

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

Consulenza Tecnica di Ufficio nell'Esecuzione Immobiliare n. 71/2022

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

G. E. Dott. Sara Fioroni

C.T.U. Dott. Agr. Stefania Monti

INDICE

1	PREMESSA
2	DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI
3	DESCRIZIONE CATASTALE, INTESTAZIONE E CONFINI
4	PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO
5	FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI



6	ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE
7	VERIFICA URBANISTICA E REGOLARITÀ EDILIZIA
8	FORMAZIONE DEI LOTTI
9	DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI
10	VALUTAZIONE
11	ELENCO ALLEGATI

1. PREMESSA

La sottoscritta Dr. Agr. Stefania Monti, con ordinanza di nomina del 05.07.2022, veniva nominata dal G.E. Dott. Sara Fioroni, Consulente Tecnico di Ufficio nell'Esecuzione Immobiliare n.71/2022 [REDACTED]

La scrivente accettava l'incarico assegnatole dal G.E. tramite consegna telematica dell'atto di accettazione incarico del 17.07.2022 e, dopo aver preso visione del quesito, prestava il giuramento di rito.

Il quesito che il G.E. ha posto all'esperto è stato il seguente:

*Provveda l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, **previa comunicazione, alle parti a mezzo posta, e-mail o fax, dell'inizio delle operazioni peritali***

1. *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;

2. 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, indentificando ciascun immobile con una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo;

3. 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;

4. 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;

5. ad individuare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene distinguendo tra quelli che resteranno a



carico dell'acquirente (ad es. domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, pesi o limitazioni d'uso – oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, vincoli derivati da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, vincoli connessi con il carattere storico-artistico) e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura ovvero risulteranno non opponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, difformità urbanistico - edilizie, difformità catastali);

6. 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;*

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

8. alla verifica della regolarità edilizia ed 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'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; 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'art. 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 del conseguimento del titolo di sanatoria; assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti;

9. 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 identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

10. 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, ecc.) 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.);

11. *a verificare che i beni pignorati siano gravati da censo, livello a 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 ciascuno dei suddetti titoli;*

12. *che risulti l'informazione 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;*

13. *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 delle condizioni di regolarità (o meno) amministrativa, e di stato libero o meno esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi; altri oneri o pesi; e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione*



urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura, ovvero, siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico – catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente;

14. a 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, indentificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura; a predisporre, qualora ritenga il bene non comodamente divisibile, bozza di ordinanza di divisione secondo il modello reperibile in Cancelleria;

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

16. a procedere ad eccesso 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 GE, della intenzione di procedere all'accesso forzoso.

17. 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;

18. a formulare tempestivamente istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.

Ricevuto l'incarico, il tecnico procedeva all'analisi della documentazione contenuta nel fascicolo d'Ufficio verificandone la completezza ed individuando i beni da valutare.

Il CTU stabiliva l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 10 agosto 2022 alle ore 10,00 presso il proprio studio e, nella medesima comunicazione, inviata alle Parti tramite lettera raccomandata del 11 agosto 2022, fissava il sopralluogo per il giorno 30 agosto 2022, alle ore 15.30 presso i beni pignorati ubicati nel Comune di Magione, in via P. Nenni, n.11 (cfr. comunicazione inizio operazioni peritali e sopralluogo; allegato n.1). Nella data ed ora fissata, la sottoscritta si trovava presso i beni pignorati insieme all'incaricato [REDACTED] per le dovute indagini e rilevazioni. Sul luogo non era presente la parte esecutata e pertanto non si è proceduto con i rilievi.

Successivamente la sottoscritta inviava una nuova comunicazione di sopralluogo alle Parti tramite lettera raccomandata del 13 settembre 2022, con la quale la sottoscritta comunicava e fissava il nuovo sopralluogo per il giorno 26 settembre 2022, alle ore 14.30 presso i beni pignorati ubicati nel Comune di Magione, in via P. Nenni, n.11 (cfr. Il comunicazione inizio operazioni peritali e sopralluogo; allegato n.2).

Durante tale sopralluogo è stato possibile prendere visione dell'immobile pignorato grazie alla presenza della [REDACTED] ha permesso l'ingresso all'immobile oggetto di esecuzione. Pertanto in tale occasione il CTU ha effettuato i necessari rilievi tecnici, scattando anche alcune foto in



digitale che in parte vengono allegate alla presente relazione per meglio documentare lo stato dei luoghi.

La scrivente ha quindi eseguito gli opportuni riscontri di tipo catastale, ipotecario e urbanistico in riferimento agli immobili pignorati.

A completamento delle operazioni, il perito ha eseguito un sondaggio per verificare la vivacità del mercato degli immobili del tipo trattato, nella zona dove questi sono ubicati.

Alla luce delle indagini svolte, delle informazioni assunte, della documentazione contenuta in atti e di quanto visto ed accertato, il sottoscritto C.T.U. è in grado di espletare l'incarico ricevuto dal Signor Giudice dell'Esecuzione.

2. DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI

Dall'esame dell'atto di pignoramento, della relazione notarile e a seguito del sopralluogo effettuato, il bene pignorato può essere così distinto:

A. Diritti di piena proprietà per la quota di 2/6 ciascuno, spettanti a [REDACTED] su edificio cielo terra elevantesi su due piani fuori terra e un piano sotto-strada. L'immobile presenta un appartamento al primo piano, i locali soffitta al piano secondo, una cantina e locale tecnico al piano sotto-strada, comprensivi dei proporzionali diritti di comproprietà sulle aree e parti comuni (vano scala e corte NCEU foglio n.28 particella n. 598 sub 6 – BCNC). Il tutto situato nel Comune di Magione, via P. Nenni, n.11 (NCEU foglio n.28, particella n.598, subalterni n.7-8-9-10).

