

Agr. Paolo Bianchini

Località Fiume n. 11

06012 Città di Castello PG.

Tel. 075/8511311 -- Cell.3470345209

PEC: paolo.bianchini@pecagrotecnici.it

PEO: paolo-bianchini@tiscali.it

* * * * *

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

Esecuzione Immobiliare n. 208/2024 R.G. Es.

Promossa:

AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY SpA NAPOLI

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 14/10/2024 nominava C.T.U. il sottoscritto Agr. Paolo Bianchini (All. 12). 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 esegutati, 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 esegutati;

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 controversia 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 23/09/2025 ore 09,30.

Non venivano nominati C.T. di parte.

Con Raccomandata AR del 20/03/2024 inviata all'esecutato [REDACTED] e tramite



Pec ai legali Avv Paolo Cutini di Perugia e Avv Marco Pesenti di Milano e all'IVG di Perugia; il sottoscritto C.T.U. convocava gli esecutati per il sopralluogo presso gli immobili il giorno 25/11/2024 alle ore 14,30 (All. 1).

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. 208/2024 R.G. Es. (All. 2), nota di Trascrizione alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia del 29/08/2024 al Reg. Gen. n. 24447 Reg. Part. n. 18234, Verbale di Pignoramento Immobili a favore di AMCO Asset Management Company SpA Napoli contro [REDACTED] [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] per 1/1 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):

A) - COMUNE DI MAGIONE

C.F. Foglio n. 30 Particella. n. 41 piano T1 cat A5 cons. 2,5 vani

Abitazione Tipo Ultra Economico R.C. € 63,27

in Via Caserino n.26 Magione Pg.

I confini: proprietà [REDACTED] proprietà [REDACTED] Via Ritorta salvo altri.

Il tutto attualmente intestato a:

[REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] per 1/1 dei diritti della piena proprietà, attualmente residente in [REDACTED].

* * * * *

Dagli atti del Pignoramento l'esecutato [REDACTED] ha come data di nascita il [REDACTED] e relativo cod. fisc. [REDACTED]; mentre dall'atto di Compravendita redatto dal Notaio Caiazza in data 17/03/2005 la data di nascita



è il [REDACTED] e conseguente cod. fisc. [REDACTED].

Alla richiesta di chiarimenti l'esecutato rispondeva che le due date erano frutto di un errore commesso dagli uffici dell'anagrafe nella cittadina natale in [REDACTED]; affermava inoltre che il disguido era chiarito e stabilito che la data vera e unica era il [REDACTED], come da atto di Pignoramento.

* * * * *

2) ELENCAZIONE E DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è situata in una traversa di Via Caserino n.26 Via Ritorta, a 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 prima degli anni 1960 (foto n 28-1-2).

Immobile **A)** C.F. Foglio n. 30 Part. n. 41.

Piano Terra: L'entrata dell'immobile della esecuzione è a piano terra (foto n 3-4), vi si accede da due scalini che portano ad un portoncino in legno in discreto stato di m 0,85x2,04 e troviamo una scala ripida che porta al piano superiore, e a destra c'è il soggiorno di forma quadrata con una finestra in legno a vetro singolo d (foto n 17-18) m 1,15x1,30 e persiana in legno all'esterno non in buono stato che ha l'affaccio su via Ritorta (foto n 5-6). In questa stanza è stata divisa da una parete in cartongesso dello spessore di 10 cm (foto n 7-8); divide la stanza dalla cucina di forma rettangolare con ben due finestre, una appena entrata a destra una finestra in legno a vetro singolo di m 0,70x1,30 e persiana in legno all'esterno non in buono stato che ha l'affaccio sulla strada esterna via Ritorta (foto n 9-10), e una in fondo a questa stanzetta con la finestra che sembra apparentemente una porta finestra in legno di m 0,55x1,88 e con la persiana di m 0,85x1,18 in legno che dà al lato opposto dell'immobile, anche questa non in buono stato (foto n 11-12). A destra del soggiorno si trova il sottoscala di forma rettangolare e di ridotte dimensioni essendoci la pendenza delle scale per il piano superiore (foto n 13-14); e qui troviamo la caldaia e



un finestrino di forma quadrata in legno di m 0,65x0,60 per l'areazione del locale caldaia (foto n 15-16). In queste due stanze soggiorno e cucina il pavimento è con due tipi di mattonelle di cm 33x33 di colore marrone chiaro e avana.

