

TRIBUNALE DI PERUGIA

ESECUZIONE CIVILE N. 30/2019 PROMOSSA DA:

BRUGNONI MASSIMO +1

contro

Oggetto: relazione di stima del C.T.U.

G.E. Sig. Dott.ssa GIULIA MARIA LIGNANI

Perugia, lì 11 Ottobre 2019

Il C.T. d'Ufficio



Il sottoscritto Dott. Ing. Nicola Antonio Rondoni, iscritto all'Ordine degli Ingegneri ed all'Albo dei Consulenti Tecnici dell'Ecc.mo Tribunale di Perugia, con studio in Perugia, Via della Colonna n.30, con Ordinanza della S.V. Ill.ma in data 17/06/2019 (Allegato n.1) veniva nominato C.T. d'Ufficio nella procedura immobiliare promossa da:

BRUGNONI MASSIMO +1

CONTRO:

ed invitato a prestare giuramento secondo la formula dell'accettazione incarico trasmettendo apposito atto sottoscritto con firma digitale (Allegato n.2) in data 24/06/2019.

Una volta trasmesso l'atto di accettazione, iniziava ad esaminare il fascicolo attraverso procedura telematica e tenendo conto del quesito formulato, contenuto nella nomina di cui all'Allegato 1.

Accedendo alla procedura telematica, tra gli altri documenti è stato estratto l'atto di pignoramento (Allegato n.3).

Durante l'esame della documentazione (art.567 C.P.C.) presente nel fascicolo telematico, lo scrivente riscontrava un errore nel caricamento della Relazione Notarile, la qual cosa veniva segnalata con documento riportato all'Allegato n.4; una volta ottenuta tale documentazione, procedeva con le opportune operazioni peritali.

PREMESSA:

Dopo lo studio preliminare degli incartamenti, lo scrivente ha provveduto a richiedere i documenti necessari per la redazione del presente elaborato peritale, in primis le visure catastali, l'estratto di mappa, l'elaborato planimetrico e planimetrie degli immobili (che sono riportati più avanti).

Ha altresì richiesto la visione dell'atto notarile con cui il Sig. l donava alle figlie i diritti sulle u.i. di proprietà (atto poi revocato, come da documenti in fascicolo) onde



accertare quali fossero gli estremi delle autorizzazioni ottenute per l'edificazione e la modifica degli immobili in oggetto, in modo da richiedere accesso atti al Comune di Umbertide (cfr. Allegati nn.5 e 6).

L'esame dei documenti suddetti, con particolare riferimento all'elaborato planimetrico, ha permesso di accertare che gli immobili pignorati non sono tutti quelli che inizialmente sono stati donati dal Sig. _____ alle figlie, e che poi sono stati oggetto di sentenza revocatoria.

Infatti, nell'elenco degli immobili pignorati manca l'unità immobiliare censita al C.E.U. con il sub.6 della part.215 del foglio 60, unità immobiliare che invece è presente nell'atto di donazione e nella successiva revoca.

La circostanza è rilevante perché la stessa unità immobiliare, oltre ad essere inserita nel fabbricato di maggior consistenza che verrà descritto di seguito, costituisce unico accesso per un locale al piano seminterrato appartenente ad una delle unità imm.ri pignorate, più precisamente al sub.8.

Si veda per ulteriore chiarimento l'elaborato planimetrico riportato all'Allegato n.7, e in ogni caso si rimanda alla descrizione degli immobili riportata più avanti.

Una volta esaminata la documentazione, le esecutate sono state convocate presso gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare per il giorno 05/09/2019 (Allegati nn.8a-8b).

Durante l'incontro sul posto, al quale hanno partecipato anche l'Avvocato Michela D quale difensore delle esecutate e l'Arch. Simone Coletti quale loro tecnico di fiducia, le esecutate precisavano che, pur essendo le quote di proprietà di tutte le unità immobiliari pignorate identiche fra loro (ovvero alle esecutate era stata donata dal padre la quota di 1/4 ciascuno per tutte e 6 le u.i. poi pignorate), di fatto la situazione è la seguente:

- La Sig.ra _____ abita nell'appartamento censito al sub.12 insieme al marito, al figlio minorenni, a due cognati e ai suoceri di cui uno disabile;



- 6) IPOTECHE E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI;
- 7) ACCERTAMENTI SULLA PRESENZA DI GRAVAMI;
- 8) CRITERI DI STIMA;
- 9) VALUTAZIONE;
- 10) BANDO DI VENDITA;
- 11) CONCLUSIONI.

Si procede di seguito all'esposizione dei vari punti.

1) DESCRIZIONE CATASTALE

Si riporta all'Allegato n.10 la mappa catastale della zona in cui è ubicato l'edificio in cui sono ubicate le varie u.i. pignorate.

Come accennato in precedenza, le varie u.i. pignorate fanno parte di un edificio unico, con corte circostante suddivisa in due porzioni. L'accesso avviene da pubblica via, con percorsi pedonali e carrabili, e percorsi comuni suddivisi per i due ingressi.

Per l'esposizione della descrizione catastale delle varie u.i., oltre a fare riferimento all'elaborato planimetrico riportato all'Allegato n.7, si riporta l'elenco dei subalterni all'Allegato n.11.

L'immobile è ubicato in Umbertide, Via Genova n.3.

