



FERRACCI URSINI GEOMETRI
STUDIO TECNICO ASSOCIATO

VIA RAFFAELLO
06081 ASSISI (PG)
E-MAIL: INFO@FERRACCIURSINIGEOMETRI.IT
WWW.FERRACCIURSINIGEOMETRI.IT
TEL. 075.6971711

FERRACCI ALESSANDRO

GEOMETRA

Via Raffaello – 06081 Assisi fraz. S.M. Degli Angeli (PG)

Tel. 075/6971711 – e-mail: info@ferracciursinigeometri.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI PERUGIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

All'Ill.mo Giudice **Dott. Sara Fioroni**

Della **Procedura n. 234/2024 R.G. Es. Imm.**

promossa da:

<<omissis>>

(<<omissis>>)

contro

<<omissis>> e <<omissis>>

Udienza: 15/07/2025

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Con propria ordinanza il Giudice dell'esecuzione **Dott. Sara Fioroni**,
nominava Consulente Tecnico d'Ufficio, nel procedimento sopra richiamato,
il sottoscritto **Geom. Alessandro Ferracci**, libero professionista con studio in



Via Raffaello snc – 06081 Assisi (PG), iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Perugia al n. 5425 ed all'albo dei C.T.U. del Tribunale di Perugia al n. 224. In data 20/09/2024, il sottoscritto accettava l'incarico prestando giuramento di rito, con l'incombenza di rispondere al seguente quesito:

“1) Provveda l'esperto prima di ogni altra attività, a controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c., con la collaborazione del custode ai sensi dell'art. 559, comma 3, c.p.c., nonché la completezza degli avvisi ex artt. 498, comma 2, c.p.c., e 599, comma 2, c.p.c., segnalando immediatamente (senza attendere, quindi, la scadenza del termine per il deposito della relazione) al Giudice quelli mancanti o inadeguati;

2) qualora l'esperto abbia verificato che la suddetta documentazione è completa ed idonea, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, comunichi alle parti a mezzo posta, e-mail o pec, l'inizio delle operazioni peritali, da intraprendersi entro 30 giorni dal conferimento dell'incarico;

3) provveda quindi:

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

- ad una sommaria elencazione e descrizione sintetica dei beni, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via,



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

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

- ad individuare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato dall'esecutato o da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento e alla data di scadenza per l'eventuale disdetta, ovvero alla sussistenza di eventuali controversie pendenti e all'eventuale data di rilascio fissata; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso;

- ad individuare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene distinguendo tra quelli che resteranno a carico dell'acquirente (ad es. domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, pesi o limitazioni d'uso - oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione-, vincoli derivati da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, vincoli connessi con il carattere storico-



artistico) e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura ovvero risulteranno non opponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, difformità urbanistico – edilizie, difformità catastali);

- a fornire altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

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

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

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

d. eventuali cause in corso;

- ad individuare i precedenti proprietari nel ventennio elencando ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile prodotta dal creditore precedente;

- alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di esistenza di opere abusive, della possibilità di sanatoria ai sensi delle Leggi nn. 47/85 e 724/94 e dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa, che potranno essere considerati nella stima del prezzo; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali



obblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto , della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti; Tutti i costi ipotizzabili per la regolarizzazione urbanistica, edilizia o catastale saranno quindi indicati dal perito e considerati ai fini della stima;

- ad esprimere il proprio motivato parere sulla opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e, in caso affermativo, procedere alla formazione di uno o più lotti (preferibilmente il minor numero possibile, in modo da contenere costi ed operazioni) identificando i nuovi confini. Nel caso in cui la formazione di più lotti comporti attività necessarie per il frazionamento, il perito indicherà comunque nella perizia il valore di un lotto comprensivo degli immobili non frazionati, nel caso chiedendo autorizzazione al G.E. di procedere ad effettuare il frazionamento necessario per formare più lotti ed allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

- a descrivere analiticamente ciascuno dei beni compresi nel lotto [un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL" (appartamento, capannone ecc.) con riferimento alla lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima" di cui sub 2)]; ad indicare la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ad indicare in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione



della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; ad indicare nei medesimi paragrafi altresì le caratteristiche strutturali del bene e le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi, tramezzature interne, pavimentazione, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico etc..) precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; ad indicare altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.);

