

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

* * * * *

E.I. n° 53/2021 R.G. Es. riunita con E.I. n° 165/2022 R.G. Es.

Promossa:

- JULIET S.P.A., domiciliata presso lo studio dell'Avv. Giovan Battista Santangelo in Via Antonio Bertoloni n° 29 – Roma

contro: *

Esecutata

Esecutata

Esecutata

* * * * *

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO

Ill.mo Sig. Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Giulia Maria Lignani, nell'Esecuzione Immobiliare di cui all'oggetto, la S.V.I., il giorno 18 Giugno 2021 nominava C.T.U. il sottoscritto Ing. Riccardo Ricci.

Il sottoscritto in data 28 Giugno 2021 accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito di "Bene e fedelmente procedere alle operazioni affidategli al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità" ricevendo l'incarico, prima di ogni altra attività, di controllare la completezza dei documenti di cui all'Art. 567 co. 2 c.p.c., segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, e successivamente di rispondere ai seguenti quesiti, provvedendo, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione alle parti a mezzo posta, e-mail o fax, dell'inizio delle operazioni peritali, e previo accesso nell'immobile da valutare:

- 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., all'art. 498 co. 2 c.p.c., all'art. 599 co. 2



- c.p.c., segnalando immediatamente (senza attendere, quindi, la scadenza del termine per il deposito della relazione) al Giudice quelli mancanti o inidonei;
- 2) qualora l'esperto abbia verificato che la suddetta documentazione è completa ed idonea, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, comunichi alle parti a mezzo posta, e-mail o pec, l'inizio delle operazioni peritali, da intraprendersi entro 30 giorni dall'avvenuta accettazione dell'incarico;
 - 3) 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;
 - 4) ad una sommaria elencazione e descrizione sintetica dei beni, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), del contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) delle caratteristiche e della destinazione della zona e dei servizi da essa offerti; degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, identificando ciascun immobile con una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo;
 - 5) a verificare il titolo di proprietà e la sussistenza di eventuali diritti di comproprietà (specificando se si tratta di comunione legale tra coniugi o altro) o di altri diritti parziali, ovvero indicando chiaramente il diverso diritto o quota pignorata, distinguendola per ciascuno dei debitori esecutati;
 - 6) 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;
 - 7) ad individuare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura



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

- 8) 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.
- 9) ad individuare i precedenti proprietari nel ventennio elencando ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile prodotta dal creditore precedente;
- 10) alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di esistenza di opere abusive, della possibilità di sanatoria ai sensi delle Leggi nn. 47/85 e 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, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28



febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 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 della stima;

- 11) ad esprimere il proprio motivato parere sulla opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e, in caso affermativo, procedere alla formazione di uno o più lotti (preferibilmente il minor numero possibile, in modo da contenere costi ed operazioni) identificando i nuovi confini.

Nel caso in cui la formazione di più lotti comporti attività necessarie per il frazionamento, il perito indicherà comunque nella perizia il valore di un lotto comprensivo degli immobili non frazionati, nel caso chiedendo autorizzazione al G.E. di procedere ad effettuare il frazionamento necessario per formare più lotti ed allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

- 12) a descrivere analiticamente ciascuno dei beni compresi nel lotto [un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL" (appartamento, capannone ecc.) con riferimento alla lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima" di cui sub 2)]; ad indicare la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ad indicare in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; ad indicare nei medesimi paragrafi altresì le caratteristiche strutturali del bene e le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi, tramezzature interne, pavimentazione, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico etc..) precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; ad indicare altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.);
- 13) 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;
- 14) 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;
- 15) accertare, con adeguata motivazione, il valore di mercato dell'immobile con indicazione del criterio di stima utilizzato, anche in relazione ad eventuale incidenza sul valore dello stesso della condizioni di regolarità (o meno) amministrativa, e di stato libero o meno esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi; altri oneri o pesi; e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico – catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente; Consideri, a tal fine, anche la assenza di garanzia per vizi a tutela dell'acquirente. Dovrà essere indicato il valore di ciascun cespite, anche in caso siano compresi nello stesso lotto;
- 16) ad identificare, **nel caso di pignoramento di quota indivisa**, i comproprietari e a 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;
- 17) ad allegare a ciascuna relazione di stima almeno due **fotografie** esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale,



copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, il certificato di definitiva valutazione e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; in particolare, a depositare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;

- 18) a procedere ad accesso forzoso, autorizzandolo sin da ora, con ausilio della Forza Pubblica e di un fabbro, nel caso in cui il debitore e/o gli occupanti, siano irreperibili o non collaborino, ai fini del sopralluogo, dopo l'invio di almeno una raccomandata con ricevuta di ritorno, previa comunicazione al GE, della intenzione di procedere all'accesso forzoso.
- 19) 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.);
- 20) **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 della udienza per il rispetto dei termini di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c., provvedendo altresì alla notifica alle parti;
- 21) L'esperto, terminata la relazione, come previsto dall'art. 173 bis d.a. c.p.c., dovrà inviarne copia ai creditori precedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, nel termine di almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata con il presente provvedimento ai sensi dell'articolo 569 del c.p.c., a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi e ad allegare all' originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii.

Il G.E. disponeva che il creditore procedente versasse entro 30 giorni al Perito estimatore a titolo di acconto spese future, la somma di euro 600,00 rimborsabili in prededuzione in sede di riparto.



Il G.E. assegnava al C.T.U. termine sino a 30 giorni prima della prossima udienza per il deposito telematico presso la Cancelleria del Giudice dell'Esecuzione dei seguenti atti:

- quale atto principale, in formato rigorosamente PDF nativo testuale (e non quindi, scannerizzato), con la perizia, senza allegati;
- in allegato, un'ulteriore copia della perizia, in file denominato "Perizia" in formato word contenente la relazione peritale;
- in allegato, un'ulteriore copia della perizia denominata "copia perizia Privacy", con omissis dei dati personali del debitore e di eventuali terzi (anche dalle fotografie, con appositi oscuramenti);
- gli allegati alla perizia quali singoli allegati, ciascuno denominato con descrizione sintetica del documento (le fotografie potranno essere contenute in un unico file);
- quale ulteriore eventuale allegato, in formato word, bozza di ordinanza di vendita in cui dovranno essere riportati per ciascun lotto i seguenti dati: la corretta e attuale indicazione dei dati catastali, dei confini, dell'ubicazione degli immobili, l'esatta descrizione dei diritti che vengono posti in vendita, precisando per ciascuno immobile i diritti e le quote eventualmente spettanti a ciascuno esecutato con l'indicazione sintetica della presenza di eventuali vincoli o gravami giuridici non eliminabili dalla procedura, la necessità o meno di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, lo stato di occupazione e gli estremi dell'eventuale titolo di occupazione (contratto di affitto o locazione).
- contestualmente al deposito telematico riconsegnare in Cancelleria la documentazione tecnica e una copia di cortesia di quanto già depositato telematicamente, contestualmente al deposito telematico (e comunque non oltre 7 giorni oltre lo stesso).
- In assenza di provvedimenti espressi del G.E o di altri giudici competenti il perito stimatore **non potrà interrompere o sospendere** le operazioni peritali, neppure in presenza di richieste delle parti o di terzi.

Il G.E. autorizzava Il C.T.U., al fine dell'incarico conferito, ad accedere ad ogni documento mancante concernente gli immobili pignorati, necessario o utile per l'espletamento dell'incarico (con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile), in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del



Condominio, acquisendone anche copia semplice, non trovando applicazione nel caso di specie i limiti di cui alla L. 31/12/96 n. 675 come modificata; autorizzava altresì il C.T.U. a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo all'esecutato ovvero all'occupante l'immobile pignorato.

Il G.E. disponeva che il perito depositasse la relazione di stima almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata con il provvedimento di nomina, come previsto dall'art. 173 bis d.a. c.p.c.;

avvisava le parti che copia della perizia sarebbe stata loro inviata dal perito al momento del deposito a mezzo PEC ovvero, se non fosse possibile, a mezzo telefax o posta ordinaria;

ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., le parti potranno sino a 15 giorni prima della udienza inviare direttamente all'esperto stimatore note di osservazioni alla relazione di stima con gli stessi mezzi; in tal caso l'esperto dovrà comparire all'udienza per rendere i chiarimenti, come espressamente previsto dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;

autorizzava le parti, qualora avessero provveduto nel termine sopra indicato alla trasmissione al perito, a depositare telematicamente in tempo utile per l'udienza le stesse note;

avvertiva le parti che in mancanza dell'invio all'esperto delle note nel termine indicato, di contro, non avrebbero potuto essere formulate osservazioni alla perizia che potessero richiedere chiarimenti da parte dell'esperto.

La causa veniva rinviata dal G.E. all'Udienza del 15 Febbraio 2022, alle ore 9.45.

Non venivano nominati C.T. di parte.

Il sottoscritto C.T.U. in accettazione e adempimento all'incarico ricevuto, esaminava gli atti di causa e i documenti allegati relativi all'Esecuzione Immobiliare in oggetto, riscontrando la regolarità e la completezza della documentazione.

In data 17/09/2021 il C.T.U., in considerazione che per l'espletamento dell'incarico sarebbe stato necessario la duplicazione delle attività presso due Amministrazioni comunali, che avrebbero richiesto un impegno temporale prolungato e di difficile quantificazione, della notevole entità del patrimonio immobiliare pignorato, della situazione di difficoltà lavorativa a causa dell'emergenza sanitaria e del gravoso impegno per le stesse Amministrazioni relativamente alle numerose richieste di accesso agli atti ad esse pervenute per usufruire del Superbonus 110%, che avevano oberato il servizio verso il pubblico provocando rilevanti ritardi, anche di diversi mesi,



inoltrava prima istanza di proroga di 180 giorni dei termini per il completamento delle operazioni peritali (All. 1).

In data 13/10/2021 il C.T.U. riceveva comunicazione e-mail dal legale procedente Avv. Giovan Battista Santangelo con richiesta di verifica della congruità del canone di locazione stipulato dal debitore con contratto del 05/03/2020, autorizzata dal G.E. in data 23/11/2021 (All. 2/1-14).

In data 20/01/2022 tramite trasmissione PEC il C.T.U. inoltrava istanza di accesso agli atti presso il Comune di Gubbio (All. 3/1-3) e presso il Comune di Umbertide (All. 4/1-3).

Lo stesso giorno il C.T.U., tramite accordi telefonici, concordava con il Custode Giudiziario I.V.G. di Perugia il primo accesso presso gli immobili oggetto di esecuzione congiuntamente allo stesso C.G. per il giorno 03/02/2022 alle ore 11.00 in località Camporeggiano – Gubbio.

In data 25/01/2022, in considerazione che le operazioni peritali per l'acquisizione della documentazione urbanistica, propedeutica alle necessarie verifiche documentali e sui luoghi si erano dilungate e si erano protratte oltre le iniziali aspettative temporali dell'emergenza sanitaria, delle restrizioni nelle disposizioni di accesso ai pubblici uffici e dei gravosi impegni delle Amministrazioni comunali, anche in considerazione dell'ampliamento del quesito relativamente alla richiesta della congruità dell'affitto di un fondo rustico da parte del legale del debitore esecutato Avv. Giovan Battista Santangelo, il C.T.U. inoltrava seconda istanza di proroga di 120 giorni dei termini per il completamento delle operazioni peritali (All. 5).

In data 16/02/2022 il C.T.U. riceveva trasmissione PEC dal Tribunale Civile di Perugia con allegato il Verbale di udienza del 15/02/2022 e l'autorizzazione del G.E. alla proroga richiesta con nuovo termine per il deposito della relazione peritale al 30/04/2022 (All. 6/1-3).

In data 22/04/2022 il C.T.U., tramite trasmissione PEC inoltrava presso il Comune di Gubbio richiesta di C.D.U. Certificati Di Destinazione Urbanistica (All. 7/1-3) e di Esistenza e Destinazione dei Vincoli Urbanistici (All. 8/1-2).

In data 28/04/2022 il C.T.U., tramite trasmissione PEC inoltrava presso il Comune di Umbertide richiesta di C.D.U. Certificati Di Destinazione Urbanistica e di Esistenza e Destinazione dei Vincoli Urbanistici (All. 9/1-3).

Nel corso delle operazioni peritali il C.T.U., in seguito a ricerche sull'esistenza di



contratti di locazione in essere per gli immobili oggetto di pignoramento, reperiva un atto di compravendita di alcuni degli immobili predetti (All. 10/1-15), alienati ad altre società terze alla procedura esecutiva, sottoscritti, registrati e trascritti antecedentemente all'esecuzione immobiliare.

Più precisamente:

COMUNE DI UMBERTIDE

1) C.F. Foglio 32, part. 573 sub. 4

PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Vocabolo Coltronara I snc, Piano T, unità collabente, senza altri dati di classamento;

2) C.F. Foglio 32, part. 573 sub. 8

PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Vocabolo Coltronara I snc, Piano 1, unità collabente, senza altri dati di classamento;

3) C.F. Foglio 32, part. 573 sub. 5

PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE DEPOSITO

Vocabolo Coltronara I snc, Piano T, unità collabente, senza altri dati di classamento;
intestati a:

per 1/1 dei diritti della proprietà.

4) C.F. Foglio 32, part. 573 sub. 3

PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE MAGAZZINO

Vocabolo Coltronara I snc, Piano T, unità collabente, senza altri dati di classamento;

5) C.F. Foglio 32, part. 573 sub. 1

AREA URBANA SCOPERTA DI PERTINENZA ALLE UNITA' IMMOBILIARI

Vocabolo Coltronara I snc, Piano T, Sup. Cat. 4.180 mq, senza altri dati di classamento;

intestati a:

-

per 1/2 dei diritti della proprietà

-

per 1/2 dei diritti della proprietà.

6) C.F. Foglio 32, part. 573 sub. 7

PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Vocabolo Coltronara I snc, Piano T, unità collabente, senza altri dati di classamento;



7) C.F. Foglio 32, part. 573 sub. 9

PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Vocabolo Coltronara I snc, Piano 1, unità collabente, senza altri dati di classamento;
attualmente intestati a:

-

per 1/1 dei diritti della proprietà.

Quindi, di fatto, la

sono i legittimi proprietari dei suddetti immobili 1)-2)-3)-4)-5)-6)-7).

In data 05/05/2022 il C.T.U. riceveva trasmissione PEC dal C.G. IVG con la quale comunicava che era urgente acquisire tutta la documentazione inerente l'occupazione dei locali oggetto di esecuzione e la richiesta della verifica se i contratti di locazione fossero registrati avanti al Notaio e risultassero tra i vincoli e quindi effettivamente trascritti, eventualmente conoscendone gli estremi di trascrizione (All. 11).

Lo stesso giorno, tramite comunicazione e-mail, il C.T.U. inoltra all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Perugia istanza di verifica dei contratti in essere relativi all'esecuzione immobiliare (All. 12).

In data 10/05/2022 il C.T.U. inoltra istanza al G.E. di istruzioni circa l'eventuale esclusione degli immobili 1)-2)-3)-4)-5)-6)-7) già trasferiti di proprietà e la restrizione del pignoramento per l'E.I. n° 53/2021 R.G. Es., JULIET S.P.A. c/o

\\l. 13/1-3), di proroga dei termini per il completamento delle operazioni peritali, con la prosecuzione delle operazioni peritali limitata a tutti gli altri immobili rimanenti, così come da atto di pignoramento dell'Avv. Giovan Battista Santangelo.

In data 15/05/2022 il C.T.U. riceveva trasmissione PEC dal Tribunale Civile di Perugia con allegato il provvedimento del G.E. con disposizione che il perito provvedesse alla stima dei beni immobili effettivamente di proprietà dell'esecutata (All. 14/1-3).

In data 17/05/2022 il C.T.U. riceveva trasmissione PEC dal Tribunale Civile di Perugia con allegata l'istanza di differimento udienza con contestuale proroga del termine concesso al C.T.U. per il deposito della perizia di stima al 28/05/2022 (All. 15/1-3).

In data 01/06/2022 il C.T.U. riceveva trasmissione PEC dal Comune di Umbertide con la comunicazione che per l'immobile fabbricato pignorato nel Comune di Umbertide nell'ambito della procedura esecutiva non erano stati rilasciati titoli urbanistici abilitativi



(All. 16).

In data 14/06/2022 il C.T.U. riceveva comunicazione e-mail dall'Agenza delle Entrate, Ufficio del Territorio di Perugia, con l'informativa che la richiesta del 05/05/2022 per la verifica dei contratti in essere relativi all'esecuzione immobiliare, dovrà essere inoltrata per competenza a Roma, Ufficio territoriale di Roma 4 – Collatino, sede della società eseguita (All. 17).

Sempre in data 14/06/2022 il Comune di Gubbio inviava al C.T.U., tramite comunicazione e-mail WeTransfer, la documentazione reperita relativa all'accesso agli atti amministrativi richiesta il 20/01/2022 (All. 18).

In data 14/06/2022 il C.T.U. riceveva comunicazione e-mail dall'Agenza delle Entrate, Ufficio del Territorio di Città di Castello, con l'informativa che per la verifica dei contratti in essere relativi all'esecuzione immobiliare, sarebbe stata necessaria la richiesta di 22 contratti presso l'archivio di Roma, con tempistiche di circa tre settimane (All. 19).

In data 20/06/2022, in considerazione che il Comune di Gubbio aveva appena ottemperato solo il giorno 14/06/2022 alla richiesta di accesso agli atti del 20/01/2022, dell'istanza inoltrata il 05/05/2022 all'Agenza delle Entrate per la messa a disposizione dei contratti di locazione registrati presso l'Ufficio del Registro relativi agli immobili eseguiti e preso anche atto dell'istanza del legale procedente Avv. Giovan Battista Santangelo del 27/05/2022 di differimento ad altra data dell'udienza ex art. 569 cod. proc. civ. con contestuale richiesta di proroga dell'attuale termine concesso al C.T.U. per il deposito della perizia di stima, il C.T.U. inoltrava terza istanza di proroga dei termini per il completamento delle operazioni peritali (All. 20/1-2).

In data 28/06/2022 il C.T.U. riceveva trasmissione PEC dal Tribunale Civile di Perugia con allegato il Verbale di udienza del 28/06/2022 con il quale il G.E. concedeva la terza proroga richiesta con nuovo termine per il deposito della relazione peritale al 23/09/2022 (All. 21).

In data 03/08/2022 il C.T.U. riceveva comunicazione e-mail dall'Agenza delle Entrate, con l'informativa che per problemi tecnici relativi alla consultazione dei registri, la verifica dei contratti in essere relativi alla società eseguita non avrebbe potuto essere evasa in tempi brevi (All. 22).

In data 22/08/2022 il C.T.U. inoltrava, tramite trasmissione PEC, istanza di accesso agli atti presso il Servizio Sismico della Regione dell'Umbria (All. 23/1-16).

In data 29/08/2022 il C.T.U. inviava comunicazioni e-mail alla Società V.U.S. s.p.a.



Valle Umbra Servizi s.p.a. di Spoleto (All. 24), e alla Società Gesenu s.p.a. di Perugia (All. 25), per richiedere preventivo per lo smaltimento dei rifiuti speciali presenti all'interno dell'area del complesso agrozootecnico di Camporeggiano di Gubbio oggetto di pignoramento.

In data 06/09/2022 il C.T.U. riceveva comunicazione e-mail da GESENU s.p.a. a conferma del sopralluogo presso il complesso agrozootecnico di Camporeggiano di Gubbio per l'aggiornamento del preventivo richiesto per il giorno 08/09/2022 (All. 26).

Il giorno 06/09/2022 a causa delle avverse condizioni atmosferiche e dell'incessante pioggia, il C.T.U. rinviava il sopralluogo con GESENU s.p.a. a nuova data.

In data 23/09/2022 il C.T.U. eseguiva sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento in loc. Camporeggiano di Gubbio insieme al referente di GESENU s.p.a. per l'aggiornamento del preventivo per lo smaltimento dei rifiuti speciali e per i tutti gli altri rilievi del caso relativi agli immobili fabbricati, unitamente alla formazione di adeguata ed abbondante documentazione fotografica.

In data 26/09/2022 il C.T.U. riceveva comunicazione e-mail dall' _____, in rappresentanza de _____ (All. 27/1-5), con allegata una

relazione relativa all'unità immobiliare sita in Comune di Gubbio, Fraz. Camporeggiano, Voc. Poggio Capanne e più precisamente terreno agricolo di Mq 30.000 con fabbricato ed annessi rurali, il tutto distinto al C.T. del Comune di Gubbio al foglio 240, partt. 525 (ex 31), 523 (ex 508/p), 520 (ex 30/p), 527 (ex 30/p e 508/p), edificio rurale con parziale destinazione d'uso a fini agrituristici, un edificio ricettivo composto da cinque unità abitative, strutture e corte pertinenziali di 13.159 mq catastali, oltre superfici agricole identificate con le particelle n. 511, 29, 517, 519, 515, 32, 33, 510 e 513 per una superficie catastale pari a 2.04.65 Ha (Allegati diversi).

In data 10/10/2022 il C.T.U. inoltrava istanza al G.E. di istruzioni a procedere relativamente alla problematica portata a conoscenza dall' _____, per un parere circa la validità giuridica del "Diritto di ritenzione" e della sua eventuale corretta applicazione nella stima dei beni immobili interessati e di tutto il compendio immobiliare costituito dalla totalità dei beni immobili dell'azienda agro-zootecnica _____ ai fini del deposito

della Relazione Peritale di C.T.U..

In data 12/10/2022 il G.E. invitava il C.T.U. a rispondere ai quesiti demandati, fornendo al medesimo ogni elemento utile ai fini di ogni valutazione (All. 28/1-7).



Sempre in data 12/10/2022 il C.T.U. riceveva trasmissione PEC dal Tribunale di Perugia con allegata relazione del C.G. I.V.G. Perugia sugli immobili oggetto di pignoramento e relativo provvedimento del G.E. di trasmissione al C.T.U. (All. 29).

In data 19/10/2022 il C.T.U. riceveva trasmissione PEC dal Tribunale Civile di Perugia con allegato il provvedimento del G.E. di riunione della presente procedura E.I. n. 53/2021 R.G. Es. con la procedura E.I. n. 165/2022 e la disposizione che il perito estimatore già nominato per la procedura esecutiva n. 53/2021 R.G. Es., Ing. Riccardo Ricci, provvedesse a rispondere ai quesiti di cui all'ordinanza del 17/06/2021 (n. 53/2021 R.G. Es.) anche con riferimento ai beni oggetto di pignoramento nella procedura esecutiva n. 165/2022 R.G. Es. (All. 30/1-2).

In data 21/11/2022 tramite trasmissione PEC il C.T.U. inoltrava istanza di accesso agli atti presso il Comune di Gubbio (All. 31) e presso il Comune di Umbertide (All. 32/1-2), a proseguimento delle istanze già inoltrate in data 20/01/2022 (All.3/1-3, All. 4/1-3).

In data 02/12/2022 il C.T.U. riceveva dal Comune di Umbertide comunicazione e-mail WeTransfer con allegata la documentazione edilizia ed urbanistica relativa agli immobili dell'E.I. n. 165/2022 R.G. Es. (All. 33/1-3).

In data 06/12/2022 il C.T.U., tramite trasmissione PEC, sollecitava il Comune di Gubbio all'evasione della richiesta di accesso agli atti del 21/11/2022 (All. 34).

In data 09/12/2022 il C.T.U. riceveva trasmissione PEC dal C.G. IVG PG con conferma della ricognizione presso i cespiti siti a Umbertide e, a seguire, presso i cespiti siti in Gubbio, loc. Camporeggiano ed i cespiti della riunita E.I. n. 165/2022 R.G. Es. (All. 35).

In data 12/12/2022 e 23/12/2022 il C.T.U. riceveva dall'Agenzia delle Entrate di Roma, tramite trasmissione PEC, risposta all'istanza del 05/05/2022 con le informazioni richieste sui contratti di affitto e di locazione in essere per gli immobili oggetto della procedura (All. 36 - All. 37).

In data 22/12/2022 il C.T.U. riceveva dal Comune di Gubbio comunicazione e-mail WeTransfer con allegata parte della documentazione urbanistica richiesta con istanza di accesso agli atti (All. 38).

In data 24/12/2022 il C.T.U. inviava trasmissione PEC alle esecutate

.....lla locataria, al C.G., al legale procedente e agli eventuali intervenuti per il sopralluogo presso gli immobili dell'E.I. n. 165/2022 R.G. Es. presso i luoghi, in loc. Coltronara I – Umbertide



(PG), il giorno 30/12/2022 alle ore 12.00 (All. 39/1-3).

Il giorno 30/12/2022 alle ore 12.00 il C.T.U. si recava presso gli immobili oggetto dell'esecuzione in loc. Coltronara I – Umbertide (PG), per i rilievi e gli accertamenti del caso, redigendo apposito verbale (All. 40).

In data 12/01/2023 il C.T.U., in considerazione che non si era ancora concluso l'accesso agli atti al Comune di Gubbio, inoltrava istanza di proroga termini per il completamento della relazione peritale (All. 41/1-6), autorizzata dal G.E. con provvedimento del 04.01.2023 (All. 42).

In data 12/01/2023 il C.T.U. riceveva dal Comune di Gubbio trasmissione PEC con allegata parte della documentazione urbanistica richiesta con istanza di accesso agli atti (All. 43).

In data 13/01/2023 il C.T.U. riceveva dal Comune di Gubbio trasmissione PEC con allegata la restante parte della documentazione urbanistica richiesta con istanza di accesso agli atti (All. 44).

I rilievi proseguivano con le visure e le richieste di documentazione inoltrate presso: la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia, l'Ufficio Tecnico Erariale – Agenzia del Territorio di Perugia, l'Ufficio del Registro di Perugia, al fine di poter avere a disposizione tutti gli elementi necessari per l'espletamento della Consulenza Tecnica di Ufficio.

Svolti gli accertamenti tecnici necessari, compresa la raccolta sul luogo dei dati relativi ai termini ed alle specifiche richieste dei quesiti formulati dal G.E., verificati i dati tecnici reperiti sul posto, lo scrivente C.T.U. ritiene di poter comunque riassumere i risultati delle indagini compiute nella seguente:

RELAZIONE PERITALE

nella quale, benché sarà limitata nella forma sommaria, come si ritiene di dover procedere in ordine della formulazione dell'incarico, prima di giungere alle conclusioni, verranno trattati gli elementi di consistenza e quindi, di fatto, si distinguerà la relazione medesima nei seguenti capitoli essenziali:

- 1) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 1)
 - 1.1) VERIFICA COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE;
- 2) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 2)
 - 2.1) COMUNICAZIONE ALLE PARTI INIZIO O.P.;
- 3) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 3)



- 3.1) ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI;
- 4) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 4)
 - 4.1) ELENCAZIONE DEI BENI;
 - 4.2) DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI;
- 5) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 5)
 - 5.1) VERIFICA TITOLO DI PROPRIETA', EVENTUALI DIRITTI DI COMPROPRIETA' O ALTRI DIRITTI PARZIALI;
- 6) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 6)
 - 6.1) STATO DI POSSESSO DEI BENI;
 - 6.2) STATO DI OCCUPAZIONE DEI BENI E VERIFICA CONGRUITA' CONTRATTO AFFITTO SANT'ANNA;
- 7) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 7)
 - 7.1) INDIVIDUAZIONE ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE;
 - 7.2) INDIVIDUAZIONE ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI CANCELLATI O NON OPPOINIBILI ALL'ACQUIRENTE
- 8) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 8)
 - 8.1) EVENTUALI SPESE DI GESTIONE, ORDINARIE E STRAORDINARIE;
- 9) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 9)
 - 9.1) INDIVIDUAZIONE PRECEDENTI PROPRIETARI;
- 10) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 10)
 - 10.1) VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA;
- 11) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 10)
 - 11.1) OPPORTUNITA' DI VENDITA IN UNO O PIU' LOTTI;
- 12) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 11)
 - 12.1) DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI COMPRESI IN CIASCUN LOTTO;
- 13) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 12)
 - 13.1) VERIFICA GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO;
- 14) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 13)
 - 14.1) SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE, EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE;
- 15) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 14)



- 15.1) VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE;
 16) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 15)
 16.1) VALUTAZIONE EVENTUALI QUOTE INDIVISE;
 16.2) EVENTUALE COMODA DIVISIBILITA' DEI BENI;
 CONCLUSIONI.

