

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura n. 25/2023 R.G.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Contro
OMISSIS

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

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



Indice della consulenza tecnica d'ufficio

1. Nomina e quesito	pag. 3
2. Operazioni peritali	pag. 9
3. Individuazione dei beni oggetto di pignoramento secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari con eventuali variazioni intervenute	pag. 11
4. Sommaria elencazione e sintetica descrizione degli immobili pignorati	pag. 16
5. Titolo di proprietà degli immobili pignorati	pag. 17
6. Stato di possesso degli immobili	pag. 18
7. Formalità, vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura e non opponibili all'acquirente	pag. 18
7.1 Formalità contro e a favore opponibili all'acquirente	pag. 19
7.2 Formalità non opponibili all'acquirente	pag. 19
8. Note informative sul condominio	pag. 22
9. Precedenti proprietari nel ventennio	pag. 23
10. Verifica regolarità edilizia e urbanistica	pag. 24
11. Formazione dei lotti	pag. 27
12. Descrizione analitica dei beni costituenti i lotti	pag. 33
13. Gravami derivanti da censo, livello o uso	pag. 57
14. Criteri di valutazione e valutazione dei beni eseguiti	pag. 57
15. Dichiarazione di invio della consulenza tecnica d'ufficio	pag. 69
16. Allegati	pag. 69
17. Conclusioni	pag. 70



1. Nomina e quesito

La sottoscritta Dott.ssa Agr. Maria Teresa Pegiati, con studio in via del Tordo n. 14 – Perugia iscritta all'Ordine dei Dottori Agronomi della provincia di Perugia al numero di timbro 371 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale Civile di Perugia al numero di ruolo 334, veniva nominata esperta estimatrice dal G.E. dott.ssa Elena Stramaccioni con provvedimento di nomina del 22.05.2023 nella procedura esecutiva n. 25/2023 Reg. [REDACTED]. contro Omissis.

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

- 1) *Provveda l'esperto prima di ogni altra attività a controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567 com. 2 c.p.c., 498 co 2, 599 co 2, segnalando immediatamente (senza attendere la scadenza del termine per il deposito della relazione) al Giudice quelli mancanti o inidonei;*
- 2) *qualora l'esperto abbia verificato che la suddetta documentazione è completa ed idonea, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, comunichi alle parti a mezzo posta e_mail o fax, dell'inizio delle operazioni peritali da intraprendersi entro 30 giorni dall'avvenuta accettazione dell'incarico*
- 3) *provveda quindi*
 - *all'esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari, comprensiva dei confini, e all'identificazione catastale dell'immobile, distinguendo, in caso di più comproprietari o più esecutati, la natura del diritto a ciascuno spettante e le rispettive quote di spettanza, evidenziando l'eventuale non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati all'atto di pignoramento ed indicando tutti gli ulteriori elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento,*
 - *ad una sommaria elencazione e descrizione sintetica dei beni, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), del contesto in cui essi si*



trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) delle caratteristiche e della destinazione della zona e dei servizi da essa offerti; degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, identificando ciascun immobile con una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo;

- a verificare il titolo di proprietà e la sussistenza di eventuali diritti di comproprietà (specificando se si tratta di comunione legale tra coniugi o altro) o di altri diritti parziali, ovvero indicando chiaramente il diverso diritto o quota pignorata, distinguendola per ciascuno dei debitori eseguiti;
- ad individuare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato dall'esecutato o da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento e alla data di scadenza per l'eventuale disdetta, ovvero alla sussistenza di eventuali controversie pendenti e all'eventuale data di rilascio fissata; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione delle perizie senza ulteriore compenso;
- ad individuare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene distinguendo tra quelli che resteranno a carico dell'acquirente (ad esempio domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessione di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge, pesi e limitazione d'uso quali: oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, vincoli connessi con il carattere storico-artistico) e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura ovvero risulteranno non opponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, difformità urbanistiche – edilizie, difformità catastali);



- a fornire altre informazioni per l'acquirente concernenti:
 - a) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
 - b) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
 - c) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
 - d) eventuali cause in corso
- ad individuare i precedenti proprietari del ventennio elencando ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile prodotta dal creditore precedente;
- alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di esistenza di opere abusive, della possibilità di sanatoria ai sensi delle L. 47/85 e 724/94 e dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001 n. 380 e gli **eventuali costi** della stessa, che potranno essere considerati nella stima del prezzo, altrimenti la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere: in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 gennaio 2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; assumendo le opportune informazioni



presso gli Uffici Comunali competenti. Tutti i costi ipotizzabili per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale saranno quindi indicati dal perito e considerati al fine della stima;

- ad esprimere il proprio motivato parere sulla opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e, in caso affermativo, procedere alla formazione di uno o più lotti (preferibilmente il minor numero possibile, in modo da contenere costi ed operazioni) identificando i nuovi confini e le eventuali attività necessarie al frazionamento, nel caso chiedendo l'autorizzazione al G.E. di procedere ad effettuarlo allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale:
- a descrivere analiticamente ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato DESCRIZIONE ANALITICA DEL (appartamento, capannone, ecc.) con riferimento alla lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima" di cui al sub 2); ad indicare la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ad indicare in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, ad indicare nei medesimi paragrafi altresì le caratteristiche strutturali del bene e le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi, tramezzature interne, pavimentazione, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico, ecc.) precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento, ad indicare altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.)
- a verificare che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se



sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli,

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



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

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



nei termini originariamente assegnati o Successivamente prorogati verrà valutato ai fini della liquidazione dell'acconto, del compenso finale e – in caso particolare di particolare gravità – ai fini della revoca dell'incarico e della segnalazione al Presidente del Tribunale per l'eventuale cancellazione dell'elenco degli esperti stimatori.....

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

Il G.E. fissava l'udienza ai sensi dell'art. 569 c.p.c. al 09.11.2023.

L'Esperta accettava per scritto l'incarico trasmettendolo per via telematica in Tribunale il 26.05.2023.

2. Operazioni peritali

Previo accordi con l'IVG, nominato Custode, la scrivente in data 31.05.2023 inviava la comunicazione d'inizio delle operazioni peritali e del sopralluogo per via telematica in Tribunal, a mezzo PEC all'IVG, al creditore precedente presso l'Avv. [REDACTED] e a mezzo raccomandata A.R. al legale rappresentante pro tempore della Società Omissis L'avvocato [REDACTED] veniva poi sostituita dall'Avv. [REDACTED]. L'inizio delle operazioni peritali veniva fissato **lunedì 05 giugno 2023 alle ore 9.00** presso il proprio studio, mentre la data prevista per il primo sopralluogo veniva fissato per **venerdì 23 giugno 2023 alle ore 09.40 presso gli immobili di proprietà della Omissis ubicati in Magione v. dei Prati Fioriti.**

Sopralluoghi



In data **23 giugno 2023 alle ore 09.40** la scrivente si recava presso gli immobili pignorati siti in via dei Prati Fioriti e in loco riscontrava la presenza del Signor [REDACTED] rappresentate dell'IVG, del Geom. [REDACTED] [REDACTED] provvisto di Delega del rappresentante legale pro tempore della Società [REDACTED]

Il sopralluogo riguardava 5 porzioni di un edificio condominiale orizzontale ovvero villette a schiera.

Il 23.06.2023 è stato possibile accedere solo ad una delle cinque unità immobiliari identificata catastalmente al C.F. del comune di Magione Fg. 19 part. 930 sub 7 e part. 905 graffate, part. n. 930 sub 2. Non è stato invece possibile effettuare il sopralluogo delle altre quattro unità in quanto mancavano le chiavi e/o l'accesso era reso particolarmente difficile dalla presenza di materiali o vegetazione che ostruiva l'ingresso. Il geom. [REDACTED] dichiarava che i proprietari non disponevano delle chiavi.

La scrivente pertanto in data 29.06.2023 inviava una comunicazione al GE per relazionare della impossibilità d'accesso per le vie ordinarie agli immobili dichiarando quindi di voler procedere all'accesso forzoso utilizzando l'ausilio tecnico dell'IVG.

L'IVG si attivava per procedere all'accesso forzoso e veniva concordata congiuntamente la data 17.07.2023 per effettuare questo intervento.

L'accesso forzoso veniva comunicato in data 29.06.2023 a mezzo PEC alla Questura, alla stazione dei Carabinieri competente per territorio e al geom. [REDACTED] delegato dalla proprietà a presiedere all'accesso. In data 17.07.2023 veniva effettuato accesso forzoso alla presenza del [REDACTED] dell'IVG, del personale della ditta [REDACTED] individuata dall'IVG quale ditta incaricata di aprire le porte di tutti i garage da cui poter accedere ai piani superiori delle unità immobiliari eseguite.

In base ai sopralluoghi effettuati e agli accertamenti urbanistici, edilizi, ipocatastali ecc., la scrivente è ora in grado di redigere la presente relazione tecnica estimativa che ha come **oggetto la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni eseguiti di proprietà esclusiva della Società Omissis con sede in Napoli cod. fisc. [REDACTED]**.



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

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

I beni che la [REDACTED] e per essa la [REDACTED] ha sottoposto a pignoramento, a garanzia delle proprie ragioni creditorie, sono i seguenti:

A) Diritti di 1/1 di piena proprietà spettanti alla società Omissis con sede in [REDACTED] P.I. [REDACTED] e C.F. [REDACTED], aventi ad oggetto immobili siti in Magione (PG) via Prati Fioriti censiti come segue:

A) fabbricato di civile abitazione, con annessa corte esclusiva, censito al Catasto Fabbricati del suddetto comune di Magione, al Foglio 19, part. 905 e part. 930 sub 7 (grafate), cat. A/2, Cl. 3, vani 6,5, P. T-1, R.C. 436,41, la corte esclusiva è altresì riportata al Catasto terreni del comune di Magione al Foglio 19, part. 905, Ente Urbano; Garage e cantina al piano sottostrada, censiti al Catasto fabbricati del Comune di Magione, al Foglio 19, part. 930 sub 2, Catg. C/6, Cl. 3, mq 54, P S1, R.C. € 64,14.

B) fabbricato di civile abitazione, con annessa corte esclusiva, censito al Catasto Fabbricati del suddetto comune di Magione, al Foglio 19, part. 911 e part. 931 sub 7 (grafate), cat. A/2, Cl. 3, vani 6,5, P. T-1, R.C. 436,41, la corte esclusiva è altresì riportata al Catasto terreni del comune di Magione al Foglio 19, part. 911, Ente Urbano; Garage e cantina al piano sottostrada, censiti al Catasto fabbricati del Comune di Magione, al Foglio 19, part. 931 sub 2, Catg. C/6, Cl. 3, mq 54, P S1, R.C. € 64,14.

C) fabbricato di civile abitazione, con annessa corte esclusiva, censito al Catasto Fabbricati del suddetto comune di Magione, al Foglio 19, part. 912 e part. 931 sub 8 (grafate), cat. A/2, Cl. 3, vani 8, P. T-1-2, R.C. 537,12, la corte esclusiva è altresì riportata al Catasto terreni del comune di Magione al Foglio 19, part. 912, Ente Urbano; Garage e



cantina al piano sottostrada, censiti al Catasto fabbricati del Comune di Magione, al Foglio 19, part. 931 sub 3, Catg. C/6, Cl. 3, mq 54, P S1, R.C. € 64,14.

D) fabbricato di civile abitazione, con annessa corte esclusiva, censito al Catasto Fabbricati del suddetto comune di Magione, al Foglio 19, part. 913 e part. 931 sub 9 (graffate), cat. A/2, Cl. 3, vani 8, P. T-1-2, R.C. 537,12, la corte esclusiva è altresì riportata al Catasto terreni del comune di Magione al Foglio 19, part. 913, Ente Urbano; Garage e cantina al piano sottostrada, censiti al Catasto fabbricati del Comune di Magione, al Foglio 19, part. 931 sub 4, Catg. C/6, Cl. 3, mq 54, P S1, R.C. € 64,14.

E) fabbricato di civile abitazione, con annessa corte esclusiva, censito al Catasto Fabbricati del suddetto comune di Magione, al Foglio 19, part. 927 e part. 924 sub 7 (graffate), cat. A/2, Cl. 3, vani 6,5, P. T-1, R.C. 436,41, la corte esclusiva è altresì riportata al Catasto terreni del comune di Magione al Foglio 19, part. 927, Ente Urbano; Garage e cantina al piano sottostrada, censiti al Catasto fabbricati del Comune di Magione, al Foglio 19, part. 924 sub 2, Catg. C/6, Cl. 3, mq 54, P S1, R.C. € 64,14."

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

Immobili intestati alla società [REDACTED] [REDACTED] con sede in [REDACTED]

Cod. fisc. [REDACTED] diritto di proprietà 1/1.

Detti immobili fanno parte della lottizzazione denominata "la Rondolina" blocchi 6/a e 6/b (alleg. n. 1 e 2). Segue l'identificazione catastale delle unità immobiliari u.i. :

A) porzione di fabbricato di civile abitazione, con annessa corte esclusiva e garage

Catasto Fabbricati - Comune di Magione

A.1) Unità immobiliare residenziale Foglio 19, part. 905 e part. 930 sub 7 (graffate), via dei Prati Fioriti, P. T-1, cat. A/2, Cl. 3, vani 6,5, Superficie catastale 119 mq, superficie escluse aree scoperte 108 mq R.C. 436,41 (alleg. 3 e 4);

A.2) Garage e cantina, al Foglio 19, part. 930 sub 2, via dei Prati Fioriti, P. S1, Catg. C/6, Cl. 3, consistenza mq 54, Superficie catastale 50 mq, R.C. € 64,14 (alleg. 5 e 6).



Catasto Terreni - Comune di Magione

A.3) Corte esclusiva Foglio 19, part. 905, Ente Urbano, superficie 0.00.56 Ha (alleg. 7 e 30).

B) porzione di fabbricato di civile abitazione, con annessa corte esclusiva e garage

Catasto Fabbricati - Comune di Magione

B.1) Unità immobiliare residenziale Foglio 19, part. 911 e part. 931 sub 7 (graffate), via dei Prati Fioriti, P. T-1, cat. A/2, Cl. 3, vani 6,5, Superficie catastale 116 mq, superficie escluse aree scoperte 107 mq R.C. 436,41 (alleg. 8 e 9),

B.2) Garage e cantina, al Foglio 19, part. 931 sub 2, via dei Prati Fioriti, P. S1, Catg. C/6, Cl. 3, consistenza mq 54, Superficie catastale 49 mq, R.C. € 64,14 (alleg. 10 e 11).

Catasto Terreni - Comune di Magione

B.3) Corte esclusiva Foglio 19, part. 905, Ente Urbano, superficie 0.00.36 Ha (alleg. 12 e 30).

C) porzione di fabbricato di civile abitazione, con annessa corte esclusiva e garage

Catasto Fabbricati - Comune di Magione

C.1) Unità immobiliare residenziale Foglio 19, part. 912 e part. 931 sub 8 (graffate), via dei Prati Fioriti, P. T-1-2, cat. A/2, Cl. 3, vani 8, Superficie catastale 146 mq, superficie escluse aree scoperte 138 mq R.C. 537,12 (alleg. 13 e 14),

C.2) Garage e cantina, al Foglio 19, part. 931 sub 3, via dei Prati Fioriti, P. S1, Catg. C/6, Cl. 3, consistenza mq 54, Superficie catastale 49 mq, R.C. € 64,14 (alleg. 15 e 16).

Catasto Terreni - Comune di Magione

C.3) Corte esclusiva Foglio 19, part. 912, Ente Urbano, superficie 0.00.36 Ha (alleg. 17 e 30).

D) porzione di fabbricato di civile abitazione, con annessa corte esclusiva e garage

Catasto Fabbricati - Comune di Magione



D.1) Unità immobiliare residenziale Foglio 19, part. 913 e part. 931 sub 9 (graffate), via dei Prati Fioriti, P. T-1-2, cat. A/2, Cl. 3, vani 8, Superficie catastale 147 mq, superficie escluse aree scoperte 139 mq R.C. 537,12 (alleg. 18 e 19),

D.2) Garage e cantina, al Foglio 19, part. 931 sub 4, via dei Prati Fioriti, P. S1, Catg. C/6, Cl. 3, consistenza mq 54, Superficie catastale 49 mq, R.C. € 64,14 (alleg. 20 e 21).

Catasto Terreni - Comune di Magione

D.3) Corte esclusiva Foglio 19, part. 913, Ente Urbano, superficie 0.00.36 Ha (alleg. 22 e 30).