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

- a fornire le eventuali informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

- ad accertare, con adeguata motivazione, il valore di mercato dell'immobile con indicazione del criterio di stima utilizzato, anche in relazione ad eventuale incidenza sul valore dello stesso della condizioni di regolarità (o meno) amministrativa, e di stato libero o meno esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da



eventuali rifiuti anche tossici o nocivi; altri oneri o pesi; e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico-catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente; Consideri, a tal fine, anche la assenza di garanzia per vizi a tutela dell'acquirente; dovrà essere indicato il valore di ciascun cespite, anche in caso siano compresi nello stesso lotto;

- ad identificare, nel caso di pignoramento di quota indivisa, i comproprietari e a valutare la sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e ad esprimere il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura; a predisporre; qualora ritenga il bene non comodamente divisibile, provveda ad indicare i rispettivi titoli di provenienza di tutti i comproprietari e le trascrizioni ed iscrizioni a loro carico nel ventennio antecedente, anche eventualmente predisponendo una bozza di ordinanza di divisione secondo il modello reperibile in Cancelleria;

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



- a procedere ad accesso forzoso, autorizzandolo sin da ora, con ausilio della Forza Pubblica ed di un fabbro, nel caso in cui il debitore e/o gli occupanti siano irreperibili o non collaborino, ai fini del sopralluogo, dopo l'invio di almeno una raccomandata con ricevuta di ritorno, previa comunicazione al G.E., della intenzione di procedere all'accesso forzoso;

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

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

Nella suddetta ordinanza il Giudice ha disposto che il C.T.U. depositasse il proprio elaborato peritale almeno 30 (trenta) giorni prima dell'udienza fissata



per il giorno 15/07/2025.

Accettato l'incarico in data 20/09/2024, io sottoscritto procedo all'analisi della documentazione contenuta nel fascicolo d'ufficio verificandone la completezza ed individuando i beni da valutare evadendo contestualmente il primo punto del quesito. Successivamente lo scrivente ha iniziato ad effettuare le ricerche presso i vari uffici (Agenzia Entrate, Comune di Magione, ecc.) della documentazione tecnica ed amministrativa allegata alla presente relazione. Di seguito si riportano brevemente le operazioni peritali effettuate in ordine cronologico.

In data 17/10/2024, il sottoscritto si recava presso l'immobile oggetto dell'esecuzione per l'inizio delle operazioni peritali, comunicato con raccomandata a/r e pec in data 01/10/2024. Arrivato sul posto mi incontro con l'incaricato dell'IVG ed a seguito ci accingevamo a suonare il campanello. Risponde l'esecutata Sig.ra <<omissis>> che ci apre il portone di accesso al condominio indicandoci di raggiungerla al piano secondo; una volta arrivati al piano veniamo accolti dalla Sig.ra <<omissis>> (debitrice) ed il <<omissis>> (minorenne) che ci invitano ad entrare. In tale occasione il sottoscritto ha provveduto al rilievo metrico del bene oggetto di stima, ad un attento esame delle caratteristiche e delle consistenze, nonché ad un'esaustiva raccolta fotografica.

In data 28/10/2024, il sottoscritto ha ricevuto (tramite e-mail dal Comune di Magione) copia della documentazione urbanistica dell'immobile.

Alla luce delle indagini svolte, delle informazioni assunte, dalla documentazione contenuta in atti e di quanto visto ed accertato, il sottoscritto C.T.U. è in grado di espletare l'incarico ricevuto dall'ill.mo Giudice



dell'Esecuzione rispondendo ai quesiti posti, come segue:

1 – INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Individuazione dei beni secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari

Dall'esame dell'atto di pignoramento notificato e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia il <<omissis>> al n. <<omissis>> del Registro Particolare e al n. <<omissis>> del Registro Generale a favore di “<<omissis>>” con sede in <<omissis>> (<<omissis>>) c.f. <<omissis>> l'immobile pignorato risulta essere così individuato:

A) Unità immobiliare di civile abitazione a secondo ubicati in Via Giuseppe di Vittorio n. 29 – Magione (PG)

- diritti 1/2 proprietà in regime di comunione dei beni con <<omissis>> spettanti a <<omissis>> nata in <<omissis>> (<<omissis>>) il <<omissis>> – codice fiscale <<omissis>>;

- diritti 1/2 proprietà in regime di comunione dei beni con <<omissis>> spettanti a <<omissis>> nato in <<omissis>> il <<omissis>> – codice fiscale <<omissis>>.

