

TRIBUNALE DI PERUGIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Frasconi Giovanni, nell'Esecuzione Immobiliare 297/2024 del R.G.E.
promossa da

INTRUM ITALY SPA (PER CREDIT AGRICOLE ITALIA SPA)
Codice fiscale: 02113530345
Parma

contro

[REDACTED]
Codice fiscale [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
Codice fiscale [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Magione (PG) - Via del Bozzolo, piano Primo.....	5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Magione (PG) - Via del Bozzolo , piano Terra.....	6
Lotto Unico	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Magione (PG) - Via del Bozzolo, piano Primo	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Magione (PG) - Via del Bozzolo , piano Terra.....	7
Titolarità.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Magione (PG) - Via del Bozzolo, piano Primo	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Magione (PG) - Via del Bozzolo , piano Terra.....	8
Confini.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Magione (PG) - Via del Bozzolo, piano Primo	8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Magione (PG) - Via del Bozzolo , piano Terra.....	9
Consistenza.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Magione (PG) - Via del Bozzolo, piano Primo	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Magione (PG) - Via del Bozzolo , piano Terra.....	9
Cronistoria Dati Catastali.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Magione (PG) - Via del Bozzolo, piano Primo.....	10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Magione (PG) - Via del Bozzolo , piano Terra.....	10
Dati Catastali	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Magione (PG) - Via del Bozzolo, piano Primo.....	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Magione (PG) - Via del Bozzolo , piano Terra.....	11
Precisazioni.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Magione (PG) - Via del Bozzolo, piano Primo.....	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Magione (PG) - Via del Bozzolo , piano Terra.....	12
Patti	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Magione (PG) - Via del Bozzolo, piano Primo.....	12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Magione (PG) - Via del Bozzolo , piano Terra.....	12
Stato conservativo	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Magione (PG) - Via del Bozzolo, piano Primo.....	12



Bene N° 2 - Terreno ubicato a Magione (PG) - Via del Bozzolo , piano Terra.....	12
Parti Comuni.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Magione (PG) - Via del Bozzolo, piano Primo.....	12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Magione (PG) - Via del Bozzolo , piano Terra.....	13
Servitù, censo, livello, usi civici.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Magione (PG) - Via del Bozzolo, piano Primo.....	13
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Magione (PG) - Via del Bozzolo , piano Terra.....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Magione (PG) - Via del Bozzolo, piano Primo.....	13
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Magione (PG) - Via del Bozzolo , piano Terra.....	14
Stato di occupazione.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Magione (PG) - Via del Bozzolo, piano Primo.....	14
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Magione (PG) - Via del Bozzolo , piano Terra.....	14
Provenienze Ventennali.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Magione (PG) - Via del Bozzolo, piano Primo.....	14
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Magione (PG) - Via del Bozzolo , piano Terra.....	16
Formalità pregiudizievoli.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Magione (PG) - Via del Bozzolo, piano Primo.....	16
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Magione (PG) - Via del Bozzolo , piano Terra.....	17
Normativa urbanistica.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Magione (PG) - Via del Bozzolo, piano Primo.....	17
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Magione (PG) - Via del Bozzolo , piano Terra.....	18
Regolarità edilizia.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Magione (PG) - Via del Bozzolo, piano Primo.....	18
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Magione (PG) - Via del Bozzolo , piano Terra.....	19
Vincoli od oneri condominiali.....	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Magione (PG) - Via del Bozzolo, piano Primo.....	19
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Magione (PG) - Via del Bozzolo , piano Terra.....	20
Stima / Formazione lotti.....	20
Riserve e particolarità da segnalare.....	24
Riepilogo bando d'asta.....	26
Lotto Unico	26
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 297/2024 del R.G.E.	28



Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 98.500,00	28
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	30
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Magione (PG) - Via del Bozzolo, piano Primo.....	30
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Magione (PG) - Via del Bozzolo , piano Terra.....	30



INCARICO

In data 11/02/2025, il sottoscritto Geom. Frasconi Giovanni, con studio in Via Fonte Citerna - 06038 - Spello (PG), email geom.frasconi@gmail.com, PEC giovanni.frasconi@geopec.it, Tel. 3927636153, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Magione (PG) - Via del Bozzolo, piano Primo
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Magione (PG) - Via del Bozzolo , piano Terra

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MAGIONE (PG) - VIA DEL BOZZOLO, PIANO PRIMO

Si tratta della costruzione di un fabbricato di civile abitazione plurifamiliare in area di completamento edilizio al limite esterno dell'abitato del Comune di Magione, immediatamente a monte della SS 75 bis del Trasimeno, che incide a mezza costa il rilievo collinare sul quale a notevole distanza si erge la Torre dei Lombardi. All'interno della costruzione è posto il bene pignorato (Appartamento). L'intero edificio è con struttura in cemento armato gettato in opera e con finiture nella media; le pareti esterne sono rifinite con mattoncini faccia vista. Per accedere al portone d'ingresso principale dell'edificio occorre superare un dislivello superabile con dei scalini in cemento. Le scale condominiali interne che accedono ai singoli piani sono rivestite in marmo.

fabbricato destinato a civile abitazione autorizzato dal Comune di Magione con Concessione Edilizia n° 21 del 15/02/1994, Volturazione titolo n° 17649 del 17/12/1994, Concessione Edilizia n° 15 del 18/01/1996, Concessione Edilizi

n°113 del 15/07/1998, Concessione Edilizia n° 192 del 08/11/1999, Concessione edilizia n° 31 del 08/02/2001, Concessione edilizia n° 32 del 08/02/2001. Successivamente con Prot. n° 435/02 del 23/05/2002 è stato rilasciato il certificato di abitabilità.

L'ingresso principale al condominio si ha dalla corte esterna comune a tutti i subalterni e la stessa è raggiungibile percorrendo via del Bozzolo del Comune di Magione. L'ingresso alla corte comune e quindi al condominio è libero in quanto non è presente nessun tipo di recinzione.

Nelle immediate vicinanze dell'immobile si notano la presenza di pochi parcheggi anche in considerazione del fatto che la zona, nella sua gran parte, presenta abitazioni singole private.

Durante il sopralluogo del 12 marzo 2025 è stato possibile prendere visione dell'immobile pignorato accompagnato dal proprietario signora [REDACTED] e un rappresentante dell'IVG di Perugia.

In tale occasione ho effettuato i necessari rilievi tecnici, scattando anche alcune foto in digitale sia interne che esterne. Lo scrivente ha quindi eseguito gli opportuni riscontri di tipo catastale ipotecario e edilizio in riferimento agli immobili pignorati. L'unità immobiliare interessata alla procedura è sita nel Comune di Magione in via del Bozzolo n° 3/c presso il piano primo all'interno del condominio ed è attualmente censita al catasto fabbricati, del Comune di Magione, al foglio n° 28 particella n° 51 sub 10 . Fanno parte del condominio anche i beni comuni non censibili interni ed esterni dell'edificio come il vano scala e la corte circostante e la corsia di manovra, individuati al catasto urbano del Comune di Magione al foglio n° 28 particella 51 sub 1 e sub 2.(da tener presente al momento della vendita). L'unità immobiliare residenziale interessata a degli ambienti spaziosi e luminosi, specialmente nella zona giorno; buona suddivisione interna senza sprechi di spazio. Si nota un ambiente moderno, luminoso e in ottime condizione manutentive, praticamente immediatamente



utilizzabile.

L'unità immobiliare posta al primo piano è composta da un soggiorno con angolo cottura, due camere, due bagni e due terrazzi il tutto in un buono stato di manutenzione.

Le stanze sono tutte tinteggiate a tempera di colore bianco. Le porte interne sono il legno tamburato e quelle esterne in legno, l'impianto di riscaldamento autonomo con caldaia esterna posta sul terrazzo. Le pavimentazioni interne sono distinte in piastrelle di monocottura per il soggiorno e cucina e in parquet per le camere e il corridoio. I bagni tutti rivestiti in piastrelle colorate e in buono stato conservativo.

l'impianto elettrico e di messa a terra sono certificati dall'impresa installatrice in data 05/11/2001; sono presenti anche la dichiarazione di conformità della distribuzione gas del 04/09/2001. inoltre è stata realizzata anche la dichiarazione di conformità dell'impianto idro-termico-sanitario del 04/09/2001.