* * * * *

1) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 1)

1.1) VERIFICA COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE

Il C.T.U. ha provveduto a controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c., all'art. 498 co. 2 c.p.c. e all'art. 599 co. 2 c.p.c.

* * * * *

2) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 2)

2.1) COMUNICAZIONE ALLE PARTI INIZIO O.P.

Il C.T.U. ha provveduto a comunicare alle parti eseguite, al legale procedente, nonché agli eventuali creditori intervenuti, l'inizio delle operazioni peritali con trasmissioni PEC.

* * * * *

3) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 3)

3.1) ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI

E.I. n° 53/2021 R.G. Es.

Il pignoramento immobiliare relativo al procedimento n° 53/2021 R.G. Es. (All. 45/1-28), trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia il 01/01/2021 al Reg. Part. n° 6378, a favore di SIENA NPL 2018 S.R.L. contro

....., con sede in,
, come risulta dall'atto di pignoramento, dalla relazione notarile allegata al fascicolo dell'E.I. e dal provvedimento del G.E. di restrizione del pignoramento limitatamente ai beni immobili di proprietà di

....., colpisce i beni immobili
 così catastalmente censiti:

COMUNE DI UMBERTIDE

- A) C.T. Terreno Seminativo - Fg. 32 part. 17 por.AA, Ha 3 Are 50 Ca 44, redd. Dom. € 45,25, redd. Ag. € 36,20;
 B) C.T. Terreno Pascolo - Fg. 32 part. 17 por.AB, Ha 1 Are 60 Ca 36, redd. Dom. €



- 8,28, redd. Ag. € 6,63;
- C) C.T. Terreno Prato - Fg. 32 part. 24 por.AA, Are 7, redd. Dom. € 1,08, redd. Ag. € 0,90;
- D) C.T. Terreno Bosco Ceduo - Fg. 32 part. 24 por.AB, Ha 1 Are 12 Ca 80, redd. Dom. € 5,83, redd. Ag. € 1,17;
- E) C.F. Fg. 32 part. 574 ex part. 36, catg. F/2, piano T-1, Unità collabenti, Località Serra Partucci Snc;
- F) C.T. Terreno Bosco Ceduo - Fg. 19 part. 53, Ha 11 Are 56 Ca 90, redd. Dom. € 59,75, redd. Ag. € 11,95;
- G) C.T. Terreno Seminativo - Fg. 32 part. 4, Ha 2 Are 38 Ca 90, redd. Dom. € 30,85, redd. Ag. € 24,68;
- H) C.T. Terreno Pascolo - Fg. 32 part. 9, Ha 1 Are 40 Ca 10, redd. Dom. € 7,24, redd. Ag. € 5,79;
- I) C.T. Terreno Pascolo - Fg. 32 part. 10, Ha 1 Are 24 Ca 20, redd. Dom. di € 6,41, redd. Ag. di € 5,13;
- J) C.T. Terreno Semin. Arboreo - Fg. 32 part. 12, Ha 1 Are 44 Ca 50, redd. Dom. € 52,24, redd. Ag. € 67,17;
- K) C.T. Terreno Seminativo - Fg. 32 part. 16, Ha 3 Are 9 Ca 30, redd. Dom. € 111,82, redd. Ag. € 143,77;
- L) C.T. Terreno Semin. Arboreo - Fg. 32 part. 26, Are 34 Ca 30, redd. Dom. € 12,40, redd. Ag. € 15,94;
- M) C.T. Terreno Semin. Arboreo - Fg. 32 part. 27, Are 74 Ca 10, redd. Dom. € 11,48, redd. Ag. € 9,57;
- N) C.T. Terreno Pascolo Arboreo - Fg. 32 part. 28, Are 6 Ca 90, redd. Dom. € 0,46, redd. Ag. € 0,36;
- O) C.T. Terreno Pascolo Arboreo - Fg. 32 part. 29, Ha 1 Are 98 Ca 30, redd. Dom. € 13,31, redd. Ag. € 10,24;
- P) C.T. Terreno Semin. Arboreo - Fg. 32 part. 30, Ha 1 Are 84 Ca 50, redd. Dom. € 66,70, redd. Ag. € 85,76;
- Q) C.T. Terreno Seminativo - Fg. 32 part. 31, Ha 1 Are 1 Ca 20, redd. Dom. € 13,07, redd. Ag. € 10,45;
- R) C.T. Terreno Seminativo - Fg. 32 part. 32, Are 40 Ca 70, redd. Dom. € 14,71, redd. Ag. € 18,92;



- S) C.T. Terreno Bosco Ceduo - Fg. 32 part. 41, Ha 4 Are 83 Ca 90, redd. Dom. € 24,99, redd. Ag. € 5,00;
- T) C.T. Terreno Seminativo - Fg. 32 part. 43, Are 62 Ca 40, redd. Dom. € 22,56, redd. Ag. € 29,00;
- U) C.T. Terreno Semin. Arboreo - Fg. 32 part. 45, Ha 1 Are 23 Ca 40, redd. Dom. € 44,61, redd. Ag. € 57,36;
- V) C.T. Terreno Seminativo - Dati catastali: Fg. 32 part. 51, Are 34 Ca 60, redd. Dom. € 12,51, redd. Ag. € 16,08;
- W) C.T. Terreno Semin. Arboreo - Fg. 32 part. 60, Ha 3 Are 23 Ca 40, redd. Dom. € 116,92, redd. Ag. € 150,32;
- X) C.T. Terreno Seminativo - Fg. 32 part. 501, Ha 2 Are 87 Ca 21, redd. Dom. € 103,83, redd. Ag. € 133,50;
- Y) C.T. Terreno Semin. Arboreo - Fg. 32 part. 503, Are 47, redd. Dom. € 16,99, redd. Ag. € 21,85;
- Z) C.T. Terreno Seminativo - Fg. 32 part. 505, Ha 2 Are 57 Ca 45, redd. Dom. € 93,07, redd. Ag. € 119,67;
- AA) C.T. Terreno Semin. Arboreo - Fg. 32 part. 507, Ha 1 Are 17 Ca 65, redd. Dom. € 42,53, redd. Ag. € 54,69;
- BB) C.T. Terreno Bosco Ceduo - Fg. 32 part. 549, Ha 12 Are 30 Ca 99, redd. Dom. € 63,58, redd. Ag. € 12,72;
- CC) C.T. Terreno Bosco Ceduo - Fg. 32 part. 550, Ha 1 Are 43 Ca 21, redd. Dom. € 7,40, redd. Ag. € 1,48;
- DD) C.T. Terreno Bosco Ceduo - Fg. 32 part. 551, Ha 5 Are 66 Ca 77, redd. Dom. € 29,27, redd. Ag. € 5,85;
- EE) C.T. Terreno Bosco Ceduo - Fg. 32 part. 552, Ca 45, redd. Dom. € 0,02, redd. Ag. € 0,01;
- FF) C.T. Terreno Pascolo Arboreo - Fg. 32 part. 553, Ha 1 Are 6 Ca 92, redd. Dom. € 7,18, redd. Ag. € 5,52;
- GG) C.T. Terreno Pascolo Arboreo - Fg. 32 part. 554, Are 11 Ca 45, redd. Dom. € 0,77, redd. Ag. € 0,59;
- HH) C.T. Terreno - Fg. 32 part. 546, Are 7 Ca 8, redd. Dom. € 0,77, redd. Ag. € 0,59;
- II) C.T. Terreno - Fg. 32 part. 548, Are 47 Ca 93, redd. Dom. € 0,77, redd. Ag. € 0,59.



I confini sono con Fiume Assino, strada S.S. 219, Strada vicinale Umbertide Pietralunga, Anas-Demanio dello Stato, Bartolini, Chiocci, Iacomelli, Schieppati, PO.LO Tourist di Longhi Alessandro & C. S.A.S con sede in Sant'Angelo in Vado, s.a., Lee Chang, Fossati, Brugnoli, Trentini, Monsignorini, Pucci salvo altri.

I beni immobili sopra descritti sono attualmente intestati a:

- L'ESECUTATA

.....
 .., con sede in .., per 1/1 dei diritti della proprietà.

COMUNE DI GUBBIO

- JJ) C.F. Fg. 239 part. 26, cat. F/2, piano T-1, Unità collabenti, Località Camporeggiano Snc;
- KK) C.F. Fg. 241 part. 5, cat. D/10, piano T-1,rendita € 44.096,00, Fabbricati per funz. produttive, Località Camporeggiano Snc;
- LL) C.F. Fg. 239 part. 512 ex part. 46, cat. F/2, piano T-1, Unità collabenti, Vocabolo Ranco D'Ollo I Snc;
- MM) C.F. Fg. 239 part. 513 ex part. 10,cat. F/2, piano S1-T-1, Unità collabenti, Vocabolo Cerreto Snc;
- NN) C.F. Fg. 239 part. 505 sub. 5, cat. F/2, piano T-1, Unità collabenti, Località Camporeggiano Snc;
- OO) C.F. Fg. 240 part. 527 ex part. 30, part. 508, part. 521, part. 524, cat. C/4, classe unica, mq.58, piano S1, rendita € 194,70, Locali per esercizi sportivi, Località Camporeggiano Snc;
- PP) • C.F. Unità collabenti Fg. 240 part. 526 ex part. 40, cat. F/2, piano T-1-2, Vocabolo Casella Snc;
- QQ) C.F. Fg. 240 part. 525 sub. 3 ex part. 30, part. 31, cat. F/3, piano 1, Unità in corso di costruzione, Località Camporeggiano Snc;
- RR) C.F. Fg. 240 part. 525 sub. 5 ex part. 30, part. 31, cat. A/3, classe 1, vani 7,0, piano S1-T-1, rendita € 354,29, Appartamento di tipo economico, Località Camporeggiano Snc;
- SS) C.F. Fg. 240 part. 525 sub. 6 ex part. 30, part. 31, vani 2,5, cat. A/3, classe 1, piano 1, rendita € 126,53, Appartamento di tipo economico, Località Camporeggiano Snc;
- TT) C.F. Fg. 240 part. 525 sub. 7 ex part. 30, part. 31, cat. A/3, classe 1, vani 3,0,



- piano T, rendita di € 151,84, Appartamento di tipo economico, Località Camporeggiano Snc;
- UU) C.F. Fg. 240 part. 525 sub. 8 ex part. 30, part. 31, cat. A/3, classe 1, vani 2,5, piano 2, rendita € 126,53, Appartamento di tipo economico, Località Camporeggiano Snc;
- VV) C.T. Terreno Bosco Ceduo - Fg. 239 part. 4, Ha 17 Are 1 Ca 70, redd. Dom. € 70,31, redd. Ag. € 26,37;
- WW) C.T. Terreno Pascolo - Fg. 239 part. 6, Are 49 Ca 70, redd. Dom. € 2,57, redd. Ag. € 1,28;
- XX) C.T. Terreno Pascolo - Fg. 239 part. 9, Are 22 Ca 80, redd. Dom. € 1,18, redd. Ag. € 0,59;
- YY) C.T. Terreno Seminativo - Fg. 239 part. 11, Are 10, redd. Dom. € 2,07, redd. Ag. € 3,62;
- ZZ) C.T. Terreno Bosco Ceduo - Fg. 239 part. 14, Are 20 Ca 90, redd. Dom. € 0,86, redd. Ag. € 0,32;
- AAA) C.T. Terreno Bosco Ceduo - Fg. 239 part. 15, Are 7 Ca 30, redd. Dom. € 0,30, redd. Ag. € 0,11;
- BBB) C.T. Terreno Pascolo - Fg. 239 part. 16, Are 40 Ca 10, redd. Dom. € 2,07, redd. Ag. € 1,04;
- CCC) C.T. Terreno Pascolo - Fg. 239 part. 17, Ha 1 Are 68 Ca 10, redd. Dom. € 8,68, redd. Ag. € 4,34;
- DDD) C.T. Terreno Pascolo - Fg. 239 part. 18, Are 19 Ca 60, redd. Dom. € 1,01, redd. Ag. € 0,51;
- EEE) C.T. Terreno Pascolo Arboreo - Fg. 239 part. 20, Ha 1 Are 71 Ca 70, redd. Dom. € 8,87, redd. Ag. € 5,32;
- FFF) C.T. Terreno Seminativo - Fg. 239 part. 21, Ha 7 Are 3 Ca 30, redd. Dom. € 145,29, redd. Ag. € 254,26;
- GGG) C.T. Terreno Pascolo Cespug. - Fg. 239 part. 23, Are 3 Ca 90, redd. Dom. € 0,08, redd. Ag. € 0,06;
- HHH) C.T. Terreno Fabbricato Rurale - Fg. 239 part. 25, Are 1 Ca 70;
- III) C.T. Terreno Seminativo - Fg. 239 part. 28, Are 20 Ca 70, redd. Dom. € 5,35, redd. Ag. € 8,55;
- JJJ) C.T. Terreno Seminativo - Fg. 239 part. 29, Ha 1 Are 53 Ca 80, redd. Dom. €



- 31,77, redd. Ag. € 55,60;
- KKK) C.T. Terreno Bosco Ceduo - Fg. 239 part. 30, Ha 3 Are 6 Ca 40, redd. Dom. € 15,82, redd. Ag. € 4,75;
- LLL) C.T. Terreno Seminativo - Fg. 239 part. 32, Ha 4 Are 73 Ca 40, redd. Dom. € 122,25, redd. Ag. € 195,59;
- MMM) C.T. Terreno Semin. Arboreo - Fg. 239 part. 33, Ha 1 Are 47 Ca 80, redd. Dom. € 38,17, redd. Ag. € 57,25;
- NNN) C.T. Terreno Bosco Ceduo - Fg. 239 part. 34, Are 85 Ca 40, redd. Dom. € 4,41, redd. Ag. € 1,32;
- OOO) C.T. Terreno Bosco Ceduo - Fg. 239 part. 35, Are 88 Ca 90, redd. Dom. € 4,59, redd. Ag. € 1,38;
- PPP) C.T. Seminativo - Dati catastali: Fg. 239 part. 36, Are 35 Ca 10, redd. Dom di € 7,25, redd. Ag. di € 12,69;
- QQQ) C.T. Terreno Semin. Arboreo - Fg. 239 part. 37, Ha 4 Are 51 Ca 20, redd. Dom. € 116,51, redd. Ag. € 174,77;
- RRR) C.T. Terreno Seminativo - Fg. 239 part. 38, Ha 2 Are 26 Ca 90, redd. Dom. € 58,59, redd. Ag. € 93,75;
- SSS) C.T. Terreno Seminativo - Fg. 239 part. 44, Are 24 Ca 50, redd. Dom. € 5,06, redd. Ag. € 8,86;
- TTT) C.T. Terreno Semin Arboreo - Fg. 239 part. 45, Ha 1 Are 90 Ca 30, redd. Dom. € 49,14, redd. Ag. € 73,71;
- UUU) C.T. Terreno Bosco Ceduo - Fg. 239 part. 48, Ha 3 Are 41 Ca 20, redd. Dom. € 14,10, redd. Ag. € 5,29;
- VVV) C.T. Terreno Bosco Ceduo - Fg. 239 part. 50, Ha 1 Are 58 Ca 30, redd. Dom. € 6,54, redd. Ag. € 2,45;
- WWW) C.T. Terreno Seminativo - Fg. 239 part. 51, Ha 1 Are 49 Ca 90, redd. Dom. € 30,97, redd. Ag. € 54,19;
- XXX) C.T. Terreno Seminativo - Fg. 239 part. 501, Are 59 Ca 94, redd. Dom. € 12,38, redd. Ag. € 21,67;
- YYY) C.T. Terreno Uliveto - Fg. 240 part. 10, Are 26 Ca 80, redd. Dom. € 10,38, redd. Ag. € 6,92;
- ZZZ) C.T. Terreno Seminativo - Fg. 240 part. 12, Are 28 Ca 10, redd. Dom. € 4,35, redd. Ag. € 7,98;



- AAAA) C.T. Terreno Seminativo - Fg. 240 part. 13, Ha 1 Are 5 Ca 40, redd. Dom. € 21,77, redd. Ag. € 38,10;
- BBBB) C.T. Terreno Bosco Ceduo - Fg. 240 part. 15, Are 27 Ca 30, redd. Dom. € 1,13, redd. Ag. € 0,42;
- CCCC) C.T. Terreno Seminativo - Fg. 240 part. 16, Ha 1 Are 29 Ca 40, redd. Dom. € 26,73, redd. Ag. € 46,78;
- DDDD) C.T. Terreno Seminativo - Fg. 240 part. 17, Ha 3 Are 41, redd. Dom. € 88,06, redd. Ag. € 140,89;
- EEEE) C.T. Terreno Bosco Ceduo - Fg. 240 part. 18, Are 13 Ca 10, redd. Dom. € 0,68, redd. Ag. € 0,20
- FFFF) C.T. Terreno Seminativo - Fg. 240 part. 19, Ha 1 Are 7 Ca 60, redd. Dom. € 22,23, redd. Ag. € 38,90;
- GGGG) C.T. Terreno Seminativo - Fg. 240 part. 23, Ha 1 Are 22 Ca 10, redd. Dom. € 31,53, redd. Ag. € 50,45;
- HHHH) C.T. Terreno Pascolo Arboreo - Fg. 240 part. 25, Are 90 Ca 90, redd. Dom. € 4,69, redd. Ag. € 2,82;
- IIII) C.T. Terreno Seminativo - Fg. 240 part. 27, Are 16 Ca 10, redd. Dom. € 4,16, redd. Ag. € 6,65;
- JJJJ) C.T. Terreno Seminativo - Fg. 240 part. 29, Are 12, redd. Dom. € 2,48, redd. Ag. € 4,34;
- KKKK) C.T. Terreno Seminativo - Fg. 240 part. 32, Are 7 Ca 40, redd. Dom. € 1,91, redd. Ag. € 3,06;
- LLLL) C.T. Terreno Uliveto - Fg. 240 part. 33, Are 20 Ca 80, redd. Dom. € 8,06, redd. Ag. € 5,37;
- MMMM) C.T. Terreno Pascolo Arboreo - Fg. 240 part. 35, Are 42 Ca 80, redd. Dom. € 2,21, redd. Ag. € 1,33;
- NNNN) C.T. Terreno Pascolo Arboreo - Fg. 240 part. 37, Ha 2 Are 23 Ca 80, redd. Dom. € 11,56, redd. Ag. € 6,93;
- OOOO) C.T. Terreno Semin Arboreo - Fg. 240 part. 38, Ha 3 Are 89 Ca 20, redd. Dom. € 160,80, redd. Ag. € 160,80;
- PPPP) C.T. Terreno Terreno - Dati catastali: Fg. 240 part. 39, Are 6 Ca 60;
- QQQQ) C.T. Terreno Terreno - Dati catastali: Fg. 240 part. 41, Are 2 Ca 10;
- RRRR) C.T. Fabbricato Rurale - Dati catastali: Fg. 240 part. 43, Ca 60;



- SSSS) C.T. Terreno Seminativo - Fg. 240 part. 44, Ha 1 Are 82 Ca 50, redd. Dom. € 47,13, redd. Ag. € 75,40;
- TTTT) C.T. Terreno Seminativo - Fg. 240 part. 45, Ha 1 Are 78 Ca 30, redd. Dom. € 46,04, redd. Ag. € 73,67;
- UUUU) C.T. Terreno Pascolo Cespug. - Fg. 240 part. 46, Are 13 Ca 50, redd. Dom. € 0,21, redd. Ag. € 0,07;
- VVVV) C.T. Terreno Pascolo - Fg. 240 part. 48, Are 13 Ca 80, redd. Dom. € 0,71, redd. Ag. € 0,36;
- WWWW) C.T. Terreno Pascolo Cespug. - Fg. 240 part. 49, Are 2 Ca 80, redd. Dom. € 0,06, redd. Ag. € 0,04;
- XXXX) C.T. Fabbricato Rurale - Fg. 240 part. 50, Are 4 Ca 30;
- YYYY) C.T. Terreno Bosco Ceduo - Fg. 240 part. 51, Ha 3 Are 23 Ca 80, redd. Dom. € 13,38, redd. Ag. € 5,02;
- ZZZZ) C.T. Terreno Pascolo - Fg. 240 part. 58, Are 85 Ca 70, redd. Dom. € 4,43, redd. Ag. € 2,21;
- AAAAA) C.T. Terreno Seminativo - Fg. 240 part. 59, Ha 1 Are 72 Ca 60, redd. Dom. € 44,57, redd. Ag. € 71,31;
- BBBBB) C.T. Terreno Bosco Ceduo - Fg. 240 part. 60, Are 40 Ca 20, redd. Dom. € 2,08, redd. Ag. € 0,62;
- CCCCC) C.T. Seminativo - Fg. 240 part. 61, Are 74 Ca 40, redd. Dom. € 15,37, redd. Ag. € 26,90;
- DDDDD) C.T. Terreno Bosco Ceduo - Fg. 240 part. 501, Ha 7 Are 9 Ca 90, redd. Dom. € 29,33, redd. Ag. € 11,00;
- EEEEE) C.T. Terreno Bosco Ceduo - Fg. 240 part. 502, Ha 2 Are 5 Ca 20, redd. Dom. € 8,48, redd. Ag. € 3,18;
- FFFFF) C.T. Terreno Bosco Ceduo - Fg. 241 part. 30, Ha 5 Are 95 Ca 20, redd. Dom. € 30,74, redd. Ag. € 9,22;
- GGGGG) C.T. Seminativo - Fg. 241 part. 37, Are 74 Ca 90, redd. Dom. € 15,47, redd. Ag. € 27,08;
- HHHHH) C.T. Bosco Ceduo - Fg. 241 part. 39, Ha 3, Are 85 Ca 40, redd. Dom. € 19,90, redd. Ag. € 5,97;
- IIIII) C.T. Seminativo - Fg. 241 part. 40, Ha 1 Are 68 Ca 60, redd. Dom. € 34,83, redd. Ag. € 60,95;



- JJJJJ) C.T. Pascolo - Fg. 241 part. 41, Are 16 Ca 20, redd. Dom. € 0,84, redd. Ag. € 0,42;
- KKKKK) C.T. Seminativo - Fg. 241 part. 43, Are 20 Ca 20, redd. Dom. € 4,17, redd. Ag. € 7,30;
- LLLLL) C.T. Bosco Ceduo - Fg. 241 part. 44, Ha 1 Are 27 Ca 40, redd. Dom. € 5,26, redd. Ag. € 1,97;
- MMMMM) C.T. Seminativo - Fg. 241 part. 45, Are 92 Ca 90, redd. Dom. € 23,99, redd. Ag. € 38,98;
- NNNNN) C.T. Bosco Ceduo - Fg. 241 part. 46, Ha 5 Are 76 Ca 40, redd. Dom. € 38,70, redd. Ag. € 17,86;
- OOOOO) C.T. Pascolo - Fg. 241 part. 50, Are 42, redd. Dom. € 1,74, redd. Ag. € 0,65;
- PPPPP) C.T. Bosco Ceduo - Fg. 241 part. 55, Are 5 Ca 40, redd. Dom. € 0,22, redd. Ag. € 0,08;
- QQQQQ) C.T. Bosco Ceduo - Fg. 241 part. 67, Are 8 Ca 60, redd. Dom. € 0,58, redd. Ag. € 0,27;
- RRRRR) C.T. Seminativo - Fg. 239 part. 503, Are 68 Ca 89, redd. Dom. € 17,79, redd. Ag. € 28,46;
- SSSSS) C.T. Seminativo - Fg. 239 part. 504, Are 28 Ca 91, redd. Dom. € 7,47, redd. Ag. € 11,94;
- TTTTT) C.T. Terreno - Fg. 239 part. 506, Are 2 Ca 81;
- UUUUU) C.T. Seminativo Arboreo - Fg. 239 part. 507, Ha 1 Are 28 Ca 60, redd. Dom. € 33,21, redd. Ag. € 49,81;
- VVVVV) C.T. Seminativo Arboreo - Fg. 239 part. 508, Are 10 Ca 75, redd. Dom. € 2,78, redd. Ag. € 4,16;
- WWWWW) C.T. Seminativo Arboreo - Fg. 239 part. 509, Are 2 Ca 5, redd. Dom. € 0,53, redd. Ag. € 0,79;
- XXXXX) C.T. Seminativo - Fg. 240 part. 507, Ha 9 Are 30 Ca 31, redd. Dom. € 192,19, redd. Ag. € 336,33;
- YYYYY) C.T. Bosco Ceduo - Fg. 240 part. 509, Ha 11 Are 5 Ca 24, redd. Dom. € 57,08, redd. Ag. € 17,12;
- ZZZZZ) C.T. Bosco Ceduo - Fg. 240 part. 510, Are 30 Ca 61, redd. Dom. € 1,58, redd. Ag. € 0,47;



- AAAAAA) C.T. Bosco Ceduo - Fg. 240 part. 511, Are 24 Ca 75, redd. Dom. € 1,28, redd. Ag. € 0,38;
- BBBBBB) C.T. Seminativo - Fg. 240 part. 512, Are 80 Ca 8, redd. Dom. € 20,68, redd. Ag. € 33,09;
- CCCCCC) C.T. Seminativo - Fg. 240 part. 513, Are 9 Ca 32, redd. Dom. € 2,41, redd. Ag. € 3,85;
- DDDDDD) C.T. Seminativo Arboreo - Fg. 240 part. 515, Are 76 Ca 77, redd. Dom. € 17,84, redd. Ag. € 27,75;
- EEEEEE) C.T. Bosco Ceduo - Fg. 240 part. 516, Ha 2 Are 64 Ca 95, redd. Dom. € 13,68, redd. Ag. € 4,11;
- FFFFFF) C.T. Terreno Bosco Ceduo - Fg. 240 part. 517, Are 7 Ca 5, redd. Dom. € 0,36, redd. Ag. € 0,11;
- GGGGGG) C.T. Terreno Pascolo Arboreo - Fg. 240 part. 518, Ha 2 Are 11 Ca 85, redd. Dom. € 10,94, redd. Ag. € 6,56;
- HHHHHH) C.T. Terreno Pascolo Arboreo - Fg. 240 part. 519, Are 15 Ca 95, redd. Dom. € 0,82, redd. Ag. € 0,49;
- IIIIII) C.T. Terreno Uliveto - Fg. 240 part. 520, Are 48 Ca 83, redd. Dom. € 18,91, redd. Ag. € 12,61;
- JJJJJJ) C.T. Terreno Seminativo - Fg. 240 part. 523 ex part. 508, Are 40 Ca 38, redd. Dom. € 8,34, redd. Ag. € 14,60;
- KKKKKK) C.T. Terreno Seminativo - Fg. 239 part. 19 por.AA, Ha 1 Are 6, redd. Dom. € 21,90, redd. Ag. € 38,32;
- LLLLLL) C.T. Terreno Pascolo - Fg. 239 part. 19 por.AB, Are 8 Ca 40, redd. Dom. € 0,43, redd. Ag. € 0,22;
- MMMMMM) C.T. Terreno Seminativo - Fg. 239 part. 31 por.AA, Are 49, redd. Dom. € 10,12, redd. Ag. € 17,71;
- NNNNNN) C.T. Terreno Pascolo - Fg. 239 part. 31 por.AB, Are 11, redd. Dom. € 0,57, redd. Ag. € 0,28;
- OOOOOO) C.T. Terreno Seminativo - Fg. 239 part. 502 por.AA, Are 30, redd. Dom. € 6,20, redd. Ag. € 10,85;
- PPPPPP) C.T. Terreno Uliveto - Fg. 239 part. 502 por.AB, Are 5 Ca 6, redd. Dom. € 3,01, redd. Ag. € 1,57;
- QQQQQQ) C.T. Terreno Seminativo - Fg. 240 part. 42 por.AA, Are 50, redd. Dom. €



12,91, redd. Ag. € 20,66;

RRRRRR) C.T. Terreno Semin. Arboreo - Fg. 240 part. 42 por.AB, Are 6 Ca 10, redd. Dom. € 1,58, redd. Ag. € 2,36;

SSSSSS) C.T. Terreno Seminativo - Fg. 240 part. 514 por.AA, Ha 7 Are 89, redd. Dom. € 203,74, redd. Ag. € 325,99;

TTTTTT) C.T. Terreno Semin. Arboreo - Fg. 240 part. 514 por.AB, Ha 3 Are 83 Ca 33, redd. Dom. € 89,09, redd. Ag. € 138,58;

I confini sono con Fiume Assino, strada S.S. 219, Strada vicinale Umbertide Pietralunga, Anas-Demanio dello Stato, Bartolini, Chiocci, Iacomelli, Schieppati, PO.LO Tourist di Longhi Alessandro & C. S.A.S con sede in Sant'Angelo in Vado, s.a., Lee Chang, Fossati, Brugnoli, Trentini, Monsignori, Pucci salvo altri.