3. DESCRIZIONE CATASTALE, INTESTAZIONE E CONFINI

Dall'esame dell'atto di pignoramento, nonché da quello della relazione preliminare e delle ispezioni ipotecarie presenti nel fascicolo, si è ottenuta una



prima individuazione dell'immobile. Sulla base delle ricerche esperite, si può affermare che questo risulta così censito:

BENE A

UBICAZIONE: Comune di Magione, Via P. Nenni, n.11

CONSISTENZA: edificio cielo terra elevantesi su due piani fuori terra e un piano sotto-strada. L'immobile presenta un appartamento al primo piano, i locali soffitta al piano secondo, una cantina e locale tecnico al piano sotto-strada, comprensivo dei proporzionali diritti di comproprietà sulle aree e parti comuni (corte e vano scala NCEU foglio n.28, particella 598 sub 6 BCNC). Il tutto situato nel Comune di Magione, via P. Nenni, n.11 (NCEU foglio n.28, particella n.598, subalterni n.7-8-9-10).

N.C.E.U. del Comune di Magione:

– foglio n.28 particella n.598, subalterno n.7, intestato a [redacted] codice fiscale [redacted] (proprietà per 2/6) e a [redacted] (proprietà per 2/6) con le seguenti caratteristiche (cfr. estratto di mappa, foto aerea, visura per immobile, elenco subalterni -elaborato planimetrico; planimetria u.i.u., allegati n.3-4-5-6-7):

FGL	PRTC	SUB.	CAT.	CL.	CONS.	RENDITA
28	598	7	A/2	4	8 vani	€ 640,41

– foglio n.28 particella n.598, subalterno n.8, intestato a [redacted] codice fiscale [redacted] (proprietà per 2/6) e a [redacted]



[REDACTED] (proprietà per 2/6) con le seguenti caratteristiche (cfr. estratto di mappa, foto aerea, elenco subalterni -elaborato planimetrico; visura per immobile, planimetria u.i.u., allegati n.3-4-6-8-9):

FGL	PRTC	SUB.	CAT.	CL.	CONS.	RENDITA
28	598	8	C/2	3	61 mq	€ 78,76

– foglio n.28 particella n.598, subalterno n.9, intestato a [REDACTED]
[REDACTED], codice fiscale [REDACTED]
[REDACTED] età per 2/6) e [REDACTED] a [REDACTED]
[REDACTED] (proprietà per 2/6) con le seguenti caratteristiche (cfr. estratto di mappa, foto aerea, elenco subalterni -elaborato planimetrico, visura per immobile, planimetria u.i.u., allegati n.3-4-6-10-11):

FGL	PRTC	SUB.	CAT.	CL.	CONS.	RENDITA
28	598	9	C/2	3	118 mq	€ 152,35

– foglio n.28 particella n.598, subalterno n.7, intestato a [REDACTED] CI
[REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED] 2/6) e [REDACTED] nata a [REDACTED]
[REDACTED] (proprietà per 2/6) con le seguenti caratteristiche (cfr. estratto di mappa, foto aerea, elenco subalterni -elaborato planimetrico, visura per immobile, planimetria u.i.u., allegati n. 3-4-6-12-13):

FGL	PRTC	SUB.	CAT.	CL.	CONS.	RENDITA
28	598	10	C/2	3	6 mq	€ 7,75



L'intestazione catastale non trova corrispondenza con l'effettiva proprietà dei beni, in quanto risulta proprietaria per i diritti di proprietà di 4/6 anche la Sig.ra [REDACTED] deceduta il 19 gennaio del 2015 come da certificato di Morte rilasciato dall'ufficio Stato Civile del Comune di Magione.

Il confronto tra la situazione riportata nella planimetria catastale e lo stato di fatto evidenzia difformità, nella diversa distribuzione degli spazi della cantina: sono stati realizzati tramezzi che suddividono in vani l'unità immobiliare, mentre in planimetria u.i.u si presenta come unico locale. Inoltre in parte è stata modificata la destinazione d'uso.

Si precisa che l'area di sedime dell'intero edificio è censita al N.C.T. del Comune di Magione, al foglio n.28, particella n.598, Ente Urbano, della superficie di 522 mq, senza reddito e comprensiva della corte di pertinenza dell'intero edificio. (cfr. estratto di mappa e visura per immobile terreni; allegati n.2 e 14).

I confini sono: piano secondo stessa ditta, vano scala e proprietà [REDACTED] salvo se altri.

4. PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

I passaggi di proprietà dell'immobile nel ventennio risultano essere i seguenti:

- ante ventennio l'unità immobiliare oggetto di attestazione risulta essere di proprietà dei signori [REDACTED] [REDACTED] acquistano la piena proprietà del terreno su cui è stato edificato l'immobile oggetto di esecuzione in virtù di un atto di compravendita, a rogito Notaio Maria Silvana Schippa di Magione in data 13 settembre 1977 repertorio n. 867/364, trascritto a Perugia in data 26 settembre 1977 al n. 11079 di formalità;



Circa le iscrizioni ipotecarie, a tutto il giorno 17/02/2023, risultano le seguenti:

favore	6178	13/10/2009	[REDACTED]	ipoteca legale
favore	3263	01/09/2016	[REDACTED]	ipoteca legale

Di seguito si riportano le caratteristiche salienti dei vari atti:

6178: a favore di [REDACTED] con sede a Foligno (PG), codice fiscale: [REDACTED] (G); per Euro 58.568,48 ipoteca legale ai sensi dell'art 77 dpr 602/73 e d.lgs 46/99, gravante sulla quota di 1/6 di proprietà dell'immobile in oggetto censito al NCEU al foglio n.28 particella n. 598 subalterno n.7-8-9-10 (ex foglio n.28 èart.598 sub 2);

3263: a favore di [REDACTED] per Euro 326.666,98 gravante [REDACTED] con [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] 2 contro il sulla quota di 1/6 di proprietà dell'immobile in oggetto censito al NCEU al foglio n.28 particella n. 598 subalterno n.7-8-9-10 (ex foglio n.28 èart.598 sub 2);

I vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura sono i seguenti:

- Ipoteca legale n.6178 del 13/10/2009
- Ipoteca legale n.3263 del 01/09/2016
- Pignoramento n.8651 del 27/04/2022

6. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

I Beni risultano occupati dai [REDACTED] come meglio evidenziato nel certificato di stato di famiglia e residenza a nome di [REDACTED] (cfr certificati contestuale di Residenza, di Stato di Famiglia dell'esecutata; allegati n.15)



L'intestazione catastale non trova corrispondenza con l'effettiva proprietà dei beni, in quanto risulta proprietaria per i diritti di proprietà di 4/6 anche [redacted]
[redacted]
[redacted] come da certificato di Morte rilasciato dall'ufficio Stato Civile del Comune di Magione (cfr certificato di morte di [redacted] allegati n.16).

7. VERIFICA URBANISTICA E REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalle ricerche esperite presso l'Ufficio Urbanistica del Magione, ai fini della verifica della regolarità edilizia, per l'immobile cui appartiene l'unità pignorata, risulta il seguente quadro autorizzativo:

- Concessione a costruire n.196 rilasciato dal Comune di Magione il 09/07/1977 a nome di [redacted] e [redacted] per la costruzione di un fabbricato di civile abitazione da erigersi in Magione nella lottizzazione "Molinaccio" (cfr. copia PC ed elaborati progettuali del PC; allegato n.17);
- Certificato di Abitabilità n.563 del 05/02/1983 rilasciata a nome di [redacted], l'autorizzazione di abitabilità riguarda l'intero edificio di civile abitazione e negozio; (cfr. copia autorizzazione di abitabilità; allegato n.18).
- Pratica edilizia n. 51/83 del 30/05/1983 a nome di [redacted] rilasciata dal Comune di Magione per eseguire lavori di tinteggiatura delle pareti esterne del proprio fabbricato con colore sulla gamma del beige (cfr. copia pratica edilizia n.51/83; allegato n.19);



8. FORMAZIONE DEI LOTTI

La scrivente ritiene che, da un punto di vista economico, logistico e di commerciabilità, l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, debba formare un unico lotto.

LOTTO UNICO: edificio cielo terra elevantesi su due piani fuori terra e un piano sotto-strada. L'immobile presenta un appartamento al primo piano, i locali soffitta al piano secondo, una cantina e locale tecnico al piano sotto-strada, comprensivi dei proporzionali diritti di comproprietà sulle aree e parti comuni (corte e vano scala NCEU foglio n.28, particella 598 sub 6 BCNC). Il tutto situato nel Comune di Magione, via P. Nenni, n.11 (NCEU foglio n.28, particella n.598, subalterni n.7-8-9-10).

9. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

L'immobile, di tipo residenziale, è rappresentato da un unico corpo di fabbrica, elevantesi su due piani fuori terra con un unico ingresso principale al piano terreno.

L'intero edificio, raggiungibile da P. Nenni, è circondato dalla corte comune di pertinenza, in parte adibita a giardino con aiuole e in parte adibita ad area carrabile per raggiungere il garage al piano sotto-strada tramite un cancello carrabile; il fabbricato principale è delimitato da un muretto in cemento con sopra inserita una recinzione in ferro.

L'immobile è stato edificato nel 1977, ha una struttura in muratura con blocchi di tufo e malta cementizia, i solai sono di tipo sap e il tetto è a due falde rivestite con tegole e coppi.

All'edificio si accede tramite un ingresso pedonale che si affaccia su un piccolo piazzale con pavimento in pietra naturale. Attraversando il piazzale si accede, tramite un portoncino in legno con lucernaio al vano scale che



permette l'accesso ai piani superiori. La scala è rivestita con gres porcellanato effetto marmo e parapetto e corrimano in legno.

Al piano secondo si accede all'appartamento tramite portoncino in legno anch'esso con lucernaio (BENE A)

L'unità immobiliare ha una superficie utile interna complessiva di circa 120,45 mq e altezza di circa 2,70 ml e risulta distinta in:

- Ingresso/disimpegno che introduce alla zona giorno (4,66 mq circa), permette l'ingresso al soggiorno sulla sinistra (cfr foto n.7) e al tinello sulla destra; l'ingresso ha anche funzione di disimpegno per dividere l'accesso alla zona giorno e alla zona notte
- soggiorno (23,41 mq circa) dotato di portafinestra che permette l'accesso al balcone di pertinenza del soggiorno;
- bagno zona giorno (2,75 mq) utilizzato come lavanderia e dotato di tutti gli usuali elementi sanitari
- tinello (18,09) al quale si accede a sinistra del vano ingresso delimitato da una porta in legno; ha pareti parzialmente ricoperte con perline di legno. E' dotato di portafinestra che affaccia sul balcone di pertinenza della stessa
- cucina (5,08 mq) accessibile solo attraversando il tinello;
- ripostiglio/dispensa (1,37) accessibile solo attraversando la cucina
- corridoio di smistamento della zona notte, (3,57 mq circa) delimitato dal vano d'ingresso da una porta in legno, permette l'accesso alle altre due camere da letto e al wc (cfr foto n.10);
- camera (18,46 mq) dotata di porta-finestra che affaccia sul terrazzo di



pertinenza della stessa; tale camera è dotata di bagno esclusivo di circa 2,84 mq dotato di tutti gli usuali elementi sanitari e finestra che affaccia sul balcone;

