TRIBUNALE DI PERUGIA
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

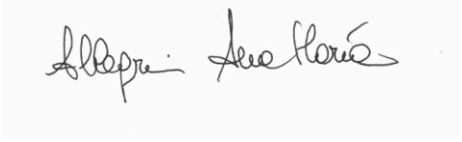
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

CAUSA N° 62/2025
BCC GESTIONE CREDIT PER BANCA DI ANGHIARI E STIA CREDITO COOPERATIVO S.C.
contro
[redacted] **E** [redacted]
UDIENZA DEL 07/07/2026

GIUDICE DELEGATO: DOTT. [redacted]

Allegati n 7

Il Tecnico
Dott. Agr. Anna Maria ALLEGRINI



Dott. Agr. Allegrini Anna Maria
Via Ospedalone San Francesco 1/e, 06135 Collestrada PERUGIA
Tel 075 4659896 - 333 3926056 e-mail annamaria.allegrini@gmail.com

Firmato Da: ALLEGRINI ANNA MARIA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 24abea12c9bf26f5

Indice della consulenza tecnica d'ufficio

1.Nomina e quesito pag. 3

2.Operazioni peritali pag. 6

3.Individuazione dei beni oggetto di pignoramento secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari con eventuali variazioni intervenute e sintetica descrizione (quesito n. 1) pag. 7

4.Sommaria elencazione e sintetica descrizione degli immobili pignorati (quesito n. 2) pag. 8

5.Titolo di proprietà degli immobili pignorati (quesito n. 3) pag. 9

6.Stato di possesso degli immobili (quesito n. 4) pag. 10

7.Formalità, vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura e non opponibili all'acquirente (quesito n. 5) pag. 10

8. Spese di manutenzione ordinaria e/o straordinaria condominiale (quesito n. 6) pag. 10

9. Precedenti proprietari nel ventennio (quesito n. 7) pag. 11

10. Verifica regolarità edilizia ed urbanistica (quesito n. 8) pag. 12

11. Stralcio PRG e NTA pag. 14

12. Formazione dei lotti (quesito n. 9) pag. 14

13. Descrizione analitica dei beni costituenti il lotto (quesito n. 9) pag. 16

14. Individuazione del valore di mercato dei beni e criterio di valutazione (quesito n. 13) pag. 30

15. Allegati pag. 35

Firmato Da: ALLEGRINI ANNA MARIA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 24abea12c9bf26f5

Nomina e quesito
La sottoscritta, veniva nominata consulente tecnico d'ufficio nella procedura esecutiva con provvedimento di nomina del 26/05/2025.
La CTU accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito con documento sottoscritto firmato digitalmente in data 28/05/2025.
Alla stessa venivano posti i seguenti quesiti, nella fattispecie di provvedere:

1. All' esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento, secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari, comprensiva dei confini e dei dati catastali, 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 nell' 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, identificando 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 nessun 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 esempio domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali, e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, pesi e limitazioni d'uso, vincoli derivanti da contratti incidenti sull' attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo 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 di 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 procedente;
8. 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

Firmato Da: ALLEGRINI ANNA MARIA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 24abea12c9bf26f5

esistenza di opere abusive, ad indicare l' eventuale sanabilità ai sensi delle Leggi n. 47/85 e 724/94 e dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6giugno 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 si 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;

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 (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;
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 al 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 medesima, 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 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;
12. 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;
13. 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 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

Firmato Da: ALLEGRINI ANNA MARIA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 24abea12c9bf26f5

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;

14. 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**, l'indicazione dei 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;
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 accesso forzoso, autorizzandolo sin da ora, con ausilio della Forza Pubblica e 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;
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 (con divieto, pertanto, al perito di sospendere le operazioni in assenza di specifico provvedimento del G.E.);
18. **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;

Firmato Da: ALLEGRINI ANNA MARIA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 24abea12c9bf26f5

- **Operazioni Peritali**

Ai fini dello svolgimento delle operazioni peritali, del completamento dell'incarico e del futuro esperimento di vendita, la scrivente ha acquisito le visure catastali aggiornate, le planimetrie catastali, l'estratto planimetrico e le visure ipotecarie.

La CTU, dopo aver verificato la corrispondenza dei dati riportati nelle certificazioni catastali con i dati indicati nell'atto di pignoramento, **inviava la comunicazione dell'inizio delle operazioni** peritali tramite raccomandata A/R e **provvedeva ad effettuare il sopralluogo in data 03/07/2025, alla presenza dell'incaricato dell'I.V.G.**

La CTU ha provveduto ad effettuare la richiesta di accesso atti al Comune di San Giustino in data 11/06/2025, si è recata in Comune in data 04/08/2025 per visionare le copie dei titoli abilitativi e degli elaborati progettuali ed ha provveduto ad effettuare la richiesta per via telematica.

Avendo constatato le diverse irregolarità si è recata presso l'ufficio Urbanistica del Comune di San Giustino per valutare la sanabilità delle opere e le operazioni da fare ed è tornata presso l'immobile oggetto di causa per le opportune verifiche in data 23/02/2026 e in data 26/03/2026.

In data 26/08/2025 la CTU si è recata presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale - Territorio di Perugia- per richiedere un aggiornamento della planimetria catastale relativa ai locali soffitta, in quanto la planimetria catastale non risultava corrispondente con la pratica edilizia n° 168/91, relativa al condono edilizio n° 548 approvato ed ha inoltrato successivamente via PEC la richiesta di "Acquisizione immagine planimetria".

Successivamente è tornata presso gli uffici catastali in data 20/04/2026 per l'acquisizione di ulteriore immagine planimetria della part. 510 sub 1 riportata nell'atto di acquisto, ma non presente in visura catastale, al fine di una sua corretta identificazione; ed ha ottenuto così l'elaborato planimetrico con il BCNC.

Non risultando corrispondenza tra gli intestatari riportati in visura catastale e gli effettivi proprietari, dopo aver richiesto giusta autorizzazione al G.E., ha provveduto ad eseguire in data 18/05/2026 la voltura catastale per riunione di usufrutto, a seguito della morte del padre dell'esecutata, [redacted] [redacted]

La CTU ha richiesto infine copia dell'ultimo atto di provenienza all'Archivio Notarile di Stato della provincia di Arezzo.

Si è recata presso le agenzie immobiliari del comune di San Giustino ed ha acquisito altresì atti di compravendite recenti di immobili della zona, tramite piattaforme specializzate.

Sulla base della documentazione acquisita, dei sopralluoghi eseguiti e delle verifiche effettuate presso i competenti uffici, elaborati tutti i dati raccolti, la scrivente ha redatto la presente relazione tecnica estimativa.

Firmato Da: ALLEGRINI ANNA MARIA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 24abea12c9bf26f5

- **IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO, SECONDO LE RISULTANZE DEI PUBBLICI REGISTRI IMMOBILIARI (con eventuali variazioni intervenute e difformità)**

  (Quesito di stima n.1):

  Nell' atto di pignoramento dell'Avv. [redacted] notificato in data 24/03/2025, i beni pignorati sono descritti nel seguente modo:

  - **Diritti pari a ½ della piena proprietà indivisa e diritti pari a 1/1 della nuda proprietà per la restante parte indivisa spettanti a** [redacted]
  - **Diritto di usufrutto per la quota di ½ spettanti a** [redacted] **su**
    - **Appartamento di civile abitazione posto al piano terra con annessi fondo e ripostiglio** al piano seminterrato, il tutto censito nel Catasto Fabbricati di detto comune al foglio 35**, particella 510 sub 4, Via Pistoia, Piano S1-T, cat. A/2, classe 3, vani 5,5;**
    - **Appartamento di civile abitazione posto al piano primo con annesse cinque soffitte** al piano secondo, il tutto censito nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 35, **part. 510, sub 5, Via Pistoia, Piano 1-2, cat. A/2, classe 3, vani 11;**
    - Due locali uso garage posti al piano seminterrato e censiti nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 35,
      - **part. 510 sub 2**, **Via Pistoia, Piano S1, Cat. C/6, classe 3, mq 38**
      - **part. 510 sub 3, Via Pistoia, Piano S1, Cat. C/6, classe 3, mq 35.**

Intestazione catastale

I beni oggetto di causa possono essere meglio descritti, sulla base delle risultanze catastali, nel seguente modo:

Catasto Fabbricati di San Giustino:

- **Appartamento di civile abitazione al piano PT, con annesso ripostiglio e fondo al PS1** in Via Pistoia n. 17, censito al C.F. di detto Comune al foglio 35, part. 510, sub 4, categoria A/2, classe 3, vani 5,5; superficie catastale 134 mq escluse aree scoperte, mq 131; Rendita Catastale: euro 568,10;
- **Appartamento di civile abitazione al P1 e P2** (sottotetto), quest'ultimo in parte a destinazione residenziale e in parte a destinazione accessoria (in conformità a titolo edilizio in atti), sita in Via Pistoia n. 17, censita al Catasto Fabbricati del Comune al foglio 35, particella 510, subalterno 5, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 11, superficie catastale mq 242 (escluse aree scoperte mq 234), rendita catastale euro 1.136,21;
- **Due locali posti al piano seminterrato (S1), censiti al Catasto Fabbricati al foglio 35, particella 510:**
  - **sub 2**, categoria C/6, della consistenza catastale di mq 38 (superficie catastale mq 50), rendita € 107,94, ad uso autorimessa, servizio igienico, lavanderia e/magazzino;
  - **sub 3**, categoria C/6, della consistenza catastale di mq 35 (superficie catastale mq 53), rendita € 99,42, **attualmente utilizzato come salone-soggiorno, in difformità rispetto alla destinazione catastale e urbanistica**.

Le suddette unità immobiliari risultano altresì corredate dai diritti pro quota **sul bene comune non censibile (BCNC) identificato al Catasto Fabbricati del Comune di San Giustino al foglio 35, particella 510, subalterno 1**, costituito dalla corte comune, dall'ingresso e dalla prima rampa di scala, così come rappresentato nell'elaborato planimetrico (Allegato 1/C: Elaborato planimetrico).

