

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

PERIZIA GIUDIZIARIA

Nella Esecuzione Immobiliare n. 7/2022 R.G. Es. promossa da:

▪ **PER** (PER)

Esecutante

Av.

CONTRO

▪

Esecutato

* * * * *

Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari

Dott.ssa Sara Fioroni

Io scrivente tecnico, Pietro Barberini, ingegnere libero professionista, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Perugia al n. A2103 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio, con studio in Perugia, via Soriano n. 5, veniva nominato C.T.U. dalla S.V. nell'Esecuzione Immobiliare di cui all'oggetto e accettato l'incarico in data 3 maggio 2022 e prestato il giuramento di rito, la S.V. proponeva di rispondere al seguente quesito:

"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 di pignoramento secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari, comprensivi dei confini, e all'identificazione catastale dell'immobile, distinguendo, in caso di più debitori comproprietari o più esecutati, la natura del diritto a ciascuno spettante e le rispettive quote di spettanza, evidenziando l'eventuale non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati all'atto di pignoramento ed indicando tutti gli ulteriori elementi necessari per l'emissione del decreto di riferimento;*
- 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*

*DOTT. ING. PIETRO BARBERINI
Via P. Soriano n. 5 – 06132 Perugia – Tel. e Fax 075 5280797
Email barberini.pg@gmail.com – p.e.c. pietro.barberini@ingpec.eu*



interno), del contesto in cui essi si trovano (es. 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;

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 esecutati;

4) ad individuare lo stato del 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 antecedenti 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 es. domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, pesi o limitazioni d'uso – oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione-, vincoli 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 urbanistico-edilizie, difformità catastali);

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

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

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

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

d) eventuali cause in corso.



- 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 precedente;*
- 8) *alla verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di esistenza di opere abusive, ad indicare l'eventuale sanabilità ai sensi delle Leggi nn. 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 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti; Tutti i costi ipotizzabili per la regolarizzazione urbanistica, edilizia o catastale saranno quindi indicati dal perito e considerati ai fini della stima;*
- 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 di uno o più lotti (preferibilmente il minor numero possibile, in modo da contenere costi ed operazioni) identificando i nuovi confini ed le eventuali attività necessarie per il frazionamento, nel caso chiedendo autorizzazione al G.E. di procedere ad effettuarlo ed allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
- 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, 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.);

11) *a verificare che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

12) *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;*

13) *accertare, con adeguata motivazione, il valore di mercato dell'immobile, con indicazione del criterio di stima utilizzato, anche in relazione ad eventuale incidenza sul valore dello stesso delle condizioni di regolarità (o meno) amministrativa, e di stato libero o meno esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura e l'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;*

14) *ad identificare, nel caso di pignoramento di quota indivisa, i comproprietari e a valutare la sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e ad esprimere il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura; a predisporre, qualora ritenga il bene non comodamente divisibile, bozza di ordinanza di divisione secondo il modello reperibile in Cancelleria;*

15) *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 in sanatoria, il certificato di definitiva valutazione e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; in particolare, a depositare, ove non in atti,*



copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;

16) 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.

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

18) in caso di oggettive difficoltà a terminare l'incarico nel termine assegnato, a formulare tempestiva, e comunque anteriore alla scadenza del termine stesso, istanza di proroga del termine per il deposito della relazione di stima e conseguente rinvio della udienza per il rispetto dei termini di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c., provvedendo altresì alla notifica alle parti; il mancato deposito nei termini originariamente assegnati o successivamente prorogati verrà valutato ai fini della liquidazione dell'acconto, del compenso finale e – in caso di particolare gravità – ai fini della segnalazione al Presidente del Tribunale per la eventuale cancellazione dall'elenco degli esperti stimatori.

* * * * *

OPERAZIONI DEL CONSULENTE

In data 26 maggio 2022

Così come da comunicazioni alle parti del 09/05/2022, veniva fissato l'inizio delle operazioni peritali per il girone 26/05/2022, durante il quale lo scrivente si recava presso i luoghi di causa, unitamente al delegato dell'Istituto di Vendite Giudiziarie ed alla curatrice speciale dott.ssa [redacted] per eseguire il sopralluogo richiesto e raccogliere tutte le informazioni necessarie per redigere l'elaborato peritale che segue.

Arrivati sul posto lo scrivente e il Custode Giudiziale potevano accedere alla sola unità immobiliare identificata con il sub 9, grazie alla presenza della [redacted], occupante l'immobile, e del Sig. [redacted], figlio dell'occupante. In data 21/07/2022 si completavano i sopralluoghi sulle restanti unità immobiliari alla presenza del Custode Giudiziale e del tecnico sig.



che provvedeva all'apertura di tutti gli accessi ed alla sostituzione delle relative serrature.

In altre date

Si eseguiva accesso presso i competenti Uffici Tecnici ed Urbanistici del Comune di Magione per esperire le richieste indagini per la verifica della conformità urbanistica dei beni, e successivamente, presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare per espletare le necessarie indagini.

* * * * *

Tutto ciò premesso e:

- in esito quindi ad un attento studio degli atti di causa e dei documenti in essi riportati;
- esperite le necessarie indagini presso i competenti Uffici di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio;
- proceduto, come già riportato, alla raccolta sul luogo di tutti i dati tecnici relativi ai termini ed alle specifiche richieste del quesito formulato dalla SS.VV.;

lo scrivente si ritiene infine in grado di riassumere qui di seguito il risultato delle indagini compiute nonché la procedura valutativa adottata, nella seguente:

RELAZIONE PERITALE

PREMESSA

Forma oggetto della presente C.T.U., come disposto dalla S.V. nei termini del quesito formulato, l'individuazione, descrizione e valutazione dei beni immobili di cui all'Atto di Pignoramento Immobiliare a firma dell'Avv. [redacted] contro la ditta [redacted] I. con sede in [redacted], Piazza [redacted] n. 8, C.F./P. Iva [redacted], in persona del Curatore speciale nominato Dott.ssa [redacted], nata a [redacted] il [redacted], C.F. [redacted] con cui venivano sottoposti a procedura esecutiva i seguenti beni oggetto di valutazione, identificati nel citato Atto di Pignoramento, come si legge:

- “diritti della piena proprietà dell'intero spettanti alla società [redacted] I., su immobili siti in Magione (PG), distinti e censiti al NCEU del predetto Comune al:*
- Foglio 29, Part. 74, Sub. 7 graffata con la Part. 76, nat. C/1, mq 118;
 - Foglio 29, Part. 74, Sub 8, nat. A/2, vani 3,5;



- Foglio 29, Part. 74, Sub 9, nat. A/2, vani 3,5;
- Foglio 29, Part. 74, Sub 10, nat. A/2, vani 2,5;
- Foglio 29, Part. 74, Sub 11, nat. A/2, vani 3,5;
- Foglio 29, Part. 74, Sub 12, nat. A/2, vani 3,5;
- Foglio 29, Part. 74, Sub 13, nat. A/2, vani 2,5;
- Foglio 29, Part. 74, Sub 14, bene comune non censibile;
- Foglio 29, Part. 79, nat. A/2, vani 1,5;

Con ogni accessorio e pertinenza e con i frutti come per legge.”

