

TRIBUNALE DI PERUGIA

ESECUZIONE CIVILE N. 30/2019 – 200/2023 PROMOSSA DA:

**BAYVIEW ITALIA 106 SpA +altri
contro**

Oggetto: relazione di stima del C.T.U. per
ulteriori beni pignorati inseriti in procedura
AGGIORNAMENTO PER OSSERVAZIONI

G.E. Sig. Dott.ssa SARA FIORONI

Perugia, lì 27/01/2024

Il C.T. d'Ufficio



AGGIORNAMENTO PER OSSERVAZIONI

Il presente elaborato peritale viene aggiornato rispetto a quanto redatto a Dicembre 2023, per effetto delle osservazioni prodotte dagli Avv.ti Calabresi e Gaboardi nell'interesse di Belvedere SPV Srl.

Trattasi di cancellazione dell'ipoteca iscritta in data 27.09.2002 - Registro Particolare 5210 Registro Generale 24119 – la quale è stata allibrata con Comunicazione n.3777 del 24/11/2023 ovvero durante la fase conclusiva delle operazioni peritali di stesura del documento (Allegato n.9).

Non essendo quindi la stessa presente nella relazione notarile né durante lo studio degli incartamenti, la stessa è stata non inserita nell'elaborato peritale per cui se ne provvede all'aggiornamento.

Di seguito, pertanto, si riporta l'intero elaborato peritale aggiornato con la suddetta cancellazione dell'ipoteca. La precedente versione si intende quindi superata.

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 21/09/2023 (Allegato n.1) in quanto già C.T. d'Ufficio nella procedura immobiliare iniziale n.30/2019, veniva incaricato di procedere al rispondere ai quesiti di Ordinanza per i beni oggetto di pignoramento aggiunti all'esecuzione con procedura esecutiva n.200/2023.Trattasi quindi di proc.200/2023 R.G. Es.Imm. promossa da:

BAYVIEW ITALIA 106 SpA e altri

CONTRO:

Di conseguenza, iniziava ad esaminare il fascicolo attraverso procedura telematica e tenen-



do 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 delle particelle oggetto di integrazione (Allegato n.2).

Nella successiva esposizione, si darà per assodato quanto indicato nella perizia già in atti, specificando solo quanto necessario per la comprensione del compendio pignorato.

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).

Va precisato che, come rilevabile dall'elenco dei subalterni riportato all' Allegato n.3, le particelle **215 sub.11, 1077/1 e 1078** (tutte del Foglio 60) aggiunte alla procedura sono **beni comuni non censibili** e quindi per esse non è disponibile la planimetria.

Si ritiene utile precisare fin dalla premessa che le particelle aggiunte alla procedura, essendo parte integrante del compendio pignorato (per l'intero, a seguito del pignoramento di cui all'Allegato 2), verranno inserite nei lotti già formati con la perizia precedente, riscrivendone pertanto in maniera complessiva la descrizione e le caratteristiche.

Una volta esaminata la documentazione, le esecutate sono state convocate via PEC presso gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare per il giorno 23/10/2023 (Allegato n.4).

Durante l'incontro sul posto, al quale ha partecipato anche il Geom. Franco Spaccini quale loro tecnico di fiducia, è stato possibile verificare che nessun intervento è stato eseguito sulla proprietà immobiliare nel tempo intercorrente tra la perizia iniziale e il sopralluogo, circostanza confermata anche dalle esecutate le quali confermavano altresì quanto indicato a livello di utilizzo dell'immobile e cioè 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 $\frac{1}{4}$ ciascuno per tutte le u.i. poi pignorate), di fatto la situazione è la seguente, come già riportato nell'elaborato iniziale e aggiornato con le part. aggiunte:

- 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;
- Il Sub.11 è vano scale comune ai due appartamenti di cui sopra, così come la corte di cui alla part.1078;
- L'autorimessa di cui al sub.7 è utilizzata congiuntamente;
- Le altre u.i. pignorate, ovvero i subb.5-6-8 e la part.1077 sub.2, sono utilizzate dalle Sigg. [] e [] a e [] e [] a; tali u.i. godono della corte comune censita con la part.1077 sub.1.

In altre parole, pur essendo le quote di proprietà identiche per tutte le u.i., di fatto l'uso dello stabile è quello di una bifamiliare divisa verticalmente, di cui una metà è utilizzata dalle Sigg. [] e [] a e [] e [] e l'altra metà dalle Sigg. [] e [] e [] e [] e.

A seguito del nuovo accesso, quindi, si è proceduto alla visione e alla misurazione delle unità immobiliari oggetto di supplemento di pignoramento e successivamente si è proceduto con le operazioni relative alle determinazioni tecniche, tecnico-economiche ed urbanistiche, al termine delle quali il sottoscritto provvedeva a redigere la presente relazione che, sebbene redatta in forma sintetica come dovuto, viene articolata nei seguenti capitoli essenziali e, come già detto, dando per scontato quanto già contenuto nella relazione iniziale:

1) DESCRIZIONE CATASTALE;

2) VERIFICA DEL TITOLO DI PROPRIETÀ';



3) PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

4) DESCRIZIONE GENERALE;

5) ACCERTAMENTI URBANISTICI;

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.5 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'elenco dei subalterni riportato all'Allegato n.3, si riporta l'elaborato planimetrico all'Allegato n.6.

