

STUDIO ASSOCIATO ROSANIO

Via F. Briganti n. 85 - PERUGIA

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA

eseguita per incarico di :

Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott. Umberto RANA

nella Procedura Esecutiva iscritta al N. 518/11 R.G.

PROMOSSA DA:

(Avv.)

CONTRO:

avente per oggetto: "Valutazione di beni immobili"

Udienza Rinvio: 5 dicembre 2012

Pratica n. 2/621

PREMESSA

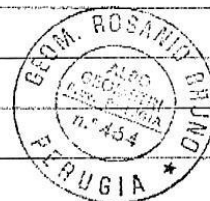
Il sottoscritto Geom. Bruno Rosanio con Studio in Perugia Via F. Briganti n. 85, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Perugia con il n. 464 ed all'Albo dei Consulenti Giudiziari del Tribunale di Perugia con il n. 32, con ordinanza del 9 febbraio 2012 veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio ed invitato a comparire all'Udienza del 3 maggio 2012.

A tale Udienza, previa accettazione dell'incarico, e prestazione del giuramento di rito, gli veniva proposto di rispondere con relazione scritta da depositare in Cancelleria entro il 21 ottobre 2012, ai seguenti

QUESITI

"Provveda l'Esperto, esaminati gli Atti del Procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione, alle parti a mezzo posta, e-mail o fax, dell'inizio delle operazioni peritali

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



eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto (ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla Legge n. 1249/39), acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

2) 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 la lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo;

3) 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;

4) ad individuare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato dall'esecutato o da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento



all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento e alla data di scadenza per l'eventuale disdetta, ovvero alla sussistenza di eventuali controversie pendenti e all'eventuale data di rilascio fissata; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso;

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

6) a fornire altre informazioni per l'acquirente concernenti:

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

eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;

eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi



due anni anteriori alla data della perizia;

eventuali cause in corso;

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

8) 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, ad indicare l'eventuale sanabilità ai sensi delle Leggi nn. 47/85 e 724/94 e i relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti;

9) 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 identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

10) a descrivere analiticamente ciascuno dei beni compresi nel lotto [un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL (appartamento,



capannone, ecc.) con riferimento alla lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima" di cui sub 2]; ad indicare la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ad indicare in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima l'esposizione, le condizioni di manutenzione; ad indicare nei medesimi paragrafi altresì le caratteristiche strutturali del bene e le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi, tramezzature interne, pavimentazione, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico etc.) precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; ad indicare altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino etc.);

11) accertare, con adeguata motivazione, il valore di mercato dell'immobile con indicazione del criterio di stima utilizzato, anche in relazione ad eventuale incidenza sul valore dello stesso della 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 per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, altri oneri o pesi; e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico-catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente;

12) a valutare, nel caso di pignoramento di quota indivisa, la sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e ad esprimere il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura;

13) ad allegare a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, il certificato di definita valutazione e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; in particolare, a depositare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale del terzo occupante;

14) ad inviare, contestualmente al deposito della perizia in



cancelleria, e comunque almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza, copia della perizia al debitore, ai creditori procedenti ed intervenuti, a mezzo fax, posta o e-mail, e ad allegare all'originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii;

15) a sospendere le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e ad avvertire il Giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario;

16) 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 su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;

17) a formulare tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti".



OPERAZIONI DEL CONSULENTE TECNICO

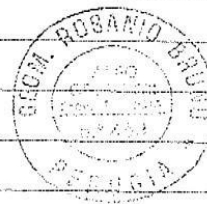
In primo luogo lo scrivente ha provveduto a controllare i documenti prodotti in atti e dall'esame degli stessi è risultato che detta documentazione è completa in quanto munita di certificato notarile ai sensi dell'Art. 567 c.p.c..

Successivamente lo scrivente si è recato presso l'Agenzia del Territorio di Perugia dove ha eseguito le visure ed estratto copia delle planimetrie catastali dei beni oggetto di pignoramento, aggiornate all'attualità, nonché quella in scala

1:2.000 nella quale è rappresentata graficamente l'area sulla quale sono ubicati i predetti beni.

Successivamente ancora lo scrivente si è recato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia per effettuare le indagini inerenti eventuali ulteriori gravami relativi ai beni in parola, oltre a quelli già risultanti in atti.

Il giorno 13 giugno 2012, fissato per l'inizio delle operazioni peritali, tramite lettera raccomandata inviata al Legale del Procedente ed all'esecutato (All. n. 1), il sottoscritto si recava presso i beni pignorati, costituiti da unità immobiliari ad uso abitativo, magazzini, garage ed alcune rate di terreno ed ivi, alla presenza della _____ eseguiva una accurata ispezione dei luoghi verificandone la corrispondenza con la planimetria catastale, la consistenza ed effettuando i necessari rilievi.



Nella stessa occasione venivano scattate alcune fotografie che si allegano alla presente per meglio documentare lo stato dei luoghi.

Successivamente lo scrivente si recava presso il Comune di Magione al fine di verificare la regolarità edilizia e urbanistica dei beni oggetto di pignoramento, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità e la sussistenza o meno di vincoli ricadenti sugli stessi.

Successivamente ancora lo scrivente si recava presso il Comune di _____ ove richiedeva ed estraeva (in un secondo

accesso) Certificato di Destinazione Urbanistica relativo ai terreni oggetto di pignoramento.

Infine lo scrivente eseguiva un'indagine di mercato riferita all'attualità, per beni analoghi a quelli in parola, al fine di determinare il valore degli stessi.

Sulla base di quanto rilevato ed accertato lo scrivente redigeva la presente relazione secondo lo schema proposto.

Per quanto concerne il capitolo 1 lo scrivente riporta qui di seguito l'individuazione catastale dei beni oggetto di pignoramento:

Comune di Magione

Catasto Fabbricati

Intestatari:

- - Proprietà per 1/3
- - Proprietà per 1/3
- - Proprietà per 1/3



Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
84	333	7	A/2	3	8,5-vani	€-570,68

Catasto Terreni

Intestatari:

- - Proprietà per 1/6
- - Proprietà per 1/6
- = Proprietà per 4/6

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
84	333	Ente Urbano	-	00.25.20	-	-

Di quanto sopra si rimanda alla visura catastale allegata alla presente al numero 2.

Le unità in parola confinano come di seguito riportato:

a) per i beni di cui al Foglio 84, particella 333, subalterni

7 (sud ed est), e

(sud), salvo altri;

b) per il bene di cui al Foglio particella

Area condominiale, Pubblica via, salvo altri;

c) per i beni di cui al Foglio

(nord e nord-est), Pubblica via, salvo altri;

d) per il bene di cui al Foglio (est),

(est), (sud ed est), Pubblica via, salvo

altri.

Per quanto concerne il capitolo 2 lo scrivente riferisce



che i beni in parola sono rappresentati da unità immobiliari destinate a civile abitazione, magazzini e garages ubicate nel Comune di Magione,

nonché di alcuni terreni ubicati in Comune di _____, lungo il tratto di strada che collega _____ con _____ le unità immobiliari di cui alla particella 333 fanno parte di un edificio di maggiore consistenza, che si sviluppa tre piani fuori terra, ad eccezione del subalterno 7 che è costituito da un'unità immobiliare indipendente che si sviluppa su di un piano fuori terra.

Per quanto concerne l'unità immobiliare di cui alla particella _____, questa è rappresentata da un garage afferente a palazzina di maggiore consistenza che si sviluppa quattro piani fuori terra.



L'area limitrofa agli immobili oggetto di pignoramento è di carattere esclusivamente residenziale e dispone, nelle immediate vicinanze, di servizi quali mezzi pubblici, attività commerciali ed ufficio postale.

Per quanto concerne il capitolo 3, lo scrivente riferisce che:

- le unità immobiliari censite al Catasto dei Fabbricati del Comune di Magione, fol. 84, p.lla 333 subb.

- 7 e p.lla _____ risultano essere di proprietà di _____

per la quota di 1/3

ciascuno di piena proprietà;

- le unità immobiliari censite al Catasto dei Terreni del Comune di _____ risultano essere di proprietà di _____ e _____ per la quota di 1/6 ciascuno di piena proprietà e di _____ per la quota di 4/6 di piena proprietà.

