

Tribunale di Perugia
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G. n.91/2014

contro



Debitore/Esecutato

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Umberto RANA

**- CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO –
ERRATA CORRIGE**

IMMOBILE “B”

Immobile sito in Via dei Pioppi nel Comune di Magione (PG)
N.C.E.U. di Magione Foglio 30 Part. 2685

Tecnico incaricato: Ing. Maria TARDIOLI

Bastia Umbra, lì Febbraio 2017

Il C.T.U.
Ing. Maria Tardioli



Indice

1) ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO	4
2) IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA	5
3) VERIFICA DEL TITOLO DI PROPRIETÀ (CFR. ALLEGATO N.3 - COPIA DEGLI ATTI DI COMPRAVENDITA)	7
4) INDIVIDUAZIONE DELLO STATO DI POSSESSO DEL BENE	10
5) INDIVIDUAZIONE DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI	12
5.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE	12
5.2 ISCRIZIONI, PIGNORAMENTI ED ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	13
5.3 DIFFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIE	16
5.3.1 Titoli abilitativi.....	16
5.3.2 Difformità urbanistico-edilizie	18
5.4 DIFFORMITÀ CATASTALI	19
6) INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	21
6.1 IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONE	21
6.2 EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIÀ DELIBERATE MA NON ANCORA SCADUTE	21
6.3 EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI SCADUTE E NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI ANTERIORI ALLA DATA DELLA PERIZIA.....	21
6.4 EVENTUALI CAUSE IN CORSO	21
7) INDIVIDUAZIONE DEI PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO22	
8) VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA-URBANISTICA DEL BENE E DELL'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ DELLO STESSO	30
8.1 REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE	30
8.2 DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ.....	30
8.3 ACQUISIZIONE DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA	30
8.4 SANABILITÀ DELLE OPERE ABUSIVE AI SENSI DELLE LEGGI NN. 47/85 E 724/94 E RELATIVI COSTI.....	31
9) PARERE SULL'OPPORTUNITÀ DI DISPORRE LA VENDITA IN LOTTI	35
10) DESCRIZIONE ANALITICA DI CIASCUNO DEI BENI COMPRESI NEL LOTTO	37
10.1 INDICAZIONE DELLA TIPOLOGIA DEL BENE, DELL'ALTEZZA INTERNA UTILE, DELLA COMPOSIZIONE INTERNA	37
10.2 TABELLE CON CALCOLO DELLE SUPERFICI NETTE E COMMERCIALI DI CIASCUN LOCALE.....	41
10.3 CARATTERISTICHE STRUTTURALI E INTERNE DELL'IMMOBILE	44
10.4 INDICAZIONE DELLE EVENTUALI DOTAZIONI CONDOMINIALI.....	45
11) STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE E DEI RELATIVI ONERI	46
11.1 CRITERI DI STIMA UTILIZZATI.....	46
11.1.1 Misurazione delle consistenze	46
11.1.2 Calcolo delle consistenze	47
11.1.3 Descrizione del criterio di stima adottato	47
11.1.4 Fonti di informazione	48
11.2 TABELLE DI RAFFRONTO DEL VALORE UNITARIO DI MERCATO DEGLI IMMOBILI	50
11.3 INDIVIDUAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI.....	50
11.4 ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA	54
11.4.1 Regolarità amministrativa	54
11.4.2 Stato d'uso e manutenzione.....	54
11.4.3 Stato di possesso	54
11.4.4 Vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura.....	54



11.4.5	Assenza di garanzia per vizi occulti	54
11.4.6	Spese condominiali insolute	55
11.4.7	Spese per bonifica da eventuali rifiuti tossici e nocivi	55
11.4.8	Altri oneri o pesi eliminabili dalla procedura.....	55
11.5	RIEPILOGO DEGLI ADEGUAMENTI E DELLE CORREZIONI DI STIMA.....	57
11.6	FORMULAZIONE DELLE IPOTESI DI VENDITA.....	58
12)	IDENTIFICAZIONE DI EVENTUALI COMPROPRIETARI	61
13)	ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA	61



1) Esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento

Con il giuramento prestato innanzi al Giudice dell'Esecuzione, la sottoscritta ha accettato l'incarico di consulente tecnico d'ufficio per l'esecuzione dei rituali accertamenti prodromici all'espropriazione degli immobili pignorati di proprietà di [REDACTED] e situato nel Comune di Magione in Via dei Pioppi.

Attraverso la ricerca, presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate e della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia, la sottoscritta ha proceduto all'esatta individuazione dei beni immobili di proprietà della società [REDACTED] le ricerche condotte sono state le seguenti:

- *Ispezione ipotecaria presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia per soggetto e per beni immobili, sia fabbricati che terreni, nei Comuni di Magione (Fogli 30, 31) con stampa delle trascrizioni individuate nell'elenco sintetico delle formalità contenute nell'ispezione.*
- *Stampa delle planimetrie catastali per ogni singolo immobile con indicazione dei vani, delle superfici e delle altezze.*

L'immobile oggetto di stima è stato così individuato:

- *Complesso immobiliare a prevalente destinazione residenziale censito al Catasto Fabbricati del Comune di Magione come segue:*

Immagine denominato "Intervento n.4"

FOGLIO	PART.ELLA	SUB.	PIANO	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
30	2685	3	S1	C/2	4	72 mq	€ 111.55
30	2685	4	S1	C/6	4	21 mq	€ 29.28
30	2685	5	S1	C/6	4	22 mq	€ 30.68
30	2685	6	S1	C/6	4	22 mq	€ 30.68
30	2685	7	S1	C/6	4	22 mq	€ 30.68
30	2685	8	S1	C/6	4	16 mq	€ 22.31
30	2685	9	S1	C/6	4	16 mq	€ 22.31
30	2685	10	S1	C/6	4	16 mq	€ 22.31
30	2685	11	S1	C/6	4	13 mq	€ 18.13
30	2685	12	S1	C/6	4	13 mq	€ 18.13
30	2685	13	T	C/1	7	125 mq	€ 1,471.90
30	2685	14	1	A/2	4	5 vani	€ 400.25
30	2685	15	1	A/2	4	5 vani	€ 400.25
30	2685	16	1	A/2	4	5 vani	€ 400.25
30	2685	17	2	A/2	4	5 vani	€ 400.25
30	2685	18	2	A/2	4	5 vani	€ 400.25
30	2685	19	2	A/2	4	5 vani	€ 400.25
30	2685	20	3, 4	A/2	4	5.5 vani	€ 440.28
30	2685	21	3	A/2	4	5 vani	€ 400.25
30	2685	22	3, 4	A/2	4	5.5 vani	€ 440.28



2) Identificazione dei beni oggetto della stima

Immobile “B” - “Intervento n. 4” (Foglio 30 Part. 2685)

Il fabbricato denominato “*Intervento n. 4*” è un edificio di civile abitazione plurifamiliare e negozi sito in Magione (PG) in Via dei Pioppi, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Magione al Foglio n. 30 Part. 2698, in zona dichiarata di notevole interesse paesaggistico ambientale ai sensi della ex legge 29.06.1939 n.1497; la costruzione è stata autorizzata dal Comune di Magione con Permesso di Costruire n. PC/07/263 del 26/11/2007 e relativa Autorizzazione Paesaggistico-Ambientale n. AA/07/169 del 19/09/2007, e successiva 1° Variante in corso d’opera approvata con PC/08/106 del 15/05/2008 e relativa Autorizzazione Paesaggistico-Ambientale n. AA/08/007 del 31/01/2008.

L’immobile è inserito in un’area urbana ad Ovest ed ai piedi del centro abitato di Magione, nella zona posta all’incrocio tra la S.S. 75 bis del Trasimeno e la S.R. 599 del Trasimeno Inferiore, in zona periferica confinante con area industriale e area agricola. L’area su cui insiste l’immobile, definita “Pian di Carpine” è situata a quota mt 240,00 s.l.m.; la zona è servita da parcheggi e da zone a verde.

Il terreno di proprietà di [REDACTED] ricade in un’ampia zona facente parte del Comparto “C11” oggetto del Piano Particolareggiato Esecutivo in Variante al P.R.G. autorizzato con Permesso di Costruire n. PC/06/012 del 17/01/2006 a seguito della costituzione di regolare Convenzione stipulata tra il Comune di Magione e tutti i proprietari dell’area che interessa il Comparto (convenzione stipulata in data 22/06/2005 e registrata a Perugia al n. 4218 in data 08/07/2005). Il terreno di proprietà [REDACTED] è distinto al N.C.T. del Comune di Magione al foglio n. 30 particelle 2579-2580-1781-2589 e al foglio n. 31 particelle 2584-1188-1189-1177-1186-1731-1178-1179 ricadente parte in zona “C11” e parte in zona di rispetto a pertinenza della stessa.

In tale comparto sono previste opere di urbanizzazione primaria indispensabili per la fruibilità del quartiere: strade e parcheggi, sistemazione di aree verdi e piazza, fognature per acque bianche e nere, linee di adduzione di energia elettrica, rete di distribuzione di pubblica illuminazione, linee primarie e secondarie telefoniche, rete idrica.

Dello stesso comparto fanno parte altri immobili, destinati ad uso residenziale e ad attività commerciale, in parte realizzati ed in parte in fase di costruzione.

L’accesso all’area di pertinenza dell’immobile avviene dalla strada principale Viale Umbria svoltando in Via dei Pioppi; si tratta del primo immobile che si incontra lungo via dei Pioppi, confinante con altri immobili della stessa proprietà denominati “*Intervento n. 3*” e “*Intervento n. 5*” dai quali dista rispettivamente metri 13.80 e 13.70. L’area di pertinenza dell’immobile comprende una piazza centrale, percorsi pedonali di collegamento, marciapiedi, zone verdi e parcheggi esterni antistanti il fabbricato; il fabbricato dista circa metri 17.10 dai confini di proprietà.





IMMOBILE “B” - Edificio denominato “Intervento n. 4” sito in Via dei Pioppi– Magione (PG)

L’edificio è dotato di rampa esterna per l’accesso al piano seminterrato; l’accesso ai livelli superiori avviene attraverso il corpo scala-ascensore principale. Attualmente non risulta essere installato l’ascensore; il fabbricato presenta, inoltre, la predisposizione per l’installazione di pannelli solari nella zona esterna retrostante.

L’immobile, che sarà identificato nel seguito come **Immobile B**, risulta così composto: a piano seminterrato sono presenti 9 box auto, un fondo e un locale tecnico; a piano terra è presente un locale da destinare ad attività commerciale, mentre ai livelli superiori (primo, secondo e terzo) sono presenti 9 unità immobiliari.



3) Verifica del titolo di proprietà (cfr. *Allegato n.3 - Copia degli atti di compravendita*)

Nel seguito si riportano in sintesi i dati ricavati dagli atti di compravendita con cui l'Esecutato ha acquisito la proprietà superficiaria dei beni pignorati.

Unità immobiliari in Magione Foglio 30 Particelle 1730-1731-2580-2585-2584-2579 e Foglio 31 Particelle 1177-1178-1179-1189-1188-1210-1213

Atto di compravendita del 07/05/2008 rep. 18974, a rogito del Notaio Mario Biavati di Bastia Umbra, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia il 04/06/2008 ai nn. 16120 registro generale e 9096 registro particolare.

Contro i signori [REDACTED]
coniugi in regime di comunione legale, per la quota di ½ di proprietà ciascuno.

A favore della [REDACTED] con sede in [REDACTED]

Oggetto: il diritto di intera proprietà delle unità immobiliari in Magione, distinte al Catasto Terreni al foglio 30 particelle 1730, 1731, 2580, 2585, 2584, 2579 e al foglio 31 particelle 1177, 1178, 1179, 1189, 1188, 1210, 1213, tutte natura T.

Unità immobiliari in Magione Foglio 30 Particelle 2572-2570-2564

Atto di compravendita del 02/08/2007 rep. 17225, a rogito del Notaio Mario Biavati di Bastia Umbra, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia il 04/08/2007 ai nn. 26675 registro generale e 15145 registro particolare.

Contro i signori [REDACTED]
[REDACTED] coniugi in regime di comunione legale, per la quota di ½ di proprietà ciascuno.

A favore della [REDACTED] con sede in [REDACTED]

Oggetto: intera proprietà delle unità immobiliari in Magione, distinte al Catasto Terreni al foglio 30 particelle 2572, 2570 e 2564, tutte natura T.

Unità immobiliari in Magione Foglio 30 Part. 2582 e Foglio 31 Part. 1211

Atto di compravendita del 02/08/2007 rep. 17225, a rogito del Notaio Mario Biavati di Bastia Umbra, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia il 04/08/2007 ai nn. 26674 registro generale e 15144 registro particolare.

Contro i [REDACTED]
[REDACTED] per l'intera nuda proprietà.

A favore della [REDACTED] con sede in [REDACTED]

Oggetto: intera nuda proprietà delle unità immobiliari in Magione, distinte al Catasto Terreni al foglio 30 particella 2582 e al foglio 31 particella 1211, entrambe natura T.



Unità immobiliari in Magione Foglio 30 Particelle 1769-2578-1774 e Foglio 31 Part. 1187

Atto di compravendita del 02/08/2007 rep. 17225, a rogito del Notaio Mario Biavati di Bastia Umbra, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia il 04/08/2007 ai nn. 26673 registro generale e 15143 registro particolare.

Contro il [REDACTED]

A favore della [REDACTED] con sede in [REDACTED]

Oggetto: intera proprietà delle unità immobiliari in Magione, distinte al Catasto Terreni al foglio 30 particella 1769, 2578, 1774 e al foglio 31 particella 1187, tutte natura T.

Atto di retrocessione del 02/08/2007 rep. 17224, a rogito del Notaio Mario Biavati di Bastia Umbra, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia il 04/08/2007 ai nn. 26672 registro generale e 15142 registro particolare.

Contro [REDACTED]

A favore [REDACTED]

Oggetto: intera nuda proprietà delle unità immobiliari in Magione, distinte al Catasto Terreni al foglio 30 particella 1769, 2578, 1774 e al foglio 31 particella 1187, tutte natura T.

Osservazioni: nel riquadro "D" della nota si precisa [REDACTED] consensualmente, convenivano di risolvere parzialmente per mutuo dissenso gli effetti giuridici della donazione intercorsa tra i medesimi con atto del notaio Martirani di Perugia del 15/12/1992 rep. 72102, trascritto a Perugia il 07/01/1993 al n.204, relativamente alle unità immobiliari in Magione che a seguito di frazionamenti catastali hanno assunto l'identificazione indicata; viene anche precisato che a seguito dell'atto di retrocessione stesso [REDACTED] diveniva nuovamente titolare dei diritti di piena proprietà degli stessi immobili, in quanti i restanti diritti di usufrutto risultavano già di propria spettanza, per espressa riserva contenuta nell'atto di donazione oggetto della risoluzione.

Unità immobiliari in Magione Foglio 30 Particelle 1788-2581-2586-2583-1785-1786-1790 e Foglio 31 Particelle 1212-1196

Atto di compravendita del 02/08/2007 rep. 17222, a rogito del Notaio Mario Biavati di Bastia Umbra, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia il 04/08/2007 ai nn. 26670 registro generale e 15141 registro particolare.

Contro il [REDACTED], in regime di separazione di beni.

A favore della [REDACTED] con sede in [REDACTED]

Oggetto: intera proprietà delle unità immobiliari in Magione, distinte al Catasto Terreni al foglio 30 particelle 1788, 2581, 2586, 1785, 1786, 1790 e al foglio 31 particella 1212 e 1196, tutte natura T.



Unità immobiliari in Magione Foglio 31 Particelle 1181-1180-1193-1214

Atto di compravendita del 02/08/2007 rep. 17222, a rogito del Notaio Mario Biavati di Bastia Umbra, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia il 04/08/2007 ai nn. 26670 registro generale e 15141 registro particolare.

Contro [REDACTED] in regime di separazione dei beni.

A favore della [REDACTED] con sede in [REDACTED]

Oggetto: intera proprietà delle unità immobiliari in Magione, distinte al Catasto Terreni al foglio 31 particelle 1181, 1180, 1193 e 1214, tutte natura T.



4) Individuazione dello stato di possesso del bene

Con riferimento a quanto riportato nei verbali di sopralluogo allegati (*Allegato n.2 – Verbali di sopralluogo*), è stato possibile accedere a tutti i locali dell'immobile, riscontrando il seguente stato di possesso.

Piano Seminterrato:

- Fondo sub.3:* occupato dal [REDACTED] sulla base di preliminare di vendita (*Allegato n.4 – Preliminari di vendita e contratti di locazione*)
- Box auto sub.4:* occupato dai [REDACTED] sulla base di preliminare di vendita (*Allegato n.4 – Preliminari di vendita e contratti di locazione*)
- Box auto sub.5:* occupato come deposito
- Box auto sub.6:* libero
- Box auto sub.7:* occupato dal [REDACTED] sulla base di preliminare di vendita (*Allegato n.4 – Preliminari di vendita e contratti di locazione*)
- Box auto sub.8:* occupato dal [REDACTED] sulla base di preliminare di vendita (*Allegato n.4 – Preliminari di vendita e contratti di locazione*)
- Box auto sub.9:* occupato come deposito
- Box auto sub.10:* libero
- Box auto sub.11:* occupato dal [REDACTED] sulla base di preliminare di vendita (*Allegato n.4 – Preliminari di vendita e contratti di locazione*)
- Box auto sub.12:* occupato dal [REDACTED] sulla base di preliminare di vendita (*Allegato n.4 – Preliminari di vendita e contratti di locazione*)

Piano Terra:

- Negozi sub.13:* usato come deposito di materiale vario (materassi e reti da letto, elementi di arredo, ...) [REDACTED] sulla base di preliminare di vendita (*Allegato n.4 – Preliminari di vendita e contratti di locazione*)

Piano Primo:

Appartamento sub.14

Al momento del sopralluogo l'appartamento risultava arredato in ogni locale ed occupato da [REDACTED], alla quale [REDACTED] in possesso delle chiavi di ingresso sulla base di un preliminare di vendita, ha concesso l'alloggio a titolo gratuito (*Allegato n.4 – Preliminari di vendita e contratti di locazione*).

