

INDICE

1. PREMESSE E VERIFICHE PRELIMINARI	1
1.1 NOMINA E ACCERTAMENTI RICHIESTI AL CONSULENTE	1
1.2 ASSEGNAZIONE TERMINE PER IL DEPOSITO DELLA PERIZIA	1
1.3 AUTORIZZAZIONI DEL G.E. AL CTU PER L'ESPLETAMENTO DELL'INCARICO	1
1.4 QUESITO PER IL CTU	2
1.5 COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI	4
2. DESCRIZIONE GENERALE DELLE OPERAZIONI PERITALI	5
2.1 IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO	5
2.2 OPERAZIONI PERITALI	6
2.3 CRITERIO DI STIMA ADOTTATO	7
2.4 DIVISIONE E SUDDIVISIONE IN LOTTI	10
3. DESCRIZIONE ANALITICA E VALUTAZIONE UNICO LOTTO	11
3.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA	11
3.2 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE	12
3.3 SOPRALLUOGHI	12
3.4 STATO DI POSSESSO DEL BENE	12
3.5 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI	12
3.6 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE	14
3.7 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'	14
3.8 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	17
3.9 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'	17
3.10 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI	18
3.11 VALUTAZIONE DEL LOTTO	19
4. ALLEGATI	20



1. PREMESSE E VERIFICHE PRELIMINARI

1.1 NOMINA E ACCERTAMENTI RICHIESTI AL CONSULENTE

Il sottoscritto **Mariani Massimiliano** nato a Gualdo Tadino (PG) il 19/2/1971, con studio in Gualdo Tadino (PG) Via XXIV Maggio snc, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Perugia al n. 3857 ed al ruolo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Perugia con il n. 3189, con provvedimento del **G.E. Dott.ssa Sara Fioroni** in data 17 aprile 2024 veniva nominato CTU Esperto Stimatore del **Procedimento di Esecuzione Immobiliare R.G. n.-57/2024**, come notificato allo stesso dalla Cancelleria del Tribunale di Perugia a mezzo pec il 18/4/2024. Successivamente per via telematica in data 22/4/2024 il sottoscritto accettava l'incarico e prestava giuramento di bene e fedelmente procedere alle operazioni affidategli. Nell'ordinanza il CTU veniva invitato a presenziare le operazioni peritali insieme al Custode nominato Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia ed a rispondere con relazione scritta ai quesiti posti meglio riportati nel punto successivo con la redazione di specifica perizia di stima degli immobili oggetto di vendita per l'esecuzione immobiliare in oggetto. **L'udienza** (ex art. 569 c.p.c.) per l'audizione del debitore, delle altre parti, degli eventuali comproprietari e dei creditori aventi diritto di prelazione risultante dai pubblici registri e non intervenuti, **è stata fissata dal G.E. per il giorno 14/01/2025** alle ore 9.00.

1.2 ASSEGNAZIONE TERMINE PER IL DEPOSITO DELLA PERIZIA

In assenza di provvedimenti espressi del G.E o di altri giudici competenti, il perito stimatore non potrà interrompere o sospendere le operazioni peritali, neppure in presenza di richieste delle parti o di terzi. L'esperto stimatore, una volta terminata la relazione di stima, ai sensi dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c. dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, **nel termine di almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata** con il provvedimento di cui dell'articolo 569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi e ad allegare all'originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii. Nello stesso termine sino a 30 giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. con il presente provvedimento, il perito dovrà provvedere al deposito telematico presso la Cancelleria del Giudice dell'Esecuzione dei seguenti atti:

- atto principale la perizia, in formato rigorosamente PDF nativo testuale (e non quindi, scannerizzato), senza allegati;
- in allegato, un'ulteriore copia della perizia, in file denominato "Perizia" in formato word contenente la relazione peritale;
- in allegato, un'ulteriore copia della perizia denominata "copia perizia Privacy", con omissis dei dati personali del debitore e di eventuali terzi (anche dalle fotografie, con appositi oscuramenti);
- gli allegati alla perizia quali singoli allegati, ciascuno denominato con descrizione sintetica del documento (le fotografie potranno essere contenute in un unico file);
- quale ulteriore eventuale allegato, in formato word, bozza di ordinanza di vendita in cui dovranno essere riportati per ciascun lotto i seguenti dati: la corretta e attuale indicazione dei dati catastali, dei confini, dell'ubicazione degli immobili, l'esatta descrizione dei diritti che vengono posti in vendita, precisando per ciascuno immobile i diritti e le quote eventualmente spettanti a ciascuno esecutato con l'indicazione sintetica della presenza di eventuali vincoli o gravami giuridici non eliminabili dalla procedura, la necessità o meno di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, lo stato di occupazione e gli estremi dell'eventuale titolo di occupazione (contratto di affitto o locazione). Dopo il deposito della Perizia e l'invio preventivo alle parti nei termini e nelle modalità sopra descritte, ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., le parti potranno sino a 15 giorni prima della udienza inviare direttamente all'esperto stimatore note di osservazioni alla relazione di stima per mezzo di posta elettronica o posta ordinaria; in tal caso l'esperto stimatore dovrà comparire all'udienza per rendere i chiarimenti, come espressamente previsto dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c.; le parti che, qualora abbiano provveduto nel termine sopra indicato a trasmettere le osservazioni al perito, è consentito loro depositare tali osservazioni telematicamente in tempo utile per l'udienza, avverte le parti medesime che, in mancanza dell'invio all'esperto delle note nel termine indicato, di contro, non potranno essere formulate osservazioni alla perizia che possano richiedere ulteriore chiarimenti da parte dell'esperto.



1.3 AUTORIZZAZIONI DEL G.E. AL CTU PER L'ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

Il C.T.U. è stato autorizzato, al fine dell'incarico conferito, ad accedere ad ogni documento mancante concernente gli immobili pignorati, necessario o utile per l'espletamento dell'incarico (con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile), in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, acquisendone anche copia semplice, non trovando applicazione nel caso di specie i limiti di cui alla L. 31/12/96 n. 675 come modificata. Il CTU è autorizzato a richiedere al Comune competente il certificato storico di residenza relativo all'esecutato ovvero all'occupante degli immobili pignorati. Inoltre il G.E. nel provvedimento R.G. 57/2024 ha autorizzato sin da subito il CTU insieme al Custode nominato, a procedere ad eventuale accesso forzoso, con ausilio della Forza Pubblica ed di un fabbro, nel caso in cui il debitore e/o gli occupanti siano irreperibili o non collaborino, ai fini del sopralluogo necessario per procedere alle operazioni peritali, previa comunicazione al G.E. ed avviso alle parti interessate della intenzione di procedere all'accesso forzoso, a mezzo di pec o di una raccomandata con ricevuta di ritorno.

1.4 QUESITO PER IL CTU

Nell'ordinanza del G.E. di cui all'oggetto, il sottoscritto CTU esperto stimatore veniva invitato a rispondere ai seguenti QUESITI:

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

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

3) provveda quindi:

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

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

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

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

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



1.4 QUESITO PER IL CTU (... segue)

opponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, difformità urbanistico – edilizie, difformità catastali);

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

- a. l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- b. eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- c. eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- d. eventuali cause in corso;

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

- alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di esistenza di opere abusive, della possibilità di sanatoria ai sensi delle Leggi nn. 47/85 e 724/94 e dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa, che potranno essere considerati nella stima del prezzo; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti; Tutti i costi ipotizzabili per la regolarizzazione urbanistica, edilizia o catastale saranno quindi indicati dal perito e considerati ai fini della stima;

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

- a descrivere analiticamente ciascuno dei beni compresi nel lotto [un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL" (appartamento, capannone ecc.) con riferimento alla lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima" di cui sub 2)]; ad indicare la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ad indicare in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; ad indicare nei medesimi paragrafi altresì le caratteristiche strutturali del bene e le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi, tramezzature interne, pavimentazione, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico etc..) precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; ad indicare altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.);

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

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

- ad accertare, con adeguata motivazione, il valore di mercato dell'immobile con indicazione del criterio di stima utilizzato, anche in relazione ad eventuale incidenza sul valore dello stesso della condizioni di regolarità (o meno) amministrativa, e di stato libero o meno esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo



1.4 QUESITO PER IL CTU (... segue)

stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi; altri oneri o pesi; e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico –catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente; Consideri, a tal fine, anche la assenza di garanzia per vizi a tutela dell'acquirente; dovrà essere indicato il valore di ciascun cespite, anche in caso siano compresi nello stesso lotto;

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

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

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

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

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

1.5 COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI

In ottemperanza al punto 1) del quesito formulato dal G.E., con la collaborazione del Custode è stato eseguito un controllo della completezza dei documenti di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c., nonché quella degli avvisi ex art. 498, comma 2 c.p.c. e ex art. 599 comma 2 c.p.c. . In merito il custode in data 7/5/2024 comunicava al G.E. ed al sottoscritto CTU che non risultava depositato l'avviso agli altri creditori di cui all'art. 498. Il Creditore Procedente provvedeva ad inviare l'avviso ai soggetti creditori interessati e depositare agli atti i documenti integrativi in data 9/5/2024. Successivamente il sottoscritto CTU in fase di istruttoria della pratica ha acquisito alcuni documenti, tra cui l'atto di provenienza della proprietà della parte Esecutata. Da una ricerca effettuata presso l'Archivio Notarile di Perugia è scaturito che dall'atto di compravendita Notaio Dott. Giuseppe Brunelli del 8/7/2008 rep. 113473/33915, registrato a Perugia il 28/7/2008 n. 12901 serie 1T, gli immobili oggetto di pignoramento risultano interessati da Convenzione per Edilizia Residenziale Agevolata. La Convenzione è stata stipulata tra il Comune di Magione ed il Costruttore del complesso immobiliare di cui fanno parte i beni oggetto del pignoramento, nonché quest'ultimo parte venditrice dei beni in oggetto acquisiti per la piena proprietà (1000/1000) dall'Esecutato, come da rogito sopra richiamato. La Convenzione Edilizia è stata redatta dal Notaio Giuseppe Brunelli con atto del 15/2/2006 trascritto a Perugia il 6/3/2006 al n. 4465 e successiva parziale integrazione con rogito Notaio Giuseppe Brunelli in data 28/5/2008 trascritto a Perugia il



1.5 COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI (... segue)

14/7/2008 al n. 3837, come riscontrato anche dall'ispezione ipotecaria acquisita il 13/5/2024 dal CTU. Dall'atto di Convenzione, per gli immobili in oggetto risulta essere stato stanziato un contributo pubblico emesso dalla Regione Umbria a favore di soggetti aventi i requisiti previsti dalla L.R. n. 23/2003, nonchè regolati alcuni vincoli tra cui l'individuazione del prezzo massimo di cessione dei singoli immobili. L'intervento inizialmente prevedeva la realizzazione di n. 28 appartamenti, tutti convenzionati, successivamente con una variante al progetto gli alloggi da realizzare sono passati a n. 34 e con relativa integrazione alla Convenzione Edilizia del 28/5/2008, è stato stabilito che n. 6 alloggi non interessati da contributo pubblico venivano esclusi dalla Convenzione, mentre gli altri 28 appartamenti, tra quali anche quello attualmente di proprietà dell'Esecutato, restavano in forma convenzionata come regolamentato dagli accordi iniziali e dalla relativa Convenzione integrativa stipulata il 28/5/2008. Nell'atto di acquisto della proprietà da parte dell'Esecutato, con rogito Dott. Giuseppe Brunelli del 8/7/2008, è allegata un'attestazione rilasciata dal Comune di Magione in data 5/6/2008 riguardante l'idoneità dei requisiti soggettivi dell'Esecutato acquirente (reddito del nucleo familiare) e l'ammontare della quota parte spettante allo stesso del contributo pubblico regionale per l'alloggio specifico, pari ad € 16.693,61 (Totale contributo intero intervento € 410.000,00) e corrispondente al 14,78% del costo convenzionale dell'alloggio.