Attualmente i beni individuati in precedenza sono di proprietà di: [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] avente codice fiscale [REDACTED] per la quota di 1/2 e di proprietà della signora [REDACTED] nata a [REDACTED] ed avente codice fiscale [REDACTED] per la quota di 1/2; acquistato con atto di compravendita rogito notaio Alfredo Caiazza in data 03/09/2014 repertorio n° 43107. Per quanto sopra esposto l'unità immobiliare in oggetto, anche se con buone finiture interne, non ha le caratteristiche di lusso previste dal DM 2.8.1969

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Vorrei ricordare che al momento della vendita devono essere indicati anche i beni comuni non censibili presenti nel condominio e individuati al catasto fabbricati del Comune di Magione al foglio n° 28 particella n° 51 sub 1 e sub 2. (vano scala e corte esterna e corsia di manovra).

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MAGIONE (PG) - VIA DEL BOZZOLO , PIANO TERRA

Trattasi di un terreno sito nel Comune di Magione in via del Bozzolo e censito al catasto fabbricati al fogli n° 28 particella n° 51 sub 23 con categoria catastale F1 di ma 453. Lo stesso è limitrofo al complesso plurifamiliare dove è presente l'appartamento pignorato al piano primo. Il terreno è posto alla fine della strada che entra all'interno dell'edificio ed è leggermente rialzato rispetto alla corte esterna. E' accessibile tramite una piccola rampa che iniziando dalla corte arriva sul terren. La zona interessata attualmente necessita di un intervento di pulitura e sistemazione esterna oltre alla potatura degli alberi presenti. Il Comune di Magione certifica che la particella n° 51 dove ricade il terreno descritto è in parte Zona B2- prevalentemente residenziale di completamento e parte zona di rispetto stradale e fasce di rispetto del cimitero. Inoltre indica che sono presenti opere di urbanizzazione primaria al servizio degli stessi e ad oggi non risultano oggetto di lottizzazioni autorizzate e convenzionate a scopo edilizio. Riferisce che il terreno è sottoposte a vincolo paesaggistico e non risulta la presenza di usi civici. E che lo stesso non è stato percorso dal fuoco. Il tutto è meglio evidenziato nel certificato di destinazione urbanistica istanza prot. 4299 del 11/02/2025. Attualmente il bene è intestato a [REDACTED] nato a [REDACTED] con diritto di proprietà pari a 1/2. e la signora [REDACTED] nata a [REDACTED] con il diritto di proprietà di 1/2.



La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

In riferimento al foglio n° 28 particella n° 51 sub 23 (Area Urbana mq 453) negli allegati presenti nel regolamento condominiale, allegato nel rogito Biavati Mario, rep. 3933 del 28/05/2002, nella parte trascritta sull'elaborato planimetrico, si nota che il subalterno 23 non sia legato a nessun bene comune dell'edificio, quindi non è ricompreso nel condominio. Successivamente in altri documenti catastali simili sembrerebbe trascritto in una forma diversa. Ad oggi la proprietaria mi dichiara di non essere ha conoscenza di modifiche approvate del precedente regolamento condominiale.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Magione (PG) - Via del Bozzolo, piano Primo
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Magione (PG) - Via del Bozzolo, piano Terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MAGIONE (PG) - VIA DEL BOZZOLO, PIANO PRIMO

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MAGIONE (PG) - VIA DEL BOZZOLO, PIANO TERRA

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MAGIONE (PG) - VIA DEL BOZZOLO, PIANO PRIMO

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: [REDACTED]
Via Del Bozzolo
Magione (pg)
Nato a [REDACTED]



- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: [REDACTED]
VIALE MALTA
PIACENZA
Nato a [REDACTED]

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

Rappresento inoltre che la signora [REDACTED] nata a [REDACTED] c.f. [REDACTED] è residente a Magione via del Bozzolo n° 3/c, mentre il signor [REDACTED] nato a [REDACTED] c.f. [REDACTED] è residente a Piacenza via Malta n° 43.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MAGIONE (PG) - VIA DEL BOZZOLO , PIANO TERRA

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: [REDACTED]
VIALE MALTA
PIACENZA
Nato a [REDACTED]
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: [REDACTED]
Via Del Bozzolo
Magione (pg)
Nato a [REDACTED]

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

I beni indicati sono stati acquistati con atto di Compravendita rogito notaio Caizza Alfredo con studio a Perugia in data 03/09/2014 con il repertorio n° 43107.

Rappresento inoltre che la signora [REDACTED] nata a [REDACTED] c.f. [REDACTED] è residente a Magione via del Bozzolo n° 3/c, mentre il signor [REDACTED] nato a [REDACTED] c.f. [REDACTED] è residente a Piacenza via Malta n° 43.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MAGIONE (PG) - VIA DEL BOZZOLO, PIANO PRIMO



L'unità immobiliare interessata alla procedura è sita nel Comune di Magione in via del Bozzolo n° 3/c e censita al catasto fabbricati al foglio n° 28 particella n° 51 sub 10, confina oltre al bene comune (Vano Scala) anche con l'unità residenziale individuata con il sub 9. L'intero L'edificio, dove è posta l'unità immobiliare interessata, confina con la strada statale 75 bis e con le particelle n° 42, n°475 e n°2227 del catasto terreni.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MAGIONE (PG) - VIA DEL BOZZOLO , PIANO TERRA

Il terreno censito al catasto urbano al Foglio n° 28 particella n° 51 sub 23 è confinante con la particella n° 51 sub 2 Bene Comune all'edificio, oltre ad un appezzamento di terreno censito al catasto al foglio n° 28 particella n° 2227.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MAGIONE (PG) - VIA DEL BOZZOLO, PIANO PRIMO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
soggiorno/cucina	42,75 mq	44,90 mq	1	44,90 mq	2,70 m	Primo
bagno	4,66 mq	4,89 mq	1	4,89 mq	2,70 m	Primo
camera	13,31 mq	13,97 mq	1	13,97 mq	2,70 m	Primo
Camera	9,87 mq	10,40 mq	1	10,40 mq	2,70 m	Primo
bagno	6,00 mq	6,30 mq	1	6,30 mq	2,70 m	Primo
corridoio	4,11 mq	4,31 mq	1	4,31 mq	2,70 m	Primo
terrazzo	4,96 mq	4,96 mq	0,45	2,23 mq	0,00 m	primo
terrazzo	5,38 mq	5,38 mq	0,45	2,42 mq	0,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				89,42 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				89,42 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MAGIONE (PG) - VIA DEL BOZZOLO , PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
TERRENO	453,00 mq	453,00 mq	1	453,00 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				453,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				453,00 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

All'interno della documentazione è presente una planimetria catastale nella quale sono riportate sia le misure del terreno che i mq dello stesso.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MAGIONE (PG) - VIA DEL BOZZOLO, PIANO PRIMO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/09/2001 al 03/09/2014	l'unità immobiliare era di proprietà ## [redacted] nata a Perugia il 17/01/1970 ## per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni e il signor ## [redacted] nato a Perugia il 16/06/1970 ## per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 51, Sub. 10 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5 Rendita € 400,25 Piano Piano Primo
Dal 03/09/2014 al 03/04/2025	La proprietà risulta ## [redacted] nato a [redacted] ## per la quota di 1/2 e la signora ## [redacted] nata a [redacted] ## per la quota di 1/2.	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 51, Sub. 10 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5 Rendita € 40.025,00 Piano Piano Primo

Il momento delle operazioni peritali i titolari catastali [redacted] nato a Perugia il 11/08/1981 ed avente [redacted] e la signora [redacted] nata a [redacted] ed avente [redacted] attualmente corrispondono ai titolari reali degli immobile pignorato.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MAGIONE (PG) - VIA DEL BOZZOLO , PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/09/2001 al 03/09/2014	l'unità immobiliare era di proprietà di ## [redacted] nata Perugia il 17/01/1970 ## per la quota di 1/2 in comunione dei beni e il signor ## [redacted] nato a Perugia il 16/06/1970 ## per la quota di 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 51, Sub. 23 Categoria F1 Superficie catastale 453 mq
Dal 03/09/2014 al 03/04/2025	La proprietà risulta ## [redacted] nato a [redacted] ## per la quota di 1/2 e la signora ## [redacted] nata a [redacted] ## per la quota di 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 51, Sub. 23 Categoria F1 Superficie catastale 453 mq Piano Terra

Al momento delle operazioni peritali i titolari catastali sono [redacted] nato a Perugia il 11/08/1981 e la signora [redacted] nata a [redacted] e corrispondono ai titolari reali.



DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MAGIONE (PG) - VIA DEL BOZZOLO, PIANO PRIMO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	28	51	10		A2	4	5	97 mq	400,25 €	primo	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Si precisa che i beni comuni interessati all'appartamento, censito al foglio n° 28 particella n° 51 sub 10, inerente alla procedura sono censiti al Foglio n° 28 particella n° 51 sub 1 (corte esterna) e alla particella n° 51 sub 2 (Vano scala e corsia di manovra) del Comune di Magione

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MAGIONE (PG) - VIA DEL BOZZOLO , PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	28	51	23		F1			453 mq		Terra	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MAGIONE (PG) - VIA DEL BOZZOLO, PIANO PRIMO

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti in particolare modo le planimetrie catastali e i titoli abilitativi sopra inseriti. Dalle verifiche si precisa che l'appartamento



interessato e sito al primo piano del condominio di via del Bozzolo n° 3 nel Comune di Magione ed oggetto di pignoramento è conforme all'ultimo progetto approvato.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MAGIONE (PG) - VIA DEL BOZZOLO , PIANO TERRA

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MAGIONE (PG) - VIA DEL BOZZOLO, PIANO PRIMO

La signora [REDACTED] comproprietaria del bene mi dichiara in fase di sopralluogo che non risultano contratti di Locazione in essere.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MAGIONE (PG) - VIA DEL BOZZOLO , PIANO TERRA

La signora [REDACTED] nata a [REDACTED] durante il sopralluogo mi comunica che non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MAGIONE (PG) - VIA DEL BOZZOLO, PIANO PRIMO

L'appartamento interessato e censito al catasto urbano del Comune di Magione al foglio n° 28 particella n° 51 sub 10 del Comune di Magione e facente parte del complesso immobiliare sito in via del Bozzolo n° 3/c è realizzato con struttura portante in cemento armato gettato in opera; le pareti esterne sono rifinite con mattoncini faccia vista. Sia l'intero complesso che l'unità interessata al pignoramento sono in un buono stato di conservazione e manutenzione. Attualmente non necessitano di nessuna manutenzione ordinaria e/o straordinaria visibile.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MAGIONE (PG) - VIA DEL BOZZOLO , PIANO TERRA

Il terreno limitrofo all'appartamento e censito al Catasto Fabbricati come area urbana e censita al catasto fabbricati al foglio n° 28 particella n° 51 sub 23 necessita di una sistemazione esterna e la potatura delle piante presenti. Attualmente non sono individuati i termini catastali dei confini con la proprietà confinante.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MAGIONE (PG) - VIA DEL BOZZOLO, PIANO PRIMO

L'unità immobiliare interessata e censita al catasto fabbricati al Foglio n° 28 part. 51 sub 10 fa parte di un condominio , sito in via del Bozzolo n° 3/c del Comune di Magione; è composto da più unità immobiliari di tipo residenziale sviluppate tra il piano terra e secondo piano oltre alle autorimesse poste al piano primo sotto strada. Le parti comuni che riguardano il bene pignorato sono il vano scale e la corsia di manovra per accedere ad ogni singola unità immobiliari poste all'interno del complesso plurifamiliare, la corte esterne, che può essere usata anche come parcheggio. Il vano scala e la corsia di manovra sono comune a tutti i subalterni ed è censito



al catasto urbano del Comune di Magione al foglio n° 28 particella n° 51 sub 2, mentre la corte esterna, sempre comune ha tutti i subalterni è censita al foglio n° 28 particella n° 51 sub 1.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MAGIONE (PG) - VIA DEL BOZZOLO , PIANO TERRA

Il presente terreno sito nel Comune di Magione via del Bozzolo è confinante con il foglio n° 28 particella n° 51 sub 2 (corte comune all'edificio) e al foglio n° 28 particella n 2227 e la statale 75 bis del Trasimeno. Per accedersi occorre obbligatoriamente passare sulla corte.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MAGIONE (PG) - VIA DEL BOZZOLO, PIANO PRIMO

L'unità immobiliare interessata al pignoramento attualmente non risultano servitù gravanti sul bene e usi civici.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MAGIONE (PG) - VIA DEL BOZZOLO , PIANO TERRA

Attualmente non risultano servitù e usi civici gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MAGIONE (PG) - VIA DEL BOZZOLO, PIANO PRIMO

Unità immobiliare interessata dal pignoramento e sita al piano primo del complesso condominiale di via del Bozzolo n° 3/c del Comune di Magione, con la presenza di più unità immobiliari residenziali e con autorimesse e una corte esterna. Si tratta della costruzione di un fabbricato di civile abitazione con struttura in cemento armato realizzata in opera. Si compone di un piano seminterrato di un piano terra e di due piani sopraelevati. le fondazioni sono del tipo a travi rovesce. La struttura portante in cemento armato gettato in opera. l'impianto elettrico e di messa a terra sono certificati dall'impresa installatrice in data 05/11/2001; sono presenti anche la dichiarazione di conformità della distribuzione gas del 04/09/2001. inoltre è stata realizzata anche la dichiarazione di conformità dell'impianto idro-termico-sanitario del 04/09/2001. L'intero fabbricato destinato a civile abitazione autorizzato con Concessione Edilizia n° 21 del 15/02/1994, Volturazione dell'intestazione del titolo n° 17649 del 17/12/1994, Concessione Edilizia n° 15 del 18/01/1996, Concessione Edilizia n°113 del 15/07/1998, Concessione Edilizia n° 192 del 08/11/1999, Concessione edilizia n° 31 del 08/02/2001, Concessione edilizia n° 32 del 08/02/2001.

Le pareti esterne sono rivestite con mattoncini faccia vista ed in buono stato di conservazione. Le scale condominiali interne che accedono ai singoli piani sono realizzate in cemento armato e rivestite in marmo. Salendo due rampe di scale, abbastanza comode, si arriva al primo piano della palazzina dove è presente l'unità immobiliare interessata al pignoramento. L'appartamento è in buono stato di conservazione e di manutenzione ed è composto dal soggiorno con angolo cottura, due camere da letto un corridoio e due bagni di cui uno senza aperture verso l'esterno.

I pavimenti sono in monocottura per il soggiorno e i bagni mentre le camere da letto e il corridoio sono in parquet.

Le porte interne sono in legno tamburato in ottimo stato. Gli infissi esterni in legno in buone condizioni.

Gli impianti esistenti tutti funzionanti e sottotraccia e autonomi sono certificati al momento della realizzazione



degli stessi. L'impianto di riscaldamento è autonomo con corpi radianti in alluminio in buono stato e funzionante. Allegato al rogito notarile è presente il certificato di prestazione energetica (purtroppo scaduto il 11/05/2024) con il quale veniva classificato l'edificio di classe " E".

Non di particolare efficienza sono i percorsi per arrivare all'immobile, se pur confinante con la strada statale, occorre percorrere via del bozzolo, una strada comunale, di piccole dimensioni, che dalla strada statale 75 bis del Trasimeno permette l'arrivo nel condominio. I parcheggi nella zona limitrofa al complesso condominiale sia all'interno della corte esclusiva all'immobile sono scarsi.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MAGIONE (PG) - VIA DEL BOZZOLO , PIANO TERRA

Trattasi di un terreno non coltivato con la presenza di alcune alberature da sistemare.

L'ingresso è garantito attraversando la corte comune dell'immobile. Successivamente tramite una piccola rampa in terra battuta, che dal bene comune arriva all'interno del terreno.

Il bene è individuato al foglio n° 28 particella n° 51 sub 23 e lo stesso misura una superficie di mq 453.

Ad oggi, per quello visionato dal sopralluogo, viste le sue condizioni sembrerebbe non individuato in luogo con termini fissi sul terreno, per lo meno in alcune zona. Sarebbe da rivalutare meglio dopo la ripulitura della zona.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MAGIONE (PG) - VIA DEL BOZZOLO, PIANO PRIMO

Alla data del sopralluogo la signora [REDACTED] nata a [REDACTED] dichiara che nell'unità immobiliare interessata al pignoramento e occupata da lei in persona, mentre il signor [REDACTED] vive fuori regione.

