

Geom. LUCA VERDOGLIAK
Strada Tiberina Sud 21d – 06135 Perugia

* * * * *

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

* * * * *

Esecuzione Immobiliare n° 114/2022 R.G. Es.

Promossa:

- OMISSIS., e per essa domiciliata
presso lo studio dell'Avv. OMISSIS

Creditore Procedente

contro:

- OMISSIS

Esecutata

* * * * *

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO

Ill.mo Sig. Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Stramaccioni Elena,
nell'Esecuzione Immobiliare di cui all'oggetto, la S.V.I., il giorno 27
Settembre 2022 nominava C.T.U. il sottoscritto Geom. Luca
Verdogliak.

Il sottoscritto accettava l'incarico e prestava giuramento di "Bene e
fedelmente adempiere le funzioni affidategli al solo scopo di far
conoscere al Giudice la verità" entro la data prevista, provvedendo
prima di ogni altra attività, di controllare la completezza dei documenti



di cui all'Art. 567 co. 2 c.p.c., 498 co 2, 599 co 2, segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, e successivamente di rispondere ai seguenti quesiti, provvedendo, 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, e previo accesso nell'immobile da valutare:

- 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 del pignoramento ed indicando tutti gli ulteriori elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto (ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla Legge n° 1249/39), acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;
- 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;
- 5) ad individuare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene distinguendo tra quelli che resteranno a carico dell'acquirente (ad es. domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, pesi o limitazioni d'uso – oneri reali, obbligazioni



propter rem, servitù, uso, abitazione - vincoli derivati da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, vincoli connessi con il carattere storico-artistico) e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura ovvero risulteranno non 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 dell'eventuale relazione notarile prodotta dal creditore precedente;
- 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 esistenza di opere abusive, della possibilità di sanatoria ai sensi delle Leggi n° 47/85 e n° 724/94 e dell'Articolo 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 di 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 dell'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 dell'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;

- 9) ad esprimere il proprio motivato parere sull'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 etc.) precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione, e per gli impianti la loro rispondenza alla vigente normativa, e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; ad indicare altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.);

- 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) 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 della condizione di regolarità (o meno) amministrativa, e di stato di 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 l'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, identificando, 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 definitiva valutazione e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; in particolare, a depositare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;

- 16)a) procedere ad accesso forzoso, autorizzandolo sin da ora, con ausilio della Forza Pubblica ed di un fabbro, nel caso in cui il debitore e/o gli occupanti, siano irreperibili o non collaborino, ai fini del sopralluogo, dopo l'invio di almeno una raccomandata con ricevuta di ritorno, previa comunicazione al 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 tempestiva istanza di rinvio dell'udienza in caso d'impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.

L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori precedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo



569 del codice, a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi e ad allegare all' originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii.

Il G.E. assegnava al C.T.U. termine sino a 30 giorni prima della prossima udienza per il deposito telematico presso la Cancelleria del Giudice dell'Esecuzione dei seguenti atti: file denominato "Perizia" (in formato pdf) ed ulteriore copia in formato word) contenente la relazione peritale, nonché bozza di Ordinanza di vendita in cui avrebbero dovuto essere riportati per ciascun lotto i seguenti dati: la corretta e attuale indicazione dei dati catastali, dei confini, dell'ubicazione degli immobili, l'esatta descrizione dei diritti che vengono posti in vendita, precisando per ciascun immobile i diritti e le quote eventualmente spettanti a ciascuno esecutato con l'indicazione sintetica della presenza di eventuali vincoli o gravami giuridici non eliminabili dalla procedura, la necessità o meno di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, lo stato di occupazione e gli estremi dell'eventuale titolo di occupazione (contratto di affitto o locazione):

- a) file contenente perizia in PDF nativo, ulteriore copia della Perizia in formato Word, bozza Ordinanza di vendita, eventuale bozza di Ordinanza di divisione;
- b) eventuali allegati;



- c) file di fotografie dell'immobile (2 scatti dall'esterno e 2 scatti dall'interno);
- d) attestazione di aver proceduto all'invio di una copia alle parti indicate al punto 14;
- e) un secondo o terzo file con istanza di liquidazione documentata.

Contestualmente al deposito telematico dovrà riconsegnare in Cancelleria la documentazione tecnica e una copia di cortesia di quanto già depositato telematicamente.

L'accettazione telematica sarà effettuata non appena perfezionato il deposito della copia di cortesia.

Il G.E. disponeva che il C.T.U. intervenisse all'udienza fissata per l'autorizzazione alla vendita nel caso di invio di note da parte dei creditori o del debitore, per rendere i necessari chiarimenti ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 173 bis disp. Att. C.p.c., senza ulteriore avviso della Cancelleria.

Il G.E. autorizzava il C.T.U., al fine dell'incarico conferito, ad accedere ad ogni documento mancante concernente gli immobili pignorati, necessario o utile per l'espletamento dell'incarico (con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile), in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio, acquisendone anche copia semplice, non trovando applicazione nel caso di specie i limiti di cui alla Legge n° 675 del 31/12/1996 come modificata; autorizzava altresì il C.T.U. a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo all'esecutato



ovvero all'occupante l'immobile pignorato.

