

# TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

**CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

\*\*\*\*\*

**ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 305/2023 RGE**

**promossa da:**

████████████████████

**e per essa da**

██

**Contro**

████████████████████

Debitore esecutato

\*\*\*\*\* \*\*

Il sottoscritto Ing. Mirco Vitali in data 26 marzo 2024 veniva nominato C.T.U nella procedura di esecuzione immobiliare in epigrafe e contestualmente veniva chiamato a rispondere ai quesiti dettagliatamente riportati nell'atto di nomina.

Estratti gli atti di causa ed esaminata la documentazione allegata, iniziavo le operazioni peritali acquisendo tutte le informazioni necessarie a rispondere al quesito. Inizialmente fissavo il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione per il giorno 27 maggio 2024 *alle ore 14,.30*, previa comunicazione al proprietario e all'Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia nominato custode.

Successivamente, a causa di improvviso impedimento, si rinviava al 17 giugno 2024 ore 14,30 il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione.

Nel giorno e nell'ora fissati mi recavo, unitamente al Custode, presso l'immobile in oggetto, effettuando accurata ricognizione dei beni oggetto di esecuzione e contestuale documentazione fotografica (vedi foto ***Allegato n° 1***).



Eseguite tutte le dovute ricerche, assunte tutte le informazioni necessarie, provvede il sottoscritto ad estendere la presente relazione.

\*\*\*\*\*

## **1 - INDIVIDUAZIONE DEI BENI E IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

I beni oggetto della presente perizia sono costituiti da due unità immobiliari ricomprese in un più ampio edificio residenziale del tipo a schiera, posto in Comune di Magione, Via di Caserino n. 2/B, composta da un appartamento (A) dislocato al piano terra e primo, e formato da: soggiorno, cucina, bagno e antibagno al piano terra e da n. 3 camere, disimpegno, bagno e wc al piano primo, collegati al piano terra tramite una scala interna.

Nella proprietà è ricompresa anche una corte esclusiva al piano terra confinante con via Caserino

Tra i beni oggetto della presente esecuzione è ricompreso anche il piano primo sottostrada (B) suddiviso in più vani destinato a garage, fondi e wc, comprensivo di una corte esclusiva esterna di mq. 48.

### **A) Unità immobiliare destinata ad abitazione catastalmente identificata:**

(Vedi visure catastali **Allegato n°2**).

#### ***CATASTO FABBRICATI: comune di MAGIONE***

- **Foglio n. 30 part.IIa n. 1648 sub 4 graffata con part.IIa 1650**, via Caserino 2/B; piano Terra e Primo; categoria: A/2; classe: 4; consistenza: vani 7,5; superficie catastale totale mq. 141 (totale escluse aree scoperte mq 130); rendita euro: 600,38.

Al catasto terreni l'identificativo sopracitato è correlato al foglio 30 mappali 1648 e 1650, rispettivamente di mq. 143 e mq. 40, entrambi intestati come ENTE URBANO.



Nell'unità immobiliare in questione sono ricomprese le parti comuni dell'edificio, così come previsto dall'art. 1117 del Codice civile, nonché la corte di mq. 117, distinta al foglio 30 part.IIa 1652 (BENE COMUNE NON CENSIBILE) costituita dalla rampa di accesso al piano primo sottostrada.

Negli attuali registri catastali, l'unità immobiliare sopra citata risulta essere intestata a:

- [REDACTED]  
- Proprietà 1/1

L'intestazione della ditta catastale sopra riportata corrisponde ai dati indicati nell'atto di pignoramento.

La planimetria catastale attualmente risultante presso l'Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio della Provincia di Perugia, **risulta conforme** allo stato effettivo dell'unità immobiliare in questione.

## **B) Unità immobiliare destinata a garage catastalmente identificata:**

(Vedi visure catastali ***Allegato n°2***).

### ***CATASTO FABBRICATI: comune di MAGIONE***

- **Foglio n. 30 part.IIa n. 1648 sub 3 graffata con part.IIa 1651**, via Caserino 2; piano Primo sottostrada; categoria: C/6; classe: 2; consistenza: mq. 64; superficie catastale totale mq. 78; rendita euro: 62,80.