Piano Primo: Salite le ripide scale in cima si trova una finestra in legno a vetro singolo di m 0,70x1,45 e persiana in legno all'esterno non in buono stato che ha l'affaccio sulla parte posteriore della casa e proprio al disotto un termo in ghisa (foto n 17-18). Alla sinistra c'è una apertura che immette in un piccolo corridoio con subito davanti la porta d'ingresso all'unica camera da letto, e alla estrema sinistra la porta di legno del bagnetto (foto n 19-20). La porta del bagno in legno è di m. 0,85x1,70 e nel piccolo bagnetto troviamo un piccolo lavandino una tazza un bidet e sulla sinistra in fondo il box doccia (foto n 21), troviamo un termo in alluminio e una finestra in legno a vetro singolo di m 0,70x1,35 e persiana in legno all'esterno non in buono stato che ha l'affaccio su via Ritorta. Al pavimento troviamo di cm 20x20 azzurre e a parete di cm 20x20 colore avana ad altezza di m 1,10 1,20 e dentro la doccia fino a m 2,20 (foto n 22-23). Dalla porta in legno di m 0,85x1,90 si entra nella camera da letto di forma quadrata con una finestra in legno di m 1,15x1,40 a vetro singolo e persiana in legno in cattivo stato con l'affaccio su Via Ritorta (foto n 24-25-26-27), e sotto un termo in ghisa; al pavimento delle sue stanze e del corridoio troviamo del parquet di colore marrone di cm 20x20. Le altezze interne sono di circa da m 2,50.

* * * * *

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. 30 Particella. n. 41 piano T1 cat A5 cons. 2,5 vani

Abitazione Tipo Ultra Economico R.C. € 63,27 in Via Caserino n.26 Magione Pg.

I confini: proprietà ██████ proprietà ██████ Via Ritorta salvo altri.



Il tutto attualmente intestato a:

██████████ cod. fisc ██████████ per 1/1 dei diritti della piena proprietà, attualmente residente in ██████████.

Il titolo di proprietà è relativo ad un Atto di Compravendita redatto da Notaio Alfredo Caiazza in data 17/03/2005 Repertorio n. 29773/11246 e trascritto in Perugia in data 15/12/2008 Reg. Gen. 36003 Reg. Part. 21348; nell'atto i signori ██████████ e ██████████ e ██████████ e ██████████ quali soci accomandatari e rappresentati della società Edil Nova SaS con sede in Magione loc. San Feliciano Via Aldo Moro n.23/p, vendono a ██████████ nato in ██████████ il ██████████ e conseguente cod. fisc. ██████████, un immobile sito in Magione Via Caserino - Via Ritorta al C.F. Foglio 30 Particella 41 piani T-1 cat. A/5 classe 4 cons. 2,5 vani R.C. Euro 63,27 (All. 8).

Precedentemente il bene, con atto del Notaio Caiazza in data 28 marzo 2001 registrato a Perugia il 13 aprile 2001 al n. 2218 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Perugia il 6 aprile 2001 ai n. 7796/5448, era giunto in proprietà della Edil Nova di ██████████ e ██████████ per acquisto fatto da ██████████ ██████████ nata ██████████ e ██████████, che cedevano l'immobile sito in Via Ritorta traversa di Via Caserino n.26.

* * * *

Dagli atti del Pignoramento l'esecutato ██████████ ha come data di nascita il ██████████ e relativo cod. fisc. ██████████; mentre dall'atto di Compravendita redatto dal Notaio Caiazza in data 17/03/2005 la data di nascita è il ██████████ e conseguente cod. fisc. ██████████.

Alla richiesta di chiarimenti l'esecutato rispondeva che le due date erano frutto di un errore commesso dagli uffici dell'anagrafe nella cittadina natale in ██████████; affermava inoltre che il disguido era chiarito e stabilito che la data vera e unica era il ██████████, come da atto di Pignoramento.

* * * * *



4) STATO DI POSSESSO DEI BENI,

Al momento del sopralluogo gli immobili oggetto di valutazione sono risultati
IN POSSESSO di: [REDACTED] cod. fisc [REDACTED] per 1/1 dei diritti
della piena proprietà, attualmente residente in [REDACTED].

* * * * *

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 e la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia il
31/10/2024.

Alla data della presente Relazione Peritale, per quanto è stato possibile accertare:

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 31/10/2024 (All. 3).

TRASCRIZIONI CANCELLATE DALLA PROCEDURA O NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Atto esecutivo o cautelare Verbale di Pignoramento immobili nota di trascrizione
del 29/08/2024 Reg. Gen. n. 24447 Reg. Part. n. 18234, a favore di AMCO Asset
Management Company SpA Napoli contro: [REDACTED] cod. fisc.



