

Agr. Paolo Bianchini

Località Fiume n. 11

06012 Città di Castello PG.

Tel. 075/8511311 -- Cell.3470345209

PEC: paolo.bianchini@pecagrotecnici.it

e mail: paolo-bianchini@tiscali.it

* * * * *

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

Esecuzione Immobiliare n. 90/2023 R.G. Es.

Promossa:

PRELIOS CREDIT SOLUTIONS SPA

per GROGU SPV SRL

Contro:



* * * * *

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO

L'Il.mo Giudice dell'esecuzione Dott.sa Sara Fioroni, nell'Esecuzione Immobiliare di cui all'oggetto, la S.V.I, il giorno 12/03/2024 nominava C.T.U. il sottoscritto Agr. Paolo Bianchini. Con il giuramento di rito di "Bene e fedelmente adempiere le funzioni affidategli al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità" si impegnava ricevendo l'incarico, prima di ogni altra attività, di controllare la completezza dei documenti di cui all'Art. 567 co. 2 c.p.c., segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, e successivamente di rispondere ai seguenti quesiti, provvedendo, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione alle parti a mezzo posta, e-mail o fax, dell'inizio delle operazioni peritali, e previo accesso nell'immobile da valutare:

all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari, comprensiva dei confini, e



all'identificazione catastale dell'immobile, distinguendo, in caso di più debitori comproprietari o più esecutati, la natura del diritto a ciascuno spettante e le rispettive quote di spettanza, evidenziando l'eventuale non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati all'atto del 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;

ad una sommaria elencazione e descrizione sintetica dei beni, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), del contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) delle caratteristiche e della destinazione della zona e dei servizi da essa offerti; degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, identificando ciascun immobile con una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo;

a verificare il titolo di proprietà e la sussistenza di eventuali diritti di comproprietà (specificando se si tratta di comunione legale tra coniugi o altro) o di altri diritti parziali, ovvero indicando chiaramente il diverso diritto o quota pignorata, distinguendola per ciascuno dei debitori esecutati;

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;

ad individuare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura



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

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.

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 dell'eventuale relazione notarile prodotta dal creditore precedente;

ad esprimere il proprio motivato parere sull'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;

a descrivere analiticamente ciascuno dei beni compresi nel lotto [un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL (appartamento, capannone ecc.)" con riferimento alla lettera che



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

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 di 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;

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;

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

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 un'attestazione di aver proceduto a tali invii;

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

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;

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 n. 47/85 e n. 724/94 e i relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti;

a formulare tempestiva istanza di rinvio dell'udienza in caso d'impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.

* * * * *



Il G.E. assegnava al C.T.U. termine sino a 30 giorni prima della prossima udienza per il deposito telematico presso la Cancelleria del Giudice dell'Esecuzione della Relazione scritta, di una bozza di Ordinanza di Vendita e l'invio delle copie alle parti.

Il floppy-disc o cd-rom dovranno comprendere:

nella relazione peritale, nonché bozza di Ordinanza di vendita, dovranno essere riportati per ciascun lotto i seguenti dati: la corretta e attuale indicazione dei dati catastali dei confini dell'ubicazione degli immobili, l'esatta descrizione dei diritti che vengono posti in vendita, precisando per ciascun immobile i diritti e le quote eventualmente spettanti a ciascuno esecutato con l'indicazione sintetica della presenza di eventuali vincoli o gravami giuridici non eliminabili dalla procedura, la necessità o meno di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, lo stato di occupazione e gli estremi del titolo di occupazione (contratto di affitto o locazione);

n. 4 files di fotografie dell'immobile (2 scatti dall'esterno e 2 scatti dall'interno).

Il G.E. disponeva che il C.T.U. intervenisse all'udienza fissata per l'autorizzazione alla vendita nel caso di invio di note da parte dei creditori o del debitore, per rendere i necessari chiarimenti ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 173 bis disp. Att. C.p.c., senza ulteriore avviso della Cancelleria.

Il G.E. autorizzava il C.T.U., al fine dell'incarico conferito, ad accedere ad ogni documento mancante concernente gli immobili pignorati, necessario o utile per l'espletamento dell'incarico (con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile), in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, acquisendone anche copia semplice, non trovando applicazione nel caso di specie i limiti di cui alla Legge n. 675 del 31/12/1996 come modificata; autorizzava altresì il C.T.U. a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo all'esecutato ovvero all'occupante l'immobile pignorato.

La causa veniva rinviata dal G.E. all'Udienza del 17/09/2024 ore 12,00.

Non venivano nominati C.T. di parte.



Con Raccomandata AR del 20/03/2024 inviata all'esecutato [REDACTED] e tramite Pec al legale Avv. Avv Fabrizio Santero del Foro di Torino e all'IVG di Perugia; il sottoscritto C.T.U. convocava gli esecutati per il sopralluogo presso gli immobili il giorno 06/04/2024 alle ore 10,00 (All. 1).

La raccomandata tornava indietro al mittente poiché si scopriva che il numero civico dell'immobile pignorato era sì nella stessa località Case Nuove via dei Molini ma al n. 110 e non quello riportato nell'atto di pignoramento il n. 111.

Oltretutto al momento del sopralluogo gli esecutati non erano più presenti poiché divorziati; erano presenti le figlie [REDACTED] (foto n 51-52-53-54) le quali affermano che la madre [REDACTED] attualmente in Moldavia per lavoro ma che tornerebbe a casa entro l'estate.