L'Udienza veniva fissata dal G.E. per il 20 Aprile 2023, alle ore 10:00.

Non venivano nominati C.T. di parte.

Il sottoscritto C.T.U., tramite comunicazione PEC (All. 1/1-7), comunicava alle parti, di iniziare le operazioni peritali presso i luoghi, in Via Rodolfo Morandi – Umbertide (PG), il giorno 28 Novembre 2022 alle ore 14:30.

Il sottoscritto C.T.U. in adempimento all'incarico ricevuto, esaminava gli atti di causa e i documenti allegati relativi all'Esecuzione Immobiliare in oggetto.

Il giorno 28/11/2022 alle ore 14:30 il C.T.U. accompagnato dal custode incaricato, si recava presso gli immobili oggetto dell'esecuzione in Via Rodolfo Morandi n° 40 – Umbertide (PG), per i rilievi e gli accertamenti del caso.

I rilievi proseguivano con le visure e le richieste di documentazione inoltrate presso: gli Uffici Tecnici ed Amministrativi del Comune di Umbertide (PG) (All. 2/1-2), la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia, l'Ufficio Tecnico Erariale – Agenzia delle Entrate di Perugia, l'Ufficio del Registro di Perugia, al fine di poter avere a disposizione tutti gli elementi necessari per l'espletamento della Consulenza Tecnica.

I rilievi venivano integrati con la documentazione fotografica dei beni oggetto di esecuzione.

Svolti tutti gli accertamenti tecnici necessari, compresa la raccolta sul luogo dei dati relativi ai termini ed alle specifiche richieste dei quesiti



formulati dal G.E., verificati tutti i dati tecnici reperiti sul posto, lo scrivente C.T.U. ritiene di poter comunque riassumere i risultati delle indagini compiute nella seguente:

RELAZIONE PERITALE

nella quale, benché andremo a limitarla nella forma sommaria, come si ritiene di dover procedere in ordine della formulazione dell'incarico, prima di giungere alle conclusioni, verranno trattati gli elementi di consistenza e quindi, di fatto, andremo a distinguere la relazione medesima nei seguenti capitoli essenziali:

- 1) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 1)
 - 1.1) ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI;
- 2) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 2)
 - 2.1) ELENCAZIONE E DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI;
- 3) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 3)
 - 3.1) VERIFICA TITOLO DI PROPRIETA', EVENTUALI DIRITTI DI COMPROPRIETA' O ALTRI DIRITTI PARZIALI;
- 4) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 4)
 - 4.1) STATO DI POSSESSO DEI BENI;
 - 4.2) STATO DI OCCUPAZIONE DEI BENI;
- 5) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 5)
 - 5.1) INDIVIDUAZIONE ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE;
- 6) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 6)
 - 6.1) EVENTUALI SPESE DI GESTIONE, ORDINARIE E



STRAORDINARIE;

7) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 7)

7.1) INDIVIDUAZIONE PRECEDENTI PROPRIETARI;

8) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 8)

8.1) VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA;

9) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 9)

9.1) OPPORTUNITA' DI VENDITA IN UNO O PIU' LOTTI;

10) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 10)

10.1) DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI COMPRESI IN
CIASCUN LOTTO;

11) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 11)

11.1) VERIFICA GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO
CIVICO;

12) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 12)

12.1) SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE,
EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE;

13) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 13)

13.1) VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE;

14) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 14)

14.1) VALUTAZIONE EVENTUALI QUOTE INDIVISE;

14.2) EVENTUALE COMODA DIVISIBILITA' DEI BENI;

CONCLUSIONI.

* * * * *

1) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 1)

1.1) ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI



Il pignoramento immobiliare relativo al procedimento n° 114/2022 R.G.

Es. (All. 3/1-6), in data 25/05/2022 rep n° 2301 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia il 21/06/2022 ai Numeri R.P. 12939 e R.G. 18157, a favore di OMISSIS contro OMISSIS C.F.

OMISSIS con sede in OMISSIS colpisce i beni immobili censiti:

COMUNE DI UMBERTIDE (PG)

A) C.F. Foglio 84, part. 250 sub. 46

PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE LABORATORIO

Cat. C/3, Classe 2, Cons. 235 mq, Rendita € 473,33, Piano 1°, Laboratorio per arti e mestieri – Via Rodolfo Morandi snc – Umbertide (PG).

I confini sono con Scala Condominiale, proprietà OMISSIS proprietà OMISSIS , proprietà OMISSIS, salvo altri.

B) C.F. Foglio 84, part. 250 sub. 47

PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE LABORATORIO

Cat. C/3, Classe 2, Cons. 180 mq, Rendita € 362,55, Piano 1°, Laboratorio per arti e mestieri – Via Rodolfo Morandi snc – Umbertide (PG).

I confini sono con Scala Condominiale, proprietà OMISSIS , proprietà OMISSIS, salvo altri.

I beni immobili sopra descritti A)-B) sono attualmente intestati a:

- L'ESECUTATA OMISSIS C.F. OMISSIS con sede in OMISSIS, per 1/1 dei diritti di piena proprietà;



Si allegano la Vax catastale, l'Elaborato Planimetrico, l'Elenco Subalterni, le planimetrie catastali (All. 4/1-8) e le visure catastali storiche (All. 5/1-4) degli immobili A)-B).

