. foto n.56-58) che immette alla camera di circa 13,00 mq (cfr. foto n.57-58) e al bagno di circa 3,96 mq (cfr. foto n.58-59-60).

Tutti i vani hanno pavimenti realizzati con piastrelle in cotto e le pareti intonacate e tinteggiate (cfr. foto n.55-56-57-58) ad eccezione dell'angolo cottura del soggiorno e del bagno che hanno le pareti parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica (cfr. foto n.55-59-60). Il bagno è dotato di tutti i sanitari e box doccia.



Gli impianti (elettrico, idrico e termico) sono sottotraccia e gli elementi radianti dell'impianto di riscaldamento in alluminio (cfr. foto n.56-57-59). La caldaia per la produzione di acqua calda termo sanitaria è situata nel bagno (cfr. foto n.60). Le finiture interne sono di buona qualità e lo stato di conservazione è buono.

Il **BENE C** (NCEU foglio 70, particella n.574 sub.7) è costituito da un'ampia tettoia aperta adibita a rimessa con ripostiglio comprensiva dei proporzionali diritti sulle aree e parti comuni (pesa a ponte interrata con locale tecnico, piccolo fabbricato adibito a magazzino e ripostiglio, NCEU foglio 70, particella n.574 sub.8; cfr. foto n.61-62-63-64).

L'immobile presenta una forma rettangolare della dimensione 14,80 ml X 15,80 ml e della superficie utile di 233,84 mq circa, altezza interna di 4,00 ml; la struttura è in ferro/acciaio e pareti laterali di contenimento in cemento armato sul prospetto nord e in parte sui prospetti est ed ovest (cfr. foto n. 61-62-63-64). Il tetto è del tipo a una falda e il manto di copertura è in lamiera (cfr. foto n.47-48-49). Il ripostiglio addossato alla tettoia sul prospetto principale ovest, presenta una forma rettangolare della dimensione 2,20 ml X 3,00 ml e della superficie utile di 6,60 mq circa; la struttura è in blocchi forati di laterizio (cfr. foto n.61-62), il tetto è del tipo a una falda e il manto di copertura è realizzata con pannelli in ferro coibentati, con orditura in legno. Al ripostiglio si accede tramite un accesso pedonale delimitato da porta metallica sul prospetto ovest (cfr. foto n.61). Le finiture sono minimali e di bassa qualità.

La **pesa a ponte interrata e il piccolo fabbricato adibito a locale tecnico, realizzati in assenza di titolo abilitativo, sono collocati sul lato nord/est della corte comune**

(NCEU foglio 70, particella n.574 sub.8). Il locale tecnico delle dimensioni di 2,00 ml X 3,00 ml, presenta una struttura in mattoni forati non intonacata né tinteggiata, il pavimento in battuto di cemento e il tetto del tipo ad una falda con copertura in coppo tegola (cfr. foto n.52).

È presente inoltre, in prossimità dell'abitazione (Bene B) sul prospetto nord, un piccolo fabbricato con struttura in ferro e tamponatura esterna in lamiera, adibito a magazzino, di forma rettangolare con dimensioni di circa 3,40 ml X 4,00 ml e con altezza di circa 2,65 ml (cfr. foto n.49-53-54); internamente si presenta con pavimento in battuto di cemento (cfr. foto n.54). Al magazzino si accede sia tramite un accesso pedonale delimitato da porta metallica, sia da un accesso carrabile delimitato da cancello a due ante, entrambi sul prospetto ovest (cfr. foto n.49-54).

Il **BENE D** (NCEU foglio 70, particella n.12) è costituito da un fabbricato rurale su un unico livello, collocato nelle immediate vicinanze del Bene C, comprensivo dei proporzionali diritti di comproprietà sulle aree e parti comuni.

I Beni C e D sono divisi dalla strada interpoderale che li serve entrambi, in direzione nord/sud, distinta con la particella n.602 del foglio n.70 non oggetto di pignoramento (cfr. foto n.65-66). Il fabbricato, di remota costruzione, è costituito da tre corpi di fabbrica, adibiti a rimessa, deposito (indicato in planimetria come ovile) e stalla (cfr. foto n.65-66-67-68-69-70-71-72-73-74-83).