La Convenzione Edilizia sopra citata non risultava riportata nella Certificazione Notarile Sostitutiva redatta dal Notaio Niccolò Tiecco in data 20/3/2024 e prodotta agli atti processuali dalla Parte Creditrice; pertanto il sottoscritto CTU in data 16/5/2024 ne dava comunicazione al G.E., rilevando che di conseguenza nei documenti degli atti processuali non erano presenti le relative comunicazioni dell'istanza di vendita ex art. 567 c.p.c. e dell'avvio del relativo atto di pignoramento immobiliare, da effettuare a cura del Creditore Procedente verso gli enti preposti quali il Comune di Magione e la Regione Umbria, in base di quanto previsto al comma 376 art. 1 della Legge 30 dicembre 2020, n. 178. Dopo il visto del G.E. con l'invito verso il Creditore a procedere agli adempimenti di cui alla Legge 178/2020, lo stesso soggetto Procedente provvedeva il 23/5/2024 ad inviare agli enti preposti apposito avviso di pendenza di procedura di esecuzione immobiliare sui beni in oggetto e a depositarne copia negli processuali. Dopo tali adempimenti si può **attestare la completezza della documentazione agli atti, di cui art. 567 c.p.c. comma 2, nonchè degli avvisi ex artt. 498 comma 2 c.p.c. e 599 comma 2 c.p.c.** .

2. DESCRIZIONE GENERALE DELLE OPERAZIONI PERITALI

2.1 IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

I beni interessati dal pignoramento sono di proprietà del soggetto Esecutato per i diritti di 1000/1000 (intero) come risultata dai pubblici registri immobiliari e dalla regolare intestazione catastale. Gli immobile oggetto di stima sono individuati come segue:

1) Appartamento posto al piano primo di un fabbricato condominiale plurifamiliare, sito in Comune di Magione (PG) Via Risorgimento n. 55 interno 2/A, distinto nel Catasto Fabbricati al foglio 28 particella 1280 sub. 65, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 5,5, superficie catastale mq. 98 (escluse aree scoperte mq. 91), rendita € 440,28.

2) Garage di pertinenza posto al piano primo sottostrada dello stesso stabile, distinto nel Catasto Fabbricati al foglio 28 particella 1280 sub. 9, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 17, superficie catastale mq. 18, rendita € 23,71.

Gli immobili fanno parte di un fabbricato condominiale facente parte di un complesso immobiliare "Condominio Area Rondini", costituito da n. 2 palazzine (A e B) con accessi separati, con negozi al piano terra, garage al piano interrato ed unità abitative ai restanti livelli. Il complesso immobiliare è situato in prossimità del Centro del Comune di Magione, in zona prevalentemente residenziale (Zona OMI B1 - Zona Urbanistica C Residenziale in espansione) ben servita da vari servizi pubblici, tra cui l'adiacente Stazione Ferroviaria; risulta interclusa tra le strade pubbliche di Viale del Risorgimento a ovest (con a lato ampio parcheggio pubblico), Viale della Stazione a sud (intersezione V.le Risorgimento e angolo Staz. Ferroviaria), Via Fratelli Rosselli a nord



2.1 IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO (... segue)

(zona residenziale) e vasta area ad est (particella 1287) non ancora edificata, dove la variante dello strumento urbanistico prevede ulteriori alloggi residenziali secondo il PUC approvato. L'edificio condominiale è stato costruito di recente tra il 2006 ed il 2008, nell'ambito di un Programma Urbano Complesso (PUC) che ha interessato la demolizione di vecchio opificio (P.R.G. previgente Zona Urbanistica D1/a - Industriale di completamento) ed il recupero di un'area degradata (P.R.G. adottato in Zona Urbanistica C - Residenziale in espansione) per la costruzione di alloggi residenziali, oltre a locali commerciali, garage di pertinenza, sistemazioni esterne, compresi verde e parcheggi pubblici, come da Piano Attuativo approvato con Delibera del Consiglio Comunale di Magione n. 19 del 11/3/2003. L'intervento è stato oggetto di finanziamento pubblico da parte della Regione Umbria con relativa Convenzione Edilizia stipulata con il Comune di Magione il 15/2/2006 (integrata nel 2008), che regola specifici vincoli ed agevolazioni previsti per l'Edilizia Economica e Popolare. La struttura portante dell'edificio presenta pareti in cemento armato al piano interrato (garage) e n. 2 corpi distinti in elevazione per quattro livelli costruiti con intelaiatura in c.a., tamponature a cassa vuota con isolante termico e facciate esterne per la maggior parte in mattoncini di laterizio a facciavista, intervallate da zone intonacate e tinteggiate al quarzo che formano motivi architettonici a arco, nonchè vari balconi a servizio delle singole unità abitative. Il tetto è a padiglione con il manto in tegol-coppo, spessi cornicioni perimetrali in c.a. intonacati, lattonerie in rame ed infissi in legno con doppio vetro termico e serrandine in pvc. Ogni palazzina ha il suo ingresso condominiale separato, con distinta scala ed ascensore di servizio per tutti livelli. L'accesso ai garage interrati avviene con gli automezzi dagli spazi esterni comuni tramite apposite rampe, distinte per ciascuna palazzina, con corsia interna che porta ai vari box auto, ciascuno chiuso con infisso in lamiera zincata basculante. Al piano terra sono presenti dei locali commerciali (al momento non utilizzati) con portici e spazi comuni a vari condomini. Esternamente il complesso presenta una corte comune curata con parcheggi privati, zone a verde e aree pavimentate, nonchè recinzione in metallo sulla maggior parte del perimetro. Dai sopralluoghi eseguiti, nel complesso i due edifici si presentano con finiture di livello buono ed in ordinario stato di manutenzione/conservativo, in un contesto urbano gradevole a ridosso della zona residenziale posta a margine del centro storico ed in prossimità di tutti servizi pubblici, stazione ferroviaria compresa. L'intera opera è stata realizzata dal Costruttore, proprietario a suo tempo del fondo oggetto di recupero, che a sua volta ha ceduto direttamente all'Esecutato gli immobili oggetto di stima, comprensivo dell'accollo di una quota del mutuo contratto dallo stesso con un istituto di credito, dai cui deriva l'atto di pignoramento promosso dal Creditore nei confronti del Debitore riportato in epigrafe. Come si evince dall'atto notarile di provenienza l'unità immobiliare vanta diritti condominiali sulle unità distinte in Catasto come Bene Comune Non Censibile (BCNC), quali corte e portici individuati al foglio 28 particella 1280 sub. 1, corsia garages e fondi al sub. 2, scala con atrio e ascensore con locale macchine distinti al sub. 3 e locali contatori al sub. 5. Per maggiori dettagli si rimanda ai punti successivi della presente Relazione di Consulenza Estimativa Giudiziaria ed ai relativi documenti allegati.

2.2 OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali sono iniziate il 13/5/2024 alle ore 11,00 presso l'immobile oggetto pignoramento sito in Magione (PG), Viale del Risorgimento n. 55 - interno 2/A, come da preavvisi inviati alle parti il 24/4/2024 per mezzo pec (Creditore e Custode) e con raccomandata A.R. all' Esecutato, il quale non risulta aver ritirato la comunicazione all'indirizzo indicato nella procedura di Esecuzione Immobiliare, come da mancata consegna rilasciata da Poste Italiane (vedi allegati in "Altra documentazione"). Nel Primo sopralluogo eseguito insieme al Custode nominato Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia (IVG), non è stato possibile accedere agli immobili oggetto di pignoramento, in quanto non reperibili in loco gli eventuali occupanti. Con l'ausilio di planimetrie catastali, acquisite in precedenza dal CTU, insieme al custode è stata fatta una ricognizione dello stabile condominiale per meglio individuare le unità immobiliari interessate da Esecuzione Immobiliare, composta da appartamento al piano primo dell'edificio "A" e da garage pertinenziale al piano interrato. Nell'occasione sono state scattate alcune fotografie esterne del complesso immobiliare e delle porte di accesso all'unità oggetto di stima. Nell'atrio d'ingresso comune, sono stati annotati gli estremi dell'Amministratore di Condominio e constatato che la cassetta della posta dell'Esecutato era piena di corrispondenza, facendo presupporre che l'abitazione non era occupata da diverso tempo. Sono state chieste informazioni generiche ad altri condomini, senza riscontri utili, se non la conferma che l'immobile era da molto tempo disabitato. Pertanto, una volta terminato il sopralluogo (vedi verbale allegato), il CTU ha ritenuto opportuno accedere all'Ufficio Anagrafe del Comune di Magione per richiedere il Certificato di residenza storico dell'Esecutato, dal quale risultava che