Appartamento sub.15

L'appartamento risultava libero, con presenza di alcuni elementi di arredo; l'accesso è stato eseguito alla presenza del [REDACTED], che risultava in possesso delle chiavi di ingresso sulla base di un preliminare di vendita (*Allegato n.4 – Preliminari di vendita e contratti di locazione*).



Appartamento sub.16

L'appartamento risultava libero, con presenza di alcuni elementi di arredo; l'accesso è stato eseguito alla presenza del [REDACTED] che risultava in possesso delle chiavi di ingresso sulla base di un preliminare di vendita (*Allegato n.4 – Preliminari di vendita e contratti di locazione*).

Piano Secondo:

Appartamento sub. 17: libero.

Appartamento sub. 18: libero con presenza di alcuni elementi di arredo.

Appartamento sub. 19: libero.

Piano Terzo e Sottotetto:

Appartamento sub.20

L'appartamento risultava completamente arredato sia al piano terzo che al quarto e occupato dai [REDACTED] sulla base di un preliminare di vendita stipulato tra il Sig. [REDACTED] e la [REDACTED]. (*Allegato n.4 – Preliminari di vendita e contratti di locazione*); al momento del sopralluogo [REDACTED], ma l'accesso è stato possibile grazie alla presenza del Sig. [REDACTED].

Appartamento sub.21

Al momento del sopralluogo l'appartamento risultava libero, ma si riscontrava la presenza di materiale di varia natura, in quanto il proprietario ha concesso l'utilizzo dell'appartamento come deposito temporaneo ai [REDACTED] occupanti l'appartamento [REDACTED].

Appartamento sub.22

I locali risultavano completamente arredati sia al piano terzo che al quarto ed erano presenti gli occupanti, ovvero i [REDACTED] che dichiaravano di abitare nell'appartamento sulla base di un preliminare di vendita stipulato con la società Centro Immobiliare S.p.a. (*Allegato n.4 – Preliminari di vendita e contratti di locazione*).



5) Individuazione di formalità, vincoli o oneri

5.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Dalla ricerca svolta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia risulta che gli immobili oggetto di stima di proprietà esclusiva della [REDACTED] attualmente risultano liberi da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsivoglia specie e natura, nonché da iscrizioni e privilegi risultanti dai suddetti registri, ad eccezione delle formalità riportate nel seguente §5.2 *“Iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli presso la conservatoria dei registri immobiliari”*.

Per l'immobile identificato come Immobile B non risulta attualmente costituito il condominio, quindi non risultano oneri di natura condominiale a carico degli acquirenti.

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura:

Nessuno.

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge:

Nessuna.

Pesi o limitazioni d'uso:

Nessuno.

Oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione:

Nessuno.

Vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria:

Nessuno.

Vincoli connessi con il carattere storico-artistico:

Nessuno.



5.2 Iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

Sulla base delle risultanze emerse da:

- Visure Catastali
- Certificazione notarile ex art. 567 c.p.c. redatta dal dott. Eliodoro Giordano, Notaio in Campobasso (Procedura R.G. Es. 91/2014)
- Certificazione notarile ex art. 567 c.p.c. redatta dal dott. Galletti Marco, Notaio in Perugia (Procedura R.G. Es. 178/2014)
- Certificazione notarile ex art. 567 c.p.c. redatta dal dott. Brunelli Giuseppe, Notaio in Perugia (Procedura R.G. Es. 305/2013)
- Ispezione ipotecaria presso l'Ufficio Provinciale di Perugia – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare

si è potuto constatare che l'immobile identificato come B situato nel Comune di Magione in Via dei Pioppi, individuato al N.C.E.U. al foglio n. 30 particelle 2685 risulta essere nella titolarità del debitore/esecutato [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] con sede in [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], per il diritto di piena proprietà pari a 1/1 a seguito delle sottostanti risultanze esperite.

Elenco delle formalità nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento

Nel seguito si riportano l'elenco sintetico delle formalità relative al ventennio precedente, rimandando alle relazioni notarili presenti agli atti per informazioni di maggior dettaglio.

Immobili A - B - C e Terreni nel Comune di Magione

- **TRASCRIZIONE** costituzione di diritti reali a titolo gratuito Registro Generale n. 244 - Registro Particolare n. 206 del 7/1/1993 Pubblico Ufficiale Notaio MARTIRANI LUIGI Repertorio n. 72102 del 15/12/1992 – Unità immobiliari in Magione distinte al Catasto Terreni al foglio 30 particelle 1037, 1042 e 1036.
- **TRASCRIZIONE** costituzione di diritti reali a titolo gratuito Registro Generale n. 245 - Registro Particolare n. 207 del 7/1/1993 Pubblico Ufficiale Notaio MARTIRANI LUIGI Repertorio n. 72102 del 15/12/1992 – Unità immobiliare in Magione distinte al Catasto Terreni al foglio 30 part. 1034.
- **TRASCRIZIONE** Convenzione edilizia Registro Generale n. 24112 - Registro Particolare n. 14273 del 15/7/2005 Pubblico Ufficiale Notaio BIAVATI PAOLO Repertorio n. 316707 del 22/6/2005 – CONVENZIONE EDILIZIA Consorzio C11.
- **ISCRIZIONE** Ipoteca Volontaria Registro Generale n. 26671 - Registro Particolare n. 7120 del 4/8/2007 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] in virtù di atto del Notaio BIAVATI MARIO Repertorio n. 17223 del 2/8/2007 su unità immobiliari in Magione distinte al Catasto Terreni al foglio 30 particelle 1788, 2581, 2586, 2583, 1785, 1786, 1790 e al foglio 31 particelle 1181, 1182, 1180, 1193, 1214, 1212 e 1196.



Documenti successivi correlati:

1. ANNOTAZIONE Registro Generale n. 24954 - Registro Particolare n. 4227 del 17/9/2010 Pubblico Ufficiale Notaio BIAVATI PAOLO – RESTRIZIONE DI BENI relativa alle unità immobiliari in Magione distinte al Catasto Fabbricati al foglio 30 part. 2703 e al Catasto Terreni al foglio 30 part. 2703 e al foglio 31 part. 1182.
- **ISCRIZIONE** Ipoteca Volontaria Registro Generale n. 26676 - Registro Particolare n. 7121 del 4/8/2007 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] in virtù di atto del Notaio BIAVATI MARIO Repertorio n. 17226 del 2/8/2007 su unità immobiliari in Magione distinte al Catasto Terreni al foglio 30 particelle 1733, 1732, 1768, 1767, 1779, 1769, 2578, 1774, 1775, 1777, 1735, 1734, 1765, 1764, 2572, 2570, 1773, 2560, 2564, 2582 e al foglio 31 particelle 1186, 1185, 1187 e 1211.

Documenti successivi correlati:

1. ANNOTAZIONE Registro Generale n. 7323 - Registro Particolare n. 1414 del 22/3/2010 Pubblico Ufficiale Notaio BIAVATI PAOLO – RESTRIZIONE DI BENI relativa alle unità immobiliari in Magione distinte al Catasto Fabbricati al foglio 30 part. 2702 e al Catasto Terreni al foglio 30 part. 2702.
- **ISCRIZIONE** Ipoteca Volontaria Registro Generale n. 33006 - Registro Particolare n. 7344 del 17/11/2008 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] in virtù di atto del Notaio BIAVATI MARIO Repertorio n. 20129 del 14/11/2008 su unità immobiliari in Magione distinte al Catasto Terreni al foglio 30 particelle 1730, 1731, 2580, 2585, 2584, 2579 e al foglio 31 particelle 1177, 1178, 1179, 1189, 1188, 1210 e 1213.

Documenti successivi correlati:

1. ANNOTAZIONE Registro Generale n. 19975 - Registro Particolare n. 3013 del 20/7/2009 – EROGAZIONE A SALDO.
 2. ANNOTAZIONE Registro Generale n. 24955 - Registro Particolare n. 4228 del 17/9/2010 Pubblico Ufficiale Notaio BIAVATI PAOLO – RESTRIZIONE DI BENI relativa all'unità immobiliare in Magione distinta al Catasto Terreni al foglio 31 part. 1179.
- **ISCRIZIONE** Ipoteca Giudiziale Registro Generale n. 7746 - Registro Particolare n. 1359 del 28/3/2011 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] in virtù di DECRETO INGIUNTIVO del Tribunale di Perugia del 10/10/2010 Repertorio n. 3032 su unità immobiliari in Magione distinte al Catasto Fabbricati al foglio 30 particelle 2685 e 2697 e su unità immobiliari in Torgiano distinte al Catasto Fabbricati al foglio 25 part. 1032 sub. 39 e 40.

Documenti successivi correlati:

1. ANNOTAZIONE Registro Generale n. 13526 - Registro Particolare n. 1408 del 27/6/2014 in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario di Cassino del 26/5/2012 – PIGNORAMENTO del credito relativo alle somme dovute dalla [REDACTED] alla [REDACTED] [REDACTED] quest'ultima debitrice della [REDACTED].
2. ANNOTAZIONE Registro Generale n. 13527 - Registro Particolare n. 1409 del 27/6/2014 in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Cassino del 22/7/2012 con cui il G.E. assegna in



pagamento al creditore [REDACTED] la somma di € 20836.04 ordinando alla [REDACTED] di pagare.

3. **ISCRIZIONE** Ipoteca Giudiziale Registro Generale n. 21759 - Registro Particolare n. 3858 del 17/8/2011 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], in virtù di DECRETO INGIUNTIVO del Tribunale di Perugia del 12/5/2010 Repertorio n. 827/2010, su unità immobiliari in Magione distinte al Catasto Fabbricati al foglio 30 particelle 2685 e 2697 e su unità immobiliare in Magione distinta al Catasto Terreni al foglio 30 part. 2698.
 4. **TRASCRIZIONE** Domanda giudiziale esecuzione in forma specifica Registro Generale n. 25061 - Registro Particolare n. 17027 del 3/10/2011 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], in virtù di domanda giudiziale del Tribunale di Perugia del 29/8/2011 Repertorio n. 432, su unità immobiliari in Magione distinte al Catasto Fabbricati al foglio 30 part. 2697 sub. 33 e sub. 4.
- **ISCRIZIONE** Ipoteca Legale Registro Generale n. 7702 - Registro Particolare n. 964 del 3/4/2013 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] in virtù di atto di [REDACTED] di Roma del 22/3/2013 Repertorio n. 829/2813, su unità immobiliari in Magione distinte al Catasto Fabbricati al foglio 30 particelle 2685 e 2697 e su unità immobiliari in Torgiano distinte al Catasto Fabbricati al foglio 25 part. 1032 sub. 39-40-17, particelle 1352, 1358, 1365, 1366 e 1367.
 - **TRASCRIZIONE** Verbale di Pignoramento immobili Registro Generale n. 9882 - Registro Particolare n. 7470 del 15/5/2014 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario di Perugia del 2/3/2014 Repertorio n. 1276 – PIGNORAMENTO delle unità immobiliari in Magione distinte al Catasto Fabbricati al foglio 30 particelle 2685, 2697 e 2698 e al Catasto Terreni al foglio 30 particelle 2685, 2697, 2698, 1730, 1731, al foglio 31 particelle 1181, 1180, 1193, 1214, 1177, 1178, 1189, 1188, nonché delle unità immobiliari in Torgiano distinte al Catasto Fabbricati al foglio 25 part. 1032 sub. 15-40, part. 1366, part. 1032 sub. 17-39, particelle 1352, 1364 e 1367.



5.3 Difformità urbanistico-edilizie

In esito alla richiesta di accesso agli atti amministrativi avanzata al Comune di Magione, riferita alla visione della documentazione tecnica, è stata effettuata una verifica della situazione urbanistico-edilizia dei fabbricati oggetti di stima. In base a quanto rinvenuto presso l'archivio comunale, si indicano nel seguito i titoli abilitativi in virtù dei quali sono stati eretti gli immobili, distinguendoli per comune e per fabbricati.

5.3.1 Titoli abilitativi

Permesso di Costruire n. PC/07/263 del 26/11/2007 (Pratica Edilizia n. P/07/213) per la REALIZZAZIONE DI UN EDIFICIO DI CIVILE ABITAZIONE PLURIFAMILIARE E NEGOZI (Lotto n.4) posto in Magione - Via dei Pioppi, in catasto Fogli 30-31 Mappali 2579-2580-2589-1781-2584-1188-1189-1177-1186-1731-1178-1179, con i seguenti pareri favorevoli:

- a) *Paesaggistico-Ambientale n. AA/07/169 del 19/09/2007;*
- b) *Igienico-Sanitario Prot. n.63649 del 28/08/2007.*

Permesso di Costruire n. PC/08/106 del 15/05/2008 (Pratica Edilizia n. P/07/336) per la VARIANTE IN CORSO D'OPERA COSTRUZIONE EDIFICIO CIVILE ABITAZIONE PLURIFAMILIARE E NEGOZI (Lotto n.4) posto in Magione - Via dei Pioppi, in catasto Fogli 30-31 Mappali 2579-2580-2589-1781-2584-1188-1189-1177-1186-1731-1178-1179, con parere favorevole:

- a) *Paesaggistico-Ambientale n. AA/08/007 del 31/01/2008.*

La ██████████ ha richiesto con istanza Prot. 28452 del 22/10/2008 (Pratica n. P/08/340) la Variante in corso d'opera al Permesso di Costruire n. PC/08/106 del 23/01/2008, rinunciando successivamente alla Pratica Edilizia n. P/08/340 e alla Pratica Paesaggistica A/08/255 per mutate esigenze. Dunque, la suddetta Pratica Edilizia n. P/08/340 è stata archiviata con comunicazione del Comune di Magione Prot. 20405 del 21/07/2010 (Pratica n. P/10/187).

Successivamente la ██████████ ha richiesto con istanza Prot. 20507 del 22/07/2010 (Pratica n. P/10/206) rilascio del Permesso di Costruire per ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ PER LA VARIANTE IN CORSO D'OPERA AL PROGETTO PER LA COSTRUZIONE DI UN EDIFICIO DI CIVILE ABITAZIONE PLURIFAMILIARE E NEGOZI (Lotto n.4) posto in Magione - Via dei Pioppi, in catasto Fogli 30-31 Mappali 2579-2580-2589-1781-2584-1188-1189-1177-1186-1731-1178-1179.

In data 17/09/2010 è stato richiesto il parere vincolante ai sensi dell'art. 167 comma 5 del D.lgs. 42/2004 al Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Soprintendenza Beni Ambientali Architettonici Artistici e Storici dell'Umbria; con nota n.23969 del 18.10.2010, assunta al protocollo comunale n. 28713 del 20.10.2010, la Soprintendenza ha espresso *“parere negativo di compatibilità paesaggistica per le opere realizzate a livello della copertura per il punto 4, in quanto modificano la percezione del complesso naturale paesaggistico tutelato ed è evidente l'alterazione delle masse che costituiscono l'immobile, causate dalla realizzazione dei nuovi volumi e sopraelevazione dei timpani”*.



Dichiarazione di Irricevibilità (Art. 30 comma 2 L.R.1/2004) del Comune di Magione con Prot. 32119 del 26/11/2010 relativa alla Richiesta di certificato di Agibilità di porzione di edificio destinato ad abitazioni e negozi (Lotto n.4) Prot. 31443 del 18/11/2010.

Ordinanza di Demolizione (Art.167 D.lgs. 42/04) n. 12 del 23/01/2012 emessa dal Comune di Magione per la remissione in pristino delle opere eseguite in difformità della prescritta autorizzazione paesaggistica su di un terreno di proprietà ubicato in Magione Via dei Pioppi (N.C.T. Magione foglio n. 30 particelle 2579 – 2580 – 1781 – 2589 e al foglio 31 particelle 2584 – 1188 – 1189 – 1177 – 1186 – 1731 – 1178 – 1179), opere relative al piano sottotetto, ed in particolare alla sopraelevazione delle quote assolute dei colmi delle rispettive coperture di ml. 1,40 rispetto al progetto originario e creazione di n. 4 aperture e “modesta sopraelevazione” dell’elemento di finitura “timpano” posto al disopra del corpo terrazze di ciascun lato dell’edificio, sino a ricondurle alle caratteristiche dimensionali ed architettoniche di cui all’autorizzazione paesaggistica n. AA/08/007 del 31.01.2008 ed al permesso di costruire n. PC/08/106 del 15/05/2008. Nella suddetta ordinanza sono richiamati:

- a) *Preavviso parziale di diniego, così come previsto dall’art. 146 comma 8 del D.lgs. 42/2004 conformemente all’art. 10 bis della legge 7 agosto 1990, n. 241, Prot. 29232 del 26/10/2010;*
- b) *Osservazioni degli interessati inviate dal Comune alla Soprintendenza con nota n. 32396 del 30/11/2010 a cui ha fatto seguito richiesta di documentazione integrativa;*
- c) *Ricorso al TAR dell’Umbria n.00050/2011 avverso le determinazioni assunte dalla Soprintendenza per i Beni Paesaggistici e Architettonici dell’Umbria con la nota soprarichiamata;*
- d) *Sentenza del TAR dell’Umbria n.388/2011 depositata in segreteria il 29/11/2011 con cui viene respinto il ricorso con le motivazioni in essa contenute.*



5.3.2 Difformità urbanistico-edilizie

Si procede ad elencare le difformità riscontrate in sede di sopralluogo tra quanto realizzato e quanto autorizzato, facendo riferimento all'ultimo titolo abilitativo rilasciato per l'immobile identificato con la lettera "B", ovvero al Permesso di Costruire n. PC/08/106 del 15/05/2008 (Pratica Edilizia n. P/07/336) per la variante in corso d'opera per la costruzione di un edificio di civile abitazione plurifamiliare e negozi (Lotto n.4) con relativo parere favorevole Paesaggistico-Ambientale n. AA/08/007 del 31/01/2008.

Piano Seminterrato

È stato possibile accedere al livello seminterrato sia dalla rampa esterna che dalla scala interna; si è potuto, innanzitutto, riscontrare che i box auto del lato situato a destra rispetto alla rampa, pur essendo in numero pari a quello previsto in progetto ovvero 5, sono distribuiti diversamente e risultano quindi essere di dimensioni diverse. Il fondo, in particolare, presenta un unico accesso frontale e risulta essere di dimensioni minori rispetto a quanto previsto.