██████████ per 1/1 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 23/03/2005 Reg. Gen. 10377 Reg. Part. n. 2312, Ipoteca Volontaria Concessione a Garanzia di Mutuo, a favore di Unicredit Banca per la Casa Milano contro ██████████ nato in ██████████ cod. fisc. ██████████.

ISCRIZIONI RIMANENTI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

NESSUNA

* * * * *

6) EVENTUALI SPESE DI GESTIONE, ORDINARIE E STRAORDINARIE

L'immobile della presente Esecuzione Immobiliare consiste in una abitazione al piano terra con una stanza con angolo cottura e un'altra più un bagnetto al piano primo, sito in Via Ritorta traversa di Via Caserino n.26 in uso esclusivo dell'esecutato.

* * * * *

7) INDIVIDUAZIONE PRECEDENTI PROPRIETARI

A seguito delle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Perugia il 31/10/2024 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari sono state reperite le informazioni estratte dall'atto di Compravendita redatto dal Notaio Caiazza.

Il titolo di proprietà è relativo ad un Atto di Compravendita redatto da Notaio Alfredo Caiazza in data 17/03/2005 Repertorio n. 29773/11246 e trascritto in Perugia in data 15/12/2008 Reg. Gen. 36003 Reg. Part. 21348; nell'atto i signori ██████████ e ██████████ e ██████████ quali soci accomandatari e rappresentati della società Edil Nova SaS con sede in Magione loc. San Feliciano Via



Aldo Moro n.23/p, vendono a [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] e conseguente cod. fisc. [REDACTED], un immobile sito in Magione Via Caserino - Via Ritorta al C.F. Foglio 30 Particella 41 piani T-1 categ. A/5 classe 4 cons. 2,5 vani R.C. Euro 63,27 (All. 8).

Precedentemente il bene, con atto del Notaio Caiazza in data 28 marzo 2001 registrato a Perugia il 13 aprile 2001 al n. 2218 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Perugia il 6 aprile 2001 ai n. 7796/5448, era giunto in proprietà della Edil Nova di [REDACTED] per acquisto fatto da [REDACTED] [REDACTED] nata [REDACTED] e [REDACTED], che cedevano l'immobile sito in Via Ritorta traversa di Via Caserino n.26.

* * * *

Dagli atti del Pignoramento l'esecutato [REDACTED] ha come data di nascita il [REDACTED] e relativo cod. fisc. [REDACTED]; mentre dall'atto di Compravendita redatto dal Notaio Caiazza in data 17/03/2005 la data di nascita è il [REDACTED] e conseguente cod. fisc. [REDACTED].

Alla richiesta di chiarimenti l'esecutato rispondeva che le due date erano frutto di un errore commesso dagli uffici dell'anagrafe nella cittadina natale in [REDACTED]; affermava inoltre che il disguido era chiarito e stabilito che la data vera e unica era il [REDACTED], come da atto di Pignoramento.

* * * * *

8) VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

A seguito della richiesta di Accesso agli Atti per la ricerca di documentazione sull'immobile, l'Archivio del Comune di Magione in data 24/01/2025 rispondeva che non era presente alcuna pratica edilizia sull'immobile (All. 9).

* * * * *

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

Per la posizione disposizione ed uso dell'oggetto della presente esecuzione



immobiliare, un appartamento di ridotte dimensioni posto al piano terra 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)

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 Via dei Ritorta, traversa di Via Caserino n.26; vi si accede salendo due gradini dal quale si entra nel soggiorno e la stanza prosegue attraverso un tramezzo in carton gesso alla cucina, c'è anche un sotto scala dove si trova la caldaia; vi sono le scale che vanno al piano superiore dove c'è una stanza da letto e un piccolo bagnetto. Le altezze interne arrivano fino a m 2,50 sui due piani; il tutto per una superficie netta calpestabile totale di **mq 39,27**.

Abitazione tipo Ultra Economica

Ambiente	Sup. netta	coef.	Sup. Lorda	coef.	Sup. Comm.	Esposiz.	Stato
Soggiorno	11,52					nord	non buono
Cucina	5,11					nord	non buono
Sotto scala	1,70					interno	non buono
Vano scala	3,24					interno	non buono
Camera	12,63					nord	non buono
Corridoio	2,60					interno	non buono
Bagno	2,47					nord	non buono
totale	39,27	1,35		totale	53,00		

Totale superficie commerciale mq 53,00



Quanto sopra descritto è attualmente censito:

COMUNE DI MAGIONE

C.F. Foglio n. 30 Particella. n. 41 piano T1 cat A5 cons. 2,5 vani Abitazione Tipo Ultra Economica R.C. € 63.27 in Via Caserino n.26 (Via Ritorta) Magione Pg.