Firmato Da: ALLEGRINI ANNA MARIA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 24abea12c9bf26f5

A seguito del decesso del sig. [redacted] avvenuto in data 25/04/2008, si è verificato il consolidamento del diritto di usufrutto relativamente alla quota di spettanza del "de cuius" in capo alla nuda proprietaria sig.ra [redacted]

A seguito della voltura catastale eseguita dalla CTU in data 18/05/2026, gli immobili risultano catastalmente intestati come segue:

- [redacted] **piena proprietà per la quota di 1/2;**
- [redacted] **nuda proprietà per la quota di 1/2;**
- [redacted] **usufrutto per la quota di 1/2.**

(Allegato n° 1/A: Visura e planimetria catastale)

DIFFORMITA' CATASTALI

"Sono stati riscontrati diversi **abusi edilizi e difformità catastali come di seguito riportati:**

- **cambio di destinazione d'uso non autorizzato del locale garage posto al Piano S1 (part. 510 sub 2) e del locale fondo e ripostiglio (part. 510 sub 4)** attualmente adibiti a soggiorno cucina, cantina e dispensa, con accesso esterno tramite porta-finestra realizzata all'interno del vano preesistente e del portone basculante, senza modifica dei prospetti esterni **(**foto n° 10,11,12);
- **difformità catastali** rispetto alla planimetria in atti, dovute alla diversa distribuzione interna dei locali, con realizzazione di parete divisoria interna e diversa configurazione funzionale del vano garage, oltre ad aperture di collegamento interne (foto n° 12/A,12/B);
- **realizzazione di n. 2 tettoie abusive,** una tettoia con struttura in legno e l'altra con struttura in alluminio e con pareti in muratura su due lati, che si configurano come opere pertinenziali eseguite in assenza di titolo abilitativo (foto n. 4);
- **presenza di terrazze al piano sottotetto non riportate nei prospetti** del progetto approvato, con conseguente modifica della volumetria (foto n.1/C, 23, 25).

- **DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI (Quesito di stima n° 2)**

Le unità immobiliari oggetto di stima fanno parte di una **porzione di un edificio di civile abitazione, che si sviluppa da cielo a terra**, in aderenza ad altro fabbricato di proprietà dei sigg. [redacted] e [redacted]

L'immobile è ubicato in zona residenziale **nella prima periferia del Comune di San Giustino, in Via Pistoia n. 17**, ai confini con la ditta [redacted]

Le unità immobiliari insistono su area urbana censita al Catasto Fabbricati del Comune di San Giustino al foglio 35, part. 510, della superficie catastale complessiva di mq 390, comprendente il bene comune non censibile (BCNC) identificato con il subalterno 1, costituito dalla corte comune, dal pianerottolo d' ingresso e dalla prima rampa di scale a servizio delle unità immobiliari (Foto n. 1,2,3,4).

L'edificio si sviluppa su quattro livelli, così distribuiti:

- **Piano seminterrato (S1):** sono presenti: un' autorimessa con annessi lavanderia e servizio igienico, un magazzino ed un locale cucina-soggiorno, cantina e dispensa, collegato mediante scala interna al piano terra;
- **Piano terra:** appartamento di civile abitazione con cucina, soggiorno, n. 2 camere e n. 2 bagni;

Firmato Da: ALLEGRINI ANNA MARIA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 24abea12c9bf26f5

- **Piano primo:** appartamento di civile abitazione composto da studio, soggiorno, n. 3 camere, n. 2 bagni;
- **Piano secondo:** locale sottotetto, in parte a destinazione residenziale e in parte a destinazione accessoria, con altezze interne variabili, composto da ingresso-soggiorno, sala, cucina, camera, ripostiglio e bagno.

Le unità immobiliari risultano censite al Catasto Fabbricati del Comune di San Giustino come di seguito:

A) Locale al piano seminterrato (S1)
censito al C.F. al foglio 35, particella 510, subalterno 3, categoria C/6; oggi utilizzato come garage con servizio igienico, lavanderia e magazzino;
confinante con altra proprietà (con interposta scala comune), corte esterna su più lati, unità immobiliare di cui al subalterno 2.

B) Locale al piano seminterrato (S1)
censito al C.F. al foglio 35, particella 510, subalterno 2, categoria C/6;
attualmente utilizzato come cucina-soggiorno e confinante unità immobiliare sub 4 (cantina e dispensa), con corte esterna su più lati ed unità immobiliare di cui al subalterno 3;

C) Appartamento al piano terra
con annessi locali accessori (cantina, dispensa e scala interna di servizio esclusiva), censito al C.F. al foglio 35, particella 510, subalterno 4,confinante con corte esterna su tre lati ed altra proprietà sul lato Nord-Ovest, con interposta scala comune (BCNC);

D) Appartamento al piano primo con annessi locali al P2 sottotetto
censito al C.F. al foglio 35, particella 510, subalterno 5, composto da unità abitativa al piano primo e locali al piano secondo (sottotetto), in parte a destinazione residenziale e in parte accessoria, confinante con corte esterna su tre lati ed altra proprietà sul lato Nord-Ovest (con interposta scala esclusiva).

L' area pertinenziale del fabbricato confina con proprietà [redacted] e strada pubblica.
Allegato 1/A: visure e planimetrie catastali
Allegato 1/B: estratto di mappa
Allegato 1/C; elaborato planimetrico ed elenco subalterni.

- **TITOLO DI PROPRIETA' DEGLI IMMOBILI PIGNORATI (quesito di stima n.3):**

Gli immobili oggetto di stima sono **intestati** a:
- [redacted] **per il diritto di piena proprietà per la quota di ½ e per il diritto di nuda proprietà per la quota di ½** ed a
- [redacted] **per il diritto di usufrutto per la quota di ½,**

In forza di atto di compravendita del 18/12/1991 rep. n° 16149 a rogito del notaio [redacted] sede di Arezzo, trascritto il 20/01/1992 al Reg. Gen. 2478 e Reg. Part. 2309, la signora [redacted] vende e trasferisce al signor [redacted] che accetta ed acquista metà parte indivisa del diritto di usufrutto vita natural durante e, riservandosi la venditrice la restante metà parte indivisa del diritto di usufrutto, vende e trasferisce alla minore [redacted] che accetta ed acquista il diritto di nuda proprietà residuante dalla vendita del diritto di usufrutto di cui sopra.

Firmato Da: ALLEGRINI ANNA MARIA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 24abea12c9bf26f5

In data **25/04/2008 si ha il decesso del signor** [redacted] e [redacted] **acquisisce il diritto di piena proprietà per la quota di ½ dell'immobile pignorato.**

- **STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI (quesito di stima n.4)**

Dalle dichiarazioni del signor [redacted] coniuge della signora [redacted] risulta che l' immobile oggetto di causa risulta attualmente occupato dalla famiglia dell' esecutata, composta dalla signora [redacted] che abita al piano terra, dall'esecutata [redacted] e dal coniuge [redacted] che abitano al piano primo e dal loro figlio adottivo [redacted] che abita al piano sottotetto.

- **FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE E QUELLI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI DALLA PROCEDURA E QUINDI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE (quesito di stima n.5)**

Formalità contro e a favore opponibili all'acquirente

Non si riscontrano formalità, vincoli e oneri di natura reale o urbanistica che resteranno a carico dell'acquirente, fatta salva l'ordinaria disciplina condominiale e urbanistica dell'immobile.

Formalità non opponibili all'acquirente

A seguito delle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Perugia – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, risultano a carico degli immobili oggetto di esecuzione, identificati al Catasto Fabbricati del Comune di San Giustino al foglio 35, particella 510, subalterni 2, 3, 4 e 5, e riferiti ai diritti spettanti a [redacted] (proprietà per 1/2 e nuda proprietà per 1/2) e [redacted] (usufrutto per 1/2), le seguenti formalità, aggiornate alla data del 05/06/2026:

Ipoteca volontaria

Iscrizione ipotecaria in data 09/04/2018, R.G. 8816 – R.P. 1275, derivante da concessione di mutuo fondiario per l'importo di € 60.000,00, a favore di Banca di Anghiari e Stia Credito Cooperativo S.C., gravante sugli immobili siti in Comune di San Giustino, foglio 35, particella 510, subalterni 2, 3, 4 e 5.
Debitori:

- [redacted] (usufrutto 1/2)
- [redacted] (proprietà 1/2 e nuda proprietà 1/2)
- Debitore non datore di ipoteca: [redacted]

Atto di pignoramento immobiliare

Trascrizione del pignoramento immobiliare in data 14/04/2025, R.G. 10513 – R.P. 7767, promosso da Banca di Anghiari e Stia Credito Cooperativo S.C., contro [redacted] (proprietà per 1/2 e nuda proprietà per 1/2) e [redacted] (usufrutto per 1/2), avente ad oggetto gli immobili siti in Comune di San Giustino, foglio 35, particella 510, subalterni 2, 3, 4 e 5.
(Allegato n° 2: Visure ipotecarie).

- **SPESE DI MANUTENZIONE ORDINARIA E/O STRAORDINARIA CONDOMINIALE (quesito di stima n. 6)**

Non risulta costituito condominio formale. Le unità immobiliari fanno parte di un fabbricato di proprietà privata con beni e spazi comuni (BCNC) tra i vari subalterni, per i quali non risultano spese condominiali formalmente deliberate.