E) porzione di fabbricato di civile abitazione, con annessa corte esclusiva e garage

Catasto Fabbricati - Comune di Magione

E.1) unità immobiliare residenziale Foglio 19, part. 927 e part. 924 sub 7 (graffate), via dei Prati Fioriti, P. T-1, cat. A/2, Cl. 3, vani 6,5, Superficie catastale 116 mq, superficie escluse aree scoperte 107 mq R.C. 436,41 (alleg. 23 e 24),

E.2) Garage e cantina, al Foglio 19, part. 924 sub 2, via dei Prati Fioriti, P. S1, Catg. C/6, Cl. 3, consistenza mq 54, Superficie catastale 48 mq, R.C. € 64,14 (alleg. 25 e 26).

Catasto Terreni - Comune di Magione

E.3) Corte esclusiva Foglio 19, part. 927, Ente Urbano, superficie 0.00.37 Ha (alleg. 27 e 30).

Devono intendersi compresi nel pignoramento oltre agli immobili sopra identificati catastalmente anche i diritti condominiali pro quota che risultano indicati genericamente nell'atto di pignoramento, ma non risultano identificati catastalmente né nello stesso atto di pignoramento immobiliare né nella trascrizione.

Beni Condominiali - Pro quota

Catasto Fabbricati – Comune di Magione

Fg. 19 part. 909 Piani S1-T Bene comune non censibile (corte) a tutti i subalterni delle particelle 930 e 931 (alleg. n. 1, 2 e 28),

Fg. 19 part. 923 Piani S1-T Bene comune non censibile (corte) a tutti i subalterni delle



particelle 924 e 917 (alleg. n. 1, 2 e 29).

Catasto Terreni- Comune di Magione

Fg. 19 part. 909 Ente Urbano, superficie 397 mq. – Unità immobiliare corrispondenti al catasto fabbricati Fg. 19 part. 909 (alleg. n. 30 e 31),

Fg. 19 part. 923 Ente Urbano, superficie 302 mq. – Unità immobiliare corrispondenti al catasto fabbricati Fg. 19 part. 923 (alleg. n. 30 e 32),

Fg. 19 part. 961 Ente Urbano, superficie 593 mq non c'è corrispondenza al C.F. (alleg. n. 30 e 33).

Inoltre è da considerare bene condominiale (Ente Urbano) la particella di terreno attualmente intestata alla [REDACTED] con sede in [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] - Fg. 19 part. 916, qualità se. Arb, cl 2, superf. 203 mq, R. D. € 0,89 e R.A. € 0,94 mq (alleg. n. 30 e 34),

Le planimetrie catastali non sono conformi:

all'attualità allo stato di fatto dei luoghi le intercapedini igieniche prescritte nel PDC in sanatoria PC/17/072, non sono state realizzate mentre nelle planimetrie già compaiono. Pertanto all'attualità questa è una difformità che non sarà più tale dopo la realizzazione della fondellatura prescritta dalla PDC in sanatoria PC/17/072.

nelle planimetrie delle u.i. identificate al C.F. al Fg. 19 part. 931 sub 8 e part.912 graffate e part. 931 sub 9 e part. 913 graffate, al piano secondo mansardato, è stata indicata un'altezza sbagliata, inoltre il colmo è stato posto al centro del piano in senso trasversale, mentre lo stesso è posto sulla parete divisoria tra le due u.i.,

tutte le cinque unità immobiliari abitative e i relativi garage sono ancora intestati alla [REDACTED] con sede in [REDACTED] cod fisc. [REDACTED] precedente ragione sociale dell'attuale [REDACTED] con sede in [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED].

Premessa ai paragrafi che seguiranno

Considerando che i beni pignorati:

sono ubicati nello stesso compendio immobiliare realizzato quindi con gli stessi titoli



abilitativi,

sono stati oggetto agli stessi trasferimenti e trascrizioni e iscrizioni,

tutto quanto considerato si precisa che, i paragrafi n. 4, 5, 6, 7, 8, 9 e 10 che seguiranno, s'intendono valere per tutti i beni pignorati.

4. Sommatoria elencazione e sintetica descrizione degli immobili pignorati

Compendio immobiliare sito in Magione loc. La Rondolina via dei Prati Fioriti il tutto di proprietà della ██████████ con sede in ██████████ cod. fisc. ██████████ costituito complessivamente da Cinque porzioni di fabbricato cielo terra del tipo villetta a schiera al grezzo avanzato. Ciascuna porzione è dotata di corte pertinenziale esclusiva. Ogni porzione si eleva di 2 o 3 piani fuori terra oltre un piano seminterrato destinato a garage e cantina, completa la proprietà i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti, spazi, impianti comuni dell'edificio ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del C. C. costituiti, ad esempio, dall'area di sedime dell'edificio, camminamenti, corti interne, parti strutturali, ecc.

L'edificio si trova nella immediata periferia di Magione in una zona residenziale caratterizzata da edifici condominiali di civile abitazione pluripiano sia del tipo bifamiliare che plurifamiliare isolate od organizzate a schiera di due/tre piani fuori terra.

Il complesso edilizio, di cui gli immobili pignorati fanno parte, è costituito da tre blocchi plurifamiliari denominati 6/a, 6/b e 6/c ed è compreso in un area sottoposta a piano attuativo di lottizzazione approvato originariamente con Delibera del C.C. n. 126 del 24.10.1991 e successive varianti approvate con Delibera n. 36 del 22.05.1998 e delibera C.c. n. 66 del 25.10.2011.

L'area classificata all'inizio zona C6 e C7 (residenziale) attualmente risulta classificata zona C ovvero zona prevalentemente residenziale di espansione dalla variante del PRG. La zona è adeguatamente servita in quanto nelle vicinanze, seppure non immediate, sono presenti servizi e negozi.

Le unità immobiliari pignorate sono ubicati in quanto alle u.i. (unità immobiliari) che



insistono nelle particelle 930 e 931 nel blocco 6/a, mentre u.i. che insiste nella part. 924 nel blocco 6/b.

Le u.i. si presentano parzialmente finite e rifinite, si tratta quindi di immobili al **grezzo avanzato** come meglio verrà descritto nel paragrafo 12. Le opere nelle parti condominiali risultano parzialmente completate vedi la strada di lottizzazione che insiste sulla particella C.T. al Fg. 19 part. 961.

5. Titolo di proprietà degli immobili pignorati

A) Tutti i beni oggetto di questa procedura esecutiva furono acquisiti quando la Società esecutata aveva la forma giuridica di società in accomandita semplice e la ragione sociale di "Omissis" di Omissis a seguito dell'atto di compravendita del 05.10.2006 rep nn. 184861/15438 atto a rogito Marco Ottaviano Sciarra notaio in Perugia trascritto il 11.10.2006 ai nn. 34603/20561 da [REDACTED] con sede in [REDACTED] cod. Fisc. [REDACTED] (alleg. n. 36). I beni acquisiti furono identificati al C.F. di Magione come segue:

- A.1) appartamento: Fg. n 19 part. 905 e part. 930 sub 7 graffate,
- A.2) Corte esclusiva: Fg. 19, part.905 Ente Urbano, Superf. 56
- A.3) garage: Fg. n 19 part. 930 sub 2,
- B.1) appartamento: Fg. n 19 part. 911 e part. 931 sub 7 graffate
- B.2) Corte esclusiva: Fg. 19, part. 911 Ente Urbano, Superf. 36
- B.3) garage: Fg. n 19 part. 931 sub 2,
- C.1) appartamento: Fg. n 19 part. 912 e part. 931 sub 8 graffate,
- C.2) Corte esclusiva: Fg. 19, part. 912 Ente Urbano, Superf. 36
- C.3) garage: Fg. n 19 part. 931 sub 3,
- D.1) appartamento: Fg. n 19 part. 913 e part. 931 sub 9 graffate,
- D.2) Corte esclusiva: Fg. 19, part. 913 Ente Urbano, Superf. 36.
- D.3) garage: Fg. n 19 part. 931 sub 4, P. S1,
- E.1) appartamento: Fg. n 19 part. 927 e part. 924 sub 7 graffate,



E.2) Corte esclusiva: Fg. 19, part. 927 Ente Urbano, Superf. 37

E.3) garage: Fg. n 19 part. 924 sub 2, P. S1,

B) Successivamente la **Omissis di Omissis** si è trasformata nella società a responsabilità limitata denominata "**Omissis**" a seguito dell'atto di trasformazione di società del 08.03.2010 n. rep. 7155/5700 a rogito notaio Angela Antonietta Maino sede Castellamare di Stabia (NA) atto trascritto il 26.03.2010 ai nn.7875/4712 da Omissis di Omissis in Omissis. Gli immobili in piena proprietà della [REDACTED] sono così identificati al C.F. comune di Magione **Fg. 19 part. 930 sub 2**, Fg. 19 part. 905 sub7, **Fg. 19 part. 931 sub 2**, Fg. 19 part. 911 sub 7, **Fg. 18 part. 931 sub 3**, Fg. 19 part. 912 sub 8, **Fg. 19 part. 931 sub 4**, Fg. 19. part. 931 sub 4, fg. 19 part.913 sub 9, **Fg. 19 part. 924 sub 2** e Fg. 19 part.924 sub 7 (alleg. n. 35). Fatta eccezioni degli identificativi catastali scritti in grassetto, che risultano corretti, gli altri non sono identificativi corretti.

6. Stato di possesso degli immobili

La sottoscritta inviava una PEC in data 05.06.2023 all' Agenzia delle Entrate di Perugia per chiedere di verificare l'eventuale registrazione di contratti di locazioni e/o di comodati sugli immobili oggetto del presente procedimento esecutivo a carico delle Società Omissis con sede in [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED].

L'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Perugia ha attestato, con PEC del 06.07.2023 (doc. prot. numero122405 del 06/07/2023 REGISTRO UFFICIALE), che sui beni elencati dalla scrivente, a seguito di informazioni assunte dal proprio sistema informativo, a nome della Società Omissis, non risultano contratti di locazione e/o comodati sugli immobili oggetto di pignoramento (alleg. n. 37).

Pertanto gli immobili pignorati, liberi da qualsiasi diritto di detenzione, sono nella piena disponibilità della Società Omissis,

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

7.1 Formalità contro/favore opponibili agli acquirenti



Presso l'Agenzia delle Entrate, Uff. provinciale di Perugia – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, sui beni oggetto di esecuzione ad oggi grava a tutto il 24.08.2023 la seguente trascrizione.

Convenzione edilizia ricevuta dal notaio Maria Silvana Schippa di Magione atto del 20.04.1996 rep. n 26317 trascritto il 20.05.1996 ai nn. 9620/6755.

Si segnala il preliminare di compravendita Trascrizione n. 23805 del 26.11.2021 a favore di [REDACTED] nato a [REDACTED] atto a rogito dott.ssa Grazia Annunziata notaio in Napoli del 24.11.2021 rep. 2179 racc. 1468 e contro Omissis con sede in Napoli e C.F. 06388220631. I beni oggetto a preliminare sono così identificati catastalmente al C.F. di Magione:

u. i. A) C.F. Fg. 19 part. 930 sub 7 e Fg. 19 part. 905 graffate e Fg. 19 part. 930 sub 2 e C.T. Fg. 19 part. 905;

u. i. B) C.F. Fg. 19 part. 931 sub 7 e Fg.19 part. 911 graffate; Fg. 19 part. 931 sub 2; C.T. Fg. 19 part. 911,

u. i. C) C.F. Fg. 19 part. 931 sub 8 e Fg.19 part. 912 graffate; Fg. 19 part. 931 sub 3; C.T. Fg. 19 part. 912,

u. i. D) C.F. Fg. 19 part. 931 sub 9 e Fg.19 part. 913 graffate; Fg. 19 part. 931 sub 4; C.T. Fg. 19 part. 913,

u. i. E) C.F. Fg. 19 part. 924 sub 7 e Fg.19 part. 927 graffate; Fg. 19 part. 924 sub 2; C.T. Fg. 19 part. 927.

Il preliminare si sarebbe dovuto perfezionare, vedi l'art. 4, con il contratto definitivo di vendita che doveva essere stipulato entro e non oltre il 30.06.2022.

7.2 Formalità non opponibili all'acquirente

Presso l'Agenzia delle Entrate, Uff. provinciale di Perugia – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, sui beni oggetto di esecuzione, gravano le seguenti **trascrizioni a tutto il 24.08.2023 a nome della** Società Omissis, con sede in [REDACTED] Partita IVA [REDACTED]:

1)Trascrizione n. 3954 Reg. part. del 28.02.2023 PIGNORAMENTO a favore [REDACTED]



██████████ con sede in ██████████ cod. fisc. ██████████ in virtù atto esecutivo o cautelare emesso da Ufficiale giudiziario Corte d'Appello sede Perugia n. repertorio 5091 del 05.01.2023.

Gli immobili oggetto a trascrizione risultano essere identificati catastalmente come segue:

Comune di Magione

u. i. A) C.F. Fg. 19 part. 930 sub 7 e Fg. 19 part. 905 graffate e Fg. 19 part. 930 sub 2 e C.T. Fg. 19 part. 905;

u. i. B) C.F. Fg. 19 part. 931 sub 7 e Fg.19 part. 911 graffate; Fg. 19 part. 931 sub 2; C.T. Fg. 19 part. 911,

u. i. C) F C.F. g. 19 part. 931 sub 8 e Fg.19 part. 912 graffate; Fg. 19 part. 931 sub 3; C.T. Fg. 19 part. 912,

u. i. D) C.F. Fg. 19 part. 931 sub 9 e Fg.19 part. 913 graffate; Fg. 19 part. 931 sub 4; C.T. Fg. 19 part. 913,

u. i. E) C.F. Fg. 19 part. 924 sub 7 e Fg.19 part. 927 graffate; Fg. 19 part. 924 sub 2; C.T. Fg. 19 part. 927.

Presso l'Agenzia delle Entrate, Uff. provinciale di Perugia – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, sui beni oggetto di esecuzione, gravano le seguenti **Iscrizioni a tutto il 24.08.2023 a nome della** Società Omissis, con sede in ██████████ Partita IVA ██████████

- 1) **Iscrizione n. 3738 del 13.05.2005 Reg. Part. IPOTECA VOLONTARIA** a ██████████ ██████████ con sede in ██████████ partita IVA ██████████ contro ██████████ ██████████ con sede in ██████████ per complessivi € 2.000.000,00 di cui per capitale € 1.000.000,00 derivante da un mutuo ipotecario del 12.05.2005 rep.176084/13828 a rogito notaio Sciarra Marco Ottaviano sede in Perugia, durata 8 anni. Beni gravati da ipoteca Comune di Magione C.T. Fg. 19 part. nn. 793, 782 e 783.



Su dette particelle sono stati realizzati i tre blocchi di edifici di cui i beni pignorati fanno parte.