Al catasto terreni l'identificativo sopracitato è correlato al foglio 30 mappali 1648 e 1651, rispettivamente di mq. 143 e mq. 48, entrambi intestati come ENTE URBANO.

Nell'unità immobiliare in questione sono ricomprese le parti comuni dell'edificio, così come previsto dall'art. 1117 del Codice civile, nonché la corte di mq. 117,



distinta al foglio 30 part.IIa 1652 (BENE COMUNE NON CENSIBILE) costituita dalla rampa di accesso al piano primo sottostrada.

Negli attuali registri catastali, l'unità immobiliare sopra citata risulta essere intestata a:

- [REDACTED]  
- Proprietà 1/1

L'intestazione della ditta catastale sopra riportata corrisponde ai dati indicati nell'atto di pignoramento.

La planimetria catastale attualmente risultante presso l'Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio della Provincia di Perugia, **non risulta conforme** allo stato effettivo dell'unità immobiliare in questione, in quanto non è indicata la suddivisione in più vani del piano seminterrato.

Le due unità immobiliari confinano a sud ovest con [REDACTED] a nord ovest con strada pubblica ed a nord est con Bene comune non censibile alle part. 1654 sub 1 e 2 [REDACTED] salvo altri.

## **2 - DESCRIZIONE GENERALE:**

I beni immobili oggetto della presente perizia sono posti in via Caserino n. 2/b all'interno del centro abitato di Magione, definita come zona "centrale".

L'area è situata nel versante rivolto a sud della collina dove è situato il nucleo abitato di Magione; risulta urbanizzata con edifici multipiano a destinazione prevalentemente residenziale, realizzati perlopiù tra la fine del secolo scorso e l'inizio del duemila.

Nella zona sono presenti tutte le principali opere di urbanizzazione quali: strade asfaltate, parcheggi, illuminazione pubblica, così come risultano presenti tutte le infrastrutture a rete (fognature, acquedotto, gas, linee elettriche e telefoniche).



In zona sono presenti numerose attività commerciali e tutti i maggiori servizi (uffici pubblici, scuole, negozi, supermercati etc.).

L'edificio realizzato all'inizio del secolo è costituito da due distinti corpi di fabbrica posti a quote sfalsate e uniti tra loro da una scala coperta; si sviluppa su due piani fuori terra oltre che un piano seminterrato. E' composto da n. 4 unità abitative, ognuna delle quali aventi un ingresso indipendente da via Caserino.

La struttura dell'edificio è in cemento armato, i solai sono in latero-cemento, la copertura è a falde inclinate del tipo a capanna.

Esternamente il fabbricato si presenta intonacato e tinteggiato, gli infissi esterni sono in legno forniti di persiane.

L'unità immobiliare oggetto della presente è situata al piano terra e primo dell'edificio. È costituita da: soggiorno, cucina, bagno e antibagno al piano terra e da n. 3 camere, disimpegno, bagno e wc al piano primo, collegati al piano terra tramite una scala interna.

Nella proprietà è ricompresa anche una corte esclusiva al piano terra confinante con via Caserino.

Tra i beni oggetto della presente esecuzione è ricompreso inoltre un'altra unità immobiliare posto al piano primo sottostrada suddivisa in più vani, destinati a garage e fondi con presenza di un wc; è ricompresa nell'unità immobiliare una corte esclusiva esterna di mq. 48, al quale si accede tramite una rampa comune con la confinante unità abitativa.

L'altezza interna dei locali dei vari piani è di ml. 2,70.

La superficie netta del piano terra e del piano primo è di mq. 120 (comprensivo del vano scala) mentre quella del piano seminterrato è di mq. 50 (escluso vano scala).



**A) L'unità immobiliare destinata ad abitazione è catastalmente identificata:**

***CATASTO FABBRICATI: comune di MAGIONE***

- Foglio n. 30 part.IIa n. 1648 sub 4 graffata con part.IIa 1650, via Caserino 2/B; piano Terra e Primo; categoria: A/2; classe: 4; consistenza: vani 7,5; superficie catastale totale mq. 141 (totale escluse aree scoperte mq 130); rendita euro: 600,38.