Al Catasto Urbano della Provincia di Perugia – relativamente al Comune di Perugia – le varie unità immobiliari (elencate secondo la numerazione dell'atto di pignoramento) sono così censite:

Intestatari:	-	(prop. 1/4) ;
	-	' (prop. 1/4) ;
	-	(prop. 1/4) ;
	-	(prop. 1/4) ;
		(Abitazione per 2/4 in regime di



separazione dei beni) ;

- a) **FG. 60 Part.215 sub.8** – piano S1-T-1-2, Cat.A/2, classe 3a, 13 vani, 291mq totali,
Rendita € 973,52 (Allegati nn.12a-12b);
- b) **FG. 60 Part.215 sub.12** – piano S1-T, Cat.A/2, classe 4a, 5,5 vani, 134mq totali,
Rendita € 482,89 (Allegati nn.13a-13b);
- c) **FG. 60 Part.215 sub.13** – piano S1-1-2, Cat.A/2, classe 4a, 9,5 vani, 185mq totali,
Rendita € 834,08 (Allegati nn.14a-14b);
- d) **FG. 60 Part.215 sub.5** – piano S1, Cat.C/6, classe 3a, 28mq, Rendita € 43,38
(Allegati nn.15a-15b);
- e) **FG. 60 Part.215 sub.7** – piano S1, Cat.C/6, classe 3a, 62mq, Rendita € 96,06
(Allegati nn.16a-16b);
- g) **FG. 60 Part.1077 sub.2** (ex part.215 sub.10) – piano T, Cat.C/2, classe 2a, 12mq,
Rendita € 24,79 (Allegati nn.17a-17b);

Tutte le unità immobiliari confinano con altre porzioni dell'immobile che le contiene, di
stessa proprietà, e/o con la corte esterna.

L'accesso alle varie unità immobiliari avviene tramite le corti comuni censite come di
seguito (Allegati nn.18 e 19):

FG.60 Part.1077sub.1 – bene comune non censibile (corte) alle partt.215 subb.5, 6 e 8
e alla part.1077 sub.2;

FG.60 Part.1078 – bene comune non censibile (corte) alle partt.215 subb.7, 12 e 13;

2) VERIFICA DEL TITOLO DI PROPRIETA':

Le esegutate Sigg. _____ anno acquisito diritti di
proprietà pari a ¼ ciascuna dal loro padre Sig. _____ per atto di donazione
con riserva del diritto di abitazione del 11/12/2009 a rogito Notaio Marco Fanfani di Città
di Castello, rep. n.29105/9851, allibrato a Perugia il 15/12/2009 al n.20593 (donazione) e al



n.20594 (riserva del diritto di abitazione) del Reg. Part.

Come noto e come già specificato, con atti del Tribunale Civile di Perugia cui appresso l'atto di donazione è stato dichiarato inefficace con le seguenti specificazioni:

- atto del 02/09/2014 rep.3627/2014 – sentenza n.1838/2014 – annotato a Perugia il 21/10/2014 al n.2138 Reg. Part., col quale veniva dichiarata l'inefficacia nei confronti di Unicredit S.p.A. e di banca Intesa Sanpaolo S.p.A.;
- atto del 17/09/2014 rep.3805/2014 – sentenza n.1970/2014 - annotato a Perugia il 10/12/2014 al n.2466 Reg. Part., col quale veniva dichiarata l'inefficacia nei confronti di Brugnoli Alessio, Brugnoli Massimo e Bagiacchi Clorinda;
- atto del 04/10/2016 rep.3854/2016 – sentenza n.2252/2016 – annotato a Perugia il 13/07/2017 al n.2137 Reg. Part., col quale veniva dichiarata l'inefficacia nei confronti di Cassa di Risparmio della Provincia di Chieti S.p.A.

L'atto di riserva del diritto di abitazione è stato dichiarato inefficace con le seguenti specificazioni:

- atto del 17/09/2014 rep.3805/2014 – sentenza n.1970/2014 - annotato a Perugia il 10/12/2014 al n.2466 Reg. Part., col quale veniva dichiarata l'inefficacia nei confronti di Brugnoli Alessio, Brugnoli Massimo e Bagiacchi Clorinda;
- atto del 04/10/2016 rep.3854/2016 – sentenza n.2252/2016 – annotato a Perugia il 13/07/2017 al n.2137 Reg. Part., col quale veniva dichiarata l'inefficacia nei confronti di Cassa di Risparmio della Provincia di Chieti S.p.A.

Le quote di 2/4 in capo al Sig. _____ risultavano ad egli intestate al 01/01/1999, e ad esso sono pervenute per giusti titoli antecedenti al ventennio.

Le altre quote di 2/4 non pignorate, in capo al Sig. _____ : alla data del 01/01/1999 e ad esso pervenute per giusti titoli antecedenti al ventennio, sono pervenute alle attuali intestatarie _____) per la successione apertasi il



28/06/2007 – denuncia n.77 del 29/07/2007 presentata all'Agenzia delle Entrate di Città di Castello e trascritta a Perugia il 08/07/2008 al n.11367 del Reg. Part.

3) PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO:

Per quanto sopra esposto, e per quanto desumibile dagli atti di procedura, per tutte le unità immobiliari pignorate si ha che:

- dal 01/01/1999 al 29/07/2007: (quota 1/2);
(quota 1/2);
- dal 29/07/2007 al 11/12/2009: (quota 1/4) (quota 1/4);
i (quota 1/2);
- dal 11/12/2009 ad oggi: (quota 1/4); (quota 1/4);
(quota 1/2); (quota 1/2); (diritto
di abitazione per 1/2 in regime di separazione dei beni). Il tutto con la precisazione,
come detto sopra, che la donazione con riserva di diritto di abitazione da parte del Sig.

favore delle figlie è stata dichiarata inefficace nei confronti dei
soggetti menzionati al paragrafo precedente.

4) DESCRIZIONE GENERALE:

Le unità immobiliari pignorate fanno tutte parte di un edificio ad uso abitativo con annessa corte recintata, per il quale si allega documentazione fotografica all'Allegato n.20a per la visione dello stesso dall'esterno.

L'edificio ha struttura portante in cemento armato ordinario e finitura in parte ad intonaco tinteggiato bianco e in parte a mattoncino faccia vista. Sono anche presenti delle porzioni realizzate in laterizio del tipo a finitura alveolare.

La corte esterna è ben curata, con prato d'erba su quasi tutta la superficie e con aiuole e alberature. Sul retro è presente un cortile per animali domestici, a fianco dell'unità imm.re censita alla part.1077 sub.2.



L'accesso avviene da cancelli pedonali, che conducono alle abitazioni attraverso percorsi lastricati, e cancelli carrabili di accesso alle autorimesse.

Lo stato di conservazione appare discreto, sebbene siano presenti delle problematiche di distacco di parte del rivestimento esterno sul lato destro.

In via generale, è possibile affermare che per tutto lo stabile le condizioni di conservazione degli impianti sono mediocri, soprattutto per quanto riguarda gli impianti elettrici che non sembrano presentare le condizioni minime di sicurezza previste dal D.P.R. 447/91 a cui lo stabile avrebbe dovuto essere adeguato. Per tutti gli impianti, stante anche l'epoca di costruzione dello stabile, è da prevedere operazioni di manutenzione straordinaria e di adeguamento: in particolare, gli impianti elettrici a servizio delle u.i. sub.12 e 13 sono messi in comune tra loro e quindi andrebbero separati.

Risulta difficile, peraltro, quantificare oggi un importo per il rifacimento degli impianti perché con ogni probabilità dovrebbe coinvolgere anche alcune parti delle varie u.i. come ad esempio i bagni o alcune porzioni di pavimento. Sarebbe quindi importante redigere opportuni progetti che però dovrebbero essere sviluppati sulla base delle esigenze di chi occupa le varie u.i. ed è quindi sostanzialmente impossibile valutarne i costi.

Come si dirà anche più avanti, non è stato possibile reperire alcuna documentazione in merito, con particolare riferimento alle dichiarazioni di conformità o di rispondenza, per nessuna delle unità immobiliari visitate.

Per quanto riguarda eventuali quote condominiali, essendo la proprietà di fatto divisa in due non sono noti provvedimenti o accordi presi per lavori da eseguire.

Come di seguito esplicitato, sono state riscontrate alcune difformità rispetto a quanto contenuto nei documenti catastali, e si rendono necessarie pertanto le opportune correzioni che verranno descritte per ciascun immobile. In particolare, andrebbero rettificate le altezze indicate per i locali posti al piano seminterrato.



In dettaglio, le unità immobiliari pignorate sono così composte (con riferimento all'ordine contenuto nell'atto di pignoramento):

FG. 60 Part.215 sub.8 (doc. fotografica all'Allegato n.20b)

Trattasi di unità immobiliare adibita a residenza sviluppantesi su tre livelli, oltre soffitta, locale sottotetto e fondo, con vano scala ad uso esclusivo di collegamento fra i tre livelli e l'autorimessa. Più precisamente si ha:

- Piano seminterrato: fondo con accesso dall'unità imm.re censita al sub.6 e non oggetto di pignoramento, della sup. commerciale di 25mq circa. L'altezza interna è circa 2,05m contro i 2,50m indicati nella planimetria catastale.
- Piano terra: ampia zona giorno soggiorno-pranzo; corridoio; due camere; due bagni. Il tutto per una sup. commerciale di circa 100mq. L'accesso avviene sia dal vano scala (tramite portoncino blindato) che dalla veranda esterna alla zona giorno, della superficie di circa 21mq.

Completa il piano un balcone della superficie di 7mq circa.

I pavimenti sono in gres nella zona giorno e nel disimpegno, mentre nelle camere è presente parquet in legno d'olivo. È presente una stufa a legna nella zona giorno. Le porte interne sono di antichità, realizzate in legno. L'impianto di riscaldamento è servito da caldaia a gas ubicata al piano seminterrato nell'u.i. non oggetto di pignoramento, nella quale è anche presente impianto di addolcimento acqua sanitaria.

L'altezza di interpiano è pari a 2,83m, contro i 2,80m indicati nella planimetria catastale.

- Piano primo: l'appartamento, della superficie complessiva di 145mq circa oltre 4 balconi per una superficie complessiva di 30mq circa, era originariamente distribuito con ingresso, soggiorno, studio, cucina/pranzo, corridoio, tre camere da



letto e due bagni. Attualmente, per esigenze familiari, il piano è stato temporaneamente suddiviso in due alloggi con limitate opere tra cui l'apertura di un secondo portoncino (entrambi blindati) dal vano scale.