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

Al Catasto Urbano della Provincia di Perugia – relativamente al Comune di Perugia – le unità immobiliari oggetto del pignoramento di cui all'Allegato n.2 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.6 – piano S1, Cat.C/6, classe 3a, 49mq, sup. catastale 58mq totali, Rendita € 75,92 (Allegato n.7);
- b) FG. 60 Part.215 sub.11 – piano S1-T, bene comune non censibile (scala e disimpegno piano interrato) ai numeri 215 subb.7-12-13 (Allegato n.3);
- c) FG. 60 Part.1077 sub.1 – piano T, bene comune non censibile (corte) ai numeri 215 subb.5-6-8 e 1077 sub.2 (Allegato n.3);
- d) FG. 60 Part.1078 – piano T, bene comune non censibile (corte) ai numeri 215 subb.7-12-13 (Allegato n.3).

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

L'accesso alle varie unità immobiliari avviene tramite le corti comuni di cui sopra.

2) VERIFICA DEL TITOLO DI PROPRIETA':

Le esecutate Sigg. _____ e _____ hanno acquisito diritti di proprietà pari a 1/4 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. [redacted] 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. [redacted] alla data del 01/01/1999 e ad esso pervenute per giusti titoli antecedenti al ventennio, sono pervenute alle attuali intestatarie ([redacted]) 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 complessivamente si ha che:

- dal 01/01/1999 al 29/07/2007: [redacted] (quota 1/2);



(quota 1/2);

- dal 29/07/2007 al 11/12/2009: (quota 1/4); (quota 1/4);
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 rimanda integralmente al contenuto della perizia iniziale.

Per quanto concerne le unità imm.rì pignorate con atto di cui all'Allegato n.2, si riporta documentazione fotografica all'Allegato n.8a (corti esterne), Allegato n.8b (garage) e Allegato n.8c (vano scala).

Confermando quanto descritto nell'elaborato iniziale, avendo riscontrato sostanziale invarianza rispetto all'epoca della sua redazione, 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 accedono alle corti, dalle quali si arriva alle abitazioni attraverso percorsi lastricati, e cancelli carrabili di accesso alle autorimesse.



Lo stato di conservazione appare anche oggi discreto, sebbene siano ancora 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 (anche per il sub.6, quindi) 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 (la questione riguarda quindi direttamente anche il vano scala sub.11).

Come detto in perizia iniziale, 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.

Si conferma anche che 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 già evidenziato in perizia iniziale, sono state riscontrate alcune difformità rispetto a quanto contenuto nei documenti catastali: anche per il garage sub.6 andrebbero rettifiche le altezze indicate per i locali posti al piano seminterrato.

In dettaglio, le unità immobiliari pignorate con atto di cui all'Allegato n.2 sono così com-



poste:

FG. 60 Part.1077 sub.1 (doc. fotografica all'Allegato n.8a)

La particella in oggetto è corte comune alle particelle 215 subb.5-6-8 e 1077 sub.2, e come già descritto trattasi di porzione di giardino e rampe di accesso ai garage, il tutto in buono stato di manutenzione. La superficie è pari a circa 420mq.

FG. 60 Part.1078 (doc. fotografica all'Allegato n.8a)

La particella in oggetto è corte comune alle particelle 215 subb.12-13, e come già descritto trattasi di porzione di giardino e rampa di accesso al garage, il tutto in buono stato di manutenzione. La superficie è pari a circa 450mq.

FG. 60 Part.215 sub.6 (doc. fotografica all'Allegato n.8b)

Trattasi di unità immobiliare adibita a garage posta al piano della superficie pari a circa 50mq complessivi.

Più in dettaglio, l'unità imm.re si compone di locale a dimensione rettangolare utilizzato a garage/rimessa, avente pavimentazione in piastrelle di gres 60x40cm, avente infissi in ferro compresa porta di ingresso dall'esterno; il locale è dotato di lavabo. Da esso si accede, oltre che alle restanti parti della porzione di edificio di competenza, ad un locale tecnico di dimensioni più limitate in cui è collocato l'impianto di addolcimento a servizio dell'abitazione.

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

Si sottolinea di nuovo l'incongruenza dell'altezza interna indicata negli elaborati catastali.

FG. 60 Part.215 sub.11 (doc. fotografica all'Allegato n.8c)

Trattasi del vano scale di collegamento tra l'ingresso comune e i due appartamenti individuati ai subb.12 e 13.

Il portoncino di accesso dall'esterno è in alluminio e vetro, mentre il pavimento è in marmo.



Le condizioni di conservazione sono buone.