**B) L'unità immobiliare destinata a garage è catastalmente identificata:**

***CATASTO FABBRICATI: comune di MAGIONE***

- Foglio n. 30 part.IIa n. 1648 sub 3 graffata con part.IIa 1651, via Caserino 2; piano Primo sottostrada; categoria: C/6; classe: 2; consistenza: mq. 64; superficie catastale totale mq. 78; rendita euro: 62,80.

Negli attuali registri catastali, le due unità immobiliare sopra citate risultano entrambe intestate a:

- [REDACTED]  
- Proprietà 1/1

### **3 - TITOLO DI PROPRIETA'**

Sulla base della certificazione notarile sostitutiva della certificazione storica ipotecaria e catastale, presente negli atti di causa, redatta dalla **Dott. Giulia Messina Vitrano**, Notaio in Corleone (PA), le due unità immobiliare oggetto della presente esecuzione risultano essere entrambe di proprietà:

- [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED] – quota per l'intero in piena proprietà;

### **4 – POSSESSO DEL BENE**



In base alle ispezioni eseguite sul luogo si è potuto accertare che l'unità immobiliare in oggetto, risulta nella disponibilità della proprietaria [REDACTED]

[REDACTED] ed è occupata dai propri familiari.

All'interno dei locali sono presenti mobili e vettovaglie proprie dell'abitazione.

## **5 – ONERI A CARICO DEL BENE:**

La Dott. **Giulia Messina Vetrano** Notaio in Corleone (PA) nella Certificazione notarile presente nel fascicolo di pignoramento, dichiara che:

***“nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:***

- **Iscrizione nn. 30479/3896 del 10/11/2021** IPOTECA IN RINNOVAZIONE nascente DA IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO del 3/12/2001 numero di repertorio 28928 notaio MARIA SILVANA SCHIPPA Sede MAGIONE (PG)

**A favore:** CARIFANO-CASSA DELLE MARCHE S.P.A sede FANO (PU) codice fiscale 00129820411

**contro:** [REDACTED]

capitale € 103.291,37 Totale € 154.937,06

Grava su Magione Foglio 30 particella 1648 sub 3 graffate con Foglio 30 particella 1651, Magione Foglio 30 particella 1648 sub 4 graffate con Foglio 30 particella 1650.

- **TRASCRIZIONE nn. 684/533 del 09/01/2024** nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 20/12/2023 numero di repertorio 5209 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO C. APPELLO DI PERUGIA Sede Perugia



**A favore di** [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]

**contro** [REDACTED]

[REDACTED]

*Grava su Magione Foglio 30 particella 1648 sub 3 graffate con Foglio 30 particella 1651, Magione Foglio 30 particella 1648 sub 4 graffate con Foglio 30 particella 1650.*

Dalla ulteriore verifica effettuata presso L'Agenzia delle Entrate di Perugia - Sezione Territorio in data 14.10.2024, per gli immobili oggetto di esecuzione, non risultano ulteriori formalità rispetto a quelle indicate nella relazione notarile allegata agli atti (*vedi Allegato n° 3*).

## **6 – INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Gli immobili in oggetto sono ricompresi in fabbricato di maggior consistenza del tipo a schiera; dalle informazioni ricevute non risulta essere costituito regolare condominio e non risultano spese condominiali deliberate. La corsia di accesso al piano seminterrato risulta essere in comune con la proprietà limitrofa.

L'immobile risulta attualmente occupato dalla proprietaria e dai suoi familiari.

## **7- PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI**

Circa la provenienza dei beni in oggetto, dalla certificazione notarile sostitutiva della certificazione storica ipotecaria e catastale, presente negli atti di causa redatta dalla Dott. **Giulia Messina Vetrano** Notaio in Corleone (PA) si rileva:

### **PROVENIENZA VENTENNALE**

A [REDACTED] *la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili Magione Foglio 30 particella 1648 sub 3 graffate con Foglio 30 particella 1651, Magione*



Foglio 30 particella 1648 sub 4 graffate con Foglio 30 particella 1650, è pervenuta per atto di compravendita del 03/12/2001 Numero di repertorio 28927/5692 Notaio MARIA SILVANA SCHIPPA sede Magione (PG) trascritto il 18/12/2001 nn. 28081/18968 da potere di [REDACTED]