I pavimenti sono parte in marmo e parte in gres, le finestre in legno a doppio vetro, l'impianto di riscaldamento è alimentato da caldaia a gas metano posta al piano superiore. È presente una stufa a pellet con canna fumaria sfociante in copertura.

L'altezza di interpiano è pari a 2,85m, contro i 2,80m indicati nella planimetria catastale.

- Piano mansarda/soffitta: locale sottotetto adibito a cucinotto, di altezza massima 3,00m e minima 1,90m, superficie 16mq lordi circa, e soffitta della superficie complessiva di circa 150mq al rustico e di altezza media 2,50m circa.
- Vano scala: della superficie di 16mq circa sviluppantesi su un totale di 4 livelli, avente funzione di collegamento tra i vari livelli e l'autorimessa, con accesso dalla corte circostante l'unità imm.re. La pavimentazione è in marmo e lo stato di conservazione è buono.

Complessivamente, lo stato di conservazione dell'unità immobiliare è buono.

Va comunque sottolineato nuovamente che quanto realizzato al piano primo con la separazione in due singoli alloggi dell'appartamento di piano, deve essere regolarizzato mediante la rimessa in pristino (con costi stimabili preliminarmente nell'ordine di poche migliaia di euro).

FG. 60 Part.215 sub.12 (doc. fotografica all' Allegato n.20c)

Trattasi di appartamento per civile abitazione sito al piano terra dell'edificio in parola, della superficie lorda di 121mq circa e altezza 2,80m, costituito da: ingresso, soggiorno/pranzo, cucina, disimpegno, due camere, bagno e ripostiglio. A servizio dell'appartamento sono due balconi, rispettivamente di 8 e 6mq circa.



Il pavimento della zona giorno è in piastrelle di gres, mentre quello delle camere è in parquet. Le finestre sono in legno con vetro camera.

Lo stato di conservazione è complessivamente buono, essendo l'appartamento stato manutenzionato nel 2002. L'unità immobiliare è dotata di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas posta nel fondo di proprietà; l'impianto è da rivedere.

Completano la proprietà un locale fondo e una cantina, posti al piano seminterrato, della superficie lorda rispettivamente di 8 e 33 mq, ai quali si accede tramite corridoio che appartiene all'unità imm.re sub.7 (autorimessa).

Entrambi i locali sono dotati di finestratura per aerazione naturale, e con pavimentazione in cemento. La cantina ha anche una porzione supplementare, non rappresentata nella planimetria catastale, posta al di sotto del balcone a sviluppo curvilineo, con piano d'appoggio rialzato a circa 1m da terra.

FG. 60 Part.215 sub.13 (doc. fotografica all'Allegato n.20d)

Trattasi di appartamento per civile abitazione sito al piano primo dell'edificio in parola, della superficie lorda di 145mq circa e altezza 2,94m (contro i 2,80 indicati nella planimetria catastale), costituito da: ingresso, soggiorno/pranzo, cucina, disimpegno, tre camere, due bagni. A servizio dell'appartamento sono tre balconi, per una superficie complessiva di 23mq circa.

Il pavimento della zona giorno è in marmo, mentre quello delle camere è in piastrelle di gres. Le finestre sono in legno con vetro camera.

Al piano superiore, è presente soffitta al rustico di 150mq circa e altezza media 2,50m circa, oltre a locale sottotetto di 16mq circa.

Completano la proprietà un locale fondo e una cantina, posti al piano seminterrato, della superficie lorda rispettivamente di 7 e 23 mq, ai quali si accede tramite corridoio che appartiene all'unità imm.re sub.7 (autorimessa).



Entrambi i locali sono dotati di finestre per aerazione naturale, e con pavimentazione in cemento.

L'unità immobiliare è dotata di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas posta nel fondo di proprietà; l'impianto è da rivedere.

Complessivamente, lo stato di conservazione dell'unità imm.re è discreto.

Dal punto di vista catastale, nella planimetria sono indicato un tramezzo interno alla cucina che non è presente nel locale, e manca l'indicazione di una sporgenza nel corridoio in corrispondenza della porta del bagno.

FG. 60 Part.215 sub.5 (doc. fotografica all'Allegato n.20e)

L'unità immobiliare è un'autorimessa posta al piano seminterrato dell'edificio in parola, della superficie di 30mq lordi circa, con pavimentazione in piastrelle di gres.

Comunica con l'unità imm.re sub.8, alla quale è allacciata per quanto riguarda l'impianto elettrico.

La porta di accesso è in lamiera metallica e del tipo basculante.

Lo stato di conservazione del locale appare buono, in relazione all'uso che se ne fa.

FG. 60 Part.215 sub.7 (doc. fotografica all'Allegato n.20f)

L'unità immobiliare è un'autorimessa posta al piano seminterrato dell'edificio in parola, della superficie di 45mq lordi circa compreso corridoio di collegamento ai fondi, con pavimentazione in cemento.

Comunica con le unità imm.ri sub.12 e 13, alle quali è allacciata per quanto riguarda l'impianto elettrico (che come già ricordato è non separato per le due u.i.).

La porta di accesso è in lamiera metallica e del tipo basculante.

Lo stato di conservazione del locale appare buono, in relazione all'uso che se ne fa.

