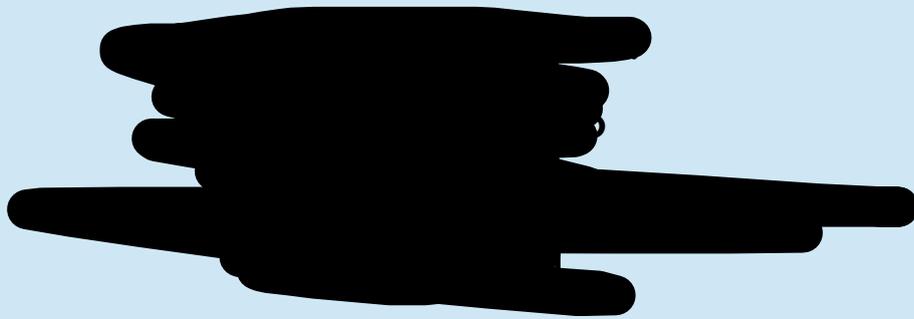


TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

**AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A.**

**Avv. Gianluca Cesarini**

**Contro**



GIUDIZIO DI DIVISIONE

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

### **Indice della consulenza tecnica d'ufficio**

1. Nomina e quesito	pag. 3
2. Sintetica descrizione dei beni oggetto di divisione e identificazione catastale	pag. 3
3. Titolo di proprietà degli immobili e precedenti proprietari nel ventennio	pag. 4
4. Verifica trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli	pag. 5
5. Verifica regolarità edilizia ed urbanistica	pag. 6
6. Descrizioni degli immobili	pag. 7
7. Sulla divisibilità dei beni	pag.11
8. Valutazione dei beni	pag.12
9. Elenco allegati	pag.14
10. Conclusioni	pag.14

## 1. Nomina e quesito

Con ordinanza del 09.02.2023 il G.E. dott. Franco Colonna disponeva di procedersi a giudizio di visione dei beni identificati nel LOTTO n. 2 della procedura esecutiva n. 70/2022 Reg. G. del Tribunale di Perugia sospendendo il procedimento esecutivo relativamente a detto lotto fino alla definizione del giudizio di divisione.

Il quesito posto all'esperta è quello di provvedere:

“a verificare l'esistenza di eventuali trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli a carico dell'esecutato e dei comproprietari relativamente ai beni sopra indicati, a verificare la comoda divisibilità, a verificare altresì l'esistenza di eventuali vincoli ed oneri opponibili all'acquirente, ad inviare entro 30 giorni prima dell'udienza copia aggiornata della relazione di stima dell'intero bene. Il G.E. disponeva che il deposito della relazione nel fascicolo della Cancelleria civile (P.C.T. e allegata copia di cortesia) doveva avvenire entro 5 gg prima dell'udienza”.

La nomina della sottoscritta quale esperta estimatrice veniva confermata in data 03.04.2023 con provvedimento del G.E. dott.ssa Elena Stramaccioni.

Preso atto del quesito la scrivente non riteneva di dover procedere ad un nuovo sopralluogo presso i beni da periziare dato che il precedente accesso era stato eseguito in data 22.09.2022 nell'ambito del procedimento esecutivo n. 70/2022 Reg. G..

## 2. Sintetica descrizione dei beni oggetto di divisione e identificazione catastale

Il compendio immobiliare oggetto di giudizio di divisione è ubicato in **via Giuseppe di Vittorio n. 32/B Torgiano** ed è costituito da una porzione di un edificio di maggiore consistenza, composto da un appartamento con ingresso autonomo ubicato al piano terra con piccola corte esclusiva di 69 mq catastali, un garage ed un fondo al piano interrato oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti, spazi, impianti comuni dell'edificio ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del C.C.. Detti beni sono **di proprietà di**

**[REDACTED]** i  
**diritti di 1/2 e di [REDACTED]**

**per gli ulteriori diritti di 1/2.**

Identificazione catastale degli immobili di cui sopra:

**Catasto Fabbricati - Comune di Torgiano**

Unità Immobiliari residenziali

Fg. 28, part. 2042, sub 8, beni siti in via Ponterosciano snc, P. S1, categ. C/6, Cl. 1, consistenza 28 mq, superficie catastale 30 mq e R.C. 34,71 (alleg. n. 1 e 2);

Fg. 28, part. 2042, sub 13, beni siti in via Ponterosciano snc, P. S1, categ. C/2, Cl. 1, consistenza 6 mq, superficie catastale 7 mq e R.C. 7,75 (alleg. n. 3 e 4);

Fg. 28, part. 2042, sub 18 e Fg. 28 part. 2049 graffate, beni siti in via Ponterosciano snc, P. T, categ. A/2, Cl. 3, consistenza 5,5, superficie catastale 133 mq, totale escluse aree scoperte 121 mq R.C. 426,08(alleg. n. 5 e 6).