## **8 – VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA**

Al fine di verificare la regolarità edilizia degli immobili oggetto di esecuzione, sono stati effettuati numerosi accessi presso gli archivi del Comune di Magione. Le ricerche effettuate hanno consentito di acquisire i seguenti titoli abilitativi rilasciati per la realizzazione dell'edificio: (vedi **Allegato 4**)

- **Concessione a costruire n. 47 del 29/02/2000** (pratica edilizia n. 271/99) rilasciata a nome di [REDACTED] [REDACTED] avente ad oggetto “COSTRUZIONE EDIFICIO CIVILE ABITAZIONE PLURIFAMILIARE”.
- **Concessione a costruire n. 37 del 12/03/2001** (pratica edilizia n. 366/00) rilasciata a nome di [REDACTED] [REDACTED], avente ad oggetto “VARIANTE ALLA COSTRUZIONE EDIFICIO CIVILE ABITAZIONE PLURIFAMILIARE”.
- **Concessione a costruire n. 134 del 16/07/2001** (pratica edilizia n. 72/01) rilasciata a nome di [REDACTED] [REDACTED], avente ad oggetto “VARIANTE IN CORSO D'OPERA ALLA COSTRUZIONE CIVILE ABITAZIONE PLURIFAMILIARE”.
- **Agibilità n. 14121/01 del 08/09/2003** rilasciata a nome di di [REDACTED]



Dalla visione delle tavole allegate ai titoli abilitativi sopracitati, risulta che il piano seminterrato è costituito da un unico vano destinato a garage con presenza di un wc. Nello stato di fatto il suddetto piano è suddiviso tramite un tramezzo, in più vani, di cui uno destinato a garage e l'altro a fondo. Quest'ultimo locale risulta rifinito al civile con pavimento in mattonelle di gres e pareti intonacate e tinteggiate.

Si è rilevato altresì che la suddivisione interna del piano terra e primo, corrisponde a quanto previsto nell'ultimo progetto approvato.

A conclusione delle ricerche effettuate, si può affermare che nel suo complesso, il compendio immobiliare è stato realizzato in conformità ai titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Magione, ma la suddivisione interna del piano seminterrato dell'unità immobiliare oggetto della presente, non è conforme all'ultimo progetto approvato.

La normativa regionale vigente, alla lettera g bis) dell'art. 118 comma 2 della L.R. 1/2015, prevede che le "opere interne" alle unità immobiliari di cui all' articolo 7, comma 1, lettera g) *(ovvero quelle da realizzare all'interno delle unità immobiliari concernenti l'eliminazione, lo spostamento e la realizzazione di aperture e pareti divisorie interne che non costituiscano elementi strutturali, sempre che non comportino aumento del numero delle unità immobiliari o implicino incremento degli standard urbanistici, nonché concernenti la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, da realizzare nel rispetto delle norme di sicurezza, di quelle igienico sanitarie, sul dimensionamento dei vani e sui rapporti aeroilluminanti)* possono essere eseguite senza titolo abilitativo, previa comunicazione al comune competente.



Nel caso specifico essendo l'opera già realizzata, trova applicazione l'art. 140 comma 12 della L.R. 1/2015 che in caso di mancata comunicazione dell'inizio dei lavori di cui all'art. 118 comma 2, ovvero la mancata trasmissione della dichiarazione di asseverazione, di cui all' articolo 118, comma 3, lettera d), comporta la sanzione pecuniaria pari ad euro mille.

## **9 – DIVISIBILITA' DEL BENE:**

In considerazione delle peculiarità degli immobili oggetto di esecuzione, si ritiene opportuno procedere alla formazione di un unico lotto di vendita comprensivo dell'abitazione principale, delle sue pertinenze e del garage.

## **10 – DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE**

L'edificio in cui sono ricomprese le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono situate all'interno di un più ampio edificio del tipo a schiera realizzato tra il 2000 e il 2003, costituito da un piano seminterrato e da due piani fuori terra.

Sono presenti complessivamente n. 4 abitazioni, ciascuno con ingresso indipendente da via Caserino. La struttura dell'edificio è in cemento armato, i solai sono in latero-cemento, la copertura è a falde inclinate del tipo a capanna. Esternamente il fabbricato si presenta intonacato e tinteggiato; gli infissi esterni sono in legno forniti di persiane.