FG. 60 Part.1077 sub.2 (doc. fotografica all'Allegato n.20g)

L'unità immobiliare è un magazzino posto sul retro della proprietà, distaccato dal fab



bricato principale, realizzata abusivamente e poi sanata (si veda più avanti) con successiva aggiunta di porzione realizzata anch'essa senza autorizzazione.

In questa sede ci si limiterà a descrivere la porzione sanata, essendo quella abusiva ad oggi non sanabile per mancata distanza dal confine di proprietà e quindi da demolire (con costi del tutto modesti essendo una piccola porzione).

La superficie lorda della porzione sanata è pari a circa 22mq distribuiti su unico livello, e l'altezza è circa 2,30m.

La struttura portante è in blocchi di cemento e la copertura è realizzata in travetti precompressi e tavelloni.

All'interno non sono presenti parti impiantistiche fatta eccezione per parti di impianto elettrico "di base". Complessivamente, lo stato di conservazione appare mediocre.

5) ACCERTAMENTI URBANISTICI:

Per l'accertamento della regolarità urbanistica dell'unità imm.re, in data 27/08/2019 è stato richiesto accesso atti presso la Sezione Urbanistica dell'Ufficio Tecnico del Comune di Umbertide con modulo già menzionato e riportato all'Allegato n.6.

A causa dello spostamento dell'archivio del Comune, è stato possibile accedere al fascicolo solamente in data 18/09/2019, con nuovo accesso per completamento esame (per la parte condoni e sanatorie) in data 20/09/2018.

Dopo l'esame dei fascicoli, allo stato per l'immobile sono stati riscontrati i seguenti provvedimenti autorizzatori:

- L'edificio è stato realizzato in forza della Concessione Edilizia n.99/1969;
- A seguito dei lavori, è stato rilasciato Certificato di Abitabilità in data 08/02/1971 (Allegato n.21);
- Concessione edilizia n.29 del 03/10/1981 per tamponatura portici al piano terra, con conseguente destinazione d'uso dei locali a cantine;



- Realizzazione garages al piano seminterrato con Concessione Edilizia n.110/85 del 17/04/1986;
- In data 30/04/1986 veniva richiesta sanatoria del locale esterno poi censito con part.1077 sub.2 e per la formazione di garages al piano seminterrato, nella configurazione in cui l'immobile esterno e i locali si trovano alla data odierna. La Concessione Edilizia a Sanatoria è stata rilasciata in data 16/10/1990 con il n.521 (Allegato n.22);
- In data 30/04/1986 veniva richiesta sanatoria per la formazione di garages e fondi al piano seminterrato, nella configurazione in cui i locali si trovano alla data odierna. La Concessione Edilizia a Sanatoria è stata rilasciata in data 20/04/2001 con il n.526 (Allegato n.23);
- Concessione Edilizia n.219/01 del 19/09/2001 per cambio di destinazione d'uso di locali posti al piano terra, da cantina ad abitazione (quelli oggi censiti al sub.12), con conclusione lavori comunicata il 11/09/2002;
- Certificato di Agibilità n.102/2004 per la porzione di immobile di cui alla C.E. n.219/01, ovvero per l'unità imm.re censita al sub.12.

Non risultano agli atti ulteriori certificati di abitabilità/agibilità relativi alle modifiche apportate all'immobile rispetto al certificato del 1971 ed eccezion fatta per quello del 2004.

6) IPOTECHE E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

L'esame del certificato storico-ipotecario e degli atti giacenti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia, ha permesso allo scrivente di accertare le seguenti formalità:

IPOTECA VOLONTARIA a garanzia di mutuo concesso alla

a rogito del Notaio Dott. Adriano Pischetola di Perugia – atto notarile pubblico

del 24/09/2002 rep.17054, a carico dei Sigg.

, e

e



a favore della "Cassa di Risparmio di Città di Castello S.p.A." – Reg. Gen. n.24119;
Reg. Part. n.5210. L'ipoteca riguarda le particelle 215 subb.8, 5 e 6.

IPOTECA VOLONTARIA a garanzia di mutuo concesso alla Sig.ra

a rogito del Notaio Dott. Marco Fanfani di Perugia – atto notarile pubblico del
26/01/2005 rep.12883/3319, a carico dei Sigg. e

e a favore della "Banca Monte dei Paschi S.p.A." – Reg. Gen. n.3588; Reg. Part.
n.697. L'ipoteca riguarda le particelle 215 subb.11 e 13.

IPOTECA GIUDIZIALE iscritta il 15/03/2010, a carico di e a
favore di "Intesa Sanpaolo SpA" (insieme ad altri soggetti ed altre unità imm.ri),
derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Perugia il 20/02/2010
rep.691/2010 – Reg. Gen. n.6719; Reg. Part. n.1420. L'ipoteca riguarda le particelle
215 subb.5, 7, 8, 12, 13, 10 (quest'ultima ora part.1077 sub.2).

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto il 22/03/2019, emesso dal Tribunale
di Perugia in data 13/12/2018 rep.6006, a carico di F e
e a favore di e – Reg. Gen. n.7259; Reg.
Part. n.5197.