Il corpo di fabbrica adibito a deposito presenta una forma rettangolare di dimensioni 4,60 ml X 5,70 ml, altezza massima interna di 3,35 ml e altezza minima interna di 2,90 ml (cfr. foto n.65-66-67-69-83). La struttura portante è in



cemento armato con muratura mista, parte con pannelli di tamponatura prefabbricati anch'essi in cemento armato e parte con blocchi forati di laterizio ed esternamente non intonacata e tinteggiata. Il tetto è del tipo a capanna e il manto di copertura è in lamiera.

Il deposito, ha una superficie utile interna 26,22 mq circa, da cui si accede dall'esterno tramite un portellone in metallo posto sul prospetto laterale nord (cfr. foto n.65-66-67) Il locale si presenta non intonacato e non tinteggiato con pavimento in battuto di cemento ed è dotato di caminetto e gli impianti (elettrico e idrico) sono fuori traccia (cfr. foto n.69). Le finiture interne sono di bassa qualità come lo stato di conservazione.

Il corpo di fabbrica adibito a stalla presenta una forma rettangolare di dimensioni 10,90 ml X 4,20 ml e altezza interna di 4,20 ml (cfr. foto n.67-68-69-83). La struttura portante è in cemento armato con pareti tamponate con blocchi forati di laterizio e lamiera ed in stato di degrado. Il tetto è del tipo ad una falda con manto di copertura in lamiera. La stalla, ha una superficie utile interna di 45,78 mq circa, da cui si accede sia dall'esterno tramite un'apertura sul prospetto laterale nord sia dalla rimessa (cfr. foto n.69). Le finiture interne sono di bassa qualità come lo stato di conservazione.

La rimessa, della superficie utile interna 216,93 mq circa (cfr. foto n.65-66-68-70-71-72-73-74), è costituita da una tettoia aperta con struttura in cemento armato e solai in legno con pareti parzialmente tamponate, con blocchi forati di laterizio sul prospetto est e con lamiere sul prospetto ovest ed in stato di degrado. Il tetto è del tipo ad una falda con manto di copertura è in lamiera.



Il **BENE G** è costituito da terreni di varia natura nel Comune di Assisi, località Biagiano, con sovrastanti laguna di compostaggio ed altre strutture da sanare in adiacenza e/o a servizio di altri immobili (spogliatoio, locale tecnico e fienile).

I terreni, a giacitura collinare, intorno ai 400 m slm si sviluppano prevalentemente in prossimità del centro aziendale dove sono presenti i fabbricati rurali (cfr. foto n.82-83-86-88-89-90-91-92).

Il piccolo fabbricato adibito a locale tecnico (NCT foglio 70, particella n.608), **realizzato in assenza di titolo abilitativo**, collocato in adiacenza alla via interpoderale, in prossimità dell'ampio accesso carrabile al piazzale di lavoro, ha una forma rettangolare della dimensione 1,75 ml X 3,10 ml e superficie utile di 5,42 mq circa, con altezza interna di 2,16 ml (cfr. foto n.75-76). La struttura è in blocchi forati di laterizio, il tetto è del tipo a una falda e il manto di copertura è realizzata con pannelli in ferro coibentati, con orditura in legno (cfr. foto n.75-76). Al locale tecnico si accede tramite un accesso pedonale delimitato da porta metallica sul prospetto nord (cfr. foto n.75-76). Le finiture sono minimali e di bassa qualità come lo stato di conservazione.

Il fabbricato adibito a spogliatoio (NCEU foglio 70, particella n.607), **realizzato in assenza di titolo abilitativo**, collocato in adiacenza al locale tecnico (NCT foglio 70, particella n.608), ha struttura in legno delle dimensioni di 2,80 ml X 6,50 ml, e altezza massima interna di 3,20 ml e altezza minima interna di 2,80 ml, delimitato esternamente da un marciapiede lastricato (cfr. foto n.75-77).

Il tetto è del tipo a una falda, i canali di gronda e i pluviali discendenti sono in rame, gli infissi esterni e le finestre sono in legno con portelloni con doghe alla



mercantile (cfr. foto n.75-77).