Nel vano sottoscala è stato realizzato un locale tecnico non indicato in progetto.

L'altezza interna misura nella corsia garage è pari a 3.55 metri mentre nel progetto di variante autorizzato risulta di 2.70 metri.

Piano Terra

Accedendo ai locali di piano terra da adibire ad attività commerciali si è potuto riscontrare la conformità con la distribuzione interna prevista nel progetto autorizzato.

Piano Primo

È stato possibile accedere a tutti gli appartamenti distribuiti su tale livello ed identificati come interni 1, 2 e 3 ed eseguire un rilievo geometrico degli stessi; in tutti gli appartamenti la distribuzione delle fondellature e quindi dei vani non risulta congruente alla pianta contenuta nel progetto autorizzato (è presente una camera in più), e di conseguenza sono diverse le dimensioni dei singoli locali; anche la suddivisione dei balconi è in parte difforme, in quanto nell'interno 3 il secondo balcone situato nella zona giorno è di dimensioni considerevolmente maggiori rispetto al progetto.

L'altezza di interpiano è pari a 2.70 metri come in progetto.

Piano Secondo

È stato possibile accedere a tutti gli appartamenti distribuiti su tale livello ed identificati come interni 4, 5 e 6 ed eseguire un rilievo geometrico degli stessi; in tutti gli appartamenti la distribuzione delle fondellature e quindi dei vani non risulta congruente alla pianta contenuta nel progetto autorizzato (in ogni appartamento è stata ricavata una camera in più), e di conseguenza sono diverse le dimensioni dei singoli locali. Nella camera principale degli interni 4 e 6, inoltre, è presente un'apertura non prevista che consente l'accesso alla terrazza; nell'interno 6 il secondo balcone situato nella zona giorno è di dimensioni considerevolmente maggiori rispetto al progetto.

L'altezza di interpiano è pari a 2.70 metri come in progetto.

Piano Terzo

È stato possibile accedere a tutti gli appartamenti distribuiti su tale livello ed identificati come interni 7, 8 e 9 ed eseguire un rilievo geometrico degli stessi; in tutti gli appartamenti la



distribuzione delle fondellature e quindi dei vani non risulta congruente alla pianta contenuta nel progetto autorizzato (in ogni appartamento è stata ricavata una camera in più), e di conseguenza sono diverse le dimensioni dei singoli locali. Nella camera principale degli interni 7 e 9, inoltre, è presente un'apertura non prevista che consente l'accesso alla terrazza; nell'interno 9 il secondo balcone situato nella zona giorno è di dimensioni considerevolmente maggiori rispetto al progetto. L'altezza di interpiano è pari a 2.70 metri come in progetto.

Nei locali degli interni 7 e 9 si è rilevata la presenza di una scala interna di accesso al piano sottotetto, non prevista nel progetto autorizzato; accedendo ai locali di sottotetto si rileva la difformità più importante, consistente in un incremento di 1.40 metri dell'altezza di questo ultimo livello. Nonostante nel progetto autorizzato non fosse previsto un piano sottotetto accessibile, si è riscontrata la presenza di un quarto livello dotato di tutte le finiture e degli impianti, adibito ad abitazione; questo livello, peraltro, è accatastato come soffitta nelle planimetrie catastali (Catasto Fabbricati del Comune di Magione, Foglio 30 Part. 2685 sub. 20 e sub. 22).

Nota: la distribuzione interna rilevata in fase di sopralluogo corrisponde, a meno di alcune difformità dimensionali, a quella prevista nel progetto di accertamento di conformità per la variante in corso d'opera, per il quale è stato richiesto al Comune di Magione il rilascio del Permesso di Costruire con istanza Prot. 20507 del 22/07/2010 (Pratica n. P/10/206); tale permesso non è stato, però, rilasciato a causa dell'assenza di autorizzazione paesaggistico-ambientale.

Prospetti

Dall'esame della documentazione fotografica prodotta in sede di sopralluogo risulta evidente la difformità del costruito rispetto ai prospetti presentati nel progetto autorizzato, sia in termini di posizione e dimensione delle aperture, sia in termini di altezze (sopraelevazione della quota di colmo di 1.40 metri rispetto al progetto originario e dell'elemento di finitura "timpano" posto al disopra del corpo terrazze).

5.4 Difformità catastali

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Magione al Foglio 30 Particella 2685.

Al *Piano Primo Sottostrada* è stata rilevata una difformità nella distribuzione e nella dimensione dei box auto corrispondenti ai sub. 8, 9, 10, 11 e 12 e conseguentemente nelle dimensioni di tali vani e del vano censito come fondo corrispondente al sub. 3; inoltre, l'altezza dei vani di questo livello è stata misurata in 3.55 metri mentre nelle planimetrie catastali è pari a 2.70 metri.

A *Piano Terra* la distribuzione interna del locale destinato ad attività commerciale (sub.13) è risultato conforme a quanto presente nelle planimetrie catastali.

Al *Piano Primo*, si è acceduto a tutti gli appartamenti, indicati come interni 1, 2 e 3 e corrispondenti alla particella 2685 sub. 14, 15 e 16, e non si sono riscontrate difformità tra il costruito e le planimetrie catastali.



Al *Piano Secondo*, si è acceduto a tutti gli appartamenti, indicati come interni 4, 5 e 6 e corrispondenti alla particella 2685 sub. 17, 18 e 19, e non si sono riscontrate difformità tra il costruito e le planimetrie catastali.

Al *Piano Terzo* si è acceduto a tutti gli appartamenti, indicati come interni 7, 8 e 9 e corrispondenti alla particella 2685 sub. 20, 21 e 22, e non si sono riscontrate difformità tra il costruito e le planimetrie catastali, se non nell'appartamento corrispondente alla sub.20 in cui si è riscontrata una diversa distribuzione delle fondellature dei locali destinati a cucina e pranzo-soggiorno.

Va sottolineato che per gli appartamenti identificati come sub. 20 e 22 risultano accatastati un piano terzo ed un piano quarto, di cui questo ultimo destinato a soffitta. In sede di sopralluogo, si è riscontrata la presenza di una scala interna che collega i due livelli con diverso sviluppo rispetto al catastale; inoltre, si è potuta rilevare una diversa destinazione d'uso dei locali accatastati come soffitta al livello quarto, destinati invece ad abitazione con presenza di tutti gli impianti, gli allacci e le finiture, come evidente dalla documentazione fotografica redatta. Le altezze dei locali del quarto livello sono risultate congruenti a quanto accatastato.

Quanto riscontrato a livello di sottotetto risulta in totale difformità rispetto al progetto architettonico autorizzato, come già detto al §5.3.2 *“Individuazione delle difformità degli Immobili situati nel Comune di Magione”*. Ciò significa che, nel momento in cui saranno sanate tali evidenti difformità si dovrà anche procedere ad un aggiornamento dei documenti catastali.



6) Informazioni per l'acquirente

6.1 Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione

Per l'immobile sito nel Comune di Magione denominato "B" non risulta al momento costituito il condominio, quindi non è noto l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione.

6.2 Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute

Per l'immobile sito nel Comune di Magione denominato "B" non risulta al momento costituito il condominio, quindi non sono state deliberate eventuali spese straordinarie.

6.3 Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia

Per l'immobile sito nel Comune di Magione denominato "B" non risulta al momento costituito il condominio, quindi non esistono spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.

6.4 Eventuali cause in corso

In risposta al quesito posto dal giudice dell'esecuzione, si comunica che risultano procedimenti pendenti iscritti presso il Tribunale di Perugia, in cui compare come parte la società Centro Immobiliare S.p.a.:

R.G. 4642/2011: [REDACTED] contro [REDACTED].

R.G. 2255/2016: [REDACTED] contro [REDACTED] A.

R.G. 1429/2011: [REDACTED] contro [REDACTED]

R.G. 4448/2010: [REDACTED] contro [REDACTED]
(in attesa di pubblicazione della sentenza)

R.G. 2426/2011: [REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED]

Si precisa che i procedimenti R.G. 1429/2011, R.G. 4448/2010 e R.G. 2426/2011 risultano essere *opposizioni a decreti ingiuntivi promosse dal* [REDACTED]



7) Individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio

Di seguito si riportano in sintesi i dati ricavati dai precedenti titoli di provenienza (le cui trascrizioni non si allegano in quanto già agli atti) dei beni pignorati, in ordine cronologico.

Unità immobiliari in Magione Foglio 30 Particelle 1730-1731-2580-2585-2584-2579 e Foglio 31 Particelle 1177-1178-1179-1189-1188-1210-1213

Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito del 30/12/2006 rep. 15683, a rogito del Notaio Mario Biavati di Bastia Umbra, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia il 26/01/2007 ai nn. 2963 registro generale e 1734 registro particolare.

Contro il [REDACTED] in regime di separazione di beni, per la quota di ½ di proprietà ciascuno.

A favore dei [REDACTED] coniugi in regime di comunione legale, per la quota di ½ di proprietà ciascuno.

Oggetto: atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito delle unità immobiliari in Magione, distinte al Catasto Terreni al foglio 30 particelle 2584 e al foglio 31 particelle 1213, entrambe natura T.

Osservazioni: atto intervenuto tra i [REDACTED] ed altro 9 soggetti, comproprietari, insieme ad altri soggetti lottizzanti non costituiti nell'atto stesso, di una pluralità di lotti in Magione, costituenti la lottizzazione denominata "C11", per la quale, a seguito di convenzione urbanistica stipulata con atto a rogito del Notaio Biavati del 22/06/2005 rep. 316707, si è ritenuto necessario procedere alla redistribuzione immobiliare delle rispettive proprietà, mediante l'assegnazione dei singoli lotti.

Scrittura privata di compravendita del 27/12/1978 rep. 144032, a rogito del Notaio Mario Donati Guerrieri di Perugia, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia il 24/01/1979 ai nn. 1506 registro generale e 1146 registro particolare.

Contro il [REDACTED]

A favore del [REDACTED]

Oggetto: scrittura privata di compravendita con cessione dell'appezzamento di terreno in Magione, della superficie di 10.380 mq, distinto al Catasto Terreni al foglio 30 particelle 756 e 752 e al foglio 31 particelle 59 e 359.

Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito del 30/12/2006 rep. 15683, a rogito del Notaio Mario Biavati di Bastia Umbra, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia il 26/01/2007 ai nn. 2963 registro generale e 1734 registro particolare.

Contro [REDACTED] per l'intera nuda proprietà e il [REDACTED] per l'intero usufrutto.

A favore [REDACTED], coniugi in regime di comunione legale, per la quota di ½ di proprietà ciascuno.

Oggetto: atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito dell'unità immobiliare in Magione, distinta al Catasto Terreni al foglio 30 particella 2579 natura T di are 0.64.



Atto di donazione del 15/12/1992 rep. 72102, a rogito del Notaio Luigi Martinari di Perugia, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia il 07/01/1993 ai nn. 242 registro generale e 204 registro particolare.

Contro il [REDACTED]

A favore della [REDACTED]

Oggetto: atto di donazione dell'intera nuda proprietà dell'unità immobiliare in Magione, situata in Viale Umbria, distinta al Catasto Terreni al foglio 30 particella 758 natura T di are 15.70.

Scrittura privata di compravendita del 27/12/1978 rep. 144030, a rogito del Notaio Mario Donati Guerrieri di Perugia, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia il 24/01/1979 ai nn. 1503 registro generale e 1143 registro particolare.

Contro il [REDACTED]

A favore del [REDACTED]

Oggetto: scrittura privata di compravendita con cessione dell'appezzamento di terreno in Magione, della superficie di 3830 mq, distinto al Catasto Terreni al foglio 30 particelle 758.

Atto di compravendita del 03/05/2006 rep. 15882, a rogito del Notaio Filippo Brufani di Perugia, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia l'11/05/2006 ai nn. 15999 registro generale e 9318 registro particolare.

Contro i [REDACTED]

[REDACTED] coniugi in regime di comunione legale, per la quota di un quarto di proprietà ciascuno.

A favore dei [REDACTED]

[REDACTED] coniugi in regime di comunione legale, per la quota di un quarto di proprietà ciascuno.

Oggetto: atto di compravendita delle unità immobiliari in Magione, alla Località Concia, distinte al Catasto Terreni al foglio 30 particella 1780 di are 7.10 e al foglio 31 particella 1190 di are 1.65, entrambe natura T.

Scrittura privata di compravendita del 27/12/1978 rep. 144030, a rogito del Notaio Mario Donato Guerrieri di Perugia, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia il 24/01/1979 ai nn. 1504 registro generale e 1144 registro particolare.

Contro il [REDACTED]

[REDACTED] coniugi in regime di comunione legale, per la quota di un quarto di proprietà ciascuno.

A favore [REDACTED]

[REDACTED]

Oggetto: scrittura privata di compravendita dell'appezzamento di terreno (in parti uguali e pro indiviso) in Magione della superficie di 3830 mq, distinto al Catasto Terreni al foglio 30 particella 349 e al foglio 31 particella 361.



Atto di compravendita del 03/05/2006 rep. 15883, a rogito del Notaio Filippo Brufani di Perugia, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia l'11/05/2006 ai nn. 16001 registro generale e 9320 registro particolare.

Contro i [REDACTED]
[REDACTED] coniugi in regime di comunione legale, per la quota di un quarto di proprietà ciascuno.

A favore [REDACTED]
[REDACTED], coniugi in regime di comunione legale, per la quota di un quarto di proprietà ciascuno.

Oggetto: atto di compravendita con acquisizione dei diritti pari ad un quarto di proprietà ciascuno dell'unità immobiliari in Magione, alla Località Concia, distinte al Catasto Terreni al foglio 30 particella 1780 di are 0.33.

Scrittura privata di compravendita del 27/12/1978 rep. 144030, a rogito del Notaio Mario Donato Guerrieri di Perugia, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia il 24/01/1979 ai nn. 1504 registro generale e 1144 registro particolare.

Contro [REDACTED]
[REDACTED] coniugi in regime di comunione legale, per la quota di un quarto di proprietà ciascuno.

A favore [REDACTED]
[REDACTED]

Oggetto: scrittura privata di compravendita dell'appezzamento di terreno (in parti uguali e pro indiviso) in Magione della superficie di 3830 mq, distinto al Catasto Terreni al foglio 30 particella 349.

Unità immobiliari in Magione Foglio 30 Particelle 2572-2570-2564

Scrittura privata di compravendita del 27/12/1978 rep. 144029, a rogito del Notaio Mario Donato Guerrieri di Perugia, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia il 22/01/1979 ai nn. 1369 registro generale e 1049 registro particolare.

Contro i [REDACTED]

A favore [REDACTED]
[REDACTED]

Oggetto: scrittura privata di compravendita dell'appezzamento di terreno (in parti uguali e pro indiviso) in Magione della superficie di 4440 mq, distinto al Catasto Terreni al foglio 30 particelle 651 e 748.

Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito del 30/12/2006 rep. 15683, a rogito del Notaio Mario Biavati di Bastia Umbra, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia il 26/01/2007 ai nn. 2963 registro generale e 1734 registro particolare.

Contro [REDACTED]

A favore [REDACTED]
[REDACTED], coniugi in regime di comunione legale.



Oggetto: atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito dell'unità immobiliare in Magione (per la quota di un mezzo di proprietà ciascuno), distinta al Catasto Terreni al foglio 30 particella 2564 natura T.

Scrittura privata di compravendita del 27/12/1978 rep. 144031, a rogito del Notaio Mario Donato Guerrieri di Perugia, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia il 24/01/1979 ai nn. 1505 registro generale e 1145 registro particolare.

Contro [REDACTED]

A favore [REDACTED]

Oggetto: scrittura privata di compravendita dell'appezzamento di terreno in Magione della superficie di 3830 mq, distinto al Catasto Terreni al foglio 30 particelle 104.

Unità immobiliari in Magione Foglio 30 Part. 2582 e Foglio 31 Part. 1211

Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito del 30/12/2006 rep. 15683, a rogito del Notaio Mario Biavati di Bastia Umbra, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia il 26/01/2007 ai nn. 2963 registro generale e 1734 registro particolare.

Contro [REDACTED]
coniugi in regime di comunione legale, per la quota di ½ di proprietà ciascuno.

A favore [REDACTED]
[REDACTED] per l'intera nuda proprietà.

Oggetto: atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito delle unità immobiliare in Magione, distinte al Catasto Terreni al foglio 30 particella 2582 e al foglio 31 particella 1211.

Atto di compravendita del 03/05/2006 rep. 15882, a rogito del Notaio Filippo Brufani di Perugia, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia l'11/05/2006 ai nn. 15999 registro generale e 9318 registro particolare.

Contro i [REDACTED]
[REDACTED] coniugi in regime di comunione legale, per la quota di un quarto di proprietà ciascuno.

A favore dei [REDACTED]
[REDACTED], coniugi in regime di comunione legale, per la quota di un quarto di proprietà ciascuno.

Oggetto: atto di compravendita con acquisizione dei diritti pari ad un quarto di proprietà ciascuno delle unità immobiliari in Magione, alla Località Concia, distinte al Catasto Terreni al foglio 30 particella 1780 di are 7.10 e al foglio 31 particella 1190 di are 1.65, entrambe natura T.

Scrittura privata di compravendita del 27/12/1978 rep. 144030, a rogito del Notaio Mario Donato Guerrieri di Perugia, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia il 24/01/1979 ai nn. 1504 registro generale e 1144 registro particolare.

Contro [REDACTED]



A favore [REDACTED]
[REDACTED]

Oggetto: scrittura privata di compravendita dell'apezzamento di terreno (in parti uguali e pro indiviso) in Magione della superficie di 3830 mq, distinto al Catasto Terreni al foglio 30 particella 349 e al foglio 31 particella 361.

Unità immobiliari in Magione Foglio 30 Particelle 1769-2578-1774 e Foglio 31 Part. 1187

Atto di retrocessione del 02/08/2007 rep. 17224, a rogito del Notaio Mario Biavati di Bastia Umbra, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia il 04/08/2007 ai nn. 26672 registro generale e 15142 registro particolare.