Rappresento inoltre che la signora [REDACTED] nata a [REDACTED] c.f. [REDACTED] è residente a Magione via del Bozzolo n° 3/c, all'interno dell'appartamento interessato al pignoramento, mentre il signor [REDACTED] nato a [REDACTED] c.f. [REDACTED] è residente a Piacenza via Malta n° 43.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MAGIONE (PG) - VIA DEL BOZZOLO , PIANO TERRA

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Alla data del sopralluogo la signora [REDACTED] nata a [REDACTED] dichiara che il terreno interessato al pignoramento è utilizzato da lei in persona e non ci sono contratti di locazione in essere.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MAGIONE (PG) - VIA DEL BOZZOLO, PIANO PRIMO

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------



Dal 17/08/1994 al 11/10/2006	##IMMOBILIARE CASE S.R.L.## PROPRIETARIA PER 1/1 DEI TERRENI DOVE SORGE L'EDIFICIO Codice Fiscale/P.IVA: 01137160543	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Schippa Maria Silvana	19/07/1994	24833	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA ENTRATE SPOLETO	17/08/1994	16249	11280
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/10/2002 al 03/09/2014	Proprietà ## [redacted] nata a Perugia il 17/01/1979## per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni; e ## [redacted] nato a Perugia il 16/06/1970## per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni Codice Fiscale/P.IVA: mchmrz70h16g478r	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Biavati Mario	25/09/2002	4520	2248
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA ENTRATE SPOLETO	02/10/2002	24444	16711
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/09/2014	Proprietà ## [redacted] nato a [redacted] ## proprietario per la quota di 1/2 e la signora ## [redacted] nata a [redacted] ## proprietaria per la quota di 1/2 Codice Fiscale/P.IVA: [redacted]	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Caiazza Alfredo	03/09/2014	43107	21790
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA ENTRATE SPOLETO	05/09/2014	18721	14432
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;



- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

In merito ai passaggi notarili inerente il presente bene si rappresenta che immobiliare case srl codice fiscale 01137160543 vende l'unità immobiliare censito al catasto urbano del Comune di Magione al foglio n° 28 particella n° 51 sub 10 ai signori [REDACTED] nata a Perugia il 17/01/1970 per la quota di 1/2 e a [REDACTED] nato a [REDACTED] per la quota di 1/2 con rogito notaio Biavati Mario del 25/09/2002 rep. 4520. successivamente i signori [REDACTED] e [REDACTED] come sopra generalizzati con atto Dott. Caiazza Alfredo in data 03/09/2014 repertorio 43107 vendono a [REDACTED] nato a Perugia il 11/05/1987 con codice fiscale [REDACTED] per la quota di 1/2 e alla signora [REDACTED] nata a Perugia il 18/08/1977 avente codice fiscale [REDACTED] per la quota di 1/2. Successivamente non sono presenti nuovi rogiti notarili che interessano l'unità immobiliare pignorata.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MAGIONE (PG) - VIA DEL BOZZOLO , PIANO TERRA

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

In merito ai passaggi notarili inerente il presente bene si rappresenta che immobiliare case srl codice fiscale 01137160543 vende il terreno (F1) censito al catasto urbano del Comune di Magione al foglio n° 28 particella n° 51 sub 23 ai signori [REDACTED] nata a Perugia il 17/01/1970 per la quota di 1/2 e a [REDACTED] nato a [REDACTED] per la quota di 1/2 con rogito notaio Biavati Mario del 18/09/2006 rep. 14800. successivamente i signori [REDACTED] e [REDACTED] come sopra generalizzati con atto Dott. Caiazza Alfredo in data 03/09/2014 repertorio n° 43107 vendono a [REDACTED] nato a Perugia il 11/05/1987 con codice fiscale [REDACTED] PER LA QUOTA DI 1/2 e alla signora [REDACTED] nata a Perugia il 18/08/1977 avente codice fiscale [REDACTED] per la quota di 1/2. Successivamente non sono presenti nuovo rogiti che interessano l'unità immobiliare pignorata

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MAGIONE (PG) - VIA DEL BOZZOLO, PIANO PRIMO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Perugia aggiornate al 04/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione s garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Perugia il 05/09/2014
Reg. gen. 18722 - Reg. part. 2426
Importo: € 157.500,00
Formalità a carico della procedura
Percentuale interessi: 2,25 %



Rogante: Caiazza Alfredo
Data: 03/09/2014
N° repertorio: 43108
N° raccolta: 21791

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento**
Trascritto a Perugia il 16/12/2024
Reg. gen. 35904 - Reg. part. 27000
A favore di INTRUM ITALY SPA (PER CREDIT AGRICOLE ITALIA SPA)
Contro [REDACTED], [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MAGIONE (PG) - VIA DEL BOZZOLO , PIANO TERRA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Perugia aggiornate al 04/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione s garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Perugia il 05/09/2014
Reg. gen. 18722 - Reg. part. 2426
Importo: € 157.500,00
Formalità a carico della procedura
Percentuale interessi: 2,25 %
Rogante: Caiazza Alfredo
Data: 03/09/2014
N° repertorio: 43108
N° raccolta: 21791

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento**
Trascritto a Perugia il 16/12/2024
Reg. gen. 35904 - Reg. part. 27000
A favore di INTRUM ITALY SPA (PER CREDIT AGRICOLE ITALIA SPA)
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MAGIONE (PG) - VIA DEL BOZZOLO, PIANO PRIMO



Si tratta della costruzione di un fabbricato di civile abitazione sito nel Comune di Magione in via del Bozzolo n° 3/c che è stato autorizzato con Concessione Edilizia n° 21 del 15/02/1994, Volturazione dell' intestazione titolo n° 17649 del 17/12/1994, Concessione Edilizia n° 15 del 18/01/1996, Concessione Edilizia n°113 del 15/07/1998, Concessione Edilizia n° 192 del 08/11/1999, Concessione edilizia n° 31 del 08/02/2001, Concessione edilizia n° 32 del 08/02/2001. Successivamente con Prot. n° 435/02 del 23/05/2002 è stato rilasciato il certificato di abitabilità; il tutto rilasciato a nome di Immobiliare Case s.r.l.

Non si notano difformità urbanistiche rispetto ai titoli sopra indicati in riferimento all'unità immobiliare interessata al Pignoramento.

Vorrei far notare, anche la zona dove è posto l'edificio è una zona vincolata ex art. 7 legge 29/06/1939 n° 1497 il Comune di Magione ha provveduto al rilascio dell'autorizzazione n° 31 del 24/02/1998 con delle prescrizioni trascritte integralmente nel documento. Tali prescrizioni, da una sola verifica visiva non sono del tutto corrispondenti a quanto trascritto all'epoca del rilascio. tali informazioni edilizie non incidono sulla vendita dell'unità immobiliare inserita nella procedura e non incide sul valore del singolo pignorato.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MAGIONE (PG) - VIA DEL BOZZOLO , PIANO TERRA

Il terreno non è interessato di conformità urbanistica- Il terreno secondo la Variante generale al PRG, parte operativa, definitivamente approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 22 del 22.04.2009 e pubblicato sul BUR della Regione Umbria al n° 26 del 23/06/2009 classifica i terreni siti a Magione e distinti al NCT del Comune di Magione al foglio n° 28 part. 51 come parte in Zona B2 prevalentemente residenziale di completamento e parte Zona di Rispetto stradale fascia di rispetto del cimitero. Per maggiori dettagli ed individuazione visionare il Certificato di Destinazione Urbanistica istanza prot. 4299 del 11/02/2025

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MAGIONE (PG) - VIA DEL BOZZOLO, PIANO PRIMO

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'edificio realizzato in via del Bozzolo n° 3/c da Immobiliare Case s.r.l. avente codice fiscale n°01137160543 è stato legittimato dal Comune di Magione in base alle:

Concessione Edilizia n° 21 del 15/02/1994,
Volturazione titolo n° 17649 del 17/12/1994,
Concessione Edilizia n° 15 del 18/01/1996,
Concessione Edilizia n°113 del 15/07/1998,
Concessione Edilizia n° 192 del 08/11/1999,
Concessione edilizia n° 31 del 08/02/2001,
Concessione edilizia n° 32 del 08/02/2001.
Abitabilità Prot. n° 435/02 del 23/05/2002

Autorizzazione n° 31 del 24/02/1998 ex articolo7 Legge 29/06/1939 n° 1497.

Attualmente esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.



- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Occorre tener presente alla Pratica Ambientale n° 331/97 prot. edilizia n 563/97 inerente l'autorizzazione n° 31 ex art. 7 legge 29/06/1939 n° 1497 ed inerente alla costruzione di parcheggi aggiuntivi esternamente all'intero edificio rilasciata dal Comune di Magione il 24/02/1998 con prescrizioni. Successivamente all'autorizzazione di cui sopra in data 15/07/98 è stata rilasciata da parte del responsabile dell'area urbanistica del Comune di Magione autorizzazione n° 113/98 intestata a Immobiliare Case s.r.l. codice fiscale 01137160543 L'autorizzazione n° 31 riportava alcune prescrizioni trascritte nell'autorizzazione. Attualmente alcuni aspetti, espressamente visivi al momento del sopralluogo, e non al momento dell'abitabilità, sono stati leggermente tralasciati come quelli inerenti il punto 3) e 4), per lo meno visivamente, dell'autorizzazione. Questo aspetto non incidere sulla stima dell'unità immobiliare interessata così come non incide sulla regolarità dell'ultimo progetto approvato e riferito all'appartamento pignorato censito al catasto urbano del Comune di Magione al foglio n° 28 particella n° 51 sub 10.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MAGIONE (PG) - VIA DEL BOZZOLO , PIANO TERRA

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Trattasi di terreno limitrofo al condominio dove al piano primo è presente l'unità immobiliare interessata alla procedura.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MAGIONE (PG) - VIA DEL BOZZOLO, PIANO PRIMO

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Durante il sopralluogo la signora [REDACTED] mi consegna della documentazione con la quale l'amministratore condominiale signor [REDACTED] sollecitava il pagamento delle quote condominiali per un importo di € 1.357,36. In comune accordo le due parti hanno stabilito un piano di rientro del dovuto, lo stesso inizia a febbraio 2025 per concludersi a dicembre 2025 pagando una quota mensile di € 123.37 e da corrispondere entro il giorno 15 di ogni mese. Inoltre la signora [REDACTED] mi dichiara che i pagamenti sono già iniziati come accordi. Si precisa che in data 28/05/2002 al repertorio n 3933 è stato redatto il regolamento di condominio, Rogito Notaio Biavati Mario di Bastia Umbra e registrato a Perugia il 04/06/2002 al n° 346 e trascritto presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia il 05/06/2002 al n° 9702 di



formalità.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MAGIONE (PG) - VIA DEL BOZZOLO , PIANO TERRA

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Pertanto si è verificato di procedere con la predisposizione di un unico lotto suddiviso da due beni e precisamente:

BENE 01 Appartamento sito nel Comune di Magione via del Bozzolo n° 3/c censito al Catasto fabbricati dello stesso comune al foglio n° 28 particella n° 51 sub 10 categoria A2 classe 4 consistenza 5 vani rendita € 400.25, oltre ai beni comuni non censibili facente parte del condominio;

BENE 02 Terreno sito nel Comune di magione via del Bozzolo e censito al Catasto fabbricati dello stesso comune al foglio n° 28 particella n° 51 sub 23 categoria F1 (area Urbana).

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Magione (PG) - Via del Bozzolo, piano Primo**

Si tratta della costruzione di un fabbricato di civile abitazione plurifamiliare in area di completamento edilizio al limite esterno dell'abitato del Comune di Magione, immediatamente a monte della SS 75 bis del Trasimeno, che incide a mezza costa il rilievo collinare sul quale a notevole distanza si erge la Torre dei Lombardi. All'interno della costruzione è posto il bene pignorato (Appartamento). L'intero edificio è con struttura in cemento armato gettato in opera e con finiture nella media; le pareti esterne sono rifinite con mattoncini faccia vista. Per accedere al portone d'ingresso principale dell'edificio occorre superare un dislivello superabile con dei scalini in cemento. Le scale condominiali interne che accedono ai singoli piani sono rivestite in marmo. fabbricato destinato a civile abitazione autorizzato dal Comune di Magione con Concessione Edilizia n° 21 del 15/02/1994, Volturazione titolo n° 17649 del 17/12/1994, Concessione Edilizia n° 15 del 18/01/1996, Concessione Edilizi n°113 del 15/07/1998, Concessione Edilizia n° 192 del 08/11/1999, Concessione edilizia n° 31 del 08/02/2001, Concessione edilizia n° 32 del 08/02/2001. Successivamente con Prot. n° 435/02 del 23/05/2002 è stato rilasciato il certificato di abitabilità. L'ingresso principale al condominio si ha dalla corte esterna comune a tutti i subalterni e la stessa è raggiungibile percorrendo via del Bozzolo del Comune di Magione. L'ingresso alla corte comune e quindi al condominio è libero in quanto non è presente nessun tipo di recinzione.



Nelle immediate vicinanze dell'immobile si notano la presenza di pochi parcheggi anche in considerazione del fatto che la zona, nella sua gran parte, presenta abitazioni singole private. Durante il sopralluogo del 12 marzo 2025 è stato possibile prendere visione dell'immobile pignorato accompagnato dal proprietario signora [REDACTED] e un rappresentante dell'IVG di Perugia. In tale occasione ho effettuato i necessari rilievi tecnici, scattando anche alcune foto in digitale sia interne che esterne. Lo scrivente ha quindi eseguito gli opportuni riscontri di tipo catastale ipotecario e edilizio in riferimento agli immobili pignorati. L'unità immobiliare interessata alla procedura è sita nel Comune di Magione in via del Bozzolo n° 3/c presso il piano primo all'interno del condominio ed è attualmente censita al catasto fabbricati, del Comune di Magione, al foglio n° 28 particella n° 51 sub 10. Fanno parte del condominio anche i beni comuni non censibili interni ed esterni dell'edificio come il vano scala e la corte circostante e la corsia di manovra, individuati al catasto urbano del Comune di Magione al foglio n° 28 particella 51 sub 1 e sub 2. (da tener presente al momento della vendita). L'unità immobiliare residenziale interessata a degli ambienti spaziosi e luminosi, specialmente nella zona giorno; buona suddivisione interna senza sprechi di spazio. Si nota un ambiente moderno, luminoso e in ottime condizioni manutentive, praticamente immediatamente utilizzabile. L'unità immobiliare posta al primo piano è composta da un soggiorno con angolo cottura, due camere, due bagni e due terrazzi il tutto in un buono stato di manutenzione. Le stanze sono tutte tinteggiate a tempera di colore bianco. Le porte interne sono in legno tamburato e quelle esterne in legno, l'impianto di riscaldamento autonomo con caldaia esterna posta sul terrazzo. Le pavimentazioni interne sono distinte in piastrelle di monocottura per il soggiorno e cucina e in parquet per le camere e il corridoio. I bagni tutti rivestiti in piastrelle colorate e in buono stato conservativo. l'impianto elettrico e di messa a terra sono certificati dall'impresa installatrice in data 05/11/2001; sono presenti anche la dichiarazione di conformità della distribuzione gas del 04/09/2001. inoltre è stata realizzata anche la dichiarazione di conformità dell'impianto idro-termico-sanitario del 04/09/2001. Attualmente i beni individuati in precedenza sono di proprietà di: [REDACTED] nato a [REDACTED] avente codice fiscale [REDACTED] per la quota di 1/2 e di proprietà della signora [REDACTED] nata a [REDACTED] ed avente codice fiscale [REDACTED] per la quota di 1/2; acquistato con atto di compravendita rogito notaio Alfredo Caiazza in data 03/09/2014 repertorio n° 43107. Per quanto sopra esposto l'unità immobiliare in oggetto, anche se con buone finiture interne, non ha le caratteristiche di lusso previste dal DM 2.8.1969

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 51, Sub. 10, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 86.737,40

Nel determinare il valore del bene relativo all'unità immobiliare sita a Magione in via del Bozzolo n° 3/c e censita al catasto fabbricati al foglio n° 28 particella n° 51 sub 10 e posta al primo piano si è ritenuto opportuno il metodo sintetico comparativo ovvero comparazione dei prezzi di vendita. Esso consiste nella determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le medesime caratteristiche, venduti in condizione ordinarie di mercato. A supporto della valutazione finale dei beni sono state visionate le stime di alcuni professionisti che operano in zona e di compravendite intercorse. In fine sono stati assunti come parametri di riferimento anche i valori delle tabelle O.M.I. agenzia delle entrate e del Borsino Immobiliare della Camera di Commercio di Perugia. Per uniformarmi sul valore si è verificato anche alcuni valori inseriti nelle aste giudiziarie proprio nella stessa zona. Comparando tutte le ricerche effettuate con il bene interessato, come la posizione, la zona, il piano, il numero dei vani e i mq calcolati, e quanto altro, si è indicato come valore al mq pari ad € 970,00. Occorre anche far rilevare che l'immobile presenta caratteristiche intrinseche, quali l'orientamento e la posizione, ed estrinseche, quali la presenza di impianti tecnologici e le buone condizioni statiche e di manutenzione dell'unità immobiliare e dell'intero immobile. L'ingresso al centro storico e alle zone limitrofe del Comune di Magione è abbastanza comodo e fruibile oltre alle finiture sopra richiamate. Non da meno è l'immediato utilizzo dello stesso.