Il fabbricato, della superficie complessiva utile interna (al lordo dei muri divisorii) di circa 17,92 mq, è diviso in due porzioni simmetriche con accessi indipendenti sul prospetto principale nord (cfr. foto n.77). Ciascuna porzione è costituita da due locali, spogliatoio di circa 5,00 mq (cfr. foto n.78-79) e bagno di circa 3,96 mq (cfr. foto n.78-79-80-81). Tutti i vani hanno pavimenti realizzati con piastrelle in monocottura e le pareti sono intonacate e tinteggiate (cfr. foto n. 78-79) ad eccezione dei bagni che hanno pareti parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica (cfr. foto n. 78-79-80-81).

Il bagno è dotato di tutti i sanitari e piatto doccia (cfr. foto n.81). L'impianto elettrico è del tipo fuori traccia protetto da canaline per cavi (cfr. foto n.79-80-81). La caldaia per la produzione di acqua calda termo sanitaria è situata nel bagno (cfr. foto n.81). Le finiture interne sono di buona qualità e lo stato di conservazione è buono.

La tettoia aperta adibita a fienile (NCT foglio 70, particella n.5), realizzata in assenza di titolo abilitativo, collocato in adiacenza al prospetto nord del bene D, ha una forma rettangolare della dimensione 6,25 ml X 12,00 ml e superficie utile di 75,00 mq circa, con altezza di 4,10 ml (cfr. foto n.83-84). La tettoia presenta una struttura con pali in cemento armato, il tetto è del tipo ad una falda, con solai in legno e copertura in lamiera. Le finiture sono di bassa qualità come lo stato di conservazione.

Infine la laguna di stoccaggio liquami (particelle 111-369-394 del foglio 54), costituita da una membrana in PVC di colore grigio scuro, è realizzata a circa



25,00 ml di distanza dal prospetto laterale nord-ovest del Bene E, ed è recintata con rete metallica e pali in cemento armato (cfr. foto n.87).

La ripartizione colturale dei terreni, dalle risultanze dei sopralluoghi effettuati nonché dalla verifica GIS e sulla base di quanto dichiarato nella domanda unica di pagamento presentata nel 2022 dalla “

” può essere così riassunta:

- Superficie a seminativo: ettari 5,0953 (foglio n.54, particelle 111/p-369/p-394/p; foglio n.70 particelle 5/p-18/p-19/p-20/p-21/p-43/p-44/p-45/p-148/p-571/p-606/p).
- Superfici a prati e pascolo: ettari 6,6095 (foglio 54 particella 111/p-394/p; foglio n.70 particelle 3/p-4/p-5/p-9/p-10/p-14/p-49/p-185/p).
- Superfici boscate: ettari 23,3957 (foglio n.54, particelle 111/p-113/p-114/p-115/p-120/p-121/p; foglio n.70 particelle 1-2-3/p-4/p-9/p-10/p-14/p-18/p-19/p-20/p-21/p-35-36-37-38-43/p-44/p-45/p-46-47-48/p-49/p-148/p-150-151/p-183-186-195/p-216-571/p-606/p).
- Superfici olivetate: ettari 1,5379 (foglio n.54, particelle 113/p-114/p-120/p-121/p-123/p; foglio n.70 particelle 5/p-19/p-184-606/p).
- Tare e incolti e manufatti: ettari 2,0943 ettari (foglio n.54, particelle 111/p-113/p-114/p-115/p-121/p-123/p-369/p-394/p; foglio n.70 particelle 4/p-8/p-9/p-10/p-11/p-14/p-18/p-19/p-20/p-21/p-43/p-44/p-45/p-48/p-148/p-151/p-185/p -195/p-571/p-606/p-607-608).

La consistenza dei beni espressa in termini di superficie commerciale, è stata rilevata a seguito delle misurazioni effettuate durante il sopralluogo e sulla base



della documentazione grafica disponibile. Per le strutture da sanare in adiacenza e/o a servizio di altri immobili (spogliatoio, locali tecnici e tettoia adibita a fienile) la superficie indicata è stata calcolata utilizzando le dimensioni perimetrali da spigolo a spigolo degli immobili.