FORMAZIONE IN LOTTI

Per una maggiore chiarezza espositiva, si ritiene di articolare la stima come segue:

1. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA
2. VERIFICA TITOLO DI PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO
3. RILIEVO DEI CARICHI PENDENTI
4. VERIFICA REGOLARITÀ URBANISTICA
5. STUDIO E FORMAZIONE DI LOTTI
6. PROCEDIMENTO DI STIMA E VALUTAZIONE
7. FORMULAZIONE DEI LOTTI PER BANDO DI VENDITA

* * * * *

1. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

Descrizione

Come già riportato nell'estratto dell'Atto di Pignoramento a firma dell'Avv. *Giuseppe...*, i beni oggetto di stima consistono in 7 unità immobiliari facenti parte del medesimo fabbricato ubicato in Comune di Magione, ad angolo tra Piazza Carpine e Via San Carlo, oltre ad un monolocale ubicato in un corpo di fabbrica distaccato dal principale ma sito nelle immediate vicinanze. Trattasi di zona centrale, ottimamente dotata di servizi ed infrastrutture.

Il fabbricato principale presenta struttura portante in muratura di pietrame e facciate intonacate e tinteggiate. Il piano seminterrato è occupato da un locale commerciale adibito a ristorante con accesso dalla piazza antistante ed identificato con i civici n. 8 e n. 9; i piani soprastanti hanno



destinazione residenziale: i piani terra, primo e secondo sono suddivisi in due appartamenti ciascuno mentre al piano terzo si trova una soffitta. Gli appartamenti hanno accesso al civico n. 1 di Via San Carlo e sono raggiungibili tramite scala condominiale. Il manufatto ospitante il monocale è realizzato in muratura mista con facciate in parte in pietra a vista ed in parte intonacate e tetto ad una falda.

Si precisa che le unità immobiliari di cui alle lettere da A a G risultano inserite in un fabbricato di maggior consistenza in cui il condominio non risulta formalmente costituito, pertanto le spese condominiali vengono ripartite in via bonaria.

Le unità immobiliari in stima sono le seguenti:

A) Locale commerciale (ex ristorante) sito al piano primo sottostrada, oltre a servizi igienici e ripostiglio ubicati al piano terra del fabbricato adiacente, collegati tramite piccolo corridoio sotterraneo e scala interna di accesso al piano.

L'unità immobiliare in oggetto ha accesso direttamente dalla piazza antistante tramite due ingressi, identificati con i civici n. 8 e n. 9, muniti di porte in alluminio e vetri, protette da saracinesche metalliche. Vi è inoltre un ingresso secondario sul retro dell'edificio. Internamente è costituito da un ampio vano adibito a sala da pranzo e una cucina con zona lavaggio; i servizi igienici dislocati nel fabbricato adiacente sono collegati al ristorante tramite un piccolo corridoio sotterraneo e scala interna di accesso al piano, mentre il ripostiglio adiacente ha accesso dall'esterno.

L'altezza interna utile del ristorante è pari a circa 3,10 ml nella sala da pranzo, 3,35 ml circa in cucina e 2,70 ml circa nei servizi igienici. Le pareti risultano intonacate e tinteggiate, tranne in alcuni punti con pietra a vista; il pavimento è in cotto, il soffitto presenta travi in legno e piastrelle a vista; gli infissi sono in alluminio. I bagni sono provvisti di pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica e porta in legno. Quanto agli impianti, sono presenti: impianto elettrico in parte sottotraccia ed in parte su canaletta, impianto idrico sanitario, caldaia dismessa così come gran parte dell'impianto di riscaldamento/raffrescamento.

Il locale commerciale al momento del sopralluogo è risultato essere in mediocri condizioni di manutenzione; si sono riscontrate numerose tracce di umidità sui muri perimetrali e all'interno dei locali posti al piano terra lungo Via San Carlo.

Quanto ai confini, l'unità immobiliare confina con: piazza, via pubblica su due lati, salvo altri.



Riguardo alle consistenze si è fatto generalmente riferimento alla superficie convenzionale calcolata con i criteri da adottare a seguito della abrogazione del 20/01/2011 della norma UNI 10750:2005, sostituita dalla norma UNI EN 15733:2011.

Per il computo della superficie commerciale degli immobili, siano essi ad uso commerciale, direzionale od industriale, si considerano:

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

Devono inoltre essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25 % dei balconi e terrazze scoperte;
- 35 % dei balconi e terrazze coperte e chiuse su tre lati, nonché dei patii e porticati;
- 40 % dei fondi e dei garage.

Per determinare la complessiva superficie convenzionale, dovranno essere sommati i contributi delle superfici "omogeneizzate" delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini), di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc) e verande, portici e di tettoie.

In ragione di ciò, la superficie commerciale complessiva è pari a mq 136 circa.

Si precisa che nel conteggio della superficie convenzionale non si è tenuto conto delle superfici adibite a beni comuni il cui valore tuttavia verrà tenuto in considerazione nella determinazione del valore unitario di riferimento.

B) Unità immobiliare ad uso abitativo ubicata al piano terra, con accesso dalla scala condominiale tramite portoncino in legno. Internamente è suddivisa in soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera, bagno e ripostiglio. L'altezza interna utile è pari a circa 2,60 ml. Le pareti risultano intonacate e tinteggiate, il pavimento è in piastrelle di monocottura, il soffitto è intonacato e tinteggiato, ad eccezione di quello del ripostiglio che presenta travi in legno e pannelle a vista. Il bagno è provvisto di pavimento e rivestimento in piastrelle di ceramica. Le finestre sono in legno, provviste di vetri termoacustici e persiane in legno; le porte interne sono in legno. Quanto agli impianti, sono presenti: impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico



sanitario, impianto di riscaldamento autonomo con termosifoni alimentati da caldaia a metano.

L'appartamento al momento del sopralluogo è risultato essere in buone condizioni di manutenzione.

Quanto ai confini, l'unità immobiliare confina con: distacchi su via pubblica su due lati, part. n. 74 sub 9 catastalmente intestata alla stessa proprietà, spazi comuni, salvo altri.

Riguardo alle consistenze si è fatto generalmente riferimento alla superficie convenzionale calcolata con i criteri da adottare a seguito della abrogazione del 20/01/2011 della norma UNI 10750:2005, sostituita dalla norma UNI EN 15733:2011.

Per il computo della superficie commerciale degli immobili, siano essi ad uso commerciale, direzionale od industriale, si considerano:

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

Devono inoltre essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25 % dei balconi e terrazze scoperte;
- 35 % dei balconi e terrazze coperte e chiuse su tre lati, nonché dei patii e porticati;
- 40 % dei fondi e dei garage.

Per determinare la complessiva superficie convenzionale, dovranno essere sommati i contributi delle superfici "omogeneizzate" delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini), di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc) e verande, portici e di tettoie.