A margine dell'iscrizione ipotecaria di cui sopra risultano le seguenti annotazioni:

1. annotazione n. 2058 del 20.03.2006 RESTRIZIONE DI BENI non riguardano i beni oggetto della presente procedura

2. annotazione n. 2064 del 20.03.2006 RESTRIZIONE DI BENI non riguardano i beni oggetto della presente procedura

3. annotazione n. 6928 del 09.11.2006 Quietanza di CONFERMA

4. annotazione n. 6929 del 09.11.2006 RIDUZIONE DI SOMMA capitale a € 903.000,00 di capitale con ipoteca iscritta pari a € 1806.000,00

5. annotazione n. 6930 del 09.11.2006 FRAZIONAMENTO IN QUOTA derivante da atto del 05.10.2006 rep. 184858 a rogito Marco Ottaviano Sciarra notaio in Perugia. Il frazionamento interessa i beni oggetto di procedura In particolare le quote

u. i. A) C.F. Fg. 19 part. 930 sub 7 e Fg. 19 part. 905 graffate e Fg. 19 part. 930 sub 2 Quota di mutuo € 120.000,00 – iscrizione ipotecaria € 240.000,00 durata 10 anni

u. i. B) C.F. Fg. 19 part. 931 sub 7 e Fg.19 part. 911 graffate; Fg. 19 part. 931 sub 2; Quota di mutuo € 120.000,00 – iscrizione ipotecaria € 240.000,00 durata 10 anni

u. i. C) F C.F. g. 19 part. 931 sub 8 e Fg.19 part. 912 graffate; Fg. 19 part. 931 sub 3; Quota di mutuo € 120.000,00 – iscrizione ipotecaria € 240.000,00 durata 10 anni

u. i. D) C.F. Fg. 19 part. 931 sub 9 e Fg.19 part. 913 graffate; Fg. 19 part. 931 sub 4; Quota di mutuo € 120.000,00 – iscrizione ipotecaria € 240.000,00 durata 10 anni

u. i. E) C.F. Fg. 19 part. 924 sub 7 e Fg.19 part. 927 graffate; Fg. 19 part. 924 sub 2; C.T. Fg. 19 part. 927. Quota di mutuo € 120.000,00 – iscrizione ipotecaria € 240.000,00 durata 10 anni

oltre ad altre quote di subalterni non interessati dalla procedura. annotazione n. 7222 del 23.11.2006 RESTRIZIONE DI BENI non riguardano i beni oggetto della presente procedura



7. annotazione n. 957 del 04.03.2011 SURROGAZIONE IN QUOTA DI MUTUO FRAZIONAMENTO AI SENSI DELL'ART. 120 QUATER comma 3 del Dd.Lgs N. 385/1993 non riguardano i beni oggetto della presente procedura

8. annotazione n. 4534 del 19.12.2017 RESTRIZIONE DI BENI non riguardano i beni oggetto della presente procedura

9. annotazione n. 4537 del 19.12.2017 RESTRIZIONE DI BENI non riguardano i beni oggetto della presente procedura

10. annotazione n. 1867 del 18.05.2018 SURROGAZIONE IN QUOTA DI MUTUO FRAZIONAMENTO AI SENSI DELL'ART. 120 QUATER comma 3 del Dd.Lgs N. 385/1993 non riguardano i beni oggetto della presente procedura

11. annotazione n. 2526 del 02.07.2021 RESTRIZIONE DI BENI non riguardano i beni oggetto della presente procedura

12. annotazione n. 2531 del 02.07.2021 RESTRIZIONE DI BENI non riguardano i beni

13. annotazione n. 3807 del 15.10.2021 RESTRIZIONE DI BENI non riguardano i beni oggetto della presente procedura

14. annotazione n. 4049 del 28.10.2021 RESTRIZIONE DI BENI non riguardano i beni oggetto della presente procedura

8. Note informative sul condominio

Gli immobili oggetto della presente procedura sono ubicati in un complesso immobiliare residenziale noto con il nome Lottizzazione La RONDOLINA – Lotto 6 costituito da tre blocchi plurifamiliari 6/a, 6/b e 6/c, in particolare le cinque unità immobiliari pignorate sono ubicate nei blocchi 6/a e 6/b. Ogni blocco comprende dieci unità abitative.

Tutte le unità immobiliari dell'edificio hanno in comunione tutte le parti, gli spazi e gli impianti così come descritti nell'art. 117 del c.c.

Da indagine effettuate e dalle trascrizioni risulta che il condominio non è stato ancora costituito né tanto meno esiste ovviamente un Regolamento condominiale.



9. Precedenti proprietari nel ventennio

Si riportano di seguito la successione dei trasferimenti nel ventennio

1) Tutti i beni oggetto di questa procedura esecutiva furono acquisiti quando la Società esecutata aveva aveva la forma giuridica di società in accomandita semplice e la ragione sociale di "Omissis di Omissis a seguito dell'atto di compravendita del 05.10.2006 rep nn. 184861/15438 atto a rogito Marco Ottaviano Sciarra notaio in Perugia trascritto il 11.10.2006 ai nn. 34603/20561 da [REDACTED] con sede in [REDACTED] cod. Fisc. [REDACTED] (alleg. n. 36). I beni acquisiti **furono identificati al C.F. di Magione**

come segue:

- A.1) appartamento: Fg. n 19 part. 905 e part. 930 sub 7 graffate,
- A.2) Corte esclusiva: Fg. 19, part.905 Ente Urbano, Superf. 56
- A.3) garage: Fg. n 19 part. 930 sub 2,
- B.1) appartamento: Fg. n 19 part. 911 e part. 931 sub 7 graffate
- B.2) Corte esclusiva: Fg. 19, part. 911 Ente Urbano, Superf. 36
- B.3) garage: Fg. n 19 part. 931 sub 2,
- C.1) appartamento: Fg. n 19 part. 912 e part. 931 sub 8 graffate,
- C.2) Corte esclusiva: Fg. 19, part. 912 Ente Urbano, Superf. 36
- C.3) garage: Fg. n 19 part. 931 sub 3,
- D.1) appartamento: Fg. n 19 part. 913 e part. 931 sub 9 graffate,
- D.2) Corte esclusiva: Fg. 19, part. 913 Ente Urbano, Superf. 36.
- D.3) garage: Fg. n 19 part. 931 sub 4, P. S1,
- E.1) appartamento: Fg. n 19 part. 927 e part. 924 sub 7 graffate,
- E.2) Corte esclusiva: Fg. 19, part. 927 Ente Urbano, Superf. 37
- E.3) garage: Fg. n 19 part. 924 sub 2, P. S1,

2) Successivamente la **Omissis di Omissis** si è trasformata nella società a responsabilità limitata denominata "Omissis" a seguito dell'atto di trasformazione di società **del 08.03.2010 n. rep. 7155/5700 a rogito notaio Angela Antonietta Maino sede Castellamare**



di Stabia (NA) atto trascritto il 26.03.2010 ai nn.7875/4712 da Omissis di Omissis in Omissis.

Gli immobili identificati in piena proprietà della [REDACTED] sono così identificati al C.F. comune di Magione **Fg. 19 part. 930 sub 2**, Fg. 19 part. 905 sub7, **Fg. 19 part. 931 sub 2**, Fg. 19 part. 911 sub 7, **Fg. 18 part. 931 sub 3**, Fg. 19 part. 912 sub 8, **Fg. 19 part. 931 sub 4**, Fg. 19. part. 931 sub 4, fg. 19 part.913 sub 9, **Fg. 19 part. 924 sub 2** e Fg. 19 part.924 sub 7 (alleg. n. 35). Fatta eccezioni degli identificativi catastali scritti in grassetto che risultano corretti gli altri non sono identificativi corretti.

3. A [REDACTED] l'intera piena proprietà degli immobili siti in Magione C.T. Fg. 19 part. nn. 782, 783 e 793 è pervenuta per atto di fusione di società per incorporazione del 29.06.2004 rep. n. 50919, atto a rogito notaio Paolo Scarnecchia con sede in Napoli trascritto il 05.11.2004 nn. 34653/21387 da [REDACTED] Unipersonale con sede in [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED]

4. A [REDACTED] Unipersonale con sede in [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] la quota della piena proprietà degli immobili siti in Magione C.T. Fg. 19 part. nn. 782, 783 793 per atto di scissione con trasferimento beni del 28.11.2003 n. rep. 48088 atto a rogito notaio Marina Fanfani trascritto il 16.12.2003 nn. 35950/22035 da [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED].

10. Verifica regolarità edilizia e urbanistica

In data 05.06.2023 la scrivente presentava la richiesta d'accesso agli atti presso il Comune di Magione che veniva protocollata con il n. 16082/2023 al fine di poter reperire i titoli abilitativi degli immobili oggetto di procedura esecutiva. La ricerca ha dato esito positivo.

I titoli autorizzativi rintracciati presso l'archivio edilizio del comune di Magione risultano i seguenti

- 1) Concessione edilizia n. 196 rilasciato il 16.09.2002 (alleg. n. 38). Riferita alla pratica n. 388/00. Pratica presentata da [REDACTED] avente come oggetto: costruzione edifici di civile abitazione a schiera sito In Magione loc. Rondolina, edifici da



realizzare su area distinta al C.T. fg. 19 part. nn. 781, 782, 783, 784, 786, 793 e 794). L'intervento, ricadendo in area sottoposta a tutela ambientale, risulta corredata dell'Autorizzazione n. 111 del 07.08.2001- rilasciata ai sensi dell'art. 151 D.Lgs. n. 490/1999 – Prat. Ambientale n. 225/00 (alleg. n. 39).

- 2) Permesso di costruire n. PC/04/265 rilasciato il 29.11.2004 (alleg. n. 40). Riferita alla pratica n. 60/2004. Pratica presentata da [REDACTED] avente come oggetto: Variante in corso d'opera costruzione edifici di civile abitazione a schiera sito In Magione loc. Rondolina, edifici da realizzare su area distinta al C.T. fg. 19 part. nn. 781, 782, 783, 784, 786, 793 e 794. L'intervento, ricadendo in area sottoposta a tutela ambientale, risulta corredata dell'Autorizzazione paesaggistica n. 178 del 16.09.2004- rilasciata ai sensi dell'art. 159 D.Lgs. n. 42/2004 - Prat. Paesaggistica n. 31/04 (alleg. n. 41).
- 3) Denuncia di inizio attività D/05/092 del 29.06.2006 presentato dalla ditta [REDACTED] [REDACTED] variane interna in corso d'opera costruzione edifici di civile abitazione a schiera (edifici 6/a e 6/b)
- 4) Permesso di costruire in sanatoria PC/17/072 rilasciato il 06.12.2017 (alleg. n. 42) riferita alla pratica edilizia n. 13/061. Pratica presentata da tutti i proprietari delle unità immobiliari facenti parte del compendio immobiliare avente come oggetto: Accertamento di conformità per opere edilizie abusive in variante alla costruzione di un complesso immobiliare (lotto n. 6 – Lott.ne RONDOLINA) beni ubicati in Magione realizzato su area distinta al C.T. fg. 19 part. nn. 917, 924, 930, 931, 959, 960. L'intervento, ricadendo in area sottoposta a tutela ambientale, risulta corredata dal Provvedimento ai fini paesaggistici n. AP/14/200 del 11.11.2014- rilasciata ai sensi dell'art. 167 e 181 D.Lgs. n. 42/2004 – Pratica paesaggistica n. A/13/108 riferita alla pratica edilizia n. P/13/061 (alleg. n. 43).

Agibilità delle unità immobiliari oggetto di esecuzione non presente.

Nel permesso di costruire in sanatoria PC/17/072 rilasciato il 06.12.2017 e riferito alla



pratica n. 13/061 vengono riportate **nei grafici dello "stato attuale realizzato" le difformità realizzate rispetto ai titoli abilitativi di cui i punti 1, 2 e 3.** Si fa presente che i grafici delle sezioni nello "stato attuale realizzato" risulta difforme allo stato attuale. Infatti il solaio strutturale orizzontale dell'ultimo piano, nelle cinque u.i. pignorate, non è presente, ma è all'attualità è costituito dal solaio di copertura rendendo di fatto mansardati i locali dell'ultimo piano. Nei grafici delle sezioni nello "stato di adeguamento" del PC/17/072 i solai degli ultimi piani rimangono uguali a quelli dello "stato attuale realizzato".

Pur riscontrando questa difformità ai titoli autorizzativi rispetto lo stato di fatto, questa difformità non modifica i volumi urbanistici dell'edificio. Peraltro, essendo le nostre U.I. allo stato grezzo avanzato, il sopracitato solaio orizzontale potrà e dovrà essere realizzato nel corso di ultimazione dei lavori edilizi previa verifica del deposito strutturale. Quindi, allo stato attuale, la non realizzazione del solaio orizzontale non può essere considerato una difformità edilizia.

Si allegano i grafici di progetto dello "stato di adeguamento" approvato che riportano tutte le opere edilizie abusive in variante autorizzate (vedi alleg. n. 42).

Le opere difformi dai titoli abilitativi vengono individuate e descritte per ciascuna unità immobiliari nel Provvedimento di compatibilità paesaggistica n. AP/14/200 accertata ai sensi e per gli effetti degli artt. 167 e 181 del D.Lgs 42/2004 (alleg. n. 43). Le stesse difformità dovranno essere sanate in conformità alle prescrizioni indicate dalla C.C.Q.A. e P. nella seduta del 26.08.2014 con verbale n. 148 di cui alle pagg. 21, 22 e 23 della relazione tecnica illustrativa della pratica paesaggistica n. A/13/108 del 27.08.2014. Di seguito si riportano, relativamente alle unità pignorate, le prescrizioni che dovranno essere rispettate per ottenere l'agibilità.

u.i. C.F. Fg. 19 part.930 sub 2 e sub 7 e part. 905

Prescrizione:

Ripristino della fondellatura al piano seminterrato a delimitazione dell'intercapedine

u.i. C.F. Fg. 19 part.931 sub 2 e sub 7 e part. 911



u.i. C.F. Fg. 19 part.931 sub 3 e sub 8 e part. 912

u.i. C.F. Fg. 19 part.931 sub 4 e sub 9 e part. 913

u.i. C.F. Fg. 19 part.924 sub 2 e sub 7 e part. 927

Prescrizioni:

1. Ripristino della fondellatura al piano seminterrato a delimitazione dell'intercapedine
2. Riporto del terreno per adeguare le quote d'imposta così come previste negli elaborati progettuali e realizzazione di muretti di contenimento di tale terreno lungo i percorsi di accesso all'abitazione
3. Demolizione del portico a protezione dell'ingresso all'abitazione e ripristino della tettoia prevista nei progetti approvati.

Quindi riassumendo con PC/17/072 in sanatoria rilasciato il 06.12.2017 sono state sanate le opere difformi ai titoli abilitativi, rimangono comunque da realizzare, negli immobili pignorati, le opere edilizie indicate come prescrizioni dalla C.C.Q.A. e P..

Per effettuare i lavori ovviamente non si dovrà presentare nessuna la pratica in Comune.

Dovrà invece essere richiesta l'agibilità una volta ultimati i lavori.

La lottizzazione "La Rondolina" ricade in zona di notevole interesse paesaggistico-ambientale ai sensi della L. 42/2004 L. 1497/1939.

11. Formazione dei lotti

Considerando:

- la composizione degli immobili pignorati ubicati in Loc. Rondolina via Prati Fioriti Magione,
- la loro autonomia tecnica e funzionale
- lo stato di finitura al grezzo avanzato delle unità immobiliari,
- la necessità di finire le opere edili nelle parti condominiali soprattutto riferite alle strade d'accesso di lottizzazione alle villette a schiera,

sulla base di quanto sopra considerato si è deciso di procedere alla divisione del compendio immobiliare in diversi lotti che di seguito verranno descritti e identificati



catastalmente.

LOTTO n. 1: beni siti in via Mario Fanelli snc, loc. RONDOLINA Magione -Diritti di piena proprietà della Società Omissis con sede in Napoli su di una porzione cielo terra di un edificio di maggiore consistenza adibito a civile abitazione al grezzo avanzato con annessa corte esclusiva -tipologia villetta a schiera - con ingresso autonomo disposto su due piani fuori terra, un piano seminterrato destinato a garage e cantina oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti, spazi, impianti comuni dell'edificio ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del C.C..

L'unità abitativa è composta da:

una zona giorno divisa in ingresso-soggiorno-pranzo, cucina, bagno con antibagno oltre il vano scale, un balcone e una tettoia

zona notte divisa in disimpegno, due camere, uno studio, un bagno e un balcone.

Identificazione catastale dei beni siti in Comune di Magione

Catasto Fabbricati

Unità immobiliare residenziale Foglio 19, part. 905 e part. 930 sub 7 (graffate), via dei Prati Fioriti, P. T-1, cat. A/2, Cl. 3, vani 6,5, Superficie catastale 119 mq, superficie escluse aree scoperte 108 mq R.C. 436,41,

Garage e cantina, al Foglio 19, part. 930 sub 2, via dei Prati Fioriti, P. S1, Catg. C/6, Cl. 3, consistenza mq 54, Superficie catastale 50 mq, R.C. € 64,14.

Catasto Terreni

Corte esclusiva Foglio 19, part. 905, Ente Urbano, superficie 0.00.56 Ha ;

Beni Condominiali - Pro quota – Comune di Magione

Catasto Fabbricati

Fg. 19 part. 909 Piani S1-T Bene comune non censibile (corte) a tutti i subalterni delle particelle 930 e 931

Catasto Terreni

Fg. 19 part. 909 Ente Urbano, superficie 397 mq. – Unità immobiliare corrispondenti al



catasto fabbricati Fg. 19 part. 909.

Fg. 19 part. 916, qualità se. Arb, cl 2, superf. 203 mq, R. D. € 0,89 e R.A. € 0,94.

LOTTO n. 2: beni siti in via Prati Fioriti snc, loc. RONDOLINA Magione -Diritti di piena proprietà della Società Omissis con sede in Napoli su di una porzione cielo terra di un edificio di maggiore consistenza adibito a civile abitazione al grezzo avanzato con annessa corte esclusiva -tipologia villetta a schiera - con ingresso autonomo disposto su due piani fuori terra, un piano seminterrato destinato a garage e cantina oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti, spazi, impianti comuni dell'edificio ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del C.C..

L'unità abitativa è composta di:

una zona giorno divisa in ingresso-soggiorno-pranzo, cucina, bagno con antibagno oltre il vano scale balcone e tettoia ed

zona notte divisa in disimpegno, due camere, uno studio, un bagno ed un balcone.