2.2 OPERAZIONI PERITALI (... segue)

l'attuale proprietaria è emigrata dal 24/6/2019 all'AIRE del Comune di [REDACTED]; dallo stesso Certificato di residenza storico è stato possibile risalire all'ultimo recapito estero del domicilio della proprietaria debitrice. Vista la situazione, il CTU in accordo con il Custode IVG, previa comunicazione al G.E. che comunque aveva già autorizzato nel provvedimento iniziale, è stato programmato un "Accesso Forzoso" agli immobili interessati per il giorno 24/6/2024, previo avviso inviato il 29/5/2024 all'Esecutato, con raccomandata A.R. inviata al nuovo indirizzo in Francia e ricevuta di consegna registrata in data 12/6/2024 (vedi allegati in "Altra documentazione"), nonché per pec al Custode, al Creditore, all'Amministratore del Condominio (contattato anche telefonicamente dal CTU) e alle Forze dell'Ordine (Carabinieri e Vigili Urbani di Magione). Nel frattempo l'Esperto stimatore ha acquisito per via telematica ulteriore documentazione, in parte già recepita prima dell'inizio delle operazioni in base ai documenti presenti nel Procedimento di Esecuzione Immobiliare, previa richiesta presso vari enti pubblici (vedi allegati "Altra documentazione"), utili per l'espletamento dell'incarico e redigere la Perizia di Consulenza Tecnica Estimativa. In data 19/6/2024, dopo aver fatto richiesta di accesso agli atti per pec e successiva integrazione, si è recato presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Magione per visionare gli elaborati progettuali e le convenzioni edilizie che hanno legittimato il rilascio dei titoli edilizi per la costruzione del complesso immobiliare, dove sono ubicati gli immobili oggetto di pignoramento e di stima. Nell'occasione, alla presenza del funzionario pubblico, il CTU ha acquisito immagini e fotocopie della documentazione presente dell'archivio comunale, comprensiva dei vari Permessi di Costruzione, Convenzioni Edilizie, Certificato di Agibilità, Conformità degli Impianti, Collaudi ecc. In data 24/6/2024 alle ore 14,30 è stato eseguito il programmato sopralluogo, senza tuttavia procedere ad un accesso forzoso, in quanto per l'occasione la proprietaria dell'immobile residente all'estero, avendo ricevuto l'avviso del CTU, ha dato mandato a sua sorella di recarsi sul posto con le chiavi degli immobili pignorati, comprese quelle del portone d'ingresso condominiale. Pertanto insieme al Custode IVG, che nell'occasione ha preso possesso dei beni sostituendo le serrature delle porte di accesso con l'ausilio di un fabbro ed acquisendo le chiavi del portone condominiale, è stato fatto un sopralluogo sugli immobili in oggetto. Come meglio riportato nel Verbale n. 2 di sopralluogo allegato alla presente relazione, le operazioni sono state eseguite con procedura collaborativa e bonaria del soggetto delegato della parte eseguita, senza problemi per l'accesso agli immobili e senza l'ausilio della Forza Pubblica (preventivamente avvisata) e senza la presenza dell'Amministratore di Condominio (risultato poi dimissionario), convocato a sua volta per l'acquisizione di una copia delle chiavi del portone condominiale. Durante il sopralluogo il CTU ha proceduto ad un'ispezione generale dei beni in oggetto, eseguendo un rilievo metrico e fotografico, nonché analizzato le caratteristiche principali delle varie componenti costruttive e finiture degli immobili. L'istruttoria della pratica è proseguita analizzando la documentazione tecnica acquisita, con un riscontro della consistenza del compendio rilevato, utile per verificare anche la conformità catastale ed urbanistica degli stessi immobili (vedi allegati). Per ricostruire al meglio l'assetto dei beni pignorati, è stata esaminata la documentazione prelevata per via telematica, quali le ispezioni ipotecarie eseguite alla Conservatoria dell'Agenzia delle Entrate e l'atto di provenienza acquisito all'Archivio Notarile di Perugia. Presso lo sportello telematico dell'Anagrafe Tributaria dell'Agenzia delle Entrate, è stato accertato che gli immobili in oggetto di proprietà dell'Esecutato non sono interessati da contratti di locazione/comodato (attivi o scaduti) come da Attestazione rilasciata dall'Ufficio Provinciale di Perugia (vedi allegato B.1 al punto "stato di possesso"). Dall'Amministratore di Condominio, cambiato durante delle operazioni peritali con altro soggetto incaricato dal Condominio "Area Rondini" (vedi comunicazioni allegate in "Altra documentazione"), sono state acquisite alcune informazioni in merito alle quote millesimali degli immobili in oggetto, ripartite per l'intero condominio composto da n. 2 palazzine (A e B), nonché le relative quote distinte per le spese generali della palazzina A (ingresso civico 55) e del vano scala/ascensore civ. 55; inoltre sono state estrapolate le spese fisse condominiali ordinarie annuali e le spese condominiali pregresse che non risultano essere state pagate dall'Esecutato (vedi allegati). Il Condominio "Area Rondini" non si è ancora dotato di un specifico Regolamento Condominiale e come comunicato dallo stesso Amministratore, attualmente non risultano deliberate spese straordinarie o cause in corso per gli immobili in oggetto. I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico. E' stato fatto un accesso agli atti anche nella banca dati della Regione Umbria - Ufficio Ambiente, per rintracciare eventuale Attestato Prestazione Energetica (APE) relativo alla civile abitazione, con esito negativo. Successivamente, l'Esperto stimatore ha proceduto all'esamina di tutta la documentazione acquisita e in relazione ai rilievi eseguiti è stato in grado di redigere la Perizia di Stima per il quale è stato incaricato dal G.E., come di seguito meglio riportato.



2.3 CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

Come già accennato gli immobili oggetto di stima, fanno parte di un complesso immobiliare realizzato con contributi pubblici regionali ed oggetto di apposita Convenzione stipulata in fase di costruzione con il Comune di Magione, che tra i vari adempimenti da rispettare per l'Edilizia Economica e Popolare (requisiti dei soggetti, trasferimenti successivi, locazione ecc), regola anche il prezzo massimo di cessione. Mentre per gli altri vincoli (requisiti soggettivi ad esempio), è pacifico che essi abbiano natura contrattuale ed una volta effettuata la vendita con modalità forzata non dovrebbero vincolare l'acquirente nelle sue successive rivendite, la questione resta rilevante per quanto riguarda il prezzo massimo di cessione, con conseguente regime di nullità dell'eventuale clausola difforme contenuta in un atto negoziale anche successiva all'acquisto in vendita forzata. Infatti il consolidato orientamento giurisprudenziale qualifica la questione del prezzo massimo come un onere reale con diritto di sequela applicabile a tutte le successive rivendite finché dura la convenzione (nel caso 20 anni, salvo eventuale affrancazione non presente a tutt'oggi) dal vincolo del prezzo massimo di cessione, da richiedere all'Ente interessato, per facoltà del proprietario (anche acquirente da vendita forzata) e previo comunque un riscatto oneroso da versare nelle casse dell'Ente Pubblico. Pertanto la valutazione dei cespiti in oggetto è stata effettuata con un metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ma di fatto in osservanza del metodo di stima imposto dalla Convenzione sopra citata. In particolare vengono riportati i punti salienti di cui agli Art.li 8-9-10-12-14-15 della **Convenzione stipulata in data 15/2/2006 e della relativa Integrazione della stessa Convenzione del 28/5/2028 (Costo Convenzionale aggiornato, come da schede allegate)**, che vincolano i parametri e le modalità di calcolo del prezzo massimo di cessione dell'immobile:

- GLI ALLOGGI REALIZZATI POTRANNO ESSERE CEDUTI A TERZI DALL'OPERATORE E SUOI AVENTI CAUSA SOLO CON LE MODALITÀ ED AL PREZZO STABILITO SULLA BASE DEI CRITERI DI SEGUITO SPECIFICATI A SOGGETTI CHE ABBIANO I REQUISITI RICHIESTI DALLA VIGENTE NORMATIVA IN MATERIA DI EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE.

- IL PREZZO MEDIO MASSIMO E' STABILITO DAI VARI COSTI SOSTENUTI PER L'INTERVENTO EDILIZIO CONVENZIONATO, RIPARTITO PER LE VARIE UNITA' IMMOBILIARI, CON LA POSSIBILITÀ DI ESSERE AGGIORNATO IN CORSO DI COSTRUZIONE PREVIA COMUNQUE AUTORIZZAZIONE DEGLI ENTI PROPOSTI ED IN MISURA MASSIMA CON PARAMETRI SPECIFICI PREVISTI DALLA STESSA CONVENZIONE.

- IL PREZZO MEDIO MASSIMO A METRO QUADRATO DELLE UNITA' IMMOBILIARI, E' RIFERITO ALLA **SUPERFICIE COMPLESSIVA (SC) COSI' COSTITUITA:**

A) PER GLI ALLOGGI DALLA SUPERFICIE UTILE ABITABILE (SU) INTESA COME SUPERFICIE MISURATA AL NETTO DEI MURI PERIMETRALI ED INTERNI, ESCLUSI SGUINCI DI PORTE E FINESTRE;

B) PER LE PERTINENZE NON RESIDENZIALI (SNR) (SP), ESCLUSIVE E COMUNI, DAL 60% DELLA SUPERFICIE TOTALE DELLE STESSE.

- IL PREZZO MEDIO MASSIMO E' INDIVIDUATO IN EURO 1.270,00 AL MQ. DI SUPERFICIE COMPLESSIVA (SC), COME RETTIFICATO DA €/mq 1.210,00 ED AGGIORNATO NELLA CONVENZIONE INTEGRATIVA DEL 28/5/2008 (SCHEDE ALLEGATE).

- IL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE DI OGNI UNITA' IMMOBILIARE E' DETERMINATO MOLTIPLICANDO IL PREZZO MEDIO MASSIMO A METRO QUADRATO PER LA SUPERFICIE COMPLESSIVA DELL'UNITA' IMMOBILIARE. ESSO E' RIFERITO AL PIANO MEDIANO IDEALE DELL'EDIFICIO E PERTANTO **POTRA' VARIARE IN FUNZIONE DEL PIANO (O DELL'ESPOSIZIONE) IN MISURA NON SUPERIORE E NON INFERIORE DEL 10% DEL PREZZO MEDIO MASSIMO SOPRA INDICATO, CON PROPORZIONE LINEARE ALL'ALTEZZA (O IN BASE ALL'ESPOSIZIONE) E FERMO RESTANDO IL PREZZO GLOBALE DELL'EDIFICIO.**

- **PER TRASFERIMENTI DEGLI ALLOGGI SUCCESSIVI ALLA PRIMA CESSIONE IL PREZZO A MQ. DI SC. E' RIVALUTATO IN RELAZIONE ALLA VARIAZIONE DELL'INDICE DEI PREZZI AL CONSUMO ACCERTATI DALL'ISTAT PER LE FAMIGLIE DI OPERAI ED IMPIEGATI AI SENSI DEGLI ARTT.24 E 81 DELLA LEGGE 27 LUGLIO 1978 N.392, VERIFICATOSI TRA I MESI DI STIPULA DEGLI ATTI DI ACQUISTO E DI CESSIONE, APPLICANDO L'ULTIMO INDICE PUBBLICATO DAL MOMENTO DELLA STIPULA DELL'ATTO DI CESSIONE STESSO. LA RIVALUTAZIONE DEL PREZZO DI VENDITA VIENE CALCOLATA CON LA SEGUENTE FORMULA:**



2.3 CRITERIO DI STIMA ADOTTATO (... segue)

$$X=Y+Y \times (LB-LA)/LA$$

DOVE:

- X E' IL PREZZO A MQ. DI SC. AGGIORNATO;
- Y E' IL PREZZO A MQ. DI SC. DETERMINATO AI SENSI DELL'ART.9;
- LA E' L'INDICE ISTAT INIZIALE RIFERITO AL MOMENTO DELL'ACQUISTO;
- LB E' L'INDICE ISTAT FINALE RIFERITO AL MOMENTO DELLA VENDITA.