7) ACCERTAMENTI SULLA PRESENZA DI GRAVAMI:

Allo stato attuale l'immobile risulta occupato come riportato in premessa, descrizione che si
riporta per comodità di lettura:

- La Sig.ra abita nell'appartamento censito al sub.12 insieme al
marito, al figlio minorenni, a due cognati e ai suoceri di cui uno disabile;
- La Sig.ra abita nell'appartamento censito al sub.13 insieme ai figli
minorenni, al padre Sig. e alla madre;
- L'autorimessa di cui al sub.7 è utilizzata congiuntamente;
- Le altre u.i. pignorate, ovvero i subb.5-8 e la part.1077 sub.2, sono utilizzate dalle



Sig.re I _ e I Queste ultime godono in via sostanzialmente esclusiva anche la particella identificata col sub.6 non pignorata.

Non risultano ulteriori formalità, vincoli od oneri gravanti sull'immobile pignorato.

8) CRITERI DI STIMA:

La presente stima viene eseguita e riferita alla data odierna, alle condizioni attuali generali e particolari in cui l'immobile si trova, al proprio stato di fatto e di diritto, così come lo stesso è goduto e posseduto dai legittimi proprietari.

Viene eseguita con il metodo sintetico comparativo e non con il metodo analitico, comparando il bene oggetto della presente stima con i beni oggetto delle ultime compravendite avvenute nella Piazza di Umbertide.

Nella comparazione dei predetti immobili, si è tenuto in debito conto della loro posizione, esposizione, giacitura, commerciabilità, del grado di finitura, delle caratteristiche costruttive, del tipo di struttura, e, in una parola, di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dell'immobile in esame.

Per la formazione dei lotti, al fine di migliorare l'appetibilità commerciale, si è preferito non variare la situazione esistente, ovvero quella di tre alloggi, in quanto l'offerta basata su prezzi di fascia diversa tra loro può ampliare il numero degli interessati. I garages sono stati accorpati agli appartamenti nella formazione dei lotti in quanto si ritiene da una parte che un alloggio siffatto, inserito in piccola palazzina recintata, sia maggiormente appetibile se dotato di garage, e dall'altra che un garage all'interno di una proprietà recintata posta in zona residenziale dove non mancano i posti auto, sia internamente alle proprietà sia esternamente, non sia appetibile per chi non risiede nello stabile.

Il garage individuato al sub.7 viene assegnato al lotto dell'appartamento sub.13 in quanto essendo di più ampia metratura del sottostante, può raggiungere un target più elevato.

Relativamente ai dati metrici, lo scrivente si riferisce all'unità di misura (metro quadrato)



rilevati per l'immobile, al lordo di tutte le murature perimetrali e interne.

La valutazione delle superfici accessorie viene così conteggiata:

Terrazzi e Logge 35%; Balconi 25%; Soffitte e cantine 20%.

7) VALUTAZIONE:

Le superfici degli immobili in corso di stima sono state desunte dalle planimetrie censuarie esistenti presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Perugia – Sezione C.E.U. – e mediante rilievo sul posto.

Dalle varie analisi e ricerche eseguite sulla Piazza di Umbertide, e dagli accertamenti eseguiti presso i Pubblici Uffici (Catasto, Ufficio Tecnico Comunale), lo scrivente ha potuto determinare i valori medi per immobili di livello e dotazioni equivalenti, tenuto conto della posizione in zona residenziale del complesso edilizio.

La stima è stata effettuata tenendo conto dei prezzi medi di porzioni di bifamiliari (come sarebbe assimilabile l'u.i. censita al sub.8) e di appartamenti in tri/quadrifamiliare (come sono le u.i. censite ai subb.12 e 13). La stima tiene altresì conto della presenza della corte esterna, sia per l'uso praticamente esclusivo del sub.8 sia per l'uso congiunto che ne viene fatto dai sub.12 e 13. Infine, la presenza dei vani scala viene inglobata nel prezzo unitario degli alloggi.

I valori desunti dalle ricerche vengono poi adattati alla realtà del fabbricato in esame, con riduzione del valore unitario in funzione dello stato di conservazione dell'immobile (e in particolare degli impianti); ai fini della valutazione, il valore unitario dell'alloggio più piccolo (che in teoria dovrebbe essere più elevato) viene considerato compensato dalla posizione a piano terra dello stesso, non essendo dotato di corte esclusiva.

- valore unitario superficie lorda appartamenti	€/mq	1.350,00
- riduzione 25% per vetustà alloggi: valore ridotto	€/mq	1.012,50
- ulteriore riduzione per estensione unità imm.re (10% ca.)	€/mq	911,25



- valore unitario superficie garages (non riducibile) €/mq 450,00

LOTTO N.1

Foglio 60 Part.215 sub.8 – Part.215 sub.5 – Part.1077 sub.2

Il lotto così formato gode anche della corte censita al *FG.60 Part.1077sub.1*, comune alle particelle predette e alla part.215 sub.6 non ricompresa nel pignoramento.