Le porzioni immobiliari di cui sopra sono loro pervenute in virtù del seguente atto:

- Denuncia di successione trascritta a Perugia il 21/10/1987 al n. 13741 (Den. N. 39, vol. 699) (All. n. 3), e successioni integrative trascritte il 13/05/1993 al n. 6354 (All. n. 4) e il 21/10/2006 al n. 21235 (All. n. 5), contro deceduto a _____ il _____ ed a favore di _____ (coniuge), _____ e _____ (figli) in ragione di 1/3 ciascuno – eredità devoluta ex legge.

Per quanto concerne il capitolo 4 lo scrivente riferisce che le unità immobiliari oggetto di pignoramento risultavano essere, al momento del sopralluogo occupate dall'esecutato e dai propri familiari.

Per quanto concerne il capitolo 5, lo scrivente riferisce che dalle indagini svolte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia è emerso che sull'immobile in oggetto non gravano pregiudizievoli ad eccezione di quanto già riportato nel fascicolo prodotto in Atti opportunamente aggiornato ed integrato, e cioè:

- ipoteca volontaria iscritta a Perugia in data 25/05/2009 al n. _____



3086 contro _____ e _____ per la

quota di 1/3 di piena proprietà ciascuno, ed a favore della

_____ gravante su N.C.E.U. di

Magione, fol. 84, p.lla 333 sub. 7. (All. n. 6);

- ipoteca legale iscritta a Perugia in data 03/09/2010 al n. 4998 contro _____ per le quote di sua proprietà su tutti gli immobili in oggetto ed a favore di _____ (All. n. 7);

- verbale di pignoramento immobili trascritto a Perugia il 23/09/2011 al n. 16545 contro _____ per le quote di sua proprietà su tutti gli immobili in oggetto ed a favore di _____ (All. n. 8).

Per quanto concerne il capitolo 6 lo scrivente riferisce che le unità immobiliari in parola non presentano spese di carattere condominiale né spese straordinarie non ancora scadute.

Per quanto concerne il capitolo 7, lo scrivente riferisce che dalle indagini svolte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia è emerso che la provenienza degli immobili è la medesima di quella già riportata nel fascicolo prodotto in Atti opportunamente completata e di seguito esposta.

- Denuncia di successione trascritta a Perugia il 21/10/1987 al n. 13741 (Den. N. 39, vol. 699) (All. n. 3), e successioni integrative trascritte il 13/05/1993 al n. 6354 (All. n. 4) e il 21/10/2006 al n. 21235 (All. n. 5), contro _____



deceduto ed a favore di
(coniuge), e (figli) in ragione di
1/3 ciascuno – eredità devoluta ex legge.

Sulla scorta di quanto sopra si evince che i proprietari degli immobili in oggetto nel corso ventennio sono stati seguenti:

- e ;
- e

Per quanto concerne il capitolo 8 lo scrivente riferisce che, dalle indagini svolte presso il Comune di Magione è emersa la documentazione amministrativa di seguito riportata e suddivisa per unità immobiliari.

A) per quanto concerne i beni di cui alla particella 333:

- Nulla Osta per esecuzione lavori edili n. 96/1963, Prot. 6219 del 24/08/1963 relativo alla “costruzione di casa di civile abitazione” (All. n. 9);
- Autorizzazione di Abitabilità relativa alla Pratica n. 96/1963 del 07/11/1964 (All. n. 10);
- Licenza a Costruire n. 304, Pratica edilizia 452/70, del 03/12/1970 relativa alla “costruzione di un fabbricato da destinare a garage” (All. n. 11);
- Concessione a Costruire n. 220, Pratica edilizia 369/77, del 18/09/1978 inerente l’ “ampliamento di un fabbricato di civile abitazione” (All. n. 12);
- Concessione in Sanatoria “da condono” n. 135 del



15/07/1999 (All. n. 13) inerente:

- aumento volumetria per maggiore altezza edificio di civile abitazione;
- costruzione di una rimessa attrezzi in ampliamento ad un edificio di civile abitazione;
- costruzione di una porzione di annesso destinato a cantina e forno;
- modifiche architettoniche edificio di civile abitazione.

Lo scrivente precisa che, sempre dalle indagini esperite presso il Comune di Magione, è emerso che per le unità immobiliari in parola l'Autorizzazione di Abitabilità del 07/11/1964, non è più valida (essendoci stati negli anni ampliamenti poi condonati) e che pertanto è necessaria nuova autorizzazione di agibilità, per l'ottenimento della quale va prodotta al Comune di Magione Certificazione statica e certificazione della regolarità degli impianti.

Per la messa a norma delle suddette strutture lo scrivente ha stimato una spesa dell'ordine degli Euro 8.500,00 circa (Euro 4.500,00 per l'abitazione, Euro 2.000,00 per i magazzini ed Euro 2.000,00 per i garages), comprensivi delle pratiche tecnico-amministrative.

B) Per quanto concerne il bene di cui alla particella

- Concessione in sanatoria "da condono" n. 136 del 15/07/1999 (All. n. 14) inerente:
 - ampliamento al piano seminterrato di un edificio di civile



abitazione plurifamiliare destinato a garage e wc;

- ampliamento al piano sottotetto di un edificio di civile abitazione plurifamiliare e costruzione terrazzi;
- cambio di destinazione del piano sottotetto da soffitta ad abitazione.

Lo scrivente precisa che, sempre dalle indagini esperite presso il Comune di Magione, è emerso che l'unità immobiliare in parola necessita di Certificato di Agibilità, per l'ottenimento della quale è necessario produrre al Comune di Magione Certificazione statica e certificazione della regolarità degli impianti.

Per la messa a norma del garage lo scrivente ha stimato una spesa dell'ordine degli **Euro 1.500,00** circa.

C) Per quanto concerne i terreni di cui alle particelle di cui al Foglio numeri e di quella al Foglio numero

lo scrivente ha richiesto Certificato di Destinazione Urbanistica (All. n. 15) dal quale è emerso che le predette particelle ricadono in "*Area di particolare interesse agricolo EAI (Art. 31 del TUNA) ed in parte viabilità (Art. 57 del TUNA)*, *il tutto in ambito di interesse paesaggistico, ambientale e storico "AIPAS" (Art. 23 del TUNA).*

I terreni in parola sono anche soggetti ai seguenti vincoli *ex lege*:

- *aree di salvaguardia paesaggistica dei corsi d'acqua (Art. 141 del TUNA);*



- *altre componenti paesaggistiche: piante sparse (Art. 26 quater del TUNA);*
- *gruppi filari (Art. 26 quater del TUNA);*
- *rete ecologica comunale (Art. 137 quater del TUNA).*

Per quanto concerne il capitolo 9 lo scrivente riferisce che, dopo aver attentamente esaminato la consistenza e le caratteristiche costruttive e tecniche delle unità immobiliari oggetto di pignoramento, essendo parte delle stesse indipendenti, ha ritenuto opportuno e conveniente ai fini della vendita, disporre la formazione di quattro lotti, così come di seguito individuati:

Lotto uno

Comune di Magione - Catasto Fabbricati

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
84	333	7	A/2	3	8,5 vani	€ 570,68

Lotto due

Comune di - Catasto Fabbricati

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita

Lotto tre

Comune di - Catasto Fabbricati

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita



Lotto quattro

Comune di - Catasto Terreni

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie	R.D.	R.A.

Lo scrivente precisa che i lotti sopra individuati una volta venduti comporteranno nuovi confinanti limitatamente alle pareti comuni tra l'unità immobiliare di cui al subalterni e tra i subalterni e 7.

Per quanto concerne il capitolo 10 lo scrivente riferisce che i beni in parola sono rappresentati da più unità immobiliari site in Agello di Magione, Via del Verziere e sono raggiungibili percorrendo la pubblica via che attraversa la predetta località, come si evince dalla planimetria catastale in scala 1:2.000 allegata al numero 16 nella quale le particelle in parola sono state evidenziate in colore giallo.



Oltre a quanto sopra i beni oggetto di pignoramento sono costituiti da terreni agricoli ubicati nel Comune di al Foglio , nonché al Foglio Particella i predetti terreni sono raggiungibili percorrendo la pubblica via che da conduce a , come si evince dalle planimetrie catastali in scala 1:2.000 allegate alla presente ai numeri 17 e 18 nelle quali le particelle in parola sono state evidenziate in colore giallo.

Si procede di seguito alla descrizione dei beni suddividendoli così come individuati nel precedente capitolo.