Si allegano le mappe catastali (All. 46/1-5), le planimetrie catastali reperite presso l'Agenzia delle Entrate degli immobili fabbricati collabenti al momento del pignoramento (All. 47/1-11 Azienda Camporeggiano, All. 47/12-19 Residenziale, autorimessa e piscina Poggio Capanne, All. 47/20 Planimetrie catastali immobili non reperite presso Agenzia Entrate PG) e le visure catastali della società Green Gestioni Risorse Energetiche Naturali s.a.s. di Nian S.r.l. (All. 48/1-17).

I beni immobili sopra descritti sono attualmente intestati a:

- L'ESECUTATA

per 1/1 dei diritti

della proprietà.

Si precisa che le Particelle nn. 546-548 distinte al Foglio 32 DEL Comune DI Umbertide risultano ancora catastalmente intestate ai Sig.ri

E.I. n° 165/2022 R.G. Es.

Il pignoramento immobiliare relativo al procedimento n° 165/2022 R.G. Es. (All. 49/1-21), trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia il 22/09/2022 al Reg. Part. n° 19767, a favore di SIENA NPL 2018 S.R.L. contr

come risulta dall'atto di pignoramento, dalla relazione notarile allegata al fascicolo dell'E.I., colpisce i beni immobili così catastalmente censiti:



COMUNE DI UMBERTIDE

UUUUUU) C.F. del Comune di Umbertide (PG), Foglio n° 32, part. n° 573 sub. 4, Piano T, Unità collabenti (in corso di ricostruzione) – Voc. Coltronara I, Umbertide (PG)

VVVVVV) C.F. del Comune di Umbertide (PG), Foglio n° 32, part. n° 573 sub. 10, Piano T, Unità collabenti (in corso di ricostruzione) – Voc. Coltronara I, Umbertide (PG)

WWWWWW) C.F. del Comune di Umbertide (PG), Foglio n° 32, part. n° 573 sub. 11, Piano T, Unità collabenti (in corso di ricostruzione) – Voc. Coltronara I, Umbertide (PG)

XXXXXX) C.F. del Comune di Umbertide (PG), Foglio n° 32, part. n° 573 sub. 12, Piano 1, Unità collabenti (in corso di ricostruzione) – Voc. Coltronara I, Umbertide (PG)

YYYYYY) C.F. del Comune di Umbertide (PG), Foglio n° 32, part. n° 573 sub. 13, Piano 1, Unità collabenti (in corso di ricostruzione) – Voc. Coltronara I, Umbertide (PG)

I beni immobili sopra descritti sono attualmente intestati a:

- L'ESECUTATA/

, per 1/1 dei diritti della proprietà.

ZZZZZZ) C.F. del Comune di Umbertide (PG), Foglio n° 32, part. n° 573 sub. 1, Piano T, Area urbana – Voc. Coltronara I, Umbertide (PG)

AAAAAAA) C.F. del Comune di Umbertide (PG), Foglio n° 32, part. n° 573 sub. 3, Piano T, Unità collabenti (in corso di ricostruzione) – Voc. Coltronara I, Umbertide (PG)

I beni immobili sopra descritti sono attualmente intestati a:

- L'ESECUTATA/

- per 1/2 dei diritti della proprietà.

- L'ESECUTATA

, per 1/2 dei diritti della proprietà.

BBBBBBB) C.F. del Comune di Umbertide (PG), Foglio n° 32, part. n° 573 sub. 6, Piano T, Unità collabenti (in corso di ricostruzione) – Voc. Coltronara I, Umbertide (PG)



I beni immobili sopra descritti sono attualmente intestati a:

- L'ESECUTATA
 , per 479,54/1000 dei diritti della proprietà.
- L'ESECUTATA
 , per 520,46/1000 dei diritti della proprietà.

CCCCCCC) C.F. del Comune di Umbertide (PG), Foglio n° 32, part. n° 573 sub. 2,
 Piano T-1, Unità collabenti (in corso di ricostruzione) – Voc. Coltronara I,
 Umbertide (PG)

I beni immobili sopra descritti sono attualmente intestati a:

- L'ESECUTATA
 , per 470,35/1000 dei diritti della proprietà.
- L'ESECUTATA
 , per 529,65/1000 dei diritti della proprietà.

DDDDDDD) C.F. del Comune di Umbertide (PG), Foglio n° 32, part. n° 573 sub. 7,
 Piano T, Unità collabenti (in corso di ricostruzione) – Voc. Coltronara I,
 Umbertide (PG)

EEEEEEE) C.F. del Comune di Umbertide (PG), Foglio n° 32, part. n° 573 sub. 14,
 Piano 1, Unità collabenti (in corso di ricostruzione) – Voc. Coltronara I, Umbertide
 (PG)

FFFFFFF) C.F. del Comune di Umbertide (PG), Foglio n° 32, part. n° 573 sub. 15,
 Piano 1, Unità collabenti (in corso di ricostruzione) – Voc. Coltronara I, Umbertide
 (PG)

I beni immobili sopra descritti sono attualmente intestati a:

- L'ESECUTATA
 , per 1/1 dei diritti della proprietà.

I confini sono con Fiume Assino, strada S.S. 219, Strada vicinale Umbertide
 Pietralunga, Anas-Demanio dello Stato,

salvo altri.

Si allega l'elaborato planimetrico delle unità immobiliari in località Coltronara I (All. 50),
 le visure catastali dell' (All. 51/1-8),
 mentre non sono state reperite le planimetrie catastali degli immobili fabbricati
 collabenti al momento del pignoramento.



* * * * *

4) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 4)**4.1) ELENCAZIONE DEI BENI**E.I n° 53/2021 R.G. Es.

Comune di Umbertide località Serra Partucci e Comune di Gubbio Frazione Camporeggiano e località diverse.

Piena proprietà della

su di un'azienda agraria con terreni che si estendono tra i comuni di Umbertide e Gubbio. L'azienda è composta da una superficie agricola di 249.55.96 Ha di cui seminativi 106 Ha circa, pascoli 20 Ha circa, boschi 122 Ha circa, cinque casolari con relativi annessi rurali e corte pertinenziale, un edificio con destinazione d'uso residenziale, oltre un centro zootecnico costituito da sei capannoni adibiti a stalla, un edificio di due piani realizzato in aderenza ad uno dei capannoni e destinato al P.T. a magazzini ed al P.1. avente destinazione residenziale e diviso in due abitazioni per salariati. Sono poi presenti tre silos a trincea, una concimaia, un vascone per liquami, tre silos verticali, una mensa e servizi per salariati, una tettoia per il parco macchine, una porzione di capannone con destinazione d'uso officina, tre fienili ed un annesso rurale.

L'accesso al centro aziendale è sulla S.S. 219 a pochi chilometri dall'uscita dalla E45 per Umbertide.

L'azienda nasce presumibilmente dall'accorpamento di più poderi mezzadrili. Ogni podere mezzadrile era normalmente dotato di una superficie coltivata più o meno estesa, di edifici rurali di cui il principale era residenziale ed era generalmente adibito a stalla per bovini a postazione fissa, cantina e magazzini al P.T. e ad abitazione gli ulteriori piani e di altri edifici prettamente produttivi come fienili capanni, essiccatoi per il tabacco, porcilaia, ecc..

Gli edifici sparsi sul territorio aziendale, sia quelli residenziali che gli annessi sono quasi tutti pericolanti, con la sola eccezione di quello ubicato in loc. Poggio Capanne identificato catastalmente al Fg. 240 del comune di Gubbio con la particella n. 525.

L'azienda può considerarsi a corpo unico in quanto le proprie superfici risultano divise a valle solo dalla strada S.S. 219 e dal fiume Assino.

La proprietà è censita all'Agenzia del Territorio di Perugia come segue:

Beni intestati alla



con sedt

COMUNE DI UMBERTIDE:

C.T. –

Fg. 19 part. 53,

Fg. 32 partt. n. 4, 9, 10, 12, 16, 17AA e 17AB, 24 AA e 24 AB, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 41, 43, 45, 51, 60, 501, 503, 505, 507, 546, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554

qualità e classi varie

C.F. –

Fg 32 part. 574, Voc. Coltronara II SNC; P. T-1, categoria unità collabenti

COMUNE DI GUBBIO:

C.T. –

Fg. 239 partt. n. 4, 6, 9, 11, 14, 15, 16, 17, 18, 19 AA e 19 AB, 20, 21, 23, 25, 28, 29, 30, 31 AA e 31 AB, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 44, 45, 48, 50, 51, 501, 502 AA e 502 AB, 503, 504, 506, 507, 508, 509 qualità e classi varie;

Fg. 240 partt. n. 10, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 23, 25, 27, 29, 32, 33, 35, 37, 38, 39, 41, 42 AA, 42 AB, 43, 44, 45, 46, 48, 49, 50, 51, 58, 59, 60, 61, 501, 502, 507, 509, 510, 511, 512, 513, 514 AA e 514 AB, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 523,

Fg. 241 partt. n. 30, 37, 39, 40, 41, 43, 44, 45, 46, 50, 55, 67.

qualità e classi varie

C.F. –

Fg. 239 part. 505, sub 5 Voc. Coltronara II SNC, Piani T-1, categoria unità collabenti,

Fg. 239 part. 26, Voc. Ranco d'Ollo II SNC, Piani T-1, categoria unità collabenti,

Fg. 239 part. 512, Voc. Ranco d'Ollo I SNC, Piani T-1, categoria unità collabenti,

Fg. 239 part. 513, Voc. Cerreto SNC, Piani S1-T-1, categoria unità collabenti,

Fg. 240 part. 525 beni ubicati in Voc. Camporeggiano:

- sub 3 in corso di costruzione
- sub 5, cat. A/3, e rendita € 354,29
- sub 6, cat. A/3, e rendita € 126,53
- sub 7, cat. A/3, e rendita € 151,84
- sub 8, cat. A/3, e rendita € 126,53

Fg. 240 partt. 527, 508, 521, 524, Voc. Poggio Capanne, Piano S1, cat. C/4, classe U, cons. 58 mq, rendita € 194,70

Fg. 240 part. 526, Voc. Casella SNC, Piani T-1-2, categoria unità collabenti



Fg. 241 part. n. 5, Voc. Camporeggiano SNC, Piani T-1, categoria D/10 rendita € 44.096,00.

Nell'elenco delle particelle di proprietà della

non compaiono due particelle, la particella n. 34 del Fg. 32 di Umbertide, intestata ancora alla e la particella 57 del Fg. 241 che risulta intestata alla

Ambedue le particelle non compaiono neppure nell'atto di pignoramento, ma in effetti la Società esecutata ne dispone.

E.I n° 165/2022 R.G. Es.

Beni intestati alla fabbricati siti in Comune di Umbertide, unità collabente casolare in corso di ricostruzione:

COMUNE DI UMBERTIDE:

C.F. - Fg 32 part. 573, sub. 4-10-11, Voc. Coltronara I SNC; P.T, categoria unità collabenti (in corso di ricostruzione) per 1/1 della piena proprietà,

Fg 32 part. 573, sub. 12-13, Voc. Coltronara I SNC; P.1, categoria unità collabenti (in corso di ricostruzione) per 1/1 della piena proprietà,

Fg 32 part. 573, sub. 1-3, Voc. Coltronara I SNC; P.T, categoria unità collabenti (in corso di ricostruzione) per 1/2 della piena proprietà,

Fg 32 part. 573, sub. 6, Voc. Coltronara I SNC; P.T, categoria unità collabenti (in corso di ricostruzione) per 479,54/1000 della piena proprietà,

Fg 32 part. 573, sub. 2, Voc. Coltronara I SNC; P.T-1, categoria unità collabenti (in corso di ricostruzione) per 470,35/1000 della piena proprietà.

Beni intestati alla su fabbricati siti in Comune di Umbertide, unità collabente casolare in corso di ricostruzione:

COMUNE DI UMBERTIDE:

C.F. - Fg 32 part. 573, sub. 7, Voc. Coltronara I SNC; P.T, categoria unità collabenti (in corso di ricostruzione) per 1/1 della piena proprietà,

Fg 32 part. 573, sub. 14-15, Voc. Coltronara I SNC; P.1, categoria unità collabenti (in corso di ricostruzione) per 1/1 della piena proprietà,

Fg 32 part. 573, sub. 1-3, Voc. Coltronara I SNC; P.T, categoria unità collabenti (in corso di ricostruzione) per 1/2 della piena proprietà,

Fg 32 part. 573, sub. 6, Voc. Coltronara I SNC; P.T, categoria unità collabenti (in corso di ricostruzione) per 520,46/1000 della piena proprietà,



Fg 32 part. 573, sub. 2, Voc. Coltronara I SNC; P.T-1, categoria unità collabenti (in corso di ricostruzione) per 529,65/1000 della piena proprietà.

4.2) DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI

E.I n° 53/2021 R.G. Es.

Comune di Gubbio Frazione Camporeggiano.

Piena proprietà della soc.

, su di un'azienda agraria con terreni che si estendono tra i comuni di Umbertide e Gubbio. L'azienda è composta da una superficie agricola di 249.55.96 Ha di cui seminativi 106 Ha circa, pascoli 20 Ha circa, boschi 122 Ha circa, cinque casolari con relativi annessi rurali e corte pertinenziale, un edificio con destinazione d'uso a residenziale e corte pertinenziale e un centro zootecnico costituito da sei capannoni adibiti a stalla, un edificio di due piani realizzato in aderenza ad uno dei capannoni e destinato al P.T. a magazzini ed al P.1 avente destinazione residenziale e diviso in due abitazioni per salariati, tre silos a trincea, una concimaia, un vascone per liquami, tre silos verticali, una mensa e servizi per salariati, una tettoia per il parco macchine, una porzione di capannone con destinazione d'uso officina, tre fienili ed un annesso rurale.

L'azienda dista pochi chilometri dall'uscita per Umbertide della E45, il centro zootecnico aziendale ha l'accesso diretto dalla SS 219.

Di seguito verrà effettuata una descrizione delle parti costituenti l'azienda agraria.

SUPERFICI AGRICOLE

Le superfici agricole sono ubicate lungo le pendici dei rilievi collinari che bordano in destra idrografica la valle del fiume Assino ad una quota altimetrica di circa 380 m s.l.m., mentre nella parte a valle si riscontrano terreni con modeste pendenze, utilizzati principalmente a seminativi.

I terreni a monte si presentano per la maggior parte coperti da boschi cedui.

Le unità colturali, piuttosto ampie, non sono sempre regolari in quanto assecondano la conformazione morfologica delle pendici collinari.

La regimazione delle acque meteoriche è assicurata da un reticolo di deflusso ben sviluppato. I fossi risultano molto incisi a causa della erodibilità dei litotipi presenti di tipo argilloso e marnoso.



Esistono due invasi artificiali in azienda realizzati in epoca imprecisata, ma comunque presumibilmente intorno ai primi anni 60.

Il primo invaso di maggior dimensione è stato realizzato sulla particella n. 30 del Fg. 239 del comune di Gubbio, a valle della confluenza dei due fossi che scendono dai vocaboli Cerreto e Ranco d'Ollo. Questo invaso era utilizzato per effettuare per lo più irrigazioni di soccorso sui seminativi di proprietà ubicati nel Fg. 239, sui quali peraltro era stato realizzato un impianto d'irrigazione fisso che ad oggi è però dismesso e non più funzionante.

Il secondo invaso è stato realizzato lungo il fosso dell'Alberone tra la particella n. 20 del Fg. 239 del comune di Gubbio e la particella n. 53 del Fg. 19 del comune di Umbertide, non agevole da raggiungere, ha minore capacità d'invaso rispetto al precedente bacino. L'acqua di tale invaso veniva utilizzata in aiuto al precedente laghetto in caso di necessità.

Un serbatoio d'acqua sulla particella n. 37 del Fg. 239 invece serviva per contenere le acque di una sorgente presente nei terreni aziendali sulla particella n. 509 del Fg. 240. L'acqua dal serbatoio veniva poi portata, con una condotta interrata, al centro zootecnico aziendale.

La rete viaria, costituita da strade poderali e vicinali, è attualmente in parte diversa da quanto riportato sulle mappe catastali. Alcuni tratti sono scomparsi come ad esempio la strada vicinale Ranco d'Ollo II che portava all'edificio rurale omonimo dalla strada vicinale Ranco d'Ollo I e Poggio Capanne, mentre altri sono di difficile percorribilità, come la strada vicinale di Cerreto. La difficoltà nel raggiungere le zone periferiche aziendali, la scarsa fertilità di alcuni suoli unita alla loro pendenza, hanno reso di fatto marginali alcune superfici che utilizzate una volta come prati e/o prati-pascoli si sono trasformate in pascoli fortemente cespugliati e/o bosco di basso valore merceologico.

Seminativi

I seminativi occupano i terreni aziendali di valle e quei suoli a minore pendenza, alcune rate di terreno di alta collina, come ad esempio Fg. 239 partt. n. 16 e 17, sono invece particolarmente scomode da lavorare.

I seminativi sono da considerarsi asciutti, ma parte dei seminativi del Fg. 239, ovvero quelli a valle dell'invaso collinare principale, avrebbero la possibilità di utilizzare l'acqua dei due invasi per un'irrigazione di soccorso.

La fertilità fisica e chimica dei suoli può essere considerata tra l'ordinaria e discreta,



l'esposizione buona, la comodità nelle lavorazioni generalmente discreta.

La superficie dei seminativi viene determinata pari a 106 Ha circa.

Per l'identificazione catastale delle particelle a seminativo si rimanda alla tabella allegata (All. 52/1-5).

Superfici Boscate

Trattasi di ampie superfici a pendenza più o meno accentuata, con suoli di scarsa profondità, discreta quantità di scheletro e con fertilità chimico-fisica mediocre.

L'esposizione delle superfici è varia ed è soprattutto questa diversa esposizione che ne determina l'eterogeneità produttiva.

Le essenze prevalenti sono roverelle carpini e ornielli con esbosco tra i 700 – 800 ql/Ha .

Il turno oscilla dai 18 ai 25 anni a secondo della zona e quindi della fertilità dei suoli che ne implica il diverso accrescimento e quindi la diversa produttività.

Le superfici boscate interessate riguardano alcune particelle del Fg. 240 come ad esempio le partt. n. 27, 23, 37, 507, 509, 515, 516, 518 e 519 ed altre del Fg. 239 partt. n. 33, 34, 35, 36, 37 e 38.

La superficie boscata si stima pari a 122 Ha circa.

Per l'identificazione catastale delle particelle a bosco si rimanda alla tabella allegata (All. 52/1-5).

Pascolo – Pascolo Cespugliato

Trattasi di superfici da sempre marginali a causa della loro ubicazione scomoda, della loro giacitura e della loro scarsa fertilità. Queste superfici a pascolo avevano però un'utilità specifica nell'indirizzo produttivo aziendale. Venendo a cambiare l'indirizzo produttivo aziendale queste superfici sono state non più pascolate e le essenze cespugliose lentamente si sono appropriate dei suoli. Altre superfici, che erano da sempre marginali, sono state quasi del tutto acquisite dai boschi.

La superficie complessiva si stima pari a 20 Ha circa.

Per l'identificazione catastale delle particelle a pascolo si rimanda alla tabella allegata (All. 52/1-5).

SERVITÙ

Sulle superfici agricole sono state costituite le seguenti servitù:

a. servitù per metanodotto sulle part. 39, 45 e 46 del Fg. 241 del comune di Gubbio - trascrizione n. 5117 del 11/06/1975



b. servitù di passaggio passiva sulle part. 503, 507 e 45 del Fg. 32 comune di Umbertide e servitù attiva da esercitarsi sulla part. n. 64 del Fg. 32 del comune di Umbertide costituita con atto Notaio Dott. Enzo Paolucci del 30/05/1996 Rep. n. 68713, trascrizione n. 7674 del 12/06/1996 (All. 53/1-5).

La particella 64 è stata soppressa andando a costituire la particella 566 del Fg. 32 sulla quale ad oggi s'intende accesa tale servitù.

c. servitù passiva sulla part. 545 del Fg. 32 del Comune di Umbertide costituita con rogito Notaio Dott. Giuseppe Brunelli di Perugia del 07.06.2000 Rep. n. 78452, trascrizione n. 10197 del 28.06.2000 (All. 54/1-14).

La particella 545 del Fg. 32 di Umbertide è stata soppressa andando a costituire le particelle 551 e 552 sulle quali s'intende trasferita questa servitù.

EDIFICI RURALI SPARSI

Di seguito vengono descritti gli edifici rurali e gli eventuali annessi presenti sparsi sulla superficie aziendale. Verranno descritti sommariamente in quanto pericolanti, in stato di completo abbandono da molti anni nonchè assediati dall'abbondante vegetazione che li sovrasta; in alcuni casi il loro accesso carrabile è non più possibile.

Per ogni edificio e per ogni annesso verrà indicato:

- A) L'identificazione catastale e la toponomastica
- B) La superficie ed i volumi. Il patrimonio immobiliare, nel corso degli anni, in mancanza di manutenzione è andato degradando. Ad oggi, in alcuni casi, l'edificio non è più individuabile nella sua interezza.
- C) la tipologia edilizia dei manufatti qualora ciò sia possibile;
- D) lo stato d'uso e di fatto;
- E) l'accessibilità;
- F) la panoramicità e l'inserimento nel paesaggio;
- G) eventuali caratteristiche e/o vincoli che si ritiene di porre all'attenzione.

Vocabolo COLTRONARA II

Comune di Umbertide Fg. 32 part. 574 (ex 36)

Edificio rurale, annesso e corte pertinenziale di 4.120 mq catastali

Edificio edificato a confine della S.S. 219, a pianta rettangolare a due piani con scala d'accesso esterna e annessi rurali che insistono sulla corte pertinenziale.

La struttura portante del corpo principale è in muratura mista in pietra e laterizio in



pessimo stato di conservazione,

Superficie lorda dell'edificio circa 150 mq a piano, per un volume complessivo di 930 mc circa.

Sulla corte sono presenti degli annessi rurali per una superficie lorda di circa 140 mq, con volume complessivo 500 mc circa.

STATO D'USO – Gli edifici non sono agibili, sono a rischio di crollo sia le pareti murarie che il tetto dell'edificio rurale e degli annessi.

ACCESSO - Accesso comodo e diretto dalla S.S. 219. PANORAMICITÀ - Inesistente
VINCOLI URBANISTICI – Vedi CDU.

Vocabolo RANCO D'OLLO II

Comune di Gubbio Fg. 239 part. 505 e 26

Edificio rurale, annesso e corte pertinenziale di 5.309 mq catastali

Edificio rurale realizzato ai piedi di una collinetta che domina tutta la vallata sottostante.

Edificio rurale a due piani che presenta struttura portante muraria in pietra arenaria in pessimo stato di conservazione, in parte crollato.

Superficie lorda dell'edificio circa 150 mq a piano. Volume complessivo del manufatto circa 880 mc.

Sulla corte è presente un annesso rurale in muratura parte in pietra e parte in laterizio.

Superficie lorda annesso 50 mq circa e volume 300 mc.

STATO D'USO – Gli edifici non sono agibili e risultano in pessimo stato di conservazione, in gran parte crollati.

ACCESSO - Il vecchio tratto della strada vicinale che portava a questo edificio non esiste più e quindi non esiste al momento una strada carrabile che giunga sul posto.

PANORAMICITÀ - Ottima posizione ed esposizione, buona panoramicità, non visibile dalla S.S 219.

VINCOLI URBANISTICI - Vedi CDU.

Vocabolo RANCO D'OLLO I

Comune di Gubbio Fg. 239 part. 512 (ex 46)

Edificio rurale, annesso e corte pertinenziale di 4.680 mq catastali

Edificio rurale realizzato alla base dei seminativi del Fg. 239, a due piani con scala



d'accesso esterna al primo piano.

Le struttura portante muraria è in parte in pietra arenaria locale ed in parte in laterizi, in pessimo stato di conservazione, in parte crollato.

Superficie lorda dell'edificio al P.T. di circa 155 mq ed al P.1 di circa 105 mq, volume complessivo pari a 760 mc circa.

In adiacenza all'edificio rurale è presente una capanna per rimessa attrezzi, parzialmente crollata, e copertura in lastre di eternit.

Sulla corte pertinenziale sono presenti una serie di annessi posti tutti in linea tra di loro per Superficie lorda annessi 140 mq, volume complessivo annessi 500 mc circa.

STATO D'USO - Gli edifici non sono agibili e risultano in pessimo stato di conservazione, in parte crollati.

ACCESSO - L'accesso avviene direttamente dalla strada vicinale Ranco d'Ollo I – Poggio Capanne a poca distanza dalla S.S. 219. Lo stato di manutenzione della strada vicinale è mediocre.

PANORAMICITÀ - Discreta posizione ed esposizione, posto non particolarmente panoramico, non visibile dalla strada.

VINCOLI URBANISTICI - Vedi CDU.

Vocabolo CERRETO

Comune di Gubbio Fg. 239 part. 513 (ex 10)

Edificio rurale, annesso e corte pertinenziale di 3.660 mq catastali

Edificio rurale realizzato nella zona alta della proprietà e dei seminativi del Fg. 239.