In accordo con le occupanti il sopralluogo è stato effettuato il sabato 13/04/2024 alle ore 14.

Il sottoscritto C.T.U. in adempimento all'incarico ricevuto, esaminava gli atti di causa e i documenti allegati relativi all'Esecuzione Immobiliare in oggetto.

I rilievi proseguivano con le visure e le richieste di documentazione inoltrate presso gli Uffici Tecnici del Comune di Magione la Conservatoria dei Registri Immobiliari e il Catasto di Perugia, l'Archivio Notarile di Perugia al fine di poter avere a disposizione tutti gli elementi necessari per l'espletamento della Consulenza Tecnica, integrati con la documentazione fotografica dei beni oggetto di esecuzione.

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

RELAZIONE PERITALE

nella quale, benché andremo a limitarla nella forma sommaria, come si ritiene di dover procedere in ordine della formulazione dell'incarico, prima di giungere alle conclusioni, verranno trattati gli elementi di consistenza e quindi, di fatto, andremo a



distinguere la relazione medesima nei seguenti capitoli essenziali:

- 1) ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI;
- 2) ELENCAZIONE E DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI;
- 3) VERIFICA TITOLO DI PROPRIETA', EVENTUALI DIRITTI DI COMPROPRIETA' O ALTRI DIRITTI PARZIALI;
- 4) STATO DI POSSESSO O DI OCCUPAZIONE DEI BENI;
- 5) INDIVIDUAZIONE ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE;
- 6) EVENTUALI SPESE DI GESTIONE, ORDINARIE E STRAORDINARIE;
- 7) INDIVIDUAZIONE PRECEDENTI PROPRIETARI;
- 8) VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA;
- 9) OPPORTUNITA' DI VENDITA IN UNO O PIU' LOTTI;
- 10) DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI COMPRESI IN CIASCUN LOTTO;
- 11) VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE;
- 12) VALUTAZIONE EVENTUALI QUOTE INDIVISE ED EVENTUALE COMODA DIVISIBILITA' DEI BENI;
- 13) CONCLUSIONI.

* * * * *

1) ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Il pignoramento immobiliare relativo al procedimento n. 90/2023 R.G. Es. (All. 2), nota di Trascrizione alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia del 09/05/2023 al Reg. Gen. n. 13264 Reg. Part. n. 9274, Verbale di Pignoramento Immobili a favore di Grogu SPV-SrL contro [REDACTED] [REDACTED] cod. fisc [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] cod. fisc [REDACTED] per 1/2 dei diritti della piena proprietà. Come risulta dall'Atto di Pignoramento e dalla documentazione ipocatastale allegata al fascicolo e dalla Certificazione Notarile colpisce i beni immobili censiti (All. 3-4):

A) - COMUNE DI MAGIONE

C.F. Foglio n. 43 Particella. n. 42 sub 1 (graffata C.T. F 43 P. 148) piano T1 cat A4 cl



2 cons. 4,5 vani Abitazione Tipo Economico R.C. € 195,22

in località Case Nuove Via Dei Molini n.110 Magione Pg.

I confini: proprietà Nucciarelli Via dei Falchetti Via Gaia S.R. 599 salvo altri.

B) - COMUNE DI MAGIONE

C.F. Foglio n. 43 Particella n. 43 sub 2 Piano T cat C2 cons. 8 mq

Magazzini e Locali di Deposito R.C. € 17,35

in località Case Nuove Via Dei Molini n.110 Magione Pg.

I confini: proprietà Nucciarelli Via dei Falchetti Via Gaia S.R. 599 salvo altri.

C) - COMUNE DI MAGIONE

C.F. Foglio n. 43 Particella n. 43 sub 3 Piano T cat C2 cons. 3 mq

Magazzini e Locali di Deposito R.C. € 6,51

in località Case Nuove Via Dei Molini n.110 Magione Pg.

I confini: proprietà Nucciarelli Via dei Falchetti Via Gaia S.R. 599 salvo altri.

D) - COMUNE DI MAGIONE

C.T. Foglio n. 43 Particella n. 43 Ente Urbano cons. 2 are

in località Case Nuove Via Dei Molini n.110 Magione Pg.

I confini: proprietà Nucciarelli Via dei Falchetti Via Gaia S.R. 599 salvo altri.

E) - COMUNE DI MAGIONE

C.T. Foglio n. 43 Particella n. 148 Ente Urbano cons. 44 centiare

in località Case Nuove Via Dei Molini n.110 Magione Pg.

I confini: proprietà Nucciarelli Via dei Falchetti Via Gaia S.R. 599 salvo altri.

Il tutto attualmente intestato a:

██████████ ██████████ cod. fisc ████████████████████████████████████ e ██████████ ██████████ cod. fisc

██ per 1/2 dei diritti della piena proprietà residenti località Case

Nuove Via Dei Molini n.110 Magione Pg.



2) ELENCAZIONE E DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è situata in località Case Nuove Via Dei Molini n.110 Magione Pg. con caratteristiche residenziali e servizi che si possono reperire nel raggio di poca distanza, l'immobile è in una zona non distante dal centro abitato ed è stato costruito all'incirca negli anni 1960 si trova al n. **106** ma lungo la strada l'immobile ha il n. **110** (foto n 1-2-3).