Le superfici dell'immobile in oggetto sono le seguenti, fatta la doverosa premessa che il fondo avente accesso dalla part.215 sub.6 non viene considerato:

- superficie locali al piano terra	mq	105 circa
- veranda al piano terra	mq	21 circa
- balcone al piano terra	mq	7 circa
- superficie locali al piano primo	mq	145 circa
- balconi al piano primo	mq	30 circa
- fondo al piano terra	mq	25 circa
- soffitta e sottotetto	mq	166 circa
- magazzino esterno part.1077 sub.2	mq	22 circa
- garage part.215 sub.5	mq	30 circa

Da ciò, ne deriva il valore complessivo dell'immobile in oggetto che pari a:

-Valore superfici unità imm.re ad uso abitativo:

mq (105+145) x €/mq 911,25	€	227.812,50
----------------------------	---	------------

-Valore superfici locali accessori:

veranda mq 21 x €/mq (911,25 x 0,35)	€	6.697,69
balconi tot. mq 37 x €/mq (911,25 x 0,25)	€	8.429,06
soffitta e sottotetto mq 166 x €/mq (911,25 x 0,20)	€	30.253,50
fondo e magazzino esterno 47mq x €/mq (911,25 x 0,20)	€	8.565,75
garage mq 30 x €/mq 450	€	13.500,00



Sommano..... € 295.258,50

Che si arrotonda a € 295.200,00

La quota in capo alle esegutate, in ragione di $\frac{1}{4}$ ciascuna ovvero di $\frac{1}{2}$ complessivamente, è quindi pari ad € 147.600,00

(diconsi Euro CENTOQUARANTASETTEMILASEICENTO/00).

LOTTO N.2

Foglio 60 Part.215 sub.12

Il lotto così formato gode anche della corte censita al FG.60 Part.1078, in comune con le particelle 215 sub.7 e 13. Per l'accesso ai fondi, rimarrà il diritto ad usufruire del corridoio facente parte della part.215 sub7 come attualmente goduto.

Le superfici dell'immobile in oggetto sono le seguenti:

- | | | |
|------------------------------------|----|-----------|
| - superficie appartamento | mq | 121 circa |
| - sup. complessiva 2 balconi | mq | 14 circa |
| - sup. complessiva fondo e cantine | mq | 41 circa |

Da ciò, ne deriva il valore complessivo dell'immobile in oggetto che pari a:

-Valore superfici unità imm.re ad uso abitativo:

mq121 x €/mq 1.012,50	€	122.512,50
-----------------------	---	------------

-Valore superfici locali accessori:

balconi tot. mq 14 x €/mq (1.012,50 x 0,25)	€	3.937,50
fondo e cantine mq 41 x €/mq (1.012,50 x 0,20)	€	8.302,50

Sommano..... € 134.752,50

Che si arrotonda ad € 135.000,00.

La quota in capo alle esegutate, in ragione di $\frac{1}{4}$ ciascuna ovvero di $\frac{1}{2}$ complessivamente, è quindi pari ad € 67.500,00

(diconsi Euro SESSANTASETTEMILACINQUECENTO/00).



LOTTO N.3

Foglio 60 Part.215 sub.13 – Part.215 sub.7

Il lotto così formato gode anche della corte censita al *FG.60 Part.1078*, in comune con la particella 215 sub.12.

Le superfici dell'immobile in oggetto sono le seguenti:

- superficie appartamento	mq	145 circa
- sup. complessiva 3 balconi	mq	23 circa
- soffitta e sottotetto	mq	166 circa
- locali fondo e cantina	mq	30 circa
- garage part.215 sub.7	mq	45 circa

Da ciò, ne deriva il valore complessivo dell'immobile in oggetto che pari a:

-Valore superfici unità imm.re ad uso abitativo:

mq 145 x €/mq 1.012,50	€	146.812,50
------------------------	---	------------

-Valore superfici locali accessori:

balconi tot. mq 23 x €/mq (1.012,50 x 0,25)	€	5.821,88
---	---	----------

soffitta e sottotetto mq 166 x €/mq (1.012,50 x 0,20)	€	33.615,00
---	---	-----------

locali fondo e cantina 30mq x €/mq (1.012,50 x 0,20)	€	6.075,00
--	---	----------

garage mq 40 x €/mq 450 (corridoio escluso)	€	18.000,00
---	---	-----------

Sommano.....	€	210.324,38
--------------	---	------------

Che si arrotonda ad € 210.300,00.

La quota in capo alle esegutate, in ragione di $\frac{1}{4}$ ciascuna ovvero di $\frac{1}{2}$ complessivamente, è quindi pari ad € 105.150,00

(diconsi Euro CENTOCINQUEMILACENTOCINQUANTA/00).

8) BANDO DI VENDITA:

Esecuzione Immobiliare n. 30/2019



LOTTO N.1 costituito da **diritti di piena proprietà per 1/4 ciascuno per un totale di 2/4**

indivisi, spettanti alle Sig.re / , su unità imm.re ad

uso abitativo con annessi garage, fondo e magazzino esterno, ubicata in Umbertide (PG),

Via Genova n.3, inserita in un fabbricato a maggior consistenza con sviluppo su tre livelli

sostanzialmente assimilabile a "cielo terra"; l'immobile è composto da:

Piano seminterrato: fondo con accesso dall'unità imm.re censita al sub.6 e non oggetto di pignoramento, della sup. commerciale di 25mq circa.

Piano terra: ampia zona giorno soggiorno-pranzo; corridoio; due camere; due bagni. Il tutto per una sup. commerciale di circa 105mq. Completano il piano un balcone della superficie di 7mq circa e una veranda di 21mq circa.

Piano primo: l'appartamento, della superficie complessiva di 145mq circa oltre 4 balconi per una superficie complessiva di 30mq circa, era originariamente distribuito con ingresso, soggiorno, studio, cucina/pranzo, corridoio, tre camere da letto e due bagni. Attualmente, per esigenze familiari ma senza autorizzazioni, il piano è stato temporaneamente suddiviso in due alloggi con limitate opere tra cui l'apertura di un secondo portoncino (entrambi blindati) dal vano scale.