L'edificio rurale presenta tre livelli nella parte a valle, mentre nella parte a monte i piani dell'edificio sono due; al corpo principale sembrerebbe addossato un annesso di superficie modesta.

Le struttura portante muraria è in pietra arenaria locale, in pessimo stato di conservazione, in parte crollato.

Superficie lorda dell'edificio al piano 1S di circa 120 mq, al P.T. di circa 210 mq ed al piano 1 di circa 210 mq, volume complessivo di circa 1.470 mc.

Sulla corte pertinenziale è presente un annesso quasi completamente crollato, trattasi probabilmente di una porcilaia di tipo tradizionale.

Superficie lorda annesso 45 mq circa, volume complessivo annessi 200 mc circa.

STATO D'USO - Gli edifici non sono agibili e risultano in pessimo stato di



conservazione, in gran parte crollati.

ACCESSO - L'accesso avviene direttamente dalla strada vicinale Cerreto che ha un stato pessimo di manutenzione, la percorribilità soprattutto dell'ultimo tratto è molto difficile per la forte erosione subita del pavimento stradale e per l'inesistente manutenzione.

PANORAMICITÀ - Ottima posizione ed esposizione, posto molto panoramico, non visibile dalla strada.

VINCOLI URBANISTICI - Vedi CDU.

Vocabolo CASELLA

Comune di Gubbio Fg. 240 part. 526 (ex 40)

Edificio rurale, annessi e corte pertinenziale di 2.730 mq catastali

Imponente edificio rurale realizzato in posizione dominante. Visibile dalla S.S. 219.

Edificio rurale costituito da due corpi di fabbrica di cui il primo a tre livelli ed il secondo a due livelli.

Le struttura portante muraria dell'edificio è in pietra arenaria locale, in pessimo stato di conservazione, in parte crollato.

Superficie lorda dell'edificio al P.T. di circa 165 mq, al P.1 di circa 140 mq ed al P.3 di circa 65 mq, volume complessivo di 1.000 mc circa.

È presente un grande manufatto adibito in parte ad essiccatoio ed in parte a capanno-magazzino. Questo annesso ha pareti murarie in pietra arenaria e laterizi.

Superficie annesso lorda al P.T. di circa 110 mq ed al P.1° di circa 110 mq.

Volume complessivo di 690 mc circa.

STATO D'USO - Gli edifici non sono agibili e risultano in pessimo stato di conservazione, in gran parte crollati.

ACCESSO - L'accesso può avvenire a mezzo della strada vicinale Poggio Capanne, il tratto in oggetto però ad oggi è in disuso e pertanto l'accesso dovrebbe essere ripristinato.

PANORAMICITÀ - Ottima posizione ed esposizione, buona panoramicità, visibile dalla strada. Nota negativa la vista sul centro aziendale.

VINCOLI URBANISTICI - Vedi CDU.

Frazione Camporeggiano Vocabolo POGGIO CAPANNE



Comune di Gubbio 240 partt. 525 (ex 31), 523 (ex 508/p), 520 (ex 30/p), 527 (ex 30/p e 508/p), edificio rurale con destinazione d'uso residenziale: un edificio composto da cinque unità abitative e piscina.

Importante edificio rurale realizzato su di un fronte collinare assecondando la pendenza dei luoghi. Non visibile dalla S.S. 219.

La corte pertinenziale distinta al C.F. al Fg. 240, part. 525 sub. 4 ed il garage seminterrato, distinto al C.F. al Fg. 240, part. 525 sub. 9, NON SONO OGGETTO DI PIGNORAMENTO.

In considerazione del fatto che tutte le suddette unità immobiliari hanno come unico accesso la corte comune identificata dal sub. 4, non pignorata, si evidenzia che esiste una servitù di fatto, non registrata presso i pubblici registri.

L'edificio rurale ha quattro livelli, ovvero un piano terra, un piano rialzato, un primo piano ed un secondo piano ed è costituito da un corpo principale ed altri corpi realizzati in linea o in stretta adiacenza.

L'edificio è stato completamente ristrutturato a partire dal 2003/2004, recuperato nel rispetto della tipologia edilizia primitiva impiegando gli stessi materiali originali e/o di recupero, mentre le nuove parti sono state realizzate con materiali tipici della zona. La struttura portante muraria è in pietra arenaria locale, i tetti sono a capanna, i solai sono in travi e correnti in legno e piastrelle, sporto di gronda costituito da piastrelle aggettanti, manto di copertura in tegole e coppi, discendenti e gronde in rame.

L'edificio è stato ristrutturato per essere adibito a destinazione residenziale ed è diviso in cinque unità abitative, di cui una non ultimata, tutte con ingresso autonomo dall'esterno.

Il trattamento delle acque reflue avviene con fossa imhoff e successivo impianto di sub-irrigazione.

Unità immobiliare n. 1 (sub. 5) - Questa unità presenta tre ingressi di cui due si aprono sul lato Est dell'edificio ed uno sul prospetto Ovest.

L'appartamento è diviso in:

- zona giorno al piano terra che presenta un ingresso-soggiorno, una sala da pranzo, un bagno e una cucina, oltre un vano scale che sale ai piani superiori
- zona notte si articola su due livelli, al piano primo rialzato è presente un disimpegno, una camera ed un bagno, al piano primo si ripete lo stesso modulo disimpegno camera e bagno.



Gli ingressi sul lato Est danno l'accesso il primo alla cucina ed il secondo al soggiorno. Il primo accesso è protetto da un portico di ampie dimensioni realizzato con pilastri in mattoni e tetto in legno. Dalla cucina e dal soggiorno si giunge alla sala da pranzo, che ha un ulteriore accesso rispetto al prospetto Ovest dell'edificio. Dal soggiorno si accede al vano scale che porta ai livelli soprastanti, alla fine della prima rampa di scale è stato realizzato un piccolo bagno della zona giorno.

Le caratteristiche intrinseche dei vani dell'appartamento sono le seguenti: pareti in parte intonacate e tinteggiate e in parte lasciate pietra a vista, pavimenti in piastrelle in cotto, infissi e finestre di legno di abete con vetrocamera, sportelloni in legno o finestre con scuri, soglia delle finestre esterna in pietra serena ed interna in piastrelle, porte interne in legno verniciato, porta d'ingresso in legno massello o legno e vetro. Sono presenti impianto elettrico, idrico con approvvigionamento da pozzo ed impianto di riscaldamento e gas autonomo con caldaia a GPL.

Sono presenti due camini: uno nel soggiorno ed uno nella cucina.

Il bagni sono tre: il primo, ubicato nella zona giorno, è di modeste dimensioni e presenta un lavabo incassato su di un piano rivestito con piastrelle ed un wc, il secondo ed il terzo bagno hanno le stesse caratteristiche, ovvero pavimento e rivestimenti in ceramica, infissi e finestre come nel resto dell'unità abitativa, i servizi igienici sono costituiti da un lavabo incassato su di un piano in muratura rivestito con piastrelle, un wc, un bidet ed una cabina doccia.

Le rifiniture dell'appartamento sono nel complesso più che buone.

Lo stato d'uso e di fatto dell'appartamento è da ritenersi buono.

Superfici nette dei locali costituenti l'appartamento:

destinazione funzionale	superficie utile mq
Cucina	17,55
Sala da pranzo	30,75
Soggiorno	24,60
Bagno	2,50
Vano scale	4,75
Disimpegno	3,64
Camera n. 1	16,05
Bagno	4,60
Disimpegno	3,64



Vano scale	4,75
Bagno	4,40
Camera n. 2	15,90

La superficie dell'appartamento, ai sensi delle norme UNI 10750/2005, è pari a:

A - superficie calpestabile 133,00 mq circa

B - superficie tramezzi interni 2,00 mq circa.

In considerazione dello spessore delle pareti portanti interne e perimetrali, la superficie delle stesse verrà considerata pari al 10% della superficie netta, così come previsto dalle norme UNI 10750, da cui la superficie commerciale dell'appartamento è quindi di 148,50 mq.

L'altezza dei solai non è uniforme, nella zona giorno le altezze oscillano da un minimo di 2,50 m nella cucina ad un massimo di 3,84 m, mentre nella zona notte i solai non sono mai inferiori ai 2,74 m.

Ad oggi questa unità abitativa è occupata dai Sig.ri

Si fornisce in allegato il certificato di residenza degli occupanti (All. 55/1-2).

Unità immobiliare n. 2 (sub. 7) - Questa unità si sviluppa tutta sul piano rialzato e presenta due ingressi, il primo si apre sul lato Est dell'edificio ed uno sul prospetto Ovest.

L'appartamento è diviso in:

- zona giorno con un ingresso-soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, zona notte con una camera e bagno.

Le caratteristiche intrinseche dei vani dell'appartamento sono le seguenti: pareti in parte intonacate e tinteggiate e in parte lasciate pietra a vista, pavimenti in piastrelle, infissi e finestre in legno di abete con vetrocamera, sportelloni in legno o finestre con scuri, soglia delle finestre esterna in pietra serena ed interna in piastrelle, porte interne in legno verniciato, porta finestra d'ingresso. Sono presenti impianto elettrico, idrico con approvvigionamento da pozzo con impianto di riscaldamento al momento privo di radiatori e della caldaia. Il bagno ha le seguenti caratteristiche, o pavimento e rivestimenti in ceramica, infissi e finestre come nel resto dell'unità abitativa, i servizi igienici sono costituiti da un lavabo, un wc, un bidet ed una doccia.

Le rifiniture dell'appartamento sono nel complesso buone.



Lo stato d'uso e di fatto dell'appartamento è da ritenersi buono.

Superfici nette dei locali costituenti l'appartamento:

destinazione funzionale	superficie utile mq
Cucina	26,15
Disimpegno	4,20
Bagno	4,25
Camera	17,65

La superficie dell'appartamento, ai sensi delle norme UNI 10750/2005, è pari a:

A - superficie calpestabile 52,00 mq circa

B - superficie tramezzi interni 1,00 mq circa.

In considerazione dello spessore delle pareti portanti interne e perimetrali, la superficie delle stesse verrà considerata pari al 10% della superficie netta, così come previsto dalle norme UNI 10750, da cui la superficie commerciale dell'appartamento è quindi di circa 58,00 mq.

L'altezza dei solai nell'appartamento è pari 2,74 ml.

Ad oggi questa unità abitativa non può essere considerata del tutto ultimata in quanto sono assenti caldaia e radiatori.

Unità immobiliare n. 3 (sub. 3) - Questa unità si sviluppa tutta al piano primo, l'ingresso si apre sul lato Est dell'edificio.

L'appartamento è al grezzo e risulta diviso in:

zona giorno costituita da un grosso locale che avrà funzione di ingresso-soggiorno con ampia zona soppalcata ed angolo cottura, zona notte divisa in: disimpegno, una camera e bagno.

Superfici nette dei locali costituenti l'appartamento:

destinazione funzionale	superficie utile mq
Zona giorno	29,40
Soppalco	12,00
Disimpegno	3,60
Bagno	4,70
Camera	18,10

La superficie dell'appartamento, ai sensi delle norme UNI 10750/2005, è pari a:

A - superficie calpestabile 56,00 mq circa



B - superficie tramezzi interni 1,00 mq circa.

Dato lo spessore delle pareti portanti interne e perimetrali la superficie delle stesse verrà considerata pari al 10% della superficie netta così come previsto dalle norme UNI 10750, da cui la superficie commerciale dell'appartamento è quindi di 62,00 mq oltre il soppalco.

L'altezza dei solai nell'appartamento è pari 3,70 ml.

Ad oggi questa unità abitativa non è ultimata e si trova allo stato grezzo.

Unità immobiliare n. 4 (sub. 6) - Questa unità si sviluppa tutta al piano primo e presenta un ingresso sul lato est dell'edificio.

L'appartamento è diviso in:

zona giorno: ingresso-soggiorno con angolo cottura,

zona notte: disimpegno, una camera e un bagno .

Le caratteristiche intrinseche dei vani dell'appartamento sono le seguenti: pareti in parte intonacate e tinteggiate e in parte lasciate pietra a vista, pavimenti in piastrelle, infissi e finestre in legno verniciato con vetrocamera, sportelloni in legno o finestre con scuri, soglia delle finestre esterna in pietra serena ed interna in piastrelle, porte in legno verniciato, porta finestra in legno e vetro. Sono presenti impianto elettrico, idrico con approvvigionamento da pozzo ed impianto di riscaldamento e gas autonomo con caldaia a GPL.

Il bagno per handicap ha le seguenti caratteristiche, pavimento e rivestimenti in ceramica, infissi e finestre come nel resto dell'unità abitativa, i servizi igienici sono costituiti da un lavabo, un wc ed una doccia.

Le rifiniture dell'appartamento sono nel complesso buone.

Lo stato d'uso e di fatto dell'appartamento è da ritenersi buono.

Superfici nette dei locali costituenti l'appartamento:

destinazione funzionale	superficie utile mq
Cucina-soggiorno	22,45
Disimpegno	3,60
Bagno	4,80
Camera	15,40

La superficie dell'appartamento, ai sensi delle norme UNI 10750/2005, è pari a:

A - superficie calpestabile 46,00 mq circa



B - superficie tramezzi interni 1,00 mq circa.

In considerazione dello spessore delle pareti portanti interne e perimetrali la superficie delle stesse verrà considerata pari al 10% della superficie netta, così come previsto dalle norme UNI 10750, da cui la superficie commerciale dell'appartamento è quindi di 52,00 mq.

L'altezza dei solai nell'appartamento è pari 2,74 m.

Unità immobiliare n. 5 (sub. 8) - Questa unità si sviluppa tutta al piano secondo e presenta un unico ingresso che si apre sul prospetto Nord dell'edificio.

L'appartamento è diviso in:

zona giorno comprendente: un ingresso-soggiorno con angolo cottura

zona notte comprendente: un disimpegno, una camera e un bagno.

Le caratteristiche intrinseche dei vani dell'appartamento sono le seguenti: pareti in parte intonacate e tinteggiate e in parte lasciate pietra a vista, pavimenti in piastrelle, infissi e finestre in legno verniciato con vetrocamera, sportelloni in legno o finestre con scuri, soglia delle finestre esterna in pietra serena ed interna in piastrelle, porte in legno verniciato, porte d'ingresso in legno massello alla mercantile. Sono presenti impianto elettrico, idrico con approvvigionamento da pozzo ed impianto di riscaldamento e gas autonomo con caldaia a GPL.

Il bagno ha le seguenti caratteristiche, pavimento e rivestimenti in ceramica, infissi e finestre come nel resto dell'unità abitativa, i servizi igienici sono costituiti da un lavabo, un wc ed una doccia.

Le rifiniture dell'appartamento sono nel complesso buone.

Lo stato d'uso e di fatto dell'appartamento è da ritenersi buono.

Superfici nette dei locali costituenti l'appartamento:

destinazione funzionale	superficie utile mq
Cucina-soggiorno	24,55
disimpegno	2,40
bagno	5,45
camera	14,80

La superficie dell'appartamento, ai sensi delle norme UNI 10750/2005, è pari a:

A - superficie calpestabile 47,00 mq circa

B - superficie tramezzi interni 1,00 mq circa.



In considerazione dello spessore delle pareti portanti interne e perimetrali la superficie delle stesse verrà considerata pari al 10% della superficie netta, così come previsto dalle norme UNI 10750, da cui la superficie commerciale dell'appartamento è quindi di 52,00 mq.

L'altezza dei solai nell'appartamento varia da un minimo di 2,45 m a un massimo di 4,02 m.

Ad oggi questa unità abitativa è occupata dai Sig.ri

Si fornisce in allegato il certificato di residenza e famiglia degli occupanti (All. 56/1-2).

AGIBILITÀ E STATO D'USO – E' stata presentata presso il Comune di Gubbio la Dichiarazione di agibilità n° 524/2020 intestata alla

Lo stato d'uso è buono e le rifiniture sono da considerarsi buone.

ACCESSO - L'accesso può avvenire a mezzo della strada vicinale Ranco d'Ollo I - Poggio Capanne che sale dalla strada provinciale. Il complesso non è recintato.

PANORAMICITÀ - Discreta l'esposizione, buona la panoramicità, non visibile dalla strada.

VINCOLI URBANISTICI - Vedi CDU.

VINCOLI GIURIDICI SUL BENE

Sul compendio identificato catastalmente al C.F. del Comune di Gubbio al Fg. 240, partt. 525 (ex 31), 523 (ex508/p), 520 (ex 30/p), 527 (ex 30/p e 508/p), corte pertinentziali di 13.159 mq catastali oltre superfici agricole identificate con le particelle n. 511, 29, 517, 519, 515, 32, 33, 510 e 513 è da rilevare la rivendicazione di un "Diritto di ritenzione" da parte de _____ e suoi familiari ricevuta dal sottoscritto C.T.U. con relazione dell'Avv. _____ ricevuta via mail il 26/09/2022 (vedi All. 27/1-5).

Il "Diritto di ritenzione" viene rivendicato, a partire dal 16/09/2002, in virtù delle migliorie apportate a tutto il compendio nel corso degli anni in cui è stato il conduttore degli immobili in forza di successivi contratti di locazione, ora scaduti e non più correnti e di contratti preliminari di compravendita.

Si allega alla presente:



A) contratto di affitto di fondo rustico redatto ai sensi della L.203/82, registrato all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Città di Castello il 02/01/2003 al n. 3 Serie 3, stipulato il 30/12/2002 tra lal. ed il Sig. (All. 57/1-3), con durata dichiarata di 15 anni ed un canone d'affitto annuo di € 3.615,20, canone da versare in un'unica soluzione all'inizio di ogni annata agraria.

L'avv. evidenzia inoltre al sottoscritto C.T.U., con la suddetta relazione del 26/09/2022, che il Sig. chiedeva alla Soc. Esecutat:

... il versamento dell'indennità di € 797.190,00 per le opere dallo stesso realizzate, somma costituente il valore del migliorato in conseguenza delle opere svolte dal predetto e data dalla differenza tra il valore attuale di € 854.000,00, come da perizia del 15.10.2019 a firma del Geom. Andrea Rossi, ed il valore iniziale del bene al momento della immissione nel possesso in favore del Sig. pari ad € 56.810,00 come individuato dalla stessa parte venditrice quale corrispettivo di vendita nel succitato preliminare del 16.09.2002.

Si rimanda al G.E. ogni considerazione sulla validità giuridica e sull'efficacia di questo "Diritto di ritenzione".

CENTRO ZOOTECNICO

Il centro aziendale e zootecnico dell'azienda è ubicato a valle dei terreni di proprietà, l'accesso è comodo e diretto dalla S.S. 219.

La superficie su cui insistono tutte le strutture è di 6.35.20 Ha catastali ed è identificata catastalmente al C.T. Comune di Gubbio Fg. 241 particella n. 5. La corte pertinenziale è completamente recintata ed il confine Nord si affaccia direttamente sul fiume Assino. Il centro zootecnico è costituito da sei capannoni ad uso stalla, due abitazioni per salariati, tre silos a trincea, una concimaia, un vascone per liquami, tre silos verticali, mensa e servizi per salariati, una tettoia per il parco macchine, una porzione di capannone con destinazione d'uso officina, tre fienili ed un annesso rurale.

Di seguito verrà effettuata una descrizione di tutte le strutture di fabbrica seguendo come individuazione delle stesse l'identificativo che è presente nell'elaborato planimetrico.



SILOS A TRINCEA N. 1

Il silos a trincea è ubicato in prossimità del confine Ovest della corte.

La struttura presenta una platea di cemento, mentre le pareti sono costituite da pannelli prefabbricati in c.a.

Superficie 1015 mq, altezza 2,60 m

STALLA EDIFICIO A

Struttura zootecnica costituita da un capannone a due campate, realizzato per essere utilizzato come stalla a stabulazione fissa per bovini. Ogni campata presenta una corsia d'alimentazione centrale, una corsia per la stabulazione dei bovini e una corsia di servizio su ambo i lati.

La stalla presenta pavimento in cemento, pilastri in c.a.v. prefabbricato, pareti esterne in pannelli prefabbricati rivestiti esternamente con mattoncini faccia a vista, solaio di copertura realizzato con travi in c.a.v., pannelli in c.a. con sovrastante copertura in eternit. Sulle pareti laterali sono presenti aperture a nastro senza infissi, porte d'ingresso sulle testate scorrevoli in acciaio.

Stato d'uso e di fatto mediocre.

Superficie 1.530 mq circa, altezza minima 4,90 m e altezza massima 6,00 m.

STALLA EDIFICIO B

Struttura zootecnica costituita da un capannone, realizzato per essere utilizzato come stalla per bovini a stabulazione libera.

La stalla presenta pavimento in cemento, struttura portante costituita da pilastri in c.a.v. prefabbricato, pareti esterne in pannelli prefabbricati rivestiti esternamente con mattoncini faccia a vista, solaio di copertura realizzato con travi in c.a.v., pannelli in c.a.v. e copertura in eternit, aperture a nastro senza infissi sulle pareti laterali. La parete Sud è priva di tamponatura e presenta uno dei pilastri d'angolo danneggiato con il ferro dell'armatura a vista. La parete Est è priva di aperture e presenta esternamente numerose lesioni presumibilmente causate da pressioni interne esercitate ortogonalmente alla parete, la parete a Nord ha due aperture e la parete ad Ovest ha quattro aperture con porte, ove presenti, in acciaio.

Stato d'uso e di fatto per quanto sopra descritto mediocre.

Superficie 870 mq circa, altezza minima 4,90 m e altezza massima 6,10 m.



STALLA EDIFICIO C

Struttura zootecnica costituita da un capannone a due campate ciascuna con copertura a doppia falda, realizzato per essere utilizzato come stalla a stabulazione fissa per bovini. Ogni campata presenta una corsia d'alimentazione centrale, una corsia per la stabulazione dei bovini e una corsia di servizio su ambo i lati.

La stalla presenta pavimento in cemento, struttura portante costituita da pilastri e travi in c.a. prefabbricato, il solaio di copertura è in latero cemento con sovrastante copertura in tegole marsigliesi, pareti di tamponatura in blocchetti in tufo, pareti intonacate solo internamente, infissi e finestre in cemento e vetro, aperture sulle testate una centrale ed una o due laterali per ogni campata. In adiacenza alla parete Sud sono presenti delle piccole strutture che avevano la funzione di riparo per i motori dei nastri trasportatori delle deiezioni animali.

Il solaio di copertura presenta delle zone di infiltrazioni d'acqua diffuse. Stato d'uso e di fatto mediocre.

Superficie 1.630 mq circa, altezza minima 3,55 m e altezza massima 5,70 m.

STALLA EDIFICIO D

Struttura zootecnica costituita da un capannone a due campate ciascuna con copertura a doppia falda, realizzato per essere utilizzato come stalla a stabulazione fissa per bovini. Ogni campata presenta una corsia d'alimentazione centrale, una corsia per la stabulazione dei bovini e corsia di servizio su ambo i lati.

La stalla presenta pavimento in cemento, struttura portante costituita da pilastri e travi in c.a. prefabbricato, il solaio di copertura è in latero cemento con sovrastante copertura in tegole marsigliesi, pareti tamponate con blocchetti in tufo, pareti intonacate solo internamente, infissi e finestre in cemento e vetro, aperture sulle testate una centrale ed una o due laterali per ogni campata. In adiacenza alla parete Sud sono presenti delle piccole strutture che avevano la funzione di riparo per i motori dei nastri trasportatori delle deiezioni animali. All'interno è presente una piccola struttura utilizzata come magazzino per medicine/integratori.

Il solaio di copertura presenta delle zone di infiltrazioni d'acqua.

Stato d'uso e di fatto mediocre.

Superficie 1.630 mq circa, altezza minima 3,55 m e altezza massima 5,70 m.



SILOS A TRINCEA N. 2

Il silos a trincea è ubicato tra la stalla D e la stalla E.

La struttura presenta una platea in cemento, mentre le pareti sono costituite da strati di laterizio alternati a cordoli in c.a., parzialmente crollate.

Superficie 1.140 mq circa, altezza 3,35 m.

STALLA EDIFICIO E

Struttura zootecnica costituita da un capannone a due campate realizzato per essere utilizzato come stalla a stabulazione fissa per bovini. Ciascuna di queste campate presenta una corsia d'alimentazione centrale, due corsie testa a testa per bovini e corsie di servizio su ambo i lati esterni.

La stalla presenta pavimento in cemento, struttura portante costituita da pilastri e travi in c.a. prefabbricato, il solaio di copertura è in latero cemento con sovrastante copertura in tegole marsigliesi, pareti tamponate con blocchetti in tufo, pareti intonacate solo internamente, infissi e finestre in cemento e vetro, aperture sulle testate una centrale ed una o due laterali per ogni campata. In adiacenza alla parete Sud sono presenti delle piccole strutture che avevano la funzione di riparo per i motori dei nastri trasportatori delle deiezioni animali.

Questo capannone è leggermente più lungo dei capannoni C e D in quanto sulla parete Nord è stato realizzato un portico coperto per facilitare lo scarico e carico di merci e mangimi.

All'interno della struttura è ammassata una quantità considerevole di materiale da caratterizzare, ma costituito in prevalenza da rifiuti speciali.

Stato d'uso e di fatto ordinario.

Superficie capannone 1.660 mq circa, di cui a portico coperto 120 mq circa, altezza minima 3,45 m e altezza massima 4,70 m.

SILOS A TRINCEA N. 3

Il silos a trincea è ubicato tra le strutture E ed F.

Il silos presenta una platea in cemento in mediocri condizioni, le pareti sono costituite da strati di laterizio alternati a cordoli in c.a.

Superficie 1.070 mq circa, altezza 3,80 m.



STALLA CON ABITAZIONE PER SALARIATI EDIFICIO F e TETTOIA

Struttura zootecnica costituita da un ampio capannone ad una campata con tre ordini di pilastri, uno centrale e due laterali. Il capannone presenta in adiacenza al lato Nord un edificio a due livelli. La stalla si presenta divisa in due parti simmetriche, adibite nella primitiva concezione a stalla a stabulazione fissa per bovini, quindi lo spazio di ogni metà è organizzato con una corsia d'alimentazione centrale, una doppia postazione fissa per bovini testa a testa e una corsia di servizio su ambo i lati.

La stalla presenta pavimento in cemento, pilastri in acciaio, pareti tamponate con blocchetti in tufo, pareti intonacate internamente e limitatamente al prospetto Nord anche esternamente, tetto a doppia falda realizzato con capriate in acciaio, manto di copertura in eternit con sottostante plafonatura in pannelli di lana di roccia. Gli infissi e le finestre sono in legno e vetro, le aperture di ogni settore sono sulle testate, una centrale e una o due laterali con porte in acciaio e fibroresina. In adiacenza alla parete Sud è presente una piccola struttura che aveva la funzione di riparo per il motore dei nastri trasportatori delle deiezioni animali.

In aderenza al prospetto Nord del capannone è stato realizzato un edificio a due piani di cui il P.T. è utilizzato come magazzino, mentre il P.1 è diviso in due unità immobiliari autonome. Questo edificio presenta struttura portante muraria realizzata con blocchi in tufo, solai in latero-cemento, tetto ad una falda con travi tipo varese, tavelloni e manto di copertura in eternit, pareti esterne prevalentemente intonacate. Le unità abitative, del tutto simmetriche tra di loro, sono divise in corridoio, soggiorno, cucinotto, ripostiglio, due camere ed un bagno. I magazzini hanno un grado di rifinitura ordinario, mentre le due unità abitative presentano pareti intonacate e tinteggiate, pavimenti in marmette, infissi e finestre in legno verniciato, porte in legno tamburato verniciato con specchi in vetro, impianto idrico ed elettrico sottotraccia. Il bagno ha pavimento in gres, pareti parzialmente rivestite con piastrelle in ceramica e i servizi igienici sono costituiti da wc, bidet, lavabo e vasca.