Immobile **A)** C.F. Foglio n. 43 Part. n. 42 **sub 1** (graffata C.T. F 43 P. 148).

Piano Terra: il subalterno 1 è l'immobile principale della esecuzione posto a un piano terra, vi si accede da un cancelletto che si trova lungo una sorta di corridoio d'entrata e dopo pochi metri ci si trova sotto una tettoia dove a sinistra c'è l'entrata della zona verde destinata in parte a orto e dove vi si trovano i due sub. 2 e 3 (foto n 4-5-6). A destra troviamo il portoncino d'entrata all'immobile, è in metallo stile inferiata con pannelli in vetro smerigliati di cm 80x180; appena superato si entra nel soggiorno di forma rettangolare con una finestra in legno a vetro singolo di cm 74x120 e inferiata all'esterno (foto n 7-8). La stanza in origine era divisa da un muro che divideva dalla stanza successiva la cucina ora il muro non c'è più ed è rimasto un arco molto ampio; le due occupanti dichiarano che a loro memoria le due stanze sono in questo stato da sempre. La stanza dopo l'arco è la cucina anch'essa di forma rettangolare non ci sono finestre ma troviamo proprio di fronte una porta in legno di cm 81x210 che nasconde dietro un'altra porta metallica, dalla quale si può uscire di casa e trovarsi su Via Gaia (foto n 9-10-11-12-13) una traversa della Strada Regionale 599 che va verso Chiusi (foto n 3-49-50). A destra della cucina in pianta era presente un angolo che nascondeva la ripida e piccola scala in legno che porta al piano superiore (foto n 14-19-20), ora davanti alla scaletta si trova un ripostiglio rettangolare, che in origine aveva l'accesso dal soggiorno, pieno di materiale accatastato (foto n 15). In queste due stanze il pavimento è con due tipi di mattonelle di cm 15x30 e di 22x30



mentre nella cucina è presente del vecchio linoleum di colore chiaro (foto n 16-17).

Piano Primo: Salita la piccola e ripida scala si arriva da uno stretto corridoio dove proprio di fronte si trova un piccolo bagnetto dove troviamo una tazza un lavabo e una vasca da bagno c'è una finestra in legno di cm 80x140 a vetro singolo, a pavimento troviamo delle mattonelle cm 15x15 e parete fino a cm 150 stessa misura colore chiaro con motivi a fiori (foto n 22-31-32-33). Dal corridoio a sinistra ci sono due stanze da letto la prima di forma rettangolare ha due porta finestra a vetri una successiva all'altra (come fossero un infisso a doppio vetro) di cm 100x215 a vetro singolo che immette in un piccolo terrazzo (foto n 23-24-25), con una ringhiera in metallo e nella parte sinistra prosegue con le scale di accesso dal piano terra al piano primo per gli occupanti l'altra proprietà dei signori [REDACTED] e [REDACTED] (foto n 26-27-28). La seconda stanza la letto ha una finestra in legno di cm 75x125 a vetro singolo e persiana in legno (foto n 29-30). Al pavimento delle sue stanze e del corridoio troviamo del parquet di colore chiaro (foto n 21). All'esterno in corrispondenza della tettoia prima dell'ingresso e sotto la scala-terrazzo che porta all'altra proprietà, ci sono due piccoli locali; il primo è un piccolo locale adibito a bagnetto di servizio con una tazza un lavabo e una lavatrice proprio sotto la zona terrazzo, il secondo sotto la rampa delle scale ed pieno di materiale vario (foto n 34-35-36-37).

Immobile B) C.F. Foglio n. 43 Particella. n. 43 **sub 2**;

Immobile C) C.F. Foglio n. 43 Particella n. 43 **sub 3**.

Al piano terra in corrispondenza della rata di terreno C.T. Foglio n. 43 Particella n. 43 troviamo la costruzione che racchiude i due subalterni (foto n 38-39). Il **sub 2** si raggiunge dopo aver percorso un tratto con mattonelle e il successivo sub 3 sono per la verità un unica costruzione in muratura divise la prima della seconda da una parte di muro. Il **sub 2** ha una struttura a base rettangolare con una porta metallica esterna di cm 90x 160, dalle fotografie è evidente come sia pieno di materiale vario che ne ha impedito la misurazione interna; le misure sono state prese dall'esterno ricavandone



per sottrazione della muratura il netto calpestabile (foto n 40-41). La medesima considerazione è stata fatta per il **sub 3** per il quale la porta di accesso era di ridotte dimensioni anche qui pieno di materiale vario che ne ha impedito l'accesso per le misurazioni; il **sub 3** non ha la stessa forma rettangolare del **sub 2** è più piccolo e sul fianco sinistro troviamo una tettoia di cui sulla Concessione a Costruire n 107 pratica 8/91 in data 12/07/1991 (All. 8) non si fa menzione (foto n 45-46-47-48).

Immobile D) C.T. Foglio n. 43 Particella n. 43 Ente Urbano cons. 2 are

La rata di terreno classificata come Ente Urbano corrisponde al luogo dove si trovano le costruzioni precedentemente descritte, e vi si trova anche un orto; tutto l'appezzamento sembra essere in stato di abbandono (foto n 4-5-6-7).