5) ACCERTAMENTI URBANISTICI:

Le considerazioni riguardanti la regolarità urbanistica del plesso, e quindi anche delle particelle oggetto della presente, sono quelle contenute nella perizia iniziale, alla quale si rimanda integralmente onde evitare la ripetizione di concetti già in atti.

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 relative ai beni di cui al pignoramento riportato all'Allegato n.2, con la precisazione che tutto quanto inerente la revoca dell'atto di donazione è stato già esposto in precedenza:

IPOTECA VOLONTARIA a garanzia di mutuo concesso alla Sig.ra]

], 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). Grava anche sulla part. sub.11.

A margine della stessa, risulta la formalità di riduzione di somma dovuta, da € 260.919,37 a € 162.826,71, a seguito della sentenza Tribunale di Perugia del 31/10/2017 rep.4206/2017.

ISCRIZIONE DI CANCELLAZIONE IPOTECA del 27/09/2002 - Registro Particolare 5210 Registro Generale 24119 rinnovata con Iscrizione n. 3815 del 16/09/2022 e con Comunicazione n. 3777 del 24/11/2023 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 19/10/2023. La cancellazione di ipoteca riguarda le particelle 215 subb.8, 5 e 6.

Alla luce di quanto sopra, la situazione ipotecaria sugli immobili è la seguente:

Immobili fg.60 part.215 sub.5-6-7-8-10-12: Ipoteca a favore di Belvedere SPV Srl (iscritta in data 15.3.2010 reg. 6719/1420);

Immobili fg.60 part.215 sub.11-13: Ipoteca a favore di Montepaschi SpA (iscritta il 28/01/2005 reg.697/3588); Ipoteca a favore di Belvedere SPV Srl (iscritta in data 15.3.2010 reg. 6719/1420).

7) ACCERTAMENTI SULLA PRESENZA DI GRAVAMI:

Allo stato attuale l'intero 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 e leste 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.

Si è scelto di rivisitare l'intera stima per inserimento delle particelle pignorate più di recente nei relativi lotti formati, in quanto parti integranti dell'intero immobile ivi compreso il garage di cui al sub.6

Per la formazione dei lotti, al fine di migliorare l'appetibilità commerciale, si è preferito confermare la scelta di 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. Come già nella perizia iniziale, 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 a suo tempo, e ripetute ai fini della presente, 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.215 sub.6 – Part.1077 sub.1 – Part.1077

sub.2

Le superfici dell'immobile in oggetto sono le seguenti:

- 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 seminterrato	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
- garage part.215 sub.6	mq	50 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 21x €/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
garages mq 80 x €/mq 450	€	36.000,00
Sommano.....	€	315.758,50

Che si arrotonda a € 315.800,00

La quota in capo alle esecutate, in ragione di $\frac{1}{4}$ ciascuna ovvero di $\frac{1}{2}$ complessivamente, è quindi pari ad € 157.900,00

(diconsi Euro CENTOCINQUANTASETTEMILANOVECENTO/00).

LOTTO N.2

Foglio 60 Part.215 sub.12

Il lotto così formato gode anche della corte censita al *FG.60 Part.1078* e del vano scala censito al *FG.60 Part.215 sub.11*, 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 sub.7 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 eseguite, 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 e del vano scala censito al FG.60 Part.215 sub.11, 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 eseguite, 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 $\frac{1}{4}$ ciascuno per un totale di $\frac{2}{4}$ 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: fondi e garages della sup. commerciale di 105mq 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.

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



Corte esterna di circa 420mq.

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.215 sub.6 – piano S1, Cat.C/6, classe 3a, 49mq, sup. catastale 58mq totali,

Rendita € 75,92;

FG. 60 Part.1077 sub.1 – piano T, bene comune non censibile (corte) ai numeri 215

subb.7-12-13;

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.....€ 157.900,00

LOTTO N.2 costituito da diritti di piena proprietà per $\frac{1}{4}$ ciascuno per un totale di $\frac{2}{4}$

indivisi, spettanti alle Sig.re e , 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 dei seguenti diritti:

- uso di corte esterna (part.1078) comune ad altra unità immobiliare inserita nell'edificio principale;

- uso di vano scala condominiale (part.215 sub.11);



- passaggio all'interno del locale part.215 sub.7.

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 1/4 ciascuno per un totale di 2/4 indivisi**, spettanti alle Sig.re _____ e _____, 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 seminterrato; 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.

L'unità immobiliare gode dei seguenti diritti:

- uso di corte esterna (part.1078) comune ad altra unità immobiliare inserita nell'edificio principale;
- uso di vano scala condominiale (part.215 sub.11).

L'unità immobiliare è gravata da servitù di passaggio all'interno del locale part.215 sub.7 a



favore della U.I. part.215 sub.12.

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;
- In particolare, sono stati valutati i beni oggetto di successivo pignoramento e inseriti nei vari lotti, con revisione della stima e della descrizione dei lotti.
- 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