Unità immobiliare ad uso abitativo ed accessorio alla residenza posta ai piani terra e secondo, facente parte di un edificio condominiale di maggior consistenza, disposto complessivamente su quattro livelli fuori terra, realizzato con struttura portante in muratura, fondellature in laterizio, con prospetti rifiniti con mattoncino faccia-vista ed una piccola parte (zona di ingresso) con intonaco tinteggiato di colore giallo, rifinita con materiali di buon livello e così composta:

L'immobile sopra descritto è censito catastalmente come segue:



1) Catasto Fabbricati: Foglio <<omissis>> part. <<omissis>> sub. <<omissis>>, Catasto Terreni: Foglio <<omissis>> part. <<omissis>>. Unità abitativa posta ai piani terra e secondo composta al piano terra da un fondo ed al piano secondo da ingresso soggiorno, cucina, angolo cottura, terrazzo, tre camere, un bagno con finestra, un ripostiglio ed un disimpegno. Il tutto in buono stato di conservazione e mantenimento.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Magione (PG)

Foglio n. <<omissis>> part. <<omissis>>:

Subalterno <<omissis>> – A/3 Classe 4 – 7 vani – Rendita Euro 488,05;

Intestazione catastale:

- <<omissis>> nata in <<omissis>> il <<omissis>> – codice fiscale <<omissis>> diritto di proprietà per 1/2;

- <<omissis>> nato in <<omissis>> il <<omissis>> – codice fiscale <<omissis>> diritto di proprietà per 1/2.

L'intestazione catastale risulta essere corretta con diritti spettanti a <<omissis>> e <<omissis>>.

Le planimetrie catastali dell'abitazione **non sono rispondenti** con lo stato reale dei luoghi a causa della realizzazione/spostamento di alcune tramezzature interne al piano secondo e terra, si rileva inoltre lo spostamento di alcune porte su tramezzature interne al piano secondo, oltre alla diversa dimensione (realizzate più piccole di quanto presente nella planimetria catastale) di alcune finestre rispetto a quanto rappresentato nelle planimetrie catastali.

Al Catasto Terreni del Comune di Magione (PG)

Foglio n. <<omissis>> part. <<omissis>>.



Si rileva la non corrispondenza catastale tra Catasto Fabbricati e Catasto Terreni in quanto il mappale urbano n. <<omissis>> corrisponde alla part. <<omissis>> del Catasto terreni.

Confini: <<omissis>>, <<omissis>> più parti condominiali (piano secondo); nel fondo situato al piano terra non è stato possibile rilevare i confini in quanto non risulta presente l'elaborato planimetrico dell'immobile.

2 – SOMMARIA ELENCAZIONE E DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Il compendio immobiliare è costituito da un'unità immobiliare destinata ad abitazione al piano secondo ed un fondo al piano terra di un fabbricato plurifamiliare di maggior consistenza.

L'accesso all'unità abitativa è garantito dal portone condominiale e dalla scala comune ad altri subalterni. Il fabbricato si trova in posizione ben servita, ove si accerta la presenza di abitazioni, fabbricati condominiali ma anche di servizi ed attività commerciali, distante pochissime centinaia di metri dai principali servizi di necessità (supermercati, bar, ristoranti, uffici postali), a poche centinaia di metri dal centro di Magione ed a circa 20 km dal centro della città di Perugia capoluogo di Regione.