Immobile E) C.T. Foglio n. 43 Particella n. 148 Ente Urbano cons. 44 centiare

La rata di terreno classificata come Ente Urbano corrisponde al viottolo che viene percorso dalla strada regionale 599 e l'ingresso dell'immobile eseguito oltrepassando un cancello (foto n 42-43-44).

* * * * *

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

Gli immobili oggetto dell'esecuzione:

A) - COMUNE DI MAGIONE

C.F. Foglio n. 43 Particella. n. 42 sub 1 (graffata C.T. F 43 P. 148) piano T1 cat A4 cl 2 cons. 4,5 vani Abitazione Tipo Economico R.C. € 195,22

B) - COMUNE DI MAGIONE

C.F. Foglio n. 43 Particella n. 43 sub 2 Piano T cat C2 cons. 8 mq

Magazzini e Locali di Deposito R.C. € 17,35

C) - COMUNE DI MAGIONE



C.F. Foglio n. 43 Particella n. 43 sub 3 Piano T cat C2 cons. 3 mq

Magazzini e Locali di Deposito R.C. € 6,51

D) - COMUNE DI MAGIONE

C.T. Foglio n. 43 Particella n. 43 Ente Urbano cons. 2 are;

E - COMUNE DI MAGIONE

C.T. Foglio n. 43 Particella n. 148 Ente Urbano cons. 44 centiare;

Il tutto in località Case Nuove Via Dei Molini n.110 Magione Pg.

I confini: proprietà Nucciarelli Via Gaia strada provinciale salvo altri.

Il tutto attualmente intestato a:

██████████ ██████████ cod. fisc ████████████████████ e ██████████ ██████████ cod. fisc ████████████████████ per 1/2 dei diritti della piena proprietà residenti località Case Nuove Via Dei Molini n.110 Magione Pg.

Il titolo di proprietà è relativo ad un Atto di Compravendita redatto da Notaio Roberto Dante Cogliandro in data 10/12/2008 Repertorio n. 33/26 e trascritto in Perugia in data 15/12/2008 Reg. Gen. 36003 Reg. Part. 21348; nell'atto ██████████ ██████████ e la moglie ██████████ acquistavano da: ██████████ ██████████ nata a Castiglione del Lago il 04/01/1929, ██████████ ██████████ nata a Lisciano Niccone il 15/12/1950 ██████████ ██████████ nato a Lisciano Niccone il 04/12/1954 ██████████ ██████████ nato a Passignano sul Trasimeno il 21/09/1961, la proprietà di immobili siti nel Comune di Magione in località Case nuove Via dei Molini n.110, consistenti in immobili iscritti al:

C.F. Foglio n. 43 Particella. n. 42 sub 1 (graffata C.T. F 43 P. 148) piano T1 cat A4 cl 2 cons. 4,5 vani Abitazione Tipo Economico R.C. € 195,22;

C.F. Foglio n. 43 Particella n. 43 sub 2 Piano T cat C2 cons. 8 mq
Magazzini e Locali di Deposito R.C. € 17,35;

C.F. Foglio n. 43 Particella n. 43 sub 3 Piano T cat C2 cons. 3 mq
Magazzini e Locali di Deposito R.C. € 6,51;



C.T. Foglio n. 43 Particella n. 43 Ente Urbano cons. 2 are;

C.T. Foglio n. 43 Particella n. 148 Ente Urbano cons. 44 centiare;

Di tale atto sono riportati i soli estremi presi dall'atto originale depositato presso l'Archivio Notarile di Perugia e presenti anche nella Certificazione Notarile (All. 4) del Notaio Barbagallo.

Precedentemente i beni erano giunti in proprietà dei venditori per successione ereditaria per morte del proprietario [REDACTED] [REDACTED] nato Lisciano Niccone il 16/08/1927 e morto Magione il 16/12/1989.

Precedentemente ancora i beni erano in proprietà di [REDACTED] [REDACTED] da atto di compravendita del Notaio Mario Donati Guerrieri il 21/09/1963 rep 51729.

* * * * *

4) STATO DI POSSESSO DEI BENI,

Al momento del sopralluogo gli immobili oggetto di valutazione sono risultati

IN POSSESSO di:

cod. fisc [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED]

cod. fisc [REDACTED] nata in [REDACTED] il [REDACTED]

Al momento del sopralluogo gli esecutati [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] non erano più presenti e ad ora divorziati, sono presenti le figlie [REDACTED] [REDACTED]

cod. fisc [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] nata in [REDACTED] il [REDACTED]

MINORENNE, ad ora non ha codice fiscale ed ha esibito il passaporto, (foto n 51 52 53 54). La madre [REDACTED] si trova per lavoro in Moldavia le figlie dichiarano che tornerà presto alla casa di Magione; attualmente le due ragazze sono le uniche occupanti l'immobile.

* * * * *

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



DELL'ACQUIRENTE

Il sottoscritto C.T.U. riporta a quanto rilevato dall'esame della documentazione agli atti, e dalle visure ed ispezioni presso il Tribunale di Perugia, l'Amministrazione Comunale di Magione il 24/04/2024 e la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia il 27/03/2024.

Alla data della presente Relazione Peritale, per quanto è stato possibile accertare, giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

non risultano oneri giuridici in corso a carico degli immobili.