1) Unità immobiliari site in Agello di Magione, Via del Verziere (Particella 333, subalterni e 7) costituite da deposito attrezzi, magazzino, rustico con forno ed appartamento

Le unità immobiliari in parola afferiscono ad una palazzina di maggiore consistenza, edificata negli anni '60, che si sviluppa su tre piani fuori terra e che presenta le seguenti caratteristiche:

- struttura portante in calcestruzzo armato, con tamponature in laterizio intonacato e tinteggiato;
- tetto in travi di calcestruzzo armato e pannelle con sovrastante manto di copertura in tegoline marsigliesi;
- canali di gronda e discendenti in rame;
- infissi esterni in persiane in legno verniciato.

Di quanto sopra si rimanda alle fotografie n. 1 e n. 2 dell'allegato elaborato fotografico.

Particella , subalterno – Deposito attrezzi

Trattasi di un manufatto realizzato in adiacenza al fabbricato, al quale si accede per mezzo di un'apertura prospiciente la corte del fabbricato stesso.

Questo si erige su di un piano fuori terra e presenta un corpo di fabbrica con ossatura in calcestruzzo armato e tamponatura in laterizio e copertura a tetto in legno con tavelloni



e manto in guaina e sovrastanti tegoline marsigliesi.

Internamente il manufatto presenta le seguenti caratteristiche:

- pavimento in battuto di cemento;
- pareti intonacate;
- impianto elettrico fuori traccia e non a norma;
- impianto idrico assente;
- impianto di riscaldamento assente.

Di quanto sopra si rimanda alla fotografia n. 3 dell'allegato elaborato fotografico.

Complessivamente il deposito attrezzi, che versa in mediocre stato di conservazione ed uso, ha un'altezza di m. 2,20 e si sviluppa su una superficie netta di mq. 39,68 ed una superficie commerciale (determinata utilizzando la Norma UNI 10750) di mq. 19,84, come si evince dalla tabella di seguito riportata.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE UTILE E COMMERCIALE						
Piano	Locale	Superf. netta (mq.)	Coefficiente	Superf. commerciale	Altezza utile (m.)	Esposizione / Condizioni
Terra	Deposito attrezzi	39,68	0,50	19,84	2,20	Sud mediocre

Per quanto concerne la distribuzione e la consistenza del deposito attrezzi si rimanda alla planimetria catastale allegata alla presente al numero 19.

Particella subalterno - Magazzino

Trattasi di un manufatto realizzato in adiacenza al deposito attrezzi precedentemente descritto ed al fabbricato, al quale si accede per mezzo di un ingresso che si affaccia sulla

corte del fabbricato stesso realizzato con una porta basculante in ferro, pedonale e carrabile, verniciata.

Questo si erige su di un piano fuori terra e presenta un corpo di fabbrica con ossatura in calcestruzzo armato e tamponatura in laterizio e solaio in laterizio piano con sovrastante copertura in eternit.

Internamente il manufatto presenta le seguenti caratteristiche:

- pavimento in gres maiolicato;
- pareti e soffitto intonacati e tinteggiati;
- impianto elettrico fuori traccia e non a norma;
- impianto idrico assente;
- impianto di riscaldamento assente.



Di quanto sopra si rimanda alle fotografie n. 4, n. 5 e n. 6 dell'allegato elaborato fotografico.

Complessivamente il magazzino, che versa in normale stato di conservazione ed uso, ha un'altezza di m. 3,00 e si sviluppa su una superficie netta di mq. 42,59 ed una superficie commerciale (determinata utilizzando la Norma UNI 10750) di **mq. 21,29**, come si evince dalla tabella di seguito riportata.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE UTILE E COMMERCIALE							
Piano	Locale	Superf. netta (mq.)	Coefficiente	Superf. commerciale	Altezza utile (m.)	Esposizione	Condizioni
Terra	Magazzino	42,59	0,50	21,29	3,00	Sud	normale

Per quanto concerne la distribuzione e la consistenza del magazzino si rimanda alla planimetria catastale allegata alla presente al numero 20.

Particella 333, subalterno 7 – Appartamento, locale rustico e forno

L'appartamento, situato al piano secondo dell'edificio principale, è raggiungibile dapprima per mezzo del portoncino ad una anta in alluminio anodizzato verniciato e vetro posto al piano terra e successivamente attraverso il vano scala ed una porta in legno a due ante posta all'ingresso dell'appartamento stesso, come si evince dalle fotografie n. 7, n. 8 e n. 9 dell'allegato elaborato fotografico.

Allo stesso si può accedere anche per mezzo di una porta-finestra in legno verniciato a due ante posta sulla porzione di corte che si sviluppa sul retro del fabbricato.

Internamente l'appartamento presenta le seguenti caratteristiche:

- pavimento in gres maiolicato;
- pareti intonacate e tinteggiate, ad eccezione di quelle di bagno e cucina che sono rivestite in piastrelle monocottura;
- porte in legno tamburato in parte al naturale ed in parte verniciate, ad eccezione di quella che separa la zona notte da quella giorno che è in legno tamburato al naturale e vetro satinato;
- infissi di finestre in legno in parte al naturale ed in parte verniciati con vetri semplici;
- impianto elettrico sotto traccia e non a norma;
- impianto idrico sotto traccia;



- impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a metano e corpi irradianti in ghisa.

Di quanto sopra si rimanda, per puro riferimento, alle fotografie n. 10, n. 11, n. 12, n. 13, n. 14 e n. 15, dell'allegato elaborato fotografico, scattate nell'appartamento sito al piano primo, con medesime caratteristiche.

L'appartamento, che è composto da ingresso, cucina, soggiorno, quattro camere, due bagni e quattro terrazzi, versa in normale stato di conservazione ed uso, ha un'altezza di m. 2,75, ad eccezione del soggiorno che ha un'altezza media di m. 2,70, e si sviluppa su una superficie netta di mq. 204,68 ed una superficie commerciale (determinata utilizzando la Norma UNI 10750) di mq. 145,69.



Il locale rustico, realizzato sulla porzione di corte posta sul retro del fabbricato di maggiore consistenza, è accessibile per mezzo di un accesso carrabile con porta basculante in metallo verniciata oppure pedonalmente per mezzo di un portoncino in alluminio anodizzato e vetro.

Questo si erige su di un piano fuori terra e presenta un corpo di fabbrica con ossatura in calcestruzzo armato e tamponatura in laterizio intonacato e tinteggiato e solaio in laterizio piano con sovrastante copertura in tegoline marsigliesi.

Internamente il manufatto presenta le seguenti caratteristiche:

- pavimento in gres maiolicato;

- pareti e soffitto al grezzo;
- impianto elettrico fuori traccia e non a norma;
- impianto idrico assente;
- impianto di riscaldamento assente.

Di quanto sopra si rimanda alle fotografie n. 16, n. 17 e n. 18 dell'allegato elaborato fotografico.

Il locale rustico versa in normale stato di conservazione ed uso, ha un'altezza di m. 2,90 e si sviluppa su una superficie netta di mq. 33,60 ed una superficie commerciale (determinata utilizzando la Norma UNI 10750) di **mq. 13,44**.

Il locale forno, realizzato sulla porzione di corte posta sul retro del fabbricato di maggiore consistenza ed in adiacenza con il manufatto precedentemente descritto, è accessibile dalla corte stessa.

Questo si erige su di un piano fuori terra e presenta corpo di fabbrica con ossatura in calcestruzzo armato e tamponatura in laterizio intonacato e tinteggiato e solaio in laterizio piano con sovrastante copertura in tegoline marsigliesi.

Internamente il manufatto si presenta completamente al grezzo e l'impianto elettrico è fuori traccia e non a norma.

Di quanto sopra si rimanda alla fotografia n. 19 dell'allegato elaborato fotografico.