In stretta adiacenza alla rampa di scale lato Est è presente una tettoia che presenta struttura portante verticale in acciaio, copertura con travi reticolari in acciaio e copertura in parte in eternit e in parte in lastre in fibroresina.

Superficie capannone 1.400 mq circa, superficie lorda magazzini piano terra 190 mq e superficie lorda complessiva delle due unità abitative 190 mq circa.

Capannone: altezza minima 4,80 mt e altezza massima 6,75 mt.



Edificio adiacente al capannone altezza solai del P.T. di 4,31 m e del P.1 di 3,56 m.
Superficie tettoia 37 mq circa.

SILOS VERTICALI

I silos sono stati realizzati in lamiera d'acciaio per i primi metri e per i restanti metri in vetroresina. I silos sono corredati di vasca di scarico dei prodotti da insilare, elevatore a tazze con motore, coclea orizzontale per scarico dall'alto dei prodotti.

Dimensioni dei silos diametro 6,80 m circa e altezza di circa 21 m.

Capacità massima di contenimento pari a 4.000 ql di granaglie ciascuno.

Questi silos non sono più utilizzati dal 1999 e quindi non è certo l'attuale stato di funzionalità della parte meccanica.

EDIFICIO G: OFFICINA – RIMESSA PARCO MACCHINE – MENSA

Trattasi di una lunga struttura che è divisa in tre parti con una diversa destinazione funzionale.

Officina struttura portante costituita da pilastri in acciaio, pareti di tamponatura in blocchetti di tufo, pareti non intonacate sia internamente che esternamente, struttura portante del tetto realizzata in capriate in acciaio, copertura in eternit, pavimento in cemento, infissi e finestre in acciaio, porta d'accesso scorrevole in acciaio.

Rimessa parco macchine. Trattasi di una tettoia di ampia superficie che presenta pilastri in acciaio, pavimento in cemento; la struttura portante del tetto è realizzata in capriate in acciaio, copertura in eternit.

Mensa e servizi per salariati. Trattasi di un edificio dove sono presenti due servizi igienici, una mensa ed un locale pesa, quest'ultimo collegato ad una piattaforma di pesa presente in adiacenza al prospetto Nord dell'edificio in oggetto.

Superficie lorda officina 360 mq circa, altezza minima 5,00 m e massima 6,00 m.

Superficie della tettoia rimessa parco macchine 540 mq, altezza minima 5,00 m e massima 6,00 m.

Superficie lorda della struttura polivalente 60 mq circa, altezza minima 5,00 m e massima 6,00 m.



STRUTTURA H FIENILE

Trattasi di un capannone diviso in due parti, di cui una parte adibita a fienile con copertura pericolante ed una parte quasi completamente demolita. La parte adibita a fienile presenta pilastri in c.a. prefabbricato, solaio di copertura con travi in c.a. prefabbricato e copertura in parte in eternit e in parte in pannelli di fibroresina, pavimento in cemento, pareti di tamponatura in blocchetti di calcestruzzo con parti terminali chiuse da pannelli in fibroresina.

La porzione parzialmente demolita presenta alcuni pilastri crollati, le pareti sono parzialmente tamponate ed il pavimento è in terra battuta.

Stato d'uso e di fatto mediocre, copertura pericolante.

Superficie fienile 530 mq circa: Altezza massima 7,00 m e minima 4,95 m.

STRUTTURA I FIENILE

Trattasi di un capannone adibito a fienile con doppia pensilina nei lati Nord e Sud. Questa struttura presenta: pilastri in c.a. prefabbricato, solaio di copertura con travi in c.a. prefabbricato e copertura in eternit, pareti Sud ed Ovest tamponate con blocchetti di calcestruzzo con parti terminali chiuse da pannelli in fibroresina, pavimento in cemento, parete Est non tamponata, lato Ovest provvisto di porta scorrevole in acciaio. La copertura della pensilina lato Nord è in parte in fibroresina e in parte in eternit e risulta aggettante ed incastrata sulla gronda del capannone H, la copertura della pensilina lato Sud è in pannelli di eternit.

Stato d'uso e di fatto ordinario.

Superficie fienile 520 mq circa, superficie pensiline 295 mq circa. Altezza struttura massima 7,75 m e minima 6,60 m.

STRUTTURA L ACCESSORIO RURALE

Trattasi di un edificio da adibire ad allevamento di avicoli di modesta superficie diviso in sei piccoli spazi. L'accessorio rurale presenta struttura portante in muratura, pareti esternamente ed internamente intonacate, tetto ad unica falda inclinata con manto di copertura in tegole marsigliesi, pavimento degli spazi in laterizio. La struttura è delimitata da una piccola recinzione.

L'accesso a tale struttura è al momento impedito dalla fitta vegetazione.

Superficie lorda dell'accessorio 50 mq, altezza massima 3,50 m e minima 2,25 m.



STRUTTURA M FIENILE

Trattasi di un capannone autorizzato a fienile, ma che era utilizzato per l'attività di produzione del compost. Questa struttura presenta i pilastri in acciaio, copertura con travi reticolari e arcarecci tipo omega in acciaio, manto in eternit, pavimento in cemento. Le pareti Sud, Est, Ovest e in minima parte la parete Nord sono tamponate. La tamponatura è stata realizzata in blocchetti di calcestruzzo o parte in c.a. con sovrastante muratura realizzata sempre in blocchetti di calcestruzzo con la parte terminale chiusa da pannelli in fibroresina.

In stretta adiacenza al lato Sud del fienile sono presenti due strutture, di cui la prima realizzata con blocchetti in calcestruzzo, mentre la seconda in pannelli in fibroresina sorretti da pali in acciaio. La prima struttura è del tutto precaria e non autorizzata, la seconda struttura, autorizzata, serve a proteggere un bruciatore che era utilizzato per l'essiccazione del compost. A poca distanza dal bruciatore c'è una struttura metallica all'interno della quale è presente un gruppo elettrogeno e più distante due condensatori.

All'estremo Ovest della corte c'è una modesta superficie recintata all'interno della quale c'era un serbatoio per il gas che alimentava il bruciatore, ora rimosso.

Stato d'uso e di fatto ordinario.

Superficie fienile 1.470 mq circa, superficie struttura a protezione del bruciatore 52 mq circa. Altezza fienile massima 7,45 m e minima 5,65 m, altezza massima della struttura a protezione bruciatore 4,00 m.

CONCIMAIA e VASCONE LIQUAMI

Trattasi di una struttura che corre lungo tutti i lati Nord dei capannoni adibiti a stalle.

La concimaia, di dimensioni notevoli (255,35 x 15,30) m, presenta nel suo interno 5 vasche nelle quali venivano convogliati i reflui zootecnici direttamente dalle stalle, a sua volta dalla concimaia tramite fognatura i reflui giungevano ad una vasca di recupero dove sostavano in attesa di essere utilizzati per fare fertirrigazione.

La concimaia ha pavimento in cemento, pareti in calcestruzzo armato così come in calcestruzzo armato sono le vasche interne. I due lati longitudinali presentano una diversa altezza, il lato vicino ai capannoni ha un'altezza di circa 2,75 m, mentre il lato a valle è di 1,55 m.

Il vascone dei liquami, realizzato in prossimità degli argini del fiume Assino, presenta



le stesse caratteristiche della concimaia, ovvero pavimento in cemento e pareti di contenimento in calcestruzzo armato alte 4,65 m.

Superficie lorda della concimaia 3.900 mq circa.

Superficie del vascone 400 mq circa.

SUPERFICIE PERTINENZIALE A SERVIZIO DEL CENTRO ZOOTECNICO

La superficie di 6.35.20 Ha catastali si presenta completamente recintata e l'accesso può avvenire dal cancello carrabile realizzato lungo la SS 219.

Il piazzale presenta un'ampia possibilità di manovra per grandi automezzi rispetto il lato Nord, mentre il lato Sud non presenta ampi spazi liberi.

Sempre nel piazzale sono presenti n. 3 serbatoi per gasolio, il primo di 10.000 litri è interrato in prossimità del fienile identificato e descritto come struttura M in prossimità del generatore, mentre il secondo di 10.000 litri ed il terzo di 12.000 litri sono interrati in prossimità del capannone F lungo il lato Est. Detti serbatoi, giusta dichiarazione del Sig. _____, dipendente della Società eseguita, risultano al momento vuoti.

Nel piazzale è presente una rete fognaria che raccoglie le sole acque piovane intercettate dalle falde dei capannoni che vengono inviate al fiume Assino.

Tutte le strutture sono servite dall'acqua che proviene da una sorgente. L'acqua è raccolta in un serbatoio ubicato sulla particella n. 37 del Fg. 239 e successivamente condotta al centro zootecnico con una tubazione interrata. È comunque da rilevare la possibilità di allaccio alla condotta pubblica.

L'illuminazione del piazzale è assicurata da una serie di punti luminosi montati sulle facciate Nord e Sud delle strutture.

Il piazzale non è né asfaltato, né cementato, fatta eccezione per le zone adiacenti alla testata Sud delle stalle che presentano però la pavimentazione ammalorata in vari punti.

Confini: Fiume Assino, strada S.S. 219, Strada vicinale Umbertide Pietralunga, Anas-Demanio dello Stato.

salvo altri.



E.I n° 165/2022 R.G. Es.

Comune di Umbertide Vocabolo Coltronara I.

Complessivamente piena proprietà delle societ

entrambe con sede , di un fabbricato rurale collabente soggetto a completa demolizione ed attualmente in corso di ricostruzione nel Comune di Umbertide in Voc. Coltronara I.

Ad oggi l'immobile, che costituisce un condominio di dodici unità immobiliari, si presenta in corso di ricostruzione, essendo presenti solo le fondazioni e la prima gettata dei pilastri del piano terra, tutto pertanto allo stato grezzo.

In considerazione del fatto che il suddetto fabbricato rurale collabente soggetto a completa demolizione ed attualmente in corso di ricostruzione, ha sempre avuto come unico accesso la strada esistente poderale su particelle di altra proprietà comprese nel "Lotto 1", si evidenzia che esiste una servitù di fatto, non registrata presso i pubblici registri.

* * * * *

5) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 5)

5.1) VERIFICA TITOLO DI PROPRIETA', EVENTUALI DIRITTI DI COMPROPRIETA' O ALTRI DIRITTI PARZIALI

E.I. n° 53/2021 R.G. Es.

Tutti gli immobili oggetto dell'esecuzione:

sono attualmente intestati a:

- L'ESECUTATA

, con sede in per 1/1 dei diritti della proprietà.

Come risulta dalla Relazione Notarile del Notaio Dott.ssa Giulia Messina Vitrano di Corleone (PA), il titolo di proprietà degli immobili oggetto di pignoramento è stato ottenuto a seguito dei seguenti atti:

- atto di trasformazione di società a rogito del Notaio Dott. Carlo Federico Tuccari di Roma del 01/08/2014, Rep. n. 84461/231366, trascritto il 06/08/2014 ai n. 16989/13137 Reg. Gen./Part. a favore di
- atto di conferimento in società a rogito del Notaio Dott. Claudio Togna di Roma



del 28/07/2005, Rep. n. 13046, trascritto il 04/08/2005 ai n. 26786/156967 Reg. Gen./Part. a favore di

. (già

) contro

;

- atto di fusione per incorporazione a rogito del Notaio Dott. Enzo Paolucci di Perugia del 21/12/1995, Rep. n. 65910, trascritto il 13/01/1996 ai n. 1048/822 Reg. Gen./Part. a favore di .. contro

E.I. n° 165/2022 R.G. Es.

Tutti gli immobili oggetto dell'esecuzione:

sono attualmente intestati a:

- L'ESECUTATA

- , e L'ESECUTATA

per complessivamente 1/1 dei diritti della proprietà.

Come risulta dalla Relazione Notarile del Notaio Dott.ssa Giulia Messina Vitrano di Corleone (PA), il titolo di proprietà degli immobili oggetto di pignoramento è stato ottenuto a seguito dei seguenti atti:

- atto di compravendita a rogito del Notaio Dott. Pietro Gilardoni di Albano Laziale (RM) del 12/01/2021, Rep. n. 2755/1862, trascritto il 15/02/2021 ai n. 1145/923 Reg. Gen./Part. a favore di -----
- atto di compravendita a rogito del Notaio Dott. Pietro Gilardoni di Albano Laziale (RM) del 12/01/2021, Rep. n. 2755/1862, trascritto il 15/02/2021 ai n. 1145/923 Reg. Gen./Part. a favore d' contro

* * * * *

6) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 6)

6.1) STATO DI POSSESSO DEI BENI

E.I. n° 53/2021 R.G. Es.

Al momento del sopralluogo tutti gli immobili oggetto di valutazione sono risultati IN POSSESSO di:

- L'ESECUTATA



della proprietà.

E.I. n° 165/2022 R.G. Es.

Al momento del sopralluogo tutti gli immobili oggetto di valutazione sono risultati IN POSSESSO di:

- _____ e _____

complessivamente per 1/1 dei diritti della proprietà.

6.2) STATO DI OCCUPAZIONE DEI BENI E VERIFICA CONGRUITA' CONTRATTO DI AFFITTO

E.I. n° 53/2021 R.G. Es.

Al momento del sopralluogo tutti gli immobili oggetto di valutazione sono risultati OCCUPATI da:

- L'ESECUTATA _____

della proprietà,

ad esclusione di:

- Unità immobiliare sita in Comune di Gubbio, Fraz. Camporeggiano, Voc. Poggio Capanne, il tutto distinto al C.T. del Comune di Gubbio al foglio 240, partt. 525 (ex 31), 523 (ex 508/p), 520 (ex 30/p), 527 (ex 30/p e 508/p), edificio rurale con destinazione d'uso residenziale composto da cinque unità abitative, strutture e corte pertinenziali di 13.159 mq catastali, oltre superfici agricole identificate con le particelle n. 511, 29, 517, 519, 515, 32, 33, 510 e 513 per una superficie catastale pari a 2.04.65 Ha, che risultano occupati dai Sig _____ e Sig.ra _____ in forza di contratto di affitto di fondo rustico redatto ai sensi della L.203/82, con durata di anni 15 (quindici) e rinnovabile in mancanza di disdetta di una delle parti per ugual durata, inizio il 30/12/2002 e scadenza 30/12/2017, registrato all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Città di Castello il 02/01/2003 al n. 3 Serie 3, stipulato il 30/12/2002 a favore di Sig _____ contrc _____

– **CONTRATTO SCADUTO** (All. 57/1-3).

- Immobili in Comune di Gubbio



C.T. Fg. 239 partt. 9-16-17-18-23-25-44-506;

C.T. Fg. 240 partt. 10-12-13-16-25-39-41-43-46-48-49-50-516;

C.T. Fg. 241 partt. 37-40-41-43-50-55-67;

C.F. Fg. 241 part. 5 fabbricato G in colore giallo nella allegata planimetria catastale

Immobili in Comune di Umbertide

C.T. Fg. 32 partt. 26-27-28-32-51;

C.F. Fg. 32 part. 573 fabbricato unità collabente

che risultano occupati da

..... in forza di contratto di affitto di fondo rustico del 05/03/2020 della durata di anni 28 (ventotto) con inizio il 09/03/2020 e scadenza 08/03/2048, con sottoscrizione autenticata dal Notaio Dott. Pietro Gilardoni di Albano Laziale del 05/03/2020, Rep. 2194/1497, trascritta il 06/03/2020 ai n. 6014/4271 Reg. Gen./Part. a favore di

contro

.. (All. 58/1-10) – **CONTRATTO**

IN CORSO.

In data 13/10/2021 il C.T.U. riceveva comunicazione e-mail dal legale precedente Avv. Giovan Battista Santangelo con richiesta di verifica della congruità del canone di locazione stipulato dal debitore con contratto del 05/03/2020, autorizzata dal G.E. in data 23/11/2021 (All. 2/1-14).

Il C.T.U. tenendo conto che:

- Trattasi di terreni marginali di collina di scarsa produttività, frammentati e di piccola superficie;
- Trattasi di terreni con redditività scarsa;
- La maggior parte dei suddetti terreni si trovano, allo stato attuale incolti, anche perché la coltivazione degli stessi appare molto difficoltosa;
- il fabbricato sito in Coltronara I era un rudere non in grado di produrre reddito senza importanti interventi di ristrutturazione edilizia;
- il fabbricato "G" posto all'interno del centro zootecnico si trova in pessimo stato di manutenzione;

ritiene congruo il canone di affitto di fondo rustico pari ad euro 2.500,00 annui.



Si riportano infine contratti di locazione scaduti per:

- Immobili in Comune di Gubbio Fg. 32 part. 60 parte e Fg. 32 part. 60 oltre un edificio rurale che insiste su parte del Fg. 241 part. 5 identificato con la lettera B nell'allegata planimetria catastale:

in forza di contratto di affitto di fondo rustico del 24/09/2019 con inizio il 01/07/2019 e scadenza 30/06/2020, con sottoscrizione della

contratto, registrato presso l'Agenzia delle Entrate il 14/10/2019 al n° N. N. 11114 SERIE 3T, a favore di
contro

(All. 59/1-9) – CONTRATTO

SCADUTO;

- Immobili in Comune di Umbertide C.T. Fg. 32 partt. 4-9-10 e Fg. 32 part. 60 oltre gli edifici rurali che insistono su parte del Fg. 241 part. 5 del Comune di Gubbio identificati come A-B-C-D-E-F-G-H-I nell'allegata planimetria catastale:

in forza di contratto di affitto di fondo rustico del 25/07/2018 con inizio il 25/07/2018 e scadenza 30/06/2019, con sottoscrizione della C.I.A.

contratto, registrato presso l'Agenzia delle Entrate il 14/12/2018 al n° N. 13580 SERIE 3T, a favore di
contro

(All. 60/1-8) – CONTRATTO SCADUTO;

- Immobili in Comune di Gubbio Fg. 240 partt. 35-58 e Fg. 32 part. 60 oltre due edifici rurali che insistono su parte del Fg. 241 part. 5 identificati come A e B nell'allegata planimetria catastale:

in forza di contratto di affitto di fondo rustico del 07/08/2017 con inizio il 01/10/2017 e scadenza 30/04/2019, con sottoscrizione della C.I.A.

registrato presso l'Agenzia delle Entrate il 11/08/2017 al n° N. 8239 SERIE 3T, a favore di
contro



. (All. 61/1-11) – CONTRATTO

SCADUTO;

- Immobili in Comune di Gubbio Fg. 241 part. 5 identificati come A e B nell'allegata planimetria catastale:

..... \ in forza di contratto di locazione ad uso non abitativo del 10/06/2008 con durata di anni 6 (sei) e rinnovabile per i successivi anni 6 (sei), inizio il 10/06/2008 e scadenza 09/06/2014, registrato presso l'Agenzia delle Entrate il 31/07/2008 al n° N. 9187 SERIE 3, a favore di contro (All. 62/1-12)

– CONTRATTO SCADUTO.

E.I. n° 165/2022 R.G. Es.

Al momento del sopralluogo gli immobili oggetto di valutazione sono risultati OCCUPATI da:

..... \ in forza di contratto di affitto di fondo rustico del 05/03/2020 della durata di anni 28 (ventotto) con inizio il 09/03/2020 e scadenza 08/03/2048, con sottoscrizione autenticata dal Notaio Dott. Pietro Gilardoni di Albano Laziale del 05/03/2020, Rep. 2194/1497, trascritta il 06/03/2020 ai n. 6014/4271 Reg. Gen./Part. a favore di

\ contro

(All. 58/1-10) – **CONTRATTO IN**

CORSO.

* * * * *

7) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 7)

7.1) INDIVIDUAZIONE ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Il sottoscritto C.T.U. si riporta a quanto rilevato dall'esame della documentazione agli atti e delle visure ed ispezioni presso il Tribunale di Perugia, le Amministrazioni Comunali di Gubbio e di Umbertide e la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia.

Per quanto è stato possibile accertare al C.T.U., alla data della presente Relazione



Peritale risultano, sugli immobili oggetto di codesta esecuzione, i seguenti ulteriori vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

1. Trascrizione n. 7674 del 12/06/1996 COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO atto notaio dott. Enzo Paolucci del 30/05/1996, Rep. n. 68713, servitù di passaggio passiva accesa a carico della _____ sulle part. 503, 507 e 45 del Fg. 32 comune di Umbertide e servitù attiva da esercitarsi sulla part. n. 64 del Fg. 32. La particella 64 è stata soppressa andando a costituire la particella 566 del Fg. 32 sulla quale ad oggi s'intende accesa tale servitù.
2. Trascrizione n. 10197 del 28/06/2000 atto di compravendita a rogito notaio dott. Giuseppe Brunelli di Perugia del 07/06/2000 rep. n. 78452 e costituzione di una servitù di passaggio passiva sulla part. 545 del Fg. 32 del Comune di Umbertide accesa a carico della _____ La particella 545 del Fg. 32 di Umbertide è stata soppressa andando a costituire le particelle 551 e 552 sulle quali si è trasferita questa servitù.
3. Trascrizione n. 5117 del 11/06/1975 SERVITÙ per metanodotto sulle part. 39, 45 e 46 del Fg. 241 del Comune di Gubbio, accesa a carico della Soc _____ a favore dell:
4. **Trascrizione n. 10959 del 22/09/1977 VINCOLO di "Jus non edificandi" sulle partt. n. 5, 6, 7, 30 e 40 del Fg. 241 a carico della Soc. _____ e a favore del Comune di Gubbio al fine di poter ottenere l'autorizzazione a realizzare sulla part. 5 del Fg. 241 una stalla per bovini ed altri accessori rurali, vincolo ulteriore di non mutare la destinazione degli annessi colonici che dovranno essere destinati esclusivamente all'uso agricolo fino a che l'area verrà classificata agricola.**
5. **Trascrizione n. 7821 del 28/05/1980 VINCOLO di "Jus non edificandi" sulle partt. n. 31, 34, 35, 37, e 55 del Fg. 240 a carico della _____ ed a favore del Comune di Gubbio al fine di poter ottenere l'autorizzazione a realizzare un ampliamento di un edificio destinato a centro zootecnico sulla part. 6 e 36 del Fg. 241 vincolo ulteriore di non mutare la destinazione del centro zootecnico e che tale centro dovrà essere destinato esclusivamente all'uso agricolo fino a che l'area verrà classificata agricola.**
6. Appello (ricorso numero di registro generale 5924 del 2002) proposto al Consiglio di Stato per la Sentenza n. 315/2002 del TAR Umbria sui ricorsi n. 194/2002,



195/2002 e 196/2002;

7. Appello (ricorso numero di registro generale 2007 del 2002) proposto al Consiglio di Stato per la Sentenza n. 418/2001 del TAR Umbria;

8. Sentenza TAR Umbria per il ricorso rubricato al n. 437/2002 presentata dalla
). Con tale ricorso la società ha impugnato e l'Ordinanza del Sindaco di Gubbio n.22727 del 02.07.2002 con la quale veniva ordinato di rimuovere i rifiuti stivati nella vasche;

9. Causa n° 5840/2021 R.G. Tribunale di Perugia, sospesa in attesa della definizione di altro procedimento giudiziario;

10. Causa n° 53052/2019 R.G. Tribunale Civile di Roma;

11. Sentenza del 17/03/2003 del Tribunale di Perugia Sezione Penale sono stati confiscati delle superfici attualmente indeterminabili nella loro consistenza e nella loro identificazione catastale.

7.2) INDIVIDUAZIONE ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI CANCELLATI O NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Il sottoscritto C.T.U. si riporta a quanto rilevato dall'esame della relazione notarile allegata al fascicolo di esecuzione immobiliare e della documentazione del Servizio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio di Perugia, acquisita a seguito delle verifiche eseguite dallo scrivente dalla data del: 01/05/2021 alla data del 15/02/2023 (All. 63/1-2) per E.I. n° 53/2021;

19/09/2021 alla data del 15/02/2023 (All. 64/1-4) per E.I. n° 165/2022;

TRASCRIPTIONI CANCELLATE DALLA PROCEDURA O NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

- Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili n° 3116/2362 Reg. Gen./Part. del 07/02/2013, a favore di _____ contr.
- Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili n° 8438/6378 Reg. Gen./Part. del 01/04/2021, a favore di SIENA NPI 2018 S.R.L. contro _____
- Atto esecutivo o cautelare – Rettifica di Verbale di pignoramento immobili n° 11545/8575 Reg. Gen./Part. del 04/05/2021, a favore di SIENA NPL 2018 S.R.L.



contro

- Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili n° 27834/19767 Reg. Gen./Reg. Part. del 22/09/2022, a favore di SIENA NPL 2018 S.R.L. contro

ISCRIZIONI CANCELLATE DALLA PROCEDURA O NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

- Ipoteca volontaria n° 21257/4931 Reg. Gen./Reg. Part. del 23/06/2005 per l'importo di € 4.068.000,00 – Concessione a garanzia di apertura di credito, capitale di € 2.034.000,00, durata 2 (due) anni a favore di BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA S.P.A. contrc .. in qualità di terzo datore di ipoteca e contrc

in qualità di debitore non datore di ipoteca.

* * * * *

8) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 8)

8.1) EVENTUALI SPESE DI GESTIONE, ORDINARIE E STRAORDINARIE

Gli immobili della presente procedura esecutiva oggetto di pignoramento non costituiscono condominio, non essendo presenti spese di gestione condominiale ordinarie e straordinarie.

* * * * *

9) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 9)

9.1) INDIVIDUAZIONE PRECEDENTI PROPRIETARI

A seguito delle ricerche effettuate dal C.T.U. presso il Comune di Gubbio e il Comune di Umbertide, l'Ufficio del Territorio dell'Agenzia delle Entrate di Perugia e dall'esame degli atti e della relazioni notarili presenti nei fascicoli di esecuzione, sono stati individuati per gli immobili oggetto di pignoramento i seguenti precedenti proprietari nell'ultimo ventennio:

pervenuti per atto di conferimento in società del 28/07/2005, a rogito del Notaio Dott. Claudio Togna di Roma, Rep. n. 13046, trascritto in data 04/08/2005 ai nn. 26786/15696 Reg. Gen/Reg. Part. da potere d.

e successivo atto di trasformazione di società del 01/08/2014, a rogito



del Notaio Dott. Carlo Federico Tuccari di Roma, Rep. n. 84461/23136, trascritto in data 06/08/2014 ai nn. 16989/13137 Reg. Gen./Reg. Part., con il quale la
 si è trasformata nella

pervenuti con atto di fusione per incorporazione del 21/12/1995 a rogito del Notaio Dott. Enzo Paolucci di Perugia, rep. n. 65910, trascritto in data 13/01/1996 ai nn. 1048/822 Reg. Gen./Reg. Part., con il quale la
 si è fusa per incorporazione nella

pervenuti con atto del 28/12/1994 a rogito del Notaio Dott. Paolucci E. di Perugia, Repertorio n. 59748 – Atto di scissione con Voltura n. 11508.1/2011.

* * * * *

10) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 10)

10.1) VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

A seguito delle verifiche effettuate sui luoghi e presso la sezione Urbanistica del Comune di Umbertide e del Comune di Gubbio, per quanto è stato possibile accertare, sono state reperite le seguenti richieste, autorizzazioni edilizie e certificati di agibilità/abitabilità per gli immobili fabbricati oggetto di pignoramento.