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

Il sottoscritto C.T.U. riporta a quanto rilevato dall'esame della documentazione ipocatastale risultano sugli immobili oggetto di codesta esecuzione i seguenti ulteriori vincoli allegata al fascicolo di esecuzione immobiliare ed alla documentazione del Servizio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale del Territorio di Perugia, acquisita a seguito dalle verifiche eseguite dallo scrivente alla data del 27/03/2024 (All. 3).

TRASCRIZIONI CANCELLATE DALLA PROCEDURA O NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Atto esecutivo o cautelare-Verbale di Pignoramento immobili nota di trascrizione del 09/05/2023 Reg. Gen. n. 13264 Reg. Part. n. 9274, a favore di GROGU SPV SRL di Conegliano TV contro: [REDACTED] [REDACTED] cod. fisc [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] cod. fisc [REDACTED] per 1/2 ciascuno dei diritti della piena proprietà.

TRASCRIZIONI RIMANENTI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

NESSUNA

ISCRIZIONI CANCELLATE DALLA PROCEDURA O NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE



Ipoteca Volontaria nota di iscrizione del 15/12/2008 Reg. Gen. 36004 Reg. Part. n. 8058, Ipoteca Volontaria Concessione a Garanzia di Mutuo, a favore di Banca Popolare di Ancona SPA sede di Jesi contro [REDACTED] [REDACTED] cod. fisc [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] cod. fisc [REDACTED]

ISCRIZIONI RIMANENTI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

NESSUNA

* * * * *

6) EVENTUALI SPESE DI GESTIONE, ORDINARIE E STRAORDINARIE

L'immobile oggetto della presente Esecuzione Immobiliare consiste in un immobile posto al piano terra due locali ad uso magazzino deposito e due rate di terreno classificate Ente Urbano; il tutto sito in località Case Nuove Via Dei Molini n.110 Magione Pg. di proprietà degli esecutati ed in loro uso esclusivo.

* * * * *

7) INDIVIDUAZIONE PRECEDENTI PROPRIETARI

A seguito delle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Perugia il 27/03/2023 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e l'Archivio Notarile di Perugia sono state reperite le informazioni estratte dall'atto di Compravendita redatto dal Notaio Cogliandro del 10/12/2008 rep 33/26.

Il titolo di proprietà deriva da: Atto di Compravendita redatto da Notaio Cogliandro del 10/12/2008 rep. 33/26, trascritto in Perugia in data 15/12/2008 Reg. Part. 21348 Reg. Gen. 36003, relativo al trasferimento di proprietà del bene pignorato in questa esecuzione.

Nel periodo precedente la vendita, c'era stata la successione ereditaria per causa di morte di [REDACTED] [REDACTED] nato a Lisciano Niccone il 16/08/1927 e morto a Magione il 16/12/1989; con tale atto gli eredi [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] acquistano la proprietà del bene poi successivamente venduto agli esecutati.



Precedentemente vi era stato da parte di [REDACTED] [REDACTED] l'Atto di Compravendita redatto dal Notaio Donati Guerrieri in data 21/06/1963 rep. 51729.

* * * * *

8) VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

A seguito delle verifiche effettuate sui luoghi e presso l'Archivio del Comune di Magione in data 24/04/2024 (All. 9) è stato reperito **un solo documento** relativo all'immobile oggetto del pignoramento:

Concessione a Costruire n 107 pratica 8/91 in data 12/07/1991 (All. 8).

* * * * *

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

Per la natura posizione disposizione ed uso dell'oggetto della presente esecuzione immobiliare, un appartamento di piccole dimensioni posto al piano terra di una palazzina, due piccole rimesse garage e due piccole rate di terreno classificate Ente Urbano nel Comune di Magione, si considera la vendita in un **LOTTO UNICO**.

* * * * *

10) DESCRIZIONE ANALITICA DELL'UNITA' IMMOBILIARE CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI CUI ALLA LETTERA A B C D E)

IMMOBILE A)

[REDACTED] [REDACTED] cod. fisc [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] cod. fisc

[REDACTED] per 1/2 dei diritti della piena proprietà residenti località Case Nuove Via Dei Molini n.110 Magione Pg. costituiti da:

COMUNE DI MAGIONE

C.F. Foglio n. 43 Particella. n. 42 sub 1 (graffata F 43 P. 148)

Abitazione tipo Economico:

l'unità immobiliare è un piccolo appartamento al piano terra con accesso da un



violetto facente parte della proprietà sita in Via dei Molini n.110-106 località Case Nuove; vi si accede superando un cancello dal quale si entra nel soggiorno e la stanza prosegue attraverso un arco alla cucina vi troviamo la porta che dà all'esterno in Via Gaia a destra c'è un ripostiglio e le scale che vanno al piano superiore dove ci sono due stanze da letto e un piccolo bagnetto. Le altezze interne arrivano fino a m 2,40 a piano terra e m. 2,50 al piano primo. Con mq 26.65 al piano terra e mq 26.61 al piano primo, è presente un piccolo terrazzo di **mq 2,03** il tutto per una superficie netta calpestabile totale di **mq 55,11**.