* * * * *

2) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 2)

2.1) ELENCAZIONE E DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI

Le unità immobiliari A) e B) oggetto di pignoramento sono ubicate in Umbertide, via Rodolfo Morandi 40 e fanno parte di un immobile a prevalente destinazione direzionale e commerciale, posto all'interno di una zona produttiva mediamente servita, caratterizzata dalla presenza di edifici artigianali e direzionali, distante 2,5 Km dal centro storico di Umbertide, dove è possibile trovare negozi e servizi principali.

Il Palazzo edificato negli anni 80 e 90, è circondato dalla corte condominiale adibita prevalentemente a parcheggi, alla quale si accede direttamente da via Morandi, lo stesso si eleva a n° 3 piani fuori terra oltre ad un piano Seminterrato.

Il fabbricato è stato realizzato con struttura in cemento armato e tamponature in forati intonacati, solai in laterocemento e copertura in parte piana ed in parte a padiglione in laterocemento (Foto n° 100-101).

I Laboratori A) e B) ai quali si accede da una scala condominiale e dall'ascensore, tramite un ingresso condominiale (Foto n° 102-103) sono ubicati al piano primo e si presentano in un normale stato di manutenzione a parte la presenza di evidenti infiltrazioni di umidità lungo la parete Ovest del Laboratorio A) in corrispondenza del



magazzino e parte del locale laboratorio (Foto n° 109); gli stessi pur avendo accessi ed impianti separati, all'interno sono materialmente indivisi e il solo bene B) è dotato dei bagni.

Come detto la struttura è in cemento armato con tamponature esterne di 30 cm di spessore, tramezzi con spessore di 10 cm ed altezza interna di ml 2,80.

Il Laboratorio A) part. 250 sub 46, è posto al Piano Primo, è accessibile dalla scala condominiale tramite una porta in legno (Foto n° 104), è dotato di ampio locale laboratorio, locale di deposito, due ripostigli ed un magazzino (Foto n° 105-106-107-108-109-110-111), esternamente, è circondato da un ballatoio condominiale (Foto n° 112).

Per quanto riguarda le finiture, tutti i locali del laboratorio sono pavimentati con piastrelle monocottura 33x33 della stessa tipologia, le pareti sono tinteggiate e con battiscopa in legno. L'altezza utile interna è h= 2,80 ml.

Lo stesso presenta evidenti infiltrazioni di umidità lungo la parete Ovest in corrispondenza del magazzino e parte del locale laboratorio (Foto n° 109), tali infiltrazioni sono causate presumibilmente da problemi di impermeabilizzazione del terrazzo sovrastante.

Le finestre sono in legno naturale con monovetro, e dotate di avvolgibili in plastica, le porte sono in legno, l'ingresso è dotato di una semplice porta in legno.

Il laboratorio è dotato di: impianto di riscaldamento autonomo con termoconvettori a soffitto, impianto elettrico con canaline esterne,



impianto citofonico e telefonico (Foto n° 111-113-114-115).

Gli impianti seppur datati, sono funzionanti e dotati delle dichiarazioni di conformità, l'immobile è dotato del Certificato di Abitabilità n° 44/96 del 14/05/1996, Pratica Edilizia 51/95, Prot. Richiesta n° 6336 del 13/05/1996 (All. 6/1-28).

L'Unità Immobiliare non è dotata della certificazione A.P.E..

Il Laboratorio B) part. 250 sub 47, è posto al Piano Primo ed è accessibile dalla scala condominiale tramite una porta in legno (Foto n° 116), è dotato di ampio locale laboratorio, n° 2 uffici, e un blocco bagni costituito da antibagno con lavabi e n° 4 w.c. di cui uno per disabili (Foto n° 117-118-119-120-121-122-123), esternamente è circondato da un ballatoio condominiale (Foto n° 124).

All'interno del vano principale sono presenti anche due portoncini a due ante in legno di accesso a locali di altra proprietà che andranno chiuse (Foto n° 131).

Per quanto riguarda le finiture, tutto il laboratorio è pavimentato con piastrelle monocottura 33x33 della stessa tipologia ad esclusione di parte dei bagni che sono pavimentati e rivestiti per un'altezza di ml 2,00 con piastrelle monocottura 20x20, le pareti sono tinteggiate e con battiscopa in legno. L'altezza utile interna è h= 2,80 ml.

Le finestre sono in legno naturale con monovetro, e dotate di avvolgibili in plastica, le porte sono in legno, l'ingresso è dotato di una porta in legno.

Il laboratorio è dotato di: impianto di riscaldamento autonomo con termoconvettori a soffitto e termosifone in alluminio nei bagni,



impianto elettrico con canaline esterne, impianto citofonico e telefonico (Foto n° 125-126-127-128-129-130).

Gli impianti seppur datati, sono funzionanti e dotati delle dichiarazioni di conformità, l'immobile è dotato del Certificato di Abitabilità n° 44/96 del 14/05/1996, Pratica Edilizia 51/95, Prot. Richiesta n° 6336 del 13/05/1996 (All. 6/1-28).