**Catasto Terreni - Comune di Torgiano**

Fg. 28 part. 2049 Ente Urbano, superficie 69 mq (alleg. n. 7 e 8).

**Beni Condominiali – Pro quota**

**B.2) Catasto Fabbricati - Comune di Torgiano**

Fg. 28, part.2042 sub 1, via Ponterosciano snc, P. S1-T, B.C.N.C. (corte al P.T., corsia garage, rampe e scale ai piani S1-T) ai da sub 5 e 24 sub e part. 2051 (alleg. n. 9, 10 e 11) e C.T. Fg. 28 part. 2042 Ente Urbano di superficie 826 mq e part. 2051 Ente Urbano di 154 mq (alleg. n. 12).

Gli atti catastali e le planimetrie sono conformi allo stato di fatto.

**3. Titolo di proprietà degli immobili e precedenti proprietari nel ventennio**

Questi beni furono acquistati dai comproprietari per scrittura privata di compravendita con firma autenticata dal dott. [redacted] aio in Perugia del 17.02.1999 racc. 2337 e rep. n. 20645, atto trascritto il 26.02.1999 ai nn. 2802. Con questo atto il Signor

[redacted] e la  
[redacted]  
[redacted] acquistavano dalla [redacted]

[REDACTED], i diritti indivisi di 1/2 ciascuno della piena proprietà degli immobili sopra identificati (alleg. n. 13).

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

#### 4. Verifica trascrizione iscrizioni pregiudizievoli

Presso l'Agenzia delle Entrate, Uff. provinciale di Perugia – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, sui beni oggetto di giudizio di divisione al 22.03.2023 a [REDACTED]

[REDACTED] grava la seguente trascrizione:

**Trascrizione n. 8464 Reg. part. del 22.04.2022 PIGNORAMENTO** a favore [REDACTED]

[REDACTED] e  
d'Appello di Perugia del 29.03.2022 rep. 1193 a carico di:

[REDACTED]  
**diritti in 1/2 della piena proprietà** sui seguenti beni identificati al C.F. del comune di Torgiano Fg.28 part. 2042 sub 13, Fg. 28 part. 2042 sub 8, Fg. 28 part. 2042 sub 18 graffata con Fg. 28 part. 2049.

Presso l'Agenzia delle Entrate, Uff. provinciale di Perugia – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, sui beni oggetto di giudizio di divisione al 22.03.2023 a nome [REDACTED]

[REDACTED] gravano le seguenti iscrizioni:

**Iscrizione n. 3253 Reg. part. del 09.08.2017 IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto ingiuntivo atto del Tribunale di Perugia n. 1499/2017 del 14.07.2017 a favore della [REDACTED] con sede in Roma cod. fisc. 00348170101 per la somma di € 54.495,53 di capitale oltre interessi e spese per € 34.000,00. Ipoteca a carico [REDACTED]

[REDACTED] **per i diritti in 1/2 della piena proprietà** sui seguenti beni identificati al C.F. del comune di Torgiano Fg.28 part. 2042 sub

13, Fg. 28 part. 2042 sub 8, Fg. 28 part. 2042 sub 18 e part. 2049 graffate.

**Iscrizione n. 571 Reg. part. del 15.02.2018 IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto ingiuntivo atto del Tribunale di Perugia n. 2861/2017 del 24.12.2016 a favore della [redacted] con sede in Roma [redacted] per la somma di € 188.466,84 di capitale oltre interessi e spese per € 188.000,00. Ipoteca a carico [redacted] [redacted] per i diritti in 1/2 della piena proprietà sui seguenti beni identificati al C.F. del comune di Torgiano Fg.28 part. 2042 sub 13, Fg. 28 part. 2042 sub 8, Fg. 28 part. 2042 sub 18 e Fg 28 part. 2049graffate.