Firmato Da: ALLEGRINI ANNA MARIA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 24abea12c9bf26f5

- **PRECEDENTI PROPRIETARI AL VENTENNIO (quesito di stima n. 7)**

Alla data di trascrizione del pignoramento del 14/04/2025, gli immobili in esame, risultano di proprietà di

- [redacted] **per il diritto di proprietà per la quota di ½ e per il diritto di nuda proprietà per la quota di ½ e di**
- [redacted] **per il diritto di usufrutto per la quota di ½;**

come risulta dai seguenti passaggi di compravendita:

1. **Atto di compravendita a rogito Notaio [redacted] del 22/05/1976**
   Con atto di compravendita a rogito Notaio [redacted] del 22/05/1976, trascritto il 28/05/1976 ai nn. 1309 Reg. Gen. e 4472 Reg. Part., i sigg. [redacted] vendevano alla sig.ra [redacted] un lotto di terreno della superficie di mq 390, censito al foglio 35, particella 371.

2. **Atto di compravendita a rogito Notaio [redacted] del 15/02/1977**
   Con atto a rogito Notaio [redacted] del 15/02/1977, trascritto il 11/03/1977 ai nn. 3732 Reg. Gen. e 2920 Reg. Part., la sig.ra [redacted] trasferiva al sig. [redacted] il lotto confinante con la proprietà [redacted]
   (I signori [redacted] e [redacted] hanno convenuto di comune accordo di costruire, ciascuno sui rispettivi terreni, un laboratorio artigiano; i due fabbricati verranno costruiti a confine ed il muro divisorio verrà innalzato sulla linea di confine fra i due lotti).

3. **Atto di compravendita a rogito Notaio [redacted] del 20/12/1978**
   Con atto di compravendita a rogito Notaio [redacted] del 20/12/1978, Rep. n. 21647/2421, trascritto il 18/01/1979 ai nn. 1142 Reg. Gen. e 885 Reg. Part., la sig.ra [redacted] vendeva ai sigg. [redacted] e [redacted] alcune porzioni immobiliari del fabbricato in corso di costruzione sito in San Giustino, Via Pistoia, successivamente censite al foglio 35 particella 510 subalterni 3 e 5, con diritti sul BCNC subalterno 1.

4. **Atto di compravendita a rogito Notaio [redacted] del 22/04/1987**
   Con atto di compravendita a rogito Notaio [redacted] del 22/04/1987, Rep. n. 49130/5736, trascritto il 15/05/87 ai nn. 10058 Reg. Gen. e 7126 Reg. Part., i signori [redacted] e [redacted] vendevano alla sig.ra [redacted] alcune porzioni immobiliari del fabbricato sito in San Giustino, Via Pistoia, censite al foglio 35 particella 510 subalterni 3 e 5, con diritti sul BCNC subalterno 1 (area su cui sorge il fabbricato + androne di ingresso ed i primi gradini della rampa delle scale, con il primo pianerottolo).

5. **Atto di compravendita a rogito Notaio [redacted] del 18/12/1991**
   Con atto a rogito del notaio [redacted] del 18/12/1991, trascritto il 20/01/1992 al Reg. Gen. 2478 e Reg. Part. 2309, la signora [redacted] **vende e trasferisce al signor [redacted] che accetta ed acquista metà parte indivisa del diritto di usufrutto vita natural durante e, riservandosi la venditrice la restante metà parte indivisa del diritto di usufrutto, vende e trasferisce alla minore [redacted] che accetta ed acquista il diritto di nuda proprietà residuante dalla vendita del diritto di usufrutto di cui sopra.** Gli immobili e gli spazi comuni sono individuati catastalmente come nel precedente atto notarile.

Dalle visure ipotecarie effettuate risulta continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente il pignoramento.
(Allegato n° 2 : Visure ipotecarie)

Firmato Da: ALLEGRINI ANNA MARIA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 24abea12c9bf26f5

- **VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA (quesito n. 8)**

8/A Titoli edilizi:

Dalle indagini espletate presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di San Giustino, con accesso agli atti amministrativi, risultano rilasciati per l'immobile oggetto di pignoramento i seguenti titoli edilizi:

- **Concessione Edilizia n. 34 del 23/03/1977** (Pratica edilizia n. 34/77)
  Autorizzava la **realizzazione, in zona omogenea "D – Industriale", di un fabbricato composto da laboratorio artigianale al piano terra, abitazione al piano primo e garage al piano seminterrato**.
  L'intervento prevedeva la costruzione in aderenza di analogo fabbricato di altra proprietà, con muro comune posto sul confine ovest.
  (Allegato n. 1/A : C.E. n° 34 del 23/03/1977);

- **Concessione Edilizia n. 22 del 25/02/1980** (Pratica edilizia n. 190/79 – prot. n. 5830) – **Variante in corso d'opera.**
  Autorizzava modifiche distributive e prospettiche, consistenti in diversa collocazione di aperture, modifica delle dimensioni delle porte del laboratorio e dei locali accessori (magazzino e garage), nonché realizzazione, al piano seminterrato, di ulteriori due locali ad uso fondi.
  (Allegato n° 4/B: C.E. n° 22 del 25/02/1980)

- **Concessione Edilizia n. 175/80 del 19/09/1980** (Pratica edilizia n. 194/80 – prot. n. 6705)
  Autorizzava **variazione di destinazione d'uso da laboratorio artigianale a civile abitazione**, con opere edilizie accessorie (realizzazione fondello, chiusura apertura, formazione terrazzo a livello, realizzazione servizio igienico e modifiche interne).
  (Allegato n° 4/C: C.E. n° 175/80 del 19/09/1980)

- **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 9100080 del 01/08/1991** (Pratica edilizia n. 168/91 – Condono edilizio n. 548 del 31/03/1987)
  Relativa a opere interne e variazione di destinazione d'uso del piano sottotetto da soffitta a civile abitazione +

- **Autorizzazione di abitabilità n. 9500031 del 15/05/1995** (Pratica n. 910016800)
  Rilasciata per il piano sottotetto, identificato come unità abitativa composta da n. 2 vani utili e n. 4 accessori
  (*Allegato n°4/D: - C.E. n° 9100080 dell' 1/08/1991*
  - *Autorizzazione di abitabilità n° 9500031 del 15/05/95)*

Si evidenzia che, in sede di sopralluogo ASL in data 11/09/1991, veniva rilevato che alcuni vani del piano sottotetto risultavano privi dei requisiti minimi di altezza prescritti dalla normativa igienico-sanitaria ai fini dell'abitabilità.

8/B Stato legittimo e verifica di conformità

Lo stato legittimo dell'immobile è desumibile dai titoli edilizi sopra richiamati e dai relativi elaborati grafici allegati. Dal raffronto tra stato autorizzato, stato catastale, stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo, **emergono difformità edilizie rilevanti sotto il profilo urbanistico.**

Firmato Da: ALLEGRINI ANNA MARIA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 24abea12c9bf26f5

- **Variazione di destinazione d'uso del locale garage (Piano S1)**
  Il locale originariamente assentito quale garage risulta attualmente adibito a cucina-soggiorno, con opere consistenti in:
  -apertura di collegamento interno;
  -realizzazione di porta-finestra in posizione arretrata rispetto all'esistente porta basculante;
  -finestra a bocca di lupo nel vano magazzino, non risultante dagli elaborati autorizzati.
  -Apertura interna di collegamento tra magazzino e vano scale.
  Tali interventi, realizzati nel 2014, configurano un mutamento di destinazione d'uso, urbanisticamente rilevante, in assenza di titolo abilitativo (foto n° 10).

- **Realizzazione di tettoie esterne**
  Risultano realizzate n. 2 opere pertinenziali in particolare.
  -una tettoia in legno;
  -una tettoia con parete in muratura e copertura in fibrocemento;
  in assenza di idoneo titolo edilizio e di autorizzazione da parte dei proprietari confinanti.
  Le opere incidono sulla superficie coperta e sulla sagoma dell'edificio (foto n° 4).

- **Realizzazione di terrazze in copertura**
  Sono state ricavate n. 2 terrazze a tasca nel solaio di copertura, coperte con struttura in ferro e plexiglass, comportanti modifica dei prospetti esterni, in assenza di preventivo titolo autorizzativo.
  Dette opere sono state realizzate nel 2010, come dalle dichiarazioni del signor [redacted] coniuge dell'esecutata (foto n. 1/C, 23,25).

8/C Valutazione in ordine alla sanabilità

Dalle informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico Comunale, le opere sopra descritte potrebbero essere oggetto di accertamento di conformità ai sensi della normativa edilizia vigente, subordinatamente alla verifica della cosiddetta **doppia conformità** (conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia sia al momento della realizzazione dell'abuso sia al momento della presentazione della domanda).

In particolare dovranno essere verificati:

- rispetto delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.;
- indici di edificabilità e superficie coperta residua;
- parametri igienico-sanitari;
- eventuali vincoli o limiti di natura condominiale o civilistica, (autorizzazione da parte degli altri proprietari confinanti e del proprietario della restante parte dell'edificio per la realizzazione delle tettoie);

Allo stato attuale, in assenza di presentazione e accoglimento di idonea pratica edilizia in sanatoria, l'immobile deve considerarsi non conforme sotto il profilo edilizio-urbanistico e catastale.
Qualora non ricorrano i presupposti per la sanabilità ai sensi della normativa vigente, ovvero in difetto di regolarizzazione, le opere realizzate in assenza o difformità di titolo abilitativo dovranno essere rimosse, con ripristino dello stato legittimo dei luoghi.
In particolare, le tettoie risultano prive di titolo edilizio e pertanto sono soggette a rimozione; i relativi oneri per la rimozione delle tettoie, sono stati considerati nella valutazione estimativa.

Firmato Da: ALLEGRINI ANNA MARIA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 24abea12c9bf26f5

L'eventuale regolarizzazione comporterebbe il pagamento:

- del contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione);
- della sanzione pecuniaria prevista per interventi eseguiti in assenza di titolo, nei limiti stabiliti dalla normativa vigente.

I costi relativi alla regolarizzazione urbanistico-edilizia non sono stati puntualmente determinati, in quanto subordinati alla verifica della sanabilità ai sensi della normativa vigente.
Nella presente stima si è tenuto conto esclusivamente degli oneri necessari alla rimozione delle opere non sanabili, ed in particolare delle tettoie prive di titolo edilizio, con conseguente ripristino dello stato dei luoghi.