L'Unità Immobiliare non è dotata della certificazione A.P.E..

* * * * *

3) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 3)

3.1) VERIFICA TITOLO DI PROPRIETA', EVENTUALI DIRITTI DI COMPROPRIETA' O ALTRI DIRITTI PARZIALI

Gli immobili oggetto dell'esecuzione:

A) C.F. Foglio 84, part. 250 sub. 46

PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE LABORATORIO

*Cat. C/3, Classe 2, Cons. 235 mq, Rendita € 473,33, Piano 1°,
Laboratorio per arti e mestieri – Via Rodolfo Morandi snc – Umbertide
(PG).*

B) C.F. Foglio 84, part. 250 sub. 47

PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE LABORATORIO

*Cat. C/3, Classe 2, Cons. 180 mq, Rendita € 362,55, Piano 1°,
Laboratorio per arti e mestieri – Via Rodolfo Morandi snc – Umbertide
(PG).*

I beni immobili sopra descritti sono attualmente intestati a:

- L'ESECUTATA OMISSIS C.F. OMISSIS con
sede in OMISSIS, per 1/1 dei diritti di piena proprietà;



Il titolo di proprietà è stato ottenuto a seguito del seguente atto:

- Atto di compravendita redatto dal Notaio OMISSIS di OMISSIS in data 20/02/2006, Repertorio n° 60006/16053, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 21/02/2006 ai n.ri Gen 6273 Part. 3499, a favore di OMISSIS C.F. OMISSIS con sede in OMISSIS, per 1/1 dei diritti di piena proprietà, contro OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS C.F. OMISSIS , per la quota complessiva di 1/1 della piena proprietà.

* * * * *

4) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 4)

4.1) STATO DI POSSESSO DEI BENI

Al momento del sopralluogo gli immobili oggetto di valutazione sono risultati IN POSSESSO di ed OCCUPATI da:

A) C.F. Foglio 84, part. 250 sub. 46

PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE LABORATORIO

B) C.F. Foglio 84, part. 250 sub. 47

PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE LABORATORIO

Attualmente intestati ed in POSSESSO a:

- L'ESECUTATA OMISSIS C.F. OMISSIS con sede in OMISSIS per 1/1 dei diritti di piena proprietà;

Al momento del sopralluogo gli immobili oggetto di valutazione sono risultati OCCUPATI in virtù di comodato d'uso da;

- OMISSIS

C.F.



OMISSIS – con sede in OMISSIS. In forza di
contratti di comodato del 23/03/2022 Reg. Agenzia delle Entrate di
PG al n° 1106 il 13/04/2022 e del 10/05/2022 Reg. Agenzia delle
Entrate di PG al n° 1720 il 09/06/2022 ([All. 7/1-6](#))

* * * * *

5) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 5)

**5.1) INDIVIDUAZIONE ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI
O ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A
CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Il sottoscritto C.T.U. si riporta a quanto rilevato dall'esame della documentazione agli atti e delle visure ed ispezioni presso il Tribunale di Perugia, l'Amministrazione Comunale di Umbertide (PG), la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia e fornita dell'occupante.

Alla data della presente Relazione Peritale risultano, sugli immobili oggetto di codesta esecuzione, i seguenti ulteriori vincoli giuridici da valutare:

- non risultano oneri giuridici in corso a carico degli immobili.

**5.2) INDIVIDUAZIONE ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI
O ONERI CANCELLATI O NON OPPONIBILI
ALL'ACQUIRENTE**

Il sottoscritto C.T.U. si riporta a quanto rilevato dall'esame della relazione notarile allegata al fascicolo di esecuzione immobiliare e della documentazione del Servizio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio di Perugia, acquisita a



seguito dalle verifiche eseguite dallo scrivente alla data del 16/11/2022 (All. 8/1-6).

**TRASCRIZIONI CANCELLATE DALLA PROCEDURA O NON
OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**

Unità Immobiliari A) B)

- Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili rep. n° 2301 del 25/05/2022, Trascritto a Perugia il 21/06/2022 ai n.ri Reg. Part. 12939 Reg Gen. 18157, a favore di OMISSIS . contro OMISSIS C.F. OMISSIS con sede in OMISSIS

TRASCRIZIONI RIMANENTI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- NESSUNA

**ISCRIZIONI CANCELLATE DALLA PROCEDURA O NON
OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**

Unità Immobiliari A) B)

- Ipoteca volontaria Iscritta a Perugia ai n.ri rp 1531 rg 6279 del 21/02/2006, atto notarile numero 60007 del 20/02/2006 notaio OMISSIS di OMISSIS , per l'importo di € 780.000,00
 - Concessione a garanzia di finanziamento per un importo capitale di € 390.000,00, durata 20 anni, a favore di OMISSIS sede OMISSIS C.F. OMISSIS contro OMISSIS. C.F. OMISSIS con sede in OMISSIS.