I valori ottenuti per ciascun bene sono così riassunti:

Bene A:

piano terra adibito ad uso abitativo e a servizio dell'agricoltura, con portico e locali accessori

Superficie utile interna	mq	125,76
Muri portanti (50%) max 10%	mq	12,57
Locali accessori (25%)	mq	2,65
Portico (30%)	mq	3,78
Totale superficie commerciale	mq	144,76

piano primo adibito ad uso abitativo

Superficie utile interna	mq	131,04
Terrazzo (30%)	mq	4,75
Muri portanti (50%) max 10%	mq	1,31
Totale superficie commerciale	mq	148,89

Il valore della consistenza del fabbricato A, adibito a parte ad abitazione e parte a servizio dell'agricoltura, espressa in superficie commerciale, come sopra calcolata è complessivamente pari a 293,65 mq che si arrotonda a **290,00 mq** (duecentonovanta metri quadrati).

Bene B:

piano terra adibito ad abitazione

Superficie utile interna	mq	56,60
Muri divisorii (100%) max 10%	mq	1,60
Muri portanti (50%) max 10%	mq	5,66
Totale superficie commerciale	mq	63,86

Bene C:

piano terra adibito rimessa



Superficie utile interna	mq	233,84
Muri portanti (50%) max 10%	mq	3,76
Totale superficie commerciale	mq	237,60

Bene D:

porzione al piano terra adibita a deposito e stalla

Superficie utile interna	mq	72,00
Muri portanti (50%) max 10%	mq	7,20
Totale superficie commerciale	mq	79,20

porzione al piano terra adibita a rimessa

Superficie utile interna	mq	216,93
Muri portanti (50%) max 10%	mq	2,10
Totale superficie commerciale	mq	219,03

Il valore della consistenza complessiva del fabbricato D, espressa in superficie commerciale, come sopra calcolata è complessivamente pari a **298,00 mq** distinta in una **porzione adibita a deposito e ad uso stalla** di 79,20 mq che si arrotonda a **79,00 mq** (settantanove metri quadrati) e una **porzione adibita a rimessa** di 219,03 mq che si arrotonda a **219,00 mq** (duecento diciannove metri quadrati).

Bene E:

piano terra adibito impianto di compostaggio

Superficie utile interna	mq	591,44
Muri portanti (50%) max 10%	mq	40,35
Totale superficie commerciale	mq	631,79

Il valore della consistenza complessiva del fabbricato E adibito impianto di compostaggio, espressa in superficie commerciale, come sopra calcolata è pari a 631,79 mq che si arrotonda **630,00 mq** (sei centotrenta metri quadrati).

Bene F/parte - Superfici a ufficio e servizi

Superficie utile interna	mq	35,30
Muri divisorii (100%) max 10%	mq	0,60
Muri portanti (50%) max 10%	mq	3,50
Totale superficie commerciale	mq	39,40



Bene F/parte - Superfici adibite a locali tecnici

Superficie utile interna P1S	mq	39,60
Superficie utile interna PT	mq	54,00
Muri divisori (100%) max 10%	mq	1,30
Muri portanti (50%) max 10%	mq	5,40
Totale superficie commerciale	mq	100,30

Bene F/parte - Superfici adibite a stalla

Superficie utile interna	mq	1396,50
Muri portanti (50%) max 10%	mq	97,20
Totale superficie commerciale	mq	1493,70

Bene F/parte - Superfici vasca raccolta liquami

Vasca	mq	188,00
Totale superficie commerciale	mq	188,00

Bene G:

strutture in adiacenza e/o a servizio di altri immobili (spogliatoio, tettoia adibita fienile e locale tecnico) da sanare

fabbricato adibito a spogliatoio	mq	17,92
fabbricato adibito a locale tecnico	mq	5,42
tettoia adibito a fienile	mq	75,00

Il valore della consistenza delle **strutture in adiacenza e/o a servizio di altri immobili da sanare**, espressa in superficie commerciale, come sopra calcolata è pari a **17,00 mq** (diciassette metri quadrati) per lo spogliatoio, 5,42 mq che si arrotonda a **5,00 mq** (cinque metri quadrati) per il fabbricato adibito a locale tecnico e pari a **75,00 mq** (settanta cinque metri quadrati) per la tettoia adibita fienile.

appezzamenti di terreni di varia natura

Terreni	ettari
Superficie a seminativo	5,0953
Superficie a prato e pascolo	6,6095
Superficie boscate	23,3957
Superfici olivetate	1,5379
Aree di sedime e pertinenza dei fabbricati, tare e incolti	4,0498
Totale	40,6882



I terreni sono in prevalenza costituiti da boschi (23,3957 ettari) oltre che da superfici a prati e pascolo (6,6095 ettari), uliveto (1,5379 ettari) e seminativi (5,0953 ettari), il resto è rappresentato da aree di sedime e di pertinenza dei fabbricati e da tare e incolti (4,0498 ettari).