E.I. n° 53/2021 R.G. Es.

- Denuncia per opere edilizie Pratica n° 268/1969 Prot. n° 12564 del 09/07/1969 intestata a
 in qualità di amministratore unico della Società
 .. per la costruzione di un manufatto prefabbricato per uso agricolo in loc. Coltronara – Gubbio – NON CONCLUSA (All. 73/1-2);
- Nulla osta per esecuzione di lavori edili del 24/08/1970 alla richiesta di Variante per opere edilizie alla Pratica n° 268/1969 Prot. n° 13163 del 20/06/1970 intestata a
 in qualità di amministratore unico della Società
 , per la costruzione di un manufatto prefabbricato per uso agricolo in loc. Coltronara – Gubbio – Edificio F-G-3 Silos (All. 74/1-3);
- Concessione per esecuzione di lavori edili n° 158 del 07/05/1977 per Denuncia per opere edilizie Pratica n° 158/77 Prot. n° 11812 del 15/06/1973 intestata a
 in qualità di amministratore unico della Società



- per la costruzione di annessi colonici, stalle vaccine con accessori in loc. Camporeggiano – Gubbio – Silos mai D-E ed E-F, Edificio C-D-H, Concimaia (All. 75/1-2);
- Concessione per esecuzione di lavori edili n° 404 del 29/10/1977 per Denuncia per opere edilizie Pratica n° 404 Prot. n° 5169 del 28/03/1977 intestata a _____ in qualità di amministratore unico della Società _____ per la costruzione di edificio ad uso stalle vaccine, concimaia, accessorio e mensa salariati, fienile in loc. Camporeggiano – Gubbio – Edificio B-I-L, Testata Edificio G, Testata Concimaia (All. 76/1-2);
 - Atto di Vincolo a rogito del Notaio Dott. Mario Donati Guerrieri di Perugia del 02/08/1977, Rep. 134610, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia il 22/09/1977 ai numeri 14216/10959 Reg. Gen./Reg.Part., con il quale il Sig. _____ in qualità di amministratore unico della Società _____ dichiara di vincolare nei confronti del Comune di Gubbio allo “jus non edificandi” le aree di proprietà distinte al catasto terreni del Comune di Gubbio al Foglio 241 particelle 5-6-7-39-40 (All. 76/3-9);
 - Concessione per esecuzione di lavori edili n° 212 del 02/09/1980 per Denuncia per opere edilizie Pratica n° 212 Prot. n° 22170 del 05/08/1980 intestata a _____ in qualità di amministratore unico della Società _____ per la costruzione di stalle a box, mangiatoia e vasca liquiletame in ampliamento di centro zootecnico esistente in loc. Camporeggiano – Gubbio – Edificio A-M-Silos mais A (All. 77/1-2);
 - Atto di Vincolo a rogito del Notaio Dott. Mario Donati Guerrieri di Perugia del 21/05/1980, Rep. 153158, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia il 20/05/1980 ai numeri 10833/7821 Reg. Gen./Reg.Part., con il quale il Sig. _____ in qualità di amministratore unico della Società _____, dichiara di vincolare nei confronti del Comune di Gubbio allo “jus non edificandi” le aree di proprietà distinte al catasto terreni del Comune di Gubbio al Foglio 240 particelle 31-34-35-37-55 (All. 77/3-9);
 - Concessione per esecuzione di lavori edili n° 127/1981 per Denuncia per opere edilizie Pratica n° 127/1981 Prot. n° 25083 del 28/07/1981, Variante alla C.E. n° 212/1980 del 05/08/1980, intestata _____ in qualità di amministratore unico della Società _____ per la costruzione di stalle ricovero _____



- bovini con annessa concimaia murata, silomais, mangiatoia esterna con tettoia in loc. Camporeggiano – Gubbio - Edificio A-M-Silos mais A (All. 78/1-2);
- Collaudo statico di edificio in cemento armato prefabbricato per uso zootecnico del 31/07/1981 – Edificio A (All. 78/3-4);
 - Domanda per ottenere l'autorizzazione di Agibilità Prot. n° 15573 del 23/07/1981 intestata a _____ in qualità di amministratore unico della Società _____ per la costruzione di stalla ed annessi in loc. Camporeggiano – Gubbio (All. 78/5-18) – NON REPERITA AGIBILITA';
 - Concessioni edilizie in Sanatoria, Pratica n° 3442, Prot. n° 29890 del 02/10/1986 per sanatoria opere abusive legge 431/85 del 08/08/1985 – Tutti gli edifici Azienda Camporeggiano (All. 79/1-186):
 - Concessione edilizia in Sanatoria n° 60, Prot. n° 8502 del 16/03/1996, intestata a Società _____ per Edificio n° 1 annesso al servizio di azienda agraria in loc. Coltronara, Camporeggiano – Gubbio – Silos mais A (All. 79/3-8);
 - Concessione edilizia in Sanatoria n° 61, Prot. n° 8504 del 16/03/1996, intestata a Società _____ per Edificio n° 2 annesso al servizio di azienda agraria in loc. Coltronara, Camporeggiano – Gubbio – Edificio 2A (All. 79/9-13);
 - Concessione edilizia in Sanatoria n° 62, Prot. n° 8506 del 16/03/1996, intestata a Società _____ per Edificio n° 3 annesso al servizio di azienda agraria in loc. Coltronara, Camporeggiano – Gubbio – Edificio 3B (All. 79/14-19);
 - Concessione edilizia in Sanatoria n° 63, Prot. n° 8508 del 16/03/1996, intestata a Società _____ per Edificio n° 4 annesso al servizio di azienda agraria in loc. Coltronara, Camporeggiano – Gubbio – Edificio 4C (All. 79/20-25);
 - Concessione edilizia in Sanatoria n° 64, Prot. n° 8510 del 16/03/1996, intestata a Società _____ per Edificio n° 5 annesso al servizio di azienda agraria in loc. Coltronara, Camporeggiano – Gubbio – Edificio 5D (All. 79/26-30);
 - Concessione edilizia in Sanatoria n° 65, Prot. n° 8512 del 16/03/1996, intestata a Società _____ per Edificio n° 6 annesso al servizio di azienda agraria in loc. Coltronara, Camporeggiano – Gubbio – Silos mais D-E (All. 79/31-35);
 - Concessione edilizia in Sanatoria n° 66, Prot. n° 8514 del 16/03/1996, intestata a Società _____ per Edificio n° 7 annesso al servizio di azienda agraria in loc. Coltronara, Camporeggiano – Gubbio – Edificio 7E (All. 79/36-42);



- Concessione edilizia in Sanatoria n° 67, Prot. n° 8516 del 16/03/1996, intestata a Società per Edificio n° 8 annesso al servizio di azienda agraria in loc. Coltronara, Camporeggiano – Gubbio – Silos mais E-F (All. 79/43-48);
- Concessione edilizia in Sanatoria n° 68, Prot. n° 8518 del 16/03/1996, intestata a Società per Edificio n° 9 annesso al servizio di azienda agraria in loc. Coltronara, Camporeggiano – Gubbio – Edificio 9F (All. 79/49-53);
- Concessione edilizia in Sanatoria n° 69, Prot. n° 8520 del 16/03/1996, intestata a Società per Edificio n° 10 annesso al servizio di azienda agraria in loc. Coltronara, Camporeggiano – Gubbio – 3 Silos (All. 79/54-59);
- Concessione edilizia in Sanatoria n° 70, Prot. n° 8522 del 16/03/1996, intestata a Società a. per Edificio n° 11 annesso al servizio di azienda agraria in loc. Coltronara, Camporeggiano – Gubbio – Testata Edificio G (All. 79/60-65);
- Concessione edilizia in Sanatoria n° 71, Prot. n° 8524 del 16/03/1996, intestata a Società per Edificio n° 12 annesso al servizio di azienda agraria in loc. Coltronara, Camporeggiano – Gubbio – Edificio 12G (All. 79/66-71);
- Concessione edilizia in Sanatoria n° 72, Prot. n° 8526 del 16/03/1996, intestata a Società per Edificio n° 13 annesso al servizio di azienda agraria in loc. Coltronara, Camporeggiano – Gubbio – Edificio 13H (All. 79/72-78);
- Concessione edilizia in Sanatoria n° 73, Prot. n° 8528 del 16/03/1996, intestata a Società per Edificio n° 14 annesso al servizio di azienda agraria in loc. Coltronara, Camporeggiano – Gubbio – Edificio 14I (All. 79/79-84);
- Concessione edilizia in Sanatoria n° 74, Prot. n° 8530 del 16/03/1996, intestata a Società per Edificio n° 15 annesso al servizio di azienda agraria in loc. Coltronara, Camporeggiano – Gubbio – Edificio 15L (All. 79/85-90);
- Concessione edilizia in Sanatoria n° 75, Prot. n° 8532 del 16/03/1996, intestata a Società .. per Edificio n° 16 annesso al servizio di azienda agraria in loc. Coltronara, Camporeggiano – Gubbio – Concimaia (All. 79/91-96);
- Concessione edilizia in Sanatoria n° 76, Prot. n° 8534 del 16/03/1996, intestata a Società . per Edificio n° 17 annesso al servizio di azienda agraria in loc. Coltronara, Camporeggiano – Gubbio – Annesso (All. 79/97-102);



- Concessione edilizia in Sanatoria n° 77, Prot. n° 8536 del 16/03/1996, intestata a Società _____ per Edificio n° 18 annesso al servizio di azienda agraria in loc. Coltronara, Camporeggiano – Gubbio – Edificio 18M (All. 79/103-108);
- D.I.A. Denuncia di Inizio Attività, Pratica n° 238/1996, Prot. n° 8056 del 12/03/1996, intestata a _____ in qualità di amministratore unico della Società _____, per realizzazione di campo per la inumazione di carcasse animali in loc. Camporeggiano – Gubbio (All. 80/1-2);
- Autorizzazione n° 149 Prot. n° 10775 del 06/09/1996 a Richiesta ai sensi della Legge 1497/1939 intestata a _____ in qualità di legale rappresentante della Società _____ el 04/04/1996, per realizzazione di campo per la inumazione di carcasse animali in loc. Camporeggiano – Gubbio (All. 80/3);
- Concessione Edilizia n° 230 del 25/06/2003 intestata a _____ per la Ristrutturazione di fabbricato rurale con parziale variazione di destinazione d'uso ai fini agrituristici e sistemazioni esterne in Voc. Poggio Capanne, Loc. Camporeggiano – Gubbio (All. 81/1-4);
- D.I.A. Denuncia di Inizio Attività, Pratica n° 83/2004, Prot. n° 32625 del 26/07/2004, intestata a _____, per la costruzione di una piscina scoperta in Voc. Poggio Capanne, loc. Camporeggiano – Gubbio – ARCHIVIATA (All. 82/1-4);
- D.I.A. Denuncia di Inizio Attività, Pratica n° 133/2004, Prot. n° 43231 del 08/10/2004, intestata a _____ per la costruzione di una piscina scoperta in Voc. Poggio Capanne, loc. Camporeggiano – Gubbio (All. 83/1-2);
- Contratto di affitto di fondo rustico tra la Società _____ € _____, registrato a Città di Castello il 02/01/2003 al n° 3 serie 3, per affitto di terreni siti in Comune di Gubbio, con durata di 15 (quindici) anni a partire dal 30/12/2002 e terminare con il 30/12/2017, come previsto dall'Art. 1 della Legge 203/82; in mancanza della disdetta di una delle parti, come previsto dall'Art. 4 della Legge 203/82, il contratto sarà tacitamente rinnovato per ugual durata. Nel contratto all'art. 5 l'affittuario veniva autorizzato *"... a poter usufruire per tali terreni di tutte quelle provvidenze pubbliche che esistono o che si verranno ad avere nel corso della durata del contratto senza che lo stesso debba rilasciare*



autorizzazioni specifiche di volta in volta, e pertanto acconsente alla presentazione di domande per la richiesta di contributi e/o finanziamenti previsti per lo sviluppo e l'ammodernamento dell'Azienda Agraria". (All. 83/3-5);

- D.I.A. Denuncia di Inizio Attività, Pratica n° 141/2004, Prot. n° 44749 del 19/10/2004, intestata a _____ per la realizzazione di un garage seminterrato in Voc. Poggio Capanne, loc. Camporeggiano – Gubbio (All. 84/1-2) – **NON OGGETTO DI PIGNORAMENTO**;
- Permesso di Costruire in Sanatoria n° 16/2020, Prot. 47436 del 29/11/2018 intestato a _____ per Edificio a destinazione residenziale in Voc. Poggio Capanne, Loc. Camporeggiano – Gubbio (All. 85/1-3).
- Dichiarazione per l'Agibilità n° 524/2020 intestata alla Società _____ per Edificio a destinazione residenziale in Voc. Poggio Capanne, Loc. Camporeggiano – Gubbio (All. 86/1-29);

Non sono stati reperiti i Certificati di Abitabilità o Agibilità per tutti altri fabbricati.

Non sono stati reperiti titoli urbanistici autorizzativi per i fabbricati collabenti, che sono stati realizzati presumibilmente ante 1967.

E.I. n° 165/2022 R.G. Es.

- S.C.I.A. n° 445/2020 del 17/11/2020 intestata a _____ per Lavori di manutenzione straordinaria di un tratto di strada poderale in loc. Coltronara I – Umbertide (All. 87/1-29);
- C.I.L.A.S. n° 58/2021 del 22/10/2021 intestata a _____ e _____ per Lavori di manutenzione straordinaria di un tratto di strada poderale in loc. Coltronara I – Umbertide (All. 88/1-10);
- S.C.I.A. in Sanatoria n° 531/2021 del 05/11/2021 intestata a _____ a _____ per Aumento di unità immobiliari e cambio di destinazione d'uso al piano terra presso l'immobile residenziale in loc. Coltronara I – Umbertide (All. 89/1-27);
- Permesso di Costruire Pratica n° 385/2021 del 17/11/2021 intestata a _____ Amministratore Condominio _____ per Lavori di ristrutturazione edilizia, efficientamento energetico e miglioramento sismico di edificio residenziale in loc. Coltronara I – Umbertide (All. 90/1-28);



- S.C.I.A. in Sanatoria n° 161/2022 del 11/05/2022 intestata a _____ Amministratore Condominic _____ per avvenuta demolizione totale di fabbricato per civile abitazione in parziale difformità del P.d.C. n° 385/2021 in loc. Coltronara I – Umbertide (All. 91/1-30);
- S.C.I.A. n° 309/2022 del 07/07/2022 intestata a _____ Amministratore _____ per Lavori di ristrutturazione edilizia (totale demolizione), efficientamento energetico e miglioramento sismico di fabbricato di civile abitazione in loc. Coltronara I – Umbertide (All. 92/1-27).

*

A seguito delle verifiche effettuate sui luoghi e presso la Regione dell'Umbria, per quanto è stato possibile accertare, sono state reperite le seguenti richieste, depositi e autorizzazioni strutturali per gli immobili fabbricati oggetto di pignoramento.

E.I. n° 53/2022 R.G. Es.

- Pratica n° 454/1973, Prot. 2614 del 18/01/1973 - Costruzione di capannone prefabbricato intestata a _____ in loc. Serra Partucci – Umbertide – centro zootecnico (All. 65/1-4);
- Pratica n° 1278/1974, Prot. 5734 del 28/05/1974 - Costruzione di capannone prefabbricato intestata a _____ in loc. Camporeggiano – Gubbio – centro zootecnico (All. 66/1-2);
- Pratica n° 1297/1974, Prot. 6036 del 05/06/1974 - Costruzione di capannone prefabbricato intestata a _____ in loc. Camporeggiano – Gubbio – centro zootecnico (All. 67/1-3);
- Pratica n° 2220/1976, Prot. 2464 del 15/03/1976 - Costruzione di fienile prefabbricato intestata a _____ in loc. Serra Partucci – Umbertide – centro zootecnico (All. 68/1-2);
- Pratica n° 3304/1977, Prot. 5184 del 02/08/1977 - Costruzione di tettoia e stalla prefabbricate intestate a _____ in loc. Serra Partucci – Umbertide – centro zootecnico (All. 69/1-3);
- Pratica n° 4340/1979, Prot. 6158 del 19/07/1979 - Costruzione di tettoia e stalla prefabbricate intestate a _____ in loc. Serra Partucci – Umbertide (All. 70/1-5);
- Pratica Prot. n° 128808 del 20/10/2003 – Ristrutturazione e miglioramento sismico di un fabbricato in muratura intestata a _____ in Voc. _____



- Poggio Capanne, loc. Camporeggiano – Gubbio (All. 71/1-5);
- Pratica Prot. n° 31394 del 27/01/2006 – Costruzione di un garage seminterrato intestata a _____ in Voc. Poggio Capanne, loc. Camporeggiano – Gubbio (All. 72/1-5) – **NON OGGETTO DI PIGNORAMENTO.**

Non sono state reperite ulteriori pratiche strutturali ed i relativi collaudi.

*

E' stata verificata la classificazione urbanistica degli immobili oggetto di pignoramento nel P.R.G. e nel Testo Unico delle Norme Tecniche di Attuazione, a seguito di richiesta di C.D.U. Certificati di Destinazione Urbanistica e di Certificato sull'esistenza e qualità dei vincoli presso il Comune di Umbertide (All. 93/1-5) e il Comune di Gubbio (All. 94/1-9 e All. 95/1-12).

Terreni siti in Umbertide, identificati al C.T. al:

foglio 32, particelle 17, 24, 27, 550, 552, 553, 554, 546, 548

➤ **in parte art. 58** delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. Parte Strutturale
ZONA "E" - AMBITO DELLE AREE AGRICOLE

➤ **in parte art. 26** delle Norme Tecniche di Attuazione Parte Strutturale del P.R.G.
AMBITI DELLE AREE BOSCADE

➤ **art. 56** delle Norme Tecniche di Attuazione Parte Strutturale del P.R.G.
Unità di Paesaggio delle alte colline marnose dell'alta valle Tiberina (UdP10)

foglio 32, particelle 573, 26, 28

➤ **art. 58** delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. Parte Strutturale
ZONA "E" - AMBITO DELLE AREE AGRICOLE

➤ **art. 56** delle Norme Tecniche di Attuazione Parte Strutturale del P.R.G.
Unità di Paesaggio delle alte colline marnose dell'alta valle Tiberina (UdP10)

foglio 32, particella 574

➤ **in parte art. 63** delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. Parte Strutturale
ZONA "E" - AMBITI DI RIORDINO URBANISTICO E RISANAMENTO AMBIENTALE

➤ **in parte art. 58** delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. Parte Strutturale
ZONA "E" - AMBITO DELLE AREE AGRICOLE

➤ **in parte art. 26** delle Norme Tecniche di Attuazione Parte Strutturale del P.R.G.
AMBITI DELLE AREE BOSCADE

➤ **art. 25** delle Norme Tecniche di Attuazione Parte Strutturale del P.R.G.



AMBITI SENSIBILI SOTTO IL PROFILO DEL RISCHIO IDRAULICO, GEOMORFOLOGICO E SISMICO

➤ **art. 56** delle Norme Tecniche di Attuazione Parte Strutturale del P.R.G.

Unità di Paesaggio delle alte colline marnose dell'alta valle Tiberina (UdP10)

foglio 32, particelle 4, 9, 10

➤ **in parte art. 61** delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. Parte Strutturale
ZONA "E" - AMBITO AGRICOLO DI VALORE PAESAGGISTICO E STORICO e/o DI
PERTINENZA DEGLI INSEDIAMENTI STORICI

➤ **in parte art. 26** delle Norme Tecniche di Attuazione Parte Strutturale del P.R.G.
AMBITI DELLE AREE BOScate

➤ **art. 56** delle Norme Tecniche di Attuazione Parte Strutturale del P.R.G.
Unità di Paesaggio delle alte colline marnose dell'alta valle Tiberina (UdP10)

foglio 32, particelle 12, 16, 29, 30, 31, 32

➤ **in parte art. 58** delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. Parte Strutturale
ZONA "E" - AMBITO DELLE AREE AGRICOLE

➤ **in parte art. 26** delle Norme Tecniche di Attuazione Parte Strutturale del P.R.G.
AMBITI DELLE AREE BOScate

➤ **in parte art. 25** delle Norme Tecniche di Attuazione Parte Strutturale del P.R.G.
AMBITI SENSIBILI SOTTO IL PROFILO DEL RISCHIO IDRAULICO,
GEOMORFOLOGICO E SISMICO

➤ **art. 56** delle Norme Tecniche di Attuazione Parte Strutturale del P.R.G.
Unità di Paesaggio delle alte colline marnose dell'alta valle Tiberina (UdP10)

foglio 32, particella 41, 60, 501

➤ **in parte art. 58** delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. Parte Strutturale
ZONA "E" - AMBITO DELLE AREE AGRICOLE

➤ **in parte art. 26** delle Norme Tecniche di Attuazione Parte Strutturale del P.R.G.
AMBITI DELLE AREE BOScate

➤ **in parte art. 23** delle Norme Tecniche di Attuazione Parte Strutturale del P.R.G.
AMBITI DI TUTELA DEI CARATTERI AMBIENTALI DEI CORSI D'ACQUA

➤ **in parte art. 24** delle Norme Tecniche di Attuazione Parte Strutturale del P.R.G.
AMBITI SENSIBILI DI RILEVANZA ECOLOGICA (Media)

➤ **in parte art. 25** delle Norme Tecniche di Attuazione Parte Strutturale del P.R.G.



AMBITI SENSIBILI SOTTO IL PROFILO DEL RISCHIO IDRAULICO, GEOMORFOLOGICO E SISMICO

- **art. 56** delle Norme Tecniche di Attuazione Parte Strutturale del P.R.G.

Unità di Paesaggio delle alte colline marnose dell'alta valle Tiberina (UdP10)

foglio 32, particella 43

- **in parte art. 58** delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. Parte Strutturale ZONA "E" - AMBITO DELLE AREE AGRICOLE

- **in parte art. 26** delle Norme Tecniche di Attuazione Parte Strutturale del P.R.G. AMBITI DELLE AREE BOSCADE

- **in parte art. 23** delle Norme Tecniche di Attuazione Parte Strutturale del P.R.G. AMBITI DI TUTELA DEI CARATTERI AMBIENTALI DEI CORSI D'ACQUA

- **in parte art. 24** delle Norme Tecniche di Attuazione Parte Strutturale del P.R.G. AMBITI SENSIBILI DI RILEVANZA ECOLOGICA (Media)

- **art. 56** delle Norme Tecniche di Attuazione Parte Strutturale del P.R.G.

Unità di Paesaggio delle alte colline marnose dell'alta valle Tiberina (UdP10)

foglio 32, particella 45

ZONA "E" - AMBITO DELLE AREE AGRICOLE

- **in parte art. 26** delle Norme Tecniche di Attuazione Parte Strutturale del P.R.G. AMBITI DELLE AREE BOSCADE

- **in parte art. 24** delle Norme Tecniche di Attuazione Parte Strutturale del P.R.G. AMBITI SENSIBILI DI RILEVANZA ECOLOGICA (Media)

- **in parte art. 25** delle Norme Tecniche di Attuazione Parte Strutturale del P.R.G. AMBITI SENSIBILI SOTTO IL PROFILO DEL RISCHIO IDRAULICO, GEOMORFOLOGICO E SISMICO

- **art. 56** delle Norme Tecniche di Attuazione Parte Strutturale del P.R.G.

Unità di Paesaggio delle alte colline marnose dell'alta valle Tiberina (UdP10)

foglio 32, particella 51

- **art. 58** delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. Parte Strutturale ZONA "E" - AMBITO DELLE AREE AGRICOLE

- **art. 24** delle Norme Tecniche di Attuazione Parte Strutturale del P.R.G. AMBITI SENSIBILI DI RILEVANZA ECOLOGICA (Media)

- **in parte art. 25** delle Norme Tecniche di Attuazione Parte Strutturale del P.R.G.



AMBITI SENSIBILI SOTTO IL PROFILO DEL RISCHIO IDRAULICO, GEOMORFOLOGICO E SISMICO

➤ **art. 56** delle Norme Tecniche di Attuazione Parte Strutturale del P.R.G.
Unità di Paesaggio delle alte colline marnose dell'alta valle Tiberina (UdP10)
foglio 32, particella 503

➤ **art. 58** delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. Parte Strutturale
ZONA "E" - AMBITO DELLE AREE AGRICOLE

➤ **in parte art. 24** delle Norme Tecniche di Attuazione Parte Strutturale del P.R.G.
AMBITI SENSIBILI DI RILEVANZA ECOLOGICA (Media)

➤ **in parte art. 25** delle Norme Tecniche di Attuazione Parte Strutturale del P.R.G.

AMBITI SENSIBILI SOTTO IL PROFILO DEL RISCHIO IDRAULICO, GEOMORFOLOGICO E SISMICO

➤ **art. 56** delle Norme Tecniche di Attuazione Parte Strutturale del P.R.G.
Unità di Paesaggio delle alte colline marnose dell'alta valle Tiberina (UdP10)

foglio 32, particelle 505, 507

➤ **in parte art. 58** delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. Parte Strutturale
ZONA "E" - AMBITO DELLE AREE AGRICOLE

➤ **in parte art. 26** delle Norme Tecniche di Attuazione Parte Strutturale del P.R.G.
AMBITI DELLE AREE BOSCADE

➤ **art. 23** delle Norme Tecniche di Attuazione Parte Strutturale del P.R.G.
AMBITI DI TUTELA DEI CARATTERI AMBIENTALI DEI CORSI D'ACQUA

➤ **art. 24** delle Norme Tecniche di Attuazione Parte Strutturale del P.R.G.
AMBITI SENSIBILI DI RILEVANZA ECOLOGICA (Media)

➤ **in parte art. 25** delle Norme Tecniche di Attuazione Parte Strutturale del P.R.G.