In ragione di ciò, la superficie commerciale complessiva è pari a mq 55 circa.

Si precisa che nel conteggio della superficie convenzionale non si è tenuto conto delle superfici adibite a beni comuni il cui valore tuttavia verrà tenuto in considerazione nella determinazione del valore unitario di riferimento.

C) Unità immobiliare ad uso abitativo ubicata al piano terra, con accesso sia dalla scala condominiale tramite portoncino in legno, sia dalla via pubblica tramite porte finestre in legno (civici n. 3 e n. 5). Internamente è suddivisa in soggiorno, cucina, disimpegno, camera e bagno.



L'altezza interna utile è pari a circa 2,60 ml ove presente il solaio in legno e 2,30 ml nella camera e nel soggiorno. Le pareti risultano intonacate e tinteggiate, il pavimento è in piastrelle di monocottura, il soffitto è in parte intonacato e tinteggiato ed in parte con travi in legno e pianelle a vista. Il bagno è provvisto di pavimento e rivestimento in piastrelle di ceramica. Le finestre sono in legno, provviste di vetri termoacustici e persiane in legno; le porte interne sono in legno. Quanto agli impianti, sono presenti: impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico sanitario, impianto di riscaldamento autonomo con termosifoni alimentati da caldaia a metano.

L'appartamento al momento del sopralluogo è risultato essere in buone condizioni di manutenzione.

Quanto ai confini, l'unità immobiliare confina con: distacchi su via pubblica su due lati, part. n. 74 sub 8 catastalmente intestata alla stessa proprietà, spazi comuni, salvo altri.

Riguardo alle consistenze si è fatto generalmente riferimento alla superficie convenzionale calcolata con i criteri da adottare a seguito della abrogazione del 20/01/2011 della norma UNI 10750:2005, sostituita dalla norma UNI EN 15733:2011.

Per il computo della superficie commerciale degli immobili, siano essi ad uso commerciale, direzionale od industriale, si considerano:

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

Devono inoltre essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25 % dei balconi e terrazze scoperte;
- 35 % dei balconi e terrazze coperte e chiuse su tre lati, nonché dei patii e porticati;
- 40 % dei fondi e dei garage.

Per determinare la complessiva superficie convenzionale, dovranno essere sommati i contributi delle superfici "omogeneizzate" delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini), di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc) e verande, portici e di tettoie.



In ragione di ciò, ragguagliando al 50% la superficie dei vani con altezza inferiore a 2,40 ml (pertanto considerate e poi valutate come non abitabili), la superficie commerciale complessiva dell'unità immobiliare è pari a mq 38,50 circa.

Si precisa che nel conteggio della superficie convenzionale non si è tenuto conto delle superfici adibite a beni comuni il cui valore tuttavia verrà tenuto in considerazione nella determinazione del valore unitario di riferimento.

D) Unità immobiliare ad uso abitativo ubicata al piano primo, con accesso dalla scala condominiale tramite portoncino in legno. Internamente è suddivisa in soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera e bagno; è inoltre presente un terrazzo. L'altezza interna utile è pari a circa 2,76 ml. Le pareti risultano intonacate e tinteggiate, il pavimento è in piastrelle di monocottura. Il bagno è provvisto di pavimento e rivestimento in piastrelle di ceramica. Le finestre sono in legno, provviste di vetri termoacustici e persiane in legno; le porte interne sono in legno. Quanto agli impianti, sono presenti: impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico sanitario, impianto di riscaldamento autonomo con termosifoni alimentati da caldaia a metano. L'appartamento al momento del sopralluogo è risultato essere in buone condizioni di manutenzione.

Quanto ai confini, l'unità immobiliare confina con: distacchi su via pubblica su due lati, part. n. 74 sub 11 catastalmente intestata alla stessa proprietà, spazi comuni, salvo altri.

Riguardo alle consistenze si è fatto generalmente riferimento alla superficie convenzionale calcolata con i criteri da adottare a seguito della abrogazione del 20/01/2011 della norma UNI 10750:2005, sostituita dalla norma UNI EN 15733:2011.

Per il computo della superficie commerciale degli immobili, siano essi ad uso commerciale, direzionale od industriale, si considerano:

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

Devono inoltre essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25 % dei balconi e terrazze scoperte;



- 35 % dei balconi e terrazze coperte e chiuse su tre lati, nonché dei patii e porticati;
- 40 % dei fondi e dei garage.

Per determinare la complessiva superficie convenzionale, dovranno essere sommati i contributi delle superfici "omogeneizzate" delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini), di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc) e verande, portici e di tettoie.

In ragione di ciò, considerando la superficie del terrazzo al 25%, si ha una superficie commerciale pari a mq 47 circa.

Si precisa che nel conteggio della superficie convenzionale non si è tenuto conto delle superfici adibite a beni comuni il cui valore tuttavia verrà tenuto in considerazione nella determinazione del valore unitario di riferimento.

E) Unità immobiliare ad uso abitativo ubicata al piano primo, con accesso dalla scala condominiale tramite portoncino in legno. Internamente è suddivisa in soggiorno, cucina, camera e bagno; è inoltre presente un terrazzo. L'altezza interna utile è pari a circa 2,80 ml. Le pareti risultano intonacate e tinteggiate, il soffitto è a voltine, il pavimento è in piastrelle di monocottura. Il bagno è provvisto di pavimento e rivestimento in piastrelle di ceramica. Le finestre sono in legno, provviste di vetri termoacustici e persiane in legno; le porte interne sono in legno. Quanto agli impianti, sono presenti: impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico sanitario, impianto di riscaldamento autonomo con termosifoni alimentati da caldaia a metano. L'appartamento al momento del sopralluogo è risultato essere in buone condizioni di manutenzione.

Quanto ai confini, l'unità immobiliare confina con: distacchi su via pubblica su due lati, part. n. 74 sub 10 catastalmente intestata alla stessa proprietà, spazi comuni, salvo altri.

Riguardo alle consistenze si è fatto generalmente riferimento alla superficie convenzionale calcolata con i criteri da adottare a seguito della abrogazione del 20/01/2011 della norma UNI 10750:2005, sostituita dalla norma UNI EN 15733:2011.

Per il computo della superficie commerciale degli immobili, siano essi ad uso commerciale, direzionale od industriale, si considerano:

- 100 % delle superfici calpestabili;



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

Devono inoltre essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25 % dei balconi e terrazze scoperte;
- 35 % dei balconi e terrazze coperte e chiuse su tre lati, nonché dei patii e porticati;
- 40 % dei fondi e dei garage.

Per determinare la complessiva superficie convenzionale, dovranno essere sommati i contributi delle superfici "omogeneizzate" delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini), di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc) e verande, portici e di tettoie.

In ragione di ciò, considerando la superficie del terrazzo al 25%, si ha una superficie commerciale pari a mq 58 circa.

Si precisa che nel conteggio della superficie convenzionale non si è tenuto conto delle superfici adibite a beni comuni il cui valore tuttavia verrà tenuto in considerazione nella determinazione del valore unitario di riferimento.