10. VALUTAZIONE

Si procederà ora ad attribuire agli immobili oggetto di esecuzione, prima descritti, il più probabile valore di mercato, riferito alla data del presente elaborato.

Nella determinazione del valore, il CTU ritiene opportuno adottare il metodo comparativo o per confronto diretto, perché ne sussistono i presupposti di applicabilità:

- presenza nella stessa zona di beni simili per condizioni intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono i recenti valori di compravendita;
- esistenza di parametri normali (superficie utile, superficie commerciale, ecc.) comuni ai beni da confrontare.

La ricerca dei più recenti valori di compravendita è stata fatta sentendo studi tecnici, studi notarili e agenzie immobiliari, confrontando i dati così ottenuti con quelli già in possesso dello scrivente. Si sono anche consultate le principali banche dati disponibili sulla rete (OMI, Camera di Commercio) e i più diffusi portali di vendite immobiliari.

L'elemento comune di confronto tra i beni simili considerati e i beni oggetto di stima, è il metro quadrato, riferito alla superficie commerciale per i fabbricati e alla superficie catastale per i terreni. Si precisa che, nel valore del fabbricato, è compreso il valore dell'area di sedime e della corte propria annessa. Con questo



procedimento si è addivenuti alla determinazione dei prezzi medi di compravendita, registrati negli ultimi mesi, per immobili con caratteristiche simili a quelle dei beni pignorati.

I valori registrati, per le tipologie d'uso evidenziate presso il Comune di Assisi, in località Biagiano, come descritte e raggruppate al paragrafo 3, sono stati i seguenti:

- fabbricato rurale su due livelli, adibito ad uso abitativo e a servizio dell'agricoltura: da €/mq 600,00 a €/mq 700,00
- fabbricato di civile abitazione al piano terra: da €/mq 800,00 a €/mq 900,00
- tettoia adibita a rimessa: da €/mq 100,00 a €/mq 140,00
- fabbricato rurale su un unico livello, adibito a stalla, deposito e rimessa: da €/mq 100,00 a €/mq 200,00
- fabbricato agricolo adibito a impianto di compostaggio: da €/mq 250,00 a €/mq 350,00
- fabbricati agricoli adibiti a stalle e locali tecnici: da €/mq 500,00 a €/mq 600,00
- vasca raccolta liquami: da €/mq 150,00 a €/mq 250,00
- spogliatoio (da sanare): da €/mq 650,00 a €/mq 750,00
- locale tecnico (da sanare): da €/mq 20,00 a €/mq 30,00
- fienile (da sanare): da €/mq 20,00 a €/mq 30,00
- superficie a seminativo: da €/ha 8.000,00 a €/ha 10.000,00
- superficie a prato e pascolo: da €/ha 2.800,00 a €/ha 3.200,00
- superficie boscata: da €/ha 1.800,00 a €/ha 2.200,00



- superficie olivetata: da €/ha 17.000,00 a €/ha 19.000,00
- aree di sedime, tare e incolti: da €/ha 400,00 a €/ha 600,00

Moltiplicando i valori medi unitari sopra determinati per le relative estensioni superficiali e, applicando le opportune correzioni di stima, espresse in percentuale sul totale, che tengono conto delle finiture, dello stato di manutenzione e conservazione e della mancanza di garanzie per vizi occulti nonché dell'importo complessivo delle spese relative alle pratiche di regolarizzazione urbanistica e catastale e di quelle necessarie per il rilascio del certificato di agibilità/abitabilità dei beni ove occorre, si ottiene il valore di mercato complessivo del compendio immobiliare di Assisi, in via Biagiano. Per quanto riguarda la presenza del contratto di locazione, lo scrivente ritiene che questi non pregiudicano il valore di mercato né l'appetibilità e la commerciabilità dei beni.