INQUADRAMENTO PIANO REGOLATORE GENERALE E STRALCIO PRG

L'edificio ricade in zona omogenea B nel Piano Regolatore Generale (PRG) del Comune di San Giustino che identifica le **aree a prevalente destinazione residenziale, consolidate e di completamento**.
Si tratta di zone parzialmente o totalmente edificate, esterne al centro storico, dove è già presente un assetto urbanistico definito, ma con possibilità di interventi di manutenzione, ristrutturazione edilizia e di completamento.

Dalle indagini effettuate presso l'ufficio Urbanistica del comune di San Giustino, risulta che è possibile l'ampliamento nel rispetto dell'indice di edificabilità di 1,5 mc/mq.
(Allegato n° 5: Stralcio PRG e NTA)

- **FORMAZIONE DEI LOTTI (quesito di stima n.9)**

I beni oggetto di pignoramento, per la loro natura e per la loro complementarietà economica e funzionale, considerata altresì la dislocazione degli impianti: elettrico, idrico e di riscaldamento (ad eccezione del collegamento al PT del locale magazzino), debbono essere posti all' asta in due lotti come di seguito descritti:

LOTTO N° 1

Diritti per

- la quota di ½ della piena proprietà e per la quota di ½ della nuda proprietà spettanti a [redacted] e per
- la quota di ½ del diritto di usufrutto spettante a [redacted]

- **su appartamento di civile abitazione** posto al piano terra (rialzato rispetto al piano stradale), **con annessi locali accessori** al Piano seminterrato (S1), facente parte di edificio di maggiore consistenza, sito nel Comune di San Giustino in Via Grosseto n° 17; censito al C.F. di detto Comune al foglio 35, part. 510, sub 4, categoria A/2, classe 3; vani 5,5; superficie catastale 134 mq; Rendita Catastale: euro 568,10;

- **su locale al piano Seminterrato (S1)** censito al C.F. di detto Comune al foglio 35, part. 510, sub 2, categoria C/6, classe 3; consistenza 38 mq; superficie catastale 50 mq; Rendita Catastale: euro 107,94;attualmente utilizzato come locale cucina-soggiorno in difformità rispetto alla destinazione catastale originaria di autorimessa;
  (Allegato 1/A: Visure e planimetrie catastali)

Firmato Da: ALLEGRINI ANNA MARIA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 24abea12c9bf26f5

Alle suddette unità immobiliari spettano i diritti pro quota sul bene comune non censibile (BCNC) identificato al Catasto Fabbricati del Comune di San Giustino al foglio 35, particella 510, subalterno 1, costituito dalla corte comune, dall'ingresso e dalla prima rampa di scala.

Confini: a Nord con [redacted] e [redacted] a Sud con la ditta [redacted] ad Est con strada lottizzazione, ad Ovest con [redacted]

LOTTO N° 2

Diritti per

- la quota di ½ della piena proprietà e per il diritto di ½ della nuda proprietà spettanti a [redacted] e per
- la quota di ½ del diritto di usufrutto spettante a [redacted]

- **su appartamento posto al piano primo e secondo (sottotetto),** quest'ultimo in parte a destinazione residenziale e in parte a destinazione accessoria, con altezze interne variabili, facente parte di edificio di maggiore consistenza, sito in Via Pistoia n. 17, nel Comune di San Giustino, censito al C.F. di detto Comune al foglio 35, part. 510, sub 5, categoria A/2, classe 3, vani 11, Rendita Catastale € 1136,21;
- **su garage e magazzino al piano S1,** censito al C.F. di detto Comune al foglio 35, part. 510, sub 3, categoria C/6; classe 3, consistenza 35 mq; superficie catastale 53 mq; Rendita Catastale: euro 99,42 ad uso autorimessa, lavanderia, servizio igienico e magazzino.

Il tutto con i diritti pro quota sul bene comune non censibile (BCNC) identificato al Catasto Fabbricati del Comune di San Giustino al foglio 35, particella 510, subalterno 1, costituito dalla corte comune, dall'ingresso e dalla prima rampa di scala.

Confini: a Nord con [redacted] e [redacted] a Sud con la ditta [redacted] ad Est con strada lottizzazione, ad Ovest con [redacted]

Dalle dichiarazioni del coniuge dell'esecutata [redacted] i locali autorimessa, lavanderia e servizio igienico sono collegati al P1 per quanto riguarda l'impianto elettrico e di riscaldamento, mentre il locale magazzino è collegato al Piano Terra; l'impianto idrico è in comune per tutte le unità immobiliari.
Allegato 1/A: Visure e planimetrie catastali
Allegato 1/B: Estratto di mappa
Allegato 1/C: Elaborato planimetrico ed elenco subalterni.

Firmato Da: ALLEGRINI ANNA MARIA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 24abea12c9bf26f5

- **DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI COSTITUENTI I LOTTI**
  (quesito di stima n. 10)

Sono oggetto di pignoramento immobiliare i **diritti pari ad**

- **1/2 della piena proprietà indivisa e diritti pari a 1/2 della nuda proprietà** per la restante parte indivisa spettanti a [redacted] ed il
- **Diritto di usufrutto per la quota di ½** spettante a [redacted]

su porzione di edificio di civile abitazione composta da 3 piani fuori terra, oltre al piano seminterrato.



Porzione di edificio di proprietà [redacted]

Gli immobili pignorati consistono in una **porzione di edificio bifamiliare**, costruito in aderenza ad edificio di altra proprietà [redacted] e [redacted] **che si sviluppa su 4 piani fuori terra** costituiti da:

- **piano Seminterrato (S1)** costituito da autorimessa, WC, lavanderia, locale magazzino e locale adibito a cucina-soggiorno, oltre a cantina, dispensa e scala di collegamento al piano terra;
- **Piano Terra rialzato** composto da un appartamento di civile abitazione;
- **Piano Primo** costituito da ulteriore unità abitativa;
- **Piano Secondo/sottotetto** composto da locale ingresso-soggiorno, sala, cucina, bagno, camera e ripostiglio.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'immobile oggetto di causa è ubicato in una **zona residenziale alla prima periferia del Comune di San Giustino, in Via Grosseto n. 17** (ex Via Pistoia), in località denominata "Dogana", nelle vicinanze del Comune di San Sepolcro.
E' facilmente raggiungibile dalla E 45 e dista circa 1,5 km da San Giustino, 15 km da Città di Castello e 4 km da San Sepolcro.
Dotata dei principali servizi nelle vicinanze, è **una zona residenziale tranquilla e vivibile, con ampia viabilità, costituita prevalentemente da case mono e bifamiliari**; l'area risulta inoltre in espansione data la presenza di nuovi cantieri.
Il tessuto sociale è buono, caratterizzato dalla prevalente presenza di famiglie originarie del luogo.

Firmato Da: ALLEGRINI ANNA MARIA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 24abea12c9bf26f5

Confina in aderenza a Nord con [redacted] e [redacted] a Sud con la ditta [redacted] ad Est con strada lottizzazione, ad Ovest con [redacted]



Foto aerea: immobile pignorato

DESCRIZIONE IMMOBILI PIGNORATI

L' edificio è stato **costruito nel 1977** ed è stato successivamente oggetto di modifiche, piccoli ampliamenti, ristrutturazioni e variazione di destinazione d'uso negli anni 80, fino alla pratica di Condono Edilizio del piano sottotetto del 1991 (Allegato n. 4: Documentazione urbanistica).

Si sviluppa su **4 piani fuori terra** e presenta una **struttura in muratura di laterizio, i solai interpiano, nonché il solaio di copertura sono in laterocemento**; il tetto è a due falde e, per motivi estetici, è interrotto nella sua lunghezza da una parte più alta di 50 cm.

Il **manto di copertura** è in tegole olandesi, in parte sostituito da due terrazze con struttura in ferro e pannellature trasparenti (tipo plexiglas); i canali di gronda e relativi discendenti in lamiera zincata.
Le **pareti esterne** sono intonacate e tinteggiate di colore giallo.
(Foto n.1/A - 1/B -1/C)

L'abitazione è **interamente recintata** con muretto in c.a. con sovrastante ringhiera in ferro e delimitata da una siepe in lauroceraso, il pavimento è in blocchetti di cemento tipo porfido disposti a raggiera e piastrelle di gress antigelivo tipo cotto (foto n. 3).
E' dotata di cancello carrabile automatico ed un cancello pedonale con sovrastante archetto in muratura, dal quale si accede ad un piccolo giardino antistante l'ingresso, con due piante di olivo ed un terrazzo rialzato con accesso al locale cucina. (Foto n° 2/A- 2/B - 3).
L' **ingresso** comprende il vano scala che si sviluppa su 4 livelli, dal quale si accede a tutte le unità immobiliari.
Il portone d'ingresso è in legno massello, con pannelli in rilievo e vetri laterali che illuminano l'ambiente.
Le **scale sono rivestite in marmo travertino** con **ringhiera** a colonnine sagomate in **legno**, color noce. (Foto n° 5)

Le unità immobiliari sono come di seguito descritte:

Firmato Da: ALLEGRINI ANNA MARIA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 24abea12c9bf26f5