F) Unità immobiliare ad uso abitativo ubicata al piano secondo oltre a soffitta al piano terzo. L'abitazione ha accesso dalla scala condominiale tramite portoncino in legno. Internamente è suddivisa in soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera e bagno; nel soggiorno è presente una scala in ferro che conduce ad una torretta al piano terzo, di superficie pari a mq 5 circa. L'altezza interna utile è pari a circa 2,76 ml. Le pareti risultano intonacate e tinteggiate, il pavimento è in piastrelle di monocottura. Il bagno è provvisto di pavimento e rivestimento in piastrelle di ceramica. Le finestre sono in legno, provviste di vetri termoacustici e persiane in legno, tranne quelle della torretta che sono in metallo e vetri semplici; le porte interne sono in legno. Quanto agli impianti, sono presenti: impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico sanitario, impianto di riscaldamento autonomo con termosifoni alimentati da caldaia a metano. L'appartamento al momento del sopralluogo è risultato essere in buone condizioni di manutenzione.

La soffitta è raggiungibile tramite la scala condominiale; ha una superficie commerciale pari a mq



27 circa (escluse le porzioni con altezze inferiori a 1,5 m) ed un'altezza minima pari a 0,60 ml e massima pari a 2,20 ml. Si presenta allo stato grezzo.

Quanto ai confini, l'appartamento confina con: distacchi su via pubblica su due lati, part. n. 74 sub 13 catastalmente intestata alla stessa proprietà, spazi comuni, salvo altri.

Riguardo alle consistenze si è fatto generalmente riferimento alla superficie convenzionale calcolata con i criteri da adottare a seguito della abrogazione del 20/01/2011 della norma UNI 10750:2005, sostituita dalla norma UNI EN 15733:2011.

Per il computo della superficie commerciale degli immobili, siano essi ad uso commerciale, direzionale od industriale, si considerano:

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

Devono inoltre essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25 % dei balconi e terrazze scoperte;
- 35 % dei balconi e terrazze coperte e chiuse su tre lati, nonché dei patii e porticati;
- 40 % dei fondi e dei garage.

Per determinare la complessiva superficie convenzionale, dovranno essere sommati i contributi delle superfici "omogeneizzate" delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini), di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc) e verande, portici e di tettoie.

In ragione di ciò, considerando la superficie della soffitta al 25%, si ha una superficie commerciale pari a mq 61 circa.

Si precisa che nel conteggio della superficie convenzionale non si è tenuto conto delle superfici adibite a beni comuni il cui valore tuttavia verrà tenuto in considerazione nella determinazione del valore unitario di riferimento.

G) Unità immobiliare ad uso abitativo ubicata al piano secondo con accesso dalla scala condominiale tramite portoncino in legno. Internamente è suddivisa in soggiorno con angolo cottura, camera e bagno; è inoltre presente un terrazzo. L'altezza interna utile è pari a circa 2,75



ml, ad eccezione del bagno di altezza pari a circa 2,40 ml. Le pareti risultano intonacate e tinte, il pavimento è in piastrelle di monocottura. Il bagno è provvisto di pavimento e rivestimento in piastrelle di ceramica. Le finestre sono in legno, provviste di vetri termoacustici e persiane in legno; le porte interne sono in legno. Quanto agli impianti, sono presenti: impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico sanitario, impianto di riscaldamento autonomo con termosifoni alimentati da caldaia a metano.

L'appartamento al momento del sopralluogo è risultato essere in buone condizioni di manutenzione.

Quanto ai confini, l'appartamento confina con: distacchi su via pubblica su due lati, part. n. 74 sub 12 catastalmente intestata alla stessa proprietà, spazi comuni, salvo altri.

Riguardo alle consistenze si è fatto generalmente riferimento alla superficie convenzionale calcolata con i criteri da adottare a seguito della abrogazione del 20/01/2011 della norma UNI 10750:2005, sostituita dalla norma UNI EN 15733:2011.

Per il computo della superficie commerciale degli immobili, siano essi ad uso commerciale, direzionale od industriale, si considerano:

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

Devono inoltre essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25 % dei balconi e terrazze scoperte;
- 35 % dei balconi e terrazze coperte e chiuse su tre lati, nonché dei patii e porticati;
- 40 % dei fondi e dei garage.

Per determinare la complessiva superficie convenzionale, dovranno essere sommati i contributi delle superfici "omogeneizzate" delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini), di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc) e verande, portici e di tettoie.

In ragione di ciò, considerando la superficie del terrazzo al 25%, si ha una superficie commerciale pari a mq 44,50 circa.



Si precisa che nel conteggio della superficie convenzionale non si è tenuto conto delle superfici adibite a beni comuni il cui valore tuttavia verrà tenuto in considerazione nella determinazione del valore unitario di riferimento.

H) Unità immobiliare attualmente ad uso abitativo (come meglio verrà riferito la valutazione e la successiva vendita però verrà effettuata considerandola magazzino non abitativo), ubicata al piano terra, con accesso dalla via pubblica tramite porta in legno. Internamente è suddivisa in un piccolo disimpegno ed un vano di maggiori dimensioni all'interno del quale è stato ricavato un bagno; all'esterno è presente una piccola corte pertinenziale di superficie pari a mq 42 circa. L'altezza interna utile minima è pari a circa 2,00 ml e massima pari a circa 2,80 ml sotto travetto. Le pareti risultano intonacate e tinteggiate, il pavimento è in cotto. Il bagno è provvisto di rivestimento in piastrelle di ceramica. Le finestre sono in legno, provviste di vetri semplici e inferriate; le porte interne sono in legno. Quanto agli impianti, sono presenti: impianto elettrico sottotraccia e impianto idrico sanitario.

L'unità immobiliare al momento del sopralluogo è risultato essere in mediocri condizioni di manutenzione.

Il lotto confina con: via pubblica su tre lati, part. n. 80 catastalmente intestata al Comune di Magione, salvo altri.

Riguardo alle consistenze si è fatto generalmente riferimento alla superficie convenzionale calcolata con i criteri da adottare a seguito della abrogazione del 20/01/2011 della norma UNI 10750:2005, sostituita dalla norma UNI EN 15733:2011.

Per il computo della superficie commerciale degli immobili, siano essi ad uso commerciale, direzionale od industriale, si considerano:

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

Devono inoltre essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25 % dei balconi e terrazze scoperte;
- 35 % dei balconi e terrazze coperte e chiuse su tre lati, nonché dei patii e porticati;



- 40 % dei fondi e dei garage.

Per determinare la complessiva superficie convenzionale, dovranno essere sommati i contributi delle superfici "omogeneizzate" delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini), di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc) e verande, portici e di tettoie.

Anticipando quanto verrà meglio riferito nell'apposito paragrafo relativo alla conformità urbanistica, il bene in oggetto presenta importanti difformità dimensionali, oltre che prospettiche e di altezza interna, che rendono la superficie netta calpestabile pari a circa 17mq e pertanto ben inferiore dei 28mq che dai vigenti regolamenti viene indicata come superficie minima di cui deve essere dotato un alloggio per poter essere considerato "monocale" adibito per una persona.