Il locale forno versa in normale stato di conservazione ed uso, ha un'altezza di m. 2,40 e si sviluppa su una superficie netta di mq. 7,14 ed una superficie commerciale (determinata



utilizzando la Norma UNI 10750) di mq. 2,50.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE UTILE E COMMERCIALE (Part. 333, sub. 7)							
Piano	Locale	Superf. netta (mq.)	Coefficiente	Superf. commerciale	Altezza utile (m.)	Esposizione	Condizioni
Terra	Locale rustico	33,60	0,40	13,44	2,90	Sud	normale
Terra	Locale forno	7,14	0,35	2,50	2,40	Sud	normale
Secondo	Vano scala	5,29	0,50	2,65	2,75	Interno	normale
Secondo	Soggiorno	45,06	1,00	27,04	2,70	Sud	normale
Secondo	Disimpegno	12,10	1,00	12,10	2,75	Interno	normale
Secondo	Camera	9,29	1,00	9,29	2,75	Nord	normale
Secondo	wc	3,80	1,00	3,80	2,75	Nord	normale
Secondo	Camera	9,58	1,00	9,58	2,75	Nord	normale
Secondo	Camera	17,20	1,00	17,20	2,75	Ovest	normale
Secondo	Disimpegno	2,28	1,00	2,28	2,75	Interno	normale
Secondo	Bagno	6,08	1,00	6,08	2,75	Ovest	normale
Secondo	Camera	16,72	1,00	16,72	2,75	Sud	normale
Secondo	Cucina	11,91	1,00	11,91	2,75	Sud	normale
Secondo	Disimpegno	4,76	1,00	4,76	2,75	Sud	normale
Secondo	Vano scala	9,52	1,00	9,52	2,75	Sud	normale
Secondo	Terrazzo	30,42	0,25	7,60	2,75	Nord-Est	normale
Secondo	Terrazzo	5,07	0,25	1,27	2,75	Ovest	normale
Secondo	Terrazzo	6,50	0,25	1,63	2,75	Sud	normale
Secondo	Terrazzo	9,10	0,25	2,28	2,75	Sud	normale
Sommano		245,42	-	161,63	-	-	-

Per quanto concerne la distribuzione e la consistenza dell'appartamento, del locale rustico e del forno si rimanda alla planimetria catastale allegata alla presente al numero 21.



2) Unità immobiliari site in

(Particella subalterni) costituite da rimessa attrezzi, autorimessa ed appartamento con fondi e cantina

Particella subalterno – Rimessa attrezzi

Trattasi di un manufatto realizzato in adiacenza al fabbricato principale, al quale si accede per mezzo di un ingresso che si affaccia sulla corte del fabbricato stesso realizzato con una porta a sei ante in ferro verniciato e vetro.

Questo si erige su di un piano fuori terra e presenta un corpo di fabbrica con ossatura in calcestruzzo armato e

tamponatura in laterizio e solaio piano in laterizio.

Internamente il manufatto, che è composto da un locale principale e dal un vano wc, presenta le seguenti caratteristiche:

- pavimento in battuto di cemento ad eccezione del wc che presenta piastrelle in gres maiolicato;
- pareti intonacate e tinteggiate ad eccezione di quelle del bagno che sono rivestite in piastrelle monocottura fino ad un'altezza di m. 2,00;
- porta di collegamento tra i due locali in legno;
- soffitto intonacato e tinteggiato;
- impianto elettrico fuori traccia e non a norma;
- impianto idrico assente;
- impianto di riscaldamento assente.

Di quanto sopra si rimanda alle fotografie n. 20, n. 21 e n. 22 dell'allegato elaborato fotografico.

Complessivamente la rimessa attrezzi, che versa in normale stato di conservazione ed uso, ha un'altezza di m. 2,60 e si sviluppa su una superficie netta di mq. 62,10 ed una superficie commerciale (determinata utilizzando la Norma UNI 10750) di **mq. 31,05**, come si evince dalla tabella di seguito riportata.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE UTILE E COMMERCIALE							
Piano	Locale	Superf. netta (mq.)	Coefficiente	Superf. commerciale	Altezza utile (m.)	Esposizione	Condizioni
Terra	Rimessa attrezzi	62,10	0,50	31,05	2,60	Sud	normale

Per quanto concerne la distribuzione e la consistenza della rimessa attrezzi si rimanda alla planimetria catastale allegata alla presente al numero 22.



Particella subalterna - Autorimessa

Trattasi di un manufatto realizzato in adiacenza al fabbricato principale, al quale si accede per mezzo di un'apertura che si affaccia sulla corte del fabbricato stesso.

Questo si erige su di un piano fuori terra e presenta un corpo di fabbrica con ossatura in calcestruzzo armato e tamponatura in laterizio e solaio piano in laterizio sul quale si sviluppa il terrazzo di cui all'appartamento posto al piano primo.

Internamente il manufatto, che è composto da due locali, all'interno del più piccolo dei due è stato realizzato un bagno, presenta le seguenti caratteristiche:

- pavimento in battuto di cemento;
- pareti intonacate e tinteggiate ad eccezione di quelle del bagno che sono al grezzo;
- soffitto intonacato e tinteggiato;
- impianto elettrico fuori traccia e non a norma;
- impianto idrico sotto traccia;
- impianto di riscaldamento assente.

Di quanto sopra si rimanda alle fotografie n. 23 e n. 24 dell'allegato elaborato fotografico.

Complessivamente l'autorimessa, che versa in mediocre stato di conservazione ed uso, ha un'altezza di m. 3,00 e si sviluppa su una superficie netta di mq. 47,48 ed una superficie commerciale (determinata utilizzando la Norma UNI 10750) di mq. 23,74, come si evince dalla tabella di seguito riportata.



CALCOLO DELLA SUPERFICIE UTILE E COMMERCIALE							
Piano	Locale	Superf. netta (mq.)	Coefficiente	Superf. commerciale	Altezza utile (m.)	Esposizione	Condizioni
Terra	Autorimessa	47,48	0,50	23,74	3,00	Sud	medie

Per quanto concerne la distribuzione e la consistenza dell'autorimessa si rimanda alla planimetria catastale allegata alla presente al numero 23.

Lo scrivente precisa che il wc è catastalmente individuato al subalterno

Particella subalterno - Appartamento, fondi e cantina

L'appartamento, situato al piano primo dell'edificio principale, è raggiungibile dapprima per mezzo del portoncino ad una anta in alluminio anodizzato verniciato e vetro posto al piano terra e successivamente attraverso il vano scala ed una porta in legno a due ante posta all'ingresso dell'appartamento stesso, come si evince dalle fotografie riportate ai numeri 7, 8 e 10.

Internamente l'appartamento presenta le seguenti caratteristiche:

- pavimento in gres maiolicato;
- pareti intonacate e tinteggiate, ad eccezione di quelle di bagno e cucina che sono rivestite in piastrelle monocottura;
- porte in legno tamburato in parte al naturale ed in parte verniciate, ad eccezione di quella che separa la zona notte da quella giorno che è in legno tamburato al naturale e vetro satinato;



- infissi di finestre in legno in parte al naturale ed in parte verniciati con vetri semplici;
- impianto elettrico sotto traccia e non a norma;
- impianto idrico sotto traccia;
- impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a metano e corpi irradianti in ghisa.

Di quanto sopra si rimanda alle fotografie riportate ai numeri da 11 a 15.

L'appartamento, che è composto da ingresso, pranzo-soggiorno, cucina, tre camere, due bagni e tre terrazzi, versa in normale stato di conservazione ed uso, ha un'altezza di m. 2,70 e si sviluppa su una superficie netta di mq. 213,89 ed una superficie commerciale (determinata utilizzando la Norma UNI 10750) di mq. 159,81.

I fondi e la cantina, che sono parte integrante del fabbricato di maggiore consistenza, sono ubicati al piano terra e sono accessibili dall'esterno per mezzo di un portoncino a tre ante in alluminio anodizzato verniciato e vetro (foto n. 7) oppure dal vano scala.

Internamente i locali in parola presentano le seguenti caratteristiche:

- pavimento in piastrelle monocottura;
- pareti e soffitto intonacati e tinteggiati;
- impianto elettrico sotto traccia e non a norma;
- impianto idrico sotto traccia;



- impianto di riscaldamento assente.

Di quanto sopra si rimanda alle fotografie n. 25, n. 26 e n. 27 dell'allegato elaborato peritale.

Il locali in oggetto versano in normale stato di conservazione ed uso, hanno un'altezza di m. 2,80 e si sviluppano su una superficie netta di mq. 66,77 ed una superficie commerciale (determinata utilizzando la Norma UNI 10750) di mq. 37,31.