### **A) Unità immobiliare destinata ad abitazione con corte esterna, distinta al Foglio n. 30 part.IIa n. 1648 sub 4 graffata con part.IIa 1650.**

L'unità immobiliare in oggetto, destinata ad abitazione, è posta in Magione Via Caserino n. 2/B, si sviluppa su due piani tra loro collegati da una scala interna in legno, ed è costituita da: soggiorno, cucina, bagno e antibagno al piano terra e da n. 3 camere, disimpegno, bagno e wc al piano primo.



E' presente una terrazza al piano terra di mq. 10 mentre al piano secondo si trovano due terrazzi , uno per ciascun lato dell'edificio, di complessivi mq. 13.

Le pareti e i soffitti dei locali sono intonacati, i pavimenti sono in ceramica, le pareti del bagno sono rivestite con mattonelle in ceramica; le porte interne sono in legno, gli infissi esterni sono forniti di persiane in legno.

L'appartamento è dotato degli impianti elettrici, idrico sanitario e riscaldamento autonomo, risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato.

I bagni del piano terra e primo, sono finestrati e forniti di tutti gli apparecchi igienico-sanitari. Al piano terra è presente un caminetto nel locale soggiorno.

Nella proprietà è ricompresa anche una corte esclusiva di mq.40. con ingresso da via Caserino; è recintata con muretto in cemento armato e soprastante ringhiera in ferro. Parte della corte è pavimentata con mattonelle in spazzolato e parte a giardino.

Allo stato attuale, il grado di rifinitura interna dell'abitazione è buono per la destinazione d'uso in atto e in generale lo stato di manutenzione è normale per l'età dell'edificio, ma necessita di piccoli lavori di manutenzione ordinaria, agli infissi esterni, alle pareti interne (tinteggiatura) e ad alcuni sanitari dei bagni.

**La superficie convenzionabile vendibile destinata ad abitazione**, calcolata tenendo conto della superficie effettiva dei singoli locali, delle quote di superficie occupate dai muri perimetrali ed interni, è pari a **mq. 150,00**,

La superficie netta calpestabile del piano terra e primo è di mq. 120,00 comprensiva del vano scala. L'altezza interna dei locali è di ml. 2,70.

**La superficie dei terrazzi posti al piano terra e primo è pari a complessivi mq. 23.**

**La superficie della corte esterna è di mq. 40.**



**B) Unità immobiliare destinata ad abitazione con corte esterna, distinta al Foglio n. 30 part.IIa n. 1648 sub 3 graffata con part.IIa 1651.**

L'unità immobiliare in oggetto è situata al piano seminterrato dell'edificio sottostante l'abitazione descritta al punto A) e collegata ad essa tramite scala interna.

E' costituita da un vano destinato a garage, da un ulteriore vano destinato a fondo e da un wc. Nell'unità immobiliare è ricompresa una corte esclusiva di mq. 48.

Le pareti e i soffitti dei locali sono intonacati, i pavimenti sono in gres, le pareti del bagno sono rivestite con mattonelle in ceramica; le porte interne sono in legno, gli infissi esterni sono forniti di persiane in legno, l'ingresso del garage è protetto con porta basculante in alluminio.

I locali sono dotati di impianti elettrico sottotraccia; il bagno è fornito di lavandino e wc.

Nella proprietà è ricompresa anche una corte esclusiva, con ingresso dalla rampa comune con l'adiacente abitazione; è recintata con ringhiera in ferro e risulta essere pavimentata con autobloccanti in cemento.

Allo stato attuale, il grado di rifinitura interna è buono per la destinazione d'uso in atto e in generale lo stato di manutenzione è normale per l'età dell'edificio.

**La superficie convenzionabile vendibile dell'intero piano**, calcolata tenendo conto della superficie effettiva dei singoli locali, delle quote di superficie occupate dai muri perimetrali ed interni, è pari a **mq. 67,00**,

La superficie netta calpestabile del piano è di mq. 50,00 escluso vano scala.

L'altezza interna dei locali è di ml. 2,70.