- camera (18,46 mq) dotata di porta-finestra che affaccia sul balcone di pertinenza della stessa; tale camera è dotata di bagno esclusivo di circa 2,67 mq dotato di tutti gli usuali elementi sanitari e finestra che affaccia sul terrazzo;
- camera (11,54 mq) dotata di finestra che affaccia sulla corte di pertinenza del fabbricato;
- Bagno (7,55 mq circa) dotato di tutti gli usuali elementi sanitari e vasca da bagno (cfr foto n.15);

Le pareti dell'appartamento sono tutte intonacate e tinteggiate, ad eccezione delle pareti, del bagno e della cucina che risultano parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica. I pavimenti sono rivestiti in monocottura.

Per quanto riguarda gli infissi: le porte sono di legno lamburato e le finestre non sono dotate di persiane esterne in legno.

Gli impianti elettrico, idrico e termosanitario sono tutti sottotraccia; gli scarichi sono allacciati alla fognatura pubblica. Il livello delle finiture è medio come complessivamente lo stato di conservazione.

L'appartamento appena descritto ha come locali accessori la soffitta al piano secondo e risulta abitabile grazie all'altezza al colmo di circa 2,50 ml. La soffitta si raggiunge tramite il vano scala del fabbricato; è delimitato da una porta in legno e risulta così suddivisa:

- Ingresso (1,86 mq circa) con funzione di smistamento dei vari vani presenti;
- Wc (6,19 mq circa) dotato di tutti gli usuali elementi sanitari



- Soggiorno (24,22 mq circa) con porta finestra che affaccia sul balcone di pertinenza con pavimento in gres da esterno e parapetto in ferro.
- Camera da letto (22,67 mq circa) con cabina armadio e spogliatoio ricavato con un tramezzo in cartongesso con funzione di separè; inoltre la camera è dotata di porta finestra che affaccia sul balcone di pertinenza con pavimento in gres da esterno e parapetto in ferro.

I locali soffitta nella parte a spiovente, con altezza minima di 1,50 ml, presentano dei vani sottotetto non accessibili.

I vani sono tutti rifiniti: le pareti sono tutte intonacate e tinteggiate ad eccezione del bagno che è completamente rivestito con piastrelle di ceramica; i pavimenti sono rivestiti in monocottura e i locali sono dotati di luce e acqua. Il soffitto presenta una controsoffittatura con perline di legno.

Inoltre l'appartamento ha un ulteriore locale accessorio al piano sotterraneo al quale si accede sia dal vano scala sia dalla corte di pertinenza dell'edificio. Sia catastalmente che urbanisticamente tale locale si presenta come unico ambiente e autorizzato come cantina. Nello stato di fatto tale locale presenta delle difformità in quanto sono presenti due vani oltre ad ingresso/disimpegno (5,75 mq circa) dal quale sulla sinistra si accede al garage (54,09 mq circa) dotato di portoncino in ferro a bascula che si affaccia sulla corte pertinenziale. Inoltre, sulla destra del vano ingresso/disimpegno si accede ad un locale (circa 36,65 mq) adibito a rustico con camino.

Tale unità immobiliare presenta pareti intonacate e tinteggiate, ad eccezione del garage che presenta il solaio al grezzo; il pavimento, su tutta la superficie, è rivestito in monocottura.

Dalla corte esterna, inoltre, si accede al locale tecnico dove è alloggiata la caldaia. Anche questa unità immobiliare, di circa 11,44 mq, risulta più



grande rispetto a quanto riportato catastalmente e urbanisticamente.

La consistenza dei beni, espressa in termini di superficie commerciale, è stata rilevata a seguito delle misurazioni effettuate durante il sopralluogo e sulla base della documentazione grafica disponibile.

I valori ottenuti per ciascun bene sono così riassunti:

BENE A

Superficie utile interna appartamento	mq	120,45
Superficie utile interna locali accessori (40%)	mq	65,15
Superficie utile interna Balconi (20%)	mq	2,60
Muri divisori (100%)	mq	2,74
Muri portanti (50%)	mq	13,65
<hr/>		
Totale superficie commerciale A	mq	204,59

10. VALUTAZIONE

Si procederà ora ad attribuire agli immobili oggetto di esecuzione, prima descritti, il più probabile valore di mercato, riferito alla data del presente elaborato.

Nella determinazione del valore, il CTU ritiene opportuno adottare il metodo comparativo o per confronto diretto, purché ne sussistono i presupposti di applicabilità:

- presenza nella stessa zona di beni simili per condizioni intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono i recenti valori di compravendita;
- esistenza di parametri normali (superficie utile, superficie commerciale,



ecc.) comuni ai beni da confrontare.

La ricerca dei più recenti valori di compravendita è stata fatta sentendo studi tecnici, studi notarili e agenzie immobiliari, confrontando i dati così ottenuti con quelli già in possesso dello scrivente. L'elemento comune di confronto tra i beni simili considerati e i beni oggetto di stima, è il metro quadrato, riferito alla superficie commerciale dei singoli beni. Con questo procedimento si è addivenuti alla determinazione dei prezzi medi di compravendita, registrati negli ultimi mesi, per immobili con caratteristiche simili a quelle dei beni pignorati.