AMBITI SENSIBILI SOTTO IL PROFILO DEL RISCHIO IDRAULICO, GEOMORFOLOGICO E SISMICO

➤ **art. 56** delle Norme Tecniche di Attuazione Parte Strutturale del P.R.G.
Unità di Paesaggio delle alte colline marnose dell'alta valle Tiberina (UdP10)

foglio 32, particella 549

➤ **in parte art. 58** delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. Parte Strutturale
ZONA "E" - AMBITO DELLE AREE AGRICOLE

➤ **in parte art. 61** delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. Parte Strutturale



ZONA "E" - AMBITO AGRICOLO DI VALORE PAESAGGISTICO E STORICO e/o DI PERTINENZA DEGLI INSEDIAMENTI STORICI

➤ **in parte art. 26** delle Norme Tecniche di Attuazione Parte Strutturale del P.R.G.
AMBITI DELLE AREE BOScate

➤ **in parte art. 18** delle Norme Tecniche di Attuazione Parte Strutturale del P.R.G.
DISCIPLINA GENERALI DELLE COMPONENTI DEGLI AMBITI DI TUTELA DELLE RISORSE NATURALISTICHE, AMBIENTALI E FAUNISTICHE

➤ **art. 56** delle Norme Tecniche di Attuazione Parte Strutturale del P.R.G.
Unità di Paesaggio delle alte colline marnose dell'alta valle Tiberina (UdP10)

foglio 32, particella 551

➤ **in parte art. 58** delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. Parte Strutturale
ZONA "E" - AMBITO DELLE AREE AGRICOLE

➤ **in parte art. 26** delle Norme Tecniche di Attuazione Parte Strutturale del P.R.G.
AMBITI DELLE AREE BOScate

➤ **in parte art. 25** delle Norme Tecniche di Attuazione Parte Strutturale del P.R.G.
AMBITI SENSIBILI SOTTO IL PROFILO DEL RISCHIO IDRAULICO, GEOMORFOLOGICO E SISMICO

➤ **art. 56** delle Norme Tecniche di Attuazione Parte Strutturale del P.R.G.
Unità di Paesaggio delle alte colline marnose dell'alta valle Tiberina (UdP10)

foglio 19, particella 53

➤ **in parte art. 58** delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. Parte Strutturale
ZONA "E" - AMBITO DELLE AREE AGRICOLE

➤ **in parte art. 26** delle Norme Tecniche di Attuazione Parte Strutturale del P.R.G.
AMBITI DELLE AREE BOScate

➤ **in parte art. 18** delle Norme Tecniche di Attuazione Parte Strutturale del P.R.G.
DISCIPLINA GENERALI DELLE COMPONENTI DEGLI AMBITI DI TUTELA DELLE RISORSE NATURALISTICHE, AMBIENTALI E FAUNISTICHE

➤ **art. 56** delle Norme Tecniche di Attuazione Parte Strutturale del P.R.G.
Unità di Paesaggio delle alte colline marnose dell'alta valle Tiberina (UdP10)

I terreni in questione:

- sono stati dichiarati zona sismica e pertanto soggetti alle prescrizioni di cui alla legge 02.02.1974 n° 64 e successive;



- parte delle particelle 27 e 29 ricadono su “terreno percorso dal fuoco” ai sensi dell’art. 10 della Legge n° 353 del 21/11/2000 (incendi anni 2012 e 2020);
- sono soggetti a vincolo idrogeologico ai sensi dell’art. 1 R.D.L. 30/12/1923 n° 3267 e s.m.i..

La disciplina edilizia da applicare per gli edifici è quella stabilita dalla Sezione III del Capo I del Titolo IV della L.R. 1/2015.

Terreni siti in Gubbio, identificati al C.T. al:

- foglio 239 mappali 4-6-9-11-14-15-16-17-18-20-21-23-25-28-29-30-32-33-34-35-36-37-38-44-45-48-50-51-501-503-504-506-507-508-509-19AA-19AB-31AA-31AB-502AA-502AB-26-512-513-505;

- foglio 240 mappali 10-12-13-15-16-17-18-19-23-25-27-29-32-33-35-37-38-39-41-43-525-44-45-46-48-49-51-58-59-60-61-526-501-502-507-509-510-511-512-513-515-516-527-517-518-519-520-523-42AA-42AB-514AA-514AB-50;

- foglio 241 mappali 30-37-39-40-41-43-44-45-46-50-55-67-5;

(planimetria allegata C.D.U.), sono classificati, dai vigenti Strumenti Urbanistici Comunali, come di seguito indicato:

“SISTEMA NATURALISTICO AMBIENTALE”, di cui al TITOLO II, Capo III – Componente naturalistica ambientale, ove ogni intervento è regolamentato dalle NTA/Piano Regolatore Generale, parte strutturale, approvato con D.C.C. n.197 del 24.10.2007 nel rispetto delle prescrizioni, di cui alla L.R. 1/2015.

I terreni, di cui sopra, sono individuati:

- parte come area boscata, regolamentata dall’art. 55 delle sopra richiamate NTA/Piano Regolatore Generale.

“SPAZIO RURALE”, di cui al TITOLO VII Capo II – Disciplina delle componenti relative all’uso produttivo del suolo, ove ogni intervento è regolamentato dalle NTA/Piano Regolatore Generale, parte strutturale, approvato con D.C.C. n.197 del 24.10.2007 nel rispetto delle prescrizioni, di cui alla L.R. n.1/2015.

I terreni, di cui sopra, sono individuati:

- parte come area agricola, regolamentata dall’art.153 delle sopra richiamate NTA/Piano Regolatore Generale.

“SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA’”, di cui al TITOLO IV Capo I – Infrastrutture per la mobilità, ove ogni intervento è regolamentato dalle afferenti NTA/Piano Regolatore Generale, parte strutturale, così come approvato con



D.C.C. N.197 del 24.10.2007.

I terreni di cui sopra, sono individuati:

- parte come Viabilità primaria: strade extraurbane secondarie di progetto, regolamentate dagli artt. 91 e ss. delle sopra richiamate NTA/Piano Regolatore Generale, parte strutturale.
- parte come strada vicinale, regolamentate dagli artt. 91 e ss. delle sopra richiamate NTA/Piano Regolatore Generale, parte strutturale.

Inoltre, parte delle aree di cui sopra rientrano nel "SISTEMA NATURALISTICO AMBIENTALE", di cui al TITOLO II, Capo II – Componente geologica, geomorfologica, idrogeologica ed idraulica – "Disciplina dei corsi d'acqua, degli ambiti fluviali e degli ambiti interessati dal Bacino del Chiascio" ove ogni intervento è regolamentato dalle NTA/Piano Regolatore Generale, parte strutturale, nonché dall'art. 41, così come approvato con D.C.C. N.197 del 24.10.2007.

- Le aree di cui sopra non risultano essere state percorse dal fuoco.

*

Vincoli sulle superfici esegutate insistenti sul comune di Gubbio

1. VINCOLI E NORMATIVE DI CARATTERE AMBIENTALE

Le aree e gli immobili oggetto della domanda ricadono tra quelli assoggettati alle disposizioni di tutela dei beni paesaggistici di cui:

- all'art. 142 del d.lgs. 42/2004 (bosco, ambito fluviale).

Le aree e gli immobili sono interessati dai seguenti ambiti di tutela:

- aree boscate di cui all'articolo 85 della l.r. n. 1/2015 perimetrare in termini fondiari dallo strumento urbanistico generale;
- Fasce di transizione delle aree boscate di cui all'art. 85 della l.r. 1/2015
- edifici ricadenti nelle zone agricole censiti dai comuni, ai sensi dell'articolo 89, comma 4 della l.r. 1/2015 quali immobili di interesse storico–architettonico e culturale.

2. VINCOLI DI CARATTERE URBANISTICO

Le aree e gli immobili oggetto della certificazione rientra/rientrano nelle disposizioni di cui:

- al vincolo derivante dal Nuovo Codice della strada e del Regolamento di Esecuzione di cui al D.Lgs. n. 285/1992 e al D.P.R. n. 495/1992, nonché nella relativa disciplina regionale di cui all'art.100 della l.r. n. 1/2015;



- alla classificazione acustica

3. VINCOLI DI CARATTERE IDRAULICO ED IDROGEOLOGICO

Le aree e gli immobili oggetto della certificazione rientra/rientrano nelle disposizioni di cui:

- all'art. 108 l.r. 1/2015 (Fasce di rispetto dei corsi d'acqua e dei laghi (carte nn. 46 e 47 allegate alla l.r. 27/2000)
- Piano di bacino Tevere - VI Stralcio funzionale per l'assetto idrogeologico P.A.I. (Piano Assetto Idrogeologico) - primo aggiornamento approvato con D.P.C.M. 10 aprile 2013 (G.U. n. 188 del 12/8/2013) e relative disposizioni regionali di cui alle deliberazioni Giunta Regionale n. 447/2008 e n. 707/2008
- alla normativa sismica ai sensi della Parte II, Capi I e IV del D.P.R. 380/2001, e l.r. 1/2015, Titolo VI, Capo VI;

4. VINCOLI DERIVANTI DAL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE

Normativa paesaggistica delle N.T.A. del PTCP

Il PRG parte strutturale, recepisce e disciplina il Sistema Paesaggio al TITOLO III, delle NTA. In particolare le aree oggetto del presente certificato rientrano nella disciplina di cui all'art. 68 e ss., Unità di Paesaggio n.8 "Il mosaico delle colline meridionali" e 9 "Valle del Tevere-Umbertide", all'art. 80 "Disciplina dei crinali";

5. INDICAZIONI DELLA NORMATIVA URBANISTICO – EDILIZIA

Le aree e gli immobili sono disciplinati dal vigente P.R.G. come:

"SISTEMA NATURALISTICO AMBIENTALE", di cui al TITOLO II, Capo III – Componente naturalistica ambientale, ove ogni intervento è regolamentato dalle NTA/Piano Regolatore Generale, parte strutturale, approvato con D.C.C. n.197 del 24.10.2007 nel rispetto delle prescrizioni, di cui alla L.R. 1/2015.

I terreni, di cui sopra, sono individuati:

- parte come area boscata, regolamentata dall'art. 55 delle sopra richiamate NTA/Piano Regolatore Generale.

"SPAZIO RURALE", di cui al TITOLO VII Capo II – Disciplina delle componenti relative all'uso produttivo del suolo, ove ogni intervento è regolamentato dalle NTA/Piano Regolatore Generale, parte strutturale, approvato con D.C.C. n.197 del 24.10.2007 nel rispetto delle prescrizioni, di cui alla L.R. n.1/2015.

I terreni, di cui sopra, sono individuati:



- parte come area agricola, regolamentata dall'art.153 delle sopra richiamate NTA/ Piano Regolatore Generale.

“SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA’”, di cui al TITOLO IV Capo I – Infrastrutture per la mobilità, ove ogni intervento è regolamentato dalle afferenti NTA/Piano Regolatore Generale, parte strutturale, così come approvato con D.C.C. N.197 del 24.10.2007.

I terreni di cui sopra, sono individuati:

- parte come Viabilità primaria: strade extraurbane secondarie di progetto, regolamentate dagli artt. 91 e ss. delle sopra richiamate NTA/Piano Regolatore Generale, parte strutturale.
- parte come strada vicinale, regolamentate dagli artt. 91 e ss. delle sopra richiamate NTA/Piano Regolatore Generale, parte strutturale.

Dalla verifica dell'elaborato Es. 6 – Carta dello zoning del rischio geologico, idrogeologico e idraulico, risulta che le aree oggetto del presente certificato rientrano nelle:

AREE AD ALTO RISCHIO

Frana attiva, frana quiescente, movimenti franosi individuati dal P.U.T. e P.T.C.P., movimenti franosi individuati dal P.A.I della Regione Marche, aree individuate dall'Autorità di Bacino del F. Tevere come frane attive, quiescenti e presunte e area in frana nel Progetto I.F.F.I. – Inventario dei Fenomeni Franosi in Italia disciplinate all'artt. 37, 38 NTA/PRG parte strutturale

Aree esondabili ricadenti in fascia A (Tr 50 anni) disciplinate all'artt. 37, 44 NTA/PRG parte strutturale.

AREE A MEDIO RISCHIO

Olistostroma (Formazione della Scaglia Toscana – membro pelitico) disciplinate all'artt. 37, 43 NTA/PRG parte strutturale;

Aree individuate dall'Autorità di Bacino del F. Tevere come frane inattive, area a franosità diffusa nel Progetto I.F.F.I. – Inventario dei Fenomeni Franosi in Italia, superficie dissestata da soliflusso attivo e quiescente, superficie dissestata da creep attivo e quiescente, aree in dissesto stabilizzate artificialmente e area d'influenza di frana attiva

disciplinate all'artt. 37, 39 NTA/PRG parte strutturale;



Aree a rischio idrogeologico medio con vulnerabilità all'inquinamento degli acquiferi da media ad alta disciplinate all'artt. 37, 42 NTA/PRG parte strutturale 5;

Aree esondabili ricadenti in fascia B (Tr 200 anni) disciplinate all'artt. 37, 44 NTA/PRG parte strutturale.

AREE A BASSO RISCHIO

Aree ad alta propensione al dissesto disciplinate all'artt. 37, 39 NTA/PRG parte strutturale;

Aree esondabili ricadenti in fascia C (Tr 500 anni) disciplinate all'artt. 37, 44 NTA/PRG parte strutturale.

Inoltre parte delle aree sono interessate dall'attraversamento di metanodotti ad alta pressione e Condotte principali dell'acquedotto.

*

DIFFORMITA' URBANISTICHE ED EDILIZIE

Centro zootecnico aziendale loc. Camporeggiano

E' presente una tettoia realizzata sulla part. n. 37 del Fg. 240 del comune di Gubbio, non autorizzata che dovrà essere demolita, con un costo presunto per la demolizione di € 3.000,00 (tremila/00).

Non sono stati reperiti i collaudi strutturali e l'agibilità del centro zootecnico.

Edificio a destinazione residenziale in Voc. Poggio Capanne

Dal confronto tra lo stato di fatto dell'edificio oggetto d'intervento edilizio ed i grafici progettuali del Permesso di Costruire in Sanatoria n° 16/2020 sono emerse delle difformità riguardanti:

- la diversa conformazione della scala interna allo sbarco del piano rialzato e del piano primo dell'u.i. sub. 5.

Tale difformità rientra, ai sensi dell'Art. 118, comma 1, lettera e) della L.R. n° 1 del 28.01.2015, tra le "opere interne", di cui all'Art. 7, comma 1, lettera g) ovvero "opere interne, quelle da realizzare all'interno delle unità immobiliari concernenti l'eliminazione, lo spostamento e la realizzazione di aperture e pareti divisorie interne che non costituiscano elementi strutturali, sempre che non comportino aumento del numero delle unità immobiliari o implicino incremento degli standard urbanistici, nonché concernenti la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico- sanitari e tecnologici, da realizzare nel rispetto delle norme di sicurezza, di quelle igienico



sanitarie, sul dimensionamento dei vani e sui rapporti aeroilluminanti”.

La variazione dei gradini allo sbarco della scala ai piani rialzato e primo è ritenuta dallo scrivente sanabile con un costo presunto per la demolizione di € 3.000,00 (tremila/00). A carico del nucleo residenziale (ex agrituristico) di Voc. Poggio Capanne sono state rintracciate tre D.I.A., la prima individuata con Protocollo n. 32625 del 26/07/2004 (All. 82/1-2), la seconda individuata con il Prot. n. 43231 del 08/10/2004 (All. 83/1-2), ambedue relative alla realizzazione di una piscina interrata.

L'opera realizzata è difforme all'autorizzato in quanto la piscina ha una larghezza inferiore.

La terza D.I.A., con Protocollo n. 44749 del 19/10/2004, è relativa alla realizzazione di un garage seminterrato NON OGGETTO DI PIGNORAMENTO. La pratica è stata presentata ai sensi della L.122/89 ed ai sensi della L.R.1/2004 (All. 84/1-2).

Le difformità riscontrate nelle D.I.A. prot. n. 43231 del 08/10/2004 della piscina scoperta e 44749 del 19/10/2004 possono essere sanate ai sensi della L.R. 1/2015, in quanto esiste la doppia conformità urbanistica sia al momento della realizzazione dell'abuso che all'attualità.

La sanatoria delle difformità edilizie potrà essere ottenuta mediante la presentazione di una pratica di “Accertamento di conformità”, con il pagamento di una sanzione amministrativa da calcolare nello specifico (da euro 600,00 a euro 6.000,00), ma incorre anche nelle sanzioni amministrative e penali ai sensi della L.R. 1/2015 a carico del proprietario e/o del richiedente.

La posizione penale derivante dall'abuso urbanistico può essere stralciata con la sanatoria urbanistica delle opere e l'eventuale pagamento della sanzione amministrativa, da calcolare nello specifico.

LA PRATICA STRUTTURALE delle opere per la realizzazione della piscina, da depositare preventivamente presso l'Ufficio Vigilanza sulle Costruzioni della Regione dell'Umbria per l'autorizzazione sismica, ed in seguito presso il Comune di Gubbio (PG) per il rilascio dell'autorizzazione al permesso di costruire in sanatoria (in considerazione della difformità accertata), unitamente ad una pratica di Valutazione della sicurezza essendo le opere già state realizzate, incorre nelle sanzioni amministrative e penali ai sensi degli Artt. 95-96 del D.P.R. n° 380/2001 e del D.G.R. n° 347 del 25/03/2019 a carico del proprietario e/o del richiedente.

La posizione penale derivante dall'abuso strutturale non può essere stralciata con la



regolarizzazione del deposito strutturale presso l'Ufficio Vigilanza sulle Costruzioni della Regione dell'Umbria.

Le opere strutturali di realizzazione della piscina sono soggette a collaudo statico, necessario e propedeutico per il rilascio del Certificato di Agibilità da parte del Comune di Gubbio (PG).

I costi per la regolarizzazione urbanistica delle opere abusive possono essere valutati presuntivamente:

Unità immobiliari piscina

Spese tecniche pratica di Accertamento di conformità

presso Comune Gubbio (PG) € 1.000,00

Accessori previdenziali 4% € 40,00

€ 1.040,00

I.V.A. 22% € 228,80

Totale € 1.268,00

Oneri amministrativi e bolli € 100,00

Sanzione amministrativa € 6.000,00

TOTALE € 7.368,00

Unità immobiliari piscina

Spese tecniche pratica/che deposito progetto strutturale

presso Regione Umbria (PG) € 2.000,00

Accessori previdenziali 4% € 80,00

€ 2.080,00

I.V.A. 22% € 457,60

Totale € 2.537,60

Oneri amministrativi e bolli (presunti) € 1.000,00

TOTALE € 3.537,60

circa Euro 3.600,00 (tremilaseicento/00), oltre le spese e le sanzioni amministrative previste anche per il procedimento penale, da valutare nello specifico.

Unità immobiliari piscina

Collaudo statico progetto strutturale

presso Regione Umbria € 1.000,00

Accessori previdenziali 4% € 40,00



	€ 1.040,00
I.V.A. 22%	€ 228,80
	Totale € 1.268,80
Oneri amministrativi e bolli	€ 100,00
	TOTALE € 1.368,80

circa Euro 1.400,00 (millequattrocento/00).

Unità immobiliari piscina

Spese tecniche pratica Agibilità presso Comune Gubbio (PG)

	€ 1.000,00
Accessori previdenziali 4%	€ 40,00
	€ 1.040,00
I.V.A. 22%	€ 228,80
	Totale € 1.268,80
Oneri amministrativi e bolli	€ 100,00
	TOTALE € 1.368,80

circa Euro 1.400,00 (millequattrocento/00).

Tutti i costi suddetti si intendono presuntivi, pertanto da verificare e rivalutare al momento nello specifico per ogni singola attività.

Ben altra cosa per il locale tecnico interrato a servizio della piscina, che è stato realizzato in completa difformità alla D.I.A. 43231 del 08/10/2004. Questo locale non è conforme sia a quanto previsto dalla L.R. 1/2015.

Difficile risulta pertanto una sanatoria nello stato di fatto, da valutare al momento con l'Amministrazione del Comune di Gubbio in funzione della normativa vigente.

In ultimo in prossimità della piscina e dello spigolo Nord-Est dell'edificio residenziale è stata rilevata la presenza di due pergole, mentre in prossimità dello spigolo Nord-Ovest è stato realizzato un barbecue in muratura che sono siti sulla corte pertinenziale dell'edificio, part. 525 sub. 4 NON OGGETTO DI PIGNORAMENTO.

* * * * *

11) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 11)

11.1) OPPORTUNITA' DI VENDITA IN UNO O PIU' LOTTI

Per la particolare natura, posizione, disposizione ed uso dei beni oggetto della presente esecuzione, trattandosi di beni immobili terreni e fabbricati che per l'attuale



dislocazione sul territorio sono assimilabili a un'attività aziendale produttiva nel settore agro-zootecnico, ad un fabbricato con terreni pertinenziali con destinazione residenziale e un fabbricato in corso di costruzione costituente condominio con destinazione residenziale, si ritiene di porre alla pubblica asta gli immobili oggetto di pignoramento distinti in **NUMERO DUE LOTTI**, in quanto una tale divisione degli immobili potrebbe portare ad una migliore collocazione sul mercato immobiliare.

* * * * *

12) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 12)

12.1) TERRENI E DESCRIZIONE ANALITICA DELLE UNITA' IMMOBILIARI FABBRICATI COLLABENTI NEL COMUNE DI UMBERTIDE E NEL COMUNE DI GUBBIO

LOTTO NUMERO 1

Quota di 1/1 dei diritti della piena proprietà di

- , dei beni immobili siti in località Serra Partucci Snc – Umbertide, nel Comune di Umbertide, provincia di Perugia e in località diverse nel Comune di Gubbio, Provincia di Perugia, costituiti da:

Terreni agricoli di qualità seminativo, seminativo arboreo, pascolo, pascolo arboreo, prato, bosco ceduo e fabbricati rurali collabenti.

LOTTO NUMERO 1, LOC. SERRA PARTUCCI - UMBERTIDE, FRAZ. CAMPOREGGIANO E LOCALITA' DIVERSE – GUBBIO

Piena proprietà della della Soc

di un'azienda agraria con terreni che si estendono tra i comuni di Umbertide e Gubbio. Il LOTTO NUMERO 1 è composto da una superficie agricola di 247.27.76 Ha di cui seminativi 105 Ha circa, pascoli 20 Ha circa, boschi 121 Ha circa, cinque casolari con relativi annessi rurali e corte pertinenziale, un centro zootecnico costituito da sei capannoni adibiti a stalla, un edificio di due piani realizzato in aderenza ad uno dei capannoni e destinato al P.T. a magazzini ed al P.1. avente destinazione residenziale e diviso in due abitazioni per salariati. Sono poi presenti tre silos a trincea, una concimaia, un vascone per liquami, tre silos verticali, una mensa e servizi per salariati, una tettoia per il parco macchine, una porzione di capannone con destinazione d'uso officina, tre fienili ed un annesso rurale.

L'azienda agraria è a corpo unico e si sviluppa in zona collinare. I seminativi sono



quasi tutti comodi e facilmente meccanizzabili, la fertilità chimico e fisica è ordinaria e compatibile con la matrice litologica. In azienda sono presenti due invasi artificiali che rendono possibili irrigazioni di soccorso sui seminativi limitrofi.

Le superfici boscate sono governate a cedui matricinati. Turno medio di circa 18 anni, essenze prevalenti roverelle ornielli e carpini, molte superfici sono state oggetto già di taglio.

I pascoli sono costituiti o da vecchi seminativi o da terreni di scarsa fertilità.

In dettaglio sono presenti, sparsi sul territorio aziendale, sei casolari:

- loc. Coltronara II edificio rurale e pertinenze in stato di manutenzione pessimo, ubicato lungo la S.S. 219;
- loc. Ranco d'Ollo II edificio rurale e pertinenze in stato di manutenzione pessimo, ubicato in posizione dominante;
- loc. Ranco d'Ollo I edificio rurale e pertinenze in stato di manutenzione pessimo ubicato nelle vicinanze della S.S. 219 in posizione rialzata rispetto alla strada;
- loc. Cerreto edificio rurale e pertinenze in stato di manutenzione pessimo, ubicato in posizione dominante;
- loc. Casella, edificio rurale e pertinenze in stato di manutenzione pessimo ubicato nelle vicinanze della S.S. 219 in posizione rialzata rispetto alla strada;
- Frazione Camporeggiano Voc. Poggio Capanne - L'edificio, recentemente ristrutturato dall'ex affittuario ancora occupante gli immobili, è stato diviso in 5 unità immobiliari, di cui una ancora al grezzo.

Rifiniture delle unità immobiliare buone, stato d'uso e di fatto buono.

Nel retro dell'edificio è presente una piscina con area circostante attrezzata ed un locale tecnico interrato (non oggetto di pignoramento).

L'edificio è stato individuato dal comune di Gubbio come edificio con valore testimoniale ed ambientale.

Sono presenti delle difformità ai titoli abilitativi.

Completa la proprietà il Centro Zootecnico aziendale con accesso diretto dalla S.S. 219 che presenta:

- sei capannoni, di mq 8.720,00, ad uso stalla realizzati in tempi successivi, cinque a stabulazione fissa ed uno a stabulazione libera; una struttura di due piani realizzata in adiacenza ad uno dei capannoni con al P.T. sono presenti dei magazzini per una



superficie di 190 mq circa, oltre una tettoia di 40 mq e al P.1 due abitazioni per salariati per una superficie lorda di 190 mq circa; tre silos a trincea per complessivi 3.200 mq circa, una concimaia per 3.900 m circa, un vascone per liquami per 400 mq circa, tre silos verticali, mensa e servizi per salariati per 60 mq circa, una tettoia per il parco macchine di 530 mq circa, una porzione di capannone con destinazione d'uso officina per 360 mq circa, tre fienili per complessivi 2.520 mq ed un annesso rurale per una superficie lorda di 50 mq.

Il tutto per una superficie complessiva di circa mq 12.000,00 escluso gli impianti tecnologici.

Lo stato di uso e fatto di tutte le strutture sono tra l'ordinario e lo scadente a causa della scarsa manutenzione.

Su una parte dei terreni (circa 15 ettari) e sul fabbricato del centro zootecnico identificato dalla lettera "G", è presente un contratto di affitto di fondo rustico a favore della Soc . con scadenza 08/03/2048.

Su una parte dei terreni esistono inoltre le seguenti servitù:

- servitù di passaggio passiva sulle partt. 503, 507 e 45 del Fg. 32 comune di Umbertide;
- servitù attiva da esercitarsi sulla part. n. 566 del Fg. 32 del comune di Umbertide;
- servitù passiva sulle partt. n. 551 e 552 del Fg. 32 del Comune di Umbertide;
- servitù per metanodotto sulle partt. n. 39, 45 e 46 del Fg. 241 del comune di Gubbio;

Risulta inoltre essere presente:

- Vincolo di "Jus non edificandi" sulle partt. n. 5, 6, 7, 30 e 40 del Fg. 241 a carico della Soc. . e a favore del Comune di Gubbio al fine di poter ottenere l'autorizzazione a realizzare sulla part. 5 del Fg. 241 una stalla per bovini ed altri accessori rurali, vincolo ulteriore di non mutare la destinazione degli annessi colonici che dovranno essere destinati esclusivamente all'uso agricolo fino a che l'area verrà classificata agricola;
- Vincolo di "Jus non edificandi" sulle partt. n. 31, 34, 35, 37, e 55 del Fg. 240 a carico della Soc. . ed a favore del Comune di Gubbio al fine di poter ottenere l'autorizzazione a realizzare un ampliamento di un edificio



destinato a centro zootecnico sulla part. 6 e 36 del Fg. 241 vincolo ulteriore di non mutare la destinazione del centro zootecnico e che tale centro dovrà essere destinato esclusivamente all'uso agricolo fino a che l'area verrà classificata agricola;

- Appello (ricorso numero di registro generale 5924 del 2002) proposto al Consiglio di Stato per la Sentenza n. 315/2002 del TAR Umbria sui ricorsi n. 194/2002, 195/2002 e 196/2002;
- Appello (ricorso numero di registro generale 2007 del 2002) proposto al Consiglio di Stato per la Sentenza n. 418/2001 del TAR Umbria;
- Sentenza TAR Umbria per il ricorso rubricato al n. 437/2002 presentata dalla
 Con tale ricorso la società ha impugnato e l'Ordinanza del Sindaco di Gubbio n.22727 del 02.07.2002 con la quale veniva ordinato di rimuovere i rifiuti stivati nella vasche;
- Causa n° 5840/2021 R.G. Tribunale di Perugia, sospesa in attesa della definizione di altro procedimento giudiziario;
- Causa n° 53052/2019 R.G. Tribunale Civile di Roma.
- Sentenza del 17/03/2003 del Tribunale di Perugia Sezione Penale sono stati confiscati delle superfici attualmente indeterminabili nella loro consistenza e nella loro identificazione catastale.