- Bene N° 2 - Terreno ubicato a Magione (PG) - Via del Bozzolo , piano Terra**
 Trattasi di un terreno sito nel Comune di Magione in via del Bozzolo e censito al catasto fabbricati al fogli n° 28 particella n° 51 sub 23 con categoria catastale F1 di ma 453. Lo stesso è limitrofo al complesso plurifamiliare dove è presente l'appartamento pignorato al piano primo. Il terreno è posto alla fine della strada che entra all'interno dell'edificio ed è leggermente rialzato rispetto alla corte esterna. E' accessibile tramite una piccola rampa che iniziando dalla corte arriva sul terren. La zona interessata attualmente necessita di un intervento di pulitura e sistemazione esterna oltre alla potatura degli alberi presenti. Il Comune di Magione certifica che la particella n° 51 dove ricade il terreno descritto è in parte Zona B2- prevalentemente residenziale di completamento e parte zona di rispetto stradale e fasce di rispetto del cimitero. Inoltre indica che sono presenti opere di urbanizzazione primaria al servizio degli stessi e ad oggi non risultano oggetto di lottizzazioni autorizzate e convenzionate a scopo edilizio. Riferisce che il terreno è sottoposte a vincolo paesaggistico e non risulta la presenza di usi civici. E che lo stesso non è stato percorso dal fuoco. Il tutto è meglio evidenziato nel certificato di destinazione urbanistica istanza prot. 4299 del 11/02/2025. Attualmente il bene è intestato a ██████████ nato a ██████████ con diritto di proprietà pari a 1/2. e la signora ██████████ nata a ██████████ con il diritto di proprietà di 1/2.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 51, Sub. 23, Categoria F1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 12.231,00

Trattasi di un terreno posizionato nel Comune di Magione in via del Bozzolo , limitrofo all'edificio dove al piano primo è presente l'appartamento pignorato. il terreno è posto alla fine della strada che entra all'interno dell'edificio ed è leggermente rialzato dall'area esterna. Tramite una piccola rampa in terra battuta si arriva nel piccolo terreno. Attualmente è censito al catasto urbano al foglio n° 28 particella n° 51 subalterno 23 di mq 453 con categoria F1 (area Urbana). Il Comune di Magione certifica che la particella n° 51 è in parte Zona B2- prevalentemente residenziale di completamento e parte zona di rispetto stradale e fasce di rispetto del cimitero. inoltre comunica che i terreno sopra descritto esistono opere di urbanizzazione primaria al servizio degli stessi, che gli stessi non risultano oggetto di lottizzazioni autorizzate e convenzionate a scopo edilizio inoltre riferisce che le arre sono sottoposte a vincolo paesaggistico e non risulta la presenza di usi civici. Il terreno non è stato percorso dal fuoco. il tutto è meglio evidenziato nel certificato di destinazione urbanistica istanza prot. 4299 del 11/02/2025. Attualmente il bene è intestato a ██████████ nato a ██████████ con diritto di proprietà pari a 1/2. e la signora ██████████ nata a ██████████ con il diritto di proprietà di 1/2. Nel determinare il valore del bene si è ritenuto opportuno il metodo sintetico comparativo sulla base dei prezzi riscontrabili sulle transazioni di beni aventi le medesime caratteristiche, venduti in condizioni ordinarie di mercato. La situazione della zona è sembrata molto difficile fare dei riscontri simili, con il bene pignorato, ma intervistando alcuni professionisti del settore, verificate alcune situazioni non proprio del tutto simili, verificati i valori dei terreni edificabili della zona di Magione confrontandoli con il terreno da stimare si riesce ad ottenere un prezzo medio vendibile di € 27.00/ mq. Su tale valore ha inciso anche il certificato di destinazione urbanistica emesso dal Comune di Magione

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Magione (PG) - Via del Bozzolo, piano Primo	89,42 mq	970,00 €/mq	€ 86.737,40	100,00%	€ 86.737,40
Bene N° 2 - Terreno Magione (PG) - Via del	453,00 mq	27,00 €/mq	€ 12.231,00	100,00%	€ 12.231,00



Bozzolo , piano Terra						
					Valore di stima:	€ 98.968,40

Valore di stima: € 98.968,40

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro Arrotondamento Valore finale di stima	468,40	€

Valore finale di stima: € 98.500,00

BENE 1 Appartamento sito nel Comune di Magione e censito al catasto fabbricati al Foglio n° 28 Part. 51 Sub 10; Nel determinare il valore dei beni si è ritenuto opportuno il metodo sintetico comparativo ovvero comparazione dei prezzi di vendita. Esso consiste nella determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le medesime caratteristiche ,venduti in condizione ordinarie di mercato. A supporto della valutazione finale dei beni sono state visionate le stime di alcuni professionisti che operano in zona e di compravendite intercorse. In fine sono stati assunti come parametri di riferimento anche i valori delle tabelle O.M.I agenzia delle entrate e del Borsino Immobiliare della Camera di Commercio di Perugia. Per uniformarmi sul valore si è verificato anche alcuni valori inseriti nella aste giudiziarie proprio nella stessa zona. Comparando tutte le ricerca effettuate con il bene interessato, come la posizione, la zona, il piano, il numero dei vani e i mq calcolati, e quanto altro, si è indicato come valore al mq pari ad € 970,00. Occorre anche far rilevare che l'immobile presenta caratteristiche intrinseche, quali l'orientamento e la posizione, ed estrinseche, quali la presenza di impianti tecnologici e le buone condizioni statiche e di manutenzione dell'unità immobiliare e dell'intero immobile. L'ingresso al centro storico e alle zone limitrofe del Comune di Magione è abbastanza comodo e fruibile oltre alle finiture sopra richiamate. Non da meno è l'immediato utilizzo. Nel condominio sono presenti anche due beni comuni non censibili che permettono l'ingresso sia all'edificio che ai singoli appartamenti interni e alle autorimesse, compreso anche l'unità immobiliare pignorata.

BENE 2 Terreno (area Urbana) sita nel Comune di Magione via del Bozzolo e censita al catasto fabbricati al Foglio n° 28 Part. 51 Sub 23;

Nel determinare il valore del bene si è ritenuto opportuno il metodo sintetico comparativo di un terreno sulla base dei prezzi riscontrabili sulle transazioni di beni aventi le medesime caratteristiche, venduti in condizioni ordinarie di mercato. La situazione della zona è sembrata molto difficile fare dei riscontri simili, con il bene pignorato, ma intervistando alcuni professionisti del settore, verificate alcune situazioni non proprio del tutto simili, verificati i valori dei terreni edificabili della zona di Magione confrontandoli con il terreno da stimare sono riuscito ad ottenere un prezzo medio vendibile di € 27.00/ mq.



RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Ad oggi non si sono riscontrate riserve da segnalare.

Vorrei invece precisare che nell'atto di trasferimento oltre che indicare i beni pignorati come sopra trascritto è opportuno indicare i beni comuni non censibili posti all'interno al condominio e di rammentare sull'esistenza di un regolamento condominiale.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Spello, li 09/04/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Frasconi Giovanni

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - istanza protocollo n 4299 del 11/02/2025 (Aggiornamento al 11/02/2025)
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Abitabilità Prot. 453/02 (Aggiornamento al 23/05/2002)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Concessione edilizia n° 32 del 08/02/2001 (Aggiornamento al 08/02/2001)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Concessione a costruire a sanatoria n° 31 del 08/02/01 (Aggiornamento al 08/02/2001)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Vax Catastale della zona (Aggiornamento al 11/02/2025)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Unità immobiliare foglio n° 28 Particella 51 sub 10 Appartamento (Aggiornamento al 18/02/2025)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria terreno censito al catasto fabbricati al foglio n° 28 particella n 51 sub 23 - Area Urbana) (Aggiornamento al 18/02/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Elaborato Planimetrico dell'edificio (Aggiornamento al 18/02/2025)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione Fotografica dei beni pignorati (bene n° 1) (Aggiornamento al 12/03/2025)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione Fotografica dei beni pignorati (bene n° 2) (Aggiornamento al 12/03/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - COLLAUDO STRUTTURALE E CERTIFICAZIONI IMPIANTI (Aggiornamento al 14/05/2002)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Piano Primo (Aggiornamento al 08/02/2001)



- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visure Catastali
- ✓ N° 1 Altri allegati - pattuizione con amministratore condominiale (Aggiornamento al 01/01/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - autorizzazione n° 31 /1998 ex articolo 7 legge 29/06/1939 n 1497 (Aggiornamento al 24/02/1998)
- ✓ N° 1 Google maps - foto Google (Aggiornamento al 05/04/2025)
- ✓ Altri allegati - Regolamento di Condominio allegato al rogito notaio Biavati Mario Rep. 3933 del 28/05/2002 (Aggiornamento al 28/05/2002)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Magione (PG) - Via del Bozzolo, piano Primo