**La superficie della corte esterna è di mq. 48.**



## **11 - CRITERI DI STIMA:**

Il valore degli immobili in questione viene determinato in base, all'ubicazione, all'esposizione, alla relativa consistenza, allo stato di conservazione e manutenzione. Si procede alla valutazione degli immobili utilizzando il metodo di stima Sintetico Comparativo che consiste nell'individuazione del valore attuale nella situazione di normalità, considerandone tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche rispetto ad altre similari oggetto di recente compravendita nelle stesse zone o in zone che ad esse possano paragonarsi.

Si è provveduto pertanto ad espletare una ricerca sul mercato immobiliare della zona, acquisendo informazioni presso imprese costruttrici, agenzie immobiliari, tecnici, notai e sui prezzi di immobili aventi caratteristiche costruttive e di conservazione simili a quelli in oggetto.

Si precisa che per la valutazione delle proprietà costituite da fabbricati, il parametro preso in considerazione è la **superficie complessiva convenzionalmente vendibile**, calcolata in base ai criteri dettati dalla norma ex UNI 10750:2005, che prevede per le abilitazioni, il computo delle superfici dei vani al lordo delle murature perimetrali e interne, sino allo spessore di 50 cm. e al lordo delle murature confinanti, fino ad uno spessore di cm. 25. Considerato pertanto quanto sopra, oltre alle caratteristiche costruttive dei beni e il normale stato di conservazione generale precedentemente descritto, si possono indicare i seguenti valori unitari per ciascun di essi:

- |   |             |                |
|---|-------------|----------------|
| - <b>Locali piano terra e primo ad uso abitazione:</b>  | <b>€/mq</b> | <b>800,00=</b> |
| - <b>Terrazzo esterni al piano terra e primo</b>        | <b>€/mq</b> | <b>200,00=</b> |
| - <b>Locali garage e fondi al piano 1° seminterrato</b> | <b>€/mq</b> | <b>450,00=</b> |
| - <b>Corte piano terra (giardino e camminamenti):</b>   | <b>€/mq</b> | <b>65,00=</b>  |



- Corte pavimentata con autobloccanti: €/mq 120,00=

## **11- VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI:**

Conseguentemente ai valori unitari sopra descritti si calcola il valore complessivo dei beni:

### **A) Abitazione Foglio n. 30 part.IIa n. 1648 sub 4 graffata con part.IIa 1650.**

Abitazione (piano terra e primo): mq. 150 x €/mq. 800,00 = € 120.000,00

Terrazzi (piano terra e primo): mq. 23 x €/mq. 200,00 = € 4.600,00

Corte (piano terra): mq. 40 x €/mq. 65,00 = € 2.600,00

**TOTALE € 127.200,00**

### **B) Garage-fondi Foglio n. 30 part.IIa n. 1648 sub 3 graffata con part.IIa 1651.**

Garage e fondi (piano semint.): mq. 67 x €/mq. 450,00 = € 30.150,00

Corte (piano seminterrato): mq. 48 x €/mq. 120,00 = € 5.760,00

**TOTALE € 35.910,00**

**VALORE TOTALE IMMOBILI (A+B)= € 163.110,00**

**arrotondato a € 163.000,00**

## **12- QUOTE DI PROPRIETA' DEGLI ESECUTATI:**

In considerazione che l'esecutata è proprietaria di pieni diritti e complessivamente per l'intera quota dei due immobili, **il valore della quota è pari a € 163.000,00=**

## **13- FORMAZIONE DEI LOTTI**

Conseguentemente ai valori stimati per i beni oggetto della perizia e sulla scorta di quanto espresso circa l'opportunità di procedere alla formazione di un unico lotto, si riporta di seguito la descrizione dello stesso:

### **LOTTO UNICO**



**Abitazione**, con ingresso da corte esclusiva, ricompresa nella parte interna di un più ampio edificio a schiera realizzato tra il 2001 e il 2003, situato in Magione, via Caserino 2/B; si sviluppa su due piani tra loro collegati da una scala interna, ed è costituita da: soggiorno, cucina, bagno e antibagno al piano terra e da n. 3 camere, disimpegno, bagno e wc al piano primo.

E' presente una terrazza al piano terra di mq. 10 e al piano secondo n. 2 terrazzi di complessivi mq. 13.