Fermo restando che con il Permesso di costruire in sanatoria "da condono" n. PCC/06/046 del 28/06/2006 per "cambio di destinazione di un locale da magazzino ad abitazione" veniva autorizzata la destinazione d'uso abitativa con una superficie calpestabile inferiore a 28mq, nell'incertezza che la pratica di regolarizzazione urbanistica che dovrà essere presentata a cura e spese del futuro acquirente possa essere confermata la destinazione ad abitazione per il manufatto, si ritiene cautelativamente di dover valutare questo bene come magazzino non abitabile in quanto non appare certa la regolarizzazione con il mantenimento della destinazione residenziale a causa di una modesta superficie calpestabile e di una altezza media inferiore di 2,7ml.

In ragione di ciò, considerando i parametri di calcolo sopra enunciati, si ha una superficie commerciale pari a mq 22 circa (a destinazione non abitativa).

Identificazione Catastale

I beni pignorati risultano attualmente intestati alla ditta _____ (CF _____)

3) per la piena proprietà e così censiti al C.F. del Comune di Magione:

- A. Foglio n. 29, mappale 74, sub 7, graffato con mappale 76, PS1-T, cat. C/1, cl. 7, Cons. 118 mq, Sup. cat. 149 mq, R.C. Euro 1.389,48;
- B. Foglio n. 29, mappale 74, sub 8, PT, cat. A/2, cl. 4, Cons. 3,5 vani, Sup. cat. 61 mq, R.C. Euro 280,18;



- C. Foglio n. 29, mappale 74, sub 9, PT, cat. A/2, cl. 4, Cons. 3,5 vani, Sup. cat. 57 mq, R.C. Euro 280,18;
- D. Foglio n. 29, mappale 74, sub 10, P1, cat. A/2, cl. 4, Cons. 2,5 vani, Sup. cat. 53 mq, R.C. Euro 200,13;
- E. Foglio n. 29, mappale 74, sub 11, P1, cat. A/2, cl. 4, Cons. 3,5 vani, Sup. cat. 62 mq, R.C. Euro 280,18;
- F. Foglio n. 29, mappale 74, sub 12, P2-3, cat. A/2, cl. 4, Cons. 3,5 vani, Sup. cat. 53 mq, R.C. Euro 280,18;
- G. Foglio n. 29, mappale 74, sub 13, P2, cat. A/2, cl. 4, Cons. 2,5 vani, Sup. cat. 49 mq, R.C. Euro 200,13;
- H. Foglio n. 29, mappale 79, PT, cat. A/2, cl. 4, Cons. 1,5 vani, Sup. cat. 27 mq, R.C. Euro 120,08.

L'ente comune è riportato al C.F. al Foglio n. 29, mappale n. 74, sub 14 (vano scala, bcnc ai sub 8, 9, 10, 11, 12, 13).

Al C.T. del medesimo Comune:

Foglio n. 29, mappale 74, qualità/classe ente urbano, superficie 120 mq

Foglio n. 29, mappale 79, qualità/classe ente urbano, superficie 60 mq

* * * * *

2. VERIFICA TITOLO DI PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO

Si riporta quanto emerso da un attento esame degli atti di causa ed a seguito delle indagini effettuate presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – sede di Perugia.

I beni in stima attualmente risultano in diritto di piena proprietà alla ditta **CAIAZZA ALFREDO S.r.l.**, per essere ad essa pervenuti tramite Atto di Compravendita a rogito Notaio Alfredo Caiazza di Perugia in data 04/08/1999, rep. n. 20777, racc. n. 5817, debitamente trascritto a Perugia il 09/08/1999 ai nn. 18253-18254 di reg. gen. e ai nn. 11360-11361 di reg. part.

Dalle indagini esperite presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia, la società **CAIAZZA ALFREDO S.r.l.**

risulta come dante causa nei seguenti contratti di locazione:

- Contratto di locazione ad uso abitativo stipulato in data 12/12/2018 tra **CAIAZZA ALFREDO S.r.l.** e **CAIAZZA ALFREDO S.p.A.** (C.F. **01508010547**), registrato a Perugia il 13/12/2018 al n. 13540



serie 3T, avente ad oggetto l'appartamento censito al foglio n. 29, part. n. 74 sub 8; la locazione ha durata di anni quattro, dal 16/12/2018 al 15/12/2022, per un canone annuo di locazione pari ad € 4.320,00, Iva compresa.

- Contratto di locazione ad uso abitativo stipulato in data 30/06/2020 tra [redacted] e [redacted] (C.F. [redacted]), registrato a Perugia il 06/07/2020 al n. 5219 serie 3T, avente ad oggetto l'appartamento censito al foglio n. 29, part. n. 74 sub 9; la locazione ha durata di anni quattro, dal 01/07/2020 al 30/06/2024, per un canone annuo di locazione pari ad € 3.960,00, Iva compresa.

- Contratto di locazione ad uso abitativo stipulato in data 18/11/2018 tra [redacted] e [redacted] (C.F. [redacted]), registrato a Perugia il 21/11/2018 al n. 12642 serie 3T, avente ad oggetto l'appartamento censito al foglio n. 29, part. n. 74 sub 10; la locazione ha durata di anni quattro, dal 01/12/2018 al 30/11/2022, per un canone annuo di locazione pari ad € 4.560,00, Iva compresa.

- Contratto di locazione ad uso abitativo stipulato in data 01/10/2018 tra [redacted] e [redacted] (C.F. [redacted]) e [redacted] (C.F. [redacted]), registrato a Perugia il 30/10/2018 al n. 11715 serie 3T, avente ad oggetto l'appartamento censito al foglio n. 29, part. n. 74 sub 11; la locazione ha durata di anni quattro, dal 01/10/2018 al 30/09/2022, per un canone annuo di locazione pari ad € 4.560,00, Iva compresa.

- Contratto di locazione ad uso abitativo stipulato in data 01/10/2018 tra [redacted] e [redacted] (C.F. [redacted]), registrato a Perugia il 29/10/2018 al n. 11600 serie 3T, avente ad oggetto l'appartamento censito al foglio n. 29, part. n. 74 sub 12; la locazione ha durata di anni quattro, dal 01/10/2018 al 30/09/2022, per un canone annuo di locazione pari ad € 3.600,00, Iva compresa.

- Contratto di locazione ad uso abitativo stipulato in data 25/05/2020 tra [redacted] e [redacted] (C.F. [redacted]), registrato a Perugia il 28/05/2020 al n. 3873 serie 3T, avente ad oggetto l'appartamento censito al foglio n. 29, part. n. 74 sub 13; la locazione ha durata di anni quattro, dal 01/06/2020 al 31/05/2024, per un canone annuo di locazione pari ad € 2.904,00, Iva compresa.