Identificazione catastale dei beni siti in Comune di Magione

Catasto Fabbricati

Unità immobiliare residenziale Foglio 19, part. 911 e part. 931 sub 7 (graffate), via dei Prati Fioriti, P. T-1, cat. A/2, Cl. 3, vani 6,5, Superficie catastale 116 mq, superficie escluse aree scoperte 107 mq R.C. 436,41,

Garage e cantina, al Foglio 19, part. 931 sub 2, via dei Prati Fioriti, P. S1, Catg. C/6, Cl. 3, consistenza mq 54, Superficie catastale 49 mq, R.C. € 64,14.

Catasto Terreni

Corte esclusiva Foglio 19, part. 905, Ente Urbano, superficie 0.00.36 Ha ;

Beni Condominiali - Pro quota – Comune di Magione

Catasto Fabbricati

Fg. 19 part. 909 Piani S1-T Bene comune non censibile (corte) a tutti i subalterni delle particelle 930 e 931

Catasto Terreni



Fg. 19 part. 909 Ente Urbano, superficie 397 mq. – Unità immobiliare corrispondenti al catasto fabbricati Fg. 19 part. 909.

Fg. 19 part. 961 Ente Urbano, superficie 593 mq non c'è corrispondenza al C.F.

Fg. 19 part. 916, qualità se. Arb, cl 2, superf. 203 mq, R. D. € 0,89 e R.A. € 0,94.

LOTTO n. 3: beni siti in via Prati Fioriti snc, loc. RONDOLINA Magione -Diritti di piena proprietà della Società Ommissis con sede in Napoli su di una porzione cielo terra di un edificio di maggiore consistenza adibito a civile abitazione al grezzo avanzato con annessa corte esclusiva -tipologia villetta a schiera - con ingresso autonomo disposto su tre piani fuori terra, un piano seminterrato destinato a garage e cantina oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti, spazi, impianti comuni dell'edificio ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del C.C..

L'unità abitativa è composta da:

una zona giorno divisa in ingresso-soggiorno-pranzo, cucina, bagno con antibagno, il vano scale, un balcone e una tettoia,

una zona notte divisa in disimpegno, due camere, un bagno, vano scale e un balcone, un piano secondo diviso disimpegno, vano scale, in locale soffitta, locale stenditoio e locale lavatoio.

Tutti i piani sono collegati da una scala interna.

Identificazione catastale **dei beni siti in Comune di Magione**

Unità immobiliare residenziale Foglio 19, part. 912 e part. 931 sub 8 (graffate), via dei Prati Fioriti, P. T-1-2,cat. A/2, Cl. 3, vani 8, Superficie catastale 146 mq, superficie escluse aree scoperte 138 mq R.C. 537,12,

Garage e cantina, al Foglio 19, part. 931 sub 3, via dei Prati Fioriti, P. S1,Catg. C/6, Cl. 3, consistenza mq 54, Superficie catastale 49 mq, R.C. € 64,14.

Catasto Terreni - Comune di Magione

Corte esclusiva Foglio 19, part. 912, Ente Urbano, superficie 0.00.36 Ha ;

Beni Condominiali - Pro quota – Comune di Magione



Catasto Fabbricati

Fg. 19 part. 909 Piani S1-T Bene comune non censibile (corte) a tutti i subalterni delle particelle 930 e 931

Catasto Terreni

Fg. 19 part. 909 Ente Urbano, superficie 397 mq. – Unità immobiliare corrispondenti al catasto fabbricati Fg. 19 part. 909.

Fg. 19 part. 961 Ente Urbano, superficie 593 mq non c'è corrispondenza al C.F.

Fg. 19 part. 916, qualità se. Arb, cl 2, superf. 203 mq, R. D. € 0,89 e R.A. € 0,94.

LOTTO n. 4: beni siti in via Prati Fioriti snc, loc. RONDOLINA Magione -Diritti di piena proprietà della Società Omissis con sede in Napoli su di una porzione cielo terra di un edificio di maggiore consistenza adibito a civile abitazione allo stato grezzo avanzato con annessa corte esclusiva -tipologia villetta a schiera - con ingresso autonomo disposto su tre piani fuori terra, un piano seminterrato destinato a garage e cantina oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti, spazi, impianti comuni dell'edificio ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del C.C..

L'unità abitativa è composta d:

una zona giorno divisa in ingresso-soggiorno-pranzo, cucina, bagno con antibagno, il vano scale, un balcone ed una tettoia

una zona notte divisa in disimpegno, due camere, un bagno, vano scale e un balcone, un piano secondo diviso disimpegno, vano scale, in locale soffitta, locale stenditoio e locale lavatoio.

Tutti i piani sono collegati da una scala interna.

Identificazione catastale dei beni siti in Comune di Magione

Unità immobiliare residenziale Foglio 19, part. 913 e part. 931 sub 9 (graffate), via dei Prati Fioriti, P. T-1-2, cat. A/2, Cl. 3, vani 8, Superficie catastale 147 mq, superficie escluse aree scoperte 139 mq R.C. 537,12,



Garage e cantina, al Foglio 19, part. 931 sub 4, via dei Prati Fioriti, P. S1, Catg. C/6, Cl. 3, consistenza mq 54, Superficie catastale 49 mq, R.C. € 64,14.

Catasto Terreni

Corte esclusiva Foglio 19, part. 913, Ente Urbano, superficie 0.00.36 Ha ;

Beni Condominiali - Pro quota – Comune di Magione

Catasto Fabbricati

Fg. 19 part. 909 Piani S1-T Bene comune non censibile (corte) a tutti i subalterni delle particelle 930 e 931

Catasto Terreni

Fg. 19 part. 909 Ente Urbano, superficie 397 mq. – Unità immobiliare corrispondenti al catasto fabbricati Fg. 19 part. 909.

Fg. 19 part. 961 Ente Urbano, superficie 593 mq non c'è corrispondenza al C.F.

Fg. 19 part. 916, qualità se. Arb, cl 2, superf. 203 mq, R. D. € 0,89 e R.A. € 0,94.

LOTTO n. 5: beni siti in via dei Prati Fioriti snc, loc. RONDOLINA **Magione** -Diritti di piena proprietà della Società Omisis con sede in Napoli su di una porzione cielo terra di un edificio di maggiore consistenza adibito a civile abitazione allo stato grezzo avanzato con annessa corte esclusiva -tipologia villetta a schiera - con ingresso autonomo disposto su due piani fuori terra, un piano seminterrato destinato a garage e cantina oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti, spazi, impianti comuni dell'edificio ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del C.C..

L'unità abitativa è composta d:

una zona giorno divisa in ingresso-soggiorno-pranzo, cucina, bagno con antibagno, il vano scale, un balcone e una tettoia,

zona notte divisa in disimpegno, due camere, uno studio, un bagno e un balcone.

Tutti i piani sono collegati da una scala interna.

Identificazione catastale **dei beni siti in Comune di Magione**



Unità immobiliare residenziale Foglio 19, part. 927 e part. 924 sub 7 (graffate), via dei Prati Fioriti, P. T-1, cat. A/2, Cl. 3, vani 6,5, Superficie catastale 116 mq, superficie escluse aree scoperte 107 mq R.C. 436,41

Garage e cantina, al Foglio 19, part. 924 sub 2, via dei Prati Fioriti, P. S1, Catg. C/6, Cl. 3, consistenza mq 54, Superficie catastale 48 mq, R.C. € 64,14.

Catasto Terreni -

Corte esclusiva Foglio 19, part. 927, Ente Urbano, superficie 0.00.37 Ha.

Beni Condominiali - Pro quota - Comune di Magione

Catasto Fabbricati

Fg. 19 part. 923 Piani S1-T Bene comune non censibile (corte) a tutti i subalterni delle particelle 924 e 917

Catasto Terreni

Fg. 19 part. 923 Ente Urbano, superficie 302 mq. – Unità immobiliare corrispondenti al catasto fabbricati Fg. 19 part. 923.

Fg. 19 part. 961 Ente Urbano, superficie 593 mq non c'è corrispondenza al C.F.

Fg. 19 part. 916, qualità se. Arb, cl 2, superf. 203 mq, R. D. € 0,89 e R.A. € 0,94.

12. Descrizione analitica del bene costituenti i lotti

In questo paragrafo verranno descritte le unità immobiliari di proprietà della Soc. Omissis. Le cinque unità immobiliare oggetto di pignoramento insistono nel complesso edilizio residenziale realizzato nei primi anni 2000 e denominato Lottizzazione RONDOLINA – Lotto n. 6 costituito da tre blocchi distinti plurifamiliari denominati 6/a, 6/b e 6/c ed è ricompreso in area sottoposta a piano attuativo di lottizzazione approvato originariamente con Delibera n. 126 del 24.10.1991 e successive varianti approvate con Delibera C.C. n. 36 del 22.05.1998 e Delibera C.c n. 66 del 25.10.2011.

Attualmente il complesso insiste in Zona "C" ovvero zona prevalentemente residenziale di espansione sulla base della variante al P.R.G.

Nello specifico gli immobili in oggetto insistono nei blocchi 6/a e 6/b. I blocchi 6/a e 6/b



presentano tra loro una doppia simmetria sia rispetto all'asse longitudinale che li trasversale. Praticamente ogni blocco ha una forma a U che si fronteggiano. Internamente ai due blocchi si ha la corte condominiale il cui accesso è garantito da quattro ingressi ortogonalmente tra loro. Ogni blocco è costituito da dieci unità abitative cielo terra con ingresso autonomo e corte esclusiva; l'ingresso alla corte esclusiva delle unità immobiliari si ha dai prospetti esterni con esposizione ovest o est.

Nel blocco 6/a troviamo quattro delle cinque unità immobiliare pignorate mentre nel blocco 6/b troviamo la quinta unità.

Tutte le u. i. pignorate sono al grezzo avanzato, è da segnalare però che l'u.i. identificata al C.F. al Fg. 19 part. 930 sub 7 graffata alla part. 905 ha un grado di finitura leggermente migliore rispetto alle altre.

L'accesso ai blocchi 6/a e 6/b della lottizzazione avviene dalla strada di lottizzazione con accesso a sua volta dalla SP 143.

La lottizzazione è prossima a Magione e quindi la zona è ben servita.

Gli edifici dei diversi blocchi presentano le seguenti caratteristiche:

struttura portante in calcestruzzo armato, tamponatura in laterizio, pareti esterne intonate e tinteggiate, i solai interpiano in latero-cemento con pignatte di alleggerimento, il solaio di copertura è del tipo a capanna e presenta la struttura portante in travi di legno lamellare con tavolato, manto di copertura in tegole portoghesi, i canali di gronda e i discendenti sono in rame.

Le finiture esterne e la delimitazione delle aree condominiali con marciapiedi lato ovest sono stati ultimati così come la superficie condominiale interna, che dà l'accesso ai garage dei blocchi 6/a e 6/b, risultano asfaltate, mentre la via d'accesso condominiale alle corti esclusive delle u.i. della particella 931 risulta invece ancora da asfaltare.

Le u.i. dei diversi blocchi si elevano di 2 o 3 piano fuori terra oltre il piano primo sottostrada.

Per i criteri di calcolo della superficie commerciale delle unità residenziali, non essendo



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

1. 100 % della superficie calpestabile,
2. 100% della superficie delle pareti portanti esterne e non portanti fino ad un massimo di 50 cm di spessore,
3. 50 % della superficie delle pareti in comunione con confinanti e comunque fino ad uno spessore massimo di 25 cm perimetrali.
4. Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliari con accesso diretto dalla stessa come ad esempio soffitte, fondi, cantine, ecc. pari al 50% della superficie avente altezza uguale o maggiore di 1,50 mt.
5. Pertinenze esclusive ad ornamento dell'unità immobiliare per esempio: balconi, terrazzi, ecc. qualora comunicanti con vani principali o vani accessori nella misura del 30% fino ad un massimo di 25 mq e nella misura del 10 % per la quota eccedente.
6. Pertinenze esclusive ad ornamento dell'unità abitativa ovvero giardino: pari al 10 % fino alla superficie dell'unità immobiliare e al 2% per la superficie eccedente
7. Ove esistente un elemento di collegamento interno per i diversi piani verrà computato una sola volta in misura pari alla sua proiezione orizzontale.

Segue la descrizione analitica delle cinque u.i. oggetto di valutazione.

Le foto delle unità immobiliari costituiscono un allegato alla presente relazione tecnica di stima e ne fanno parte integrante.

LOTTO n. 1. UNITÀ IMMOBILIARE - via Mario Fanelli Snc – Loc. Rondolina – Magione

C.F. Fg. 19 part. 930 sub 7 graffata alla Fg. 19, Part. 905 e Fg. 19 part. 930 sub 2.



Piena proprietà su di una porzione immobiliare ad uso residenziale al grezzo avanzato ubicata in un complesso di edifici a schiera cielo-terra (blocco 6/a) che si eleva di due piani fuori terra oltre il piano seminterrato. L'immobile ha un ingresso autonomo dalla corte di proprietà esclusiva lato ovest dell'edificio, un garage con accesso dalla corte condominiale interna oltre proporzionali diritti di comproprietà sulle parti, spazi, impianti comuni del complesso immobiliare.

L'immobile è diviso in:

zona giorno con: ingresso-soggiorno, cucina, wc e antiwc, vano scale, un piccolo balcone oltre una tettoia e una piccola rata di terreno da destinare a giardino

zona notte con: disimpegno, due camere, uno studio, un bagno, vano scala ed una balcone.

L'ingresso al piano terra dell'appartamento si ha dalla corte esclusiva, l'ingresso è protetto da una tettoia che risulta pavimentata con mattonelle antigelive. La tettoia è realizzata con travi in legno lamellare e tavolato (foto n. 10). La rata di terreno esclusivo è delimitato da muretti di recinzioni. L'accesso alla corte esclusiva avviene a mezzo di cancello pedonale che dà direttamente sulla via pubblica (foto n. 1 e 2).

Le caratteristiche intrinseche dell'appartamento sono (foto n. 3, 5 e 6):

pareti intonacate

pavimento in gress porcellanato o parquet (zona notte)

battiscopa presente solo in alcune zone

infissi e finestre in legno con vetro camera,

persiane in legno,

soglie delle finestre in trani,

porte interne non presenti,

portoncino d'ingresso non presente (ingresso protetto da una persiana in legno),

parete servita dell'angolo cottura rivestita con piastrelle.

L'impianto elettrico è sottotraccia da completare, fili sono passati, mancano i frutti ed i



quadri elettrici

l'impianto idrico sottotraccia è da completare

l'impianto termo-sanitario è da completare, mancano la caldaia ed alcuni radiatori.

L'allaccio della caldaia è previsto nel balcone del primo piano (foto n. 9).

I diversi piani sono collegati tra loro da una scala interna i cui gradini hanno alzata e pedata in rivestiti in trani (foto n.4).

Il piano primo all'attualità ha i locali mansardati con i solai a vista in legno realizzato con travi in legno lamellare e tavolato. Nei i grafici di progetto del **PdC in sanatoria n. PC/17/072 sono presenti solai strutturali orizzontali a 2,70 mt.**

I balconi sono due: il primo al piano terra ha l'accesso dalla cucina ed il secondo al piano primo ha l'accesso da una camera. I balconi presentano il pavimento in gress e la ringhiera in acciaio zincato

I balconi presentano il pavimento in gress e la ringhiera in acciaio zincato (foto n. 2).

I bagni dell'u.i. sono due ed ambedue sono provvisti di finestra.

Il primo bagno ha l'accesso dal soggiorno del piano terra ed ha un antibagno. Le caratteristiche sono le seguenti: pavimento in gress porcellanato così come le pareti rivestite per un'altezza di circa 2,05 mt, manca la porta, l'impianto elettrico idrico-sanitario e di riscaldamento sono sottotraccia, radiatore e sanitari sono presenti (foto n.7).

Con accesso dal disimpegno della zona notte si apre il bagno del piano primo. Le caratteristiche sono le seguenti: pavimento in gress porcellanato così come le pareti rivestite per un'altezza di circa 2,15 mt, manca la porta, l'impianto elettrico, idrico-sanitario sono presenti, gli sanitari sono costituiti da vasca, bidet e wc (foto n.8).

Confini: proprietà condominiale, u.i. censite al C.F. Fg. 19, part. 930 sub 6 graffata con la particella 904, Fg. 19 part. 930 sub 8 graffata alla particella n.906, s.a.