Il fabbricato è stato realizzato a partire dall'anno 1967 ed è stato ultimato nell'anno 1969. La struttura portante risulta essere in muratura con fondellature interne in laterizio, le facciate esterne sono rivestite in mattoncino a faccia vista e, per una piccola parte, con intonaco di colore giallo; al piano terra sono situati garage e fondi, mentre nei piani primo,



secondo e terzo sono situate delle unità immobiliari destinate ad abitazione.

I solai di interpiano sono realizzati in latero cemento, la copertura è di tipo a capanna, con gronde in cemento armato.

Gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo, persiane in legno di colore grigio e serramenti dei garage in metallo.

Discreto è lo stato di manutenzione e conservazione dell'unità in oggetto, così come è altrettanto discreto lo stato generale dell'intera costruzione.

3 – TITOLI DI PROPRIETA' DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Attuali proprietari:

- <<omissis>>, nata in <<omissis>> in data <<omissis>> - codice fiscale <<omissis>>;
- <<omissis>>, nato in <<omissis>> in data <<omissis>> - codice fiscale <<omissis>>.

L'immobile è pervenuto agli esecutati a seguito dell'atto di compravendita del <<omissis>> Pubblico Ufficiale <<omissis>> - Repertorio n. <<omissis>> - nota presentata con Modello Unico n. <<omissis>> Reparto PI di Perugia in atti dal <<omissis>>, trascritto a Perugia il <<omissis>> al n. <<omissis>> di R.P. ed al n. <<omissis>> di R.G.

4 – STATO DI POSSESSO DEL BENE E CONTROVERSIE

Gli immobili al momento del sopralluogo risultano occupati ed in uso dai Sig.ri <<omissis>>, <<omissis>> oltre che dai loro figli <<omissis>> e



<<omissis>>.

Verifiche ufficio anagrafe del Comune di Magione (PG):

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio anagrafe del Comune di Magione emerge che l'immobile risulta occupato e che ne hanno stabilito residenza la i Sig.ri <<omissis>>, <<omissis>> ed il proprio nucleo familiare che comprende anche i loro due figli, <<omissis>> e <<omissis>>.

5 – FORMALITA' VINCOLI E ONERI CHE RESTANO A CARICO DELL'ACQUIRENTE E QUELLI DA CANCELLARE E NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

5.1. – Vincoli ed oneri non opponibili all'acquirente:

Per quanto concerne i vincoli ed oneri non opponibili all'acquirente, dalla documentazione contenuta nel fascicolo d'ufficio, gli immobili oggetto della stima risultano gravati dalle seguenti formalità:

- 1) Trascrizione del <<omissis>> – Verbale di Pignoramento immobili trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Perugia al Registro particolare <<omissis>> Registro Generale <<omissis>> Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO (UNEP) Repertorio <<omissis>> del <<omissis>>;
- 2) Iscrizione del <<omissis>> – Registro particolare <<omissis>> Registro Generale <<omissis>> Pubblico Ufficiale <<omissis>> Repertorio <<omissis>> del <<omissis>> IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;

5.2. – Ulteriori indagini:



Non risultano in essere ulteriori formalità trascritte a carico dei soggetti eseguiti.

6 – INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Per quanto è stato possibile accertare dallo scrivente in sede di operazioni peritali, in ragione delle varie ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia, non è emersa l'esistenza di controversie di alcun tipo pendenti in merito agli immobili in estimazione.

7 – PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

Sulla base della documentazione in atti nonché dalle ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia, si riporta di seguito, la cronologia dei passaggi di proprietà intervenuti nel ventennio.

L'immobile è pervenuto ai Sig.ri <<omissis>> e <<omissis>> a seguito dell'atto di compravendita a rogito del notaio <<omissis>> di Perugia del <<omissis>> numero di repertorio <<omissis>>, trascritto a Perugia in data <<omissis>> ai n.ri <<omissis>> di Registro particolare e n.ro <<omissis>> di Registro generale da <<omissis>> a <<omissis>> e <<omissis>>.

Dal <<omissis>> al <<omissis>>: Gli immobili erano pervenuti al sig. <<omissis>> a seguito della Denuncia di Successione in morte del sig. <<omissis>> prot. <<omissis>> del <<omissis>>.