Contro [REDACTED] 3/1951.

A favore [REDACTED]

Oggetto: intera nuda proprietà delle unità immobiliari in Magione, distinte al Catasto Terreni al foglio 30 particella 1769, 2578, 1774 e al foglio 31 particella 1187, tutte natura T.

Osservazioni: nel riquadro "D" della nota si precisa che [REDACTED] consensualmente, convenivano di risolvere parzialmente per mutuo dissenso gli effetti giuridici della donazione intercorsa tra i medesimi con atto del notaio Martirani di Perugia del 15/12/1992 rep. 72102, trascritto a Perugia il 07/01/1993 al n.204, relativamente alle unità immobiliari in Magione che a seguito di frazionamenti catastali hanno assunto l'identificazione indicata; viene anche precisato che a seguito dell'atto di retrocessione stesso i [REDACTED] diveniva nuovamente titolare dei diritti di piena proprietà degli stessi immobili, in quanti i restanti diritti di usufrutto risultavano già di propria spettanza, per espressa riserva contenuta nell'atto di donazione oggetto della risoluzione.

Atto di donazione del 15/12/1992 rep. 72102, a rogito del Notaio Luigi Martinari di Perugia, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia il 07/01/1993 ai nn. 242 registro generale e 204 registro particolare.

Contro [REDACTED]

A favore [REDACTED]

Oggetto: atto di donazione dell'intera nuda proprietà delle unità immobiliari in Magione, situata in Viale Umbria, distinte al Catasto Terreni al foglio 31 particella 356 di are 2.70 e al foglio 30 particelle 749 di are 1.90, 758 di are 15.70 e 760 di are 4.30.

Scrittura privata di compravendita del 27/12/1978 rep. 144030, a rogito del Notaio Mario Donato Guerrieri di Perugia, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia il 24/01/1979 ai nn. 1503 registro generale e 1143 registro particolare.

Contro [REDACTED]

A favore [REDACTED]

Oggetto: scrittura privata di compravendita dell'apezzamento di terreno in Magione della superficie di 3830 mq, distinto al Catasto Terreni al foglio 31 particella 356 e al foglio 30 particelle 749-758-760.



Unità immobiliari in Magione Foglio 30 Particelle 1788-2581-2586-2583-1785-1786-1790 e Foglio 31 Particelle 1212-1196

Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito del 30/12/2006 rep. 15683, a rogito del Notaio Mario Biavati di Bastia Umbra, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia il 26/01/2007 ai nn. 2963 registro generale e 1734 registro particolare.

Contro [REDACTED]
coniugi in regime di comunione legale, per la quota di ½ di proprietà ciascuno.

A favore [REDACTED], in regime di separazione di beni.

Oggetto: atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito delle unità immobiliare in Magione, distinte al Catasto Terreni al foglio 30 particelle 1788, 2581 e 2586, tutte natura T.

Atto di compravendita del 03/05/2006 rep. 15883, a rogito del Notaio Filippo Brufani di Perugia, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia l'11/05/2006 ai nn. 16001 registro generale e 9320 registro particolare.

Contro [REDACTED]
[REDACTED] coniugi in regime di comunione legale, per la quota di un quarto di proprietà ciascuno.

A favore [REDACTED]
[REDACTED], coniugi in regime di comunione legale, per la quota di un quarto di proprietà ciascuno.

Oggetto: atto di compravendita con acquisizione dei diritti pari ad un quarto di proprietà ciascuno delle unità immobiliari in Magione, alla Località Concia, distinte al Catasto Terreni al foglio 30 particella 1782 di are 0.33 e 1788 di are 0.19, entrambe natura T.

Atto di compravendita del 03/05/2006 rep. 15882, a rogito del Notaio Filippo Brufani di Perugia, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia l'11/05/2006 ai nn. 15999 registro generale e 9318 registro particolare.

Contro i [REDACTED]
[REDACTED] coniugi in regime di comunione legale, per la quota di un quarto di proprietà ciascuno.

A favore [REDACTED]
[REDACTED] coniugi in regime di comunione legale, per la quota di un quarto di proprietà ciascuno.

Oggetto: atto di compravendita con acquisizione dei diritti pari ad un quarto di proprietà ciascuno delle unità immobiliari in Magione, alla Località Concia, distinte al Catasto Terreni al foglio 30 particella 1780 di are 7.10 natura T.

Scrittura privata di compravendita del 27/12/1978 rep. 144030, a rogito del Notaio Mario Donato Guerrieri di Perugia, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia il 24/01/1979 ai nn. 1504 registro generale e 1144 registro particolare.

Contro [REDACTED]



A favore [REDACTED]
[REDACTED]

Oggetto: scrittura privata di compravendita dell'appezzamento di terreno (in parti uguali e pro indiviso) in Magione della superficie di 3830 mq, distinto al Catasto Terreni al foglio 30 particella 349.

Scrittura privata di compravendita del 27/12/1978 rep. 144032, a rogito del Notaio Mario Donato Guerrieri di Perugia, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia il 24/01/1979 ai nn. 1506 registro generale e 1146 registro particolare.

Contro [REDACTED]

A favore [REDACTED]

Oggetto: scrittura privata di compravendita dell'appezzamento di terreno in Magione della superficie di 10380 mq, distinto al Catasto Terreni al foglio 30 particella 756 e al foglio 31 particella 59.

Unità immobiliari in Magione Foglio 30 Particelle 1730-1731 e Foglio 31 Particelle 1177-1178-1189-1188

Atto di compravendita del 03/05/2006 rep. 15882, a rogito del Notaio Filippo Brufani di Perugia, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia l'11/05/2006 ai nn. 15999 registro generale e 9318 registro particolare.

Contro [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] coniugi in regime di comunione legale, per la quota di un quarto di proprietà ciascuno.

A favore [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] coniugi in regime di comunione legale, per la quota di un quarto di proprietà ciascuno.

Oggetto: atto di compravendita con acquisizione dei diritti pari ad un quarto di proprietà ciascuno delle unità immobiliari in Magione, alla Località Concia, distinte al Catasto Terreni al foglio 30 particelle 1730 di are 0.38 e 1731 di are 0.12, al foglio 31 particelle 1177 di are 1.44, 1178 di are 0.20, 1188 di are 5.60 e 1189 di are 0.55, tutte natura T.

Scrittura privata di compravendita del 27/12/1978 rep. 144030, a rogito del Notaio Mario Donato Guerrieri di Perugia, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia il 24/01/1979 ai nn. 1504 registro generale e 1144 registro particolare.

Contro [REDACTED]

A favore [REDACTED]
[REDACTED]

Oggetto: scrittura privata di compravendita dell'appezzamento di terreno (in parti uguali e pro indiviso) in Magione della superficie di 3830 mq, distinto al Catasto Terreni al foglio 30 particella 765 e al foglio 31 particella 59.



Unità immobiliari in Magione Foglio 31 Particelle 1181-1180-1193-1214

Scrittura privata di compravendita del 27/12/1978 rep. 144032, a rogito del Notaio Mario Donato Guerrieri di Perugia, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia il 24/01/1979 ai nn. 1506 registro generale e 1146 registro particolare.

Contro [REDACTED]

A favore [REDACTED]

Oggetto: scrittura privata di compravendita dell'appezzamento di terreno in Magione della superficie di 10380 mq, distinto al Catasto Terreni al foglio 31 particella 59.



8) Verifica della regolarità edilizia-urbanistica del bene e dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso

8.1 Regolarità edilizia e urbanistica del bene

In sede di verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, si è riscontrato che la diversa distribuzione dei tramezzi e delle aperture interne, sia per il piano interrato che per i livelli superiori, non costituiscono difformità urbanistiche rispetto al titolo abilitativo poiché rientrano tra le opere interne classificate come attività edilizia libera, ai sensi dell'art.118 comma 1 lett. e della L.R. n.1 del 21 gennaio 2015 della Regione Umbria.

Dall'esame dello stato di fatto dei fabbricati si è riscontrata la presenza di alcune difformità urbanistiche legate alla presenza di opere abusive, consistenti in:

- a) *Difformità nel numero e/o nella distribuzione in pianta dei box auto presenti al piano interrato;*
- b) *Incremento dell'altezza interna del piano interrato rispetto a quella prevista nel progetto autorizzato;*
- c) *Difformità nella distribuzione e nelle dimensioni di alcune aperture esterne dei tre immobili;*
- d) *Presenza di opere abusive al terzo e quarto livello, relativamente alla realizzazione di una scala interna ad alcuni appartamenti del piano terzo per l'accesso ai locali di sottotetto, destinati ad abitazione e non a vano tecnico come previsto nel progetto autorizzato; incremento di altezza dei locali di sottotetto di 1.40 m rispetto a quanto autorizzato.*

Per la sanabilità delle suddette difformità urbanistico-edilizie si rimanda al successivo §8.4 *“Sanabilità delle opere abusive ai sensi delle Leggi nn. 47/85 e 724/94 e relativi costi”*.

8.2 Dichiarazione di agibilità

Per l'immobile sito nel Comune di Magione, identificato come Immobili “B”, non è stato possibile procedere al rilascio del certificato di agibilità, a causa della presenza delle opere abusive descritte nel precedente §8.1 *“Regolarità edilizia e urbanistica del bene”* e dell'assenza dei documenti di conformità richiesti per l'ottenimento dello stesso.

Come specificato nel §5.3.1 *“Titoli abilitativi degli immobili situati nel Comune di Magione”*, in passato la proprietà ha richiesto l'agibilità parziale dell'edificio, ottenendo però dal Comune di Magione una dichiarazione di irricevibilità ai sensi dell'art. 30 comma 2 della L.R.1/2004.

8.3 Acquisizione del certificato di destinazione urbanistica

Non è stato necessario acquisire i certificati di destinazione urbanistica in quanto i terreni risultano censiti come Ente Urbano.

Si rimanda all'*Allegato n.7 “Certificati di Destinazione Urbanistica”*.



8.4 Sanabilità delle opere abusive ai sensi delle Leggi nn. 47/85 e 724/94 e relativi costi

Opere abusive e relativa sanabilità

- Difformità nella sagoma dell'edificio a piano interrato

A piano interrato si è riscontrato che la sagoma dell'edificio eccede quella autorizzata per una profondità di 1.50 metri, in corrispondenza del locale fondo identificato con il sub.3

Ciò costituisce una difformità urbanistico-edilizia sanabile attraverso le seguenti lavorazioni: chiusura della porzione in eccesso secondo il filo esterno dei pilastri presenti nel fondo mediante la realizzazione di una parete in blocchi di calcestruzzo e riempimento dell'intercapedine tra muro controterra e nuova parete in blocchi con materiale di rinterro, in modo tale da impedirne l'uso e ripristinare la sagoma autorizzata dell'edificio.

Costo delle lavorazioni stimato in circa € 4000,00 (cfr. Allegato 9 "Computi Metrici").

- Incremento dell'altezza interna del piano interrato

L'altezza interna del piano interrato è stata incrementata fino a circa 3.55 metri, rispetto ai 2.70 metri previsti nel progetto autorizzato. Si è proceduto, innanzitutto, a verificare se tale difformità comportasse un incremento nella volumetria del fabbricato.

Verifica della Volumetria consentita (cfr. Scheda Urbanistica di progetto)

Superficie coperta:	mq	390.98
Perimetro:	m	79.80
Superficie Laterale:	mq	$3.85 \times 4.90 = 18.865$
Altezza media:	m	$18.865 / 84.20 = m 0.236$
Volume P. Interrato:	mc	$390.98 \times 0.236 = mc 92.271$

Volume residenziale = mc 1750.308 > Volume residenziale consentito = mc 1730.00

Volume complessivo = mc 2220.426 > Volume complessivo consentito = mc 2217.00

Avendo verificato che l'incremento di altezza del piano interrato determina un aumento di volume tale da superare i limiti di volumetria consentita per l'immobile "A" dalle N.T.A. del Piano Particolareggiato Esecutivo del Comparto C11, la difformità riscontrata risulta sanabile solo con un intervento di innalzamento della quota del piano di calpestio del piano interrato, in modo tale da consentire il ripristino dell'altezza interna di 2.70 metri. Si allega una stima di massima delle possibili lavorazioni da eseguire, dalla quale è stato desunto un costo parametrico dell'intervento di circa €/mq 195,00.

Costo delle lavorazioni stimato in € 80.000,00 (cfr. Allegato 9 "Computi Metrici").



- Presenza di opere abusive al terzo e quarto livello

Dalla presa visione degli atti presso gli uffici comunali competenti, è emersa la presenza di un abuso edilizio gravante sul presente immobile, consistente nella sopraelevazione delle quote assolute dei colmi delle rispettive coperture di ml. 1,40 rispetto al progetto originario e creazione di n. 4 aperture e sopraelevazione dell'elemento di finitura "timpano" posto al disopra del corpo terrazze di ciascun lato dell'edificio.

In sede di sopralluogo si è riscontrata, inoltre, la presenza di opere abusive che interessano il terzo e il quarto livello dell'immobile; in particolare, il piano sottotetto, adibito a vano tecnico nel progetto autorizzato, risulta attualmente destinato ad abitazione a completamento di due unità immobiliari del terzo livello, alle quali è collegato mediante una scala interna non prevista nel progetto autorizzato.

In data 23/01/2012 il Comune di Magione ha emesso Ordinanza di Demolizione (Art.167 D.lgs. 42/04) n. 12 per la remissione in pristino delle opere eseguite in difformità della prescritta autorizzazione paesaggistica, al fine di ricondurle alle caratteristiche dimensionali ed architettoniche di cui all'autorizzazione paesaggistica n. AA/08/007 del 31/01/2008 ed al permesso di costruire n. PC/08/016 del 15/05/2008.

Tale abuso edilizio dovrà essere sanato attraverso le seguenti lavorazioni di messa in pristino: demolizione della copertura e delle murature dell'ultimo livello, fino all'estradosso strutturale del solaio di calpestio del sottotetto; rifacimento della porzione demolita in accordo a quanto previsto negli elaborati progettuali autorizzati, in termini di dimensioni, altezze e tipologie costruttive (rifacimento di solaio di copertura a muricci).

Per una descrizione dettagliata ed analitica delle suddette lavorazioni si rimanda al computo metrico (cfr. **Allegato 9** "Computi Metrici").

*Costo delle lavorazioni stimato in circa € 150.000,00 (cfr. **Allegato 9** "Computi Metrici").*

- Difformità nella distribuzione e nelle dimensioni delle aperture esterne

In sede di sopralluogo sono state rilevate difformità nei prospetti del fabbricato in termini di dimensioni e distribuzione delle aperture esterne, rispetto a quanto previsto nei prospetti del progetto autorizzato.

Tali difformità risultano sanabili con la presentazione agli uffici competenti degli elaborati grafici aggiornati (piante, prospetti e documentazione fotografica) e congruenti al costruito.

Le opere abusive sopra descritte dovranno essere sanate attraverso un accertamento di conformità urbanistico-edilizia e un accertamento di compatibilità paesaggistica, finalizzati al rilascio delle autorizzazioni necessarie.

Si illustrano nel seguito le relative sanzioni amministrative e gli oneri connessi alla regolarizzazione della pratica presso gli uffici competenti.



Sanzioni amministrative

A. Sanzione ai sensi dell'art. 154 comma 4 della L.R.1/2015:

€ 4.000,00 per ciascun immobile

B. Sanzione ai sensi dell'art. 167 del D.Lgs. n.42/2004 e del D.M. 26/09/1997

€ 258,23 per ciascuna unità immobiliare oggetto di modifica

Pratiche da presentare in sanatoria per ciascun immobile

C. Accertamento di conformità edilizia (art. 154 L.R 1/2015)

I costi relativi all'accertamento di conformità edilizia si compongono delle seguenti voci:

- Marca da bollo da € 16,00 da apporre sulla domanda;
- Marca da bollo da €16,00 da apporre sul provvedimento rilasciato;
- Diritti di segreteria: € 200,00

Permesso di Costruire in Sanatoria: spese tecniche pari ad € 2.000,00 oltre a contributi 4% e IVA 22%, per un totale di **€ 2.537,60**.

D. Accertamento di conformità paesaggistica/Autorizzazione paesaggistica in sanatoria (art. 167 D.Lgs. 42/2004)

I costi relativi all'accertamento di conformità paesaggistica si compongono delle seguenti voci:

- Marca da bollo da € 16,00 da apporre sulla domanda;
- Marca da bollo da €16,00 da apporre sul provvedimento rilasciato;
- Diritti di segreteria: € 200,00

Autorizzazione paesaggistica in sanatoria: spese tecniche pari ad € 2.000,00 oltre a contributi 4% e IVA 22%, per un totale di **€ 2.537,60**.

E. Rilascio del certificato di agibilità

I costi relativi all'istanza di agibilità si compongono delle seguenti voci:

- Marca da bollo da € 16,00 da apporre sulla domanda;
- Marca da bollo da € 16,00 da apporre sul provvedimento rilasciato;
- Diritti di segreteria: € 500,00

Istanza di agibilità: spese tecniche pari ad € 1.000,00 oltre a contributi 4% e IVA 22%, per un totale di **€ 1.268,80**.

F. Aggiornamento dell'accatastamento

Gli oneri relativi all'aggiornamento dell'accatastamento sono pari a € 50,00 per ciascuna unità da accatastare.

Aggiornamento accatastamento: spese tecniche pari ad € 2.000,00 oltre a contributi 4% e IVA 22%, per un totale di **€ 2.537,60**.



G. Linea vita (L.R. n.16 del 17/09/2013)

Spese tecniche per progettazione della linea vita e costo di realizzazione di importo pari ad € 3.000,00 oltre a contributi 4% e IVA 22%, per un totale di € **3.806,40**.

H. Variante strutturale

I costi relativi alla presentazione della variante strutturale in Regione si compongono delle seguenti voci:

- Marca da bollo da € 16,00 in numero pari a 2;
- Rimborsi forfettari: € 500,00.