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

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



Piano	Destinazione funzionale	Super. nette mq	Coeff. di ragguaglio	Super. nette ragguagliate mq
Piano terra	Ingresso-soggiorno	22,10	1	22,10
Cucina	Cucina	9,83	1	9,83
Piano terra	Wc con antiwc	3,84	1	3,84
Piano terra	Vano scala	4,08	1	4,08
Piano terra	Balcone	4,16	0,30	1,25
Piano terra	Tettoia	6,66	0,30	2,00
Piano primo	Bagno	3,99	1	3,99
Piano Primo	disimpegno	8,19	1	8,19
Piano Primo	Camera	13,30	1	13,30
Piano Primo	Camera	9,40	1	9,40
Piano Primo	Studio	8,94	1	8,94
Piano Primo	Balcone	3,00	0,30	0,90
Piano terra	Giardino	39,05	0,10/0,02	3,90

Super. netta dell'appartamento del P. Terra e P. Primo è 83,67 mq, superficie tettoia 6,66 mq, superficie complessiva dei due balconi 7,16 mq, superficie catastale rata d terreno esclusivo 56 mq reale libera 39 mq. Altezza solaio del piano terra 2,70 mt. Altezza attuale del piano primo massima 4,90 al tavolato e altezza minima 3,35 mt al tavolato, altezza prevista nel titolo abilitativo in sanatoria 2,70 mt.

Superficie netta ragguagliata 91,72 mq circa.

Superficie Commerciale, ai sensi del D.P.R. 138/98 al lordo dei muri portanti e dei tramezzi, **108,00 mq circa.**

Stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo e principali opere

Lo stato di abbandono dei luoghi renderanno necessario una pulizia dei locali. Inoltre si ricorda che l'u.i. è al grezzo avanzato, segue l'elenco di alcuni dei lavori che devono essere eseguiti a titolo esemplificativo: gli impianti elettrico, idrico-sanitario e termico sono da completare, sono da realizzare i solai al piano primo nel rispetto dei grafici di progetto del PdC in sanatoria n. PC/17/072, il parquet è in alcuni punti ammalorato, la porta d'ingresso così come le porte interne mancano, il parapetto della rampa delle



scale interne è da realizzare, è da ripristinare la muratura interna in alcuni punti al piano primo, ecc

Si fa presente che sui beni facenti parte di questo lotto gravano delle prescrizioni previste nel titolo abilitativo PdC in sanatoria n. PC/17/072 e nel provvedimento rilasciato ai fini paesaggistici n. AP/14/200 che comprendono, nel caso specifico, la realizzazione della fondellatura al piano seminterrato a delimitazione dell'intercapedine igienica tra il terrapieno e la cantina,

Garage – Cantina

Si entra nel garage dalla corte condominiale interna C.F. part. 909 del Fg. 19 e dal garage si accede alla cantina e da qui con la scala interna si arriva all'appartamento (foto n. 11).

Il garage e la cantina presentano: il pavimento in piastrelle in gress, le pareti sono intonacate, l'impianto elettrico è da completare. La porta d'accesso è di tipo basculante in lamiera d'acciaio zincato (foto n. 12 e 13).

Confini: parti condominiali, C.F. Fg. 19 part.930 sub1 e Fg. 10 part. 930 sub 3.s.a.

Superficie utile del garage circa 25,00 mq, cantina superficie utile circa 19,10 mq, intercapedine da realizzare 9.30 mq circa oltre il vano scala 5,10 mq circa. Superficie commerciale totale , ai sensi del D.P.R. 138/98, **50,00 mq** escluso intercapedine, altezza del locale 2,30 mt.

Parti condominiali

La proprietà condominiale comprende quanto previsto dall'art. 1117 del c.c. con particolare riferimento alla superficie pertinenziale condominiale, le vie d'accesso di lottizzazione alle u.i. (C.F. fg. 19 part.961).

LOTTO n. 2. UNITÀ IMMOBILIARE - via dei Prati Fioriti Snc – Loc. Rondolina – Magione C.F. Fg. 19 part. 931 sub 7 graffata alla Fg. 19, Part. 911 e Fg. 19 part. 931 sub 2.

Piena proprietà su di una porzione immobiliare ad uso residenziale al grezzo avanzato ubicata in un complesso di edifici a schiera cielo-terra che si eleva di due piani fuori terra



oltre il piano seminterrato. L'immobile ha un ingresso autonomo dalla corte di proprietà esclusiva lato est dell'edificio, un garage con accesso dalla corte condominiale interna oltre proporzionali diritti di comproprietà sulle parti, spazi, impianti comuni del complesso immobiliare (foto n. 1 e 2).

L'immobile è diviso in (foto n. 4, 5, 7 e 8):

zona giorno con: ingresso-soggiorno, cucina, wc e antiwc, vano scale, un balcone oltre una tettoia e una piccola rata di terreno da destinare a giardino

zona notte con: disimpegno, due camere, uno studio, un bagno, vano scale ed una balcone.

L'ingresso al piano terra dell'appartamento si ha dalla corte esclusiva, l'ingresso è protetto da una tettoia che risulta pavimentata con mattonelle antigelive, La tettoia è realizzata con travi in legno lamellare e tavolato. La rata di terreno esclusivo è delimitato da muretti di recinzioni. L'accesso alla corte esclusiva avviene a mezzo di cancello pedonale che dà direttamente sulla strada di lottizzazione (foto n. 3).

Le caratteristiche intrinseche dell'appartamento sono:

pareti intonacate

pavimento in gress porcellanato (zona giorno) e parquet (zona notte)

battiscopa presente solo nella zona giorno

infissi e finestre mancanti,

persiane mancanti,

soglie delle finestre in trani,

porte interne non presenti,

portoncino d'ingresso non presente ,

parete servita dell'angolo cottura rivestita con piastrelle.

L'impianto elettrico è sottotraccia da completare, fili sono passati, mancano i frutti ed i quadri elettrici,

l'impianto idrico sottotraccia è da completare,



l'impianto termo-sanitario è da completare, mancano la caldaia ed i radiatori. L'allaccio della caldaia è previsto nel balcone del primo piano.

Il piano primo ha i locali mansardati con i solai a vista in legno realizzato con travi in legno lamellare e tavolato, mentre i grafici di progetto del **PdC in sanatoria n. PC/17/072 riportano solai strutturali orizzontali a 2,70 mt.**

L'u.i. presenta una canna fumaria.

I diversi piani sono collegati tra loro da una scala interna i cui gradini hanno alzata e pedata in rivestiti in trani (foto n.6).

I balconi sono due: il primo al piano terra ha l'accesso dalla cucina ed il secondo al piano primo ha l'accesso da una camera. I balconi presentano il pavimento in gress e la ringhiera in acciaio zincato (foto n.3).

I bagni dell'u.i. sono due ed ambedue sono provvisti di finestra.

Il primo bagno ha l'accesso dal soggiorno del piano terra ed ha un antibagno. Le caratteristiche sono le seguenti: pavimento e rivestimento assente, manca la porta, l'impianto elettrico idrico-sanitario e di riscaldamento sono sottotraccia e sono da ultimare, radiatore e sanitari non presenti (foto n.9).

Con accesso dal disimpegno della zona notte si apre il bagno del piano primo. Le caratteristiche sono le seguenti: pavimento e rivestimento assente, manca la porta, l'impianto elettrico, idrico-sanitario sono da ultimare, gli sanitari sono costituiti da vasca, bidet e wc(foto n.10) .

Confini: proprietà condominiale, u.i. censite al C.F. Fg. 19, part. 931 sub 6 graffata con la particella 910, residua proprietà esecutati, s.a.

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

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

Piano	Destinazione funzionale	Super. nette mq	Coeff. di ragguaglio	Super. nette ragguagliate mq
Piano terra	Ingresso-soggiorno	22,47	1	22,47



Cucina	Cucina	10,27	1	10,27
Piano terra	Wc con antiwc	4,17	1	4,17
Piano terra	Vano scala	4,05	1	4,05
Piano terra	Balcone	3,69	0,30	1,11
Piano terra	Tettoia	8,00	0,30	2,40
Piano Primo	Bagno	4,61	1	4,61
Piano Primo	disimpegno	6,68	1	6,68
Piano Primo	Camera	14,44	1	14,44
Piano Primo	Camera	9,67	1	9,67
Piano Primo	Studio	8,40	1	8,40
Piano Primo	Balcone	2,94	0,30	0,88
Piano terra	Giardino	31,40	0,10/0,02	3,14

Super. netta dell'appartamento del P. Terra e P. Primo è 84.76 mq, superficie tettoia 8,00 mq, superficie complessiva dei due balconi 6,63 mq, superficie catastale rata d terreno esclusivo 36 mq reale libera 31,40 mq. Altezza solaio del piano terra 2,70 mt. Altezza attuale del piano primo massima 4,90 al tavolato e altezza minima di 3,34 mt, altezza prevista dal titolo abilitativo in sanatoria 2,70.

Superficie netta ragguagliata 92,29 mq circa.

Superficie Commerciale, ai sensi del D.P.R. 138/98 al lordo dei muri portanti e dei tramezzi, **108,00 mq circa.**

Stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo e principali opere da eseguire

Lo stato di abbandono dei luoghi renderanno necessario una pulizia dei locali. Inoltre si ricorda che l'u.i. è al grezzo avanzato, segue l'elenco di alcuni dei lavori che devono essere eseguiti a titolo esemplificativo: gli impianti elettrico, idrico-sanitario e termico sono da completare, sono da realizzare i solai al piano primo nel rispetto dei grafici di progetto del PdC in sanatoria n. PC/17/072, il parquet è in alcuni punti ammalorato, la porta d'ingresso così come le porte interne gli infissi le finestre e le persiane mancano, il parapetto della rampa delle scale interne è da realizzare, ecc.

Si fa presente che sui beni facenti parte di questo lotto gravano delle prescrizioni previste



nel titolo abilitativo PdC in sanatoria n. PC/17/072 e nel provvedimento rilasciato ai fini paesaggistici n. AP/14/200 che vengono di seguito elencate: ripristino della fondellatura al piano seminterrato a delimitazione dell'intercapedine igienica tra il terrapieno e la cantina, inoltre dovrà essere riportato il terreno per adeguare le quote d'imposta così come previsto negli elaborati progettuali con realizzazione di muretti di contenimento di tale terreno lungo i percorsi di accesso all'abitazione e dovrà essere demolito il portico a protezione dell'ingresso dell'abitazione e ripristinata la tettoia prevista nei progetti approvati. La realizzazione di tali opere saranno a carico dell'acquirente.

Garage – Cantina

Si entra nel garage dalla corte condominiale interna C.F. part. 909 del Fg. 19 e dal garage si accede alla cantina e da qui con la scala interna si arriva all'appartamento . (foto n. 12).

Il garage e la cantina presentano: il pavimento in piastrelle in gress, le pareti sono intonacate, l'impianto elettrico è da completare. La porta d'accesso è di tipo basculante in lamiera d'acciaio zincato (foto n. 13 e 14). Il garage è pieno di mobili e masserizie.

Superficie utile del garage circa 26,50 mq, cantina superficie utile circa 18,10 mq, intercapedine da realizzare 8,30 mq circa oltre il vano scala 5,10 mq circa. Superficie commerciale totale , ai sensi del D.P.R. 138/98, **50,00 mq** escluso intercapedine, altezza del locale 2,30 mt.

Confini: parti condominiali, C.F. Fg. 19 part.931 sub1 e Fg. 10 part. 931 sub 3, s.a..

Parti condominiali

La proprietà condominiale comprende quanto previsto dall'art. 1117 del c.c. con particolare riferimento alla superficie pertinenziale condominiale, le vie d'accesso di lottizzazione alle u.i. come ad esempio C.T. Fg. 19 part.961).

LOTTO n. 3. UNITÀ IMMOBILIARE Corpo 6/a - via dei Prati Fioriti Snc – Loc. Rondolina – Magione C.F. Fg. 19 part. 931 sub 8 graffata alla Fg. 19, Part. 912 e Fg. 19 part. 931 sub 3.



Piena proprietà su di una porzione immobiliare ad uso residenziale al grezzo avanzato ubicata in un complesso di edifici a schiera cielo-terra che si eleva di tre piani fuori terra oltre il piano seminterrato. L'immobile ha un ingresso autonomo dalla corte di proprietà esclusiva lato est dell'edificio, un garage con accesso dalla corte condominiale interna oltre proporzionali diritti di comproprietà sulle parti, spazi, impianti comuni del complesso immobiliare.

L'immobile è diviso in:

zona giorno con: ingresso-soggiorno, cucina, antiwc e wc, vano scale, un balcone oltre una tettoia e una piccola rata di terreno da destinare a giardino

zona notte con: disimpegno, due camere, un bagno, un vano scale ed una balcone

zona sottotetto: disimpegno, stenditoio, soffitta, lavatoio e vano scale.

L'ingresso al piano terra dell'appartamento si ha dalla corte esclusiva, l'ingresso è protetto da una tettoia che risulta pavimentata con mattonelle antigelive, La tettoia è realizzata con travi in legno lamellare e tavolato. La rata di terreno esclusivo è delimitato da muretti di recinzioni. L'accesso alla corte esclusiva avviene a mezzo di cancello pedonale che dà direttamente sulla strada di lottizzazione condominiale (foto n. 1, 2 e 3).

Le caratteristiche intrinseche dell'appartamento sono (foto n. 5, 6, 7, 8,9, 10 e 11):

pareti intonacate

pavimento in gress porcellanato nella zona giorno e parquet nella zona notte e zona sottotetto,

parete servita della cucina rivestita con piastrelle,

battiscopa presente solo nella zona giorno

infissi presenti solo al piano sottotetto e mancanti nel resto dell'u.i.,

finestre mancanti e persiane mancanti,

soglie delle finestre in trani,

porte interne mancanti,



portoncino d'ingresso mancante,

parete servita dell'angolo cottura rivestita con piastrelle

presenza di una canna fumaria nel soggiorno.

L'impianto elettrico è sottotraccia da completare, fili sono passati quasi ovunque salvo al piano sottotetto, mancano i frutti ed i quadri elettrici,

l'impianto idrico sottotraccia è da completare,

l'impianto termo-sanitario è da completare, mancano la caldaia ed i radiatori.

L'allaccio della caldaia è previsto nel balcone del primo piano.

Il piano secondo ha i locali mansardati con i solai a vista in legno realizzato con travi in legno lamellare e tavolato, mentre i grafici di progetto del **PdC in sanatoria n. PC/17/072 riportano solai strutturali parzialmente orizzontali con altezza massima 2,70 mt.**

I diversi piani sono collegati tra loro da una scala interna i cui gradini hanno alzata e pedata in rivestiti in trani (foto n. 12).

I balconi sono due: il primo al piano terra con accesso dalla cucina ed il secondo al piano primo con accesso da una camera. I balconi presentano il pavimento in gress e la ringhiera in acciaio zincato (foto n.4).

I bagni dell'u.i. sono due ed ambedue sono provvisti di finestra.

Il primo bagno ha l'accesso dal soggiorno del piano terra ed ha un antibagno. Le caratteristiche sono le seguenti: pavimento e rivestimento in piastrelle in ceramica/gress porcellanato, manca la porta, l'impianto elettrico idrico-sanitario e di riscaldamento sono sottotraccia e sono da ultimare, radiatore e sanitari non presenti.

Con accesso dal disimpegno della zona notte si apre il bagno del piano primo. Le caratteristiche sono le seguenti: pavimento e rivestimento assente, manca la porta, l'impianto elettrico, idrico-sanitario sono da ultimare, l'unico sanitario è costituito dalla vasca.

Al piano sottotetto è presente un locale lavatoio ovvero lavanderia privo di finestra, con pavimento in gress porcellanato, rivestimenti alle pareti non presenti, manca la porta,



l'impianto elettrico, idrico-sanitario sono da ultimare, l'unico sanitario è costituito dalla piatto doccia.

Confini: proprietà condominiale, residua proprietà esecutati, s.a.