**Iscrizione n. 1883 Reg. part. del 14.07.2020 IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto ingiuntivo atto del Tribunale di Perugia n. 788/2020 del 20.03.2020 a favore della Banca [redacted] con sede in Siena cod. fisc. [redacted] per la somma di € 104.587,65 di capitale oltre gli interessi e spese per complessivi € 130.000,00. Ipoteca a carico di: [redacted] [redacted] per i diritti in 1/2 della piena proprietà sui seguenti beni identificati al C.F. del comune di Torgiano Fg.28 part. 2042 sub 13, Fg. 28 part. 2042 sub 8, Fg. 28 part. 2042 sub 18 graffata con Fg. 28 part. 2049.

Presso l' Agenzia delle Entrate, Uff. provinciale di Perugia – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, sui beni oggetto di giudizio di divisione Lotto n. 2 relativamente ai diritti di 1/2 della piena proprietà in capo [redacted]

[redacted] sui beni identificati al C.F. del comune di Torgiano Fg.28 part. 2042 sub 13, Fg. 28 part. 2042 sub 8, Fg. 28 part. 2042 sub 18 graffata con Fg. 28 part. 2049 fino al **22.03.2023 non gravano nessuna trascrizioni e iscrizione pregiudizievole.**

##### **5. Verifica regolarità edilizia e urbanistica**

I titoli abilitativi relativi alla realizzazione dell'edificio condominiale nel quale sono inseriti gli immobili oggetto di divisione sono:

1. Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n. 127

rilasciata il 11.03.1997 riferita alla pratica edilizia n. 127/96 per la realizzazione di un edificio pluripiano in loc. Ponterosciano oggetto di lottizzazione convenzionata Lotto n. 2. Pratica presentata dalla Società [redacted] (alleg. n.14).

2. Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n. 95 rilasciata il 02.10.1997 riferita alla pratica edilizia n. 95/97. Pratica presentata dalla Società [redacted] relativa a varianti al progetto per la costruzione di un edificio plurifamiliare in loc. Ponterosciano – Lotto n. [redacted] autorizzato con C.E. n. 127/96(alleg. n. 15).

3. Concessione Edilizia n. 191/97 del 23.04.1998, pratica presentata dalla Società [redacted] relativa a varianti per modeste modifiche dei fondelli senza aumento delle unità immobiliari, leggere modifiche alle facciate principali al P. primo e diversa realizzazione delle rampe di scale di collegamento dei diversi livelli (alleg. n. 16).

4. D.I.A. n. 223/98 del 10.07.1998 pratica protocollata al n. 4693 del 10.07.1998 pratica presentata dalla [redacted] per modifiche di modesta entità che non hanno comportato modifiche della sagoma e dei prospetti e non hanno creato pregiudizio alla statica dell'immobile(alleg. n.17).

Per l'intero edificio di cui i beni eseguiti sono parte integrante è stato rilasciato il **certificato di abitabilità pratica 127/96 del 22.03.1999** (alleg. n. 18).

Non sono state riscontrate difformità ai titoli autorizzativi.

#### **6. Descrizione degli immobili**

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

Nel piano interrato si trovano i garage e i fondi. L'accesso ai garage avviene a mezzo di

una corsia d'accesso con ingresso e uscita dai prospetti est ed ovest dell'edificio. L'accesso al fondo si ha o dalla zona garage o dalle scale condominiale che scendono dal piano terra.

L'edificio, costruito alla fine degli anni 90, è inserito in un contesto residenziale costituito da edifici condominiali a due/tre piani fuori terra aventi caratteristiche non di lusso.

La zona si presenta ben servita.

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

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

L'immobile è diviso in:

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

zona notte con disimpegno, due camere, due bagni di cui uno interno ad una camera oltre un ulteriore piccolo portico.

L'appartamento presenta: pareti intonacate e tinteggiate, pavimento in monocottura nella zona giorno e in parquet nella zona notte, battiscopa in legno o in monocottura, infissi e finestre in legno con vetro camera, avvolgibili in pvc, soglie delle finestre in trani, porte interne in legno tamburato, portoncino in legno con serratura di sicurezza, pareti servite della cucina rivestite con piastrelle (foto n. 3,4, 5, 6 e 7). Nel soggiorno è installato un climatizzatore.

Il riscaldamento è autonomo con caldaia installata esternamente nel piccolo portico fronte retro dell'edificio ed è a norma, i radiatori sono in alluminio verniciati

Gli impianti elettrico, idrico, termo-sanitario sono sottotraccia.

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

(foto n. 8).