Abitazione tipo Economico

Ambiente	Sup. netta	coef.	Sup. Lorda	coef.	Sup. Comm.	Esposiz.	Stato
Soggiorno	12,32					sud	peissimo
Cucina	11.38					nord	peissimo
Ripostiglio	2.95					interno	peissimo
Corridoio	3.00					ovest	peissimo
Stanza 1	10.86					ovest	peissimo
Stanza 2	10.15					ovest	peissimo
Bagno	2.60					interno	peissimo
WC sotto scala	1.85					esterno	peissimo
totale	55,11	1,30	totale	71,64			
Terrazzo esterno	2,03	0,30	0,61				

Totale superficie commerciale mq 72,25

Quanto sopra descritto è attualmente censito:

COMUNE DI MAGIONE

C.F. Foglio n. 43 Particella. n. 42 sub 1 (graffata F 43 P. 148) piano T1 cat A4 cl 2
cons. 4,5 vani Abitazione Tipo Economico R.C. € 195,22

in località Case Nuove Via Dei Molini n.110 Magione Pg.

I confini: proprietà Nucciarelli Via dei Falchetti Via Gaia S.R. 599 salvo altri.

IMMOBILE B)



██████ ████████ cod. fisc ████████████████████ e ████████ ████████ cod. fisc
████████████████████ per 1/2 dei diritti della piena proprietà residenti località Case
Nuove Via Dei Molini n.110 Magione Pg. costituiti da:

COMUNE DI MAGIONE:

C.F. Foglio n. 43 Particella n. 43 sub 2 Magazzini e Locali di Deposito:

Magazzini e Locali di Deposito

l'unità immobiliare è un piccolo annesso ad uso rimessa attrezzi magazzino al piano terra con accesso dal cancello di entrata dell'immobile esecutato sito in Via dei Molini n.110 località Case Nuove. Di forma rettangolare con un solo ingresso e nessuna finestra, con altezze interne di circa m 1,80. Il tutto per una **superficie netta calpestabile di mq 6,55.**

Magazzini e Locali di Deposito sub 2

Ambiente	Sup. netta	coef.	Sup. Lorda	coef.	Sup. Comm.	Esposiz.	Stato
Magazz. S 2	6,55	1,26	8,25	50%	4,13	sud	pessimo
Totale superficie commerciale mq 4,13							

Quanto sopra descritto è attualmente censito:

COMUNE DI MAGIONE

C.F. Foglio n. 43 Particella n. 43 sub 2 Piano T cat C2 cons. 8 mq

Magazzini e Locali di Deposito R.C. € 17,35

in località Case Nuove Via Dei Molini n.110 Magione Pg.

I confini: proprietà Nucciarelli Via dei Falchetti Via Gaia S.R. 599 salvo altri.

IMMOBILE C)

██████ ████████ cod. fisc ████████████████████ e ████████ ████████ cod. fisc
████████████████████ per 1/2 dei diritti della piena proprietà residenti località Case
Nuove Via Dei Molini n.110 Magione Pg. costituiti da:



COMUNE DI MAGIONE:

C.F. Foglio n. 43 Particella n. 43 sub 3 Magazzini e Locali di Deposito:

Magazzini e Locali di Deposito

l'unità immobiliare è un minuscolo annesso ad uso rimessa attrezzi magazzino al piano terra con accesso dal cancello di entrata dell'immobile esecutato sito in Via dei Molini n.110 località Case Nuove. Di forma rettangolare con un ingresso una piccola finestra, con altezze interne di circa m 1,80. Il tutto per una **superficie netta calpestabile di mq 2,40.**

Magazzini e Locali di Deposito sub 3

Ambiente	Sup. netta	coef.	Sup. Lorda	coef.	Sup. Comm.	Esposiz.	Stato
Magazz. S 3	2,40	1,35	3,24	50%	1,62	nord	pessimo
Totale superficie commerciale mq 1,62							

Quanto sopra descritto è attualmente censito:

COMUNE DI MAGIONE

C.F. Foglio n. 43 Particella n. 43 sub 3 Piano T cat C2 cons. 3 mq

Magazzini e Locali di Deposito R.C. € 6,51

in località Case Nuove Via Dei Molini n.110 Magione Pg.

I confini: proprietà Nucciarelli Via dei Falchetti Via Gaia S.R. 599 salvo altri.

IMMOBILE D)

██████ ██████ cod. fisc ████████████████████ e Cristea Svetlana cod. fisc ████████████████████ per 1/2 dei diritti della piena proprietà residenti località Case Nuove Via Dei Molini n.110 Magione Pg. costituiti da:

COMUNE DI MAGIONE:

C.T. Foglio n. 43 Particella n. 43 Ente Urbano cons. 2 are



Rata Terreno

L'unità immobiliare si trova in località Case Nuove Via Dei Molini n.110 Magione consta in una particella di terreno di circa 200 mq classificata come ente urbano.

Rata Terreno 200 **10%** **20** stato in abbandono
Totale superficie commerciale mq 20

E' stato dato un coefficiente del 10% per il fatto che la superficie è in parte adibita ad orto anche se in stato di abbandono.

Quanto sopra descritto è attualmente censito:

COMUNE DI MAGIONE

C.T. Foglio n. 43 Particella n. 43 Ente Urbano cons. 2 are

in località Case Nuove Via Dei Molini n.110 Magione Pg.

I confini: proprietà Nucciarelli Via dei Falchetti Via Gaia S.R. 599 salvo altri.