Di quanto sopra si rimanda alla tabella di seguito riportata.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE UTILE E COMMERCIALE (
Piano	Locale	Superf. netta (mq.)	Coefficiente	Superf. commerciale	Altezza utile (m.)	Esposizione	Condizioni
Terra	Centrale termica	7,82	0,30	2,35	3,00	Interno	normale
Terra	Fondo	24,75	0,50	12,38	2,80	Sud-Ovest	normale
Terra	Fondo	10,14	0,50	5,07	2,80	Interno	normale
Terra	Cantina	10,92	0,40	4,37	2,80	Interno	normale
Terra	Disimpegno	8,85	1,00	8,85	2,80	Sud	normale
Terra	Vano scala	4,29	1,00	4,29	2,80	Sud	normale
Primo	Disimpegno	4,70	1,00	4,70	2,70	Est	normale
Primo	Vano scala	3,36	1,00	3,36	2,70	Interno	normale
Primo	Cucina	29,64	1,00	29,64	2,70	Sud	normale
Primo	Pranzo soggiorno	31,56	1,00	31,56	2,70	Nord	normale
Primo	Disimpegno	8,45	1,00	8,45	2,70	Interno	normale
Primo	Camera	11,31	1,00	11,31	2,70	Nord	normale
Primo	Camera	17,55	1,00	17,55	2,70	Ovest	normale
Primo	Bagno	5,89	1,00	5,89	2,70	Ovest	normale
Primo	Camera	17,10	1,00	17,10	2,70	Sud	normale
Primo	Disimpegno	4,29	1,00	4,29	2,70	Sud	normale
Primo	Vano scala	9,24	1,00	9,24	2,70	Sud	normale
Primo	Terrazzo	6,50	0,25	1,63	-	Sud	normale
Primo	Terrazzo	30,42	0,25	7,60	-	Nord-Est	normale
Primo	Lastico solare	24,16	0,25	6,04	-	Sud-Est	normale
Primo	Scala esterna	9,72	0,15	1,46	-	Sud-Est	normale
Somma		288,66		197,12			



Per quanto concerne la distribuzione e la consistenza dell'appartamento, dei fondi e della cantina si rimanda alla planimetria catastale allegata alla presente al numero 24.

Particella 333 – Ente Urbano

Costituisce la corte del complesso immobiliare, è costituita da piazzale imbrecciato che si sviluppa

perimetralmente al complesso stesso; sulla corte sono radicate alcune piante ornamentali e non risulta recintata. La superficie, al netto delle aree di sedime dei fabbricati risulta di mq. 2.220.

3) Garage

(particella subalterno

Trattasi di un locale ubicato al piano terra, adibito a garage, afferente ad edificio di maggiore consistenza che si eleva su tre piani fuori terra al quale si accede per mezzo di cancello carrabile prospiciente la pubblica via.

La palazzina a cui afferisce il bene in parola presenta le seguenti caratteristiche strutturali:

- struttura portante in calcestruzzo armato, con tamponature in laterizio intonacato e tinteggiato;
- tetto in travi di calcestruzzo armato e piastrelle con sovrastante manto di copertura in tegoline marsigliesi;
- canali di gronda e discendenti in rame;
- infissi esterni in alluminio anodizzato.

Di quanto sopra si rimanda alla fotografia n. 28 dell'allegato elaborato fotografico.

Internamente il garage, il cui accesso non è stato possibile in quanto le chiavi sono andate smarrite, presenta, secondo quanto riferito dalla madre dell'esecutato, le seguenti caratteristiche:

- pavimento in piastrelle monocottura;
- pareti e soffitto intonacati e tinteggiati;



- impianto elettrico sotto traccia e a norma;
- impianto idrico assente;
- impianto di riscaldamento assente.

Di quanto sopra si rimanda alle fotografie n. 29 e n. 30 dell'allegato elaborato fotografico.

Complessivamente il garage, che versa in normale stato di conservazione ed uso, ha un'altezza di m. 2,70 e si sviluppa su una superficie netta di mq. 15,68 ed una superficie commerciale (determinata utilizzando la Norma UNI 10750) di **mq. 7,84**, come si evince dalla tabella di seguito riportata.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE UTILE E COMMERCIALE							
Piano	Locale	Superf. netta (mq.)	Coefficiente	Superf. commerciale	Altezza utile (m.)	Esposizione	Condizioni
Terra	Garage	15,68	0,50	7,84	2,70	Sud	normale

Per quanto concerne la distribuzione e la consistenza del garage si rimanda alla planimetria catastale allegata alla presente al numero 25.

**4) Terreni agricoli ubicati in _____ Foglio _____ Particelle _____
e Foglio _____ Particella _____**

Trattasi di rate di terreno con destinazione agricola ubicati lungo la strada che da _____ conduce a _____ e sono raggiungibili dalla pubblica via.

I terreni in parola presentano giacitura pianeggiante e sono particolarmente vocati per l'attività agricola: nella fattispecie lo scrivente riferisce che, durante l'accesso, i terreni si presentavano coltivati, come si evince dalle fotografie n. 31, n. 32, n. 33 e n. 34 dell'allegato elaborato fotografico.



Complessivamente i terreni, che versano in buono stato di conservazione ed uso si sviluppano su una superficie complessiva di **mq.7.450**, così suddivisi:

Foglio , Particella

Foglio , Particella

Foglio , Particella

Per quanto concerne il capitolo 11 lo scrivente riferisce che, in considerazione dell'aspetto economico e dello scopo pratico per cui è richiesta la valutazione dei beni in oggetto, ha ritenuto opportuno adottare come criterio di valutazione quello relativo al più probabile valore di mercato e come procedimento quello sintetico comparativo per valori tipici applicato alla superficie commerciale complessiva dei beni oggetto di valutazione. Tale criterio di stima, infatti, facendo ricorso a dati storici di compravendita per beni analoghi, permette di formulare una valutazione, su basi attendibili ed oggettive, dei beni oggetto di pignoramento.

Per la determinazione del valore dei beni sono stati inoltre presi in considerazione i seguenti parametri.

- posizione e vicinanza a servizi;
- anno di edificazione;
- superficie commerciale;
- stato di conservazione ed uso;
- commerciabilità.

Lo scrivente precisa che, per la determinazione delle



superfici e per la loro valutazione, è stata applicata la norma UNI 10750, la quale prevede:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di cm. 50;
- 50% delle pareti perimetrali confinanti fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

Lo scrivente precisa infine che la corte, non essendo comodamente divisibile (in quanto non sarebbe possibile renderla esclusiva alle singole unità immobiliari), è stata considerata come parte integrante dei lotti di seguito individuati.

Per quanto concerne i terreni agricoli sono stati presi in considerazione i seguenti aspetti:

- posizione;
- giacitura;
- esposizione
- facilità di accesso con macchine agricole;
- commerciabilità.

Sulla base di quanto sopra detto si avrà:

Lotto uno – Unità immobiliari site in Agello di Magione, Via del Verziere (Particella subalterni e 7)

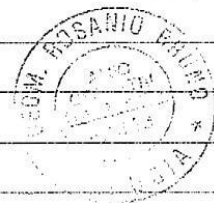
- di mq. 40 circa di superficie netta e mq. 20 circa di superficie commerciale

Mq. 20 ad Euro/mq. 900,00 = Euro 18.000,00

- circa di superficie netta e mq. 21 circa



	di superficie commerciale (Sub	
	Mq. ad Euro/mq. 1.050,00 =	Euro 22.050,00
	• Appartamento, locale rustico e forno di mq. 205 circa di superficie netta e mq. 146 circa di superficie commerciale (Sub. 7)	
	Mq. 146 ad Euro/mq. 1.050,00 =	Euro 153.300,00
	Complessivamente	Euro 193.350,00
	Valore che viene arrotondato ad Euro 193.000,00.	
	Lotto due – Unità immobiliari site in	
	(Particella	
	• Rimessa attrezzi di mq. 62 circa di superficie netta e mq. 31 circa di superficie commerciale (
	Mq. 31 ad Euro/mq. 1.050,00 =	Euro 32.550,00
	• Autorimessa di mq. 47 circa di superficie netta e mq. 24 circa di superficie commerciale (
	Mq. 24 ad Euro/mq. 900,00 =	Euro 21.600,00
	• Appartamento, centrale termica, fondi e cantina di mq. 281 circa di superficie netta e mq. 197 circa di superficie commerciale	
	Mq. 197 ad Euro/mq. 1.050,00 =	Euro 206.850,00
	Complessivamente	Euro 261.000,00
	Lotto tre – Unità immobiliare sita in	
	(Particella	
	• Rimessa attrezzi di mq. 16 circa di superficie netta e mq. 8 circa di superficie commerciale	



Mq. 8 ad Euro/mq. 1.050,00 = Euro 8.400,00

Valore che viene arrotondato ad Euro 8.500,00.

Lotto quattro – Terreni agricoli siti in

• Foglio di mq. 4.190 circa

Mq. 4.190 ad Euro/mq. 2,20 = Euro 9.218,00

• Foglio di mq. 200 circa

Mq. 200 ad Euro/mq. 2,20 = Euro 440,00

• Foglio di mq. 3.060 circa

Mq. 3.060 ad Euro/mq. 2,20 = Euro 6.732,00

Complessivamente Euro 8.940,00

Valore che viene arrotondato ad Euro 16.500,00.