Variante strutturali: spese tecniche per la variante strutturale in seguito all'accertamento di conformità di cui al punto C pari ad € 1.000,00 oltre a contributi 4% e IVA 22%, per un totale di € **1.268,80**.

I. Collaudo statico

I costi relativi alla pratica di collaudo statico si compongono delle seguenti voci:

- Marca da bollo da € 16,00 in numero pari a 4;
- Rimborsi forfettari: € 150,00.

Collaudo statico: spese tecniche per il collaudo statico delle opere a seguito degli interventi pari ad € 500,00 oltre a contributi 4% e IVA 22%, per un totale di € **634,40**.

J. Coordinatore della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione dei lavori

Spese tecniche per la prestazione del coordinatore della sicurezza pari ad € 1.000,00 oltre a contributi 4% e IVA 22%, per un totale di € **1.268,80**.

K. Direzione dei lavori

I costi relativi alla redazione della relazione a strutture ultimate si compongono delle seguenti voci:

- Marca da bollo da € 16,00 in numero pari a 2;
- Oneri relativi a prove di laboratorio necessarie per il collaudo dell'opera pari ad € 500,00.

Direzione dei lavori: spese tecniche per la prestazione del direttore dei lavori in seguito all'accertamento di conformità di cui al punto C pari ad € 1.000,00 oltre a contributi 4% e IVA 22%, per un totale di € **1.268,80**.



9) Parere sull'opportunità di disporre la vendita in lotti

Si è ritenuto opportuno disporre la vendita in più lotti dato che ubicazione, natura e consistenza dei beni pregiudicano la possibilità di individuare un unico lotto di vendita; inoltre, si ritiene che la suddivisione dei beni in più lotti possa agevolare la vendita degli stessi. Nel seguito si elencano i lotti di vendita individuati per l'immobile B.

Immobile situato nel Comune di Magione in Via dei Pioppi

“Intervento n. 4” (Foglio 30 Part. 2685): fabbricato identificato come **Immobile B**, all'interno del quale sono stati individuati i seguenti **lotti di vendita** definiti per mezzo della lettera corrispondente al relativo immobile e di un numero che segue la numerazione progressiva degli interni dei vari livelli.

Lotto B.0

Locale adibito a negozio a piano terra:

Foglio 30 Particella 2685 sub. 13, T, Cat. C/1 (negozio), classe 7, Sup. 125 mq, Rendita 1471.90 €.

Locale adibito a fondo:

Foglio 30 Particella 2685 sub. 3, S1, Cat. C/2 (magazzino), classe 4, Sup. 72 mq, Rendita 111.55 €.

Lotto B.1

Appartamento a piano primo:

Foglio 30 Particella 2685 sub. 16, 1, Cat. A/2 (abitazione di tipo civile), classe 4, 5 vani, Rendita 400.25€.

Garage a piano seminterrato:

Foglio 30 Particella 2685 sub. 12, S1, Cat. C/6 (autorimessa), classe 4, Sup. 13 mq, Rendita 18.13 €.

Lotto B.2

Appartamento a piano primo:

Foglio 30 Particella 2685 sub. 15, 1, Cat. A/2 (abitazione di tipo civile), classe 4, 5 vani, Rendita 400.25€.

Garage a piano seminterrato:

Foglio 30 Particella 2685 sub. 11, S1, Cat. C/6 (autorimessa), classe 4, Sup. 13 mq, Rendita 18.13 €.

Lotto B.3

Appartamento a piano primo:

Foglio 30 Particella 2685 sub. 14, 1, Cat. A/2 (abitazione di tipo civile), classe 4, 5 vani, Rendita 400.25€.

Garage a piano seminterrato:

Foglio 30 Particella 2685 sub. 8, S1, Cat. C/6 (autorimessa), classe 4, Sup. 16 mq, Rendita 22.31 €.

Lotto B.4

Appartamento a piano secondo:

Foglio 30 Particella 2685 sub. 19, 2, Cat. A/2 (abitazione di tipo civile), classe 4, 5 vani, Rendita 400.25€.

Garage a piano seminterrato:

Foglio 30 Particella 2685 sub. 10, S1, Cat. C/6 (autorimessa), classe 4, Sup. 16 mq, Rendita 22.31 €.

Lotto B.5

Appartamento a piano secondo:

Foglio 30 Particella 2685 sub. 18, 2, Cat. A/2 (abitazione di tipo civile), classe 4, 5 vani, Rendita 400.25€.



Garage a piano seminterrato:

Foglio 30 Particella 2685 sub. 9, S1, Cat. C/6 (autorimessa), classe 4, Sup. 16 mq, Rendita 22.31 €.

Lotto B.6

Appartamento a piano secondo:

Foglio 30 Particella 2685 sub. 17, 2, Cat. A/2 (abitazione di tipo civile), classe 4, 5 vani, Rendita 400.25€.

Garage a piano seminterrato:

Foglio 30 Particella 2685 sub. 6, S1, Cat. C/6 (autorimessa), classe 4, Sup. 22 mq, Rendita 30.68 €.

Lotto B.7

Appartamento a piano terzo + soffitta a piano quarto:

Foglio 30 Particella 2685 sub. 20, 3-4, Cat. A/2 (abitazione di tipo civile), classe 4, 5.5 vani, Rendita 440.28€.

Garage a piano seminterrato:

Foglio 30 Particella 2685 sub. 7, S1, Cat. C/6 (autorimessa), classe 4, Sup. 22 mq, Rendita 30.68 €.

Lotto B.8

Appartamento a piano terzo:

Foglio 30 Particella 2685 sub. 21, 3, Cat. A/2 (abitazione di tipo civile), classe 4, 5 vani, Rendita 400.25€.

Garage a piano seminterrato:

Foglio 30 Particella 2685 sub. 5, S1, Cat. C/6 (autorimessa), classe 4, Sup. 22 mq, Rendita 30.68 €.

Lotto B.9

Appartamento a piano terzo + soffitta a piano quarto:

Foglio 30 Particella 2685 sub. 22, 3-4, Cat. A/2 (abitazione di tipo civile), classe 4, 5.5 vani, Rendita 440.28€.

Garage a piano seminterrato:

Foglio 30 Particella 2685 sub. 4, S1, Cat. C/6 (autorimessa), classe 4, Sup. 21 mq, Rendita 29.28 €.



10) Descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto

10.1 Indicazione della tipologia del bene, dell'altezza interna utile, della composizione interna

Il fabbricato denominato “Intervento n. 4” è un edificio di civile abitazione plurifamiliare e negozi sito in Magione (PG), Viale Umbria, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Magione al Foglio n. 30 Part. 2698, in zona dichiarata di notevole interesse paesaggistico ambientale ai sensi della ex legge 29.06.1939 n.1497.

L'immobile è inserito in un'area urbana ad Ovest ed ai piedi del centro abitato di Magione, nella zona posta all'incrocio tra la S.S. 75 bis del Trasimeno e la S.R. 599 del Trasimeno Inferiore, in zona periferica confinante con area industriale e area agricola. L'area su cui insiste l'immobile, definita “Pian di Carpine” è situata a quota mt 240,00 s.l.m.; la zona è servita da parcheggi e da zone a verde.

Il terreno di proprietà di ██████████ ricade in un'ampia zona facente parte del Comparto “C11” oggetto del Piano Particolareggiato Esecutivo in Variante al P.R.G. autorizzato con Permesso di Costruire n. PC/06/012 del 17/01/2006. Il terreno di proprietà della ██████████ è distinto al N.C.T. del Comune di Magione al foglio n. 30 particelle 2579-2580-1781-2589 e al foglio n. 31 particelle 2584-1188-1189-1177-1186-1731-1178-1179 ricadente parte in zona “C11” e parte in zona di rispetto a pertinenza della stessa.

L'accesso all'area di pertinenza dell'immobile avviene dalla strada principale Viale Umbria svoltando in via dei Pioppi; si tratta del primo immobile che si incontra lungo via dei Pioppi, confinante con altri immobili della stessa proprietà denominati “Intervento n. 3” e “Intervento n. 5” dai quali dista rispettivamente metri 13.80 e 13.70. L'area di pertinenza dell'immobile comprende una piazza centrale, percorsi pedonali di collegamento, marciapiedi, zone verdi e parcheggi esterni antistanti il fabbricato; il fabbricato dista circa metri 17.10 dai confini di proprietà.

L'edificio risulta così composto: a piano interrato sono presenti box auto e un fondo; a piano terra è presente un locale da destinare ad attività commerciale; ai livelli superiori (primo, secondo e terzo) sono presenti 9 unità immobiliari.

Nel seguito si procede alla descrizione analitica di ciascuna unità immobiliare contenuta all'interno dell'immobile “B”.

Lotto di vendita B.0

Unità immobiliare 1 (Foglio 30 Particella 2685 sub. 13)

Il locale destinato ad attività commerciale è ubicato a piano terra, è costituito da un vano principale di circa 115 mq e locali adibiti a servizi di circa 15 mq, per una superficie calpestabile complessiva di circa 130 mq; l'unità immobiliare risulta ultimata con presenza di finiture interne (pavimento in monocottura, infissi perimetrali in metallo, rivestimenti dei bagni). I sanitari sono presenti nei wc ma non sono installati, così come le porte di accesso ai servizi stessi. Gli impianti risultano ultimati.

Al momento dell'accesso ai luoghi si è riscontrata la presenza di materiale di varia natura all'interno del locale (materassi e reti da letto, elementi di arredo smontati) di proprietà ██████████ il quale utilizza attualmente i locali come deposito sulla base di un preliminare di vendita stipulato con il proprietario esecutato (*Allegato n.4 – Preliminari di vendita e contratti di locazione*). L'altezza interna del locale è di 3.10 metri.



Unità immobiliare 2 (Foglio 30 Particella 2685 sub. 3)

Il locale, situato a piano interrato, è adibito a fondo ed è associato al negozio situato a piano terra. L'altezza interna del locale è di 3.55 metri.

Lotto di vendita B.1

Unità immobiliare 1 (Foglio 30 Particella 2685 sub. 16)

L'unità immobiliare in esame è un'abitazione di tipo civile ubicata a piano primo, alla quale si accede tramite scala interna o ascensore (al momento non installato); risulta composta da: pranzo-soggiorno con angolo cottura, corridoio, un bagno con finestra, una camera da letto matrimoniale ed una camera singola. Sono presenti due terrazze a servizio rispettivamente della zona soggiorno e della camera matrimoniale. Nel bagno sono installati il termo-arredo ed i sanitari: un lavandino, un wc, un bidet ed una doccia. L'altezza interna dei locali è di 2.70 metri.

Unità immobiliare 2 (Foglio 30 Particella 2685 sub. 12)

Il locale, situato a piano interrato, è adibito a box auto. L'altezza interna del locale è di 3.55 metri.

Lotto di vendita B.2

Unità immobiliare 1 (Foglio 30 Particella 2685 sub. 15)

L'unità immobiliare in esame è un'abitazione di tipo civile ubicata a piano primo, alla quale si accede tramite scala interna o ascensore (al momento non installato); risulta composta da: pranzo-soggiorno con angolo cottura, corridoio, un bagno cieco (con impianto di aspirazione forzata dell'aria), una camera da letto matrimoniale ed una camera singola. Sono presenti due terrazze a servizio rispettivamente della zona soggiorno e della camera matrimoniale. Nel wc sono installati il termo-arredo ed i sanitari: un lavandino, un wc, un bidet ed una doccia. L'altezza interna dei locali è di 2.70 metri.

Unità immobiliare 2 (Foglio 30 Particella 2685 sub. 11)

Il locale, situato a piano interrato, è adibito a box auto. L'altezza interna del locale è di 3.55 metri.

Lotto di vendita B.3

Unità immobiliare 1 (Foglio 30 Particella 2685 sub. 14)

L'unità immobiliare in esame è un'abitazione di tipo civile ubicata a piano primo, alla quale si accede tramite scala interna o ascensore (al momento non installato); risulta composta da: pranzo-soggiorno con angolo cottura, corridoio, un bagno con finestra, una camera da letto matrimoniale ed una camera singola. Sono presenti due terrazze a servizio rispettivamente della zona soggiorno e della camera matrimoniale. Nel bagno sono installati il termo-arredo ed i sanitari: un lavandino, un wc, un bidet ed una doccia. L'altezza interna dei locali è di 2.70 metri.

Unità immobiliare 2 (Foglio 30 Particella 2685 sub. 8)

Il locale, situato a piano interrato, è adibito a box auto. L'altezza interna del locale è di 3.55 metri.

Lotto di vendita B.4

Unità immobiliare 1 (Foglio 30 Particella 2685 sub. 19)

L'unità immobiliare in esame è un'abitazione di tipo civile ubicata a piano secondo, alla quale si accede tramite scala interna o ascensore (al momento non installato); risulta composta da: pranzo-soggiorno con angolo cottura, corridoio, un bagno con finestra, una camera da letto matrimoniale ed una camera singola. Sono presenti due terrazze a servizio rispettivamente della zona soggiorno e della camera matrimoniale. Nel bagno sono installati il termo-arredo ed i sanitari: un lavandino, un wc, un bidet ed una doccia. L'altezza interna dei locali è di 2.70 metri.



Unità immobiliare 2 (Foglio 30 Particella 2685 sub.10)

Il locale, situato a piano interrato, è adibito a box auto. L'altezza interna del locale è di 3.55 metri.

Lotto di vendita B.5

Unità immobiliare 1 (Foglio 30 Particella 2685 sub. 18)

L'unità immobiliare in esame è un'abitazione di tipo civile ubicata a piano secondo, alla quale si accede tramite scala interna o ascensore (al momento non installato); risulta composta da: pranzo-soggiorno con angolo cottura, corridoio, un bagno cieco (con impianto di aspirazione forzata dell'aria), una camera da letto matrimoniale ed una camera singola. Sono presenti due terrazze a servizio rispettivamente della zona soggiorno e della camera matrimoniale. Nel wc sono installati il termo-arredo ed i sanitari: un lavandino, un wc, un bidet ed una doccia.

L'altezza interna dei locali è di 2.70 metri.

Unità immobiliare 2 (Foglio 30 Particella 2685 sub. 9)

Il locale, situato a piano interrato, è adibito a box auto. L'altezza interna del locale è di 3.55 metri.

Lotto di vendita B.6

Unità immobiliare 1 (Foglio 30 Particella 2685 sub. 17)

L'unità immobiliare in esame è un'abitazione di tipo civile ubicata a piano secondo, alla quale si accede tramite scala interna o ascensore (al momento non installato); risulta composta da: pranzo-soggiorno con angolo cottura, corridoio, un bagno con finestra, una camera da letto matrimoniale ed una camera singola. Sono presenti due terrazze a servizio rispettivamente della zona soggiorno e della camera matrimoniale. Nel bagno sono installati il termo-arredo ed i sanitari: un lavandino, un wc, un bidet ed una doccia. L'altezza interna dei locali è di 2.70 metri.

Unità immobiliare 2 (Foglio 30 Particella 2685 sub. 6)

Il locale, situato a piano interrato, è adibito a box auto. L'altezza interna del locale è di 3.55 metri.

Lotto di vendita B.7

Unità immobiliare 1 (Foglio 30 Particella 2685 sub. 20)

L'unità immobiliare in esame è un'abitazione di tipo civile ubicata a piano terzo, alla quale si accede tramite scala interna o ascensore (al momento non installato); risulta composta da: pranzo-soggiorno con angolo cottura, corridoio, un bagno con finestra, una camera da letto matrimoniale ed una camera singola. Sono presenti due terrazze a servizio rispettivamente della zona soggiorno e della camera matrimoniale. Nel bagno sono installati il termo-arredo ed i sanitari: un lavandino, un wc, un bidet ed una doccia. L'altezza interna dei locali è di 2.70 metri.

Nella zona soggiorno è attualmente presente una scala che consente l'accesso ai locali di sottotetto che dovrà essere demolita con chiusura del solaio di soffitto nell'ambito dei lavori da realizzare per sanare la situazione al momento abusiva.

Unità immobiliare 2 (Foglio 30 Particella 2685 sub. 7)

Il locale, situato a piano interrato, è adibito a box auto. L'altezza interna del locale è di 3.55 metri.

Lotto di vendita B.8

Unità immobiliare 1 (Foglio 30 Particella 2685 sub. 21)

L'unità immobiliare in esame è un'abitazione di tipo civile ubicata a piano terzo, alla quale si accede tramite scala interna o ascensore (al momento non installato); risulta composta da: pranzo-soggiorno con angolo cottura, corridoio, un bagno cieco (con impianto di aspirazione forzata dell'aria), una camera da letto



matrimoniale ed una camera singola. Sono presenti due terrazze a servizio rispettivamente della zona soggiorno e della camera matrimoniale. Nel wc sono installati il termo-arredo ed i sanitari: un lavandino, un wc, un bidet ed una doccia. L'altezza interna dei locali è di 2.70 metri.

Unità immobiliare 2 (Foglio 30 Particella 2685 sub. 5)

Il locale, situato a piano interrato, è adibito a box auto. L'altezza interna del locale è di 3.55 metri.

Lotto di vendita B.9

Unità immobiliare 1 (Foglio 30 Particella 2685 sub. 22)

L'unità immobiliare in esame è un'abitazione di tipo civile ubicata a piano terzo, alla quale si accede tramite scala interna o ascensore (al momento non installato); risulta composta da: pranzo-soggiorno con angolo cottura, corridoio, un bagno con finestra, una camere da letto matrimoniale ed una camera singola. Sono presenti due terrazze a servizio rispettivamente della zona soggiorno e della camera matrimoniale. Nel bagno sono installati il termo-arredo ed i sanitari: un lavandino, un wc, un bidet ed una doccia. L'altezza interna dei locali è di 2.70 metri.

Nella zona soggiorno è attualmente presente una scala che consente l'accesso ai locali di sottotetto che dovrà essere demolita con chiusura del solaio di soffitto nell'ambito dei lavori da realizzare per sanare la situazione al momento abusiva.

Al momento dell'accesso, l'appartamento è risultato abitato e completo in tutte le finiture, nonché arredato sia al piano terzo che al sottotetto.

Unità immobiliare 2 (Foglio 30 Particella 2685 sub. 4)

Il locale, situato a piano interrato, è adibito a box auto. L'altezza interna del locale è di 3.55 metri.