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

Le finiture dell'appartamento sono discrete così come lo stato di manutenzione. Sono state rilevate tracce di umidità da condensa in alcune zone delle pareti esposte a nord (foto n. 10).

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

**L'appartamento è libero da vincoli locativi e risulta essere la residenza dei comproprietari (alleg. 20 e 21) ed è privo di altri oneri opponibili all'acquirente.**

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

Le unità immobiliari fanno parte del condominio denominato 

  
Le quote millesimali delle diverse U.I. oggetto di giudizio di divisione sono riportate nel regolamento condominiale (alleg. n. 19) e di seguito si elencano:

**Appartamento** Fg. 28 part. 2042 sub 18 graffata alla part. 2049: millesimi proprietà generali 120,87;

**Garage** Fg. 28 part. 2042 sub 8: millesimi proprietà generali 9,74, scala e illuminazione corsia garage 36,08, Tab. C 97,61;

**Fondo** Fg. 28 part. 2042 sub 13 millesimi proprietà generali 2,15, scala e illuminazione corsia garage 7,96, Tab. C 21,54.

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

Debiti pregressi nessuno.

Per i criteri di calcolo della superficie commerciale della unità residenziali, non essendo più in vigore la norma UNI 10750/2005 in quanto sostituita dalla norma UNI EN 15733/2011,

si utilizzerà le modalità di computo dettate dal D.P.R. 138/98 allegato nel modo sotto specificato che risultano peraltro non particolarmente dissimili da quanto stabilito dai criteri di calcolo della superficie convenzionale vendibile previsti anche dalla Camera di Commercio di Perugia (salvo per alcune percentuali di ponderazione/ragguaglio):

1. 100 % della superficie calpestabile,
2. 100% della superficie delle pareti portanti esterne e non portanti fino ad un massimo di 50 cm di spessore,
3. 50 % della superficie delle pareti in comunione con confinanti e comunque fino ad uno spessore massimo di 25 cm perimetrali.
4. Pertinenze esclusive ad ornamento dell'unità immobiliare per esempio: balconi, terrazzi, ecc. qualora comunicanti con vani principali o vani accessori nella misura del 30% fino ad un massimo di 25 mq e nella misura del 10 % per la quota eccedente.
6. Pertinenze esclusive ad ornamento dell'unità abitativa ovvero giardino: pari al 10 % fino alla superficie dell'unità immobiliare e al 2% per la superficie eccedente

Le superfici dei locali sono state determinate a seguito di misurazioni effettuate durante il sopralluogo del 22.09.2022.

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

Piano	Destinazione funzionale	Superficie netta mq	Coefficienti di ragguaglio	Super. Nette ragguagliate
Terra	Soggiorno	34,51	1	34,51
Terra	Cucina	9,91	1	9,91
Terra	Disimpegno	4,16	1	4,16
Terra	Camera	15,42	1	15,42
Terra	Camera	17,92	1	17,92
Terra	Bagno	5,63	1	5,63
Terra	WC	4,29	1	4,29
Terra	Ripostiglio/sottoscala	4,00	1	4,00

Terra	Portico nord	3,74	0,30	1,12
Terra	Portico d'ingresso	5,20	0,30	1,56
Terra	Giardino	69	0,10	6,90

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

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

**Superficie netta ragguagliata 105,42 mq circa.**

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

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

Al piano interrato è presente un locale destinato a fondo che ha: pavimento in cemento industriale, pareti non intonacate, porta in acciaio verniciato e impianto elettrico a norma (foto n. 13 e 14).

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

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

Si entra nella corsia d'ingresso ai garage a mezzo rampa con accesso dalla corte pertinenziale lati est ed ovest dell'edificio. Il garage ha: pavimento in cemento industriale, pareti non intonacate, porta d'accesso del tipo basculante in lamiera zincata, impianto elettrico a norma.

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

### **7. Divisibilità dei beni**

I beni costituenti il LOTTO n. 2 della procedura esecutiva n. 70/2022 Reg. G., così come descritti nel paragrafo che precede, non possono essere divisi in quote di fatto corrispondenti alle quote di diritto dei comproprietari.

Il compendio, composto da un appartamento un garage ed un fondo, per la propria costituzione non può essere diviso in parti proporzionali alle quote di diritto dei due comproprietari senza perdere la propria funzionalità tecnica e il proprio valore economico.