Sulla scorta di quanto sopra lo scrivente riferisce che il valore complessivo dei beni oggetto di pignoramento è stato determinato in Euro 479.000,00.



Per quanto concerne il capitolo 12 lo scrivente riporta qui di seguito le quote di proprietà dell'esecutato relative ai singoli beni oggetto di pignoramento ed il relativo valore:

• Foglio Part. deposito attrezzi: quota di 1/3 di Euro 18.000,00 pari ad Euro 6.000,00;

• Foglio Part. subalterno nagazzino: quota di 1/3 di Euro 22.050,00 pari ad Euro 7.350,00;

• Foglio Part. subalterno - rimessa attrezzi: quota di 1/3 di Euro 32.550,00 pari ad Euro 10.850,00;

• Foglio Part. , subalterno - autorimessa: quota di

1/3 di Euro 21.600,00 pari ad Euro 7.200,00;

- Foglio Part. , subalterno appartamento, fondi e cantina: quota di 1/3 di Euro 206.850 pari ad Euro 68.950,00;
- Foglio 84, Part. 333, subalterno 7 – appartamento, e rustico con forno: quota di 1/3 di Euro 153.300,00 pari ad Euro 51.100,00;
- Foglio Part. subalterno – garage: quota di 1/3 di Euro 8.400,00 pari ad Euro 2.800,00;
- Foglio Part. – terreno agricolo: quota di 1/6 di Euro 9.218,00 pari ad Euro 1.536,33;
- Foglio Part. – terreno agricolo: quota di 1/6 di Euro 440,00 pari ad Euro 73,33;
- Foglio Part. – terreno agricolo: quota di 1/6 di Euro 6.732,00 pari ad Euro 1.122,00;



Lo scrivente precisa che i beni in parola, così come individuati nella divisione in lotti, a seguito della vendita all'incanto non subiranno svalutazione dovuta alla divisibilità dell'intera proprietà.

Per quanto concerne il capitolo 13 lo scrivente riferisce che le fotografie sono in numero di 34.

Per quanto concerne il capitolo 14 lo scrivente allega le ricevute delle raccomandate inviate al debitore ed ai creditori precedenti relative alla relazione di perizia loro inviata (All. n. 26).

**ELEMENTI NECESSARI PER LA VENDITA E
RELATIVO DECRETO DI TRASFERIMENTO**

Si evidenzia che nel trasferimento dei beni dovranno essere regolarizzati aspetti di tipo urbanistico, e nella fattispecie l'ottenimento di nuovo Certificato di Agibilità delle unità immobiliari di cui ai lotti 1, 2 e 3.

Per l'ottenimento di nuovo certificato di Agibilità è necessaria la dichiarazione di un tecnico sulla staticità e sull'impiantistica dei predetti immobili, per il cui ottenimento è stata determinata una spesa dell'ordine degli **Euro 10.000,00**, di cui **Euro 8.500,00** per il complesso immobiliare in Agello, Via del Verziere ed **Euro 1.500,00** per il garage in

Tanto dovevasi riferire in esecuzione dell'incarico ricevuto.

Perugia, 20 ottobre 2012

IL C.T.U.

Geom. Bruno Rosanio



STUDIO ASSOCIATO ROSANIO
Via F. Briganti n. 85 - PERUGIA

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA
TERZA SEZIONE

SUPPLEMENTO DI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

eseguita per incarico di:

Sig. Giudice Istruttore Dott. Umberto RANA
nella Causa Civile iscritta al N. **3385/13** R.G.

PROMOSSA DA:

(Avv.

CONTRO:

avente per oggetto: **“Progetto di divisione dei beni immobili pignorati e verifica della disponibilità delle comproprietarie dei beni immobili pignorati ad effettuare, a loro spese, il frazionamento degli stessi”**

Udienza Rinvio: 11 dicembre 2014

Pratica n. B4/2553

Firmato Da: ROSANIO BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA. 3 Serial#: 51804e04b55910c5c64b9facb2b42013



PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Bruno Rosanio con Studio in Perugia Via F. Briganti n. 85, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Perugia con il n. 464 ed all'Albo dei Consulenti Giudiziari del Tribunale di Perugia con il n. 32, con ordinanza del 29 maggio 2014 veniva incaricato di: *“predisporre una bozza del progetto di separazione dei beni pignorati, con indicazione di un lotto comprendente gli immobili da assegnare in proprietà esclusiva all'esecutato su cui concentrare il pignoramento e di altro lotto comprendente gli immobili da liberare per assegnarli in comproprietà esclusiva alle istanti*

e

OPERAZIONI DEL CONSULENTE TECNICO

In primo luogo il sottoscritto prendeva visione della relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio in sede di Esecuzione Immobiliare datata 20 ottobre 2012 e del supplemento datato 30 gennaio 2014, nel quale venivano aggiornati i valori e determinata la quota da assegnare a

Successivamente lo scrivente predisponendo un progetto di divisione secondo quanto richiesto dal quesito e contattava le istanti e per conoscere se le stesse erano disposte a farsi carico delle spese del frazionamento per distaccare dalla particella 333, subalterno 7, del Foglio 84 del Catasto Fabbricati del Comune di Magione, un magazzino ed un forno, ottenendo così un valore dei beni assegnati all'esecutato



pari alla quota di proprietà dello stesso sull'intero compendio immobiliare.

INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE

I beni oggetto di esecuzione e di divisione sono costituiti da unità immobiliari e terreni agricoli in Comune di Magione, Frazione Agello, Via del Verziere e e località , e più precisamente:

Comune di Magione - Catasto Fabbricati

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
84	333	7	A/2	3	8,5 vani	€ 570,68

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
84	333	Ente Urbano	-	00.25.20	-	-

Il tutto come da allegato numero 1.

FORMAZIONE DEI LOTTI



Lotto n. 1 da assegnare a

Foglio 84, particella 333, subalterno 7 parte

- Appartamento senza locale rustico e forno di mq. 205 circa di superficie netta e mq. 146 circa di superficie commerciale

Mq. 146 ad Euro/mq. 915,00 = Euro 133.590,00

Foglio

- Garage di mq. 16 circa di superficie netta e mq. 8 circa di superficie commerciale

Mq. 8 ad Euro/mq. 915,00 = Euro 7.320,00

Foglio

- Terreno agricolo di mq. 3.060 circa

Mq. 3.060 ad Euro/mq. 2,00 (per la quota di 1/6)

= Euro 1.020,00

Complessivamente Euro 141.930,00

Lotto n. 2 da assegnare a

Foglio

- Deposito attrezzi di mq. 40 circa di superficie netta e mq. 20 circa di superficie commerciale

Mq. 20 ad Euro/mq. 785,00 = Euro 15.700,00

Foglio

- Magazzino di mq. 43 circa di superficie netta e mq. 21 circa di superficie



commerciale

Mq. 21 ad Euro/mq. 915,00 = Euro 19.215,00

Foglio

- Rimessa attrezzi di mq. 62 circa di superficie netta e mq. 31 circa di superficie commerciale

Mq. 31 ad Euro/mq. 915,00 = Euro 28.365,00

Foglio

- Autorimessa di mq. 47 circa di superficie netta e mq. 24 circa di superficie commerciale

Mq. 24 ad Euro/mq. 785,00 = Euro 18.840,00

Foglio

- Appartamento, centrale termica, fondi e cantina di mq. 281 circa di superficie netta e mq. 197 circa di superficie commerciale

Mq. 197 ad Euro/mq. 915,00 = Euro 180.255,00

Foglio 84, particella 333, subalterno 7 parte

- Locale rustico e forno di mq. 40 circa di superficie netta e mq. 16 circa di superficie commerciale

Mq. 16 ad Euro/mq. 915,00 = Euro 14.640,00

Foglio

- Foglio di mq. 4.190 circa



Mq. 4.190 ad Euro/mq. 2,00

= Euro 8.380,00

Foglio

- Foglio di mq. 200 circa

Mq. 200 ad Euro/mq. 2,00

= Euro 400,00

Foglio :

- Foglio di mq. 3.060 circa

Mq. 3.060 ad Euro/mq. 2,00 (per la quota di 5/6)

= Euro 5.100,00

Complessivamente Euro 290.895,00

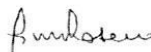
CONCLUSIONI E RISPOSTE AI QUESITI

In risposta al quesito propostogli il sottoscritto riferisce di aver predisposto progetto di divisione dei beni oggetto di pignoramento così come indicato nella relazione che precede e di avere interpellato le istanti, circa le spese che le stesse avrebbero dovuto accollarsi per il frazionamento della particella 333, subalterno 7, del Foglio 84 del Catasto Fabbricati del Comune di Magione, ottenendo benessere come da dichiarazione di cui all'allegato numero 2.