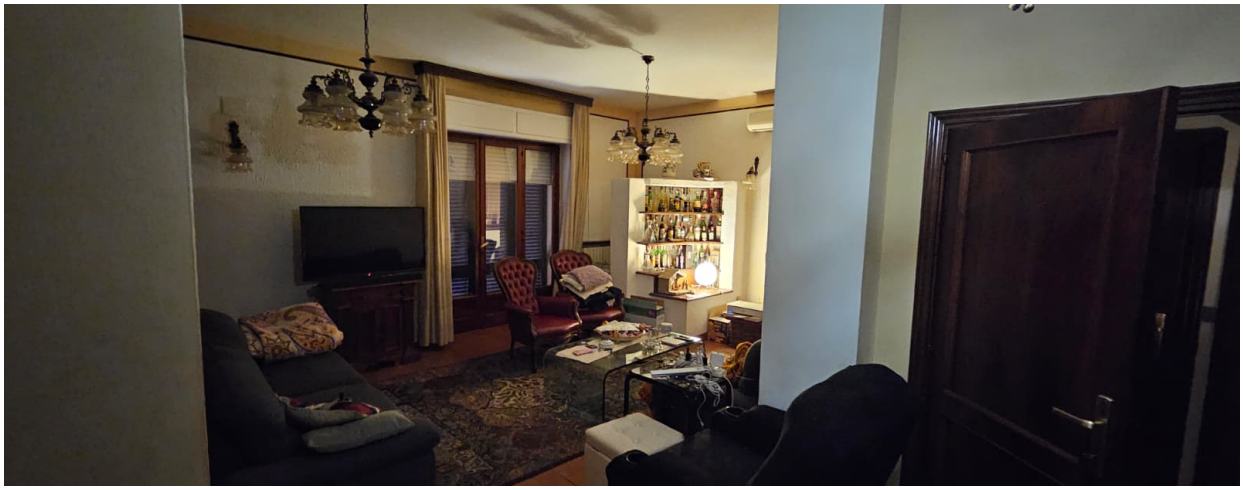
LOTTO N° 1:

A) Appartamento al Piano terra (part. 510 sub 4)
B) Locali accessori al Piano seminterrato (part. 510 sub 4 e sub2)

A) Appartamento al Piano Terra

Comprende i seguenti locali:

- **ampio locale soggiorno** con camino ad angolo ed uno spazio ad uso "bar" costituito da una piccola parete in cartongesso con mensole e piano di appoggio basso, dietro al quale c'è la scala di collegamento con il locale ad uso soggiorno al piano S1; l'ambiente è luminoso data la presenza di un'ampia finestra che dà accesso sul terrazzo e sul giardino (foto n. 6/A);



- **sala da pranzo** comunicante con il soggiorno (foto n. 6/B);
- **camera con bagno** dotato di finestra e disimpegno;
- **corridoio (**foto n. 7°) dal quale si accede a:
- **cucina** presenta una nicchia sul muro dove sono state ricavate delle mensole ad uso dispensa, dispone di accesso diretto sul terrazzo a pian terreno e sul giardino (foto n° 7/B);
- **disimpegno** (foto n. 8/A), dal quale si accede alla
- **camera matrimoniale** (foto n. 8/B) e al
- **bagno** dotato di finestra, con lavabo con mobile incassato su una nicchia, vaso sanitario, bidet e vasca idromassaggio (foto n. 9).

Caratteristiche intrinseche dell' unità immobiliare:

L'altezza interna dei locali **è pari a 2,95 m**., i soffitti e le pareti risultano **intonacati e tinteggiati** in diversi colori: in particolare, nel soggiorno sono presenti **tinte giallo e bianco**, con intonaco di tipo graffiato sulle pareti laterali e **con cornici marroni che disegnano i riquadri delle pareti**, le camere da letto sono tinteggiate di colore bianco.
Le finiture murarie si presentano in **buono stato di conservazione.**
(foto n. 6,7,8,9)

Gli **infissi esterni** sono in **legno naturale con doppio vetro termico**; le finestre sono dotate di **avvolgibili in plastica bianca, persiane in alluminio di colore marrone e zanzariere.** Le **porte interne** sono in legno tamburato con cornici, **la porta d'ingresso** è in legno massello.
Tutti gli infissi (porte e finestre) risultano in **buono stato di conservazione**.
(foto n. 5–10).

Firmato Da: ALLEGRINI ANNA MARIA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 24abea12c9bf26f5

I **pavimenti sono realizzati in ceramica monocottura di colore rosso mattone.**
La zona cucina presenta **rivestimenti in ceramica alle pareti; nei bagni**, i pavimenti sono gres porcellanato di colore grigio; le pareti presentano i rivestimenti in ceramica fino a m. 2,20 di altezza, con decori in stile moderno (foto n. 7-8-9).

Nel complesso, **pavimenti e rivestimenti risultano in buono stato di conservazione** (foto n. 5–10).

L'unità è dotata di **un terrazzo a piano terra,** a forma di mezzaluna, che consente l'accesso diretto dal locale cucina e dal locale soggiorno al giardino; è pavimentato con **mattonelle in cotto antigelivo** (foto n. 2/B).

Impiantistica

Sono presenti gli impianti idrico e elettrico, che, secondo quanto dichiarato dal sig. [redacted] servono anche il locale principale ad uso accessorio al piano seminterrato (cucina-soggiorno) ed il locale magazzino.

È altresì presente **l'impianto di riscaldamento alimentato con caldaia a gas metano**, di recente installazione, con terminali radianti in ghisa.

Sono installati **climatizzatori caldo/freddo** nelle due camere da letto, nella sala e nel soggiorno.

Firmato Da: ALLEGRINI ANNA MARIA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 24abea12c9bf26f5

Consistenza dell'unità immobiliare
La consistenza dell'unità immobiliare, determinata in conformità con le **planimetrie catastali** e i **rilievi effettuati in loco**, è espressa in termini di **superficie commerciale**, determinata in conformità ai criteri stabiliti dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138.

La superficie commerciale relativa all'abitazione al P.T. è pari a metri quadri 130,96 come risulta dalla tabella seguente:

TABELLA N° 1: (part. 510 sub 4 parte)

PIANO	DESCRIZIONE	SUPERFICIE UTILE(mq)	COEFFICIENTE	SUPERFICE COMMERCIALE
Piano Terra	Sala	19,86	100%	19,86
	Soggiorno	24,70	100%	24,70
	Corridoio	4,25	100%	4,25
	Cucina	18,31	100%	13,90
	Antibagno	2,61	100%	2,61
	Bagno	4,85	100%	4,85
"	Camera	14,02	100%	14,02
"	Camera + WC+ antibagno	14,50	100%	14,50
A)Totale superficie calpestabile				***98,69***
B)Aree esterne	Terrazzo	17,37	0,30	5,21
C)	MURATURE NON PORTANTI	1,09	100%	1,09
D)	MURATURE PORTANTI	23,63	100%	23,63
E)	MURATURE perimetrali in comune	4,68	50%	2,34
TOTALE SUP. COMMERCIALE	**(A+B+C+D+E)**			**130,96**

B) Locali accessori al Piano Seminterrato (Cucina-soggiorno, cantina e dispensa)

L'accesso al piano seminterrato avviene sia dall'unità abitativa al piano terra, mediante scala interna esclusiva, sia dal vano scala condominiale tramite porta di accesso protetta da inferriata in ferro (foto n. 28).

Firmato Da: ALLEGRINI ANNA MARIA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 24abea12c9bf26f5

Il piano seminterrato è composto dai seguenti ambienti:

- **locale cucina -soggiorno** (autorizzato ad uso autorimessa), dotato di doppia finestra e camino ad angolo (foto n. 10–12/A, 12/B). L'accesso avviene sia dalla scala interna di collegamento con il piano terra, sia dal vano scala condominiale tramite apertura di collegamento interno non prevista negli elaborati progettuali assentiti;



Locale cucina soggiorno al PS1

- **piccola cantina** con accesso dalla cucina (foto n. 11);
- **vano scala** interno di ridotte dimensioni, di collegamento esclusivo con il piano terra;
- **dispensa** ricavata tra il vano scala e la parete perimetrale (foto n.11).

Si rileva inoltre la realizzazione di una parete interna in cartongesso e l'inserimento di una porta-finestra arretrata rispetto all'originaria apertura carrabile, finalizzate alla formazione di un disimpegno e di un locale ad uso magazzino nella porzione antistante l'accesso al locale principale (foto n. 12/B).

Le opere sopra descritte risultano eseguite nel 2014, secondo quanto dichiarato, e configurano una **modifica della destinazione d'uso** urbanisticamente rilevante, eseguita in assenza di idoneo titolo abilitativo, rispetto allo stato legittimato ad autorimessa. Ai fini della stima, si assume come riferimento la consistenza autorizzata dai titoli edilizi, con destinazione ad autorimessa.

Nella corte esterna sono presenti due manufatti pertinenziali tra loro adiacenti:

- **Tettoia n°1:** delle dimensioni di m 8,00 x 5,00, con struttura in legno e copertura in guaina bituminosa, di presumibile recente realizzazione, ricadente in parte nel Lotto n°1 ed in parte nel Lotto n° 2;

- **Manufatto n°2,** chiuso su tre lati: delle dimensioni di m 4,80 x 3,00, con struttura in alluminio, tamponamenti in muratura e copertura in lastre di fibrocemento, ricadente interamente nel Lotto 2 (foto nn. 4-13).

Tali opere pertinenziali realizzate in **assenza di titolo abilitativo**, non risultano conformi sotto il profilo edilizio-urbanistico; dei relativi costi di rimessa in pristino si terrà conto nella determinazione del valore di stima.

Firmato Da: ALLEGRINI ANNA MARIA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 24abea12c9bf26f5

Caratteristiche intrinseche del Piano Seminterrato:

L'altezza interna dei locali **è pari a 2,70 m**, i soffitti e le pareti risultano **intonacati e tinteggiati** di colore bianco, nel locale cucina-soggiorno una parete è tinteggiata in color salmone, così come la cappa del camino.
Le finiture murarie si presentano in **ottimo stato di manutenzione.**

Gli **infissi esterni** sono in **legno con vetrocamera.**
E' presente una porta basculante in alluminio di colore bianco.
Le **porte interne** sono in legno tamburato di colore scuro, in alluminio (porta del vano scala di servizio) e in legno verniciato di colore rosso con decori (porta della cantina).
L'accesso dal vano scala condominiale avviene tramite apertura protetta da **inferriata**.

Tutti gli infissi risultano in **ottimo stato di conservazione**.