10.2 Tabelle con calcolo delle superfici nette e commerciali di ciascun locale

MAGIONE - Immobile "B" (Intervento 4) Foglio 30 Particella 2685																
LOTTO	Sub.	Piano	Locale	Superficie Netta (mq)	Superficie Lorda (mq)	Coefficiente (-)	Sup. Commerciale (mq)	Millesimi	Esposizione	Condizioni di manutenzione						
										Pavimento	Battiscopa	Porte	Infissi	Rivestimenti	Lesioni	Infiltrazioni
B.0	13	T	Negozi	114,94	144,53	1,00	144,53		-	si	no	si	si	-	no	no
		T	wc	4,89					sud-ovest	si	-	no	si	si	no	no
		T	wc	4,95					sud-ovest	si	-	no	si	si	no	no
		T	anti-wc	4,94					ovest	si	no	si	si	-	no	no
	3	S1	Fondo	53,92	60,55	0,50	30,28		-	-	-	-	-	-	-	-
			TOTALI	183,65	205,08	-	174,81	197,19	-	-	-	-	-	-	-	-
B.1	16	1	Pranzo-Soggiorno	18,03	59,40	1,00	59,40		ovest	si	si	si	si	si	no	no
			Camera Matrimoniale	14,80					nord-est	si	si	si	si	-	no	no
			Camera Singola	9,92					nord-ovest	si	si	si	si	-	no	no
			Corridoio	3,15					-	si	si	si	-	-	no	no
			Bagno	5,33					nord	si	-	si	si	si	no	no
			Terrazza	4,93					ovest	si	si	si	si	-	no	no
	Terrazza	8,81	10,36	0,35	3,63	nord	si	si	si	si	-	no	no			
	12	S1	Autorimessa	18,82	20,68	0,50	10,34		-	-	-	-	-	-	-	-
			TOTALI	83,78	96,55	-	75,51	79,24	-	-	-	-	-	-	-	-
B.2	15	1	Pranzo-Soggiorno	26,24	65,33	1,00	65,33		est	si	si	si	si	si	no	no
			Camera Matrimoniale	15,19					est	si	si	si	si	-	no	no
			Camera Singola	9,08					est	si	si	si	si	-	no	no
			Corridoio	3,16					-	si	si	si	-	-	no	no
			wc	4,81					-	si	-	si	-	si	no	no
			Terrazza	4,93					6,11	0,35	2,14	est	si	si	si	si
	Terrazza	4,93	6,11	0,35	2,14	est	si	si	si	si	-	no	no			
	11	S1	Autorimessa	24,81	27,12	0,50	13,56		-	-	-	-	-	-	-	-
			TOTALI	93,15	104,66	-	83,16	93,83	-	-	-	-	-	-	-	-
B.3	14	1	Pranzo-Soggiorno	18,03	59,40	1,00	59,40		ovest	si	si	si	si	si	no	no
			Camera Matrimoniale	14,80					sud-est	si	si	si	si	-	no	no
			Camera Singola	9,92					sud-ovest	si	si	si	si	-	no	no
			Corridoio	3,15					-	si	si	si	-	-	no	no
			Bagno	5,33					sud	si	-	si	si	si	no	no
			Terrazza	11,74					14,03	0,35	4,91	ovest	si	si	si	si
	Terrazza	8,81	10,36	0,35	3,63	sud	si	si	si	si	-	no	no			
	8	S1	Autorimessa	19,08	22,43	0,50	11,22		-	-	-	-	-	-	-	-
			TOTALI	90,86	106,22	-	79,15	90,45	-	-	-	-	-	-	-	-



B.4	19	2	Pranzo-Soggiorno	18,03	59,40	1,00	59,40		ovest	si	si	si	si	si	no	no		
			Camera Matrimoniale	15,90					nord-est	si	si	si	si	-	no	no		
			Camera Singola	9,92					nord-ovest	si	si	si	si	-	no	no		
			Corridoio	2,05					-	si	si	si	-	-	no	no		
			Bagno	5,33					nord	si	-	si	si	si	no	no		
			Terrazza	4,93				6,11	0,35	2,14	ovest	si	si	si	si	-	no	no
			Terrazza	8,81				10,36	0,35	3,63	nord	si	si	si	si	-	no	no
	10	S1	Autorimessa	19,25	21,13	0,50	10,57		-	-	-	-	-	-	-	-		
		TOTALI	84,21	97,00	-	75,73	81,44	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
B.5	18	2	Pranzo-Soggiorno	26,24	65,33	1,00	65,33		est	si	si	si	si	si	no	no		
			Camera Matrimoniale	16,11					est	si	si	si	si	-	no	no		
			Camera Singola	9,08					est	si	si	si	si	-	no	no		
			Corridoio	2,24					-	si	si	si	-	-	no	no		
			wc	4,81					-	si	-	si	-	si	no	no		
			Terrazza	4,93				6,11	0,35	2,14	est	si	si	si	si	-	no	no
			Terrazza	4,93				6,11	0,35	2,14	est	si	si	si	si	-	no	no
	9	S1	Autorimessa	18,67	20,51	0,50	10,26		-	-	-	-	-	-	-	-		
		TOTALI	87,01	98,05	-	79,85	96,58	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
B.6	17	2	Pranzo-Soggiorno	18,03	59,40	1,00	59,40		ovest	si	si	si	si	si	no	no		
			Camera Matrimoniale	15,90					sud-est	si	si	si	si	-	no	no		
			Camera Singola	9,92					sud-ovest	si	si	si	si	-	no	no		
			Corridoio	2,05					-	si	si	si	-	-	no	no		
			Bagno	5,33					sud	si	-	si	si	si	no	no		
			Terrazza	11,74				14,03	0,35	4,91	ovest	si	si	si	si	-	no	no
			Terrazza	8,81				10,36	0,35	3,63	sud	si	si	si	si	-	no	no
	6	S1	Autorimessa	21,11	23,61	0,50	11,81		-	-	-	-	-	-	-	-		
		TOTALI	92,89	107,40	-	79,74	93,21	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
B.7	20	3	Pranzo-Soggiorno	18,03	60,66	1,00	60,66		ovest	si	si	si	si	si	no	no		
			Camera Matrimoniale	15,90					sud-est	si	si	si	si	-	no	no		
			Camera Singola	9,92					sud-ovest	si	si	si	si	-	no	no		
			Corridoio	2,05					-	si	si	si	-	-	no	no		
			Bagno	5,33					sud	si	-	si	si	si	no	no		
			Terrazza	11,74				14,03	0,35	4,91	ovest	si	si	si	si	-	no	no
			Terrazza	8,81				10,36	0,35	3,63	sud	si	si	si	si	-	no	no
	7	S1	Autorimessa	22,37	24,94	0,50	12,47		-	-	-	-	-	-	-	-		
		TOTALI	94,15	109,99	-	81,67	93,21	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
B.8	21	3	Pranzo-Soggiorno	24,96	62,81	1,00	62,81		est	si	si	si	si	si	no	no		
			Camera Matrimoniale	13,95					est	si	si	si	si	-	no	no		
			Camera Singola	9,08					est	si	si	si	si	-	no	no		
			Corridoio	3,16					-	si	si	si	-	-	no	no		
			wc	4,81					-	si	-	si	-	si	no	no		
			Terrazza	4,93				6,11	0,35	2,14	est	si	si	si	si	-	no	no
			Terrazza	4,93				6,11	0,35	2,14	est	si	si	si	si	-	no	no
	5	S1	Autorimessa	22,13	24,12	0,50	12,06		-	-	-	-	-	-	-	-		
		TOTALI	87,95	99,14	-	79,14	92,51	-	-	-	-	-	-	-	-	-		



B.9	22	3	Pranzo-Soggiorno	18,73	60,66	1,00	60,66		ovest	si	si	si	si	si	no	no		
			Camera Matrimoniale	15,90					nord-est	si	si	si	si	-	no	no		
			Camera Singola	9,92					nord-ovest	si	si	si	si	-	no	no		
			Corridoio	2,05					-	si	si	si	-	-	no	no		
			Bagno	5,33					nord	si	-	si	si	si	no	no		
			Terrazza	4,93				6,11	0,35	2,14	ovest	si	si	si	si	-	no	no
			Terrazza	8,81				10,36	0,35	3,63	nord	si	si	si	si	-	no	no
	4	S1	Autorimessa	23,31	27,08	0,50	13,54		-	-	-	-	-	-	-	-		
			TOTALI	88,98	104,21	-	79,97	82,36	-	-	-	-	-	-	-	-	-	



10.3 Caratteristiche strutturali e interne dell'immobile

L'edificio è realizzato con struttura portante in cemento armato, costituita da un telaio di travi e pilastri con fondazione di tipo diretto costituita da platea in c.a.; le strutture portanti orizzontali sono realizzate mediante solai in lastre "predalles" per il calpestio di piano terra e primo, solai in laterocemento per gli altri livelli.

Le tamponature perimetrali sono realizzate in laterizio forato a "cassa-vuota" nella cui intercapedine è interposto un pannello di isolamento termo-acustico; le tramezzature interne sono realizzate in laterizio forato di spessore pari a 8 cm.

L'edificio è dotato di rampa esterna per l'accesso al piano seminterrato dove sono presenti autorimesse, fondi e un locale tecnico; a questo livello è presente una pavimentazione di tipo industriale. L'accesso ai livelli superiori avviene attraverso il corpo scala-ascensore principale; attualmente non risulta essere installato l'ascensore. Il fabbricato presenta, inoltre, la predisposizione per l'installazione di pannelli solari nella zona esterna retrostante.

L'immobile esternamente presenta finiture costituite da un rivestimento in laterizio "faccia a vista" di color sabbia per le pareti principali e da un intonaco tinteggiato di ocre scuro per le pareti secondarie. I parapetti dei balconi sono di tipo chiuso e tinteggiati; la copertura è a più falde ed è costituita da un manto in coppi, mentre la parte piana a terrazza presenta una pavimentazione in laterizio. Gli infissi esterni dei piani primo, secondo e terzo sono in legno con avvolgibili in P.V.C., mentre gli infissi dei locali di piano terra destinati a negozi sono in metallo.

La pavimentazione di atrio e scale è in travertino di colore chiaro.

All'interno di ciascun appartamento sono presenti, nell'angolo cottura e nei bagni, rivestimenti alle pareti con piastrelle in monocottura per un'altezza di 2.00 metri dal pavimento; tutte le pareti sono intonacate e tinteggiate. I pavimenti sono presenti in tutti i locali: nella zona giorno e nei bagni sono realizzati con piastrelle monocottura, mentre nella zona notte in parquet. Sono presenti sia i battiscopa che le porte interne in legno.

Si rimanda alle tabelle riportate nel precedente paragrafo 10.2 per il dettaglio delle caratteristiche rilevate all'interno di ciascun locale.

Ciascuna unità immobiliare è dotata di impiantistica interna, con presenza di un impianto idraulico costituito da tubature sottotraccia divise per acqua fredda e calda, un impianto elettrico sottotraccia, un impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas per la produzione di acqua calda; è stato realizzato un impianto di riscaldamento a pavimento, collegato al sistema di produzione di energia a pannelli solari. Al momento gli impianti risultano funzionanti e sono stati installati i videocitofoni; non risulta essere stati prodotti i certificati di conformità degli impianti.

Certificazioni/Prestazione Energetica (A.P.E.)

Non risulta presente l'attestazione della prestazione energetica (A.P.E.) che dovrà essere redatta al fine di ottenere il certificato di agibilità.



Descrizione dello stato di manutenzione

Sull'involucro esterno del fabbricato sono presenti danneggiamenti sia delle superfici intonacate che di quelle in mattoni "faccia a vista", come si evince dalle immagini riportate e dalla documentazione fotografica completa in allegato.



Immagini delle lesioni presenti sull'involucro esterno

Le unità immobiliare dei livelli terra, primo, secondo e terzo si presentano in buono stato di conservazione.

10.4 Indicazione delle eventuali dotazioni condominiali

Esternamente sono presenti posti auto riservati al lotto in esame, disposti sul perimetro del fabbricato; questi posti auto non sono al momento associati ai singoli appartamenti. Nell'area antistante il fabbricato sono presenti altri posti auto scoperti, non appartenenti al singolo lotto ma in comune con gli altri lotti del comparto.

L'area circostante il fabbricato presenta una pavimentazione in porfido su tutti e quattro i lati; sul retro sono presenti le predisposizioni per l'installazione dei pannelli solari.



11) Stima del valore dell'immobile e dei relativi oneri

11.1 Criteri di stima utilizzati

11.1.1 Misurazione delle consistenze

Per la misurazione delle consistenze si fa riferimento ai dettami del *Codice Definitorio dei Termini, realizzato dall'Agenzia del Territorio in collaborazione con Tecnoborsa*. Si definisce *consistenza* l'insieme quantitativo che rappresenta la misura di un bene immobile, in relazione al segmento funzionale individuato; per ciascun segmento immobiliare sono definiti i relativi parametri tecnici di misura (volumetrica, superficiale etc.).

Nel caso in esame si utilizzano i seguenti concetti:

Fabbricati - Superficie commerciale (Superficie Convenzionale Vendibile):

Superficie che rappresenta nel caso di immobile avente destinazione residenziale, ovvero di immobili aventi destinazione diversa da quella abitativa (commerciale, direzionale, industriale, turistico), la somma:

- a) della superficie lorda comprensiva della superficie calpestabile, dei muri maestri e dei tramezzi; i muri interni ed esterni vengono computati per intero fino a 50 cm se esclusivi, mentre nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri se in comune;*
- b) delle superfici ponderate ad uso esclusivo di terrazze, balconi, patii e giardini;*
- c) delle quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte-sottotetto, box, corti esclusive, giardini ecc.).*

Il computo delle superfici inerenti la *Superficie Convenzionale Vendibile (S_{CV})* è stato effettuato adottando i seguenti criteri:

- a) 100% delle superfici calpestabili;*
- b) 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di 50 cm;*
- c) 50% della superficie dei box;*
- d) 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 mq.*
- e) 75% delle mansarde;*
- f) 35% dei sottotetti non abitabili (altezza minima di 1.50 m);*
- g) 80% dei soppalchi abitabili (altezza media minima di 2.40 m).*

Per il computo delle superfici scoperte, inoltre, sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- a) 25% dei balconi e delle terrazze scoperti (fino a 25 mq, l'eccedenza è calcolata al 10%);*
- b) 35% dei balconi e delle terrazze coperti e chiusi su tre lati (fino a 25 mq, l'eccedenza è calcolata al 10%);*
- c) 35% dei patii e dei porticati (fino a 25mq, l'eccedenza è calcolata al 10%);*
- d) 60% delle verande;*
- e) 25% del lastrico solare di proprietà ed uso esclusivo (fino a 25mq, l'eccedenza è calcolata al 10%);*
- f) 15% dei giardini di appartamento fino a 25 mq (fino a 25mq, l'eccedenza è calcolata al 5%);*
- g) 10% dei giardini di ville e villini (fino a 25mq, l'eccedenza è calcolata al 2%);*
- h) 10% dei lastricati.*



11.1.2 Calcolo delle consistenze

Nel caso in esame il calcolo delle consistenze fa riferimento alle superfici ricavate dagli elaborati grafici architettonici autorizzati, verificate con misurazioni in sito e confrontate con quanto indicato nelle visure e planimetrie catastali.

Si rimanda al *Capitolo 10* per l'individuazione delle *superfici convenzionali* relative a ciascun lotto di vendita.

11.1.3 Descrizione del criterio di stima adottato

Il metodo di stima adottato, per la determinazione dei valori di mercato dei beni immobili, è quello "*sintetico-comparativo*" che consiste in una valutazione logico-deduttiva complessiva delle caratteristiche del bene effettuata confrontando adeguati parametri tecnici ed economici determinati sulla base di buon senso, esperienza e adeguata conoscenza del mercato. Tali parametri devono possedere i seguenti caratteri:

- *Misurabilità: devono poter essere rappresentati con riferimento ad una unità di misura;*
- *Rilevabilità: sugli stessi è possibile agevolmente acquisire notizie ed informazioni;*
- *Proporzionalità: deve essere riconoscibile il possesso di sufficienti affinità quali-quantitative tra parametro di riferimento e bene da stimare per consentire attendibili raffronti.*

Tra i vari metodi di stima sintetica per gli immobili il metodo più diffuso è quello di *stima per valore unitario*, inteso come prezzo a metro quadrato (nel caso di terreni e fabbricati) o a ettaro (fondi agricoli).

L'aspetto economico preso in considerazione è quello del *più probabile valore di mercato*, cautelativamente assunto, ricercato mediante il criterio di stima per confronto diretto su base comparativa, mirando innanzitutto a determinare il valore ordinario dei beni in oggetto e cioè il più probabile valore di mercato degli immobili supposti in condizioni normali.

In un secondo momento del processo iterativo di stima, si sono apportate le aggiunte e/o detrazioni ritenute necessarie al fine di adeguare il valore normale dei beni immobili alle reali condizioni in cui gli stessi si vengono a trovare al momento della stima.

Per quanto sopra, ed in conformità al criterio adottato, si è proceduto ad eseguire un'accurata indagine di mercato nelle zone in cui sono ubicati gli immobili, al fine di reperire valori attendibili, realmente praticati nel corso di compravendite di beni aventi caratteristiche sia intrinseche che estrinseche simili a quelli in oggetto.