8 – REGOLARITA' URBANISTICA DEI BENI PIGNORATI



Sulla base delle informazioni e della documentazione assunta presso il competente ufficio tecnico del Comune di Magione (PG), per il fabbricato oggetto della procedura, risultano essere rilasciati i seguenti titoli autorizzativi:

- Nulla osta per esecuzione lavori edili pratica n. 74/1967;
- Autorizzazione di Abitabilità del 03/10/1969.

8.1. Giudizio di conformità edilizia/urbanistica:

Dai rilievi effettuati sul posto confrontati con la documentazione tecnica reperita presso l'ufficio Tecnico del Comune di Magione (PG), emerge che la situazione attuale dell'immobile **NON E' RISPONDENTE** rispetto all'ultimo titolo rilasciato a causa dell'esecuzione di opere interne eseguite senza titolo abilitativo riguardanti a realizzazione/spostamento di alcune tramezzature interne al piano secondo e terra, si rileva inoltre lo spostamento di alcune porte su tramezzature interne al piano secondo, oltre alla diversa dimensione/collocazione di alcune finestre rispetto a quanto assentito dal Comune di Magione con pratica n. 74/1967; si rilevai infine la non presenza di un terrazzo che però risulta rappresentato nei grafici assentiti dal Comune di Magione.

Dal punto di vista catastale si evince la non rispondenza dello stato dei luoghi con planimetria in atti, riguardante la realizzazione/spostamento di alcune tramezzature interne al piano secondo e terra, si rileva inoltre lo spostamento di alcune porte su tramezzature interne al piano secondo, oltre alla diversa dimensione (realizzate più piccole di quanto presente nella planimetria catastale) di alcune finestre rispetto a quanto rappresentato nelle



planimetrie catastali.

8.2. Giudizio di conformità strutturale/sismica:

Il fabbricato risulta essere realizzato con tutti i criteri della buona regola d'arte, non sono presenti crepe o vizi strutturali.

9 – FORMAZIONE DEI LOTTI:

L'unità immobiliare pignorata costituisce unico compendio immobiliare composto da abitazione al piano secondo con fondo al piano terra, quindi, sulla base di quanto sopra indicato, il sottoscritto C.T.U. intende proporre la vendita del bene pignorato in **UNICO LOTTO** di seguito identificato:

-----**LOTTO UNICO**-----

Il compendio è costituito da unità immobiliare destinata ad abitazione al piano secondo con fondo al piano terra di fabbricato plurifamiliare di maggior consistenza. L'accesso all'unità abitativa è garantito dal portone condominiale e dalla scala comune ad altri subalterni. Il fabbricato si trova in posizione ben servita, ove si accerta la presenza di abitazioni, fabbricati condominiali ma anche di servizi ed attività commerciali, distante pochissime centinaia di metri dai principali servizi di necessità (supermercati, bar, ristoranti, uffici postali), a poche centinaia di metri dal centro di Magione ed a circa 20 km dal centro della città di Perugia capoluogo di Regione.

Il fabbricato è stato realizzato a partire dall'anno 1967 ed è stato ultimato nell'anno 1969. La struttura portante risulta essere in muratura con fondellature interne in laterizio, le facciate esterne sono rivestite in



mattoncino a faccia vista e, per una piccola parte, con intonaco di colore giallo; al piano terra sono situati garage e fondi, mentre nei piani primo, secondo e terzo sono situate delle unità immobiliari destinate ad abitazione.

I solai di interpiano sono realizzati in latero cemento, la copertura è di tipo a capanna, con gronde in cemento armato.

Gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo, persiane in legno di colore grigio e serramenti dei garage in metallo.

Discreto è lo stato di manutenzione e conservazione dell'unità in oggetto, così come è altrettanto discreto lo stato generale dell'intera costruzione.

La parte di unità immobiliare destinata ad abitazione risulta essere costruita con finiture di discreto livello, con impianto di riscaldamento tramite termosifoni e caldaia; i pavimenti ed i rivestimenti risultano essere in gres; gli impianti sono realizzati sotto traccia, le pareti sono intonacate e tinteggiate, gli infissi sono in legno con vetro singolo e persiane esterne in legno.