In sede di sopralluogo si è riscontrato che:



- A) Il locale commerciale è risultato libero; durante il sopralluogo il custode ha provveduto a cambiare la serratura.
- B) L'appartamento è risultato libero e durante il sopralluogo il custode ha provveduto a cambiare la serratura. Si segnala che la sig.ra [redacted], affittuaria, alla data dell'11/07/2022, risultava ancora residente presso l'unità immobiliare in oggetto.
- C) L'appartamento è risultato occupato dalla sig.ra [redacted], ivi residente, in forza del contratto di affitto sopra riportato.
- D) L'appartamento è risultato libero; durante il sopralluogo il custode ha provveduto a cambiare la serratura.
- E) L'appartamento è risultato occupato dai sig.ri [redacted], [redacted] e [redacted], ivi residenti, in forza del contratto di affitto sopra riportato.
- F) L'appartamento è risultato libero; durante il sopralluogo il custode ha provveduto a cambiare la serratura.
- G) L'appartamento è risultato libero; durante il sopralluogo il custode ha provveduto a cambiare la serratura.
- H) L'unità immobiliare è risultata libera; durante il sopralluogo il custode ha provveduto a cambiare la serratura.

* * * * *

3. RILIEVO DEI CARICHI PENDENTI

A seguito dello studio della documentazione presente nel fascicolo dell'esecuzione ed all'aggiornamento delle visure ipotecarie effettuate presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Perugia (in allegato) lo scrivente riferisce che a nome ed a carico dell'esecutato, in relazione a tutti i beni oggetto di pignoramento, alla data del 20/09/2022 non risultano ulteriori iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli oltre quelle indicate nella certificazione notarile in atti:

- Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento, atto Notaio Caiazza Alfredo del 28/01/2011, rep. n. 38751/18335, iscritta a Perugia il 01/02/2011 al n. 426 di formalità, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. contro [redacted], per capitale di € 500.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 1.000.000,00 , durata 15 anni. A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:



- in data 25/05/2016 al n. 1623 di annotazione ad iscrizione proroga durata ammortamento;
 - in data 30/10/2018 al n. 4191 di annotazione ad iscrizione proroga durata ammortamento.
- Ipoteca giudiziaria decreto ingiuntivo atto del Tribunale di Perugia del 01/07/2020, rep. n. 1719/2020, iscritta a Perugia il 07/07/2020 al n. 1822 di formalità, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. contro, tra gli altri, _____, per capitale di € 118.582,07 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 235.000,00. A margine della suddetta iscrizione sussiste il seguente annotamento: in data 09/02/2022 al n. 610 di restrizione di beni con cui si liberano al foglio 253 la part. n. 790 sub 61 e al foglio 253 la part. n. 963.
- Verbale di pignoramento immobili, atto Ufficiale Giudiziario Unep presso Corte d’Appello di Perugia del 04/01/2022, rep. n. 4112, trascritto a Perugia il 26/01/2022 al n. 1505 di formalità, a favore di Amco-asset Management Company S.p.A. contro _____ S.r.l.

* * * * *

4. VERIFICA REGOLARITÀ URBANISTICA

Dalle verifiche condotte dallo scrivente presso il competente Ufficio Urbanistico del Comune di Magione, si riferisce come, per i fabbricati di cui le unità in stima fanno parte, venivano edificati ante 1967 (come si evince dall’ultimo atto di trasferimento) e successivamente venivano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Autorizzazione edilizia n. 92 del 09/11/2000, pratica edilizia n. 203/00, per “lavori di straordinaria manutenzione edificio” (part. n. 74);
- Concessione a costruire n. 35 del 12/03/2001, pratica edilizia n. 453/00 per “cambio di destinazione piano terra edificio da destinare a negozio” (part. n. 74);
- DIA n. D/06/021, prot. n. 3322 del 07/02/2006 per “ristrutturazione immobile per aumento unità abitative e modifica attività commerciale” (part. n. 74-76);



- Permesso di costruire in sanatoria “da condono” n. PCC/06/046 del 28/06/2006 per “cambio di destinazione di un locale da magazzino ad abitazione” (part. n. 79);
- Permesso di costruire n. PC/07/86 del 02/04/2007 per “cambio di destinazione d’uso di sei unità abitative in appartamenti vacanze” (part. n. 74);
- DIA n. D/11/124, prot. n. 22572 del 21/09/2011 per “manutenzione straordinaria di un edificio residenziale e del muro di cinta dell’annessa corte” (part. n. 79);
- Certificato di agibilità prot. n. 14552/06 del 13/06/2006, relativo ai piani terra, primo, secondo e terzo;
- Autorizzazione di agibilità prot. n. 14553 del 07/07/2006, relativa al piano primo sottostrada;
- Autorizzazione di agibilità prot. n. 1344 del 09/05/2007, relativo ai piani terra, primo, secondo e terzo.

A seguito del sopralluogo effettuato, si può riferire che lo stato dei luoghi si presenta difforme rispetto alle planimetrie catastali in atti e alle tavole di progetto allegate all’ultimo titolo abilitativo presente. Di seguito si riportano le principali incongruenze riscontrate, fermo restando che i rilievi eseguiti hanno evidenziate diffuse difformità nelle misure interne dei vani:

- l’unità immobiliare di cui alla lettera A, identificata con il sub 7, presenta numerose differenze nelle misure interne rispetto quelle esplicitate nei titoli abilitativi autorizzate (le misure rilevate risultano per la quasi totalità inferiori rispetto quelle riportate nei titoli);
- l’unità immobiliare di cui alla lettera B, identificata con il sub 8, presenta una superficie minore rispetto a quanto riportato in planimetria catastale e di progetto, presumibilmente per lo spostamento del divisorio del ripostiglio a confine con il sub 9; si è riscontrata inoltre una diversa distribuzione degli spazi interni;
- l’unità immobiliare di cui alla lettera C, identificata con il sub 9, presenta una superficie maggiore rispetto a quanto riportato in planimetria catastale e di progetto, presumibilmente per lo spostamento del divisorio del ripostiglio a confine con il sub 8; nei vani adibiti a camera e soggiorno si è riscontrata inoltre un’altezza interna utile inferiore a 2,40 ml e pertanto nella stima tali superfici sono state considerate come non abitabili;
- l’unità immobiliare di cui alla lettera E, identificata con il sub 11, presenta una superficie del bagno minore rispetto a quanto riportato in planimetria catastale e di progetto, e