I valori registrati per la tipologia d'uso in esame sono stati i seguenti:

BENE A: da €/mq 700,00 a €/mq 800,00

Moltiplicando il valore medio unitario sopra determinato per la relativa estensione superficiale si ottiene il valore di mercato del bene:

superficie commerciale mq 204,59* €/mq 750,00 = € 153.442,50 che si arrotonda ad € 153.000,00.

Si stima per il Bene A un valore di € **153.000,00** (diconsi Euro centocinquantatremila/00).

Tale valutazione, anche se basata su parametri di superficie, è da intendersi a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni attualmente si trovano, con tutte le relative pertinenze ed accessioni, diritti, azioni e ragioni e con tutte le servitù attive e passive di cui si giovano e o sono gravate, nonché con tutti i patti a favore e contro, comprensiva dei proporzionali diritti pro-quota sulle parti comuni.



1. ELENCO ALLEGATI

- 0) Documentazione fotografica
- 1) Comunicazione inizio operazioni peritali e sopralluogo e raccomandata
- 2) Il Comunicazione inizio operazioni peritali e sopralluogo e raccomandata
- 3) Estratto di mappa fg 28 part 598 Comune di Magione
- 4) Foto aerea fg 28 part 598 Comune di Magione
- 5) Visura storica immobile foglio n.28 particella 598 subalterno 7, Comune di Città di Magione
- 6) Elenco subalterni e elaborato planimetrico foglio n.28 particella 598, Comune di Città di Magione
- 7) Planimetria u.i.u foglio n.28 particella 598 subalterno 7, Comune di Città di Magione
- 8) Visura storica immobile foglio n.28 particella 598 subalterno 8, Comune di Città di Magione
- 9) Planimetria u.i.u foglio n.28 particella 598 subalterno 8, Comune di Città di Magione
- 10) Visura storica immobile foglio n.28 particella 598 subalterno 9, Comune di Città di Magione
- 11) Planimetria u.i.u foglio n.28 particella 598 subalterno 9, Comune di Città di Magione
- 12) Visura storica immobile foglio n.28 particella 598 subalterno 10, Comune di Città di Magione



- 13) Planimetria u.i.u foglio n.28 particella 598 subalterno 10, Comune di
Città di Magione
- 14) Visura storica immobile foglio n.28 particella 598 al N.C.T., Comune di
Città di Magione
- 15) certificato contestuale di Residenza, di stato di famiglia eseguiti
- 16) certificato di morte XXXXXXXXXX
- 17) Concessione a Costruire n. 196/77
- 18) Permesso di abitabilità n.563 del 05/02/1983
- 19) Pratica Edilizia n.51/83

————— 0 —————

Tanto il sottoscritto doveva riferire in evasione dell'incarico ricevuto.

Letto, confermato e sottoscritto, s.e.o.

Torgiano, 20/02/2023

Il CTU:

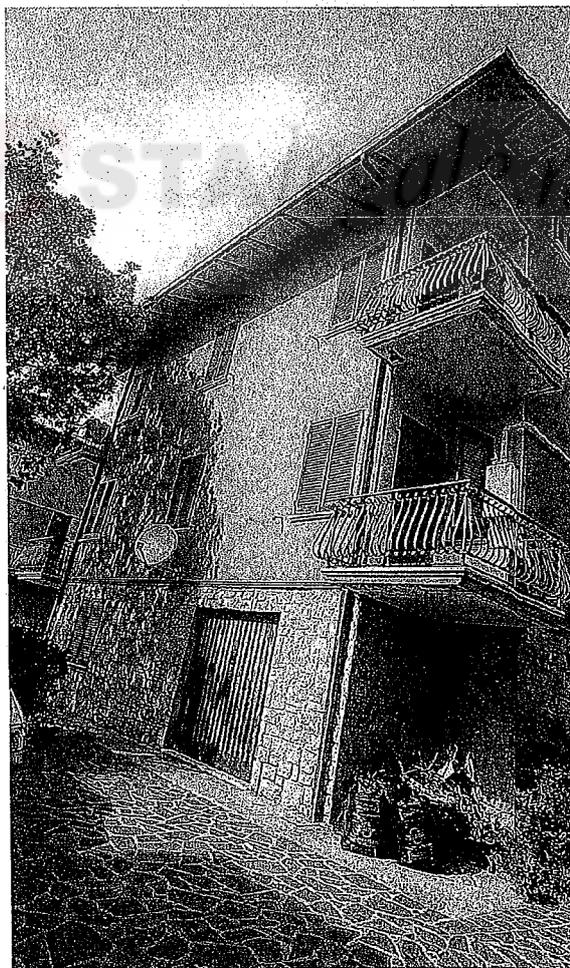
Dott. Agr. Stefania Monti

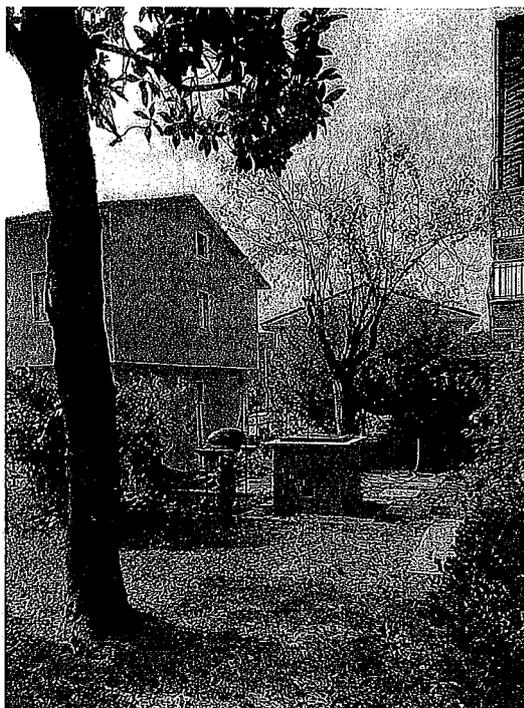


DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

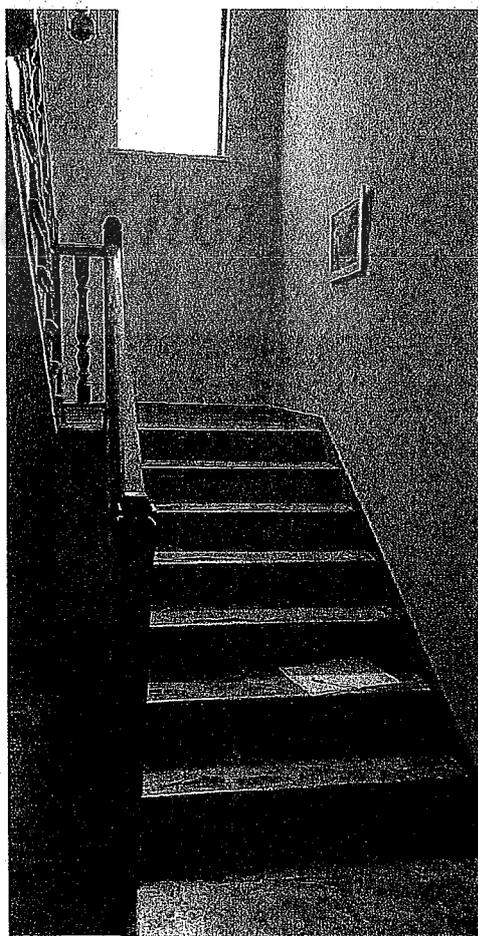
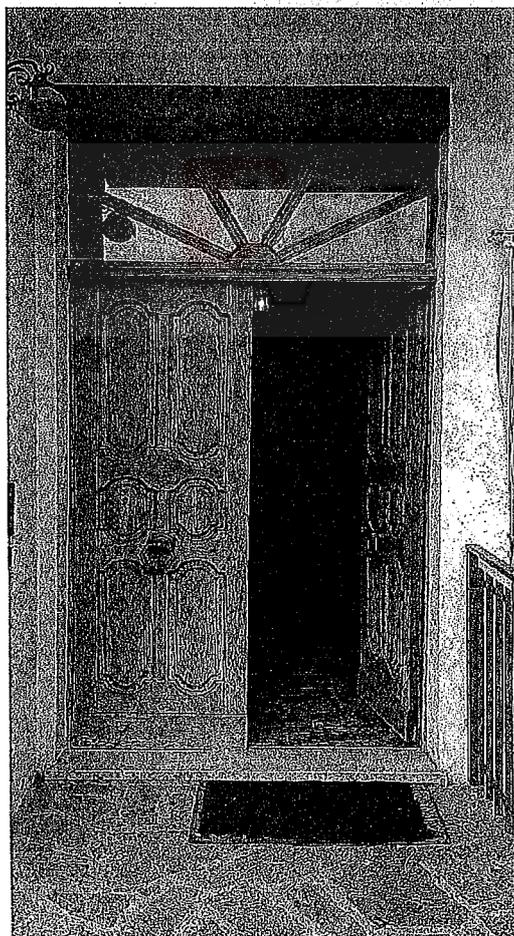


Vista esterna dell'immobile di cui fanno parte i beni oggetto di stima





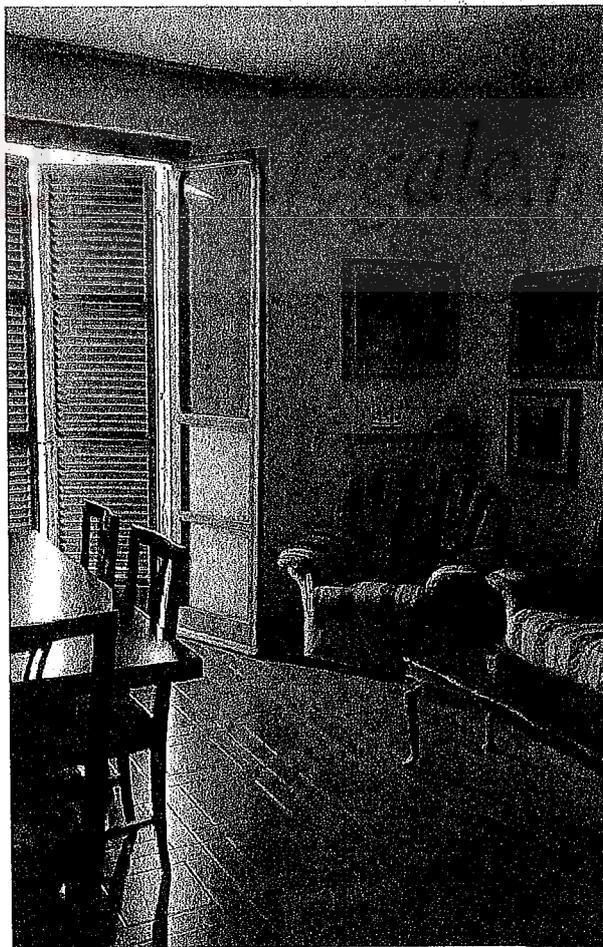
Particolare della corte di pertinenza dell'edificio