IMMOBILE E)

██████████ cod. fisc ██████████ e ██████████ cod. fisc
██████████ per 1/2 dei diritti della piena proprietà residenti località Case
Nuove Via Dei Molini n.110 Magione Pg. costituiti da:

COMUNE DI MAGIONE:

C.T. Foglio n. 43 Particella n. 148 Ente Urbano cons. 44 centiare

Rata Terreno

L'unità immobiliare si trova in località Case Nuove Via Dei Molini n.110 Magione consta in una particella di terreno di circa 44 mq classificata come ente urbano.

Rata Terreno 44 **20%** **8,8** stato non buono
Totale superficie commerciale mq 8,8

E' stato dato un coefficiente del 20% per il fatto che la superficie è in parte coperta con pavimentazione e ad uso abitabile.

Quanto sopra descritto è attualmente censito:



COMUNE DI MAGIONE

C.T. Foglio n. 43 Particella n. 148 Ente Urbano cons. 44 centiare

in località Case Nuove Via Dei Molini n.110 Magione Pg.

I confini: proprietà Nucciarelli Via dei Falchetti Via Gaia S.R. 599 salvo altri.

* * * * *

11) VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Il C.T.U. ritiene equo determinare il valore venale degli immobili adottando il criterio della "stima comparativa (parametro adottato il mq)", raffrontando i beni in esame, con le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ad altri simili ubicati nella zona ed oggetto di compravendita e di recenti valutazioni, tenendo conto dei seguenti elementi tecnici:

- ubicazione e consistenza;
- stato di manutenzione e conservazione;
- fattura delle finiture;
- informazioni desunte dall'andamento del mercato immobiliare nella zona in cui si trova l'immobile oggetto di valutazione;
- attuale costo delle costruzioni per immobili analoghi;
- condizioni di regolarità amministrativa;
- condizione di stato di libero o meno;
- esistenza di vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura;
- esistenza di garanzia per vizi occulti;
- eventuali spese condominiali insolute;
- necessità di bonifica da eventuali rifiuti tossici o nocivi.
- presenza o meno di rifiuti tossici o nocivi.

Gli immobili sono regolari urbanisticamente.

Utilizzando coefficienti pari ad 1,00 e per gli immobili di servizio 0,5 in assenza di



adeguamenti e correzioni di stima, con i sopra citati criteri, e considerando le superfici commerciali secondo la Norma UNI 10750 adottata dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari nella Provincia di Perugia e Agenzie Immobiliari (All. 11), si ottiene per l'immobile individuato:

IMMOBILE A)

C.F. Foglio n. 43 Particella. n. 42 sub 1 (graffata C.T. F 43 P. 148) piano T1 cat A4 cl 2 cons. 4,5 vani Abitazione Tipo Economico R.C. € 195,22

in località Case Nuove Via Dei Molini n.110 Magione Pg.

Abitazione Economica mq **72,25** x 1 x €/mq 600,00 =

€ 43.350,00 (euro quarantatremilatrecentocinquanta/00)

IMMOBILE B)

C.F. Foglio n. 43 Particella n. 43 sub 2 Piano T cat C2 cons. 8 mq

Magazzini e Locali di Deposito R.C. € 17,35

in località Case Nuove Via Dei Molini n.110 Magione Pg.

Magazzini e Locali Deposito mq 4,13 x 1 x €/mq 600,00 =

€ 2.478,00 (euro duemilaquattrocentosettantotto/00)

IMMOBILE C)

C.F. Foglio n. 43 Particella n. 43 sub 3 Piano T cat C2 cons. 3 mq

Magazzini e Locali di Deposito R.C. € 6,51

in località Case Nuove Via Dei Molini n.110 Magione Pg.

Magazzini e Locali Deposito mq 1,62 x 1 x €/mq 600,00 =

€ 972,00 (euro novecentosettantadue/00)

IMMOBILE D)

C.T. Foglio n. 43 Particella n. 43 Ente Urbano cons. 2 are (200 mq)

in località Case Nuove Via Dei Molini n.110 Magione Pg.



Rata di Terreno mq 200 x 10% x €/mq 60=

1.200,00 (euro milleduecento/00)

IMMOBILE E)

C.T. Foglio n. 43 Particella n. 178 Ente Urbano cons. 44 centiare (44 mq)

in località Case Nuove Via Dei Molini n.111 Magione Pg.

Rata di Terreno mq 44 x 20% x €/mq 60=

528,00 (euro cinquecentoventotto/00)

TOTALE IMMOBILE A B C D E € 48.528,00

che si arrotonda a € 48.500,00

(euro quarantottomilacinquecento/00)

che rappresenta il valore venale stimato relativo ai diritti di piena proprietà dei beni immobili del **LOTTO UNICO** oggetto di esecuzione, da cui risulta il valore dei singoli diritti degli esecutati: [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] per 1/2 dei diritti della piena proprietà.

Le valutazioni sopra espresse assumono come riferimento le superfici, ma in

ogni caso trattasi di valutazioni a corpo e non a misura.

* * * * *

12) VALUTAZIONE EVENTUALI QUOTE INDIVISE

Non esistono quote indivise per l'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

12.2) EVENTUALE COMODA DIVISIBILITA' DEI BENI

Per la particolare natura posizione disposizione ed uso dei beni oggetto della presente esecuzione, si ritiene che non sia conveniente un frazionamento in più unità immobiliari autonome ed indipendenti per l'immobile sito in Via Dei Molini n.110 località Case Nuove nel Comune di Magione.