Pertanto, dovendomi esprimere sulla comoda divisibilità degli immobili, la scrivente ritiene che, gli immobili di cui il presente giudizio di divisione, non risultano comodamente divisibili né da un punto di vista tecnico né da un punto di vista economico.

#### **8. Valutazione dei beni costituenti il lotto n. 2**

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

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

#### **Determinazione importi di stima**

Per poter determinare i valori unitari di stima, utilizzati per esprimere un giudizio di valore, sono state esperite indagini per individuare immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelli in esame recentemente oggetto a compravendita da utilizzare come comparabili. Tali indagini hanno portato a rintracciare dei valori storici riportati in trascrizioni di atti negli ultimi anni presso l'Agenzia delle Entrate - Uff. Provinciale di Perugia – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di immobili prossimi a quelli oggetto di valutazione.

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

1° comparabile v. Olivello Torgiano Trasc. n. 5889/2018 Reg. Part.

2° comparabile v. Olivello Torgiano Trasc. n.8933/2018 Reg. Part.

3° comparabile v. Di Vittorio Trasc. n. 13170/2022 Reg. Part.

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

Sulla base di quanto precisato, tenuto conto dello scopo della stima, del mercato residenziale che attualmente fatica a tornare a valori ante crisi, individuato il parametro tecnico-comparativo (mq) e definite le superfici commerciali dei beni, così come esplicitate nel paragrafo n. 6, **si procederà ora alla determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto.**

Per questi immobili sono state messe in evidenza le peculiarità e le criticità rilevate che hanno di fatto portato ad esprimere un giudizio di valore che di seguito viene così esplicitato:

**via Giuseppe di Vittorio n. 32/B Torgiano. Diritti di piena proprietà**

**[REDACTED]** **dei diritti di ½ su di una** porzione di un edificio di maggiore consistenza, composta da un appartamento con ingresso autonomo ubicato al piano terra con piccola corte esclusiva di 69 mq catastali, un garage ed un fondo al piano interrato oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti, spazi, impianti comuni dell'edificio ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del C.C..

**Identificazione catastale comune di Torgiano – C.F.**

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

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

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

**Beni Comuni non Censibili – Pro quota**

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

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

**Per la valutazione si è tenuto in considerazioni:**

- il grado di finitura dell'interno e lo stato di manutenzione,
- l'ubicazione degli immobili ed il contesto urbanistico,
- ogni caratteristica estrinseca ed intrinseca relazionata,
- il grado di finitura e la grandezza delle parti pertinenziali esclusive.

Nella valutazione sono comprese le quote sui proporzionali diritti condominiali

**VALUTAZIONE LOTTO n. 2**

**Appartamento**

120 mq x € 1.000,00/mq = € 120.000,00

**Fondo**

7 mq x € 290,00/mq = € 2.030,00

**Garage**

29 mq x € 500,00/mq = € 14.500,00

**Valore di mercato del compendio € 136.530,00**

**9. Elenco allegati**

Alleg. da n. 1 al n. 12 Documentazione catastale

Alleg. n. 13 Titolo di Provenienza

Alleg. n. 14 al 17 Titoli autorizzativi degli immobili

Alleg. n. 18 Certificato di abitabilità

Alleg. n. 19 Regolamento di condominio Olivello I

Alleg n. 20 e 21 Certificati di residenza

**10. Conclusioni**

Nei paragrafi che precedono si sono identificati e descritti i beni costituenti il compendio immobiliare oggetto del presente giudizio di divisione. Detti beni, ubicati in Via Giuseppe di Vittorio n. 32/B Torgiano, sono di proprietà di [redacted] diritti di ½ e di [redacted] diritti di ½ e sono **costituiti da una** porzione di un edificio di maggiore consistenza, composta da un appartamento con ingresso autonomo ubicato al piano terra con piccola corte esclusiva di 69 mq catastali, un garage ed un fondo al piano interrato oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti, spazi, impianti comuni dell'edificio ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del C.C..

#### **Identificazione catastale**

##### **Comune di Torgiano C. F.**

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

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

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

##### **C.F Beni Comuni non Censibili – Pro quota**

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

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

##### **Valore del compendio**

**€ 136.530,00**

Detto compendio non può ritenersi comodamente divisibile né da un punto di vista tecnico né da un punto di vista economico.

Letto, confermato e sottoscritto,

Perugia 29.04.2023

L'Esperta Estimatrice

dott.ssa agr. Maria Teresa Pegiati