- **IL PREZZO DI CESSIONE DETERMINATO AI SENSI DEL PRECEDENTE COMMA E' RIDOTTO, A PARTIRE DAL SESTO ANNO DALL'ULTIMAZIONE DEI LAVORI DI COSTRUZIONE, NELLA MISURA DELL'1% ANNUO, FINO AD UN MASSIMO DEL 30%.**

- **IL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE E' INCREMENTATO DI TUTTI GLI ONERI, ANCHE DI CARATTERE FISCALE, CONNESSI E CONSEGNATI AL PRECEDENTE ATTO DI TRASFERIMENTO ED EFFETTIVAMENTE SOSTENUTI. IL PREZZO DI CESSIONE, COMPENSIVO DEGLI INCREMENTI DI CUI AI COMMUNI PRECEDENTI, IVI COMPRESA L'I.V.A. PAGATA IN OCCASIONE DELLA PRIMA VENDITA, POTRA' ESSERE APPLICATO AI TRASFERIMENTI DI PROPRIETA' DELLE SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI A CONDIZIONE CHE LE STESSO CONSERVINO UN BUONO STATO MANUTENTIVO.**

- IL PREZZO DI CESSIONE PUO' ESSERE INCREMENTATO, LIMITATAMENTE ALLE SPESE SOSTENUTE, OVE VENGANO ESEGUITI INTERVENTI COMPRESI TRA QUELLI INDICATI DALL'ART.31 LETT. B) , C) E D), DELLA LEGGE 5 AGOSTO 1978 N.457. LA DOCUMENTAZIONE DELLE SPESE SOSTENUTE DEVE ESSERE RELATIVA AD OPERE OGGETTO DI SPECIFICA AUTORIZZAZIONE CHE DEVE ESSERE ALLEGATA ALL'ATTO DI CESSIONE DELL'IMMOBILE.

SI PRECISA che la Convenzione Edilizia sopra richiamata stabilisce il **PREZZO MASSIMO DI CESSIONE** per cui il Valore di Mercato degli immobili oggetto di Pignoramento non deve superare tale importo, ma senz'altro può risultare inferiore, in base ad altri fattori che sono stati presi in considerazione nella presente Relazione di Stima, riferiti in parte ai parametri stabiliti dalla stessa Convenzione ed in parte altre componenti che il sottoscritto Esperto Stimatore ha ritenuto opportuno applicare. Pertanto , dopo aver individuato il prezzo medio unitario di riferimento di €/mq 1.270,00 come previsto dalla Convenzione, sono stati applicati dei coefficienti di differenziazione di merito o demerito specifici, derivanti appunto in parte dai parametri convenzionati (rivalutazione ISTAT del prezzo massimo, Vetustà con riduzione del prezzo dal 6° anno dal completamento, livello di piano e l'esposizione) e in parte dalle indagini tecniche eseguite dal CTU, quali ad esempio lo stato manutentivo e conservativo, l'eventuale disponibilità dell'appartamento (libero o occupato) o ad altri vincoli e caratteristiche utili per determinare il valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento. Applicando i vari parametri e coefficienti si è proceduto alla moltiplicazione del prezzo unitario per la superficie commerciale risultante dalla Superficie Complessiva (SC), calcolata e ricavata come stabilito dalle tabelle riportate nella Convenzione, fino a determinare il Valore Commerciale degli immobili oggetto di stima.

I dati di ingresso utilizzati per il Calcolo del Valore di Mercato degli immobili in oggetto, sono i seguenti:

- 1) Superficie dell'immobile (Superficie Complessiva SC) individuato all'interno 2A (come da Convenzione)
Superficie Utile Abitabile SU (Appartamento in misura 100%) = **mq. 75,87**
Superficie Non Residenziale SNR (in misura 60%) = mq. 34,10 x 60% = **mq. 20,46**
Superficie Pertinenze SP (in misura 60%) =mq. 26.71 x 60% = **mq. 16.03**

Totale **Superficie Complessiva SC** = (75,87 + 20,46 + 16.03) = **mq. 112,36**

- 2) **Prezzo** medio massimo di riferimento è pari ad **€/mq 1.270,00** (come da aggiornamento Integrazione Convenzione 2008).

- 3) **Rivalutazione Istat** del prezzo di vendita, calcolata in base all'incremento tabellare ISTAT da Luglio 2008 (riferito al momento dell'acquisto - atto 8/7/2008) ad Agosto 2024 (ultimo dato disponibile), è pari a 1,304 = **+30%**



2.3 CRITERIO DI STIMA ADOTTATO (... segue)

4) Variazione del prezzo medio di riferimento in base al piano rispetto al livello mediano o dell'esposizione in misura non superiore e non inferiore del 10%. Considerato che l'immobile è posto al Piano Primo di edificio di n. 6 livelli, di cui quelli destinati ad alloggio sono ubicati tra il primo ed il quarto livello, con sottostanti unità immobiliari destinate a negozio al piano terra, nonché considerata l'esposizione prevalente dell'appartamento sul sud-est di fronte all'edificio B che ne limita la vista e la visuale, vengono applicate le seguenti riduzioni:

- **Livello di Piano Primo** su edificio con ascensore ed alloggi posti tra piano 1° e 4° (Piano Terra Negozi)= - 4%
 - **Esposizione Prevalente** a Sud-Ovest di fronte ad Edificio B che ne limita la vista= - 4%
- Totale riduzione Livello/Esposizione - 8%**

5) Riduzione per Vetustà del prezzo di cessione dell'1% annuo, fino a max 30%, a partire dal 6° anno dall'ultimazione dei lavori di costruzione (2008), che risulta = $2024 - (2008+5) = 21$ anni = - 21%

6) Lo stato manutentivo degli immobili è discreto, ma all'interno non perfetto (vedi intonaci e rivestimenti bagni), pertanto **non si ritiene opportuno applicare l'incremento degli oneri fiscali** previsti dalla stessa Convenzione (art. 12), derivanti dall'IVA versata (€ 5.503,56) dall'Esecutato al costruttore in occasione della prima vendita. Dopo la costruzione non sono stati eseguiti ulteriori interventi migliorativi (da documentare con fatture ed autorizzazioni edilizie, non presenti) di cui all'art. 31 lett. A), B) e D) di cui alla Legge n. 457/1978 che possano essere inseriti nell'incrementato del valore di cessione dell'immobile, come stabilito dalla sopra richiamata Convenzione Edilizia.

7) Lo **stato conservativo/manutentivo** dell'immobile è discreto. E' stata rilevata la necessità di eseguire opere di riparazione per la stuccatura delle fessurazioni presenti sulle fondellature e tamponature (anche rivestimento piastrelle bagno), nonché una tinteggiatura interna di tutti i locali, pertanto il CTU ha ritenuto opportuno applicare un coefficiente correttivo di demerito rispetto agli standard qualitativi generali di immobili simili pari a - 2%

8) **L'immobile non è occupato** dalla proprietaria, residente da anni all'estero, o da altri soggetti, pertanto essendo Libero viene applicato un coefficiente pari 1 che non varia in negativo la disponibilità del bene.

9) **I vincoli della Convenzione Edilizia** del 15/2/2006, stipulata dal Costruttore con il Comune di Magione, scadono dopo 20 anni (art. 15), per cui resterebbero in capo al futuro assegnatario fino al 15/2/2026. Sia il Comune di Magione che la Regione dell'Umbria che ha erogato un contributo pubblico per la costruzione dell'alloggio (insieme all'intero complesso), sono stati avvisati dal Creditore Procedente dell'istanza di vendita ex art. 567 c.p.c. e dell'avvio del relativo atto di pignoramento dei beni in Esecuzione Immobiliare; ad oggi non risulta che gli stessi enti abbiano inoltrato restrizioni specifiche, intenzione di acquisto con prelazione o particolari osservazioni in merito ad eventuali interessi pubblici a tutela delle finalità sociali per i beni pignorati. Con la vendita in modalità forzata la maggior parte dei vincoli, quali ad esempio i requisiti soggettivi dei potenziali acquirenti (anche successivi alla prima vendita), verrebbero annullati, ad eccezione dei vincoli inerenti il prezzo massimo di cessione anche per ulteriori vendite od eventuali locazioni (prezzo massimo sempre stabilito in convenzione), che resterebbero in capo all'assegnatario della compravendita giudiziaria fino alla scadenza della stessa convenzione. Di fatto tale circostanza resta un vincolo per la commerciabilità del bene ed a scopo precauzionale, in relazione anche al breve margine di tempo per la scadenza della convenzione, si ritiene opportuno applicare un coefficiente di demerito per la stima del bene in oggetto pari al - 2%.

Per ulteriori chiarimenti si rimanda alle altre considerazioni riportate ed in sintesi alle schede di valutazione meglio evidenziate nel quadro specifico della Perizia di Stima Analitica.

2.4 DIVISIONE E SUDDIVISIONE IN LOTTI

L'immobile oggetto della presente relazione è costituito da un appartamento posto al piano primo di un edificio condominiale con garage pertinenziale al piano primo sottostrada. L'immobile risulta di proprietà per i diritti di 1000/1000 del soggetto Esecutato. Data la conformazione e la consistenza del bene è da considerarsi non comodamente divisibile, pertanto viene valutato in unico Lotto n. 1.



3. DESCRIZIONE ANALITICA E VALUTAZIONE UNICO LOTTO

LOTTO 1

3.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Appartamento sito in Comune di Magione (PG), Via Risorgimento n. 55, piano 1, int. 2/A, censito al foglio 28, particella 1280 sub. 65, cat. A/2, rendita € 440,28, particella 1280 sub. 9, cat. C/6, rendita € 23,71.

Quote di proprietà: [REDACTED] (1000/1000 piena proprietà).

Descrizione dell'immobile e confini: Trattasi di appartamento posto al piano primo di fabbricato condominiale facente parte di un complesso immobiliare "Condominio Area Rondini", costituito da n. 2 palazzine (A e B) con accessi separati, con negozi al piano terra, garage al piano interrato ed unità abitative ai restanti livelli. L'abitazione, posta nell'edificio A interno 2, comprende soggiorno-cucina, n. 3 camere, n. 2 bagni, disimpegno e n. 2 terrazzi. Catastalmente l'abitazione di categoria A/2 Classe 4 ha una consistenza di 5, 5 vani, una superficie totale di mq. 98 (mq. 91 escluso le aree scoperte - terrazze). L'accesso avviene dal disimpegno della scala comune, dove è presente anche un ascensore per tutti i livelli. L'altezza utile dei locali abitabili è pari a mt. 2.70. L'unità abitativa confina di lato e sopra con altre abitazioni (sub. 64 e sub. 103), sotto con il sub. 58 (unità in corso di definizione F3), nonché con la scala condominiale sub. 3. Confinanti [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] Immobiliare srl, parti comuni, salvo altri. Del compendio fa parte anche un garage di pertinenza posto al piano primo sottostrada di mq. 17, categoria catastale C/6 classe 4, superficie lorda mq. 18. L'altezza utile rilevata del garage è di mt. 2.50. Al box auto chiuso da porta basculante in lamiera zincata si accede dalla corsia condominiale (sub. 2), mentre di lato confina con n. 2 garage (sub. 8 e 10), entrambi di altra proprietà di un stesso soggetto. Confinanti: [REDACTED] parti comuni, salvo altri. L'unità immobiliare vanta diritti condominiali sulle parti comuni del fabbricato individuate in Catasto come B.C.N.C. al foglio 28 particella 1280 sub. 1 (corte e portici), sub. 2 (corsia garages e fondi), sub. 3 (scala, ascensore, atrio, locale macchine ascensore) e sub. 5 (locale contatori). Come comunicato dall'Amministratore del Condominio AREA RONDINI, per l'immobile in oggetto le quote millesimali sono le seguenti: quota di 21,23 / 1000 per le spese generali dell'intero condominio formato da n. 2 palazzine (A e B); quota di 42,56 / 1000 per quanto riguarda le spese generali della palazzina civico n. 55 (A) di cui fa parte l'immobile in oggetto, nonché quota di 45,14 / 1000 per le spese specifiche per la scala e l'ascensore posto all'interno della stessa palazzina (A).