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

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

Piano	Destinazione funzionale	Super. nette mq	Coeff. di ragguaglio	Super. nette ragguagliate mq
Piano Terra	Ingresso-soggiorno	22,70	1	22,70
Piano Terra	Cucina	10,31	1	10,31
Piano Terra	Wc con antiwc	4,10	1	4,10
Piano Terra	Vano scala	5,40	1	5,40
Piano Terra	Balcone	3,90	0,30	1,17
Piano Terra	Tettoia	8,11	0,30	2,43
Piano primo	Bagno	6,08	1	6,08
Piano Primo	disimpegno	7,98	1	7,98
Piano Primo	Camera	13,30	1	13,30
Piano Primo	Camera	14,74	1	14,74
Piano Primo	Balcone	3,82	0,30	1,15
Piano Secondo	Stenditoio	17,90	0,50	8,95
Piano Secondo	Lavatoio	4,85	0,50	2,43
Piano Secondo	Soffitta	17,20	0,50	8,60
Piano Secondo	Disimpegno	2,54	0,50	1,27
Piano terra	Giardino	30,35	0,10/0,02	3,14

Super. netta dell'appartamento del P. Terra e P. Primo è 84,61 mq, super. netta dei locali del piano secondo pari a 42,49 mq, superficie tettoia circa 8,11 mq, superficie complessiva dei due balconi circa 7,72 mq, superficie catastale rata d terreno esclusivo 36 mq reale libera 30,35 mq. Altezza solaio del piano terra e primo 2,70 mt. Altezza del piano sottotetto attuale al tavolato massima 3,60 mt e minima 1,77 mt, altezza prevista nel titolo abilitativo a sanatoria minima 1,77 mt e massima 2,70mt,



Superficie netta ragguagliata 113,75 mq circa.

Superficie Commerciale, ai sensi del D.P.R. 138/98 al lordo dei muri portanti e dei tramezzi, **137,00 mq circa.**

Stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo e principali opere da eseguire

Lo stato di abbandono dei luoghi renderanno necessario una pulizia dei locali. Inoltre si ricorda che l'u.i. è al grezzo avanzato, segue l'elenco di alcuni dei lavori che devono essere eseguiti a titolo esemplificativo: gli impianti elettrico, idrico-sanitario e termico sono da completare, sono da realizzare i solai al piano secondo nel rispetto dei grafici di progetto del PdC in sanatoria n. PC/17/072, il parquet è in alcuni punti ammalorato, la porta d'ingresso così come le porte interne gli infissi le finestre e le persiane mancano, il parapetto della rampa delle scale interne è da realizzare, ecc.

Si fa presente che sui beni facenti parte di questo lotto gravano delle prescrizioni previste nel titolo abilitativo PdC in sanatoria n. PC/17/072 e nel provvedimento rilasciato ai fini paesaggistici n. AP/14/200 che vengono di seguito elencate: ripristino della fondellatura al piano seminterrato a delimitazione dell'intercapedine igienica tra il terrapieno e la cantina, inoltre dovrà essere riportato il terreno per adeguare le quote d'imposta così come previsto negli elaborati progettuali con realizzazione di muretti di contenimento di tale terreno lungo i percorsi di accesso all'abitazione e dovrà essere demolito il portico a protezione dell'ingresso dell'abitazione e ripristinata la tettoia prevista nei progetti approvati. La realizzazione di tali opere saranno a carico dell'acquirente.

Garage – Cantina

Si entra nel garage dalla corte condominiale interna C.F. part. 909 del Fg. 19 e dal garage si accede alla cantina e da qui con la scala interna si arriva all'appartamento . (foto n. 14).

Il garage e la cantina presentano: il pavimento in piastrelle in gress, le pareti sono intonacate, l'impianto elettrico è da completare. La porta d'accesso è di tipo basculante in lamiera d'acciaio zincato (foto n. 15 e 16). Nel garage sono stati ricoverati



dei mobili e masserizie da smaltire.

Superficie utile del garage circa 27,89 mq, cantina superficie utile circa 17,71 mq, intercapedine da realizzare 8.30 mq circa oltre il vano scala 5,10 mq circa. Superficie commerciale totale , ai sensi del D.P.R. 138/98, **50,00 mq** escluso intercapedine, altezza del locale 2,30 mt.

Confini: parti condominiali, residua proprietà esecutata, .s.a.

Parti condominiali

La proprietà condominiale comprende quanto previsto dall'art. 1117 del c.c. con particolare riferimento alla superficie pertinenziale condominiale, le vie d'accesso di lottizzazione alle u.i. come ad esempio C.t. fg. 19 part.961.

LOTTO n. 4. UNITÀ IMMOBILIARE Corpo 6/a - via dei Prati Fioriti Snc – Loc. Rondolina – Magione C.F. Fg. 19 part. 931 sub 9 graffata alla Fg. 19, Part. 913 e Fg. 19 part. 931 sub 4.

Piena proprietà su di una porzione immobiliare ad uso residenziale al grezzo avanzato ubicata in un complesso di edifici a schiera cielo-terra che si eleva di tre piani fuori terra oltre il piano seminterrato. L'immobile ha l'ingresso autonomo dalla corte di proprietà esclusiva lato est dell'edificio, un garage con accesso dalla corte condominiale interna oltre proporzionali diritti di comproprietà sulle parti, spazi, impianti comuni del complesso immobiliare.

L'unità immobiliare è divisa in:

Piano terra zona giorno con: ingresso-soggiorno, cucina, antiwc e wc, vano scale, un balcone oltre una tettoia e una piccola rata di terreno da destinare a giardino

zona notte con: disimpegno, due camere, un bagno, un vano scale ed una balcone

zona sottotetto: disimpegno, stenditoio, soffitta, lavatoio, vano scale.

L'ingresso al piano terra dell'appartamento si ha dalla corte esclusiva, l'ingresso è protetto da una tettoia che risulta pavimentata con mattonelle antigelive, La tettoia è realizzata con travi in legno lamellare e tavolato. La rata di terreno esclusivo è delimitato da muretti di recinzioni. L'accesso alla corte esclusiva avviene a mezzo di cancello



pedonale che dà direttamente sulla di lottizzazione strada condominiale (foto n. 1, 2 e 3).

I diversi piani sono collegati tra loro da una scala interna da ultimare i cui gradini hanno alzata e pedata rivestiti in trani (foto n. 12.

Le caratteristiche intrinseche dell'appartamento sono (foto n.5, 6, 7, 8, 9, 10, e 11) :

pareti intonacate

pavimento in gress porcellanato nella zona giorno e parquet nella zona notte e nella zona sottotetto,

parete servita della cucina rivestita con piastrelle,

battiscopa presente solo nella zona giorno

infissi presenti solo al piano sottotetto e mancanti nel resto dell'u.i.,

finestre mancanti e persiane mancanti,

soglie delle finestre in trani,

porte interne mancanti,

portoncino d'ingresso mancante,

parete servita dell'angolo cottura rivestita con piastrelle

presenza di una canna fumaria nel soggiorno.

L'impianto elettrico è sottotraccia da completare, i fili sono parzialmente passati, mancano i frutti ed i quadri elettrici

L'impianto idrico sottotraccia è da completare

L'impianto termo-sanitario è da completare, mancano la caldaia ed i radiatori.

L'allaccio della caldaia è previsto nel balcone del primo piano.

L'u.i. presenta una canna fumaria.

Il piano secondo ha i locali mansardati con i solai a vista in legno realizzato con travi in legno lamellare e tavolato, mentre i grafici di progetto del **PdC in sanatoria n. PC/17/072 riportano solai strutturali parzialmente orizzontali con altezza massima 2,70 mt.**

I balconi sono due: il primo al piano terra con accesso dalla cucina ed il secondo al



piano primo con accesso da una camera. I balconi presentano il pavimento in gress e la ringhiera in acciaio zincato (foto n. 4).

I bagni dell'u.i. sono due ed ambedue sono provvisti di finestra.

Il primo bagno ha l'accesso dal soggiorno del piano terra ed ha un antibagno. Le caratteristiche sono le seguenti: pavimento e rivestimento in piastelle in ceramica, manca la porta, l'impianto elettrico idrico-sanitario e di riscaldamento sono sottotraccia e sono da ultimare, radiatore e sanitari non presenti.

Con accesso dal disimpegno della zona notte si apre il bagno del piano primo. Le caratteristiche sono le seguenti: pavimento e rivestimento in piastrelle in gress porcellanato, manca la porta, l'impianto elettrico, idrico-sanitario sono da ultimare, l'unico sanitario è costituito dalla vasca (foto n. 14).

Al piano sottotetto è presente un locale lavatoio ovvero lavanderia priva di finestra, con pavimento e rivestimento alle pareti in gress porcellanato, manca la porta, l'impianto elettrico, idrico-sanitario sono da ultimare, l'unico sanitario è costituito dalla piatto doccia.

Confini: proprietà condominiale, residua proprietà eseguiti, u.i. identificata al C.F. al Fg.- 19 part.931 sub10 graffata la Fg. 19 part. 914, s.a.

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

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

Piano	Destinazione funzionale	Super. nette mq	Coeff. di ragguaglio	Super. nette ragguagliate mq
Piano Terra	Ingresso-soggiorno	23,39	1	23,39
Piano Terra	Cucina	10,22	1	10,22
Piano Terra	Wc con antiwc	3,89	1	3,89
Piano Terra	Vano scala	5,18	1	5,18
Piano Terra	Balcone	3,79	0,30	1,14
Piano Terra	Tettoia	8,56	0,30	2,57
Piano Primo	Bagno	6,08	1	6,08



Piano Primo	disimpegno	7,98	1	7,98
Piano Primo	Camera	13,34	1	13,34
Piano Primo	Camera	14,58	1	14,58
Piano Primo	Balcone	3,78	0,30	1,13
Piano Secondo	Stenditoio	17,87	0,50	8,94
Piano Secondo	Lavatoio	4,69	0,50	2,35
Piano Secondo	Soffitta	17,44	0,50	8,72
Piano Secondo	Disimpegno	3,15	0,50	1,58
Piano terra	Giardino	34,65	0,10/0,02	3,47

Super. netta dell'appartamento del P. Terra e P. Primo è 84,66 mq, Super. netta dei locali del piano secondo 43,15 mq, superficie tettoia 8,56 mq, superficie complessiva dei due balconi 7,57mq, superficie catastale rata di terreno esclusivo 36 mq reale libera 34,65 mq. Altezza solaio del piano terra e primo 2,70 mt, altezza attuale minima del piano sottotetto 1,77 mt al tavolato e altezza massima al tavolato 3,57 mt altezza prevista nel titolo abilitativo a sanatoria minima 1,77 mt e massima 2,70mt,

Superficie netta ragguagliata 114,56 mq circa.

Superficie Commerciale, ai sensi del D.P.R. 138/98 al lordo dei muri portanti e dei tramezzi, **139,00 mq circa.**

Stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo e principali opere da eseguire

Lo stato di abbandono dei luoghi renderanno necessario una pulizia dei locali. Inoltre si ricorda che l'u.i. è al grezzo avanzato, segue l'elenco di alcuni dei lavori che devono essere eseguiti a titolo esemplificativo: gli impianti elettrico, idrico-sanitario e termico sono da completare, sono da realizzare i solai al piano secondo nel rispetto dei grafici di progetto del PdC in sanatoria n. PC/17/072, il parquet è in alcuni punti ammalorato, la porta d'ingresso così come le porte interne gli infissi le finestre e le persiane mancano, il parapetto della rampa delle scale interne è da realizzare, ecc.

Si fa presente che sui beni facenti parte di questo lotto gravano delle prescrizioni previste nel titolo abilitativo PdC in sanatoria n. PC/17/072 e nel provvedimento rilasciato ai fini



paesaggistici n. AP/14/200 che vengono di seguito elencate: ripristino della fondellatura al piano seminterrato a delimitazione dell'intercapedine igienica tra il terrapieno e la cantina, inoltre dovrà essere riportato il terreno per adeguare le quote d'imposta così come previsto negli elaborati progettuali con realizzazione di muretti di contenimento di tale terreno lungo i percorsi di accesso all'abitazione e dovrà essere demolito il portico a protezione dell'ingresso dell'abitazione e ripristinata la tettoia prevista nei progetti approvati. La realizzazione di tali opere saranno a carico dell'acquirente

Garage – Cantina

Si entra nel garage dalla corte condominiale interna C.F. part. 909 del Fg. 19 e dal garage si accede alla cantina e da qui con la scala interna si arriva all'appartamento . (foto n. 14).

Il garage e la cantina presentano: il pavimento in piastrelle in gress, le pareti sono parzialmente intonacate, l'impianto elettrico è da completare. La porta d'accesso è di tipo basculante in lamiera d'acciaio zincato (foto n. 15 e 16). Nel garage sono stati ricoverati dei mobili e masserizie da smaltire fatta salva la verifica della presenza dell'infisso e porta d'accesso del piano terra.

Superficie utile del garage circa 25,74 mq, cantina superficie utile circa 17,85 mq, intercapedine da realizzare 8.30 mq circa oltre il vano scala 5,10 mq circa. Superficie commerciale totale , ai sensi del D.P.R. 138/98, **49 mq** escluso intercapedine, altezza del locale 2,30 mt.

Confini: parti condominiali, residua proprietà eseguiti, u.i. identificata al C.F. Fg. 19 part. 931 sub 5, s.a.

Parti condominiali

La proprietà condominiale comprende quanto previsto dall'art. 1117 del c.c. con particolare riferimento alla superficie pertinenziale condominiale e alle vie d'accesso di lottizzazione alle u.i. come ad esempio la C.T. Fg. 19 part.961).

LOTTO n. 5. UNITÀ IMMOBILIARE Corpo 6/a - via dei Prati Fioriti Snc – Loc. Rondolina –



Magione C.F. Fg. 19 part. 924 sub 7 graffata alla Fg. 19, Part. 927 e Fg. 19 part. 924 sub 2.

Piena proprietà su di una porzione immobiliare ad uso residenziale al grezzo avanzato ubicata in un complesso di edifici a schiera cielo-terra che si eleva di due piani fuori terra oltre il piano seminterrato. L'immobile ha un ingresso autonomo dalla corte di proprietà esclusiva lato est dell'edificio, un garage con accesso dalla corte condominiale interna oltre proporzionali diritti di comproprietà sulle parti, spazi, impianti comuni del complesso immobiliare.

L'ingresso al piano terra dell'appartamento si ha dalla corte esclusiva, l'ingresso è protetto da una tettoia che risulta pavimentata con mattonelle antigelive, La tettoia è realizzata con travi in legno lamellare e tavolato (foto n. 6). La rata di terreno esclusivo è delimitato da muretti di recinzioni. L'accesso alla corte esclusiva avviene a mezzo di cancello pedonale che dà direttamente sulla strada condominiale (foto n. 1 e 2).

L'immobile è diviso in:

zona giorno con: ingresso-soggiorno, cucina, antiwc e wc, vano scale, un balcone oltre una tettoia e una piccola rata di terreno destinare a giardino

zona notte con: disimpegno, due camere, uno studio, un bagno ed una balcone.

Le caratteristiche intrinseche dell'appartamento sono (foto n. 5, 7, 89 e 10):

pareti intonacate

pavimento in gress porcellanato (zona giorno) e parquet (zona notte)

battiscopa presente solo nella zona giorno

infissi e finestre mancanti,

persiane mancanti,

soglie delle finestre in trani,

porte interne non presenti,

portoncino d'ingresso non presente ,

parete servita dell'angolo cottura rivestita con piastrelle.

L'impianto elettrico è sottotraccia da completare, fili sono parzialmente passati,



mancano i frutti ed i quadri elettrici

l'impianto idrico sottotraccia è da completare

l'impianto termo-sanitario è da completare, mancano la caldaia ed i radiatori.

L'allaccio della caldaia è previsto nel balcone del primo piano.

Il piano primo ha i locali mansardati con i solai a vista in legno realizzato con travi in legno lamellare e tavolato, mentre i grafici di progetto del **PdC in sanatoria n. PC/17/072 riportano solai strutturali orizzontali a 2,70 mt.**

L'u.i. presenta una canna fumaria.

I diversi piani sono collegati tra loro da una scala interna i cui gradini hanno alzata e pedata rivestiti in trani (foto n.3).

I balconi sono due: il primo al piano terra con accesso dalla cucina ed il secondo al piano primo con accesso da una camera. I balconi presentano il pavimento in gress e la ringhiera in acciaio zincato (foto n. 4).

I bagni dell'u.i. sono due ed ambedue sono provvisti di finestra.

Il primo bagno ha l'accesso dal soggiorno del piano terra ed ha un antibagno. Le caratteristiche sono le seguenti: pavimento e rivestimento in piastrelle in ceramica, manca le porte, l'impianto elettrico idrico-sanitario e di riscaldamento sono sottotraccia e sono da ultimare, radiatore e sanitari non presenti (foto n. 11).

Con accesso dal disimpegno della zona notte si apre il bagno del piano primo. Le caratteristiche sono le seguenti: pavimento e rivestimento assente, manca la porta, l'impianto elettrico, idrico-sanitario sono da ultimare, gli sanitari sono costituiti da vasca (foto n. 12).

Confini: proprietà condominiale, u.i. censite al C.F. Fg. 19, part. 924 sub 6 graffata con la particella 928, Fg. 19, part. 924 sub 8 graffata con la particella 926, residua proprietà eseguiti, s.a.