La parte di unità immobiliare destinata a fondo situata al piano terra ha una pavimentazione in cemento, pareti divisorie intonacate con intonaco grezzo e serramenti in metallo.

Il compendio immobiliare descritto al capitolo precedente è così composto:

- 1) Foglio <<omissis>> part. <<omissis>> sub. <<omissis>>: unità abitativa posta ai piani terra e secondo dove si trova fondo a piano terra ed abitazione al piano secondo. L'accesso all'unità immobiliare avviene, al piano terra, tramite il vano scala condominiale dove, percorrendo un corridoio, arriviamo al fondo; al piano secondo l'accesso è garantito sempre tramite il vano scala condominiale (sprovvisto di ascensore); all'interno l'unità è composta da ingresso,



soggiorno, cucina, angolo cottura, terrazzo, tre camere, un bagno con finestra, un ripostiglio ed un disimpegno.

Identificazione al Catasto Fabbricati del Comune di Perugia (PG):

Foglio n. <<omissis>> part. <<omissis>>:

Subalterno <<omissis>> – A/2 Classe 4 – 7 vani – Rendita Euro 488,05.

Confini:

Parti condominiali (piano secondo); nel fondo situato al piano terra non è stato possibile rilevare i confini in quanto non risulta presente l'elaborato planimetrico dell'immobile.

10 – DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI PIGNORATI:

Localizzazione Urbana

Il fabbricato oggetto di stima è situato in una zona a carattere prettamente residenziale, ove si accerta la presenza di abitazioni singole e plurifamiliari, nonché di attività commerciali ed artigiane. La posizione favorevole la colloca a pochissime centinaia di metri dalle principali attività di distribuzione alimentare e di servizi in genere quali ufficio postale e distributori di carburante.

Le finiture dell'edificio sono di discreto livello e qualità, discreto è lo stato di manutenzione e conservazione generale dell'intera costruzione.

Componenti edilizie:

Portone ingresso: portoncino in legno;

Porte interne: legno tamburato;

Finestre: a doppia anta in legno con vetro singolo, persiane in legno verniciato;



Pavimenti interni: gres porcellanato;

Riv. Bagni/cucina: piastrelle in gres porcellanato;

Solai: solai realizzati in latero cemento intonacati e tinteggiati.

Impianti tecnologici:

Televisivo: ricezione tv con impianto ad antenna;

Impianto elettrico: impianto residenziale sottotraccia, tipo tradizionale;

Allarme: non presente;

Idrico: impianto tradizionale;

Termico/sanitario: caldaia murale con radiatori.

Determinazione della consistenza:

DESCRIZIONE	SUP. (MQ)	SUP. (MQ)	ESPOS.	STATO DI
LOCALI	CALPEST.	COMM.		MANUT.
Ingresso (P.2)	18,48	21,98	E	discreto
Soggiorno (P.2)	4,84	5,58	/	discreto
Cucina (P.2)	13,33	15,95	O	discreto
Angolo cottura (P.2)	5,65	6,94	O	discreto
Terrazzo (P.2)	10,60	10,60	O	discreto
Camera 1 (P.2)	9,69	11,05	O	discreto
Camera 2 (P.2)	16,36	19,25	O	discreto
Camera 3 (P.2)	14,61	17,40	E	discreto
Bagno (P.2)	6,39	7,82	E	discreto
Ripostiglio (P.2)	3,56	4,66	/	discreto
Disimpegno (P.2)	6,63	7,65	/	discreto
Fondo (P.T)	9,34	11,38	E	discreto
TOTALI (P.2)	99,54	118,28		



TOTALI (P.T) 9,34 11,38

TOTALI (terrazzi) 10,60 10,60

TOTALI (abitativo) 99,54 118,28

TOTALI (non abitativo) 9,34 11,38

TOTALI (terrazzi) 10,60 10,60

11 – CRITERI DI STIMA E VALORE DEI BENI PIGNORATI:

Il C.T.U. ritiene opportuno applicare il metodo di stima sintetico comparativo, procedendo alle necessarie misurazioni dei beni ed ai successivi conteggi estimativi. Per individuare l'attuale valore di mercato degli immobili, lo scrivente ha assunto informazioni presso operatori economici, tecnici, mediatori ed esperti della zona del Comune di Magione e comuni limitrofi, mediando e confrontando i dati raccolti con la propria esperienza professionale. Per la determinazione del valore degli immobili si è proceduto come di seguito specificato:

- si sono eseguite le effettive e necessarie misurazioni dei beni;
- si è stabilito il valore unitario del fabbricato in base ai prezzi effettivamente pagati nella zona per beni con caratteristiche simili;
- si sono eseguiti i necessari conteggi estimativi.