I confini: proprietà ██████ proprietà ██████ Via Ritorta 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 se presenti 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)

Quanto sopra descritto è attualmente censito:

COMUNE DI MAGIONE

C.F. Foglio n. 30 Particella. n. 41 piano T1 cat A5 cons. 2,5 vani Abitazione Tipo Ultra Economica R.C. € 63.27 in Via Caserino n.26 (Via Ritorta) Magione Pg

Abitazione Ultra Economica mq **53,00** x 1 x €/mq 600,00 =

€ 31.800,00 (euro trentunomilaottocento/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 dell'esecutato: [REDACTED] per 1/1 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 impossibile un frazionamento per l'immobile sito in Via Caserino n.26 (Via Ritorta) nel Comune di Magione.

* * * * *



13) CONCLUSIONI

Le planimetrie catastali dell'immobile A in via Ritorta traversa di Via Caserino n. 26 Magione (foto n 28-1-2) depositate al momento del pignoramento presso l'Agenda del Territorio di Perugia e visionate il giorno 31/10/2024 (All. 7) sono risultate aggiornate nella planimetria interna dell'immobile. Le successive indagini effettuate dagli impiegati del Comune di Magione **non hanno portato al reperimento di alcun documento relativo all'immobile pignorato** (All. 9).

La classificazione urbanistica dell'immobile oggetto di pignoramento, nel P.R.G. e nelle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Magione con Tavola specifica e particolari (All. 10) + (foto n 29):

- A) Destinazione d'Uso: gli edifici hanno destinazione per civile abitazione come zona residenziale estensiva Località Caserino.**
- A) Tale zona B3-MG33 zona residenziale di completamento con altezze massimo di m9.**

Al momento del sopralluogo l'immobile in oggetto era libero da persone e mobilio.

Il titolo di proprietà è relativo ad un Atto di Compravendita redatto da Notaio Alfredo Caiazza in data 17/03/2005 Repertorio n. 29773/11246 e trascritto in Perugia in data 15/12/2008 Reg. Gen. 36003 Reg. Part. 21348; nell'atto i signori [REDACTED] e [REDACTED] e [REDACTED] quali soci accomandatari e rappresentati della società Edil Nova SaS con sede in Magione loc. San Feliciano Via Aldo Moro n.23/p, vendono a [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] e conseguente cod. fisc. [REDACTED], un immobile sito in Magione Via Caserino - Via Ritorta al C.F. Foglio 30 Particella 41 piani T-1 cat. A/5 classe 4 cons. 2,5 vani R.C. Euro 63,27 (All. 8).

Precedentemente il bene, con atto del Notaio Caiazza in data 28 marzo 2001 registrato a Perugia il 13 aprile 2001 al n. 2218 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Perugia il 6 aprile 2001 ai n. 7796/5448, era giunto in proprietà della Edil



Nova di [REDACTED] per acquisto fatto da [REDACTED]
[REDACTED] nata [REDACTED] e [REDACTED], che cedevano
l'immobile sito in Via Ritorta traversa di Via Caserino n.26.

* * * *

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. 30 Particella. n. 41 piano T1 cat A5 cons. 2,5 vani Abitazione
Ultra Economica R.C. € 63,27

in Via Caserino n.26 Magione Pg.

I confini: proprietà [REDACTED] proprietà [REDACTED] Via Ritorta salvo altri.

[REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] per 1/1 dei diritti della piena proprietà,
attualmente residente in [REDACTED].

* * * *

Dagli atti del Pignoramento l'esecutato [REDACTED] ha come data di nascita il
[REDACTED] e relativo cod. fisc. [REDACTED]; mentre dall'atto di
Compravendita redatto dal Notaio Caiazza in data 17/03/2005 la data di nascita
è il [REDACTED] e conseguente cod. fisc. [REDACTED].

Alla richiesta di chiarimenti l'esecutato rispondeva che le due date erano frutto
di un errore commesso dagli uffici dell'anagrafe nella cittadina natale in
[REDACTED]; affermava inoltre che il disguido era chiarito e stabilito che la data
vera e unica era il [REDACTED], come da atto di Pignoramento.

* * * *

Valore totale del LOTTO UNICO immobile A

€ 31.800,00 (euro trentunomilaottocento/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: per 1/1 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 30 gennaio 2025

Il C.T.U.

Agr. Paolo Bianchini