Tanto doveva essere riferito in esecuzione dell'incarico ricevuto.

Perugia, 18.11.2014

IL C.T.U.
(Geom. Bruno Rosanio)



STUDIO ASSOCIATO ROSANIO
Via F. Briganti n. 85- PERUGIA

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

SECONDO SUPPLEMENTO DI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

redatto a seguito del richiamo disposto dal :

Sig. Giudice Istruttore **Dott. Umberto RANA**

nella causa civile iscritta al N. **3385/2013 R.G.**

PROMOSSO DA:

CONTRO:

avente per oggetto: **“Chiarimenti in merito alla proprietà di
tre appezzamenti di terreno”**

Udienza Rinvio: 10 dicembre 2015

B5/1904

1

Firmato Da: ROSANIO BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f804e04b55910c5c64b8facb2b42013



PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Bruno Rosanio con Studio in Perugia Via F. Briganti n. 85, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Perugia con il n. 464 ed all'Albo dei Consulenti Giudiziari del Tribunale di Perugia con il n. 32, già Consulente Tecnico d'Ufficio nel Procedimento Esecutivo in oggetto, con ordinanza dell'11 maggio 2015, veniva invitato a depositare entro il 30 novembre 2015, una **relazione scritta per chiarire la posizione della " circa i diritti sui terreni di cui al Foglio**

OPERAZIONI DEL CONSULENTE TECNICO

In primo luogo il sottoscritto prendeva visione della propria Consulenza Tecnica d'Ufficio datata 11 settembre 2012 e dell'Atto di pignoramento del 1 settembre 2011.

Successivamente il sottoscritto esaminava nuovamente i documenti in atti ed in particolare le visure catastali relative alle particelle del Catasto Terreni del Comune di ed alla particella del Catasto Terreni del Comune di che per facilità di consultazione si allegano (All. 1, 2 e 3).

Sulla base di quanto sopra, redigeva la presente relazione.

POSIZIONE DELLA

La risulta intestata-



ria di terreni distinti al Catasto Terreni del Comune di
al Foglio , come risulta dalla visura catastale allegata (All. 4).

CONCLUSIONI E RISPOSTE AI CHIARIMENTI RICHIESTI

In risposta ai chiarimenti richiesti, lo scrivente precisa che la " " è intestataria dei terreni individuati catastalmente al Foglio del Catasto Terreni del Comune di e non delle particelle del Foglio del Catasto Terreni del Comune di

Queste ultime particelle sono correttamente individuate nell'Atto di Pignoramento del 1 settembre 2011 (All. 5) e nella relazione notarile (All. 6), nonché del certificato notarile (All. 7) nel quale tuttavia, per un

risulta indicata a pag. 3 righe 21,22 e 23 e pertanto è evidente che vi è stato un

Tanto dovevasi riferire in esecuzione dell'incarico ricevuto.

Perugia, 23/11/2015

IL CTU

(Geom. Bruno Rosanio)



STUDIO ASSOCIATO ROSANIO

Via F. Briganti n. 85- PERUGIA

TRIBUNALE ORDINARIO DI PERUGIA

TS CIVILE

SUPPLEMENTO DI
CONSULENZA TECNICA

eseguita a seguito del richiamo disposto dal :

Sig. Giudice Istruttore **Dott.ssa Paola POMPEI**

nella causa civile iscritta al N. **3385/2013 R.G.**

PROMOSSO DA:

(Avv.

CONTRO:

avente per oggetto: **“Chiarimenti in merito alla eventuale divisione di un bene“**

Udienza Rinvio: 14 luglio 2016

Rif. Prat. B6/1367



PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Bruno Rosanio con Studio in Perugia Via F. Briganti n. 85, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Perugia con il n.. 464 ed all'Albo dei Consulenti Giudiziari del Tribunale di Perugia con il n. 32, già Consulente Tecnico d'Ufficio nel Procedimento in oggetto, con ordinanza del 26 maggio 2016, veniva invitato a comparire all'Udienza del 14 luglio 2016 al fine di **“Rispondere alle note della datata 6 maggio 2016”**

OPERAZIONI DEL CONSULENTE TECNICO

In relazione a quanto sopra il sottoscritto prendeva visione delle predette note nelle quali la rappresentava che la proposta del C.T.U. di distaccare dalla particella 333 subalterno 7 del Foglio 84 del Catasto fabbricati del Comune di Magione, un magazzino ed un forno, potrebbe risultare pregiudizievole nei confronti della Banca che, sull'intero immobile, vanta una garanzia ipotecaria a suo favore.

Successivamente il sottoscritto esaminava nuovamente i documenti in atti ed il proprio supplemento di C.T.U. datato 18 novembre 2014, sul quale aveva redatto un progetto di divisione secondo il quale dalla particella 333 subalterno 7, del valore complessivo di Euro 148.230,00 veniva staccato un locale rustico ed un forno del valore di Euro 14.640,00.

Ciò sembrava allo scrivente, tecnicamente possibile, ed



aveva lo scopo di attribuire allo esecutato beni del valore di Euro 141.930,00 corrispondente alla quota di diritto pari ad Euro 141.791,00 (vedi supplemento di C.T.U. datato 30 gennaio 2014), tanto più che e si erano assunte l'onere del frazionamento che comporterà un costo di Euro 300,00 oltre agli oneri di Legge.

RISPOSTE ALLE NOTE DELLA

Preso atto delle note della

lo scrivente ribadisce che la divisione da lui prospettata, relativa al distacco del locale rustico e del forno, dalla particella 333 subaletrno 7 del Foglio 84 del Catasto fabbricati del Comune di Magione, comporta una riduzione di valore dei beni distinti alla predetta particella, di soli Euro 14.640,00 (circa 1/10 del valore complessivo) senza sminuire il valore della restante parte in quanto il locale rustico ed il fondo sono fisicamente già staccati perché ubicati al piano terra di un fabbricato di civile abitazione, mentre i restanti beni, costituiti da appartamento, sono al secondo piano, il tutto come rappresentato graficamente nella planimetria catastale della particella 333 subalterno 7 (All. 1), dove il locale rustico ed il forno, sono stati indicati con contorno rosso e l'appartamento è stato indicato con contorno giallo.



Tanto dovevasi riferire in esecuzione dell'incarico ricevuto.

Perugia, 7 luglio 2016

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

(Geom. Bruno Rosanio)



STUDIO ASSOCIATO ROSANIO

Via F. Briganti n. 85- PERUGIA

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

**QUARTO SUPPLEMENTO DI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

ESEGUITA PER INCARICO DI :

Sig. Giudice Istruttore **Dott. Umberto RANA**
nella causa civile iscritta al **N. 3385/2013 R.G.**

PROMOSSA DA:

CONTRO:

avente per oggetto: **“Nuovo progetto di divisione dei lotti tale
da ricomprendere in un unico lotto da assegnare a
l'intera particella 333/sub 7 del Foglio 84 del C.F. del
Comune di Magione “**

Udienza Rinvio: **10 novembre 2016**

B6 2397



PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Bruno Rosanio con Studio in Perugia Via F. Briganti n. 85, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Perugia con il n. 464 ed all'Albo dei Consulenti Giudiziari del Tribunale di Perugia con il n. 32, già Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura in oggetto, con ordinanza del 15 settembre 2016 veniva invitato a

“Predisporre una divisione dei lotti tale da ricomprendere in un unico lotto da assegnare a l'intera particella 333 sub 7 del Foglio 84 del C.F. del Comune di Magione, dando termine di gg. 40 e cioè entro il 25 ottobre 2015 per il deposito della richiesta integrazione.

OPERAZIONI DEL CONSULENTE TECNICO

In primo luogo il sottoscritto prendeva visione degli atti del Procedimento ed in particolare della precedente consulenza tecnica d'Ufficio in fase di esecuzione immobiliare datata 20 ottobre 2012 e relativo supplemento del 30 gennaio 2014 nonché dei supplementi in fase di giudizio di divisione del 18 novembre 2014, 23 novembre 2015 e 7 luglio 2016.

Successivamente esaminava l'intero compendio immobiliare oggetto di divisione e procedeva a nuove progettazioni del compendio assegnando a l'intera particella 333/sub 7 del Foglio 84 del C.F. del Comune di Magione che di seguito si riportano.