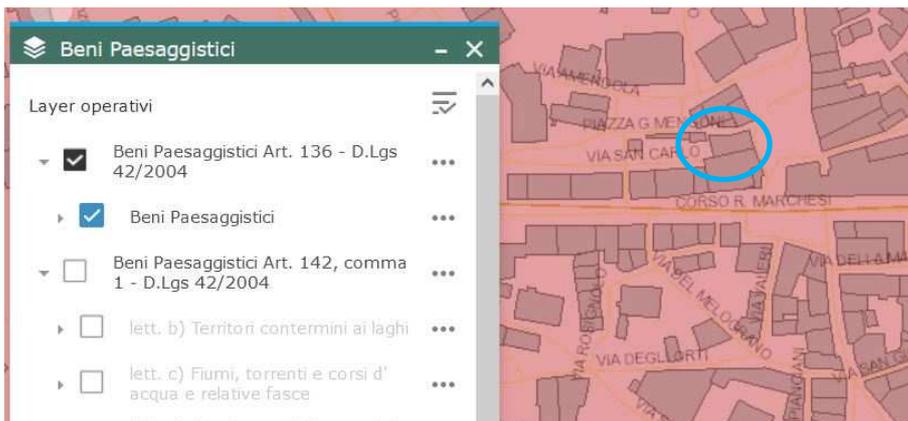
conseguentemente una maggiore superficie della terrazza; in planimetria inoltre sono riportate due portefinestre affaccianti sul terrazzo, mentre durante il sopralluogo sono state rinvenute una portafinestra ed una finestra (si precisa tra l'altro che nei prospetti allegati all'ultimo titolo abilitativo non vengono riportate le suddette aperture che invece sono presenti nelle planimetrie e anche nei prospetti del penultimo titolo abilitativo);

- l'unità immobiliare di cui alla lettera G, identificata con il sub 13, presenta una superficie del bagno minore rispetto a quanto riportato in planimetria catastale e di progetto;

- l'unità immobiliare di cui alla lettera H, identificata con la particella 79, presenta una superficie complessiva e una altezza interna inferiore rispetto a quella riportata in planimetria catastale e di progetto, una diversa distribuzione degli spazi interni e modifiche prospettiche, nello specifico la tamponatura di una finestra, lo spostamento della porta posizionata sul lato est e della finestra sul lato sud nonché differenti per dimensioni. Si precisa che nella planimetria catastale è riportata una altezza interna pari a 2,70ml ma che tale misura non trova riscontro né all'interno dei progetti autorizzati né nello stato di fatto dell'immobile e pertanto si ritiene che possa essere mero errore nell'accatastamento. Come già anticipato, sebbene con il Permesso di costruire in sanatoria "da condono" n. PCC/06/046 del 28/06/2006 per "cambio di destinazione di un locale da magazzino ad abitazione" veniva autorizzata la destinazione d'uso abitativa con una superficie calpestabile inferiore a 28mq, nell'incertezza che la pratica di regolarizzazione urbanistica che dovrà essere presentata a cura e spese del futuro acquirente possa essere confermata la destinazione ad abitazione per il manufatto, si ritiene di dover valutare questo bene come magazzino in quanto non appare certa la regolarizzazione con il mantenimento della destinazione residenziale a causa di una modesta superficie calpestabile e di una altezza media inferiore di 2,7ml.

Premesso che i fabbricati hanno remota edificazione ante 1967, così come dichiarato nell'ultimo atti di trasferimento, si ritiene che per regolarizzare le difformità enunciate e in generale per tutte le difformità nelle misure riscontrate, dovrà essere presentata ai sensi della L.R. m. 1/15 e s.i.m., Accertamento di Conformità al fine di regolarizzare lo stato attuale dell'immobile riallineando tra gli altri le misure dei vani appartamenti con contestuale Accertamento di compatibilità paesaggistica essendo l'area vincolata ai sensi del D.Lgs. 42/04 e s.i.m.,





con successiva regolarizzazione catastale; il costo e onere totale per tali regolarizzazioni dovranno essere sostenute interamente dal futuro acquirente e di tali costi se ne terrà in debito in modo implicito nella stima che verrà eseguita.

Essendo alcune di tali difformità anche di natura strutturale, trattandosi di strutture portanti in muratura, al fine di completare l'iter di regolarizzazione anche da un punto di vista strutturale, si dovrà provvedere secondo quanto previsto dalle D.G.R. Umbria n. 347 del 25/03/2019 "Linee guida sulle verifiche di accertamento di accertamento delle opere e costruzione in zona sismica alle Norme Tecniche sulle Costruzioni" e successiva D.G.R. Umbria n. 990 del 20/10/2021 "Nuove linee guida sulle verifiche di accertamento di conformità delle opere e costruzioni in zona sismica alle norme tecniche sulle costruzioni finalizzate alle sanatorie edilizie ed urbanistiche", ad un apposito procedimento di valutazione della sicurezza del fabbricato ai sensi delle NTC 2018 (con l'eccezione della destinazione d'uso di cui alla part. 79 in quanto non regolarizzabile). Anche dei costi per tali regolarizzazioni strutturali nonché eventuali opere di adeguamento, saranno a cura e spese del futuro acquirente e anche di tali costi si terrà implicitamente in debito conto per determinare il più probabile valore di stima del bene in esecuzione, che dovrà essere pertanto considerato come onnicomprensivo di tutte le spese che dovrà sostenere il futuro acquirente.

* * * * *

5. STUDIO E FORMAZIONE DI LOTTI

In considerazione delle difformità riscontrate e di quanto dovrà essere fatto per la loro regolarizzazione, lo scrivente ritiene corretto proporre la vendita in un unico lotto di tutte le unità immobiliari facenti parte del fabbricato principale in quanto la regolarizzazione, che dovrà necessariamente riguardare anche parti comuni nonché probabili modifiche nella distribuzione



dei vari appartamenti, **potrà essere effettuata solo ed esclusivamente dal proprietario dell'intero compendio altrimenti il futuro acquirente della singola unità immobiliare non potrebbe in autonomia intraprendere i vari iter di regolarizzazione.** In ragione di ciò complessivamente i beni oggetto di pignoramento potranno essere posti in vendita in **n. 2 lotti**, concepiti e formulati come nel seguito riportato.

Lotto n. 1 (unità immobiliari da A. a G.): fabbricato cielo terra ubicato in Comune di Magione, ad angolo tra Piazza Carpine e Via San Carlo, elevato su un piano seminterrato, occupato da un locale commerciale adibito a ristorante, e quattro piani fuori terra a destinazione residenziale; i piani terra, primo e secondo sono suddivisi in due appartamenti ciascuno mentre al piano terzo si trova una soffitta.

Lotto n. 2 (unità immobiliare H.): fabbricato ubicato in Comune di Magione, in Via San Carlo, elevato su un unico piano terra e attualmente adibito a monolocale ma che verrà posto in vendita come magazzino non abitabile.

* * * * *

6. PROCEDIMENTO DI STIMA E VALUTAZIONE

Andremo a ricercare il più probabile valore venale di comune commercio da attribuire ai beni sopra sommariamente descritti seguendo un procedimento di *Stima Sintetica Comparativa* cioè sulla base ed in diretto riferimento a valori venali già sperimentati ed adottati in occasione di effettivi trasferimenti recentemente avvenuti nella suddetta zona di Magione (PG) e nelle zone limitrofe.

Per la valutazione dei beni oggetto di pignoramento, lo scrivente ha ritenuto adottare, come parametro tecnico di riferimento, la superficie commerciale espressa in metri quadrati così da poter esprimere un giudizio di stima sulla base di riferimenti oggettivi.