- fabbricato rurale su due livelli (piano terra e primo), adibito ad uso abitativo e a servizio dell'agricoltura: mq 290,00 * €/mq 650,00 = € 188.500,00
- fabbricato di civile abitazione al piano terra: mq 63,86 * €/mq 850,00 = € 54.281,00
- tettoia adibita a rimessa: mq 237,60 * €/mq 120,00 = € 28.512,00
- fabbricato rurale su un unico livello, adibito a stalla, deposito e rimessa: mq 298,00 * €/mq 150,00 = € 44.700,00
- fabbricato agricolo adibito a impianto di compostaggio: mq 630,00 * €/mq 300,00 = € 189.000,00
- fabbricati agricoli adibiti a stalle e locali tecnici: mq 1.633,40 * €/mq 550,00 =



€ 898.370,00

- vasca raccolta liquami: mq 188,00 * €/mq 200,00 = € 37.600,00
- Spogliatoio (da sanare): mq 17,00 * €/mq 700,00 = € 11.900,00
- locale tecnico (da sanare): mq 5,00 * €/mq 25,00 = € 150,00
- Fienile (da sanare): mq 75,00 * €/mq 25,00 = € 1.875,00
- Superficie a seminativo: ha 5,0953 * € 9.000,00 = € 45.857,70
- Superficie a prato e pascolo: ha 6,6095 * € 3.000,00 = € 19.828,50
- Superficie boscata: ha 23,3957 * € 2.000,00 = € 46.791,40
- Superficie olivetata: ha 1,5379 * € 18.000,00 = € 27.682,20
- Aree di sedime, tare e incolti: ha 4,0498 * € 500,00 = € 2.024,90

Per l'intero compendio dei beni pignorati (Beni A-B-C-D-E-F-G) ubicati nel Comune di Assisi, in via Biagiano, costituiti da terreni di diversa natura, con sovrastanti fabbricati rurali e annessi (in parte da sanare), della superficie catastale complessiva di metri quadrati 40.6882 compresa l'area di sedime degli immobili si stima un valore di € 1.597.047,70 (diconsi Euro un milione cinquecentonovantasettemila quarantasette/70).

Trattandosi di vendita di beni che necessitano di pratiche di regolarizzazione urbanistica (pratiche edilizie in sanatoria, agibilità/abitabilità) nonché di verifica dei progetti strutturali e catastale (tipi mappali, DOCFA, denunce di variazione), nonché acquisizione della certificazione di prestazione energetica (APE) lo scrivente ritiene opportuno e necessario applicare una riduzione del 4% sul valore come sopra calcolato:

- **€ 1.597.047,70* (-4%) = € 1.533.165,79**



Si stima infine per i beni pignorati del Comune di Assisi, in via Biagiano un valore di € 1.533.165,79 che si arrotonda a € 1.533.000,00 (diconsi Euro un milione cinquecentotrentatremila/00).

Tutte le valutazioni, anche se basate su parametri di superficie, sono da intendersi a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutte le relative pertinenze ed accessioni, diritti, azioni e ragioni e con tutte le servitù attive e passive di cui si giovano e o sono gravate, nonché con tutti i patti a favore e contro, comprensive dei proporzionali diritti sulle parti comuni.

11. ELENCO ALLEGATI

- 0) Documentazione fotografica
- 1) Comunicazioni inizio operazioni peritali e sopralluogo con PEC del 01-08-2022
- 2) Verbale di sopralluogo del 25-08-2022
- 3) Visura storica CCIAA di Perugia
- 4) Comunicazioni nuovo sopralluogo con PEC del 28-08-2022
- 5) Verbale di sopralluogo del 23-09-2022,
- 6) Contratto di affitto n.3977
- 7) Scheda di validazione 2022
- 8) Provvedimento del 07-11-2022
- 9) Estratto di mappa – Comune di Assisi foglio 70 part.574
- 10) Visura storica per immobile – NCEU Comune di Assisi foglio 70 part.573
- 11) Planimetria u.i.u. – NCEU Comune di Assisi foglio 70 part.573