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



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

Piano	Destinazione funzionale	Super. nette mq	Coeff. di ragguaglio	Super. nette ragguagliate mq
Piano terra	Ingresso-soggiorno	22,32	1	22,32
Cucina	Cucina	10,62	1	10,62
Piano terra	Wc con antiwc	3,75	1	3,75
Piano terra	Vano scala	4,86	1	4,86
Piano terra	Balcone	3,61	0,30	1,08
Piano terra	Tettoia	7,38	0,30	2,21
Piano primo	Bagno	4,76	1	4,76
Piano Primo	disimpegno	6,86	1	6,86
Piano Primo	Camera	14,57	1	14,57
Piano Primo	Camera	9,25	1	9,25
Piano Primo	Studio	9,18	1	9,18
Piano Primo	Balcone	3,07	0,30	0,92
Piano terra	Giardino	30,00	0,10/0,02	3,00

Super. netta dell'appartamento del P. Terra e P. Primo è 86,17 mq, superficie tettoia 7,38 mq, superficie complessiva dei due balconi 6,68 mq, superficie catastale rata d terreno esclusivo 37 mq reale libera 30 mq. Altezza solaio del piano terra 2,70 mt, altezza attuale del piano primo massima 4,87 al tavolato e altezza minima di 3,34 mt, altezza prevista dal titolo abilitativo in sanatoria 2,70.

Superficie netta ragguagliata 93,38 mq circa.

Superficie Commerciale, ai sensi del D.P.R. 138/98 al lordo dei muri portanti e dei tramezzi, **108,00 mq circa.**

Stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo e principali opere da eseguire

Lo stato di abbandono dei luoghi renderanno necessario una pulizia dei locali. Inoltre si ricorda che l'u.i. è al grezzo avanzato, segue l'elenco di alcuni dei lavori che devono essere eseguiti a titolo esemplificativo: gli impianti elettrico, idrico-sanitario e termico sono da completare, sono da realizzare i solai al piano primo nel rispetto dei grafici di progetto del PdC in sanatoria n. PC/17/072, il parquet è in alcuni punti ammalorato, la



porta d'ingresso così come le porte interne gli infissi le finestre e le persiane mancano, il parapetto della rampa delle scale interne è da realizzare, ecc.

Si fa presente che sui beni facenti parte di questo lotto gravano delle prescrizioni previste nel titolo abilitativo PdC in sanatoria n. PC/17/072 e nel provvedimento rilasciato ai fini paesaggistici n. AP/14/200 che vengono di seguito elencate: ripristino della fondellatura al piano seminterrato a delimitazione dell'intercapedine igienica tra il terrapieno e la cantina, inoltre dovrà essere riportato il terreno per adeguare le quote d'imposta così come previsto negli elaborati progettuali con realizzazione di muretti di contenimento di tale terreno lungo i percorsi di accesso all'abitazione e dovrà essere demolito il portico a protezione dell'ingresso dell'abitazione e ripristinata la tettoia prevista nei progetti approvati. La realizzazione di tali opere saranno a carico dell'acquirente.

Garage – Cantina

Si entra nel garage dalla corte condominiale interna C.F. part. 923 del Fg. 19 e dal garage si accede alla cantina e da qui con la scala interna si arriva all'appartamento . (foto n. 13).

Il garage e la cantina presentano: il pavimento in piastrelle in gress, le pareti sono intonacate, l'impianto elettrico è da completare. La porta d'accesso è di tipo basculante in lamiera d'acciaio zincato (foto n. 14 e 15). Il garage è pieno di mobili e masserizie.

Superficie utile del garage circa 26,36 mq, cantina superficie utile circa 17,64 mq, intercapedine da realizzare 8,30 mq circa oltre il vano scala 5,10 mq circa. Superficie commerciale totale , ai sensi del D.P.R. 138/98, **49,00 mq** escluso intercapedine, altezza del locale 2,30 mt.

Confini: parti condominiali, C.F. Fg. 19 part.924 sub1 e Fg. 10 part. 924 sub 3, s.a..

Parti condominiali

La proprietà condominiale comprende quanto previsto dall'art. 1117 del c.c. con particolare riferimento alla superficie pertinenziale condominiale come ad esempio alle



vie d'accesso di lottizzazione alle u.i. (C.T. Fg. 19 part.961).

13.Gravami derivanti da censo, livello o uso civico

Non presenti.

14. Criteri di valutazione e valutazione dei beni esegutati

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 aspetto economico di stima il **valore di trasformazione** in quanto è l'aspetto economico che esprimere al meglio le potenzialità economiche degli immobili oggetto di esecuzione nelle attuali condizioni. Questo aspetto economico verrà utilizzato nella valutazione di tutti i lotti.

Nel caso in oggetto le unità immobiliari di questo compendio si presentano per lo più con uno stadio di finitura al grezzo avanzato quindi, si ritiene che l'utilizzo dell'aspetto economico del valore di trasformazione possa coniugare la possibilità di avere dei comparabili, quest'ultimi riferibili a valori di unità immobiliari nuove o ristrutturate, alla possibilità di valorizzare in pieno le potenzialità economiche del compendio.

Il valore di trasformazione sarà dato dalla differenza tra il valore del compendio ottenuto a seguito della trasformazione ordinaria a cui verranno sottratti i costi della trasformazione ovvero il compendio, allo stato attuale, ha un valore pari a quanto potrebbe valere oggi l'immobile ultimato meno i costi necessari per l'ultimazione dei lavori.

Si considererà una trasformazione ordinaria sulla base dei titoli abilitativi, dei lavori già realizzati e del contesto urbano in cui sono inseriti i beni. La trasformazione ordinaria prevista sarà quella di un'unità immobiliari di civile abitazione con finiture non di lusso.

Determinazione degli importi di stima

La determinazione del valore di trasformazione del compendio sarà uguale a:

$$V_t = V_m - K$$



Dove:

V_t = valore di Trasformazione

V_m = il valore di mercato ad oggi dell'immobile ultimato ovvero nuovo o ristrutturato

K = costi della trasformazione, nel caso specifico sono da intendere i costi relativi all'ultimazione dei lavori.

Determinazione di V_m dei beni

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 per tipologia edilizia, recentemente soggetti a compravendita e/o venduti all'Asta da utilizzare come comparabili. Tali indagini hanno portato a rintracciare dei valori storici riportati in trascrizioni di atti negli ultimi uno/due anni presso l'Agenzia delle Entrate - Uff. Provinciale di Perugia – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, alcuni di tali atti provengono da prezzi di aggiudicazione in aste giudiziarie relative a beni ubicati in Magione.

Di seguito si riportano le trascrizioni recenti rintracciate nelle immediate vicinanze che sono state prese come comparabili:

1° comparabile via dei Prati Fioriti Trasc. 23339/2022 Reg. Part.

2° comparabile via dei Prati Fioriti Trasc. 13967/2023 Reg. Part.

3° comparabile via Prati Fioriti Trasc, n.2298/2023 Reg Part.

4° comparabile via Prati Fioriti Trasc, n.8204/2022 Reg Part.

5° comparabile via Prati Fioriti Trasc, n.5667/2022 Reg Part.

Si sono inoltre consultate fonti indirette pubblicistiche di settore come la Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Perugia, la Banca dati OMI oltre che gli Asking Price della zona che, seppure diano un'indicazione unilaterale del mercato che può non coincidere con il prezzo di vendita, però costituiscono i soli valori trasparenti facilmente rintracciabili e difficilmente lontani dal valore di mercato. Pertanto nell'impossibilità di avere una banca dati adeguata, sembra plausibile, utilizzare una



serie di informazioni eterogenee tra le quali appunto rientrano anche gli Asking Price. La scrivente infatti ritiene che per avere un quadro coerente ed attendibile del mercato di riferimento è importante non solo avere delle informazioni relative a prezzi di atti di compravendita, ma soprattutto avere un'ampiezza ovvero una consistenza e una diversificazione delle fonti informative.

Quanto sopra è stato analizzato ed elaborato considerando l'eterogeneità dei dati per definire al meglio il **PREZZO BASE D'ASTA**.

Sulla base di quanto precisato, tenuto conto **dello scopo della stima**, del mercato immobiliare che attualmente fa riscontrare una lieve ripresa per i beni di tipo residenziale, si è individuato **il più probabile valore unitario ordinario** per beni aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle che avranno i beni eseguiti una volta ultimati i lavori. Le discriminanti nella scelta dei comparabili sono stati:

l'ubicazione nelle vicinanze dei beni da valutare di Magione

la tipologia edilizia del condominio "villetta a schiera" particolarmente apprezzata

lo stato di fatto delle unità ovvero o nuove o ristrutturate.

Il valore unitario, considerando anche lo scopo della stima, per abitazioni di nuova realizzazione o ristrutturate simili a quelle in oggetto è stato individuato pari a € 1.100/mq.

COSTI

Si ritiene che i costi per l'ultimazione dei lavori possano oscillare tra i € 250,00 ed i € 400,00 a mq sulla base della superficie lorda dell'u.i. (il piano a soffitta ove presente è stato considerato al 50%). Nello specifico i costi delle u.i. verranno determinati considerando:

- l'entità e comunque la diversità delle opere da realizzare nelle diverse u.i. per rendere gli immobili agibili,
- l'entità dei lavori per la messa in pristino delle parti ammalorate dall'incuria, dal tempo e dagli atti vandalici,
- la diversa superficie
- infine le diverse opere prescritte nel PdC in sanatoria che dovranno quindi essere



eseguite per poter richiedere ed ottenere l'agibilità degli immobili eseguiti.

Segue la valutazione dei lotti.

LOTTO n. 1: beni siti in via Mario Fanelli snc, loc. RONDOLINA **Magione** -Diritti di piena proprietà della Società Omissis con sede in Napoli su di una porzione cielo terra di un edificio di maggiore consistenza adibito a civile abitazione al grezzo avanzato con annessa corte esclusiva -tipologia villetta a schiera - e ingresso autonomo disposta su due piani fuori terra, un piano seminterrato destinato a garage e cantina 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 dei beni siti nel **Comune di Magione**

Catasto Fabbricati -

Unità immobiliare residenziale Foglio 19, part. 905 e part. 930 sub 7 (graffate)

Garage e cantina, al Foglio 19, part. 930 sub 2,

Catasto Terreni

corte esclusiva Foglio 19, part. 905, Ente Urbano, superficie 0.00.56 Ha ;

Beni Condominiali - Pro quota – Comune di Magione

Catasto Fabbricati

Fg. 19 part. 909 Piani S1-T Bene comune non censibile (corte) a tutti i subalterni delle particelle 930 e 931

Catasto Terreni

Fg. 19 part. 909 Ente Urbano, superficie 397 mq. – Unità immobiliare corrispondenti al catasto fabbricati Fg. 19 part. 909.

Fg. 19 part. 916, qualità se. Arb, cl 2, superf. 203 mq, R. D. € 0,89 e R.A. € 0,94.

Valore di trasformazione del lotto n. 1

$$V_t = V_m - K$$

V_m = il valore di mercato ad oggi dei beni del lotto considerati finiti e rifiniti

Nella valutazione è compresa la quota dei proporzionali diritti condominiali



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

Appartamento

108 mq x € 1.100,00/mq = € 118.800,00

Garage e Fondo

50 mq x € 500,00/mq = € 25.000,00

V_m lotto n. 1 € 143.800,00

K costi

Per i costi della trasformazione, nel caso specifico, sono da comprendere: i costi relativi all'ultimazione dei lavori, per la messa in pristino delle parti ammalorate e per realizzare le opere prescritte nel PdC in sanatoria PC/17/072 che nel caso si riferiscono alla realizzazione della sola fondellatura al piano seminterrato per la delimitazione dell'intercapedine igienica, ecc. Superficie lorda della u.i. 100 mq.

100 mq x € 250,00/mq= € 25.000,00.

Da cui:

$$V_t = V_m - K$$

$$V_t = € 143.800,00 - € 25.000,00 = € 118.800,00$$

Valore del lotto n.1 € 118.800,00

LOTTO n. 2: beni siti in via dei Prati Fioriti snc, loc. RONDOLINA **Magione** -Diritti di piena proprietà della Società Ommissis con sede in Napoli su di una porzione cielo terra di un edificio di maggiore consistenza adibito a civile abitazione al grezzo avanzato con annessa corte esclusiva -tipologia villetta a schiera - e ingresso autonomo disposta su due piani fuori terra, un piano seminterrato destinato a garage e cantina 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 Beni siti nel **Comune di Magione**

Catasto Fabbricati -



Unità immobiliare residenziale Foglio 19, part. 911 e part. 931 sub 7 (graffate),

Garage e cantina, al Foglio 19, part. 931 sub 2,

Catasto Terreni

Corte esclusiva Foglio 19, part. 905, Ente Urbano, superficie 0.00.36 Ha ;

Beni Condominiali - Pro quota – Comune di Magione

Catasto Fabbricati

Fg. 19 part. 909 Piani S1-T Bene comune non censibile (corte) a tutti i subalterni delle particelle 930 e 931

Catasto Terreni

Fg. 19 part. 909 Ente Urbano, superficie 397 mq. – Unità immobiliare corrispondenti al catasto fabbricati Fg. 19 part. 909.

Fg. 19 part. 961 Ente Urbano, superficie 593 mq non c'è corrispondenza al C.F.

Fg. 19 part. 916, qualità se. Arb, cl 2, superf. 203 mq, R. D. € 0,89 e R.A. € 0,94.

Valore di trasformazione del lotto n.2

$$V_i = V_m - K$$

V_m = il valore di mercato ad oggi dei beni del lotto considerati finiti e rifiniti

Nella valutazione sono compresi la quota dei proporzionali diritti condominiali

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

Appartamento

108 mq x € 1.100,00/mq = € 118.800,00

Garage e Fondo

50 mq x € 500,00/mq = € 25.000,00

V_m valore del lotto n.2 € 143.800,00

K Costi

Per i costi della trasformazione, nel caso specifico, sono da comprendere: i costi relativi all'ultimazione dei lavori, per la messa in pristino delle parti ammalorate e per realizzare



le opere prescritte nel PdC in sanatoria PC/17/072 che nel caso si riferiscono alla realizzazione della sola fondellatura al piano seminterrato per la delimitazione dell'intercapedine igienica, dovrà essere demolito il portico e ripristinata la tettoia a protezione dell'ingresso dell'abitazione e dovrà essere riportata del terreno nella corte esclusiva per riportare le quote d'imposta dell'edificio così come previsto nel titolo abilitativo, ecc .. Superficie lorda della u.i. 100,00 mq.

$$100 \text{ mq} \times \text{€ } 400,00/\text{mq} = \text{€ } 40.000,00.$$

Da cui:

$$V_t = V_m - K$$

$$V_t = \text{€ } 143.800,00 - \text{€ } 40.000,00 = \text{€ } 103.800,00$$

Valore del lotto n.2 **€ 103.800,00**

LOTTO n. 3 : beni siti in via dei Prati Fioriti snc, loc. RONDOLINA **Magione** -Diritti di piena proprietà della Società Omissis con sede in Napoli su di una porzione cielo terra di un edificio di maggiore consistenza adibito a civile abitazione al grezzo avanzato con annessa corte esclusiva -tipologia villetta a schiera - con ingresso autonomo disposta su tre piani fuori terra, un piano seminterrato destinato a garage e cantina 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 dei beni siti nel **Comune di Magione**

Catasto Fabbricati

Unità immobiliare residenziale Foglio 19, part. 912 e part. 931 sub 8 (graffate),

Garage e cantina, al Foglio 19, part. 931 sub 3,

Catasto Terreni

Corte esclusiva Foglio 19, part. 912, Ente Urbano, superficie 0.00.36 Ha.

Beni Condominiali - Pro quota – Comune di Magione

Catasto Fabbricati

Fg. 19 part. 909 Piani S1-T Bene comune non censibile (corte) a tutti i subalterni delle



particelle 930 e 931

Catasto Terreni

Fg. 19 part. 909 Ente Urbano, superficie 397 mq. – Unità immobiliare corrispondenti al catasto fabbricati Fg. 19 part. 909.

Fg. 19 part. 961 Ente Urbano, superficie 593 mq non c'è corrispondenza al C.F.

Fg. 19 part. 916, qualità se. Arb, cl 2, superf. 203 mq, R. D. € 0,89 e R.A. € 0,94.