Per quanto concerne i criteri generali di valutazione, si fa inoltre presente che:

- la consistenza del fabbricato è riferita alla "superficie commerciale" ed è stata determinata sulla base della norma UNI 10750, ed alla quale si è uniformata la Borsa Immobiliare dell'Umbria;



- la consistenza dell'unità immobiliare è stata desunta sulla base dei rilievi effettuati sul posto dal sottoscritto;

- i valori espressi per gli immobili tengono conto dello stato di manutenzione generale del fabbricato ivi compresi impianti, infissi, pavimenti, finiture e tutto quant'altro compreso nel bene;

- per la valutazione del fabbricato il C.T.U. ha adottato il parametro di misura "metro quadrato".

Lo scrivente C.T.U. fa inoltre presente che nella determinazione del valore del compendio immobiliare, lo stesso è andato a scorporare il prezzo di una eventuale presentazione di pratica edilizia di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 154 della L.R. 1/2015, per la regolarizzazione degli abusi e delle difformità presenti.

Si precisa che nella determinazione del prezzo si è tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni descritti in precedenza, oltre che dell'attuale congiuntura economica e di mercato nel settore edilizio che ne hanno determinato una flessione, sia in termini di atti di compravendite nell'ultimo periodo, sia conseguentemente nel prezzo unitario degli immobili.

Sulla base di tutto quanto sopra riportato il C.T.U. esprime di seguito la propria valutazione degli immobili, con riferimento al precedente capitolo delle consistenze.

STIMA LOTTO UNICO

Abitativo (P.2) mq 118,28 x €/mq 800,00 = € 94.624,00

Non abitativo (P.T.) mq 11,38 x €/mq 400,00 = € 4.552,00

Terrazzi (P.2) mq 10,60 x €/mq 300,00 = € 3.180,00



Sommano complessivamente € 102.356,00

Detrazione costi per la sanatoria edilizia ai sensi dell'art. 154 della L.R. 1/2015 (comprensiva di sanzioni amministrative, diritti di segreteria e spese tecniche) € - 6.000,00

Detrazione costi per variazione catastale (comprensiva di diritti di segreteria e spese tecniche) € - 1.000,00

VALORE LOTTO € 95.356,00

Con riferimento all'analisi analitica sopra esposta, si può stabilire che il valore **della quota pignorata è pari ad € 95.356,00** (diconsi euro novantacinquemilatrecentocinquantasei/00); rappresenta il prezzo per la base d'asta attribuito al lotto unico da indicare nel bando di vendita.

12 – ATTESTAZIONE DI AVVENUTO INVIO DELLA C.T.U. ALLE PARTI:

Lo scrivente C.T.U. ha provveduto ad inviare, a mezzo plico raccomandato, al creditore ed al soggetto esecutato, copia del presente elaborato peritale completo di tutti gli allegati, come da copia delle ricevute postali che si allegano in copia alla sola relazione tecnica inviata telematicamente al Tribunale di Perugia – Esecuzioni Immobiliari.

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto.

Assisi, 28/01/2025



ALLEGATI:

“1” – Verbale inizio operazioni peritali;

“2” – Riscontro ufficio anagrafe;

“3” – Riscontro Agenzia delle Entrate;

“4” – Atto di provenienza;

“5” – Concessioni edilizie;

“6” – Documentazione fotografica;

“7” – Visure e planimetrie catastali;

“8” – Estratto di mappa;

“9” – Visure ipotecarie;

“10” – individuazione abusi e sovrapposizioni;

“11” – Copia ricevute di trasmissione alle parti.

Il C.T.U.

Geom. Alessandro Ferracci