- 12) Visura storica per immobile – NCT Comune di Assisi foglio 70 part.573
- 13) Elaborato planimetrico – Comune di Assisi foglio 70 part.574
- 14) Elenco subalterni – Comune di Assisi foglio 70 part.574
- 15) Visura storica per immobile – NCEU Comune di Assisi foglio 70 part.574/sub.3
- 16) Planimetria u.i.u. – NCEU Comune di Assisi foglio 70 part.574/sub.3
- 17) Visura storica per immobile – NCEU Comune di Assisi foglio 70 part.574/sub.7
- 18) Planimetria u.i.u. – NCEU Comune di Assisi foglio 70 part.574/sub.7
- 19) Visura storica per immobile – NCEU Comune di Assisi foglio 70 part.574/sub.8
- 20) Visura storica per immobile – NCT Comune di Assisi foglio 70 part.574
- 21) Visura storica per immobile – NCEU Comune di Assisi foglio 70 part.12
- 22) Planimetria u.i.u. – NCEU Comune di Assisi foglio 70 part.12
- 23) Visura storica per immobile – NCT Comune di Assisi foglio 70 part.12
- 24) Estratto di mappa – Comune di Assisi foglio 54 part.393
- 25) Elenco subalterni – Comune di Assisi foglio 54 part.366
- 26) Visura storica per immobile – NCEU Comune di Assisi foglio 54 part.366
- 27) Planimetria u.i.u. – NCEU Comune di Assisi foglio 54 part.366
- 28) Visura storica per immobile – NCT Comune di Assisi foglio 54 part.366
- 29) Elaborato planimetrico – Comune di Assisi foglio 54 part.393
- 30) Elenco subalterni – Comune di Assisi foglio 54 part.393



- 31) Visura storica per immobile – NCEU Comune di Assisi foglio 54 part.393
- 32) Planimetria u.i.u. – NCEU Comune di Assisi foglio 54 part.393
- 33) Visura storica per immobile – NCT Comune di Assisi foglio 54 part.393
- 34) Foglio di mappa – Comune di Assisi foglio 54
- 35) Foglio di mappa – Comune di Assisi foglio 70
- 36) Visura storica per immobile – NCT Comune di Assisi foglio 54 part.111
- 37) Visura storica per immobile – NCT Comune di Assisi foglio 54 part.113
- 38) Visura storica per immobile – NCT Comune di Assisi foglio 54 part.114
- 39) Visura storica per immobile – NCT Comune di Assisi foglio 54 part.115
- 40) Visura storica per immobile – NCT Comune di Assisi foglio 54 part.120
- 41) Visura storica per immobile – NCT Comune di Assisi foglio 54 part.121
- 42) Visura storica per immobile – NCT Comune di Assisi foglio 54 part.123
- 43) Visura storica per immobile – NCT Comune di Assisi foglio 54 part.369
- 44) Visura storica per immobile – NCT Comune di Assisi foglio 54 part.394
- 45) Visura storica per immobile – NCT Comune di Assisi foglio 70 part.1
- 46) Visura storica per immobile – NCT Comune di Assisi foglio 70 part.2
- 47) Visura storica per immobile – NCT Comune di Assisi foglio 70 part.3
- 48) Visura storica per immobile – NCT Comune di Assisi foglio 70 part.4
- 49) Visura storica per immobile – NCT Comune di Assisi foglio 70 part.5



- 50) Visura storica per immobile – NCT Comune di Assisi foglio 70 part.8
- 51) Visura storica per immobile – NCT Comune di Assisi foglio 70 part.9
- 52) Visura storica per immobile – NCT Comune di Assisi foglio 70 part.10
- 53) Visura storica per immobile – NCT Comune di Assisi foglio 70 part.11
- 54) Visura storica per immobile – NCT Comune di Assisi foglio 70 part.14
- 55) Visura storica per immobile – NCT Comune di Assisi foglio 70 part.18
- 56) Visura storica per immobile – NCT Comune di Assisi foglio 70 part.19
- 57) Visura storica per immobile – NCT Comune di Assisi foglio 70 part.20
- 58) Visura storica per immobile – NCT Comune di Assisi foglio 70 part.21
- 59) Visura storica per immobile – NCT Comune di Assisi foglio 70 part.35
- 60) Visura storica per immobile – NCT Comune di Assisi foglio 70 part.36
- 61) Visura storica per immobile – NCT Comune di Assisi foglio 70 part.37
- 62) Visura storica per immobile – NCT Comune di Assisi foglio 70 part.38
- 63) Visura storica per immobile – NCT Comune di Assisi foglio 70 part.43
- 64) Visura storica per immobile – NCT Comune di Assisi foglio 70 part.44
- 65) Visura storica per immobile – NCT Comune di Assisi foglio 70 part.45
- 66) Visura storica per immobile – NCT Comune di Assisi foglio 70 part.46
- 67) Visura storica per immobile – NCT Comune di Assisi foglio 70 part.47
- 68) Visura storica per immobile – NCT Comune di Assisi foglio 70 part.48