Si tratta della costruzione di un fabbricato di civile abitazione plurifamiliare in area di completamento edilizio al limite esterno dell'abitato del Comune di Magione, immediatamente a monte della SS 75 bis del Trasimeno, che incide a mezza costa il rilievo collinare sul quale a notevole distanza si erge la Torre dei Lombardi. All'interno della costruzione è posto il bene pignorato (Appartamento). L'intero edificio è con struttura in cemento armato gettato in opera e con finiture nella media; le pareti esterne sono rifinite con mattoncini faccia vista. Per accedere al portone d'ingresso principale dell'edificio occorre superare un dislivello superabile con dei scalini in cemento. Le scale condominiali interne che accedono ai singoli piani sono rivestite in marmo. fabbricato destinato a civile abitazione autorizzato dal Comune di Magione con Concessione Edilizia n° 21 del 15/02/1994, Volturazione titolo n° 17649 del 17/12/1994, Concessione Edilizia n° 15 del 18/01/1996, Concessione Edilizia n° 113 del 15/07/1998, Concessione Edilizia n° 192 del 08/11/1999, Concessione edilizia n° 31 del 08/02/2001, Concessione edilizia n° 32 del 08/02/2001. Successivamente con Prot. n° 435/02 del 23/05/2002 è stato rilasciato il certificato di abitabilità. L'ingresso principale al condominio si ha dalla corte esterna comune a tutti i subalterni e la stessa è raggiungibile percorrendo via del Bozzolo del Comune di Magione. L'ingresso alla corte comune e quindi al condominio è libero in quanto non è presente nessun tipo di recinzione. Nelle immediate vicinanze dell'immobile si notano la presenza di pochi parcheggi anche in considerazione del fatto che la zona, nella sua gran parte, presenta abitazioni singole private. Durante il sopralluogo del 12 marzo 2025 è stato possibile prendere visione dell'immobile pignorato accompagnato dal proprietario signora [REDACTED] e un rappresentante dell'IVG di Perugia. In tale occasione ho effettuato i necessari rilievi tecnici, scattando anche alcune foto in digitale sia interne che esterne. Lo scrivente ha quindi eseguito gli opportuni riscontri di tipo catastale ipotecario e edilizio in riferimento agli immobili pignorati. L'unità immobiliare interessata alla procedura è sita nel Comune di Magione in via del Bozzolo n° 3/c presso il piano primo all'interno del condominio ed è attualmente censita al catasto fabbricati, del Comune di Magione, al foglio n° 28 particella n° 51 sub 10 . Fanno parte del condominio anche i beni comuni non censibili interni ed esterni dell'edificio come il vano scala e la corte circostante e la corsia di manovra, individuati al catasto urbano del Comune di Magione al foglio n° 28 particella 51 sub 1 e sub 2.(da tener presente al momento della vendita). L'unità immobiliare residenziale interessata a degli ambienti spaziosi e luminosi, specialmente nella zona giorno; buona suddivisione interna senza sprechi di spazio. Si nota un ambiente moderno, luminoso e in ottime condizioni manutentive, praticamente immediatamente utilizzabile. L'unità immobiliare posta al primo piano è composta da un soggiorno con angolo cottura, due camere, due bagni e due terrazzi il tutto in un buono stato di manutenzione. Le stanze sono tutte tinteggiate a tempera di colore bianco. Le porte interne sono in legno tamburato e quelle esterne in legno, l'impianto di riscaldamento autonomo con caldaia esterna posta sul terrazzo. Le pavimentazioni interne sono distinte in piastrelle di monocottura per il soggiorno e cucina e in parquet per le camere e il corridoio. I bagni tutti rivestiti in piastrelle colorate e in buono stato conservativo. l'impianto elettrico e di messa a terra sono certificati dall'impresa installatrice in data 05/11/2001; sono presenti anche la dichiarazione di conformità della distribuzione gas del 04/09/2001. inoltre è stata realizzata anche la dichiarazione di conformità dell'impianto idro-termico-sanitario del 04/09/2001. Attualmente i beni individuati in precedenza sono di proprietà di: [REDACTED] nato a [REDACTED] avente codice fiscale [REDACTED] per la quota di 1/2 e di proprietà della signora [REDACTED] nata a [REDACTED] ed avente codice fiscale [REDACTED] per la quota di 1/2; acquistato con atto di compravendita rogito notaio Alfredo Caiazza in data 03/09/2014 repertorio n° 43107. Per quanto sopra esposto l'unità immobiliare in oggetto, anche se con buone finiture interne, non ha le caratteristiche di lusso previste dal DM 2.8.1969



Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 51, Sub. 10, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Si tratta della costruzione di un fabbricato di civile abitazione sito nel Comune di Magione in via del Bozzolo n° 3/c che è stato autorizzato con Concessione Edilizia n° 21 del 15/02/1994, Volturazione dell'intestazione titolo n° 17649 del 17/12/1994, Concessione Edilizia n° 15 del 18/01/1996, Concessione Edilizia n°113 del 15/07/1998, Concessione Edilizia n° 192 del 08/11/1999, Concessione edilizia n° 31 del 08/02/2001, Concessione edilizia n° 32 del 08/02/2001. Successivamente con Prot. n° 435/02 del 23/05/2002 è stato rilasciato il certificato di abitabilità; il tutto rilasciato a nome di Immobiliare Case s.r.l. Non si notano difformità urbanistiche rispetto ai titoli sopra indicati in riferimento all'unità immobiliare interessata al Pignoramento. Vorrei far notare, anche la zona dove è posto l'edificio è una zona vincolata ex art. 7 legge 29/06/1939 n° 1497 il Comune di Magione ha provveduto al rilascio dell'autorizzazione n° 31 del 24/02/1998 con delle prescrizioni trascritte integralmente nel documento. Tali prescrizioni, da una sola verifica visiva non sono del tutto corrispondenti a quanto trascritto all'epoca del rilascio. tali informazioni edilizie non incidono sulla vendita dell'unità immobiliare inserita nella procedura e non incide sul valore del singolo pignorato.

- **Bene N° 2 - Terreno ubicato a Magione (PG) - Via del Bozzolo , piano Terra**

Trattasi di un terreno sito nel Comune di Magione in via del Bozzolo e censito al catasto fabbricati al fogli n° 28 particella n° 51 sub 23 con categoria catastale F1 di ma 453. Lo stesso è limitrofo al complesso plurifamiliare dove è presente l'appartamento pignorato al piano primo. Il terreno è posto alla fine della strada che entra all'interno dell'edificio ed è leggermente rialzato rispetto alla corte esterna. E' accessibile tramite una piccola rampa che iniziando dalla corte arriva sul terren. La zona interessata attualmente necessita di un intervento di pulitura e sistemazione esterna oltre alla potatura degli alberi presenti. Il Comune di Magione certifica che la particella n° 51 dove ricade il terreno descritto è in parte Zona B2- prevalentemente residenziale di completamento e parte zona di rispetto stradale e fasce di rispetto del cimitero. Inoltre indica che sono presenti opere di urbanizzazione primaria al servizio degli stessi e ad oggi non risultano oggetto di lottizzazioni autorizzate e convenzionate a scopo edilizio. Riferisce che il terreno è sottoposte a vincolo paesaggistico e non risulta la presenza di usi civici. E che lo stesso non è stato percorso dal fuoco. Il tutto è meglio evidenziato nel certificato di destinazione urbanistica istanza prot. 4299 del 11/02/2025. Attualmente il bene è intestato a ██████████ nato a ██████████ con diritto di proprietà pari a 1/2. e la signora ██████████ nata a ██████████ con il diritto di proprietà di 1/2. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 51, Sub. 23, Categoria F1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il terreno non è interessato di conformità urbanistica- Il terreno secondo la Variante generale al PRG, parte operativa, definitivamente approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 22 del 22.04.2009 e pubblicato sul BUR della Regione Umbria al n° 26 del 23/06/2009 classifica i terreni siti a Magione e distinti al NCT del Comune di Magione al foglio n° 28 part. 51 come parte in Zona B2 prevalentemente residenziale di completamento e parte Zona di Rispetto stradale fascia di rispetto del cimitero. Per maggiori dettagli ed individuazione visionare il Certificato di Destinazione Urbanistica istanza prot. 4299 del 11/02/2025