I **pavimenti** sono realizzati in listoni di gres porcellanato effetto legno nel locale principale, in graniglia nella cantina. Le scale di servizio hanno i gradini rivestiti in legno.
Le pareti del locale cantina presentano rivestimenti delle pareti in ceramica fino all'altezza di m. 2,70.

Nel complesso, **pavimenti e rivestimenti risultano in ottimo stato di conservazione**.

Sono presenti l'impianto idrico, elettrico e di riscaldamento, tutti funzionanti.
Nel locale principale è installato un radiatore a parete tipo arredo, oltre ad un camino ad angolo.
Secondo quanto dichiarato dal coniuge dell'esecutata, gli impianti a servizio del piano seminterrato risultano collegati al piano terra.

Consistenza dell'unità immobiliare
La consistenza dell'unità immobiliare, determinata in conformità con le **planimetrie catastali** e i **rilievi effettuati in loco**, è espressa in termini di **superficie commerciale**, determinata in conformità ai criteri di cui al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138.

La superficie commerciale relativa ai locali al PS1 è pari a metri quadri 40,22 come risulta dalla tabella seguente:

Firmato Da: ALLEGRINI ANNA MARIA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 24abea12c9bf26f5

TABELLA N° 2 (Part. 510 sub 4 e sub 2)

PIANO	DESCRIZIONE	SUPERFICE UTILE(mq)	COEFFICIENTE	SUPERFICE COMMERCIALE
P. Seminterrato	Soggiorno-cucina	33,73	60%	20,24
	Ripostiglio	6,69	35%	2,34
	Cantina	3,98	35%	1,39
	Scala di servizio	1,76	50%	0,88
	Dispensa	1,53	35%	0,53
A)Superficie calpestabile		47,64		**25,39**
B)	MURATURE NON PORTANTI	1,18	100%	1,18
C)	MURATURE PORTANTI	11,32	100%	11,32
D)	MURATURE perimetrali in comune	4,68	50%	2,34
TOTALE SUP. COMMERCIALE	**(A+B+C+D)**			**40,22**

LOTTO N. 2

C) Appartamento al piano primo (part. 510 sub 5)
D) Locali sottotetto (residenziali e accessori) (part. 510 sub 5)
E) Locali accessori al piano seminterrato (part. 510 sub 3)

C) Appartamento al piano primo
L'unità immobiliare è composta dai seguenti ambienti:

- **ampio soggiorno**, luminoso per la presenza di due finestre (foto n.14);



Soggiorno al P1

Firmato Da: ALLEGRINI ANNA MARIA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 24abea12c9bf26f5

- **studio** comunicante con il soggiorno, in planimetria catastale è indicato come cucina delimitata da una parete divisoria non riscontrata in loco. L'ambiente è dotato di porta-finestra con accesso al terrazzo (foto n. 15);
- **corridoio** dal quale si accede a:
    - **camera matrimoniale** con porta-finestra e accesso al terrazzo (foto n. 16);
    - **camera singola** con porta-finestra e accesso al terrazzo (foto n. 19);
    - **bagno** dotato di lavabo, vaso sanitario, bidet e cabina doccia idromassaggio angolare (foto n. 20);
- **disimpegno** con vano tecnico caldaia dotato di porta (foto n. 17), dal quale si accede a:
    - **camera matrimoniale** (foto n. 18);
    - **bagno** finestrato, dotato di lavabo, vaso, bidet e doccia con box in cristallo e profili in alluminio (dim.m.1,20 x 1,00m) (foto n. 17).

Si rileva l'assenza di cucina installata al piano primo, ma dalle dichiarazioni del coniuge dell'esecutata, risulta che sono stati predisposti i relativi impianti.

Caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare

L'altezza interna dei locali è pari a 2,90 m. Le **pareti e i soffitti** risultano intonacati e tinteggiati in colore bianco; nelle camere sono presenti cornici decorative lignee agli angoli dei soffitti.

Le finiture murarie si presentano in buono stato di conservazione.

Gli **infissi esterni** sono in legno naturale con vetrocamera; sono dotati di avvolgibili in plastica bianca, persiane in alluminio di colore marrone e zanzariere. Le **porte interne** sono in legno tamburato con cornici, mentre il portoncino d'ingresso è in legno massello.

Tutti gli infissi risultano in buono stato di conservazione.

I **pavimenti** del soggiorno, dello studio e delle camere sono in parquet ligneo color ciliegio, in buono stato di conservazione. I bagni presentano pavimentazioni e rivestimenti in monocottura fino all'altezza di circa 2,70 m.

I **terrazzi** sono delimitati lateralmente da parapetto in muratura fino a circa 0,86 m e frontalmente da ringhiera metallica; la pavimentazione è in cotto antigelivo, in buono stato di conservazione, salvo la normale usura.

Nel complesso, pavimenti e rivestimenti si presentano in buono stato di conservazione.

Impiantistica
Sono presenti gli **impianti idrico, elettrico e di riscaldamento**, tutti funzionanti. L'impianto di riscaldamento è alimentato a gas metano mediante caldaia autonoma a servizio dell'unità immobiliare e del locale autorimessa al piano seminterrato, secondo quanto dichiarato dal sig. [redacted] I terminali radianti sono in alluminio.

Consistenza dell'unità immobiliare

La consistenza dell'unità immobiliare, determinata in conformità con le **planimetrie catastali** e i **rilievi effettuati in loco**, è espressa in termini di **superficie commerciale**, determinata in conformità ai criteri di cui al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138.

Firmato Da: ALLEGRINI ANNA MARIA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 24abea12c9bf26f5

La superficie commerciale relativa all'abitazione è pari a metri quadri 140,09 come risulta dalla tabella seguente:

TABELLA N° 3 (part. 510 sub 5)

PIANO	DESCRIZIONE	SUPERFICIE UTILE(mq)	COEFFICIENTE	SUPERFICE COMMERCIALE
Piano primo	Sala	24,12	100%	24,12
	Soggiorno	18,02	100%	18,02
	Camera matrimoniale	14,42	100%	14,42
"	Camera	10,34	100%	10,34
"	bagno	3,13	100%	3,13
	Corridoio	5,64	100%	5,64
"	Camera	18,34	100%	18,34
"	Bagno	8,13	100%	8,13
	Scala	12,37	100%	12,37
A)Totale superficie calpestabile				***114,51***
B) Aree esterne	Terrazzo	4,62	0,30	1,39
	Terrazzo	4,55	0,30	1,36
	Terrazzo	5,16	0,30	1,55
C)Murature	MURATURE NON PORTANTI	1,98	100%	1,98
C)Murature	MURATURE PORTANTI	17,75	100%	17,75
C) Murature	MURATURE perimetrali in comune	3,10	50%	1,55
TOTALE SUP. COMMERCIALE	**(A+B+C)**			**140,09**

Firmato Da: ALLEGRINI ANNA MARIA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 24abea12c9bf26f5

D) Locali residenziali e accessori al Piano Secondo Sottotetto (part. 510 sub 5 parte)

Comprende i seguenti locali:

- **Ingresso-sala con disimpegno e soggiorno**, caratterizzati da soffitto curvilineo rivestito con controsoffittatura in legno verniciato bianco e dotati di finestre poste nella parte bassa delle pareti (foto n. 21/A, 21/B e 22); dal disimpegno si accede a un ampio
    - **terrazzo** con pareti intonacate fino a 2 metri circa con soffitto con struttura in allumino e plexigas che si appoggia su pilastri metallici e non determina la completa chiusura dei lati perimetrali, garantendo l'aerazione naturale degli ambienti (foto n. 23);

- **Cucina** costituita da ampio locale con solaio piano (foto n. 24), con accesso diretto ad un
    - **terrazzo** delimitato da parapetti in muratura con sovrastanti infissi in alluminio e vetrocamera che si sviluppano lungo l'intera parete perimetrale; la copertura dello stesso è costituita da struttura in alluminio e pannelli trasparenti in plexiglas. Dal terrazzo si accede al vano alloggiamento della caldaia (foto n. 25);



Cucina al P2 Sottotetto

- **disimpegno** dal quale si accede a:
- **bagno** dotato di lavabo, vaso sanitario, bidet e vasca (foto n. 26);
- **camera** dotata di finestra a lucernario, separata da un locale **ripostiglio** mediante elemento di arredo fisso a parete (foto n. 27/A), detto ripostiglio è dotato di ampia finestra sulla parete perimetrale (foto n° 27/B).

Caratteristiche intrinseche dell' unità immobiliare

L'altezza interna dei locali **è variabile:** nei locali **ingresso-sala-soggiorno** l'altezza minima è pari a 1,22 m ca. e l'altezza max è pari a 2,34 m; nel locale **cucina** il soffitto è orizzontale nella prevalente porzione centrale, presenta ribassamenti laterali con un'altezza minima pari a 1,96 m e l'altezza max è pari a 2,23 m.

Nel locale **bagno** l'altezza minima è pari a 1,35 m e l'altezza max è pari a 2,20 m.
Nei locali **camera e ripostiglio** l'altezza minima pari a 1,20 m ca. e l'altezza max è pari a 2,09 m; nella parte più bassa sono stati ricavati armadi a muro e mensole arredo.
Entrambi questi locali sono identificati in planimetria catastale come soffitta.
(Allegato n° 1/A: Visure e planimetrie catastali).

Firmato Da: ALLEGRINI ANNA MARIA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 24abea12c9bf26f5

I **soffitti** come sopra detto sono in parte intonacati ed in parte ricoperti con controsoffittatura in legno verniciato bianco, **le pareti** sono intonacate e tinteggiate di colore bianco.

Le finiture murarie e le controsoffittature si presentano in **buono stato di manutenzione.**

Gli **infissi esterni** sono in legno naturale con doppio vetro termico con persiane in allumino di colore marrone.

Le **porte interne** sono in legno tamburato, le porte finestra della cucina e del terrazzo presentano ampi riquadri in vetro, **il portone d'ingresso** è in legno massello.