Piano mansarda/soffitta: locale sottotetto adibito a cucinotto, di altezza massima 3,00m e minima 1,90m, superficie 16mq lordi circa, e soffitta della superficie complessiva di circa 150mq al rustico e di altezza media 2,50m circa.

Vano scala di collegamento, della superficie di 16mq.

Garage al piano seminterrato della superficie lorda di circa 30mq.

Magazzino esterno della superficie di 22mq oltre porzione abusiva da demolire.

Corte esterna comune ad altra unità immobiliare ubicata nell'edificio principale.

Al C.E.U. del Comune di Umbertide (PG) gli immobili sono così censiti:

FG. 60 Part.215 sub.8 – piano S1-T-1-2, Cat.A/2, classe 3a, 13 vani, 291mq totali,



Rendita € 973,52

FG. 60 Part.215 sub.5 – piano S1, Cat.C/6, classe 3a, 28mq, Rendita € 43,38;

FG. 60 Part.1077 sub.2 (ex part.215 sub.10) – piano T, Cat.C/2, classe 2a, 12mq,

Rendita € 24,79;

Prezzo base d'asta.....€ 147.600,00

LOTTO N.2 costituito da **diritti di piena proprietà per ¼ ciascuno per un totale di 2/4**

indivisi, spettanti alle Sig.re , su appartamento ad

uso abitativo con annessi fondo e cantina, ubicata in Umbertide (PG), Via Genova n.3,

inserita al piano terra di un fabbricato a maggior consistenza; l'immobile, della superficie di

121mq circa, è composto da: ingresso, soggiorno/pranzo, cucina, disimpegno, due camere,

bagno, ripostiglio. Completano l'appartamento due balconi rispettivamente di 8 e 6mq

circa. Fondo e cantina al piano seminterrato per un totale di 41mq con accesso attraverso

uso di corridoio appartenente ad altra u.i.

L'unità immobiliare gode dell'uso di corte esterna comune ad altra unità immobiliare

inserita nell'edificio principale.

Al C.E.U. del Comune di Umbertide (PG) gli immobili sono così censiti:

FG. 60 Part.215 sub.12 – piano S1-T, Cat.A/2, classe 4a, 5,5 vani, 134mq totali,

Rendita € 482,89

Prezzo base d'asta.....€ 67.500,00

LOTTO N.3 costituito da **diritti di piena proprietà per ¼ ciascuno per un totale di 2/4**

indivisi, spettanti alle Sig.re , su unità imm.re ad

uso abitativo con annessi garage, fondo e cantina, ubicata in Umbertide (PG), Via Genova

n.3, inserita al piano primo in un fabbricato a maggior oltre ai locali accessori al piano se-



minterrato; l'immobile è composto da:

Piano seminterrato: fondo e cantina della sup. commerciale totale di 30mq circa.

Piano primo: l'appartamento, della superficie complessiva di 145mq circa oltre 3 balconi per una superficie complessiva di 23mq circa, è costituito da: ingresso, soggiorno/pranzo, cucina, disimpegno, tre camere, due bagni.

Piano mansarda/soffitta: locale sottotetto di altezza massima 3,00m e minima 1,90m, superficie 16mq lordi circa, e soffitta della superficie complessiva di circa 150mq al rustico e di altezza media 2,50m circa.

Garage al piano seminterrato della superficie lorda di circa 45mq, con corridoio cui si accedono ai fondi e alle cantine in uso anche alla u.i. part.215 sub.12.

Corte esterna comune ad altra unità immobiliare inserita nell'edificio principale.

Al C.E.U. del Comune di Umbertide (PG) gli immobili sono così censiti:

FG. 60 Part.215 sub.13 – piano S1-1-2, Cat.A/2, classe 4a, 9,5 vani, 185mq totali,

Rendita € 834,08

FG. 60 Part.215 sub.7 – piano S1, Cat.C/6, classe 3a, 62mq, Rendita € 96,06;

Prezzo base d'asta.....€ 105.150,00

9) CONCLUSIONI:

al termine del proprio lavoro, lo scrivente così conclude:

- è stata verificata la completezza della documentazione in atti ai sensi dell'art. 567 C.P.C. come modificato dalla legge 03-08-1998 n. 302;
- è stata accertata la proprietà degli immobili al momento del pignoramento;
- catastalmente, i beni in oggetto non hanno vulture sospese;
- i beni sono stati individuati, descritti analiticamente e valutati, stabilendo per essi il prezzo da indicare nel bando di vendita;
- sono state eseguite indagini finalizzate al reperimento degli atti urbanistici relativi agli



immobili oggetto di esecuzione, e di cui sono stati illustrati i risultati;

- a riguardo degli eventuali gravami che ostacolano la vendita, è stato accertato che gli immobili risultano attualmente occupati sia dalle esecutate sia dalle altre comproprietarie, con le rispettive famiglie, distribuiti in modo da occupare rispettivamente porzioni ben definite degli immobili;

- è stata eseguita la stima del valore di mercato dei vari immobili;

- Sono stati formati n.3 lotti al fine di massimizzare l'appetibilità commerciale, ed è stato redatto il bando di vendita.

Lo scrivente, dopo aver riferito quanto sopra, rimette la presente alla S.V. Ill.ma ed in fede si firma.

Con osservanza.

Il C.T. d'Ufficio