La Superficie Utile SU dell'alloggio 2/A misura complessivamente mq. 75,87, la Superficie Non Residenziale SNR misura complessivamente mq. 34,10, la Superficie Pertinenziale SP è di mq. 26,71, come risulta dalle consistenze rilevate e da quelle riportate negli elaborati progettuali, compresa la Convenzione Edilizia.

Stato di conservazione e manutenzione: L'edificio condominiale risulta in buono stato di conservazione e di manutenzione. L'immobile oggetto di stima, internamente risulta in discreto stato manutentivo, con i locali che necessitano di opere di tinteggiatura e stuccatura di alcune fessurazioni presenti su alcune tamponature perimetrali e tramezzi, probabilmente dovute ad assesti strutturali tra l'intelaiatura portante in c.a. e le fondellature interne. Nel bagno si riscontrano alcune piastrelle del rivestimento rotte, in prossimità del parapetto della finestra. L'immobile strutturalmente risulta idoneo come da Collaudo Statico depositato al Settore Controllo sulle Costruzioni della Provincia di Perugia in data 7/4/2008 prot. 106629, allegato alla richiesta di agibilità presentata in data 29/5/2008 e per la quale è stata emessa da parte del Comune di Magione Certificato di Agibilità in data 2/9/2008 prot. 14113/08.

Impianti tecnologici: L'impianto di riscaldamento è servito da caldaia a gas metano autonoma tipo Riello, posta in una rientranza nel terrazzo esterno e chiusa da porta termica. I termosifoni presenti nei vari locali sono in alluminio con termostato di zona. Anche l'impianto elettrico è autonomo con quadro generale posto all'interno dell'appartamento; è presente un video-citofono collegato con il campanello di chiamata posto in prossimità del portone d'ingresso condominiale, nonché illuminazione di emergenza con n. 2 lampade interne ai locali. I n. 2 bagni sono forniti dei relativi sanitari (lavabo, bidet e tazza) con vasca nel bagno principale e doccia nell'altro servizio, nonché rubinetteria composta miscelatori monocomando. Nei documenti rintracciati dall'archivio comunale di Magione, risultano essere presenti le Dichiarazioni di Conformità dell'Impianto a Regola d'Arte, rilasciate in data 10/6/2008 dall'installatore dell'impianto elettrico ed in data 17/6/2008 dalla ditta esecutrice degli impianti idrico-sanitario, riscaldamento ed adduzione gas. Al momento del sopralluogo effettuato in data 24/6/2024, le utenze sono risultate distaccate e pertanto non è stato possibile controllare il regolare funzionamento delle varie componenti impiantistiche, comprese quella dell'impianto elettrico del garage al piano interrato. Non è stato rinvenuto il libretto di manutenzione della caldaia. L'intero condominio è



3.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA (... segue)

servito da ascensore per tutti livelli, perfettamente funzionante.

Finiture: Le finiture sono tipiche delle civili abitazioni con pavimenti in monocottura (rivestimenti bagni e cucina compresi) e battiscopa in legno. Il portoncino d'ingresso di tipo blindato (classe c), mentre le porte interne sono in legno tamburato. Gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro termico e serrandine in pvc. Le superficie pavimentate dei terrazzi sono piastrelle in monocottura, con relative bocchette di scarico delle acque reflue meteoriche e parapetti in c.a. con sovrastante corrimano in metallo verniciato. Il garage presenta una porta di accesso sulla corsia comune, di tipo basculante in lamiera zincata. Le pareti interne che dividono i vari box sono in blocchi di cemento non intonacato e pavimento in cemento di tipo industriale. In generale le finiture dell'immobile in oggetto sono simili a quelle standard delle altre unità immobiliari presenti nell'edificio condominiale, come previsto del progetto di costruzione. Per ulteriori chiarimenti si rimanda alla documentazione fotografica allegata in perizia.

3.2 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali: 75,87 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori: 36,49 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 130 000,00

3.3 SOPRALLUOGHI

Lo stato dell'immobile è stato rilevato durante i sopralluoghi, con accesso allo stesso, svolti in data 13 maggio 2024 (allegato A.1) e 24 giugno 2024 (allegato A.2).

3.4 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

Nel sopralluogo eseguito il 24/6/2024 l'immobile non è risultato occupato dall'Esecutato o da terzi soggetti. Da ulteriori indagini condotte, interpellando anche l'Amministratore di Condominio, l'immobile in oggetto risulta disabitato da diversi anni e tra i registri condominiali non risultano contratti di locazione registrati in data antecedente al pignoramento e alla data di scadenza per l'eventuale disdetta. In merito il CTU ha fatto richiesta anche l'Anagrafe Tributaria dell'Agenzia delle Entrate che ha rilasciato relativa Attestazione in data 18/6/2024 tramite l'Ufficio Provinciale di Perugia, da cui risulta che il soggetto Esecutato, in qualità di dante causa non ha in corso contratti di locazione/comodato attivi e/o scaduti per gli immobili oggetto di esecuzione. Inoltre è stato acquisito presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Magione il Certificato di Residenza Storico dell'Esecutato dal quale si evince che lo stesso dal 24/6/2019 risulta emigrato all'AIRE del Comune [REDACTED] (allegato B.1)

3.5 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Convenzione Edilizia stipulata dal Costruttore con il Comune di Magione in occasione della costruzione del complesso immobiliare di cui fanno parte gli immobili oggetto di pignoramento. Tra i vari accordi stabiliti nell'atto pubblico, in particolare si segnalano i seguenti VINCOLI SOGGETTIVI: - TUTTI I TRASFERIMENTI IN PROPRIETA' E LE LOCAZIONI POTRANNO AVVENIRE ESCLUSIVAMENTE A FAVORE DI SOGGETTI IN POSSESSO DEI REQUISITI PRESCRITTI DALLE NORMATIVE VIGENTI PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE, PREVIA VERIFICA E ATTESTAZIONE RILASCIATA DAL COMUNE DI MAGIONE (Art. 12). - IL PREZZO MASSIMO DI VENDITA E' STABILITO DA DIVERSI PARAMETRI E LE PREVISIONI RIPORTATE IN CONVENZIONE, COMPRESO L'EVENTUALE CANONE DI LOCAZIONE (Articoli 8- 9 - 12 - 14 ecc) . - GLI ACQUIRENTI DEVONO OCCUPARE GLI ALLOGGI



3.5 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI (... segue)

PERSONALMENTE O A MEZZO DI PARENTI ENTRO IL SECONDO GRADO PER NON MENO DI UN QUINQUENNIO DALLA DATA DI ACQUISTO, DURANTE IL QUALE E' VIETATA LA LOCAZIONE O L'ALIENAZIONE SALVO AUTORIZZAZIONE REGIONALE (Art. 13). - IN FORZA DEL TRASFERIMENTO DEGLI ALLOGGI GLI ACQUIRENTI E, SUCCESSIVAMENTE, I LORO EVENTUALI AVENTI CAUSA SUBENTRERANNO NELLA POSIZIONE GIURIDICA DEL SOGGETTO ATTUATORE RELATIVAMENTE A TUTTI I DIRITTI, ONERI ED OBBLIGHI NASCENTI DALLA CONVENZIONE IN OGGETTO (Art. 13). - NEGLI ATTI DI TRASFERIMENTO DEGLI ALLOGGI DOVRANNO ESSERE INSERITE CLAUSOLE (COMPRESA NOTA DI TRASCRIZIONE), IN CUI L'ACQUIRENTE DOVRA' DICHIARARE DI CONOSCERE ED ACCETTARE LA CONVENZIONE, RISPETTARE LE LEGGI VIGENTI IN MATERIA DI EDILIZIA

ECONOMICA E POPOLARE (Art. 13). - LA CONVENZIONE VINCOLA IL SOGGETTO ATTUATORE ED I SUOI AVENTI CAUSA AL RISPETTO DEGLI OBBLIGHI DALLA STESSA PREVISTI PER LA DURATA DI 20 ANNI DALLA DATA DI STIPULAZIONE (Art. 15). La Convenzione Edilizia è stata stipula con a rogito Notaio Brunelli Giuseppe di Perugia in data 15 febbraio 2006, repertorio 105394, raccolta 29415 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Perugia in data 6 marzo 2006 al n. 8053/4465 a favore di Comune di Magione, contro Umbro Costruzioni srl (Costruttore), derivante da Convenzione edilizia con Comune di Magione.

Annotazione: la Convenzione è stata parzialmente integrata con atto Notaio Brunelli Giuseppe del 28/5/2008 registrato a Perugia il 19/6/2008 al n. 10599, presentata in Conservatoria di Perugia il 14/7/2008 al n. 3837/20258, con la quale in sintesi è stato aggiornato il Prezzo Massimo di Cessione in virtù dell'aumento del costo convenzionale di costruzione derivanti dalle varianti lavori in corso d'opera approvate, con invariate le altre clausole contrattuali della Convezione del 2006 stipulata per il progetto iniziale.

Riferito a Convezione edilizia per la costruzione del complesso immobiliare (allegato C.1)

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Iscrizione ipotecaria volontaria attiva, a rogito Notaio Brunelli Giuseppe di Perugia in data 3 luglio 2008, repertorio 113440, raccolta 33896 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Perugia in data 2 settembre 2008 al n. 24947/4491 a favore di CASSA DI RISPARMIO DI FIRENZE S.P.A., contro [REDACTED] (Costruttore), derivante da Annotazione Iscrizione - Frazionamento in quota.

Importo ipoteca: € 218 000,00.

Importo capitale: € 109 000,00.

Durata ipoteca: anni.

Riferito a N. 2 Unità negoziale: Immobile n. 1 - Comune MAGIONE (PG) - Catasto FABBRICATI Foglio 28 Particella 1280 Subalterno 65 - Categoria A2 - Consistenza 5,5 vani - Indirizzo VIALE RISORGIMENTO - Piano 1 Immobile n. 2 - Comune MAGIONE (PG) - Catasto FABBRICATI Foglio 28 Particella 1280 Subalterno 9 - Categoria C6 - Consistenza mq. 17 - Indirizzo VIALE RISORGIMENTO - Piano S1 (allegato C.2)

Pignoramento a firma di Tribunale di Perugia (Corte di Appello) in data 15 maggio 2017, repertorio 2734 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Perugia in data 12 giugno 2017 al n. 14790/10175 a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A., contro [REDACTED] derivante da tto Giudiziario - Verbale di Pignoramento Immobile.