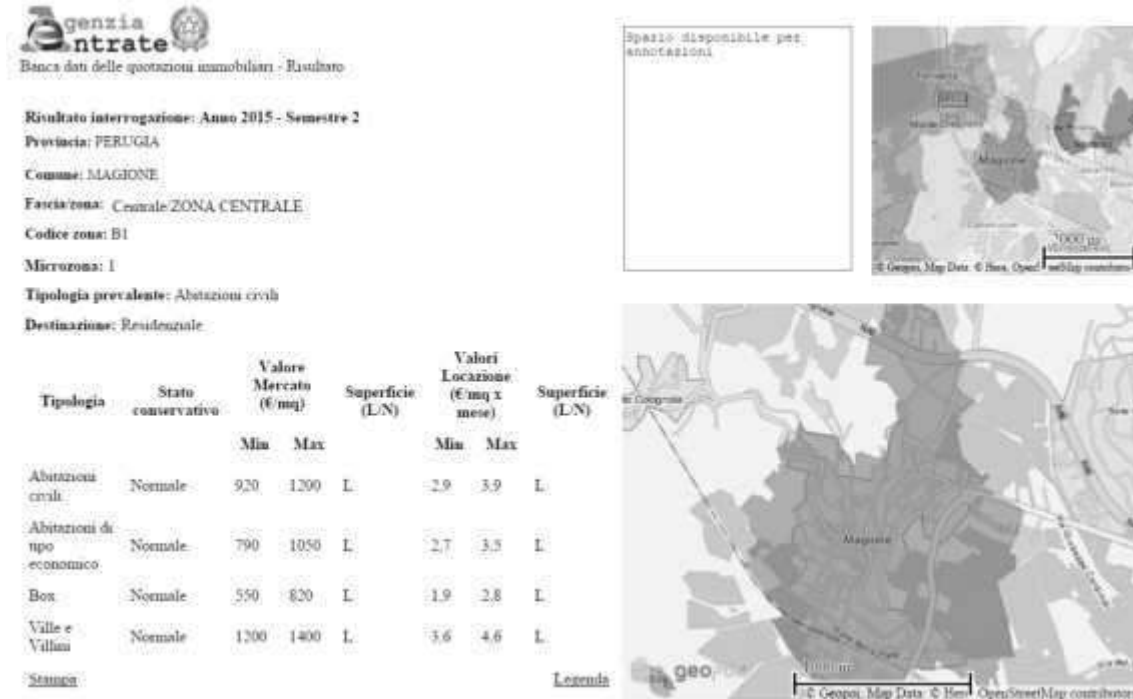
I valori unitari che saranno applicati derivano da un calcolo analitico desunto come media dei valori di mercato individuati.



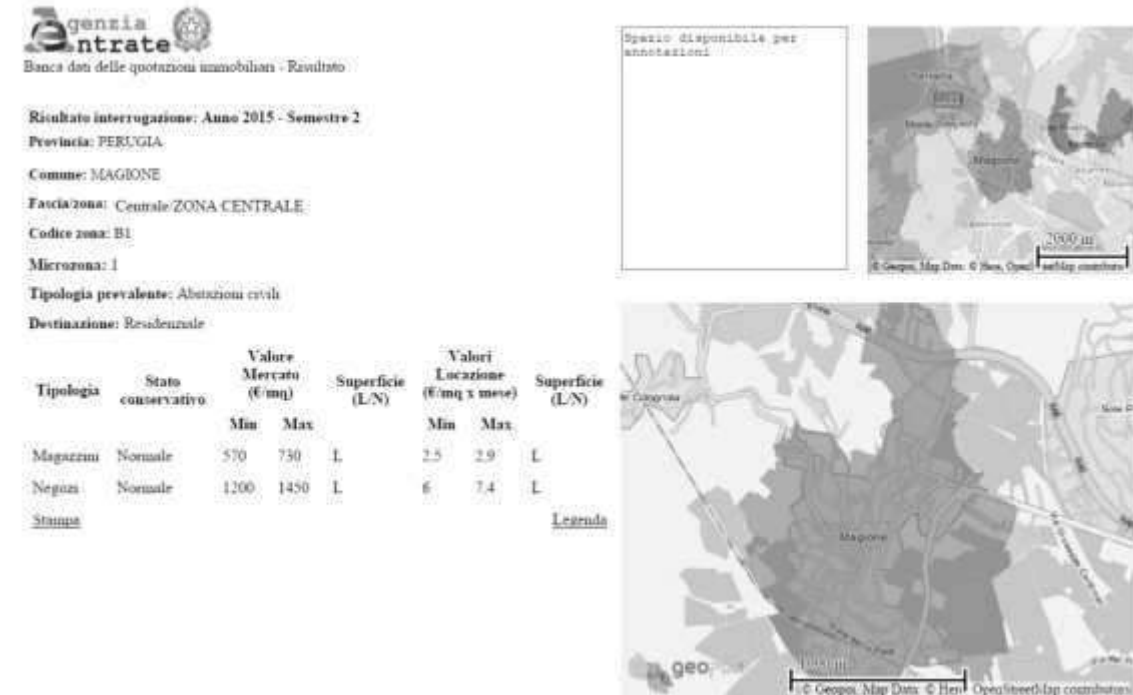
11.1.4 Fonti di informazione

Osservatorio Immobiliare dell'Agencia del Territorio di Perugia

Magione (PG) Zona B1 II Semestre 2015 - Residenziale



Magione (PG) Zona B1 II Semestre 2015 - Commerciale



Borsa Immobiliare dell'Umbria

Listino dei Prezzi degli Immobili accertati presso la Borsa Immobiliare IV Trimestre del 2015

MAGIONE		Nuovo		Ristrutturato		Abitabile		Da ristrutturare	
		min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €
ABITAZIONI	Centro storico	-	-	1.000	1.300	1.000	1.200	700	1.000
	Semiperiferia	1.000	1.500	900	1.200	900	1.100	700	900
	Periferia	900	1.300	900	1.200	900	1.100	700	900
	Zona agricola	900	1.200	900	1.100	900	1.100	700	800
		min/mq €				max/mq €			
NEGOZI	Centro storico	900				1.500			
	Semiperiferia	1.000				1.700			
	Periferia	900				1.400			
UFFICI	Centro storico	850				1.400			
	Semiperiferia	900				1.700			
	Periferia	800				1.200			
CAPANNONI	Artigianale	Nuovo		Agibile		Da ristrutturare			
		min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €		
	Industriale	400	500	300	400	300	350		
		min €				max €			
TERRENI EDIFICABILI		30/m ²				70/m ²			
TERRENI AGRICOLI		2.200/Ha				18.000/Ha			

Interviste a selezionati operatori immobiliari

Operatori immobiliari situati nel territorio di Magione

Sono stati ricavati i seguenti valori che tengono conto del particolare periodo di contingenza nel territorio di riferimento e ubicazione degli immobili:

Operatori Immobiliari nel territorio di Magione			
Destinazione	Stato di conservazione	Valore Unitario €/mq	
		MIN	MAX
Appartamenti	Nuovo	€ 1.200	€ 1.400
Negozi	Nuovo	€ 900	€ 1.100
Magazzini	Nuovo	€ 400	€ 500
Box auto/Garage	Nuovo	€ 600	€ 700



11.2 Tabelle di Raffronto del valore unitario di mercato degli immobili

COMUNE DI MAGIONE - Appartamenti			
Fonte	Stato di Conservazione	Valore Unitario €/mq	
		MIN	MAX
OMI - Agenzia del Territorio di Perugia	Normale	€ 750	€ 1.050
Borsa Immobiliare di Perugia	Nuovo	€ 1.000	€ 1.500
Operatori di zona	Normale	€ 1.200	€ 1.400
Valore Unitario Medio (€/mq)		€ 983	€ 1.317
Valore Unitario Adottato (€/mq)		€ 1.150	

COMUNE DI MAGIONE - Negozi			
Fonte	Stato di Conservazione	Valore Unitario €/mq	
		MIN	MAX
OMI - Agenzia del Territorio di Perugia	Normale	€ 1.200	€ 1.450
Borsa Immobiliare di Perugia	Nuovo	€ 1.000	€ 1.700
Operatori di zona	Normale	€ 900	€ 1.100
Valore Unitario Medio (€/mq)		€ 1.033	€ 1.417
Valore Unitario Adottato (€/mq)		€ 1.225	

11.3 Individuazione del valore di mercato degli immobili

Nelle tabelle riportate nel seguito si indicano per ciascun lotto di vendita la *superficie commerciale vendibile* Scv (mq), il *valore unitario adottato* (€/mq), il *valore di mercato* (€) ottenuto come prodotto del valore unitario per la superficie commerciale vendibile, i *millesimi* e il *valore di stima* (€) ottenuto.

Pur non essendo stato costituito il condominio per gli immobili in procedura, si è ritenuto opportuno introdurre i millesimi di proprietà, al fine di determinare un diverso valore di stima a ciascun lotto di vendita in funzione delle seguenti caratteristiche:

- *Coefficiente di destinazione*
- *Coefficiente di altezza vano*
- *Coefficiente di orientamento o esposizione*



- *Coefficiente di prospetto o veduta*
- *Coefficiente di luminosità*
- *Coefficiente di piano*
- *Presenza di ascensore*

Per il calcolo dei millesimi è stato utilizzato il metodo dei coefficienti di ragguaglio, che consiste nel determinare la superficie calpestabile di ciascuno dei vani che compongono le singole unità immobiliari e nel moltiplicare i valori ricavati per i coefficienti di ragguaglio stimati e prefissati, esprimenti le caratteristiche intrinseche proprie di ogni unità. Si ottengono, così, delle superfici virtuali che sommate tra di loro daranno la superficie totale virtuale dell'unità immobiliare. La quota millesimale relativa a ciascuna unità immobiliare si ricava quindi dal rapporto tra la superficie virtuale della singola unità e la somma di queste superfici relative a tutte le unità facenti parte dell'immobile.

Si rimanda all'**Allegato 8** "*Tabelle Millesimali degli Immobili siti nel Comune di Magione*".

Si tende a precisare che le suddette tabelle millesimali di proprietà sono da considerarsi valide solo in merito a quanto sopra illustrato, pertanto dovranno essere riformulate, al momento della costituzione dei condomini, per la ripartizione delle spese necessarie per il godimento delle parti comuni dell'edificio, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per tutto ciò che riguarderà i condomini stessi.

Ottenuto il valore di mercato di ciascun lotto di vendita, si è proceduto a determinare il valore di mercato dell'intero immobile come somma dei valori dei singoli lotti appartenenti allo stesso; successivamente, il valore di stima del singolo lotto è stato ricavato moltiplicando il rispettivo millesimo per il valore complessivo dell'intero immobile.

Per l'immobile situato nel Comune di Magione, che allo stato attuale necessita di un insieme di opere di completamento al fine di poter essere utilizzati, si è introdotto il *valore di stima ridotto* di ciascun lotto di vendita, determinato a partire dal valore di stima del lotto nel modo seguente:

- Immobile "B": il fabbricato necessita di opere di completamento, per un importo complessivo di circa € 100.000,00 (cfr. **Allegato 9** "*Computi Metrici*"); questo importo viene ripartito tra i lotti di vendita costituenti l'immobile sulla base dei millesimi di proprietà calcolati. Inoltre, si attribuiscono al lotto di vendita B.0 (negoziato a piano terra) i costi relativi ad alcune opere di finitura interne.

Si rimanda al paragrafo 11.4 per la descrizione analitica delle opere necessarie al completamento degli immobili e dei relativi costi.



Immobile "B" – Foglio 30 P.IIa 2685 Comune di Magione

Lotto B.0 Foglio 30 P.IIa 2685 sub. 13-3 Comune di Magione								
Unità Immobiliare (-)	Destinazione d'uso (-)	Superficie Commerciale Vendibile (Scv) (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore di mercato (€)	Valore di mercato del Lotto di vendita (€)	Millesimi di proprietà (-)	Valore di stima del Lotto di vendita (€)	Valore di stima RIDOTTO del Lotto di vendita (€)
1	Negozio	144,53	€ 1.225,00	€ 177.049,25	€ 214.142,25	197,19	€ 204.138,45	€ 224.107,58
2	Fondo	30,28		€ 37.093,00				

Lotto B.1 Foglio 30 P.IIa 2685 sub. 16-12 Comune di Magione								
Unità Immobiliare (-)	Destinazione d'uso (-)	Superficie Commerciale Vendibile (Scv) (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore di mercato (€)	Valore di mercato del Lotto di vendita (€)	Millesimi di proprietà (-)	Valore di stima del Lotto di vendita (€)	Valore di stima del Lotto di vendita (€)
1	Abitazione	65,17	€ 1.150,00	€ 74.945,50	€ 86.836,50	79,24	€ 82.026,62	€ 89.950,13
2	Box auto	10,34		€ 11.891,00				

Lotto B.2 Foglio 30 P.IIa 2685 sub. 15-11 Comune di Magione								
Unità Immobiliare (-)	Destinazione d'uso (-)	Superficie Commerciale Vendibile (Scv) (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore di mercato (€)	Valore di mercato del Lotto di vendita (€)	Millesimi di proprietà (-)	Valore di stima del Lotto di vendita (€)	Valore di stima del Lotto di vendita (€)
1	Abitazione	69,61	€ 1.150,00	€ 80.051,50	€ 95.645,50	93,83	€ 97.132,86	€ 106.515,58
2	Box auto	13,56		€ 15.594,00				

Lotto B.3 Foglio 30 P.IIa 2685 sub. 14-8 Comune di Magione								
Unità Immobiliare (-)	Destinazione d'uso (-)	Superficie Commerciale Vendibile (Scv) (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore di mercato (€)	Valore di mercato del Lotto di vendita (€)	Millesimi di proprietà (-)	Valore di stima del Lotto di vendita (€)	Valore di stima del Lotto di vendita (€)
1	Abitazione	67,94	€ 1.150,00	€ 78.131,00	€ 91.034,00	90,45	€ 93.637,27	€ 102.682,33
2	Box auto	11,22		€ 12.903,00				

Lotto B.4 Foglio 30 P.IIa 2685 sub. 19-10 Comune di Magione								
Unità Immobiliare (-)	Destinazione d'uso (-)	Superficie Commerciale Vendibile (Scv) (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore di mercato (€)	Valore di mercato del Lotto di vendita (€)	Millesimi di proprietà (-)	Valore di stima del Lotto di vendita (€)	Valore di stima del Lotto di vendita (€)
1	Abitazione	65,17	€ 1.150,00	€ 74.945,50	€ 87.101,00	81,44	€ 84.310,12	€ 92.454,21
2	Box auto	10,57		€ 12.155,50				



Lotto B.5 Foglio 30 P.IIa 2685 sub. 18-9 Comune di Magione								
Unità Immobiliare (-)	Destinazione d'uso (-)	Superficie Commerciale Vendibile (Scv) (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore di mercato (€)	Valore di mercato del Lotto di vendita (€)	Millesimi di proprietà (-)	Valore di stima del Lotto di vendita (€)	Valore di stima del Lotto di vendita (€)
1	Abitazione	69,61	€ 1.150,00	€ 80.051,50	€ 91.850,50	96,58	€ 99.978,91	€ 109.636,55
2	Box auto	10,26		€ 11.799,00				

Lotto B.6 Foglio 30 P.IIa 2685 sub. 17-6 Comune di Magione								
Unità Immobiliare (-)	Destinazione d'uso (-)	Superficie Commerciale Vendibile (Scv) (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore di mercato (€)	Valore di mercato del Lotto di vendita (€)	Millesimi di proprietà (-)	Valore di stima del Lotto di vendita (€)	Valore di stima del Lotto di vendita (€)
1	Abitazione	67,94	€ 1.150,00	€ 78.131,00	€ 91.712,50	93,21	€ 96.488,78	€ 105.809,29
2	Box auto	11,81		€ 13.581,50				

Lotto B.7 Foglio 30 P.IIa 2685 sub. 20-7 Comune di Magione								
Unità Immobiliare (-)	Destinazione d'uso (-)	Superficie Commerciale Vendibile (Scv) (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore di mercato (€)	Valore di mercato del Lotto di vendita (€)	Millesimi di proprietà (-)	Valore di stima del Lotto di vendita (€)	Valore di stima del Lotto di vendita (€)
1	Abitazione	69,20	€ 1.150,00	€ 79.580,00	€ 93.920,50	93,21	€ 96.488,78	€ 105.809,29
2	Box auto	12,47		€ 14.340,50				

Lotto B.8 Foglio 30 P.IIa 2685 sub. 21-5 Comune di Magione								
Unità Immobiliare (-)	Destinazione d'uso (-)	Superficie Commerciale Vendibile (Scv) (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore di mercato (€)	Valore di mercato del Lotto di vendita (€)	Millesimi di proprietà (-)	Valore di stima del Lotto di vendita (€)	Valore di stima del Lotto di vendita (€)
1	Abitazione	67,09	€ 1.150,00	€ 77.153,50	€ 91.022,50	92,51	€ 95.770,74	€ 105.021,88
2	Box auto	12,06		€ 13.869,00				

Lotto B.9 Foglio 30 P.IIa 2685 sub. 22-4 Comune di Magione								
Unità Immobiliare (-)	Unità Immobiliare (-)	Superficie Commerciale Vendibile (Scv) (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore di mercato (€)	Valore di mercato del Lotto di vendita (€)	Millesimi di proprietà (-)	Valore di stima del Lotto di vendita (€)	Valore di stima del Lotto di vendita (€)
1	Abitazione	66,43	€ 1.150,00	€ 76.394,50	€ 91.965,50	82,36	€ 85.258,24	€ 93.493,92
2	Box auto	13,54		€ 15.571,00				

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE "B"					€ 1.035.230,75	1000	€ 1.035.230,75	€ 1.135.480,75
--	--	--	--	--	-----------------------	-------------	-----------------------	-----------------------



11.4 Adeguamenti e correzioni di stima

11.4.1 Regolarità amministrativa

Si è proceduto a verificare la regolarità amministrativa per gli immobili oggetto di stima, in termini di regolarità urbanistico-edilizia e catastale; si rimanda al *Capitolo 8* per la descrizione delle difformità riscontrate e per l'indicazione degli oneri relativi all'eliminazione delle stesse.

11.4.2 Stato d'uso e manutenzione

Si rimanda al *Capitolo 10* per la descrizione dello stato d'uso e di manutenzione degli immobili riscontrato in sede di sopralluogo.

Opere di completamento

Immobile "B": completamento posa in opera delle porte interne del piano terra; completamento degli impianti con installazione pannelli solari, videocitofoni, macchina ascensore, conformità impianti, allaccio impianti e relative spese tecniche.

Costo delle lavorazioni da eseguire, stimato in circa € **100.250,00**.

11.4.3 Stato di possesso

Si rimanda al *Capitolo 4* per la descrizione dello stato di possesso attuale degli immobili.