Valore di trasformazione del lotto n. 3

$$V_t = V_m - K$$

V_m = il valore di mercato ad oggi dei beni del lotto considerati finiti e rifiniti

Nella valutazione sono compresi la quota dei proporzionali diritti condominiali

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

Appartamento

$$137 \text{ mq} \times \text{€ } 1.100,00/\text{mq} = \text{€ } 150.700,00$$

Garage e Fondo

$$50 \text{ mq} \times \text{€ } 500,00/\text{mq} = \text{€ } 25.000,00$$

$$V_m \text{ lotto n. 3} \quad \text{€ } \quad \textbf{175.700,00}$$

K Costi

Per i costi della trasformazione, nel caso specifico, sono da comprendere: i costi relativi all'ultimazione dei lavori, per la messa in pristino delle parti ammalorate e per realizzare le opere prescritte nel PdC in sanatoria PC/17/072 che nel caso si riferiscono alla realizzazione della sola fondellatura al piano seminterrato per la delimitazione dell'intercapedine igienica, dovrà essere demolito il portico e ripristinata la tettoia a protezione dell'ingresso dell'abitazione e dovrà essere portato del terreno nella corte esclusiva per riportare le quote d'imposta dell'edificio così come previsto nel titolo abilitativo, ecc. . Superficie lorda della u.i. 125 mq (considerando al 50 % il P.2°)

$$125 \text{ mq} \times \text{€ } 400,00/\text{mq} = \text{€ } \quad \textbf{50.000,00.}$$



Da cui:

$$V_t = V_m - K$$

$$V_t = € 175.700,00 - € 50.000,00 = € 125.700,00$$

Valore del lotto n. 3

€ 125.700,00

LOTTO n. 4: beni siti in via dei Prati Fioriti snc, loc. RONDOLINA **Magione** -Diritti di piena proprietà della Società Omissis con sede in Napoli su di una porzione cielo terra di un edificio di maggiore consistenza adibito a civile abitazione al grezzo avanzato con annessa corte esclusiva -tipologia villetta a schiera - e ingresso autonomo disposta su tre piani fuori terra, un piano seminterrato destinato a garage e cantina 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 dei beni siti in Comune di Magione

Unità immobiliare residenziale Foglio 19, part. 913 e part. 931 sub 9 (graffate), via dei Prati Fioriti, P. T-1-2, cat. A/2, Cl. 3, vani 8, Superficie catastale 147 mq, superficie escluse aree scoperte 139 mq R.C. 537,12,

Garage e cantina, al Foglio 19, part. 931 sub 4, via dei Prati Fioriti, P. S1, Catg. C/6, Cl. 3, consistenza mq 54, Superficie catastale 49 mq, R.C. € 64,14.

Catasto Terreni

Corte esclusiva Foglio 19, part. 913, Ente Urbano, superficie 0.00.36 Ha ;

Beni Condominiali - Pro quota – Comune di Magione

Catasto Fabbricati

Fg. 19 part. 909 Piani S1-T Bene comune non censibile (corte) a tutti i subalterni delle particelle 930 e 931

Catasto Terreni

Fg. 19 part. 909 Ente Urbano, superficie 397 mq. – Unità immobiliare corrispondenti al catasto fabbricati Fg. 19 part. 909.

Fg. 19 part. 961 Ente Urbano, superficie 593 mq non c'è corrispondenza al C.F.



Fg. 19 part. 916, qualità se. Arb, cl 2, superf. 203 mq, R. D. € 0,89 e R.A. € 0,94.

Valore di trasformazione del lotto n. 4

$$V_t = V_m - K$$

V_m = il valore di mercato ad oggi dei beni del lotto considerati finiti e rifiniti

Nella valutazione sono compresi la quota dei proporzionali diritti condominiali.

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

Appartamento

$$139 \text{ mq} \times € 1.100,00/\text{mq} = € 152.900,00$$

Garage e Fondo

$$49 \text{ mq} \times € 500,00/\text{mq} = € 24.500,00$$

V_m lotto n. 4 € **177.400,00**

K Costi

Per i costi della trasformazione, nel caso specifico, sono da comprendere: i costi relativi all'ultimazione dei lavori, per la messa in pristino delle parti ammalorate e per realizzare le opere prescritte nel PdC in sanatoria PC/17/072 che nel caso si riferiscono alla realizzazione della sola fondellatura al piano seminterrato per la delimitazione dell'intercapedine igienica, dovrà essere demolito il portico e ripristinata la tettoia a protezione dell'ingresso dell'abitazione e dovrà essere portato del terreno nella corte esclusiva per riportare le quote d'imposta dell'edificio così come previsto nel titolo abilitativo, ecc . Superficie lorda della u.i. 125 mq (considerando al 50 % il P.2°)

$$125 \text{ mq} \times € 400,00/\text{mq} = € 50.000,00.$$

Da cui:

$$V_t = V_m - K$$

$$V_t = € 177.400,00 - € 50.000,00 = € 114.500,00$$

Valore del lotto n. 4 € **127.400,00**

LOTTO n. 5: beni siti in via dei Prati Fioriti snc, loc. RONDOLINA **Magione** -Diritti di piena



proprietà della Società Omissis con sede in Napoli su di una porzione cielo terra di un edificio di maggiore consistenza adibito a civile abitazione al grezzo avanzato con annessa corte esclusiva -tipologia villetta a schiera - con ingresso autonomo disposto su due piani fuori terra, un piano seminterrato destinato a garage e cantina 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 **dei beni siti in Comune di Magione**

Unità immobiliare residenziale Foglio 19, part. 927 e part. 924 sub 7 (graffate), via dei Prati Fioriti, P. T-1, cat. A/2, Cl. 3, vani 6,5, Superficie catastale 116 mq, superficie escluse aree scoperte 107 mq R.C. 436,41

Garage e cantina, al Foglio 19, part. 924 sub 2, via dei Prati Fioriti, P. S1, Catg. C/6, Cl. 3, consistenza mq 54, Superficie catastale 48 mq, R.C. € 64,14.

Catasto Terreni -

Corte esclusiva Foglio 19, part. 927, Ente Urbano, superficie 0.00.37 Ha.

Beni Condominiali - Pro quota - Comune di Magione

Catasto Fabbricati

Fg. 19 part. 923 Piani S1-T Bene comune non censibile (corte) a tutti i subalterni delle particelle 924 e 917

Catasto Terreni

Fg. 19 part. 923 Ente Urbano, superficie 302 mq. – Unità immobiliare corrispondenti al catasto fabbricati Fg. 19 part. 923.

Fg. 19 part. 961 Ente Urbano, superficie 593 mq non c'è corrispondenza al C.F.

Fg. 19 part. 916, qualità se. Arb, cl 2, superf. 203 mq, R. D. € 0,89 e R.A. € 0,94.

Valore di trasformazione del lotto n. 5

$$V_t = V_m - K$$

V_m = il valore di mercato ad oggi dei beni del lotto considerati finiti e rifiniti

Nella valutazione sono compresi la quota dei proporzionali diritti condominiali.



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

VALUTAZIONE LOTTO n. 5

Appartamento

108 mq x € 1.100,00/mq = € 118.800,00

Garage e Fondo

49 mq x € 500,00/mq = € 24.500,00

V_m valore del lotto n. 5 € 143.300,00

K Costi

Per i costi della trasformazione, nel caso specifico, sono da comprendere: i costi relativi all'ultimazione dei lavori, per la messa in pristino delle parti ammalorate e per realizzare le opere prescritte nel PdC in sanatoria PC/17/072 che nel caso si riferiscono alla realizzazione della sola fondellatura al piano seminterrato per la delimitazione dell'intercapedine igienica, dovrà essere demolito il portico e ripristinata la tettoia a protezione dell'ingresso dell'abitazione e dovrà essere portato del terreno nella corte esclusiva per riportare le quote d'imposta dell'edificio così come previsto nel titolo abilitativo . Superficie lorda della u.i. 125 mq (considerando al 50 % il P.2°)

100 mq x € 400,00= € 40.000,00.

Da cui:

$$V_t = V_m - K$$

$$V_t = € 143.300,00 - € 40.000,00 = € 103.300,00$$

Valore del lotto n. 5 € 103.300,00

Riassumendo il valore del compendio pignorato:

LOTTO n.1	€ 118.800,00
LOTTO n. 2	€ 103.800,00
LOTTO n. 3	€ 125.700,00
LOTTO n. 4	€ 127.400,00



LOTTO n. 5 € **103.300,00**
VALORE TOTALE DEL COMPENDIO PIGNORATO € **579.000,00**

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

Si attesta che la sottoscritta dott.ssa agr. Maria Teresa Pegiati ha provveduto in data **29.09.2023** ad inviare copia della presente relazione tecnica estimativa, completa di allegati, a mezzo PEC al custode dei beni IVG, al Creditore procedente [REDACTED] presso i propri Avvocati P [REDACTED] al debitore [REDACTED] e al proprio tecnico geom. [REDACTED]

16. Allegati

- Verbale A del sopralluogo del 23.06.2023
- Verbale B del sopralluogo del 17.07.2023

Alleg. da n. 1 al n. 34 Documentazione catastale

Alleg. n. 35 Nota trasformazione di Società Trasc. del 26.03.2010 ai nn. 7875/4712

Alleg. n. 36 Titolo di provenienza atto di compravendita 05.10.2006

Alleg. n. 37 Attestato dell'AdE

Alleg. n. 38 Concessione a costruire n. 196 del 16.09.2002 pratica edilizia n. 388 /00

Alleg. n. 39 Autorizzazione n. 111 del 07.08.2001 ex art. 151 D.Lgs n. 490/1999

Alleg. n. 40 Permesso di costruire n. PC/04/265 196 del 29.11.04 pratica n. edilizia 60 /04

Alleg. n. 41 Autorizzazione n. 178 del 16.09.2004 ex art. 159 D.Lgs n. 42/2004

Alleg. n. 42 Permesso di costruire in sanatoria n. PC/17/072 del 05.12.17 pratica n. edilizia 60 /04 con grafici di progetto di piante sezioni e prospetti blocco 6/a e 6/b

Alleg. n. 43 Provvedimento ai fini paesaggistici n. AP/14/200 del 11.11.2014 artt. 167 e 181 D.Lgs n. 42/2004

17. Conclusioni

Nella presente relazione tecnica di stima si è proceduto alla individuazione e alla valutazione del compendio immobiliare di proprietà del Società Omissis, detti beni sono



stati divisi in cinque lotti che di seguito vengono descritti e di cui viene riportato il valore di stima:

LOTTO n. 1: beni siti in via Mario Fanelli snc, loc. RONDOLINA **Magione** -Diritti di piena proprietà della Società Omissis con sede in Napoli su di una porzione cielo terra di un edificio di maggiore consistenza adibito a civile abitazione al grezzo avanzato con annessa corte esclusiva -tipologia villetta a schiera - e ingresso autonomo disposto su due piani fuori terra, un piano seminterrato destinato a garage e cantina 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 dei beni siti nel **Comune di Magione**

Catasto Fabbricati - Comune di Magione

Unità immobiliare residenziale Foglio 19, part. 905 e part. 930 sub 7 (graffate),

Garage e cantina, al Foglio 19, part. 930 sub 2,

Catasto Terreni - Comune di Magione

Corte esclusiva Foglio 19, part. 905, Ente Urbano, superficie 0.00.56 Ha ;

Beni Condominiali - Pro quota

Catasto Fabbricati – Comune di Magione

Fg. 19 part. 909 Piani S1-T B.C.N.C (corte)

Catasto Terreni– Comune di Magione

Fg. 19 part. 909 Ente Urbano, superficie 397 mq.

Fg. 19 part. 916, qualità se. Arb, cl 2, superf. 203 mq.

Valore del lotto n. 1

€ 118.800,00

LOTTO n. 2: beni siti in via Prati Fioriti snc, loc. RONDOLINA **Magione** -Diritti di piena proprietà della Società Omissis con sede in Napoli su di una porzione cielo terra di un edificio di maggiore consistenza adibito a civile abitazione al grezzo avanzato con annessa corte esclusiva -tipologia villetta a schiera - e ingresso autonomo disposto su due piani fuori terra, un piano seminterrato destinato a garage e cantina 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 dei beni siti nel **Comune di Magione**

Unità immobiliare residenziale Foglio 19, part. 911 e part. 931 sub 7 (graffate),

Garage e cantina, al Foglio 19, part. 931 sub 2.

Catasto Terreni - Comune di Magione

Corte esclusiva Foglio 19, part. 905, Ente Urbano, superficie 0.00.36 Ha ;

Beni Condominiali - Pro quota

Catasto Fabbricati – Comune di Magione

Fg. 19 part. 909 Piani S1-T B.C.N.C. (corte)

Catasto Terreni– Comune di Magione

Fg. 19 part. 909 Ente Urbano, superficie 397 mq.

Fg. 19 part. 961 Ente Urbano, superficie 593 mq

Fg. 19 part. 916, qualità se. Arb, cl 2, superf. 203 mq.

Valore del lotto n. 2 ® **€ 103.800,00**

LOTTO n. 3 : beni siti in via dei Prati Fioriti snc, loc. RONDOLINA **Magione** -Diritti di piena proprietà della Società Omissis con sede in Napoli su di una porzione cielo terra di un edificio di maggiore consistenza adibito a civile abitazione al grezzo avanzato con annessa corte esclusiva -tipologia villetta a schiera - e ingresso autonomo disposto su tre piani fuori terra, un piano seminterrato destinato a garage e cantina 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 dei beni siti nel **Comune di Magione**

Catasto Fabbricati

Unità immobiliare residenziale Foglio 19, part. 912 e part. 931 sub 8 (graffate),

Garage e cantina, al Foglio 19, part. 931 sub 3,

Catasto Terreni



corte esclusiva Foglio 19, part. 912, Ente Urbano, superficie 0.00.36 Ha.

Beni Condominiali - Pro quota

Catasto Fabbricati – Comune di Magione

Fg. 19 part. 909 Piani S1-T B.C.N.C. (corte)

Catasto Terreni– Comune di Magione

Fg. 19 part. 909 Ente Urbano, superficie 397 mq.

Fg. 19 part. 961 Ente Urbano, superficie 593 mq

Fg. 19 part. 916, qualità se. Arb, cl 2, superf. 203 mq.

Valore del lotto n. 3

€ 125.700,00

LOTTO n. 4: beni siti in via dei Prati Fioriti snc, loc. RONDOLINA **Magione** -Diritti di piena proprietà della Società Ommissis con sede in Napoli su di una porzione cielo terra di un edificio di maggiore consistenza adibito a civile abitazione con annessa corte esclusiva -tipologia villetta a schiera – e ingresso autonomo disposto su tre piani fuori terra, un piano seminterrato destinato a garage e cantina 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 dei beni siti nel **Comune di Magione**

Catasto Fabbricati -

Garage e cantina, al Foglio 19, part. 931 sub 4,

Catasto Terreni

Corte esclusiva Foglio 19, part. 913, Ente Urbano, superficie 0.00.36 Ha ;

Beni Condominiali - Pro quota

Catasto Fabbricati

Fg. 19 part. 909 B.C.N.C. (corte)

Catasto Terreni

Fg. 19 part. 909 Ente Urbano, superficie 397 mq.

Fg. 19 part. 961 Ente Urbano, superficie 593 mq



Fg. 19 part. 916, qualità se. Arb, cl 2, superf. 203 mq.

Valore del lotto n. 4

€ 127.400,00

LOTTO n. 5: beni siti in via dei Prati Fioriti snc, loc. RONDOLINA **Magione** -Diritti di piena proprietà della Società Omissis con sede in Napoli su di una porzione cielo terra di un edificio di maggiore consistenza adibito a civile abitazione al grezzo avanzato con annessa corte esclusiva -tipologia villetta a schiera - e ingresso autonomo disposto su due piani fuori terra, un piano seminterrato destinato a garage e cantina 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 dei beni siti nel **Comune di Magione** ne

Unità immobiliare residenziale Foglio 19, part. 927 e part. 924 sub 7 (graffate),

Garage e cantina, al Foglio 19, part. 924 sub 2,

Catasto Terreni

Corte esclusiva Foglio 19, part. 927, Ente Urbano, superficie 0.00.37 Ha.

Beni Condominiali - Pro quota

Catasto Fabbricati

Fg. 19 part. 923 Piani S1-T Bene comune non censibile (corte)

Catasto Terreni- Comune di Magione

Fg. 19 part. 923 Ente Urbano, superficie 302 mq.

Fg. 19 part. 961 Ente Urbano, superficie 593 mq

Fg. 19 part. 916, qualità se. Arb, cl 2, superf. 203 mq.

Valore del lotto n. 5

€ 103.300,00

Valore complessivo dei beni pignorati

€ 579.000,00

Letto, confermato e sottoscritto,

Perugia 29.09.2023

L'Esperta Estimatrice

dott.ssa agr. Maria Teresa Pegiati