Il Pignoramento si intende esteso ad ogni frutto, accessorio e pertinenza.

Riferito a Immobile n. 1 - Comune MAGIONE (PG) - Catasto FABBRICATI Foglio 28 Particella 1280 Subalterno 65 - Categoria A2 - Consistenza 5,5 vani - Indirizzo VIALE RISORGIMENTO - Piano 1 Immobile n. 2 - Comune MAGIONE (PG) - Catasto FABBRICATI Foglio 28 Particella 1280 Subalterno 9 - Categoria C6 - Consistenza mq. 17 - Indirizzo VIALE RISORGIMENTO - Piano S1 (allegato C.3)

Iscrizione ipotecaria giudiziale attiva, a firma di Tribunale di Perugia (Giudice di Pace) in data 11 ottobre 2018, repertorio 1899, raccolta 2018 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Perugia in data 18 ottobre 2019 al n. 25505/3590 a favore di CONDOMINIO AREA RONDINI, contro [REDACTED] derivante da Atto Giudiziario - Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 2 371,32.

Importo capitale: € 1 021,32.

Durata ipoteca: anni.

Riferito a Immobile n. 1 - Comune MAGIONE (PG) - Catasto FABBRICATI Foglio 28 Particella 1280 Subalterno 65 - Categoria A2 - Consistenza 5,5 vani - mq. 98 - Indirizzo VIALE RISORGIMENTO n. 55 (allegato C.4)



3.5 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI (... segue)

Iscrizione ipotecaria giudiziale attiva, a firma di Tribunale di Perugia in data 11 ottobre 2018, repertorio 1899, raccolta 2018 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Perugia in data 1° dicembre 2023 al n. 33826/3825 a favore di CONDOMINIO AREA RONDINI, contro [REDACTED] derivante da Atto Giudiziario - Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 5 000,00.

Importo capitale: € 1 021,32.

Durata ipoteca: anni.

Riferito a Immobile n. 1 - Comune MAGIONE (PG) - Catasto FABBRICATI Foglio 28 Particella 1280 Subalterno 65 - Categoria A2 - Consistenza 5,5 vani - mq. 98 - Indirizzo VIALE RISORGIMENTO n. 55 Immobile n. 2 - Comune MAGIONE (PG) - Catasto FABBRICATI Foglio 28 Particella 1280 Subalterno 9 - Categoria C6 - Consistenza mq. 17 - Indirizzo VIALE RISORGIMENTO n.55 (allegato C.5)

Pignoramento a firma di Tribunale di Perugia (UNEP Corte d'Appello) in data 17 febbraio 2024, repertorio 495 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Perugia in data 5 marzo 2024 al n. 6647/4901 a favore di PENELOPE SPV, contro [REDACTED] derivante da Atto Giudiziario - Verbale di Pignoramento Immobile.

Il Pignoramento è esteso altresì alle parti comuni delle unità negoziali e precisamente: Beni Comuni Non Censibili riportati in Catasto al foglio 28 particella 1280 sub. 1-2-3-5

Riferito a Immobile n. 1 - Comune MAGIONE (PG) - Catasto FABBRICATI Foglio 28 Particella 1280 Subalterno 65 - Categoria A2 - Consistenza 5,5 vani - Indirizzo VIALE RISORGIMENTO n. 55 - interno 2A - Piano 1 Immobile n. 2 - Comune MAGIONE (PG) - Catasto FABBRICATI Foglio 28 Particella 1280 Subalterno 9 - Categoria C6 - Consistenza mq. 17 - Indirizzo VIALE RISORGIMENTO n. 55 - interno 2A - Piano 1S (allegato C.6)

3.6 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE

- Dichiarazione conformità impianto elettrico, redatto da ERD TECHNOLOGIES SRL in data 10 giugno 2008 (allegato I.1)

- Dichiarazione conformità impianto idrico-sanitario, riscaldamento e gas, redatto da Termoidraulica Bartolini Giovanni in data 17 giugno 2008 (allegato I.2)

- Comunicazione inizio operazioni peritali- pec/raccomandata AR Esecutato - mancata consegna (allegato J.1)

- Comunicazione accesso forzoso - pec a interessati e raccomandata AR Esecutato - ricevuta (allegato J.2)

- Elenco ispezioni ipotecarie eseguite immobili interessati da Esecuzione Immobiliare (allegato J.3)

- Richiesta accesso atti e sollecito Ufficio Urbanistica Comune di Magione (allegato J.4)

- Richiesta copia atto di provenienza Archivio Notarile di Perugia (allegato J.5)

- Richiesta documenti e informazioni Amministratore Condominio Area Rondini (allegato J.6)

- Istanza di accesso alle banche dati dell'Anagrafe Tributaria - Contratti Affitto e di Comodato (allegato J.7)

- Richiesta copia Attestazione Prestazione Energetica - Regione Umbria (allegato J.8)

- Documenti per stima da Convenzione Edilizia - Prezzo di cessione e consistenza immobile (allegato J.9)

- Scheda riepilogativa immobile (allegato J.10)

3.7 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'

SITUAZIONE EDILIZIA

- Permesso di Costruire (Pratica Edilizia 297/04) n. PC/05/208 del 5 dicembre 2005 (domanda in data 26 ottobre 2004, prot. 23415), intestatario UMBRO COSTRUZIONI SRL, progettista Ing. Cruccolini Mauro, esecutore S.E.A. SpA. Progetto per la costruzione di due edifici per civili abitazioni plurifamiliari (A-B) e negozi di cui al Piano Attuativo di iniziativa mista in Variante al P.R.G. della Zona Dismessa "D1/A". (allegato D.1)

- Permesso di Costruire Variante (Pratica 06/048) n. PC/08/039 del 22 febbraio 2008 (domanda in data 20 febbraio 2006, prot. 4497), intestatario [REDACTED], progettista Ing. Cruccolini Mauro,



3.7 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA' (... segue)

esecutore S.E.A. SpA. Variante in corso d'opera al Permesso di Costruire n. PC/05/208 riguardante la costruzione di due edifici per civili abitazioni plurifamiliari (A-B) e negozi di cui al Piano Attuativo di iniziativa mista in Variante al P.R.G. della Zona Dismessa "D1/A". (allegato D.2)

- Permesso di Costruire Variante (Pratica 08/078) n. PC/08/109 del 19 maggio 2008 (domanda in data 19 marzo 2008, prot. 8059), intestatario [REDACTED], progettista Ing. Cruccolini Mauro, esecutore S.E.A. SpA. Variante per la costruzione di due edifici per civili abitazioni plurifamiliari (A-B) e negozi di cui al Piano Attuativo di iniziativa mista in Variante al P.R.G. della Zona Dismessa "D1/A". (allegato D.3)

- Convenzione Edilizia costruzione complesso 2006 n. Atto Notarile del 15 febbraio 2006, intestatario UMBRO COSTRUZIONI SRL. La Convenzione Edilizia è stata stipulata tra il Comune di Magione ed il Costruttore per la realizzazione del complesso immobiliare di cui fanno parte i beni oggetto del pignoramento, come da rogito Notaio Giuseppe Brunelli con atto del 15/2/2006 trascritto a Perugia il 6/3/2006 al n. 4465. (allegato D.4)

- Integrazione Convenzione Edilizia del 2008 n. Atto Notarile del 28 maggio 2008, intestatario [REDACTED] [REDACTED]. In seguito a variante progettuale in corso d'opera la Convenzione Edilizia stipulata tra il Comune di Magione ed il Costruttore con atto Notaio Giuseppe Brunelli con atto del 15/2/2006 trascritto a Perugia il 6/3/2006 al n. 4465, è stata parzialmente integrata con rogito Notaio Giuseppe Brunelli del 28/5/2008 trascritto a Perugia il 14/7/2008 al n. 3837. (allegato D.5)

- Certificato di agibilità n. 0014113 del 2 settembre 2008 (domanda in data 29 maggio 2008, prot. 0014113), intestatario UMBRO COSTRUZIONI SRL, progettista Ing. Cruccolini Mauro, esecutore S.E.A. SpA. Certificato di Agibilità di n. 34 appartamenti, compreso quello oggetto di stima. (allegato D.6)

SITUAZIONE URBANISTICA

L'edificio condominiale è stato costruito di recente tra il 2006 ed il 2008, nell'ambito di un Programma Urbano Complesso (PUC) che ha interessato la demolizione di vecchio opificio ed il recupero di un'area degradata che nel previgente P.R.G. prevedeva una Zona Urbanistica "D1/a - Industriale di completamento" mentre nell'adottato P.R.G. è stata prevista una Zona Urbanistica "C - Residenziale in espansione". Il Piano Attuativo è stato approvato con Delibera del Consiglio Comunale di Magione n. 19 del 11/3/2003. L'intervento è stato oggetto di finanziamento pubblico della Regione Umbria con relativa Convenzione Edilizia stipulata con il Comune di Magione, riferita a specifici vincoli ed agevolazioni previste per l'Edilizia Economica e Popolare.

SITUAZIONE CATASTALE

Estratti di mappa:

- Estratto mappa catastale (allegato E.1)

Visure catastali:

- Visura catastale abitazione e garage (allegato E.2)

Planimetrie:

- Planimetria catastale abitazione (allegato E.3)

- Planimetria catastale garage (allegato E.4)

- Elaborati planimetrici catastale del complesso immobiliare (allegato E.5)

GIUDIZI DI CONFORMITA'

CONFORMITA' EDILIZIA

L'immobile risulta conforme.

Riferito a intero lotto oggetto di perizia, composto da appartamento posto al piano primo, civico 55, interno 2/A e relativo garage di pertinenza posto al piano primo sottostada, in relazione ai titoli edilizi rilasciati compreso il Certificato di Agibilità. Gli immobili nello stato di fatto rilevato nel sopralluogo effettuato in data 24/6/2024, risultano idonei ed abitabili (altezza locali mt. 2.71). Si precisa che la verifica della conformità edilizia è stata limitata alle unità immobiliari in oggetto, senza entrare nel dettaglio della costruzione del complesso immobiliare di più ampie dimensioni, delle parti comuni condominiali e quant'altro, in conformità alle ultime disposizioni di cui al comma 1-ter dell'art. 9-bis, D.P.R. 380/2001. Dagli accertamenti eseguiti si riscontra una generale conformità edilizia degli immobili in oggetto. Lo stato legittimo dell'immobile risulta



3.7 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA' (... segue)

conforme, anche in relazione alle tolleranze costruttive ed esecutive previste dalla normativa vigente in materia edilizia. Per ulteriori chiarimenti si rimanda agli altri punti della relazione ed ai documenti allegati.