ISCRIZIONI RIMANENTI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- NESSUNA

* * * * *



6) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 6)

6.1) EVENTUALI SPESE DI GESTIONE, ORDINARIE E STRAORDINARIE

Unità Immobiliari A) B)

- Nel complesso immobiliare di cui fanno parte gli immobili oggetto della presente Esecuzione Immobiliare esiste il condominio ed è presente un amministratore condominiale, alla data del precedente esercizio chiuso il **31/12/2022** risulta un debito residuo nei confronti del Condominio a carico di OMISSIS di **€ 1.281,16** e che il preventivo relativo all'esercizio **2023** a carico delle U.I. oggetto di Esecuzione visto il piano economico preventivo di gestione ammonta a:

IMMOBILE A) B) € 1.281,16;

Al momento non sono previste e/o deliberate spese di gestione straordinarie condominiali ([All. 9/1-4](#)).

* * * * *

7) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 7)

7.1) INDIVIDUAZIONE PRECEDENTI PROPRIETARI

A seguito delle ricerche effettuate dal C.T.U. presso il Comune di Umbertide (PG), l'Ufficio del Registro di Perugia e dall'esame degli atti e della relazione notarile presente nel fascicolo di esecuzione, sono stati individuati per gli immobili oggetto di pignoramento i seguenti precedenti proprietari nell'ultimo ventennio:

Unità Immobiliari A)-B)

Attuale Proprietaria



> **OMISSIS C.F. OMISSIS con sede in OMISSIS
, per 1/1 dei diritti di piena proprietà;**

in base a

- Atto di compravendita redatto dal Notaio OMISSIS di OMISSIS in data 20/02/2006, Repertorio n° 60006/16053, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 21/02/2006 ai n.ri Gen 6273 Part. 3499, a favore di OMISSIS C.F. OMISSIS con sede in OMISSIS, per 1/1 dei diritti di piena proprietà, contro OMISSIS nato a OMISSIS , il OMISSIS C.F. OMISSIS, per la quota complessiva di 1/1 della piena proprietà.

Antecedentemente al 20/02/2006 i precedenti proprietari erano

> **OMISSIS nato a OMISSIS, il OMISSIS C.F.
OMISSIS, per la quota complessiva di 1/1 della
piena proprietà;**

in base a:

- Atto giudiziario, decreto di trasferimento immobili n° 524/2005 del 26/08/2005 redatto dal Pubblico Ufficiale del Tribunale Fallimentare di Perugia C.F. 80005490547, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 23/09/2005 ai n.ri Gen 31504 Part. 18133, a favore di OMISSIS nato a OMISSIS , il OMISSIS C.F. OMISSIS, per la quota complessiva di 1/1 di piena proprietà, contro OMISSIS



con sede in OMISSIS C.F. OMISSIS , per la
quota di 1/1 dei diritti di piena proprietà.

Antecedentemente al 26/08/2005 i precedenti proprietari erano

> OMISSIS. **con sede in OMISSIS**

C.F. OMISSIS – per le U.I. del fg 84 p.lle 250 sub 6, 7, 8,

10, 12, 13, 15, 21, 23, 24, che in parte a seguito di variazione

**hanno dato origine alle U.I. p.lle 250 sub 46 e 47 oggetto di
pignoramento;**

in base a:

- Atto di compravendita redatto dal Notaio OMISSIS di
OMISSIS in data 15/02/1995, Repertorio n° 50989,
trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di
Perugia in data 03/03/1995 ai n.ri Gen 5078 Part. 3611, a
favore di OMISSIS. con sede in
OMISSIS C.F. OMISSIS, contro OMISSIS
nato OMISSIS il OMISSIS C.F.
OMISSIS, per la quota di 1/1 dei diritti di piena
proprietà.

Antecedentemente al 15/02/1995 i precedenti proprietari erano

> OMISSIS nato OMISSIS il OMISSIS

C.F. OMISSIS, per la quota di 1/1 dei diritti di piena

proprietà – per le U.I. del fg 84 p.lle 250 sub 6, 7, 8, 10, 12, 13, 15,

21, 23, 24, che in parte a seguito di variazione hanno dato origine

alle U.I. p.lle 250 sub 46 e 47 oggetto di pignoramento;

* * * * *



8) RISPOSTA A QUESITO DI CUI AL PUNTO 8)

8.1) VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Unità Immobiliari A)- B)

Da accesso atti presso il Comune di Umbertide Le Unità Immobiliari sono Conformi e realizzate in zona D2-TCP/MCD Tessuti Consolidati Produttivi, del Comune di Umbertide a seguito di rilascio di innumerevoli Concessioni edilizie e Autorizzazioni, di seguito riportate:

C.E. n° 129/79, Autorizzazione per Variante n° 88/1980, C.E. n° 365/86, C.E. n° 438/89, C.E. in sanatoria n° 349/92, Autorizzazione per Variante n° 134/94, C.E. n° 252/94, Prat. Edilizia C.E. n° 51/95 del 20/03/1995, Prot. n° 1654 del 10/02/1995;

le Unità Immobiliari sono provviste del certificato di Agibilità n° 44/96 del 14/05/1996 Prot. Richiesta n° 6336 del 13/05/1996 e delle Certificazioni di Conformità (All. 6/1-28).

Planimetrie Edilizie conformi con lo stato attuale.