A tali scopi le indagini di mercato esperite personalmente dallo scrivente sono state compiute presso qualificati Studi Notarili, Studi Tecnici nonché presso referenziate Agenzie Immobiliari operanti nella zona di Magione, specializzate in compravendita di beni aventi caratteristiche simili a quelli oggetto di stima. In esito quindi agli accertamenti eseguiti, lo scrivente ha successivamente perequato i valori riscontrati alle realtà oggetto di stima, apportando le opportune aggiunte e/o detrazioni al valore unitario, fattori questi che influenzano positivamente/negativamente il valore dei singoli beni, oltre che tenere in debito conto le



somme che il futuro acquirente dovrà sostenere per regolarizzare urbanisticamente, ambientale, strutturale e catastalmente dei beni, nonché le necessarie opere di ripristino e lo stato manutentivo in cui verte.

Trattandosi di rilievi e calcoli sommari che fanno esplicito riferimento alle superfici riportate nelle visure catastali, e solo in parte verificate in loco, la valutazione dei beni è comunque da intendersi a corpo omnicomprensiva e non a misura.

In ragione di ciò, si ha:

1. $440 \text{ mq} \times 1.100,00 \text{ €/mq} = 484.000,00 \text{ €}$

E così per un valore complessivo per la piena proprietà dei beni pignorati di € 484.000,00 (diconsi euro quattrocentottantaquattromila/00).

Come già anticipato ed esplicitato, il valore di stima individuato tiene conto dei diritti pro-quota sui beni comuni e di tutte le somme che si renderanno necessarie per la regolarizzazione urbanistica, ambientale, strutturale e catastale del fabbricato, nonché delle opere di ripristino come già esplicitate. Tutti questi costi pertanto resteranno a carico dell'acquirente e la presente stima deve essere considerata come omnicomprensiva.

2. $22 \text{ mq} \times 500,00 \text{ €/mq} = 11.000,00 \text{ €}$ attuale abitazione ma da valutare come magazzino non abitativo

$42 \text{ mq} \times 200,00 \text{ €/mq} = 8.400,00 \text{ €}$ corte

E così per un valore complessivo approssimato per la piena proprietà dei beni pignorati di € 19.000,00 (diconsi euro diciannovemila/00).

Come già anticipato ed esplicitato, il valore di stima individuato tiene conto di tutte le somme che si renderanno necessarie per la regolarizzazione urbanistica, ambientale, strutturale e catastale del fabbricato, nonché delle opere di ripristino come già esplicitate, nonché della destinazione cautelativa come magazzino. Tutti questi costi pertanto resteranno a carico dell'acquirente e la presente stima deve essere considerata come omnicomprensiva.

* * * * *



7. FORMULAZIONE DEI LOTTI PER BANDO DI VENDITA

Lotto n. 1

Diritti di piena proprietà spettanti a _____ su fabbricato cielo terra ubicato in Comune di Magione, ad angolo tra Piazza Carpine e Via San Carlo, elevato su un piano seminterrato, occupato da un locale commerciale adibito a ristorante, e quattro piani fuori terra a destinazione residenziale; i piani terra, primo e secondo sono suddivisi in due appartamenti ciascuno mentre al piano terzo si trova una soffitta.

Il tutto così censito al C.F. del Comune di Magione:

- Foglio n. 29, mappale 74, sub 7, graffato con mappale 76, PS1-T, cat. C/1, cl. 7, Cons. 118 mq, Sup. cat. 149 mq, R.C. Euro 1.389,48;
- Foglio n. 29, mappale 74, sub 8, PT, cat. A/2, cl. 4, Cons. 3,5 vani, Sup. cat. 61 mq, R.C. Euro 280,18;
- Foglio n. 29, mappale 74, sub 9, PT, cat. A/2, cl. 4, Cons. 3,5 vani, Sup. cat. 57 mq, R.C. Euro 280,18;
- Foglio n. 29, mappale 74, sub 10, P1, cat. A/2, cl. 4, Cons. 2,5 vani, Sup. cat. 53 mq, R.C. Euro 200,13;
- Foglio n. 29, mappale 74, sub 11, P1, cat. A/2, cl. 4, Cons. 3,5 vani, Sup. cat. 62 mq, R.C. Euro 280,18;
- Foglio n. 29, mappale 74, sub 12, P2-3, cat. A/2, cl. 4, Cons. 3,5 vani, Sup. cat. 53 mq, R.C. Euro 280,18;
- Foglio n. 29, mappale 74, sub 13, P2, cat. A/2, cl. 4, Cons. 2,5 vani, Sup. cat. 49 mq, R.C. Euro 200,13;

Al prezzo base per la piena proprietà di € 484.000,00 (diconsi euro quattrocentottantaquattromila/00).

Come già anticipato ed esplicitato, il valore di stima individuato tiene conto di tutte le somme che si renderanno necessarie per la regolarizzazione urbanistica, ambientale, strutturale e catastale del fabbricato, nonché delle opere di ripristino come già esplicitate. Tutti questi costi pertanto resteranno a carico dell'acquirente e la presente stima deve essere considerata come omnicomprensiva.



Lotto n. 2

Diritti di piena proprietà spettanti a ... su fabbricato attualmente ad uso abitativo ma da considerarsi e valutato come magazzino non abitativo elevato su un unico piano terra, sito in Comune di Magione, Via San Carlo, di superficie commerciale pari a mq 22 circa e rappresentato da un piccolo disimpegno ed un ampio vano all'interno del quale è stato ricavato un bagno; all'esterno è presente una piccola corte pertinenziale di superficie pari a mq 42 circa. Il tutto è così censito al C.F. del Comune di Magione:

- Foglio n. 29, mappale 79, PT, cat. A/2, cl. 4, Cons. 1,5 vani, Sup. cat. 27 mq, R.C. Euro 120,08.

Al prezzo base per la piena proprietà di € 19.000,00 (diconsi euro diciannovemila/00).

Come già anticipato ed esplicitato, il valore di stima individuato tiene conto di tutte le somme che si renderanno necessarie per la regolarizzazione urbanistica, ambientale, strutturale e catastale del fabbricato, nonché delle opere di ripristino come già esplicitate, nonché della destinazione cautelativa come magazzino non abitativo. Tutti questi costi pertanto resteranno a carico dell'acquirente e la presente stima deve essere considerata come omnicomprensiva.

Tanto si doveva riferire in ossequio all'incarico ricevuto dall'Ill.mo Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa Sara Fioroni.

Con osservanza.

Perugia, 21/10/2022

Il C.T.U.

Dott. Ing. Pietro Barberini



ELENCO ALLEGATI

1. Documentazione fotografica
2. Visure Catastali aggiornate
3. Estratto di mappa catastale (VAX), planimetrie catastali
4. Elaborato planimetrico fabbricato ed elenco subalterni
5. Visure ispettive presso Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Perugia
6. Comunicazione Agenzia delle Entrate e contratti di affitto
7. Precedenti edilizi Comune di Magione
8. Convocazione avvio operazioni peritali e ricevute di consegna
9. Verbale di accesso IVG
10. Certificati di residenza
11. Atti di provenienza
12. Lettera di consegna dell'Elaborato Peritale ai debitori, ai creditori precedenti e a quelli intervenuti con le ricevute di avvenuta spedizione