Per i lotti di vendita risultati liberi allo stato attuale non sussistono oneri legati allo stato di possesso; per i lotti occupati sulla base di preliminari di vendita, non essendo stati trascritti nei termini previsti dalla legge, non si prevedono nelle correzioni di stima eventuali spese legate alla risoluzione dei suddetti contratti.

11.4.4 Vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura

Tra i vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura rientrano quelli relativi alle cause in corso nei confronti dell'esecutato da parte di creditori non intervenuti nella presente procedura.

Altre cause in corso

La sottoscritta è venuta a conoscenza dell'esistenza di cause civili nei confronti dell'esecutato promosse da alcuni occupanti degli immobili.

Ad oggi non sono state emesse sentenze e quindi non si dispone degli strumenti per una valutazione analitica dell'incidenza di eventuali oneri sulla presente procedura.

11.4.5 Assenza di garanzia per vizi occulti

I beni vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, a corpo e non a misura ed in assenza di garanzia per vizi occulti.



11.4.6 Spese condominiali insolute

Non risulta al momento costituito il condominio, quindi non esistono spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.

11.4.7 Spese per bonifica da eventuali rifiuti tossici e nocivi

In sede di sopralluogo non è stata riscontrata la presenza di rifiuti tossici e nocivi, quindi non risultano necessari interventi di bonifica.

11.4.8 Altri oneri o pesi eliminabili dalla procedura

Dall'esame del fascicolo agli atti sono emersi interventi nella presente procedura da parte di ulteriori creditori, intervenuti al fine di veder soddisfatto il proprio credito nei confronti dell'esecutato.

Sulla base degli strumenti a disposizione, la sottoscritta ha potuto provvedere alla valutazione analitica degli oneri nei riguardi di alcuni creditori intervenuti; per altri, non potendo stimare con esattezza gli importi dovuti (il credito dei vari interventi, infatti, non necessariamente è relativo ai soli immobili in procedura), si è proceduto ad un'elencazione dei crediti esistenti, al fine di considerarli nella distribuzione delle somme ricavate dall'esecuzione. Tali oneri dovranno contemplare, oltre alle somme dovute, anche gli interessi, le spese e le successive competenze.

Oneri insoluti nei confronti del [REDACTED]

Si è ritenuto opportuno procedere a richiesta ufficiale al [REDACTED] circa eventuali oneri urbanistici insoluti relativamente al fabbricato individuato come Intervento 4 (immobile B) del Comparto "C11" (*Allegato n.1 – Comunicazioni*).

In risposta a tale nota, il [REDACTED] nella persona del [REDACTED] in qualità di [REDACTED], ha trasmesso alla sottoscritta nota con elencazione della situazione debitoria della [REDACTED] nei confronti del [REDACTED] (*Allegato n.1 – Comunicazioni*).

In particolare la situazione debitoria è risultata essere la seguente:

Intervento 4

Pratica Edilizia n. P/07/213 → Totale di € **30.993,40**

€ 18.614,50 (costo di costruzione comprensivo delle sanzioni di legge)

€ 12.378,90 (onere per opere di urbanizzazione secondaria comprensivo delle sanzioni di legge)

Inoltre, a seguito di confronto telefonico tra la sottoscritta e il sopra citato [REDACTED] è emersa l'esistenza di un Decreto Ingiuntivo relativo ai suddetti oneri insoluti; quindi, avendo ricevuto dal [REDACTED] indicazioni circa il legale difensore del [REDACTED] e avendone avuto il riferimento telefonico, la sottoscritta ha provveduto a contattare l'Avv. [REDACTED] e, a seguito del confronto telefonico con lo stesso, ha ricevuto tramite email copia del Ricorso per



Decreto Ingiuntivo al Tribunale Amministrativo Regionale dell'Umbria (*Allegato n.1 – Comunicazioni*).

Oneri insoluti nei confronti del [REDACTED]

Si è ritenuto opportuno accertare la situazione debitoria della [REDACTED] a. nei confronti del [REDACTED] previa richiesta ufficiale tramite posta elettronica certificata all' [REDACTED] (*Allegato n.1 – Comunicazioni*).

In data 12/03/2016 è stata ricevuta, tramite PEC, la risposta [REDACTED] alla suddetta richiesta, ricevendo in allegato i seguenti documenti:

- *Bilancio ordinario 2014;*
- *Scheda contabile 2015;*
- *Riepilogo della situazione debitoria della [REDACTED] con suddivisione in lotti.*

Si rimanda all'*Allegato n.1 – Comunicazioni* contenente i suddetti documenti, dall'esame dei quali è emerso quanto segue:

SITUAZIONE DEBITORIA DEL [REDACTED] RIPARTITA TRA I VARI LOTTI IN PROPRIETA'

PARTITARIO Cassa da credito	LOTTO	MILLESIMI	Importo SAL da pagare al 31-12-2014	Importi da rimborsare anticipati dai consorzati	Importo da rimborsare per opere eseguite da Soci sui propri lotti	TOTALE DEBITO DI COMPETENZA DEL CENTRO IMMOBILIARE per ciascun lotto	Importo opere ancora da eseguire di esclusiva competenza del lotto 9 per poter completare i	
8	[REDACTED]	Lotto 9	124/1000	€ 84.876,87	€ 13.507,09	€ 4.389,96	€ 82.773,72	€ 16.055,96
13	[REDACTED]	Lotto 4	28/1000	€ 8.730,28	€ 2.832,13	€ 920,48	€ 12.482,89	
10	[REDACTED]	Lotto 3	88/1000	€ 22.198,20	€ 7.189,26	€ 2.336,89	€ 31.724,05	
11	[REDACTED]	Lotto 5	68/1000	€ 23.252,39	€ 7.407,11	€ 2.407,40	€ 33.066,90	
TOTALI			€ 119.057,34	€ 30.936,59	€ 10.054,42	€ 160.547,85	€ 16.055,96	

Ulteriori creditori intervenuti nella procedura

- Deposito Intervento di [REDACTED] per un credito di € 5.995,29 in data 01/10/2013;
- Deposito Intervento di [REDACTED] per un credito di € 241.592,125 in data 17/03/2014;
- Deposito Intervento di [REDACTED] per un credito di € 164.477,766 in data 22/04/2014;
- Deposito Intervento di [REDACTED] per un credito di € 29.196,891 in data 28/11/2014;
- Deposito Intervento di [REDACTED] per un credito di € 29.580,26 in data 28/11/2014;
- Deposito Intervento di [REDACTED] per un credito di € 21.390,26 in data 10/12/2015;
- Deposito Intervento di [REDACTED] per un credito di € 84.823,688 in data 01/03/2016;
- Deposito Intervento di [REDACTED] per un credito di € 571.928,25 in data 03/03/2016;
- Deposito Intervento di [REDACTED] PA per un credito di € 890.541,875 in data 14/03/2016;
- Deposito Intervento di [REDACTED] per un credito di € 1.726.382,625 in data 04/04/2016;
- Deposito Intervento di [REDACTED] O per un credito di € 42.120 in data 03/05/2016;
- Deposito Intervento di [REDACTED] per un credito di € 34.142,84 in data 05/05/2016;
- Deposito Intervento di [REDACTED] per un credito di € 115.500,00 in data 12/05/2016;
- Deposito Intervento di [REDACTED] per un credito di € 175.500,00 in data 12/05/2016.



11.5 Riepilogo degli adeguamenti e delle correzioni di stima

Per una maggiore semplicità di lettura degli importi relativi ai vari adeguamenti ed oneri gravanti sui lotti di vendita, è stato redatto il seguente prospetto riepilogativo per l'immobile oggetto di stima.

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA - Immobile "B" (Comune di Magione)	
Opere abusive da sanare	
Opere abusive da sanare Piano Interrato	€ 4.000,00
Opere abusive da sanare Ripristino altezza interrato	€ 80.000,00
Opere abusive da sanare Piano Sottotetto	€ 150.000,00
Oneri insoluti	
Oneri insoluti Comune di Magione	€ 30.993,40
Oneri insoluto Consorzio "C11"	€ 12.482,89
Somme dovute ad altri creditori intervenuti (*)	-
Sanzioni per opere abusive	
Sanzione ai sensi dell'art. 154 comma 4 della L.R.1/2015	€ 4.000,00
Sanzione ai sensi dell'art. 167 del D.Lgs. n.42/2004 e D.M. 26/09/1997 (**)	€ 258,23
Oneri per regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale	
Accertamento di conformità edilizia (art. 154 L.R 1/2015)	€ 2.769,60
Accertamento di conformità paesaggistica (art. 167 D.Lgs. 42/2004)	€ 2.769,60
Rilascio del certificato di agibilità	€ 1.800,80
Aggiornamento dell'accatastamento (**)	€ 50,00
Pratica accatastamento	€ 2.537,60
Progetto e realizzazione linea vita (L.R. n.16 del 17/09/2013)	€ 3.806,40
Variante strutturale Regione	€ 1.800,80
Collaudo statico	€ 848,40
Coordinatore della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione dei lavori	€ 1.268,80
Direzione dei lavori	€ 1.800,80

(*) Importi al momento non stimabili con esattezza gli importi dovuti ma comunque da considerare.

(**) Importi da considerare per ogni unità immobiliare dell'immobile.



11.6 Formulazione delle ipotesi di vendita

In risposta al punto 11 del quesito del giudice dell'esecuzione, si è proceduto a formulare due diverse ipotesi di vendita:

Ipotesi 1: gli oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale sono assunti dalla procedura, pertanto il valore di vendita di ciascun lotto corrisponde al valore di stima (considerando il bene già regolarizzato).

Ipotesi 2: gli oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale sono lasciati interamente a carico dell'acquirente, pertanto il valore di vendita di ciascun lotto corrisponde al valore di stima non corretto (valore del bene regolarizzato) al quale vanno sottratti gli oneri di regolarizzazione a carico dell'acquirente.

Le correzioni di stima sono ricavate ripartendo l'importo totale degli oneri relativi all'intero immobile tra i singoli lotti di vendita appartenenti allo stesso, in funzione dei millesimi di proprietà.



IMMOBILE "B" – Foglio 30 Particella 2685

Lotto B.0							
Foglio 30 P.IIa 2685 sub. 13-3 Comune di Magione							
U.I. (-)	Destinazione d'uso (-)	Superficie Commerciale Vendibile (Scv) (mq)	Millesimi di proprietà (-)	VALORE DI STIMA RIDOTTO DEL LOTTO DI VENDITA (€)	CORREZIONE del valore di stima per oneri di regolarizzazione (€)	IPOTESI 1 Oneri assunti dalla procedura VALORE DEL LOTTO DI VENDITA (€)	IPOTESI 2 Oneri a carico dell'acquirente VALORE DEL LOTTO DI VENDITA (€)
1	Negozio	144,53	197,19	€ 224.107,58	€ 59.688,96	€ 224.000,00	€ 164.500,00
2	Fondo	30,28					

Lotto B.1							
Foglio 30 P.IIa 2685 sub. 16-12 Comune di Magione							
Unità Immobiliare (-)	Destinazione d'uso (-)	Superficie Commerciale Vendibile (Scv) (mq)	Millesimi di proprietà (-)	Valore di stima del Lotto di vendita (€)	CORREZIONE del valore di stima per oneri di regolarizzazione (€)	IPOTESI 1 Oneri assunti dalla procedura VALORE DEL LOTTO DI VENDITA (€)	IPOTESI 2 Oneri a carico dell'acquirente VALORE DEL LOTTO DI VENDITA (€)
1	Abitazione	65,17	79,24	€ 89.950,13	€ 24.198,42	€ 90.000,00	€ 66.000,00
2	Box auto	10,34					

Lotto B.2							
Foglio 30 P.IIa 2685 sub. 15-11 Comune di Magione							
Unità Immobiliare (-)	Destinazione d'uso (-)	Superficie Commerciale Vendibile (Scv) (mq)	Millesimi di proprietà (-)	Valore di stima del Lotto di vendita (€)	CORREZIONE del valore di stima per oneri di regolarizzazione (€)	IPOTESI 1 Oneri assunti dalla procedura VALORE DEL LOTTO DI VENDITA (€)	IPOTESI 2 Oneri a carico dell'acquirente VALORE DEL LOTTO DI VENDITA (€)
1	Abitazione	69,61	93,83	€ 106.515,58	€ 28.588,89	€ 106.500,00	€ 78.000,00
2	Box auto	13,56					

Lotto B.3							
Foglio 30 P.IIa 2685 sub. 14-8 Comune di Magione							
Unità Immobiliare (-)	Destinazione d'uso (-)	Superficie Commerciale Vendibile (Scv) (mq)	Millesimi di proprietà (-)	Valore di stima del Lotto di vendita (€)	CORREZIONE del valore di stima per oneri di regolarizzazione (€)	IPOTESI 1 Oneri assunti dalla procedura VALORE DEL LOTTO DI VENDITA (€)	IPOTESI 2 Oneri a carico dell'acquirente VALORE DEL LOTTO DI VENDITA (€)
1	Abitazione	67,94	90,45	€ 102.682,33	€ 27.572,93	€ 102.500,00	€ 75.000,00
2	Box auto	11,22					

Lotto B.4							
Foglio 30 P.IIa 2685 sub. 19-10 Comune di Magione							
Unità Immobiliare (-)	Destinazione d'uso (-)	Superficie Commerciale Vendibile (Scv) (mq)	Millesimi di proprietà (-)	Valore di stima del Lotto di vendita (€)	CORREZIONE del valore di stima per oneri di regolarizzazione (€)	IPOTESI 1 Oneri assunti dalla procedura VALORE DEL LOTTO DI VENDITA (€)	IPOTESI 2 Oneri a carico dell'acquirente VALORE DEL LOTTO DI VENDITA (€)
1	Abitazione	65,17	81,44	€ 92.454,21	€ 24.862,09	€ 92.500,00	€ 67.500,00
2	Box auto	10,57					



Lotto B.5 Foglio 30 P.IIa 2685 sub. 18-9 Comune di Magione							
Unità Immobiliare (-)	Destinazione d'uso (-)	Superficie Commerciale Vendibile (Scv) (mq)	Millesimi di proprietà (-)	Valore di stima del Lotto di vendita (€)	CORREZIONE del valore di stima per oneri di regolarizzazione (€)	IPOTESI 1 Oneri assunti dalla procedura VALORE DEL LOTTO DI VENDITA (€)	IPOTESI 2 Oneri a carico dell'acquirente VALORE DEL LOTTO DI VENDITA (€)
1	Abitazione	69,61	96,58	€ 109.636,55	€ 29.416,06	€ 109.500,00	€ 80.000,00
2	Box auto	10,26					

Lotto B.6 Foglio 30 P.IIa 2685 sub. 17-6 Comune di Magione							
Unità Immobiliare (-)	Destinazione d'uso (-)	Superficie Commerciale Vendibile (Scv) (mq)	Millesimi di proprietà (-)	Valore di stima del Lotto di vendita (€)	CORREZIONE del valore di stima per oneri di regolarizzazione (€)	IPOTESI 1 Oneri assunti dalla procedura VALORE DEL LOTTO DI VENDITA (€)	IPOTESI 2 Oneri a carico dell'acquirente VALORE DEL LOTTO DI VENDITA (€)
1	Abitazione	67,94	93,21	€ 105.809,29	€ 28.401,69	€ 106.000,00	€ 77.500,00
2	Box auto	11,81					

Lotto B.7 Foglio 30 P.IIa 2685 sub. 20-7 Comune di Magione							
Unità Immobiliare (-)	Destinazione d'uso (-)	Superficie Commerciale Vendibile (Scv) (mq)	Millesimi di proprietà (-)	Valore di stima del Lotto di vendita (€)	CORREZIONE del valore di stima per oneri di regolarizzazione (€)	IPOTESI 1 Oneri assunti dalla procedura VALORE DEL LOTTO DI VENDITA (€)	IPOTESI 2 Oneri a carico dell'acquirente VALORE DEL LOTTO DI VENDITA (€)
1	Abitazione	69,20	93,21	€ 105.809,29	€ 28.401,69	€ 106.000,00	€ 77.500,00
2	Box auto	12,47					

Lotto B.8 Foglio 30 P.IIa 2685 sub. 21-5 Comune di Magione							
Unità Immobiliare (-)	Destinazione d'uso (-)	Superficie Commerciale Vendibile (Scv) (mq)	Millesimi di proprietà (-)	Valore di stima del Lotto di vendita (€)	CORREZIONE del valore di stima per oneri di regolarizzazione (€)	IPOTESI 1 Oneri assunti dalla procedura VALORE DEL LOTTO DI VENDITA (€)	IPOTESI 2 Oneri a carico dell'acquirente VALORE DEL LOTTO DI VENDITA (€)
1	Abitazione	67,09	92,51	€ 105.021,88	€ 28.193,00	€ 105.000,00	€ 77.000,00
2	Box auto	12,06					

Lotto B.9 Foglio 30 P.IIa 2685 sub. 22-4 Comune di Magione							
Unità Immobiliare (-)	Unità Immobiliare (-)	Superficie Commerciale Vendibile (Scv) (mq)	Millesimi di proprietà (-)	Valore di stima del Lotto di vendita (€)	CORREZIONE del valore di stima per oneri di regolarizzazione (€)	IPOTESI 1 Oneri assunti dalla procedura VALORE DEL LOTTO DI VENDITA (€)	IPOTESI 2 Oneri a carico dell'acquirente VALORE DEL LOTTO DI VENDITA (€)
1	Abitazione	66,43	82,36	€ 93.493,92	€ 25.137,65	€ 93.500,00	€ 68.500,00
2	Box auto	13,54					

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE "B"	1000	€ 1.135.480,75	€ 304.461,39	€ 1.135.500,00	€ 831.500,00
--	-------------	-----------------------	---------------------	-----------------------	---------------------



12) Identificazione di eventuali comproprietari

Gli immobili oggetto di stima sono stati pignorati per intero, cioè per l'intera proprietà dell'esecutato [REDACTED] (proprietà per 1/1).

13) Allegati alla relazione di stima

Fanno seguito gli allegati richiesti nel quesito formulato dal giudice dell'esecuzione.