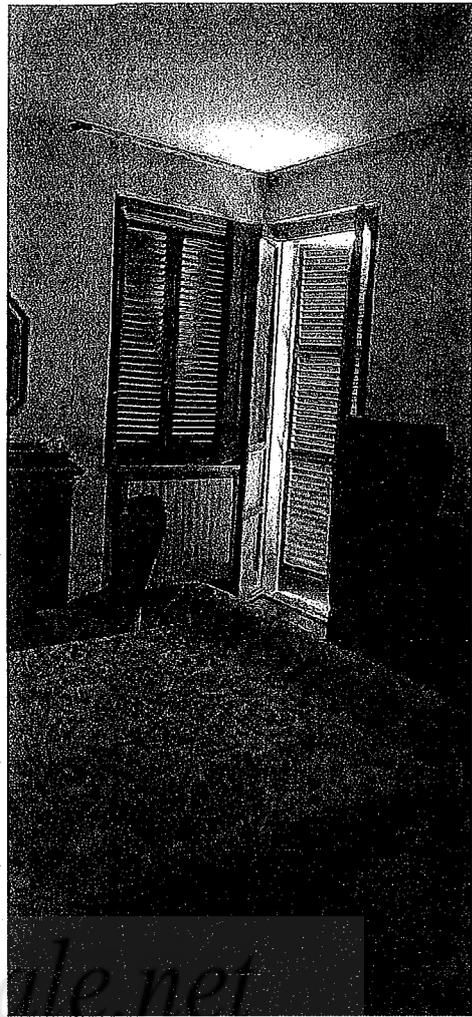
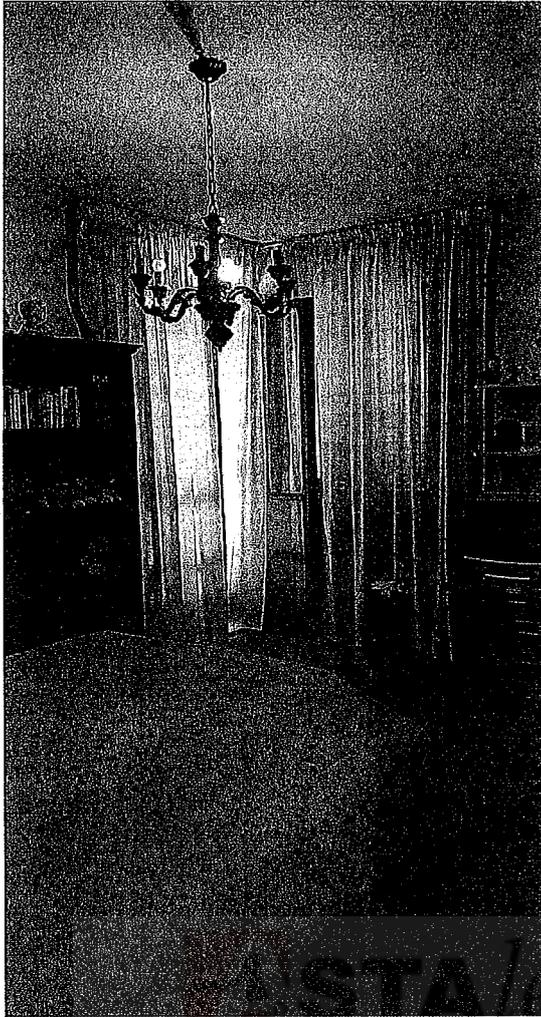
Particolare del portoncino di ingresso e del vano scale dell'edificio



Ingresso BENE A



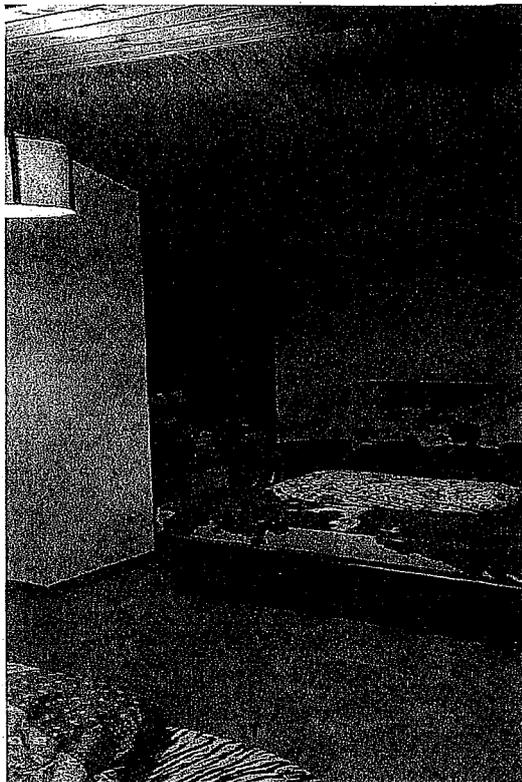
Soggiorno primo piano BENE A



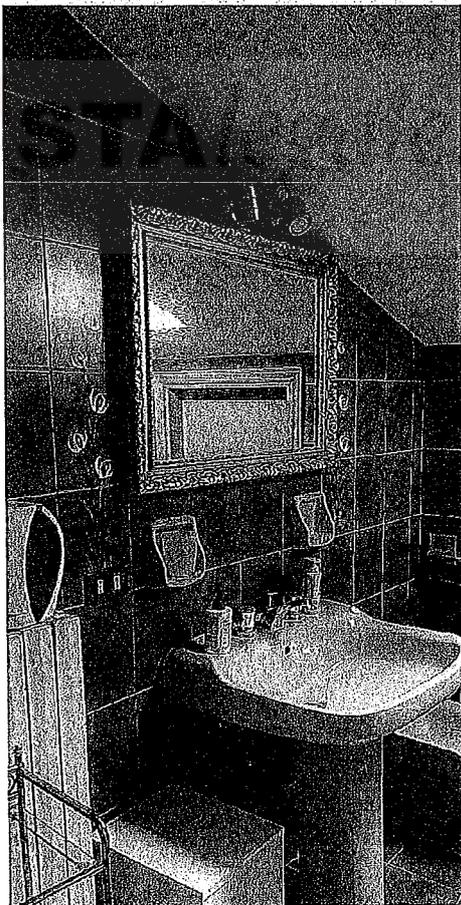
Particolare di due delle tre camere del BENE A