STUDIO DI NUOVI PROGETTI DIVISIONALI

Va premesso che _____ è proprietario per 1/3 dei
seguenti beni così censiti:

Catasto Fabbricati Comune Magione Foglio 84

a)-Particella 333 di mq. 2520, censita come

Ente Urbano comune alle particelle

333/7, il cui valore è

ricompreso nelle predette

0

b)-Particella

destinata a deposito attrezzi, della con-

sistenza di mq. 33 catastali e mq. 20 circa

commerciali del valore

Euro 15.700,00

c)-Particella

destinata ad autorimessa, ma di fatto

magazzino, della consistenza catastale

di mq. 37 e commerciale di mq. 21 circa

del valore di

Euro 19.215,00

d)-Particella

destinata a rimessa attrezzi della consi-

stenza catastale di mq. 55 e commer-

ciale di mq. 31 circa, del valore di

Euro 28.365,00

e)-Particella

destinata ad autorimessa della consi-

stenza catastale di mq. 43 e commer-

ciale di mq. 24 circa del valore di

Euro 18.840,00



f)-Particella

classe 3° destinata ad appartamento,
della consistenza catastale di vani
7,5 e commerciale di mq. 197 circa,
del valore di

Euro 180.255,00

g)-Particella 333/sub 7, categoria

A/2, classe 3° destinata ad appar-
tamento con locale rustico e forno
della consistenza catastale vani 8,5

e commerciale di mq 162 del valore di

Euro 148.230,00

h)-Particella

destinata ad auto-
rimessa, della superficie catasta-
le di mq. 13 e commerciale di mq.

8,00, del valore di

Euro 7.320,00

Sommano

Euro 417.925,00

La quota di risulta quindi pari ad Euro
139.308,33 (Euro 417.925,00 : 3).

Va altresì premesso che è proprietario per 1/6
dei seguenti beni così censiti.

Catasto Terreni Foglio

h)- Particella terreno, destinato a
seminativo arborato della super-
ficie di mq. 4190, del valore di

Euro 8.380,00

i)-Particella terreno destinato a



seminativo arborato, della superficie di mq. 200 del valore di	Euro	400,00
m)-Particella terreno destinato a seminativo, della superficie di mq. 3060, del valore di	<u>Euro</u>	<u>6.120,00</u>
Sommano	Euro	14.900,00

La quota di risulta quindi pari ad Euro 2.483,33 (Euro 14.900,00 : 6).

Complessivamente la quota di proprietà di risulta pari ad Euro 141.791,66 arrotondato ad Euro 141.792,00 (Euro 139.308,33 + Euro 2.483,33).

La particella 333/Sub 7, che costituisce l'abitazione con annessi di , con la comproprietà sulla corte comune distinta con la particella 333, ha un valore di Euro 148.230,00, quindi superiore alla quota spettante a di Euro 6.438,00 (Euro 148.230,00 – 141.792,00) che lo stesso dovrà corrispondere alla

CONCLUSIONI E RISPOSTE AL QUESITO

In risposta al suppletivo quesito propostogli, il sottoscritto riferisce che il compendio immobiliare individuato al capitolo che precede, può essere così diviso:

Lotto 1, da assegnare a

- Appartamento al secondo piano con locale rustico e forno al piano terra di un fabbricato in Agello di Magione Via del



Verziere snc, della superficie netta di mq. 245,42 e commerciale di mq. 161,63 con comproprietà sulla corte comune (particella 333), censito al Catasto Fabbricati del Comune di Magione al Foglio 84 con la particella 333 sub 7, del valore di **Euro 148.230,00**

Lotto 2 da assegnare a

- Deposito attrezzi, costituito da manufatto realizzato in adiacenza del fabbricato principale, in
della superficie netta di mq. 39,68 e commerciale di mq. 19,84, censito al Catasto Fabbricati del Comune di al Foglio
del valore di **Euro 15.700,00**
- Magazzino, costituito da manufatto realizzato in adiacenza al fabbricato principale, in
della superficie netta di mq. 42,59 e commerciale di mq. 21,29, censito al Catasto Fabbricati del Comune di al Foglio, del valore di **Euro 19.215,00**
- Rimessa attrezzi, costituita da manufatto realizzato in adiacenza al fabbricato principale, in
della superficie nette di mq. 62,10 e commerciale di mq. 31,05, censito al Catasto Fabbricati del Comune di al Foglio del valore di **Euro 28.365,00**
- Autorimessa, costituita da manufatto realizzato in adiacenza



del fabbricato principale in
della superficie netta di mq. 47,48 e commerciale
di mq. 23,74 censito al Catasto Fabbricati del Comune di
al Foglio del valore
di Euro 18.840,00

- Appartamento al primo piano con fondi e cantina al piano
terra di un fabbricato in

della superficie netta di mq. 280,66 e commerciale di
mq. 197,12, censito al Catasto Fabbricati del Comune di
al Foglio del valore
di Euro 180.255,00

- Autorimessa, costituita da una porzione di manufatto realiz-
zato in adiacenza del fabbricato al piano terra di un fabbrica-
to di maggiore consistenza in

della superficie netta di mq. 16 circa, censito
al Catasto Fabbricati del Comune di al Foglio
con la particella , del valore di Euro 7.320,00

- Terreni agricoli in

destinati a seminativo e seminativo arborato, della su-
perficie complessiva di mq. 7450, censiti al Catasto Terreni
del Comune di al Foglio

del valore di Euro

14.900,00.

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO EURO
284.595,00



Tanto dovevasi riferire in esecuzione dell'incarico ricevuto.

Perugia, 13 ottobre 2016

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

(Geom. Bruno Rosanio)



ALLEGATO N° 2 L
MOD. AM ICE
LIRE 400

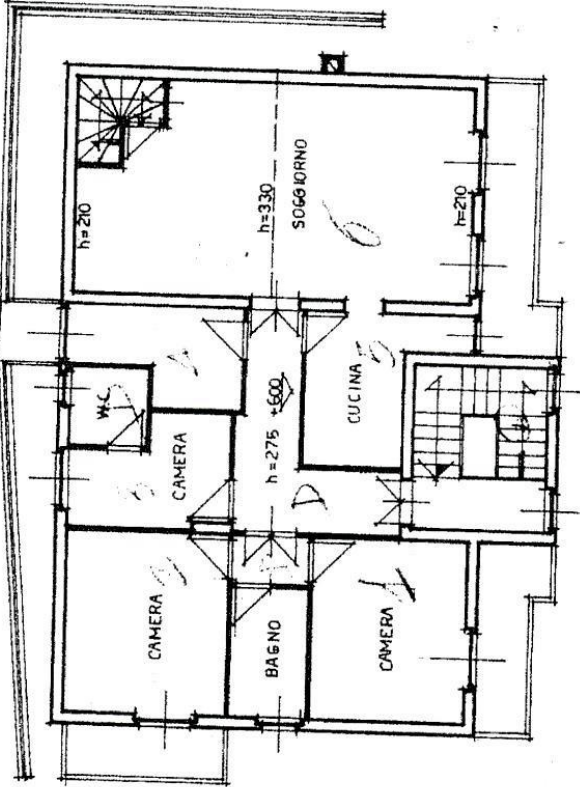
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SISTEMI
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)



Planimetria di u.i.u. in Comune di Magione - fraz. Agello - via del Verziere.

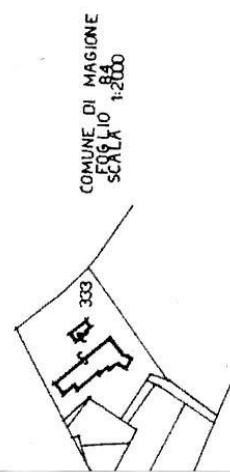
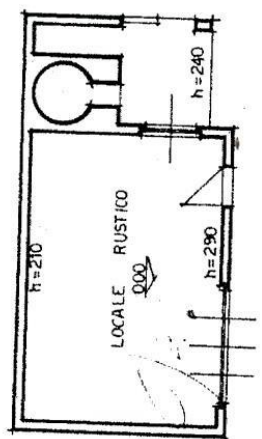
Situazione al 06/06/2012 - Comune di MAGIONE (ER05) - < Foglio 84 Particella 333 - Subalterno 7 >
anno: T-1.

PIANO SECONDO



RESERVATO ALL'UFFICIO
11 FEB 1991
21072/91

ACCESSORIO



PLANIMETRIA CATASTALE

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione
Computo del (tra cui, risposta e spese)
Iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Perugia, del 25-4-91
F. n. 84/333 sub. 7