Tutti gli infissi, interni ed esterni, risultano in **buono stato di conservazione**.

I **pavimenti sono realizzati in ceramica monocottura di colore rosso mattone.**
La cucina presenta il **rivestimento in piastrelle di ceramica nel lato cottura,** nel bagno i pavimenti sono realizzati in gres porcellanato effetto legno, mentre le pareti risultano rivestite in piastrelle di ceramica monocottura fino ad un'altezza di circa 1,00 m.

Nel complesso, **pavimenti e rivestimenti risultano in buono stato di conservazione**.

Le terrazze risultano realizzate nel solaio di copertura ed hanno comportato una modifica dei prospetti dell'edificio in assenza di preventivo titolo edilizio.

Secondo quanto dichiarato dal sig. [redacted] coniuge dell'esecutata, tali opere sono state realizzate successivamente all'anno 2010.

Impiantistica

Secondo le dichiarazioni del signor [redacted] l'impianto elettrico del P2 è in comune con il piano primo e c'è un unico contatore; per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento, alimentato a gas metano, sia il P1 che il P2 sono dotati di caldaia autonoma, ma hanno in comune lo stesso contatore.
L'impianto idrico è comune a tutte le unità immobiliari oggetto di pignoramento.

Gli impianti risultano funzionanti e in buono stato di manutenzione, sulla base delle verifiche eseguite e delle dichiarazioni rese dall'occupante.

Consistenza dell'unità immobiliare

La superficie dei locali sottotetto è stata ripartita tra superficie residenziale e non residenziale sulla base dei titoli abilitativi ed è stata ragguagliata tenendo conto delle ridotte altezze interne, della diversa destinazione dei locali e della loro effettiva fruibilità.

La consistenza dell'unità immobiliare, determinata in conformità con le **planimetrie catastali** e i **rilievi effettuati in loco**, è espressa in termini di **superficie commerciale**, determinata in conformità ai criteri di cui al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138.

La superficie commerciale relativa al piano secondo sottotetto è pari a metri quadri 61,40 come risulta dalla tabella seguente:

Firmato Da: ALLEGRINI ANNA MARIA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 24abea12c9bf26f5

TABELLA N° 4 (part. 510 sub 5 parte)

PIANO	DESCRIZIONE	SUPERFICE UTILE (mq)	COEFFICIENTE	SUPERFICE COMMERCIALE
P. 2 Sottotetto Residenziale	Ingresso- sala-disimpegno-soggiorno	36,63		
P. 2 Sottotetto Residenziale	Cucina+ disimpegno	18,70		
P. 2 Sottotetto Residenziale "	Bagno	8,74		
P. 2 Sottotetto Residenziale	Murature	12,26		
A)Totale superficie residenziale		**75,77**	**70%**	**53,04**
P. 2 Sottotetto Non Residenziale "	Camera + ripostiglio	21,08		
	Murature	4,20		
B)Totale superficie non residenziale		**24,67**	**25%**	**6,17**
Aree esterne	Terrazze	10,48		
	Murature terrazze	4,12		
C)Totale superficie terrazze		**14,60**	**15%**	**2,19**
TOTALE SUP. COMMERCIALE	**(A+B+C)**			**61,40**

E) Locali accessori al piano seminterrato (part. 510 sub 3) (autorimessa con servizio igienico, lavanderia e magazzino)

Dal vano scale comune, tramite un' inferriata in ferro (Foto n.28) si accede al piano seminterrato che comprende:

-**autorimessa** (foto n. 29) comunicante con

-**WC** dotato di lavandino, bidet, vaso sanitario ed angolo-doccia;

-**locale lavanderia** con lavello, lavatrice ed asciugatrice;

- **locale magazzino** utilizzato come palestra, con pareti rivestite in listelli di legno di colore scuro, comunicante con il locale sottoscala tramite un'apertura non riportata nel progetto assentito.

E' presente altresì una finestra a bocca di lupo non indicata nel progetto approvato, né rappresentata nella planimetria catastale (foto n. 30);

-**disimpegno** centrale dal quale si accede ai vari ambienti (foto n. 28).

Firmato Da: ALLEGRINI ANNA MARIA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 24abea12c9bf26f5

Nella corte esterna insistono i manufatti abusivi già descritti nell'ambito del Lotto n. 1, dei quali la Tettoia n. 1 ricade parzialmente nel presente lotto, mentre il manufatto chiuso su tre lati ricade integralmente nel Lotto n. 2 (foto nn. 4-13).

Dei relativi costi di demolizione e rimessa in pristino si terrà conto nella determinazione del valore di stima.

Caratteristiche intrinseche del Piano Seminterrato

L'altezza interna dei locali **è pari a m. 2,70.**
I **soffitti e le pareti risultano intonacati e tinteggiati** di colore bianco; nel locale magazzino le pareti sono rivestite in listelli di legno di colore scuro.
Le finiture murarie si presentano in **buono stato di manutenzione.**

I **pavimenti** dei locali sono realizzati in piastrelle di ceramica monocottura di tonalità marrone tipo cotto, uniformi in tutti gli ambienti del piano seminterrato.
Le pareti del locale WC e lavanderia presentano **rivestimenti** delle pareti in ceramica fino all'altezza di m. 2,70.
Nel complesso, **pavimenti e rivestimenti si presentano in buono stato di conservazione, compatibilmente con l'età e l'uso dei locali**.

E' presente una porta basculante in alluminio di colore bianco, dotata di apertura automatizzata. L'accesso al piano seminterrato, dal vano scala comune, avviene tramite **un'inferriata in ferro** verniciato.
Nel locale magazzino è presente una **finestra a bocca di lupo** con infisso in alluminio e vetro camera; è altresì presente un **infisso in allumino** a servizio della presa d'aria del locale WC**.**
Le **porte interne** sono in legno tamburato di colore scuro.
Tutti gli infissi risultano in buono stato di conservazione e manutenzione.

Sono presenti gli impianti idrico, elettrico e di riscaldamento, tutti funzionanti.
Secondo le dichiarazioni rese dal coniuge dell'esecutata, sig.ra [redacted] il locale magazzino risulta collegato al Piano Terra per quanto concerne gli impianti idrico, elettrico e di riscaldamento, mentre il garage, il servizio igienico e la lavanderia risultano collegati all'unità abitativa posta al piano primo.

Consistenza dell'unità immobiliare

La consistenza dei locali posti al piano seminterrato (autorimessa, WC, lavanderia e magazzino), determinata sulla base delle planimetrie catastali e dei rilievi eseguiti in loco, **è espressa in termini di superficie commerciale, calcolata secondo i criteri di cui al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, ed è pari a mq 31,48**, come risulta dalla tabella seguente.

Firmato Da: ALLEGRINI ANNA MARIA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 24abea12c9bf26f5

TABELLA N° 5 (Part. 510 sub 3)

PIANO	DESCRIZIONE	SUPERFICIE UTILE(mq)	COEFFICIENTE	SUPERFICE COMMERCIALE
P. Seminterrato	Garage	14,59	50%	7,30
	Wc	3,15	40%	1,26
	Lavanderia	4,82	40%	1,93
	Corridoio	3,88	30%	1,16
	Magazzino	13	40%	5,20
	Sottoscala	8,29	25%	2,07
A)Superficie calpestabile		***47,73***		**18,92**
B)	MURATURE NON PORTANTI	0,24	100%	0,24
C)	MURATURE PORTANTI	7,40	100%	7,40
D)	MURATURE perimetrali in comune	9,85	50%	4,92
TOTALE SUP. COMMERCIALE	**(A+B+C+D)**			**31,48**

ACCERTAMENTO DEL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE CON INDICAZIONE DEL CRITERIO UTILIZZATO (quesito di stima n. 13)

Di seguito si procederà ad attribuire agli immobili pignorati e precedentemente descritti, il più probabile valore di mercato riferito alla data della presente relazione di stima.

Il **metodo di stima adottato è quello sintetico comparativo**, che consiste nel raffrontare il bene in precedenza descritto, con le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche ad altri immobili simili oggetto di recenti valutazioni.
Si tiene conto di tutti gli elementi che possono influire in positivo e negativo sui valori.

Caratteristiche dell'immobile e contesto urbano

Contesto urbano ed elementi estrinseci:

- **La zona risulta molto richiesta dal mercato ed è in espansione** in quanto è situata alla prima periferia del Comune di San Giustino e a breve distanza dal Comune di San Sepolcro dove i valori immobiliari risultano mediamente più elevati; ne consegue che una parte della domanda si orienta verso il Comune di San Giustino, caratterizzato da prezzi più competitivi;
- **È dotata dei principali servizi** nelle vicinanze;
- **Il contesto urbano è caratterizzato da buona vivibilità e tranquillità,** con prevalenza di edifici mono e bifamiliari e tessuto sociale costituito da famiglie del luogo, oltre ad una razionale ed ampia viabilità.

Firmato Da: ALLEGRINI ANNA MARIA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 24abea12c9bf26f5

Caratteristiche intrinseche dell'immobile

- Le unità immobiliari in esame presentano complessivamente un buon livello di finitura e conservazione, con elementi positivi e criticità riconducibili principalmente all'epoca di costruzione e alla configurazione distributiva, in particolare:

Tra le **caratteristiche positive** si hanno:

- Il **buon livello delle finiture,** con particolare riferimento a pavimenti, intonaci ed infissi**,** nonché dei locali al piano S1 e nel sottotetto, **tutti in buono stato di conservazione e manutenzione;**
- Il piano terra e primo sono provvisti di **servizio di climatizzazione caldo freddo**;
- il piano terra dispone di **accesso diretto sia sul giardino che di accesso esclusivo al PSI;**
- la **disponibilità di locali accessori** quali garage, magazzino e locali sottotetto a servizio di entrambi i lotti.