L'unica discrepanza è la suddivisione Catastale del laboratorio in n° 2 Unità Immobiliari mentre sia nell'ultima Concessione Edilizia n° 51/95 che nel Certificato di Agibilità n° 44/96 le autorizzazioni ed i grafici sono riferiti alla concessione per la realizzazione di un unico laboratorio artigiano; di conseguenza e vista la presenza dei bagni nel solo Laboratorio B) si rende necessario la redazione di Denuncia di Variazione per fusione in un'unica U.I. da presentare presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia.

Non è stata reperita alcuna Certificazione A.P.E..



E' stata verificata la classificazione urbanistica degli immobili oggetto di pignoramento nel P.R.G. e nel Testo Unico delle Norme Tecniche di Attuazione:

- P.R.G. Comune di Umbertide Parte Operativa - Immobile ricadente in Zona D2-TCP/MCD - Tessuti Consolidati Produttivi a Mantenimento Commerciale e Direzionale – Art. 33 - NTA;

Non è stata riscontrata sulla zona sede degli immobili la presenza di vincoli Storici/Culturali/Paesaggistici.

Le spese per ottemperare agli adempimenti normativi ed alle regolarizzazioni catastali ammonterebbero a:

Rilievo Laboratori A) B)	€	650,00
Redazione planimetria catastale	€	550,00
redazione e presentazione DOCFA Ag. Entrate PG	€	450,00
Diritti Ag. Entrate. PG PREGEO e DOCFA	€	50,00
Redazione APE	€	<u>250,00</u>
Totale	€	1.950,00

oltre contributi previdenziali ed I.V.A. se dovuti e come per legge.

* * * * *

9) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 9)

9.1) OPPORTUNITA' DI VENDITA IN UNO O PIU' LOTTI

Per la particolare natura, posizione, disposizione, ed uso dei beni oggetto della presente esecuzione, trattandosi di beni di diversa destinazione ed in parte complementari tra loro, si ritiene che sia economicamente e commercialmente conveniente porre alla pubblica asta gli stessi beni distinti in **UN UNICO LOTTO**.



* * * * *

10) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 10)

10.1) DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI COMPRESI IN
CIASCUN LOTTO

LOTTO UNICO

Quota di 1/1 dei diritti di piena proprietà di OMISSIS

C.F. OMISSIS con sede in OMISSIS, costituiti da:

Unità immobiliari A) B)

Porzione di fabbricato a destinazione Laboratorio.

*Il laboratorio A) si sviluppa al Piano Primo ed è costituito da:
laboratorio, deposito, magazzino e due ripostigli per complessivi mq
231,35 ed altezza interna di ml 2,80.*

*Il laboratorio B) si sviluppa al Piano Primo ed è costituito da:
laboratorio, due uffici e un blocco bagni costituito da antibagno con
lavabi e n° 4 w.c. di cui uno per disabili per complessivi mq 189,75 ed
altezza interna di ml 2,80.*

Ambiente	Sup. netta	coeff.	Sup. lorda	coeff.	Sup. comm.	manutenzione
<u>U.I. A) - Piano primo</u>						
Laboratorio	231,35	1,05	242,91	100%	242,91	Normale
<u>U.I. B) - Piano primo</u>						
Laboratorio	189,75	1,05	199,24	100%	199,24	Normale
<u>Totale</u>					<u>442,15</u>	

RIEPILOGO LOTTO UNICO

TOTALE COMMERCIALE A)-B)= mq 442,15

* * * * *



11) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 11)

11.1) VERIFICA GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O
USO CIVICO

Per quanto è stato possibile accertare, non si hanno ad oggi informazioni aggiuntive riguardo a quanto indicato nella presente relazione peritale e nella documentazione in atti.

* * * * *

12) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 12)

12.1) SPESE FISSE DI GESTIONE O DI
MANUTENZIONE, EVENTUALI SPESE
STRAORDINARIE

Unità Immobiliari A) B)

- Nel complesso immobiliare di cui fanno parte gli immobili oggetto della presente Esecuzione Immobiliare esiste il condominio ed è presente un amministratore condominiale, alla data del precedente esercizio chiuso il **31/12/2022** risulta un debito residuo nei confronti del Condominio a carico di OMISSIS di **€ 1.281,16** e che il preventivo relativo all'esercizio **2023** a carico delle U.I. oggetto di Esecuzione visto il piano economico preventivo di gestione ammonta a:

IMMOBILE A) B) € 1.281,16;

Al momento non sono previste e/o deliberate spese di gestione straordinarie condominiali ([All. 9/1-4](#)).

* * * * *

13) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 13)



13.1) VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Il C.T.U. ritiene equo determinare il valore venale degli immobili adottando il criterio della “*stima comparativa (parametro adottato il mq)*”, raffrontando i beni in esame, con le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ad altri simili ubicati nella zona ed oggetto di compravendita e di recenti valutazioni, in particolare tenendo conto dei seguenti elementi tecnici:

- ubicazione e consistenza;
- stato di manutenzione e conservazione;
- fattura delle finiture;
- informazioni desunte dall'andamento del mercato immobiliare nella zona in cui si trova l'immobile oggetto di valutazione;
- attuale costo delle costruzioni per immobili analoghi;
- condizioni di regolarità amministrativa;
- possibilità di cambiare agevolmente la destinazione d'uso;
- condizione di stato di libero o meno;
- esistenza di vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura;
- esistenza di garanzia per vizi occulti;
- presenza dell'ascensore;
- eventuali spese condominiali insolute;
- necessità di bonifica da eventuali rifiuti tossici o nocivi.