CONFORMITA' CATASTALE

L'immobile risulta conforme.

Riferito a intero compendio oggetto di stima, composto da unità immobiliare destinata ad abitazione posta al piano primo, civico 55, interno 2/A e relativo garage di pertinenza posto al piano primo sottostrada. La distribuzione dei locali risulta conforme tra quanto rilevato in loco e le planimetrie catastali presenti nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio. Tuttavia viene riscontrata un'incongruenza sull'altezza utile del garage posto al piano interrato che nella planimetria catastale è riportata in mt. 2.40, mentre nel sopralluogo del 24/6/2024 è stata rilevata un'altezza di mt. 2.51. In conformità alle direttive della Circolare n. 4/2009 dell'Agenzia del Territorio ed alle linee guida 2021 della Direzione Regionale Umbria dell'Agenzia Entrate, l'altezza da riportare nelle rappresentazione grafiche delle unità immobiliari è quella misurata da pavimento a soffitto, espressa in metri arrotondata ai cm 5 con facoltà di riportare la misura reale al centimetro di precisione (nota della D.C. Catasto e Cartografia prot. n. 17471/10). Pertanto nel caso in esame l'altezza del locale garage riportata nella planimetria dovrebbe essere pari a quella rilevata o con arrotondamento a mt. 2,50. Di tale discordanza dell'altezza vi è riscontro anche negli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi rilasciati, dove per il piano interrato in progetto è stata riportata la misura di mt. 2.55. Di fatto l'errore delle altezze riportate nelle planimetrie può ritenersi formale, senza incidere sulla consistenza e sull'attribuzione della categoria con relativo classamento, pertanto non vi è l'obbligo di rettificare l'esattezza delle altezze, in conformità alle direttive della Circolare n. 2/2010 dell'Agenzia del Territorio che recita: "...non hanno rilevanza catastale le lievi modifiche interne, quali lo spostamento di una porta o di un tramezzo che, pur variando la superficie utile dei vani interessati, non variano il numero di vani e la loro funzionalità... comportano, invece, l'obbligo di presentazione della dichiarazione di variazione l'effettuazione di interventi con cui si realizza una rilevante redistribuzione degli spazi interni, ovvero si modifica l'utilizzazione di superfici scoperte, quali balconi ecc... analogamente, per le unità immobiliari ordinarie per le quali la consistenza è calcolata in mq..., le modifiche interne di modesta entità, non incidenti sulla consistenza dei beni iscritta negli atti catastali ovvero sulla destinazione dei singoli ambienti, non comportano l'obbligo della presentazione di una nuova planimetria in catasto". In conclusione si può attestare la conformità catastale degli immobili.

CONFORMITA' URBANISTICA

L'immobile risulta conforme.

Riferito a intero compendio oggetto di stima, composto da appartamento posto al piano 1, civico 55, interno 2/A e relativo garage di pertinenza posto al piano 1 sottostrada facente parte di un complesso immobiliare di più ampia consistenza, realizzato nell'ambito di un Programma Urbano Complesso (PUC), richiamato in altri punti della relazione. Si riscontra una generale conformità urbanistica rispetto alla disciplina adottata con la Variante del PRG approvata dal Consiglio Comunale e dai titoli edilizi rilasciati (Permessi di Costruire - Autorizzazioni Paesaggistica ecc), nonché dalle relative Convenzioni Edilizie, stipulate per il rilascio delle Autorizzazioni che hanno legittimato la costruzione, accertate dai collaudi di fine lavori e dal Certificato di Agibilità.

CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA

L'immobile risulta conforme.

Riferito a intero lotto. Le opere impiantistiche realizzate (elettrico, idro-sanitario, riscaldamento, gas), risultano rilasciate le relative Dichiarazioni di Conformità dell'Impianto a Regola d'Arte. In particolare, tra documenti rintracciati nell'archivio comunale di Magione, risultano essere presenti le Dichiarazioni di Conformità dell'Impianto a Regola d'Arte, rilasciate dall'installatore dell'impianto elettrico in data 10/6/2008 e in data 17/6/2008 per quanto degli impianti idrico-sanitario, riscaldamento ed adduzione gas (vedi allegati). L'intero condominio è servito da ascensore per tutti livelli, perfettamente funzionante. Non è stato rinvenuto il libretto di manutenzione della caldaia, ma considerato che l'immobile è da diverso tempo disabitato si presume che i vari controlli periodici non siano stati eseguiti. Nel sopralluogo effettuato il 24/6/2024, le utenze sono risultate



3.7 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA' (... segue)

distaccate e pertanto non è stato possibile controllare lo stato manutentivo ed il regolare funzionamento delle varie componenti impiantistiche, comprese quella dell'impianto elettrico del garage al piano interrato.

L'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) che non è stato rintracciato. Non è presente nemmeno nella banca dati della Regione Umbria, come da ricerca eseguita dal CTU in seguito ad istanza di accesso agli atti presentata all'Ufficio Ambiente regionale, che ha rilasciato copia di un APE non ritenuto idoneo dal sottoscritto, in quanto riferito ad altro immobile (sub. 72 - scaduto il 23/9/2020). Per norma vigente, l'A.P.E. si rende obbligatorio dal 1/7/2009 per gli atti di vendita/cessione o locazione; tuttavia l'atto di provenienza della proprietà all'Esecutato è datato 8/7/2008 (prima dell'entrata in vigore dell'obbligo di dotazione) e successivamente non sono intervenute circostanze (locazioni/cessioni) o riqualificazioni energetiche che abbiano comportato la redazione di apposito Certificato Energetico (AQE/APE). La spesa per la redazione dell'APE da parte di tecnico abilitato è di circa € 200,00, da porsi in carico dell'eventuale aggiudicatario al momento del decreto di trasferimento del bene, salvo diversa disposizione del G.E.

3.8 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 450,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 5 128,56

Vincoli e/o particolari dotazioni condominiali: la Convenzione Edilizia stipulata dal Costruttore con il Comune di Magione in occasione della costruzione del complesso immobiliare di cui fanno parte gli immobili oggetto, che tra i vari adempimenti da rispettare per l'Edilizia Economica e Popolare, vincola il prezzo massimo di cessione anche per trasferimenti successivi, nonché l'importo del canone di locazione per l'eventuale affitto degli immobili.

Millesimi condominiali: Per l'immobile in oggetto, appartenente al Condominio AREA RONDINI, le quote millesimali sono le seguenti: 1) quota di 21,23 millesimi per le spese generali dell'intero condominio formato da n. 2 palazzine (A e B); 2) quota di 42,56 millesimi per le spese generali della palazzina civico n. 55 (A) di cui fa parte l'immobile in oggetto; 3) quota di 45,14 millesimi per quanto riguarda le spese specifiche della scala e dell'ascensore posto all'interno della stessa palazzina (A) individuata al civico n. 55.

Cause in corso: Non risultano cause in corso.

Ulteriori annotazioni:

Come comunicato per pec in data 4/9/2024 dall'attuale Amministratore del Condominio AREA RONDINI, le spese ordinarie annue di gestione per gli immobili in oggetto (appartamento e garage) per l'anno 2024 ammontano a 11 rate ordinarie mensili di $(33,00+2,00)=€ 35,00$, oltre alla prima rata pari ad $€ (38,06+12,22)=€ 50,28$, per un totale complessivo di $€ (35,00 \times 11 + 50,28) = € 435,28$ annue. Pertanto l'importo medio arrotondato delle spese condominiale per le unità immobiliari in esame è di circa € 450,00. Al momento non risultano deliberate Spese Straordinarie per la gestione del condominio.

Inoltre l'Amministrazione in carica del Condominio AREA RONDINI, nella stessa comunicazione ricevuta in data 4/9/2024 ha inoltrato l'estratto conto movimenti di gestione globale, da cui si evince che per gli immobili in oggetto (appartamento e garage) le spese condominiali scadute e non pagate dall'esecutato, al 10/8/2024 ammontano complessivamente a € 5.128,56, specificando che l'importo regresso di Gestione Globale ordinaria ammonta a $€ (1.000,88 + 3.829,40) = € 4.833,28$, come da saldo iniziale riportato alla data del 01/01/2024. senza tuttavia specificare se riferite agli ultimi due anni anteriori o a quale altro periodo precedente. Le altre somme a debito sono riferite alle rate ordinarie dell'anno corrente, con l'ultima rata contabilizzata n. 8 relativa al mese di agosto 2008. Le spese condominiali (anche quelle insolute) sopra indicate sono riportate a mero titolo indicativo ai soli fine della quantificazione del valore; il loro preciso ammontare e l'esatto importo che rimarrà a carico dell'aggiudicatario sarà determinato, secondo la normativa vigente, dall'Amministratore al momento del decreto di trasferimento del bene.



3.9 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

- per la quota pari a 1000/1000 della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Giuseppe Brunelli di Perugia in data 8 luglio 2008, repertorio 113473, raccolta 33915, registrato a Perugia in data 28 luglio 2008 al n. 12901, vol. 1T e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Perugia in data 29 luglio 2008 al n. 21985/12859. Si allegano copia atto notarile acquisito presso l'Archivio Notarile di Perugia e relativa ispezione ipotecaria. (allegato H.1)

- per la quota pari a 1000/1000 della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Marco Carbonari di Perugia in data 29 ottobre 2004, repertorio 66434, raccolta 16532 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Perugia in data 16 novembre 2004 al n. 22818. Atto di acquisto del precedente proprietario, Costruttore che ha eseguito il recupero di immobile D/1 e dell'area interessata da Programma Urbano Complesso (PUC) - Foglio 28 particella 265 graffata con particelle 211 e 266.