- 69) Visura storica per immobile – NCT Comune di Assisi foglio 70 part.49
- 70) Visura storica per immobile – NCT Comune di Assisi foglio 70 part.148
- 71) Visura storica per immobile – NCT Comune di Assisi foglio 70 part.150
- 72) Visura storica per immobile – NCT Comune di Assisi foglio 70 part.151
- 73) Visura storica per immobile – NCT Comune di Assisi foglio 70 part.183
- 74) Visura storica per immobile – NCT Comune di Assisi foglio 70 part.184
- 75) Visura storica per immobile – NCT Comune di Assisi foglio 70 part.185
- 76) Visura storica per immobile – NCT Comune di Assisi foglio 70 part.186
- 77) Visura storica per immobile – NCT Comune di Assisi foglio 70 part.195
- 78) Visura storica per immobile – NCT Comune di Assisi foglio 70 part.216
- 79) Visura storica per immobile – NCT Comune di Assisi foglio 70 part.571
- 80) Visura storica per immobile – NCT Comune di Assisi foglio 70 part.606
- 81) Visura storica per immobile – NCT Comune di Assisi foglio 70 part.607
- 82) Visura storica per immobile – NCT Comune di Assisi foglio 70 part.608
- 83) Visura storica per immobile – NCT Comune di Assisi foglio 54 part.112
- 84) Visura storica per immobile – NCT Comune di Assisi foglio 54 part.118
- 85) Visura storica per immobile – NCT Comune di Assisi foglio 54 part.122
- 86) Visura storica per immobile – NCT Comune di Assisi foglio 54 part.365
- 87) Visura storica per immobile – NCT Comune di Assisi foglio 70 part.13



- 88) Visura storica per immobile – NCT Comune di Assisi foglio 70 part.15
- 89) Visura storica per immobile – NCT Comune di Assisi foglio 70 part.17
- 90) Visura storica per immobile – NCT Comune di Assisi foglio 70 part.575
- 91) Estratto di PRG e art.2.2.5 e 5.1.4 NTA
- 92) CDU del 13-01-2023
- 93) Copia concessione edilizia n.4614 del 27-04-2002
- 94) Copia permesso di costruire n.33 del 25-02-2014
- 95) Copia concessione a costruire n.91 del 09-03-1987
- 96) Copia concessione edilizia n.149 del 07-04-2003
- 97) Copia permesso in sanatoria n.5 del 02-11-2005
- 98) Copia D.I.A. n.519 del 05-12-2005
- 99) Copia autorizzazione edilizia n.67 del 31-01-2006
- 100) Copia D.I.A. n. 143 del 20-07-2010
- 101) Copia autorizzazione edilizia n.581 del 07-11-2012
- 102) Copia Segnalazione Certificata di Inizio Attività n.2 del 13-01-2016
- 103) Copia certificato di agibilità n.170/2004 del 07-11-2004
- 104) Copia permesso di costruire n. 366 del 30-09-2008
- 105) Copia permesso di costruire n. 35 del 25-01-2010
- 106) Copia permesso di costruire n. 255 del 15-07-2010



107) Copia permesso di costruire n. 132 del 11-06-2013

108) Copia certificato di agibilità n.251/2010 del 18-05-2011

109) Copia Segnalazione Certificata di Inizio Attività n.244 del 03-10-2010

————— ¶ —————

Tanto il sottoscritto doveva riferire in evasione dell'incarico ricevuto.

Letto, confermato e sottoscritto, s.e.o.

Perugia, 27 gennaio 2023

Il CTU: dr. agr. Michele Paladino

 ASTALEGALE.NET



 ASTALEGALE.NET