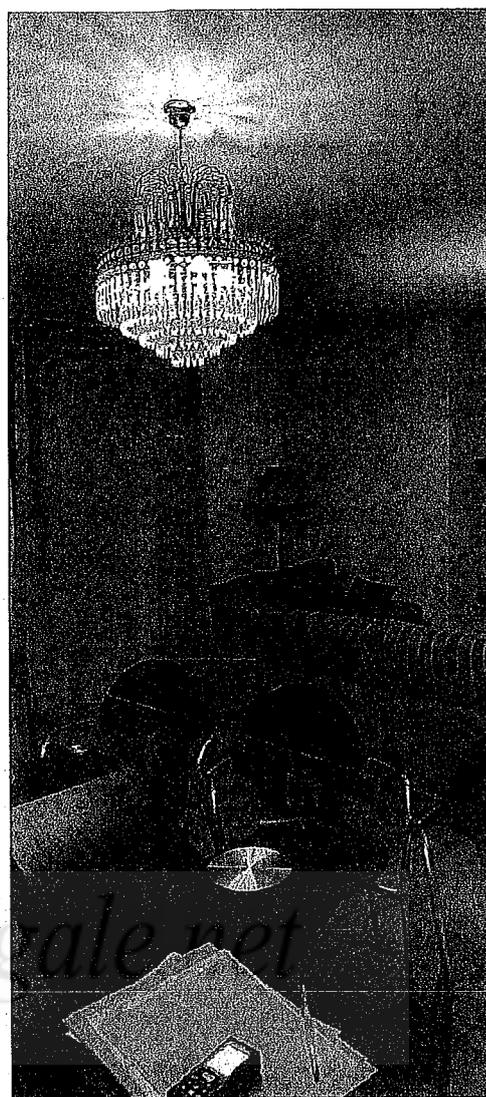
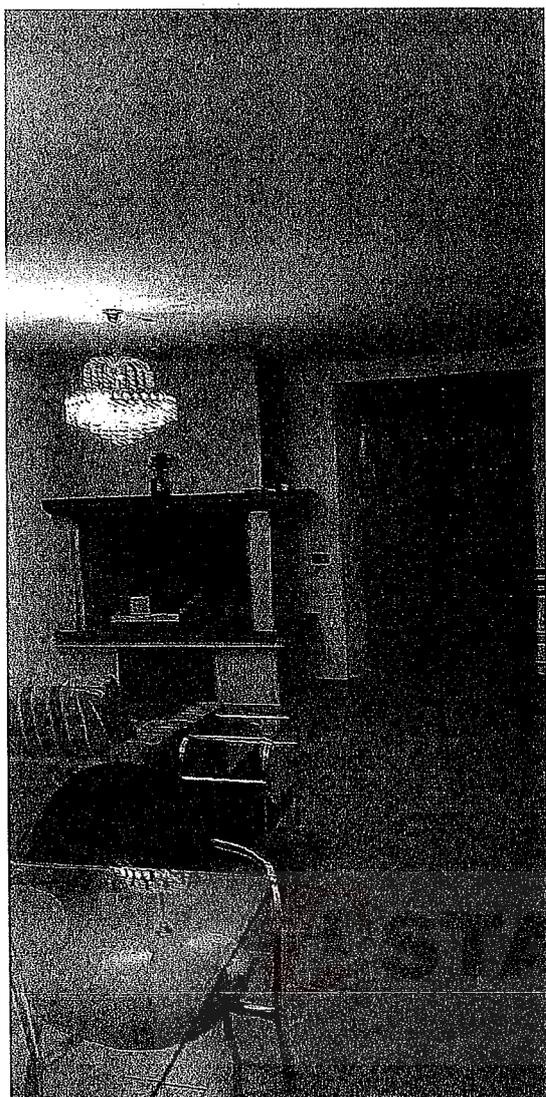
Particolare dei balconi di pertinenza delle camere del BENE A



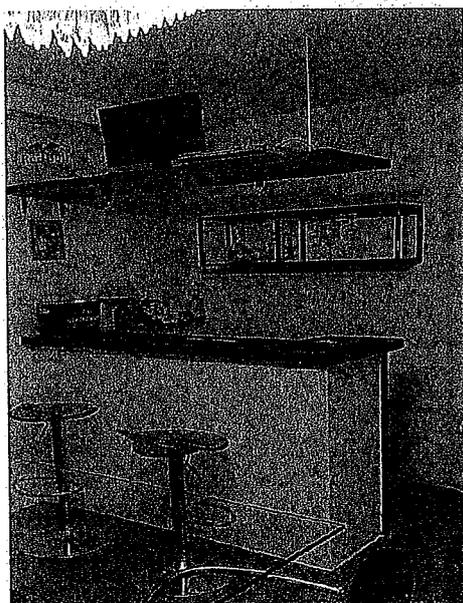
Particolare dei locali soffitta al secondo piano del bene A



Particolare del wc nei locali soffitta e lavanderia del BENE A



Particolare della cantina del BENE A





Particolare del locale Garage