*

Essendo gli immobili fabbricati liberi da vincoli contrattuali, utilizzando il coefficiente pari a 1,00 per l'unità Immobiliare del Lotto Unico, dovendo adottare gli opportuni adeguamenti e correzioni di stima in



considerazione dello stato di conservazione, della presenza dell'ascensore, della possibilità di cambiare agevolmente la destinazione d'uso, della panoramicità e luminosità degli immobili, considerando quindi i sopra citati criteri, considerando le superfici commerciali secondo la tabella adottata dalla Borsa Immobiliare dell'Umbria della Camera di Commercio, Industria e Artigianato della Provincia di Perugia per la misurazione degli immobili (All. 10/1-2), i valori correnti di mercato per altri immobili simili alle unità immobiliari oggetto di pignoramento, i valori del Listino dei prezzi degli immobili della Camera di Commercio, Industria e Artigianato della Provincia di Perugia (All. 11) e i valori della Banca dati per le quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Perugia (All. 12), si ottiene per il lotto individuato:

LOTTO UNICO

A) C.F. Foglio 84, part. 250 sub. 46	Laboratorio
B) C.F. Foglio 84, part. 250 sub. 47	Laboratorio
Laboratorio mq <u>442,15</u> x 1,00 x €/mq 700,00	= € <u>309.505,00=</u>
Totale	€ 309.505,00=

che si arrotonda **€ 310.000,00 (euro trecentodiecimila/00)**

che rappresenta il valore complessivo stimato dei beni immobili del LOTTO UNICO oggetto di esecuzione da cui risulta il valore dei singoli diritti degli esecutati:

1/1 dei diritti di piena proprietà dell'esecutata OMISSIS

C.F. OMISSIS con sede in OMISSIS

Le valutazioni sopra espresse assumono come riferimento le



superfici, ma in ogni caso trattasi di valutazione a corpo e non a _____
misura.

* * * * *

14) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 14)

14.1) VALUTAZIONE EVENTUALI QUOTE INDIVISE

Come illustrato e documentato nei capitoli precedenti, risulta che le:

Unità immobiliari A) B) LOTTO UNICO

non comprendono quote indivise, essendo l'esecutata l'unica proprietaria.

14.2) EVENTUALE COMODA DIVISIBILITA' DEI BENI

Per la particolare natura, posizione, disposizione, quote di proprietà ed uso dei beni oggetto della presente esecuzione, non è consigliabile un frazionamento in ulteriori unità immobiliari autonome ed indipendenti per gli immobili oggetto della presente esecuzione oltre quelle già individuate nella formazione **del LOTTO UNICO.**

* * * * *

CONCLUSIONI

LOTTO UNICO

U.I. A) C.F. Foglio 84, part. 250 sub. 46 - Laboratorio

U.I. B) C.F. Foglio 84, part. 250 sub. 47 - Laboratorio

Al momento del sopralluogo gli immobili oggetto di valutazione sono risultati in POSSESSO di:

- L'ESECUTATO OMISSIS C.F. OMISSIS con
sede in OMISSIS, per 1/1 dei diritti di piena proprietà.

OCCUPATI da:



- OMISSIS

C.F. OMISSIS

– con sede in OMISSIS. In forza di contratti di comodato del 23/03/2022 Reg. Agenzia delle Entrate di PG al n° 1106 il 13/04/2022 e del 10/05/2022 Reg. Agenzia delle Entrate di PG al n° 1720 il 09/06/2022 ([All. 7/1-6](#))

Da accesso atti presso il Comune di Umbertide Le Unità Immobiliari sono Conformi e realizzate in zona D2-TCP/MCD Tessuti Consolidati Produttivi, del Comune di Umbertide a seguito di rilascio di innumerevoli Concessioni edilizie e Autorizzazioni, di seguito riportate:

C.E. n° 129/79, Autorizzazione per Variante n° 88/1980, C.E. n° 365/86, C.E. n° 438/89, C.E. in sanatoria n° 349/92, Autorizzazione per Variante n° 134/94, C.E. n° 252/94, Prat. Edilizia C.E. n° 51/95 del 20/03/1995, Prot. n° 1654 del 10/02/1995;

le Unità Immobiliari sono provviste del certificato di Agibilità n° 44/96 del 14/05/1996 Prot. Richiesta n° 6336 del 13/05/1996 e delle Certificazioni di Conformità ([All. 6/1-28](#)).

Planimetrie Edilizie conformi con lo stato attuale.

L'unica discrepanza è la suddivisione Catastale del laboratorio in n° 2 Unità Immobiliari mentre sia nell'ultima Concessione Edilizia n° 51/95 che nel Certificato di Agibilità n° 44/96 le autorizzazioni ed i grafici sono riferiti alla concessione per la realizzazione di un unico laboratorio artigiano; di conseguenza e vista la presenza dei bagni nel solo Laboratorio B) si rende necessaria la



**redazione di Denuncia di Variazione per fusione in un'unica U.I.
da presentare presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia.**

Non è stata reperita alcuna Certificazione A.P.E..