Prezzo base d'asta: € 98.500,00



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 297/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 98.500,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Magione (PG) - Via del Bozzolo, piano Primo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 51, Sub. 10, Categoria A2	Superficie	89,42 mq
Stato conservativo:	L'appartamento interessato e censito al catasto urbano del Comune di Magione al foglio n° 28 particella n° 51 sub 10 del Comune di Magione e facente parte del complesso immobiliare sito in via del Bozzolo n° 3/c è realizzato con struttura portante in cemento armato gettato in opera; le pareti esterne sono rifinite con mattoncini faccia vista. Sia l'intero complesso che l'unità interessata al pignoramento sono in un buono stato di conservazione e manutenzione. Attualmente non necessitano di nessuna manutenzione ordinaria e/o straordinaria visibile.		
Descrizione:	<p>Si tratta della costruzione di un fabbricato di civile abitazione plurifamiliare in area di completamento edilizio al limite esterno dell'abitato del Comune di Magione, immediatamente a monte della SS 75 bis del Trasimeno, che incide a mezza costa il rilievo collinare sul quale a notevole distanza si erge la Torre dei Lombardi. All'interno della costruzione è posto il bene pignorato (Appartamento). L'intero edificio è con struttura in cemento armato gettato in opera e con finiture nella media; le pareti esterne sono rifinite con mattoncini faccia vista. Per accedere al portone d'ingresso principale dell'edificio occorre superare un dislivello superabile con dei scalini in cemento. Le scale condominiali interne che accedono ai singoli piani sono rivestite in marmo. fabbricato destinato a civile abitazione autorizzato dal Comune di Magione con Concessione Edilizia n° 21 del 15/02/1994, Volturazione titolo n° 17649 del 17/12/1994, Concessione Edilizia n° 15 del 18/01/1996, Concessione Edilizi n°113 del 15/07/1998, Concessione Edilizia n° 192 del 08/11/1999, Concessione edilizia n° 31 del 08/02/2001, Concessione edilizia n° 32 del 08/02/2001. Successivamente con Prot. n° 435/02 del 23/05/2002 è stato rilasciato il certificato di abitabilità. L'ingresso principale al condominio si ha dalla corte esterna comune a tutti i subalterni e la stessa è raggiungibile percorrendo via del Bozzolo del Comune di Magione. L'ingresso alla corte comune e quindi al condominio è libero in quanto non è presente nessun tipo di recinzione. Nelle immediate vicinanze dell'immobile si notano la presenza di pochi parcheggi anche in considerazione del fatto che la zona, nella sua gran parte, presenta abitazioni singole private. Durante il sopralluogo del 12 marzo 2025 è stato possibile prendere visione dell'immobile pignorato accompagnato dal proprietario signora [REDACTED] e un rappresentante dell'IVG di Perugia. In tale occasione ho effettuato i necessari rilievi tecnici, scattando anche alcune foto in digitale sia interne che esterne. Lo scrivente ha quindi eseguito gli opportuni riscontri di tipo catastale ipotecario e edilizio in riferimento agli immobili pignorati. L'unità immobiliare interessata alla procedura è sita nel Comune di Magione in via del Bozzolo n° 3/c presso il piano primo all'interno del condominio ed è attualmente censita al catasto fabbricati, del Comune di Magione, al foglio n° 28 particella n° 51 sub 10. Fanno parte del condominio anche i beni comuni non censibili interni ed esterni dell'edificio come il vano scala e la corte circostante e la corsia di manovra, individuati al catasto urbano del Comune di Magione al foglio n° 28 particella 51 sub 1 e sub 2.(da tener presente al momento della vendita). L'unità immobiliare residenziale interessata a degli ambienti spaziosi e luminosi, specialmente nella zona giorno; buona suddivisione interna senza sprechi di spazio. Si nota un ambiente moderno, luminoso e in ottime condizione manutentive, praticamente immediatamente utilizzabile. L'unità immobiliare posta al primo piano è composta da un soggiorno con angolo cottura, due camere, due bagni e due terrazzi il tutto in un buono stato di manutenzione. Le stanze sono tutte tinteggiate a tempera di colore bianco. Le porte interne sono in legno tamburato e quelle esterne in legno, l'impianto di riscaldamento autonomo con caldaia esterna posta sul terrazzo. Le pavimentazioni interne sono distinte in piastrelle di monocottura per il soggiorno e cucina e in parquet per le camere e il corridoio. I bagni tutti rivestiti in piastrelle colorate e in buono stato conservativo. l'impianto elettrico e di messa a terra sono certificati dall'impresa installatrice in data 05/11/2001; sono presenti anche la dichiarazione di conformità della distribuzione gas del 04/09/2001. inoltre è stata realizzata anche la dichiarazione di conformità dell'impianto idro-termico-sanitario del 04/09/2001. Attualmente i beni individuati in precedenza sono di proprietà di: [REDACTED] nato a [REDACTED] avente codice fiscale [REDACTED] per la quota di 1/2 e di proprietà della signora [REDACTED] nata a [REDACTED] ed avente codice fiscale [REDACTED] per la quota di 1/2; acquistato con atto di compravendita rogito notaio Alfredo Caiazza in data 03/09/2014 repertorio n° 43107. Per quanto</p>		



	sopra esposto l'unità immobiliare in oggetto, anche se con buone finiture interne, non ha le caratteristiche di lusso previste dal DM 2.8.1969
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Alla data del sopralluogo la signora [REDACTED] nata a [REDACTED] dichiara che nell'unità immobiliare interessata al pignoramento e occupata da lei in persona, mentre il signor [REDACTED] vive fuori regione.

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Magione (PG) - Via del Bozzolo , piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 51, Sub. 23, Categoria F1	Superficie	453,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno limitrofo all'appartamento e censito al Catasto Fabbricati come area urbana e censita al catasto fabbricati al foglio n° 28 particella n° 51 sub 23 necessita di una sistemazione esterna e la potatura delle piante presenti. Attualmente non sono individuati i termini catastali dei confini con la proprietà confinante.		
Descrizione:	Trattasi di un terreno sito nel Comune di Magione in via del Bozzolo e censito al catasto fabbricati al foglio n° 28 particella n° 51 sub 23 con categoria catastale F1 di ma 453. Lo stesso è limitrofo al complesso plurifamiliare dove è presente l'appartamento pignorato al piano primo. Il terreno è posto alla fine della strada che entra all'interno dell'edificio ed è leggermente rialzato rispetto alla corte esterna. E' accessibile tramite una piccola rampa che iniziando dalla corte arriva sul terren. La zona interessata attualmente necessita di un intervento di pulitura e sistemazione esterna oltre alla potatura degli alberi presenti. Il Comune di Magione certifica che la particella n° 51 dove ricade il terreno descritto è in parte Zona B2-prevalentemente residenziale di completamento e parte zona di rispetto stradale e fasce di rispetto del cimitero. Inoltre indica che sono presenti opere di urbanizzazione primaria al servizio degli stessi e ad oggi non risultano oggetto di lottizzazioni autorizzate e convenzionate a scopo edilizio. Riferisce che il terreno è sottoposte a vincolo paesaggistico e non risulta la presenza di usi civici. E che lo stesso non è stato percorso dal fuoco. Il tutto è meglio evidenziato nel certificato di destinazione urbanistica istanza prot. 4299 del 11/02/2025. Attualmente il bene è intestato a [REDACTED] nato a [REDACTED] con diritto di proprietà pari a 1/2. e la signora [REDACTED] nata a [REDACTED] con il diritto di proprietà di 1/2.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MAGIONE (PG) - VIA DEL BOZZOLO, PIANO PRIMO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione s garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Perugia il 05/09/2014
Reg. gen. 18722 - Reg. part. 2426
Importo: € 157.500,00
Formalità a carico della procedura
Percentuale interessi: 2,25 %
Rogante: Caiazza Alfredo
Data: 03/09/2014
N° repertorio: 43108
N° raccolta: 21791

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento**
Trascritto a Perugia il 16/12/2024
Reg. gen. 35904 - Reg. part. 27000
A favore di INTRUM ITALY SPA (PER CREDIT AGRICOLE ITALIA SPA)
Contro [REDACTED], [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MAGIONE (PG) - VIA DEL BOZZOLO , PIANO TERRA

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione s garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Perugia il 05/09/2014
Reg. gen. 18722 - Reg. part. 2426
Importo: € 157.500,00
Formalità a carico della procedura
Percentuale interessi: 2,25 %
Rogante: Caiazza Alfredo
Data: 03/09/2014
N° repertorio: 43108
N° raccolta: 21791

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento**
Trascritto a Perugia il 16/12/2024
Reg. gen. 35904 - Reg. part. 27000
A favore di INTRUM ITALY SPA (PER CREDIT AGRICOLE ITALIA SPA)



Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