La superficie totale convenzionale vendibile dell'abitazione è di mq. 150,00 di cui calpestabili mq. 120,00 , l'altezza dei locali è di ml. 2,70;

La superficie della corte esclusiva è di complessivi mq. 40.

Lo stato di conservazione dell'immobile è normale per l'età dello stesso, con necessità di piccoli interventi di manutenzione ordinaria.

Il tutto distinto:

Catasto Fabbricati del Comune di Magione:

**Foglio n. 30 part.IIa n. 1648 sub 4 graffata con part.IIa 1650**, via Caserino 2/B; piano Terra e Primo; categoria: A/2; classe: 4; consistenza: vani 7,5; superficie catastale totale mq. 141 (totale escluse aree scoperte mq 130); rendita euro: 600,38.

Al catasto terreni l'identificativo sopracitato è correlato al foglio 30 mappali 1648 e 1650, rispettivamente di mq. 143 e mq. 48, entrambi intestati come ENTE URBANO.

Nell'unità immobiliare in questione sono ricomprese le parti comuni dell'edificio, così come previsto dall'art. 1117 del Codice civile, nonché la corte di mq. 117, distinta al foglio 30 part.IIa 1652 (BENE COMUNE NON CENSIBILE) costituita dalla rampa di accesso al piano primo sottostrada.



**Garage e fondi**, con ingresso da corte esclusiva, posti al piano seminterrato sottostante l'unità immobiliare sopra descritta e collegati ad essa tramite scala interna. E' costituita da un vano destinato a garage, da un ulteriore vano destinato a fondo e da un wc. Nell'unità immobiliare è ricompresa una corte esclusiva di mq. 48.

La superficie totale convenzionale vendibile è di mq. 67,00 di cui calpestabili mq. 50,00 (escluso vano scala), l'altezza dei locali è di ml. 2,70;

La superficie della corte esclusiva è di complessivi mq. 48.

Lo stato di conservazione dell'immobile è normale per l'età dello stesso, con necessità di piccoli interventi di manutenzione ordinaria.

Il tutto distinto:

Catasto Fabbricati del Comune di Magione:

**Foglio n. 30 part.IIa n. 1648 sub 3 graffata con part.IIa 1651**, via Caserino 2; piano Primo sottostrada; categoria: C/6; classe: 2; consistenza: mq. 64; superficie catastale totale mq. 78; rendita euro: 62,80.

Al catasto terreni l'identificativo sopracitato è correlato al foglio 30 mappali 1648 e 1651, rispettivamente di mq. 143 e mq. 48, entrambi intestati come ENTE URBANO.

Nell'unità immobiliare in questione sono ricomprese le parti comuni dell'edificio, così come previsto dall'art. 1117 del Codice civile, nonché la corte di mq. 117, distinta al foglio 30 part.IIa 1652 (BENE COMUNE NON CENSIBILE) costituita dalla rampa di accesso al piano primo sottostrada.

Le due unità immobiliari confinano a sud ovest con [REDACTED] a nord ovest con strada pubblica ed a nord est con Bene comune non censibile alle part. 1654 sub 1 e 2 [REDACTED] salvo altri.



Valore complessivo stimato dell'intero lotto € 163.000,00

Valore complessivo della quota di proprietà degli esecutati € 163.000,00=.

## **14 - CONCLUSIONI:**

Al termine del proprio lavoro, il sottoscritto così conclude:

- a) Il bene oggetto di pignoramento è stato individuato, descritto e valutato e per esso è stato determinato il prezzo da inserire nell'emanando bando di vendita.
- b) Sono stati indicati tutti i gravami esistenti e risultanti dalla documentazione allegata agli atti, dalle visure eseguite presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia - sezione Territorio.
- c) Sono state effettuate presso il Comune le ricerche relative alla conformità urbanistica;
- d) E' stato espresso il proprio motivato parere sulla divisibilità del bene.

Alla luce di quanto sopra esposto, il sottoscritto con la presente relazione che si compone di diciassette pagine e cinque allegati, ritiene di aver assolto al mandato ricevuto.

Pertanto il sottoscritto, rimette la presente, alla S.V. Ill.ma ed in fede di quanto sopra, si sottoscrive.

Perugia, lì 21 ottobre 2024

Il C.T.U.

Ing. Mirco Vitali