E' stata verificata la classificazione urbanistica degli immobili oggetto di pignoramento nel P.R.G. e nel Testo Unico delle Norme Tecniche di Attuazione:

- P.R.G. Comune di Umbertide Parte Operativa - Immobile ricadente in Zona D2-TCP/MCD - Tessuti Consolidati Produttivi a Mantenimento Commerciale e Direzionale – Art. 33 - NTA;

Non è stata riscontrata sulla zona sede degli immobili la presenza di vincoli Storici/Culturali/Paesaggistici.

Nel complesso immobiliare di cui fanno parte gli immobili oggetto della presente Esecuzione Immobiliare esiste il condominio ed è presente un amministratore condominiale, alla data del precedente esercizio chiuso il **31/12/2022** risulta un debito residuo nei confronti del Condominio a carico di OMISSIS di **€ 1.281,16** e che

il preventivo relativo all'esercizio **2023** a carico delle U.I. oggetto di Esecuzione visto il piano economico preventivo di gestione ammonta

a: **IMMOBILE A) B) € 1.281,16;**

Al momento non sono previste e/o deliberate spese di gestione straordinarie condominiali ([All. 9/1-4](#)).

Le spese per ottemperare agli adempimenti normativi ed alle regolarizzazioni catastali ammonterebbero a:

Rilievo Laboratori A) B)	€	650,00
Redazione planimetria catastale	€	550,00



redazione e presentazione DOCFA Ag. Entrate PG €	450,00
Diritti Ag. Entrate. PG PREGEO e DOCFA	€ 50,00
Redazione APE	€ <u>250,00</u>
Totale	€ 1.950,00

oltre contributi previdenziali ed I.V.A. se dovuti e come per legge.

Il C.T.U. ha ritenuto opportuno che la vendita sia fatta in **un UNICO LOTTO** come in precedenza meglio illustrato.

Unità immobiliari A) B)

Porzione di fabbricato a destinazione Laboratorio.

Il laboratorio A) si sviluppa al Piano Primo ed è costituito da: laboratorio, deposito, magazzino e due ripostigli per complessivi mq 231,35 ed altezza interna di ml 2,80.

Il laboratorio B) si sviluppa al Piano Primo ed è costituito da: laboratorio, due uffici e un blocco bagni costituito da antibagno con lavabi e n° 4 w.c. di cui uno per disabili per complessivi mq 189,75 ed altezza interna di ml 2,80.

LOTTO UNICO

U.I. A) C.F. Foglio 84, part. 250 sub. 46 - Laboratorio

U.I. B) C.F. Foglio 84, part. 250 sub. 47 - Laboratorio

Valore LOTTO - UNICO € 310.000,00 (euro trecentodiecimila/00)

che rappresenta il valore complessivo stimato dei beni immobili oggetto di esecuzione da cui risulta il valore dei singoli diritti degli esecutati:

1/1 dei diritti di piena proprietà dell'esecutata OMISSIS

C.F. OMISSIS con sede in OMISSIS



Le valutazioni sopra espresse assumono come riferimento le superfici, ma in ogni caso trattasi di valutazione a corpo e non a misura.

Come illustrato e documentato nei capitoli precedenti, risulta che il LOTTO UNICO non comprende quote indivise di proprietà di terzi non eseguiti.

Per la particolare natura, posizione, disposizione, quote di proprietà ed uso dei beni oggetto della presente esecuzione, non è consigliabile un frazionamento in ulteriori unità immobiliari autonome ed indipendenti per gli immobili oggetto della presente esecuzione oltre quelle già individuate nella formazione del **LOTTO UNICO**.

Il sottoscritto C.T.U. Geom. Luca Verdogliak tanto doveva riferire ad evasione dell'incarico ricevuto.

Perugia, lì 12 marzo 2023

Il C.T.U.

Geom. Luca Verdogliak



Allegati parte integrante della presente relazione peritale:

- Documentazione fotografica;
- 1. Comunicazione alle parti Accesso e Sopralluogo;
- 2. Richiesta di accesso agli atti Comune di Umbertide;
- 3. Atto di pignoramento;
- 4. Vax catastale, Elaborato planimetrico, Elenco Subalterni e planimetrie catastali degli immobili A) B);
- 5. Visure catastali Storiche degli immobili A) B);
- 6. Concessione Edilizia – Certificato di Agibilità - Conformità Impianti - Collaudo Strutturale - Immobili A) B);
- 7. Comodati d'uso – Immobili A) B)
- 8. Ispezioni Servizio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio di Perugia, al 16/11/2022;
- 9. Comunicazione Amministratore Condominiale;
- 10. Tabella adottata dalla Borsa Immobiliare dell'Umbria della Camera di Commercio, Industria e Artigianato della Provincia di Perugia per la misurazione degli immobili;
- 11. Listino dei prezzi degli immobili della Camera di Commercio, Industria e Artigianato della Provincia di Perugia;
- 12. Valori della Banca dati per le quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Perugia;
- 13. Attestazione invio Relazione Peritale all'Esecutata OMISSIS
- 14. Attestazione invio Relazione Peritale al legale precedente Avv. OMISSIS