Tra le **caratteristiche negative** si hanno:

- **L'età dell'edificio,** realizzato alla fine degli anni 70, con criteri costruttivi e distribuzione degli spazi tipici dell'epoca, pur risultando in buone condizioni di manutenzione e conservazione;
- **la consistenza medio -grande** delle due unità immobiliari, tipologia generalmente meno richiesta dal mercato, rispetto ad abitazioni di dimensioni più contenute; in particolare l' unità al piano primo presenta un'elevata dotazione di superfici accessorie (garage, magazzino e locali sottotetto);
- **la mancanza di ascensore** penalizzante per l'abitazione al piano primo e secondo;
- **le difformità edilizie e catastali** riscontrate al piano sottotetto e al piano seminterrato, nonché la presenza di due tettoie prive di titolo abilitativo, per le quali è stato considerato il costo della demolizione con conseguente decurtazione dal valore dell'immobile;
- **i locali sottotetto**, sebbene rifiniti ed attualmente utilizzati a fini abitativi, presentano altezze interne ridotte e caratteristiche costruttive che ne limitano la piena fruibilità rispetto ad una normale superficie residenziale.

Indagine di mercato e fonti di riferimento

Per la determinazione del valore, sono stati analizzati:

- I valori pubblicati dall'**Osservatorio del Mercato Immobiliare** (OMI) dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di San Giustino;
- I dati acquisiti tramite indagini presso le **Agenzie immobiliari locali** relativi a compravendite recenti della stessa zona;

- **Il valore di un immobile comparabile**, oggetto di compravendita nelle immediate vicinanze dell'unità immobiliare pignorata, come risultante dalla seguente trascrizione notarile:
  - n. 19228 Registro Particolare e n. 2960700 R.G. del 09/2024
    Immobile sito in Via Pistoia, n° 6 San Giustino

Le risultanze delle indagini di mercato hanno evidenziato una limitata appetibilità delle unità di maggiore consistenza, circostanza della quale si è tenuto conto nella determinazione finale del valore.

Individuato l'intervallo dei valori di mercato e determinata la superficie commerciale delle unità oggetto di stima, si è proceduto all'applicazione dei parametri tecnico-comparativi, adeguando i valori alla situazione oggettiva degli immobili.

Firmato Da: ALLEGRINI ANNA MARIA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 24abea12c9bf26f5

Valore di mercato: LOTTO N° 1

Alla luce delle considerazioni sopra riportate si ritiene congruo un valore unitario pari a 1000,00 € come di seguito riportato:

- **Appartamento al PT:**
  Foglio 35 p.lla 510 sub 4
  = mq. 130,96 x € 1.000,00/€ mq. = **€ 130.960,00**

- **Locali accessori al PSI:**
  Foglio 35 p.lla 510 sub 4 - Sub 2
  = mq. 40,22 x € 1.000,00/€ mq. = **€ 40.220,00**

  Valore di mercato = € 171.180,00

Dal valore di mercato del Lotto n. 1 devono essere detratti:

- il costo di demolizione della tettoia n. 1, computato nella misura del 50%, in quanto il manufatto insiste per metà sul Lotto n. 1 e per metà sul Lotto n. 2;
- la quota pari al 50% dei costi relativi alle opere comuni, in quanto riferibili ad entrambi i lotti. Non viene invece imputato al Lotto n. 1 il costo di demolizione della tettoia n. 2, poiché tale manufatto ricade interamente nel Lotto n. 2.

Tipologia lavoro	**Operazione**	**Importo**
Costo demolizione tettoia n. 1 (50%)	€ 2.048,80 / 2	€ 1.024,40
Quota opere comuni (50%)	€ 482,00 / 2	€ 241,00
Totale costo demolizione Lotto n. 1		€ 1.265,40
IVA 22%		€ 278,39
Totale spese di demolizione Lotto n. 1		**€ 1.543,79**

(Allegato n. 6: computo metrico estimativo demolizione tettoie)

Valore di mercato del Lotto n. 1 al netto delle spese di demolizione:

€ 171.180,00 – € 1543,79	**= € 169.636,21**
Valore arrotondato	**= € 170.000,00**

Firmato Da: ALLEGRINI ANNA MARIA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 24abea12c9bf26f5

Valore di mercato: LOTTO N° 2

Per il Lotto n. 2 è stato adottato un valore unitario leggermente inferiore rispetto a quello attribuito al Lotto n. 1, tenuto conto della minore appetibilità commerciale derivante dall' ubicazione al piano primo e secondo in assenza di ascensore, delle difformità edilizie, dell'incidenza delle superfici accessorie e della maggiore difficoltà di collocazione sul mercato di immobili di elevata consistenza rispetto ad un'ordinaria unità abitativa.

Alla luce di queste considerazioni, tenuto conto delle le criticità dal punto di vista urbanistico, commerciale e funzionale, si ritiene congruo un valore unitario pari a 950,00 €/mq

- **Appartamento al P1 .**
  Foglio 35 p.lla 510 sub 5
  = mq. 140,09 x € 950,00/€ mq. = **€ 133.085,50**

- **Locali sottotetto al P2**
  Foglio 35 p.lla 510 sub 5
  = mq. 61,40 x € 950,00/€ mq. = **€ 58.330,00**

- **Locali accessori al PSI**
  Foglio 35 p.lla 510 sub 3
  = mq. 31,48 x € 950,00/€ mq. = **€ 29.906,00**

Totale valore Lotto n. 2 = € 221.321,50

A tale valore occorre detrarre il costo di demolizione della tettoia n. 1, computato nella misura del 50%, in quanto il manufatto insiste su entrambi i lotti, nonché il costo di demolizione della tettoia n. 2, che ricade interamente nel Lotto n. 2. Devono inoltre essere detratti i costi relativi alle opere comuni, imputati nella misura del 50%.

Tipologia lavoro	**Operazione**	**Importo**
Costo demolizione tettoia n. 1 (50%)	€ 2.048,80 / 2	€ 1.024,40
Costo demolizione tettoia n. 2 (100%)	€ 2.667,72	€ 2.667,72
Quota opere comuni (50%)	€ 482,00 / 2	€ 241,00
Totale costo demolizione Lotto n. 2		€ 3.933,12
IVA 22%		€ 865,29
Totale spese di demolizione Lotto n. 2		**€ 4.798,41**

(Allegato n. 6: computo metrico estimativo demolizione tettoie)

Valore di mercato del Lotto n. 2 al netto delle spese di demolizione:

€ 221.321,50 – € 4.798,41	**=€ 216.523,09**
Valore arrotondato	**=€ 217.000,00**

Firmato Da: ALLEGRINI ANNA MARIA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 24abea12c9bf26f5

CONCLUSIONI

La sottoscritta CTU, espletati i sopralluoghi presso gli immobili oggetto di pignoramento, effettuate le verifiche urbanistiche presso il Comune di San Giustino, acquisite le risultanze catastali presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale Territorio, avendo provveduto all'aggiornamento dei documenti catastali e relative intestazioni, svolte altresì le necessarie indagini di mercato e raccolti i dati relativi a compravendite recenti di immobili ubicati nella medesima zona, ha proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato dei beni pignorati mediante procedimento sintetico-comparativo.

La valutazione è stata effettuata applicando i valori unitari ritenuti congrui alle superfici commerciali previamente determinate e ragguagliate in funzione della destinazione, della fruibilità e delle caratteristiche dei singoli ambienti.

Alla luce di quanto sopra esposto e valutato, si ritiene che **il più probabile valore di mercato delle unità immobiliari** oggetto di stima si possa attestare come segue:

LOTTO N° 1
Appartamento di civile abitazione al piano terra
(C.F. del Comune di San Giustino foglio 35 part. 510 sub 4)+
locali accessori al piano seminterrato (salone-soggiorno, cantina e dispensa) (C.F. Comune di San Giustino foglio 35 part. 510 sub 2- sub 4)

Totale valore di mercato Lotto n.1: **euro 170.000,00**
(centosettantamila/00).

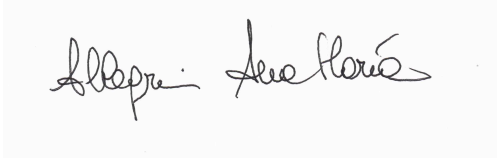
LOTTO N° 2
Appartamento di civile abitazione al piano primo
con locali sottotetto al piano secondo
(C.F. del Comune di San Giustino foglio 35 part. 510 sub 5) +
locali accessori al piano seminterrato (Autorimessa, WC, lavanderia e magazzino)
(C.F. Comune di San Giustino foglio 35 part. 510 sub 3)

Totale valore di mercato Lotto n.2: **euro 217.000,00**
(duecentodiciassettemila/00).

Tanto si doveva in evasione all'incarico ricevuto

Collestrada li 05/06/2026

La CTU
Dott. Agr. Anna Maria Allegrini



Firmato Da: ALLEGRINI ANNA MARIA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 24abea12c9bf26f5

CAUSA N° 62/2025

BCC GESTIONE CREDIT PER BANCA DI ANGHIARI E STIA CREDITO COOPERATIVO S.C.

contro

[redacted] **E** [redacted]

ELENCO ALLEGATI

1. DOCUMENTAZIONE CATASTALE:
   - 1/A: VISURE E PLANIMETRIE CATASTALI,
   - 1/B: ESTRATTO DI MAPPA
   - 1/C: ELABORATO PLANIMETRICO ED ELENCO SUBALTERNI

2. VISURE IPOTECARIE

3. ATTO DI ACQUISTO

4. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA
   - 4/A: C.E. n. 34/77
   - 4/B: C.E. n. 22/80
   - 4/C: C.E. n. 175/80
   - 4/D: C.E. n. 9100080 del 01/08/1991e
     Autorizzazione di abitabilità n9500031 del 15/05/1995

5. STRALCIO PRG E N.T.A.

6. COMPUTO METRICO ESTIMATIVO DEMOLIZIONE TETTOIE

7. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

La CTU
Dott. Agr. Anna Maria Allegrini



Firmato Da: ALLEGRINI ANNA MARIA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 24abea12c9bf26f5