3.10 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI - IMMOBILE «1»

Comune: MAGIONE (PG)
Indirizzo: Via Risorgimento n. 55
Dati catastali: Fg. 28, num. 1280, sub. 65, num. 1280, sub. 9

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie interna netta - SIN

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Superficie lorda	Perc.	Superficie commerciale
Abitazione Piano Primo (Superficie netta SU come Convezione Edilizia con Comune Magione -28/5/2008)	75,87	100%	75,87
Superfici non residenziali SNR e terrazzi (Superficie parametrata al 60% come da Convezione)	34,10	60%	20,46
Box auto di pertinenza SP (Superficie parametrata al 60% come da Convezione Edilizia)	26,71	60%	16,03
Superficie commerciale totale, m²			112,36

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
RIVALUTAZIONE ISTAT PREZZO CONVEZIONATO DA LUGLIO 2008 A GIUGNO 2024 +1.298 = + 30%	1,30
RIDUZIONE 1% ANNUO a partire dal 6° ANNO di ULTIMAZIONE (2008 - max 30%) 21 anni= - 21%	0,79
LIVELLO Piano 1 su edificio 4 piani con ascensore ESPOSIZIONE Sud-Ovest di fronte Edificio B = - 8%	0,92
STATO CONSERVATIVO - Discreto necessita riparazioni e tinteggiatura interna = - 2%	0,98
DISPONIBILITÀ - Libero e non occupato dal proprietario residente all'estero	1,00
VINCOLI prezzo massimo di Convezione in scadenza il 15/2/2026 per future cessioni = - 2%	0,98
Coefficiente globale	0,91

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Prezzo medio massimo stabilito da Convezione Comune di Magione	€ 1 270,00
Valore medio di mercato unitario al m²	€ 1 270,00

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 1 270,00
---------------------------------------	-------------------

Valore catastale: € 58 462,74
Valore medio di mercato: € 129 854,45 = € 1 270,00 x 0,91 x m² 112,36
Valore stimato: € 129 854,45 = € 1 270,00 x 0,91 x m² 112,36
Valore stimato arrotondato: € 130 000,00



VALORE STIMATO € 130 000,00
(euro centotrentamila/00)

3.11 VALUTAZIONE DEL LOTTO

Il valore commerciale dei beni pignorati, riportato nella presente Consulenza Estimativa Giudiziaria con l'individuazione di unico Lotto 1, è stato determinato in osservanza del metodo di stima imposto dalla Convenzione Edilizia stipulata con il Comune di Magione per gli stessi immobili in oggetto, interessati da Edilizia Economica e Popolare. Il sottoscritto CTU non ha potuto determinare il valore ed il costo dei beni immobili attraverso l'utilizzo coerente dei principi e delle metodologie della dottrina estimativa con riferimenti alle indagini del libero mercato immobiliare locale. Sono state illustrate le varie informazioni di tipo tecnico (tipologia, dati catastali, ubicazione, caratteristiche costruttive, stato, situazione urbanistica e consistenza) e commerciali (disponibilità, commerciabilità, eventuali attività e relative licenze) che tendono a definire il quadro complessivo dei beni in oggetto di stima, comunque vincolati dagli accordi presi dal Costruttore del complesso immobiliare nella Convenzione Edilizia fino alla scadenza ventennale (15/6/2026), in capo all'unità negoziale ed ai successivi proprietari, soprattutto in relazione al prezzo massimo di cessione. I beni pignorati fanno parte di un complesso immobiliare realizzato con contributi pubblici regionali ed oggetto di apposita Convenzione stipulata in fase di costruzione con il Comune di Magione in data 15/6/2006, che oltre ai vari adempimenti da rispettare per l'Edilizia Economica e Popolare (requisiti dei soggetti, trasferimenti successivi, locazione ecc), regola anche il prezzo massimo di cessione. Per cui la valutazione del cespite è stata effettuata con un metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche presenti all'interno del complesso immobiliare, di fatto in conformità del metodo di stima stabilito dalla Convenzione sopra citata ed ai criteri adottati meglio riportati al punto 2.3 della presente relazione. Gli immobili pignorati attualmente risultano liberi e di proprietà per i diritti di 1000/1000 del soggetto Esecutato. Come evidenziato nell'apposito paragrafo, il compendio oggetto di perizia è costituito da un appartamento posto al piano primo di un edificio condominiale con relativo garage pertinenziale al piano interrato, che per la sua conformazione e consistenza è da considerarsi indivisibile e pertanto è stato valutato in un unico Lotto n. 1. Durante le operazioni peritali non sono stati rilevati particolari vizi occulti, salvo individuare lo stato manutentivo generale dell'immobile, senza poter verificare il corretto funzionamento degli impianti (riscaldamento, elettrico ecc), risultati al momento del sopralluogo distaccati alle rispettive utenze. I vari vincoli, oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché le eventuali spese condominiali insolute sono state riportate nei rispettivi punti della presente relazione. Gli immobili pignorati, nello stato di fatto rilevato e dagli accertamenti eseguiti presso gli uffici pubblici, risultano conformi dal punto di vista catastale e dal punto di vista urbanistico/edilizio, pertanto non si rende necessario determinare ulteriori spese per l'eventuale regolarizzazione, gravanti sul valore di mercato dei beni in oggetto. In definitiva la presente Consulenza Estimativa Giudiziaria è stata redatta tenendo conto della dettagliata analisi tecnica riportata nei vari paragrafi, determinando il Valore Finale degli immobili oggetto, comunque inferiore al Prezzo Massimo di Cessione stabilito dalla Convenzione Edilizia del 2006 integrata nel 2008. In relazione a quanto sopra esposto ed in riferimento al compendio stimato, costituito da:

- **Appartamento** posto al piano primo di un fabbricato condominiale plurifamiliare, sito in Comune di Magione (PG) Via Risorgimento n. 55 interno 2/A, distinto nel Catasto Fabbricati al foglio 28 particella 1280 sub. 65, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 5,5, superficie catastale mq. 98, rendita € 440,28.

- **Garage** di pertinenza posto al piano primo sottostrada dello stesso stabile, distinto nel Catasto Fabbricati al foglio 28 particella 1280 sub. 9, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 17, sup. cat. mq. 18, rendita € 23,71.

Il sottoscritto Geom. Mariani Massimiliano DICHIARA che il VALORE DI MERCATO degli immobili facenti parte del lotto in oggetto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, è pari a € 130.000,00 (euro centotrentamila/00).

La presente Relazione di Stima, viene notificata alle Parti per le eventuali osservazioni, da inoltrare con le modalità ed i tempi stabili dal Giudice per l'Esecuzione nello stesso Procedimento 57/2024 R.G. . Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Geom. Mariani Massimiliano deposita la Consulenza Estimativa Giudiziaria presso il Tribunale di Perugia, in adempimento dell'incarico affidatogli dall' Ill.ma Dott.ssa Sara Fioroni e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

In fede.

Geom. Mariani Massimiliano



4. ALLEGATI

- A.1 - Verbale n. 1 inizio operazioni peritali del 13/5/2024
- A.2 - Verbale n. 2 sopralluogo e rilievo del 24/6/2024
- B.1 - Libero
- C.1 - Convenzione Edilizia
- C.2 - Iscrizione ipotecaria
- C.3 - Pignoramento
- C.4 - Iscrizione ipotecaria
- C.5 - Iscrizione ipotecaria
- C.6 - Pignoramento
- D.1 - Permesso di Costruire (Pratica Edilizia 297/04) n. PC/05/208 del 5 dicembre 2005 (domanda in data 26 ottobre 2004, prot. 23415)
- D.2 - Permesso di Costruire Variante (Pratica 06/048) n. PC/08/039 del 22 febbraio 2008 (domanda in data 20 febbraio 2006, prot. 4497)
- D.3 - Permesso di Costruire Variante (Pratica 08/078) n. PC/08/109 del 19 maggio 2008 (domanda in data 19 marzo 2008, prot. 8059)
- D.4 - Convenzione Edilizia costruzione complesso 2006 n. Atto Notarile del 15 febbraio 2006
- D.5 - Integrazione Convenzione Edilizia del 2008 n. Atto Notarile del 28 maggio 2008
- D.6 - Certificato di agibilità n. 0014113 del 2 settembre 2008 (domanda in data 29 maggio 2008, prot. 0014113)
- E.1 - Estratto mappa catastale
- E.2 - Visura catastale abitazione e garage
- E.3 - Planimetria catastale abitazione
- E.4 - Planimetria catastale garage
- E.5 - Elaborati planimetrici catastale del complesso immobiliare
- F.1 - Conformità edilizia
- F.2 - Conformità catastale
- F.3 - Conformità urbanistica
- F.4 - Conformità tecnico/impiantistica
- G.1 - Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile
- G.2 - Millesimi condominiali
- H.1 - Atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Giuseppe Brunelli di Perugia in data 8 luglio 2008, repertorio 113473, raccolta 33915, registrato a Perugia in data 28 luglio 2008 al n. 12901, vol. 1T e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Perugia in data 29 luglio 2008 al n. 21985/12859
- I.1 - Dichiarazione conformità impianto elettrico, redatto da ERD TECHNOLOGIES SRL in data 10 giugno 2008
- I.2 - Dichiarazione conformità impianto idrico-sanitario, riscaldamento e gas, redatto da Termoidraulica Bartolini Giovanni in data 17 giugno 2008
- J.1 - Comunicazione inizio operazioni peritali- pec/raccomandata AR Esecutato - mancata consegna
- J.2 - Comunicazione accesso forzoso - pec a interessati e raccomandata AR Esecutato - ricevuta
- J.3 - Elenco ispezioni ipotecarie eseguite immobili interessati da Esecuzione Immobiliare
- J.4 - Richiesta accesso atti e sollecito Ufficio Urbanistica Comune di Magione
- J.5 - Richiesta copia atto di provenienza Archivio Notarile di Perugia
- J.6 - Richiesta documenti e informazioni Amministratore Condominio Area Rondini
- J.7 - Istanza di accesso alle banche dati dell'Anagrafe Tributaria - Contratti Affitto e di Comodato
- J.8 - Richiesta copia Attestazione Prestazione Energetica - Regione Umbria
- J.9 - Documenti per stima da Convenzione Edilizia - Prezzo di cessione e consistenza immobile
- J.10 - Scheda riepilogativa immobile
- K.1 - Immagine aerea del complesso immobiliare e Palazzina A
- K.2 - Foto complesso immobiliare - Fabbricato "A" da Viale del Risorgimento
- K.3 - Foto esterna unità abitativa - Piano Primo - Sopralluogo 13/5/2024
- K.4 - Foto complesso immobiliare lato sud - Edificio B e A - 13/5/2024
- K.5 - Portone condominiale Edificio A civico 55 - Sopralluogo 13/5/2024
- K.6 - Portone ingresso unità abitativa piano primo - Interno 2/A
- K.7 - Disimpegno scala condominiale P1 - Sopralluogo 13/5/2024
- K.8 - Garage piano primo sottostrada - Sopralluogo 13/5/2024
- K.9 - Foto accesso garage P1S - Sopralluogo 24/6/2024



- K.10 - Garage P1S- Sopralluogo 24/6/2024
- K.11 - Interno garage P1S - Sopralluogo 24/6/2024
- K.12 - Portone blindato ingresso appartamento piano primo
- K.13 - Zona giorno con angolo cottura - Sopralluogo 24/6/2024
- K.14 - Disimpegno tra zona giorno e reparto notte
- K.15 - Camera doppia - Sopralluogo 24/6/2024
- K.16 - Camera singola con terrazzino lato est
- K.17 - Altra camera - Sopralluogo 24/6/2024
- K.18 - Bagno principale con finestra e vasca
- K.19 - Vasca bagno principale - Sopralluogo 24/6/2024
- K.20 - Altro servizio igienico con doccia e privo di finestra
- K.21 - Sanitari servizio igienico privo di finestra
- K.22 - Caldaia a gas su terrazzo - Sopralluogo 24/6/2024
- K.23 - Finestre in legno e vetro termico
- K.24 - Terrazzo reparto giorno e parte reparto notte
- K.25 - Altro terrazzino cameretta lato est
- K.26 - Esterno appartamento lato sud - Sopralluogo 24/6/2024
- K.27 - Foto complesso da Via Rosselli sopralluogo 24/6/2024