* * * * *



13) CONCLUSIONI

Le planimetrie catastali dell'immobile A-B-C-D-E in località Case Nuove via Dei Molini n. 110 Magione depositate al momento del pignoramento presso l'Agenzia del Territorio di Perugia e visionate il giorno 27/03/2024 e 02/04/2024 (All. 3-4-5-6-7) sono risultate aggiornate nella planimetria interna del sub 1 2 e 3. Le successive indagini presso l'Archivio del Comune di Magione in data 24/04/2024 hanno portato al reperimento di un solo documento relativo all'immobile pignorato (All. 8-9).

Dalle indagini effettuate presso gli uffici del Comune di Magione è stata verificata la classificazione urbanistica degli immobili oggetto di pignoramento, nel P.R.G. e nelle Norme Tecniche di Attuazione riscontrando sulla zona i relativi vincoli urbanistici, con Tavole 1 e particolari (All. 10):

A-B-C-D-E) Destinazione d'Uso: gli edifici hanno destinazione per civile abitazione come zona residenziale estensiva Località Case Nuove.

A-B-C-D-E) Tale zona B5 - S36 immobile soggetto non sotto Vincolo Paesaggistico ma compreso nella DGR poiché immobile con particolare rilevanza storica per l'età della costruzione.

Al momento del sopralluogo gli immobili oggetto di valutazione erano legalmente occupati dalle figlie dei proprietari, [REDACTED] [REDACTED] cod. fisc [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] nata in Moldavia il **12/08/2010 MINORENNE** (foto n 51-52-53-54).

* * * *

Il titolo di proprietà è relativo ad un Atto di Compravendita redatto da Notaio Roberto Dante Cogliandro in data 10/12/2008 Repertorio n. 33/26 e trascritto in Perugia in data 15/12/2008 Reg. Gen. 36003 Reg. Part. 21348; nell'atto [REDACTED] [REDACTED] e la moglie [REDACTED] acquistavano da: [REDACTED] [REDACTED] nata a Castiglione del Lago il 04/01/1929, [REDACTED] [REDACTED] nata a Lisciano Niccone il 15/12/1950 [REDACTED]



██████ nato a Lisciano Niccone il 04/12/1954 ██████ ██████ nato a Passignano sul Trasimeno il 21/09/1961, la proprietà di immobili siti nel Comune di Magione in località Case nuove Via dei Molini n.110.

Di tale atto sono riportati i soli estremi presi dall'atto originale depositato presso l'Archivio Notarile di Perugia e presenti anche nella Certificazione Notarile (All. 4) del Notaio Barbagallo.

Precedentemente i beni erano giunti in proprietà dei venditori per successione ereditaria per morte del proprietario ██████ ██████ nato Lisciano Niccone il 16/08/1927 e morto Magione il 16/12/1989.

Precedentemente ancora i beni erano in proprietà di Ascensi Oliviero da atto di compravendita del Notaio Mario Donati Guerrieri il 21/09/1963 rep 51729.

* * * *

Il C.T.U. ha ritenuto opportuno che la vendita sia fatta in un **LOTTO UNICO** come in precedenza meglio illustrato.

A) - COMUNE DI MAGIONE C.F. Foglio n. 43 Particella. n. 42 sub 1 (graffata C.T. F43 P. 148) piano T1 cat A4 cl 2 cons. 4,5 vani Abit. Economica R.C. € 195,22

B) - COMUNE DI MAGIONE C.F. Foglio n. 43 Particella n. 43 sub 2 Piano T cat C2 cons. 8 mq Magazzini e Locali di Deposito R.C. € 17,35

C) - COMUNE DI MAGIONE C.F. Foglio n. 43 Particella n. 43 sub 3 Piano T cat C2 cons. 3 mq Magazzini e Locali di Deposito R.C. € 6,51

D) - COMUNE DI MAGIONE C.T. Foglio n. 43 Particella n. 43 Ente Urbano cons. 2 are (200 mq).

E) - COMUNE DI MAGIONE C.T. Foglio n. 43 Particella n. 148 Ente Urbano cons. 44 centiare (44 mq).

in località Case Nuove Via Dei Molini n.110 Magione Pg.

I confini: proprietà Nucciarelli Via dei Falchetti Via Gaia S.R. 599 salvo altri.



Valore totale del LOTTO UNICO immobile A-B-C-D-E

€ 48.500,00 (euro quarantottomilacinquecento/00)

che rappresenta il valore venale stimato relativo ai diritti di piena proprietà del bene immobile, **LOTTO UNICO** oggetto di esecuzione, da cui risulta il valore del rispettivo diritto degli esecutati:

██████ ██████ cod. fisc ████████████████████ e ███████ ██████ cod. fisc
████████████████████ per 1/2 dei diritti della piena proprietà.

* * * *

Le valutazioni sopra espresse assumono come riferimento le superfici, ma in

ogni caso trattasi di valutazioni a corpo e non a misura.

* * * * *

Il sottoscritto C.T.U. Dott. Paolo Bianchini tanto doveva riferire ad evasione dell'incarico ricevuto.

Città di Castello 18 maggio 2024

Il C.T.U.

Agr. Paolo Bianchini



Firmato digitalmente da:
BIANCHINI PAOLO
Firmato il 17/05/2024 09:11
Seriale Certificato: 3129536
Valido dal 20/12/2023 al 20/12/2026
InfoCamere Qualified Electronic Signature CA