E' presente una tettoia realizzata sulla part. n. 37 del Fg. 240 del comune di Gubbio, non autorizzata che dovrà essere demolita.

L'area di sedime del fabbricato e corte esclusiva, distinta al C.F. al Fg. 240, part. 525 sub. 4 ed il garage seminterrato, distinto al C.F. al Fg. 240, part. 525 sub. 9, di Poggio Capanne non sono oggetto di pignoramento.

In considerazione del fatto che le unità immobiliari residenziali (ex agriturismo) di Poggio Capanne hanno come unico accesso la corte comune identificata dal sub. 4, non pignorata, si evidenzia che esiste una servitù di fatto, non registrata presso i pubblici registri.

Sul compendio identificato catastalmente al C.F. del Comune di Gubbio al Fg. 240, partt. 525 (ex 31), 523 (ex508/p), 520 (ex 30/p), 527 (ex 30/p e 508/p), corte pertinenziali di 13.159 mq catastali oltre superfici agricole identificate con le particelle n. 511, 29, 517, 519, 515, 32, 33, 510 e 513 è da rilevare la rivendicazione del "Diritto



di ritenzione" da parte del Sig _____ e suoi familiari, ivi residenti, ricevuta dal sottoscritto C.T.U. con relazione dell'Avv. _____ ricevuta via mail il 26/09/2022.

Nel centro aziendale, stoccati in uno dei capannoni, sono da smaltire rifiuti speciali presso discariche autorizzate ed alcuni edifici presentano la copertura in eternit.

Confini: Fiume Assino, strada S.S. 219, Strada vicinale Umbertide Pietralunga, Anas-Demanio dello Stato

salvo altri.

La proprietà è censita all'Agenzia del Territorio di Perugia come segue:

Beni intestati alla Soc

con sede in _____:

COMUNE DI UMBERTIDE:

C.T. - Fg. 19 part. 53, Fg. 32 partt. n. 4, 9, 10, 12, 16, 17AA e 17AB, 24 AA e 24 AB, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 41, 43, 45, 51, 60, 501, 503, 505, 507, 546, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554

Superficie 72.60.79 Ha, qualità e classi varie, R.D. € 1.047,11 e R.A. € 1.070,27

C.F. - Fg 32 part. 574, Voc. Coltronara II SNC; P. T-1, categoria unità collabenti

COMUNE DI GUBBIO:

C.T. - Fg. 239 partt. n. 4, 6, 9, 11, 14, 15, 16, 17, 18, 19 AA e 19 AB, 20, 21, 23, 25, 28, 29, 30, 31 AA e 31 AB, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 44, 45, 48, 50, 51, 501, 502 AA e 502 AB, 503, 504, 506, 507, 508, 509 qualità e classi varie;

Fg. 240 partt. n. 10, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 23, 25, 27, 29, 32, 33, 35, 37, 38, 39, 41, 42 AA, 42 AB, 43, 44, 45, 46, 48, 49, 50, 51, 58, 59, 60, 61, 501, 502, 507, 509, 510, 511, 512, 513, 514 AA e 514 AB, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 523, 525 (ex 31) – 523 (ex 508p) – 520 (ex 30p) – 527 (ex30p e 508p) – 521 - 524

Fg. 241 partt. n. 30, 37, 39, 40, 41, 43, 44, 45, 46, 50, 55, 67.

Superficie 177.32.83 qualità e classi varie, R.D. € 2.314,57 e R.A. € 3.131,73.

C.F. - Fg. 239 part. 505, sub 5 Loc. Camporeggiano, Piani T-1, categoria unità collabenti,



Fg. 239 part. 26, Voc. Ranco d'Ollo II SNC, Piani T-1, categoria unità collabenti,
 Fg. 239 part. 512, Voc. Ranco d'Ollo I SNC, Piani T-1, categoria unità collabenti,
 Fg. 239 part. 513, Voc. Cerreto SNC, Piani S1-T-1, categoria unità collabenti,
 Fg. 240 part. 525 beni ubicati in Voc. Poggio Capanne, Loc. Camporeggiano:

- sub 3 in corso di costruzione
- sub 5, cat. A/3, e rendita € 488,05
- sub 6, cat. A/3, e rendita € 174,30
- sub 7, cat. A/3, e rendita € 209,17
- sub 8, cat. A/3, e rendita € 174,30

Fg. 240 partt. 527, 508, 521, 524, Voc. Poggio Capanne, Piano S1, cat. C/4, classe U,
 cons. 58 mq, rendita € 194,70

Fg. 240 part. 526, Voc. Casella SNC, Piani T-1-2, categoria unità collabenti

Fg. 241 part. n. 5, Loc. Camporeggiano SNC, Piani T-1, categoria D/10 rendita €
 44.096,00.

VALORE DEL LOTTO 1 A CORPO € 2.430.000,00 vedi Tabella Allegato 52.

*

LOTTO NUMERO 2

Quota di 1/1 dei diritti della piena proprietà complessiva di

€ _____ con sede in _____, dei beni
 immobili siti in Voc. Coltronara I, nel Comune di Umbertide, Provincia di Perugia,
 costituiti da:

Fabbricato condominiale ad uso residenziale per circa 285,58 di SUC con corte di
 circa 4.530 mq e terreni circostranti

La proprietà è censita all'Agenzia del Territorio di Perugia come segue:

Beni intestati in parte alla Soc _____ ed in parte alla Soc. _____

C.T. Fg 32 partt. 573-24-26-27

C.F. Fg 32 part. 573 sub. 1-2-3-4-6-7-10-11-12-13-14-15, Voc. Coltronara I SNC;
 Piano T-1, categoria unità collabenti (in corso di ricostruzione)

Su una parte dei terreni e sul fabbricato in corso di ricostruzione è presente un
 contratto di affitto di fondo rustico a favore della Soc. _____ con scadenza
 08/03/2048.

In considerazione del fatto che il suddetto fabbricato rurale collabente soggetto



a completa demolizione ed attualmente in corso di ricostruzione, ha sempre avuto come unico accesso la strada esistente poderale su particelle di altra proprietà comprese nel "Lotto 1", si evidenzia che esiste una servitù di fatto, non registrata presso i pubblici registri.

Risulta inoltre essere presente:

- Vincolo di "Jus non edificandi" sulle partt. n. 5, 6, 7, 30 e 40 del Fg. 241 a carico della Soc. _____ e a favore del Comune di Gubbio al fine di poter ottenere l'autorizzazione a realizzare sulla part. 5 del Fg. 241 una stalla per bovini ed altri accessori rurali, vincolo ulteriore di non mutare la destinazione degli annessi colonici che dovranno essere destinati esclusivamente all'uso agricolo fino a che l'area verrà classificata agricola;
- Vincolo di "Jus non edificandi" sulle partt. n. 31, 34, 35, 37, e 55 del Fg. 240 a carico della Soc _____, ed a favore del Comune di Gubbio al fine di poter ottenere l'autorizzazione a realizzare un ampliamento di un edificio destinato a centro zootecnico sulla part. 6 e 36 del Fg. 241 vincolo ulteriore di non mutare la destinazione del centro zootecnico e che tale centro dovrà essere destinato esclusivamente all'uso agricolo fino a che l'area verrà classificata agricola;
- Appello (ricorso numero di registro generale 5924 del 2002) proposto al Consiglio di Stato per la Sentenza n. 315/2002 del TAR Umbria sui ricorsi n. 194/2002, 195/2002 e 196/2002;
- Appello (ricorso numero di registro generale 2007 del 2002) proposto al Consiglio di Stato per la Sentenza n. 418/2001 del TAR Umbria;
- Sentenza TAR Umbria per il ricorso rubricato al n. 437/2002 presentata dalla _____ . Con tale ricorso la società ha impugnato e l'Ordinanza del Sindaco di Gubbio n.22727 del 02.07.2002 con la quale veniva ordinato di rimuovere i rifiuti stivati nella vasche;
- Causa n° 5840/2021 R.G. Tribunale di Perugia, sospesa in attesa della definizione di altro procedimento giudiziario;
- Causa n° 53052/2019 R.G. Tribunale Civile di Roma.
- Sentenza del 17/03/2003 del Tribunale di Perugia Sezione Penale sono stati confiscati delle superfici attualmente indeterminabili nella loro consistenza e nella loro identificazione catastale.



VALORE DEL LOTTO 2 A CORPO € 64.385,00.

* * * * *

13) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 13)

13.1) VERIFICA GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Per quanto è stato possibile accertare, non si hanno ad oggi informazioni aggiuntive riguardo a quanto indicato nella documentazione in atti e nella presente relazione peritale.

* * * * *

14) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 14)

14.1) SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE, EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento non fanno parte di un Condominio, non essendo pertanto previste le spese fisse di gestione, di manutenzione o spese straordinarie di natura condominiale.

* * * * *

15) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 15)

15.1) VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI

Partendo dal presupposto che le aziende agrarie per la composizione del capitale fondiario, per la dotazione del capitale d'esercizio, per l'organizzazione colturale e produttiva possono essere considerate dei beni quasi unici nella loro configurazione, difficilmente possono essere valutate secondo l'aspetto economico del valore di mercato con procedimento sintetico mono-parametrico, per mancanza di sufficienti contrattazioni per aziende simili. Pertanto nel caso specifico si preferisce utilizzare l'aspetto economico del valore di mercato con procedimento sintetico per valori tipici o unitari, in quanto l'analisi del mercato condotta nei comuni di Gubbio ed Umbertide ha evidenziato la possibilità di rilevare distinte quotazioni sia per i terreni di diversa qualità colturale, che per gli edifici rurali.

Nella determinazione del valore delle diverse tipologie di immobili costituenti l'azienda, lo scrivente ha verificato i seguenti presupposti:

- nella zona in cui insistono i beni, esistono terreni e/o edifici simili per condizioni intrinseche ed estrinseche,
- di tali immobili si conoscono i più recenti valori di compravendita,
- esistono parametri normali (mq, mc e Ha) tra gli immobili in esame e gli altri presi a



confronto.

Tali presupposti, presi dallo scrivente come riferimenti oggettivi ed obiettivi, consentono di formulare un giudizio di stima.

Determinazione importi di stima

Sulla base di quanto precisato, tenuto conto della vivacità del mercato ed appetibilità dei beni, noti i valori di recenti compravendite per beni simili in zona, consultati anche i valori pubblicati da fonti come l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e il Borsino Immobiliare della C.C.I.A.A. di Perugia, si è giunti alla determinazione dei prezzi minimi e massimi degli ultimi mesi per immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelli esaminati.

Individuato l'intervallo dei valori, determinato il parametro tecnico-comparativo, si procederà alla determinazione del più probabile valore di mercato del compendio aziendale, adeguando i valori alla situazione oggettiva.

In particolar modo nella stima delle superfici agricole si è tenuto in considerazione:

1. Seminativi

La probabilità che alcune superfici vengano ad essere oggetto ad esproprio così come previsto dal progetto preliminare relativo alla variante della S.S. 219 Pian d'Assino Gubbio, la diversa fertilità apparente dei suoli legata in parte alla loro giacitura, la diversa comodità di lavorazione e la presenza dei due invasi artificiali

2. Pascoli

La loro primitiva origine di seminativi rimasti incolti da alcuni anni in quanto scomodi da lavorare

3. Boschi

La distinzione tra superfici già state oggetto di taglio o ancora da tagliare, la composizione vegetazionale che determina la resa del taglio di coltivazione, la fertilità dei siti, la eventuale presenza di superfici boscate percorse dal fuoco.

Per i casolari la valutazione, pur tenendo in considerazione in via del tutto indicativa del volume e/o della superficie delle strutture e del loro stato di manutenzione, terrà soprattutto conto delle caratteristiche architettoniche degli edifici e del loro tessuto murario, della posizione, della panoramicità e dell'accessibilità del manufatto.

Infine per il centro zootecnico si terrà conto dello stato d'uso e di fatto delle strutture e quindi del loro grado di manutenzione, della tipologia costruttiva, dell'appetibilità e potenzialità di un centro aziendale così sovradimensionata rispetto alle superfici



agricole aziendali, ed infine del fatto che la superficie coperta peraltro non è suscettibile, per il vigente PRG, ad una riconversione di tipo industriale e/o artigianale. Oltre a quanto sopra è da mettere in evidenza che nella valutazione dell'azienda agraria sono stati analizzati e tenuti in considerazione i problemi relativi:

A) all'inquinamento di vario genere creato dall'attività di compostaggio svolta tra il 1997 ed il 2003 dalla Società all'interno del Centro Zootecnico.

La Società ha smaltito tutti i materiali stoccati all'esterno delle strutture, ma è ancora presente una quantità considerevole di materiale all'interno del capannone descritto come STRUTTURA E.

Lo scrivente ha chiesto alla Soc. Gesenu s.p.a. di Perugia un sopralluogo al fine di caratterizzare il materiale stoccato ed avere nel contempo un preventivo relativo all'eventuale smaltimento di questo materiale. La ditta interpellata definisce tali materiali non smaltibili nelle superfici aziendali, né destinabili a recupero, in quanto trattasi di rifiuti speciali da smaltire in discariche autorizzate fuori regione.

(All. 96/1-3);

B) Su una parte dei terreni (circa 15 ettari), sul fabbricato del centro zootecnico identificato dalla lettera "G" e sul fabbricato in corso di ricostruzione è presente un contratto di affitto di fondo rustico a favore della Soc. con scadenza 08/03/2048;

C) Su una parte dei terreni esistono inoltre le seguenti servitù:

- servitù di passaggio passiva sulle partt. 503, 507 e 45 del Fg. 32 comune di Umbertide;
- servitù attiva da esercitarsi sulla part. n. 566 del Fg. 32 del comune di Umbertide;
- servitù passiva sulle partt. n. 551 e 552 del Fg. 32 del Comune di Umbertide;
- servitù per metanodotto sulle partt. n. 39, 45 e 46 del Fg. 241 del comune di Gubbio;

D) Risulta inoltre essere presente:

- Vincolo di "Jus non edificandi" sulle partt. n. 5, 6, 7, 30 e 40 del Fg. 241 a carico della Soc e a favore del Comune di Gubbio al fine di poter ottenere l'autorizzazione a realizzare sulla part. 5 del Fg. 241 una stalla per bovini ed altri accessori rurali, vincolo ulteriore di non mutare la destinazione degli annessi colonici che dovranno essere destinati esclusivamente all'uso agricolo fino a che l'area verrà classificata agricola;



- Vincolo di "Jus non edificandi" sulle partt. n. 31, 34, 35, 37, e 55 del Fg. 240 a carico della Soc. ed a favore del Comune di Gubbio al fine di poter ottenere l'autorizzazione a realizzare un ampliamento di un edificio destinato a centro zootecnico sulla part. 6 e 36 del Fg. 241 vincolo ulteriore di non mutare la destinazione del centro zootecnico e che tale centro dovrà essere destinato esclusivamente all'uso agricolo fino a che l'area verrà classificata agricola;
 - Appello (ricorso numero di registro generale 5924 del 2002) proposto al Consiglio di Stato per la Sentenza n. 315/2002 del TAR Umbria sui ricorsi n. 194/2002, 195/2002 e 196/2002;
 - Appello (ricorso numero di registro generale 2007 del 2002) proposto al Consiglio di Stato per la Sentenza n. 418/2001 del TAR Umbria;
 - Sentenza TAR Umbria per il ricorso rubricato al n. 437/2002 presentata dalla .. Con tale ricorso la società ha impugnato e l'Ordinanza del Sindaco di Gubbio n.22727 del 02.07.2002 con la quale veniva ordinato di rimuovere i rifiuti stivati nella vasche;
 - Causa n° 5840/2021 R.G. Tribunale di Perugia, sospesa in attesa della definizione di altro procedimento giudiziario;
 - Causa n° 53052/2019 R.G. Tribunale Civile di Roma.
 - Sentenza del 17/03/2003 del Tribunale di Perugia Sezione Penale sono stati confiscati delle superfici attualmente indeterminabili nella loro consistenza e nella loro identificazione catastale;
- E) L'area di sedime del fabbricato e corte esclusiva, distinta al C.F. al Fg. 240, part. 525 sub. 4 ed il garage seminterrato, distinto al C.F. al Fg. 240, part. 525 sub. 9, di Poggio Capanne non sono oggetto di pignoramento.
- In considerazione del fatto che le unità immobiliari residenziali (ex agriturismo) di Poggio Capanne hanno come unico accesso la corte comune identificata dal sub. 4, non pignorata, si evidenzia che esiste una servitù di fatto, non registrata presso i pubblici registri;
- F) In considerazione del fatto che il suddetto fabbricato rurale collabente soggetto a completa demolizione ed attualmente in corso di ricostruzione, ha sempre avuto come unico accesso la strada esistente poderale su particelle di altra proprietà comprese nel "Lotto 1", si evidenzia che esiste una servitù di fatto, non registrata



- presso i pubblici registri;
- G) La stima dei terreni è riferita alle qualità colturali riportate nelle visure catastali pur evidenziando che in alcuni casi le qualità colturali reali delle particelle potrebbero non essere rispondenti a quelle riportate nelle visure catastali, soprattutto a causa dello stato di abbandono in cui versano alcuni appezzamenti di terreni;
- H) I costi delle sanatorie per le difformità riscontrate sull'immobile sono elencati nel paragrafo 10.
- I) L'assenza di garanzia per vizi occulti

*

Comune di Umbertide località Serra Partucci e Comune di Gubbio Frazione Camporeggiano, loc. Coltronara.

Piena proprietà della

con sede in su di un'azienda agraria con terreni che si estendono tra i comuni di Umbertide e Gubbio. L'azienda è composta da una superficie agricola di 249.55.96 Ha di cui seminativi 106 Ha circa, pascoli 20 Ha circa, boschi 122 Ha circa, cinque casolari con relativi annessi rurali e corte pertinenziale, un edificio con destinazione d'uso residenziale e corte pertinenziale e un centro zootecnico costituito da sei capannoni adibiti a stalla, un edificio di due piani realizzato in aderenza ad uno dei capannoni e destinato al P.T. a magazzini ed al P.1. avente destinazione residenziale e diviso in due abitazioni per salariati. Sono poi presenti tre silos a trincea, una concimaia, un vascone per liquami, tre silos verticali, una mensa e servizi per salariati, una tettoia per il parco macchine, una porzione di capannone con destinazione d'uso officina, tre fienili ed un annesso rurale.

LOTTO NUMERO 1 (Tabella All. 52/1-5 e Planimetria generale con indicazione della consistenza dei singoli Lotti All. 97).

SUPERFICI AGRICOLE

Vedi tabella All. 52/1-5

Si precisa che per i terreni in affitto di fondo rustico a favore della Soc con scadenza 08/03/2048, è stata applicata una riduzione del valore del 30%.

CASOLARI

I valori stimati per i casolari sono comprensivi del valore delle pertinenze e delle relative corti pertinenziali.

1) Vocabolo COLTRONARA II



Comune di Umbertide Fg. 32 part. 574 (ex 36)

Edificio rurale e pertinenze per complessivi 1.430 mc circa con corte pertinenziale di circa 4.120 mq

tenuto conto delle condizioni in cui si trova e delle possibilità di trasformazione urbanistica a corpo € 55.000,00

2) Vocabolo RANCO D'OLLO II

Comune di Gubbio Fg. 239 part. 505 e 26

Edificio rurale e pertinenze per complessivi 1.180 mc circa con corte pertinenziale di circa 5.309 mq

tenuto conto delle condizioni in cui si trova e delle possibilità di trasformazione urbanistica a corpo € 50.000,00

3) Vocabolo RANCO D'OLLO I

Comune di Gubbio Fg. 239 part. 512 (ex 46)

Edificio rurale e pertinenze per complessivi 1.260 mc circa con corte pertinenziale di circa 4.680 mq

Tenuto conto delle condizioni in cui si trova e delle possibilità di trasformazione urbanistica a corpo € 70.000,00

4) Vocabolo CERRETO

Comune di Gubbio Fg. 239 part. 513 (ex 10)

Edificio rurale e pertinenze per 1.670 mc circa e corte pertinenziale di circa 3.660 mq

tenuto conto delle condizioni in cui si trova e delle possibilità di trasformazione urbanistica a corpo € 50.000,00

5) Vocabolo Casella

Comune di Gubbio Fg. 240 part. 526 (ex 40)

Edificio rurale e pertinenze per 1.690 mc circa e corte pertinenziale di circa 2.730 mq

tenuto conto delle condizioni in cui si trova e delle possibilità di trasformazione urbanistica a corpo € 60.000,00

Vocabolo POGGIO CAPANNE

Comune di Gubbio 240 partt. 525 (ex 31), 527 (ex 30/p e 508/p)

Edificio con destinazione d'uso residenziale costituito da cinque unità abitative e piscina in Voc. Poggio Capanne Comune di Gubbio.



Unità immobiliare n° 1 (sub. 5)
 148,50 mq x € 1.300/mq = € 193.050,00
 Unità immobiliare n° 2 (sub. 7)
 58 mq x € 1.400/mq = € 81.200,00
 Unità immobiliare n° 3 al grezzo (sub. 3)
 62 mq x € 500/mq = € 31.000,00
 Unità immobiliare n° 4 (sub. 6)
 52 mq x € 1.600/mq = € 83.200,00
 Unità immobiliare n° 5 (sub. 8)
 52 mq x € 1.600/mq = € 83.200,00
 Piscina e locale tecnico, a corpo € 30.000,00
 Totale valore immobili loc. Poggio Capanne € 501.650,00

CENTRO ZOOTECNICO (All. 98 Vista aerea su centro zootecnico)

STALLA EDIFICIO A Fg. 241
 1.530 mq x € 100/mq = € 153.000,00
 STALLA EDIFICIO B
 870 mq x € 100/mq = € 87.000,00
 STALLA EDIFICIO C
 1.630 mq x € 100/mq = € 163.000,00
 STALLA EDIFICIO D
 1.630 mq x € 100/mq = € 163.000,00
 STALLA EDIFICIO E
 1.660 mq x € 100/mq = € 166.000,00
 EDIFICIO F: ABITAZIONI e MAGAZZINI, STALLA E TETTOIA
 Magazzini piano terra
 190 mq x € 200,00/mq = € 38.000,00
 Abitazioni piano primo
 190 mq x € 350,00/mq = € 66.500,00
 Capannone stalla
 1.400 mq x € 100/mq = € 140.000,00
 EDIFICIO G: OFFICINA, RIMESSA DEL PARCO MACCHINE E MENSA
 officina



360 mq X € 150,00/mq = € 54.000,00

tettoia parco macchine

540 mq x € 50,00/mq = € 27.000,00

mensa e strutture di servizio

60 mq x € 150,00/mq = € 9.000,00

STRUTTURA H: FIENILE

530 mq x € 50,00/mq = € 26.500,00

STRUTTURA I: FIENILE

520 mq x € 100,00/mq = € 52.000,00

STRUTTURA L: ACCESSORIO RURALE

A corpo € 10.000,00

STRUTTURA M: FIENILE

1.470 mq X € 100,00/mq = € 147.000,00

Totale centro zootecnico € 1.302.000,00

La stima dei fabbricati si intende compresa dei diritti sulla corte comune.

VALORE TOTALE DELLA AZIENDA AGRARIA € 3.340.390,46

Le valutazioni sopra espresse assumono come riferimento le superfici, ma in ogni caso trattasi di valutazione a corpo e non a misura.

DETRAZIONI PER COSTI DI SMALTIMENTO MATERIALI VARI

Come esplicitato nella parte introduttiva del presente paragrafo, formano oggetto di costi a carico dell'aggiudicatario dei beni:

1) Smaltimento dei materiali presenti nella struttura E del Centro Zootecnico

Stima costi GESENU di Perugia su preventivo (All. 96/1-3):

Costi relativi allo smaltimento del materiale classificato come rifiuto speciale non pericoloso con valori superiori per conferimento in discarica, da inviare a impianto di trattamento:

– campionamento e analisi	€ 24.000,00
– caricamento materiale gg. 10x8hxe/h 90,00	€ 7.200,00
– viaggi a discarica stima 90 viaggi €/cad. 900,00	€ 81.000,00
– smaltimento stima tonn. 2.500x€/t 310,00	€ 775.000,00

Totale € 887.200,00



2. Demolizione tettoia sulla particella n. 37 del Fg. 240 del comune di Gubbio
a corpo € 3.000,00
3. Costi ed oneri per regolarizzazione edilizio-urbanistica piscina Poggio Capanne
Totale circa € 14.000,00

TOTALI DETRAZIONE DI CUI AL PUNTI 1, 2 e 3
€ 887.200,00 + € 3.000,00 + € 14.000,00 = 904.200,00

AD OGGI IL PIÙ PROBABILE VALORE DELL'AZIENDA AGRARIA E' QUINDI PARI
AD UN VALORE TOTALE DI € 3.340.390,46 - € 904.200,00 = 2.436.190,46
arrotondato VALORE TOTALE di € 2.430.000,00

**che rappresenta il valore complessivo stimato dei beni immobili del LOTTO
NUMERO 1 oggetto di esecuzione, da cui risulta il valore dei singoli diritti degli
esecutati:**

Esecutata

Le valutazioni sopra espresse assumono come riferimento le superfici, ma in ogni
caso trattasi di valutazione a corpo e non a misura.

*

LOTTO NUMERO 2 (Tabella All. 52/1-5 e Planimetria generale con indicazione della
consistenza dei singoli Lotti All. 97).

Fabbricato condominiale principale ad uso residenziale per circa 285,58 di SUC con
corte pertinenziale di circa 4.530 mq e terreni

C.F. Fg 32 part. 573 sub. 1-2-3-4-6-7-10-11-12-13-14-15, Voc. Coltronara I SNC;
Piano T-1, categoria unità collabenti (in corso di ricostruzione)

A corpo € 50.000,00

SUPERFICI AGRICOLE

Vedi tabella All. 52/1-5

Si precisa che per i terreni in affitto di fondo rustico a favore della Soc. _____ con
scadenza 08/03/2048, è stata applicata una riduzione del valore del 30%.

AD OGGI IL PIÙ PROBABILE VALORE DEL LOTTO 2 E' QUINDI PARI AD UN



VALORE TOTALE DI € 64.385,00

che rappresenta il valore complessivo stimato dei beni immobili del LOTTO NUMERO 2 oggetto di esecuzione, da cui risulta il valore dei singoli diritti degli eseguitati:

-	Eseguitata
-	Eseguitata

Le valutazioni sopra espresse assumono come riferimento le superfici, ma in ogni caso trattasi di valutazione a corpo e non a misura.

* * * * *

16) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 16)

16.1) VALUTAZIONE EVENTUALI QUOTE INDIVISE

Come illustrato e documentato nei capitoli precedenti, risulta che il LOTTO 1 e il LOTTO 2 non comprendono quote indivise di proprietà di terzi non eseguitati, essendo le eseguite società titolari delle quote per le intere proprietà.

16.2) EVENTUALE COMODA DIVISIBILITA' DEI BENI

Per la particolare natura, posizione, disposizione ed uso dei beni oggetto della presente esecuzione, pur essendo possibile un frazionamento in unità autonome ed indipendenti per gli immobili di LOTTO 1 oggetto della presente esecuzione, si ritiene che non sia economicamente e commercialmente conveniente, confermando l'individuazione dei due lotti LOTTO 1 e LOTTO 2.

* * * * *

Il sottoscritto C.T.U. Ing. Riccardo Ricci tanto doveva riferire ad evasione dell'incarico ricevuto.

Perugia, lì 06 Marzo 2023

Il C.T.U.

Ing. Riccardo Ricci



