

TRIBUNALE ORDINARIO DI PERUGIA

- TERZA SEZIONE CIVILE -

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

CONSULENZA TECNICA

Sig. Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa SARA FIORONI

nell'esecuzione immobiliare : **Proc. Nr. R.G. Esec. 217/2022**

PROMOSSO DA:

- esecutante (Avv.to _____)

Contro

_____- esecutata in contumacia.

Il sottoscritto **Geom. Maurizio Giorgi**, iscritto all'albo del Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della provincia di Perugia al n°4285 ed all'albo dei Consulenti Giudiziari del Tribunale Civile di Perugia al n°2000, con studio in Via Unione Sovietica n°1 della Fraz. Trestina di Città di Castello, con provvedimento del **18.01.2023**, notificato a mezzo PEC del 19.01.2023, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio ed invitato a trasmettere, entro dieci giorni, atto di accettazione dell'incarico per la procedura esecutiva di cui sopra. Il sopra detto C.T.U., previa prestazione del giuramento di rito e accettazione dell'incarico nei termini concessi e con le modalità telematiche indicate, veniva incaricato di rispondere con relazione scritta al seguente quesito: "...

- 1) *Provveda l'esperto prima di ogni altra attività a controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c., 498 co. 2, 599 co. 2, segnalando immediatamente (senza attendere, quindi, la scadenza del termine per il deposito della relazione) al Giudice quelli mancanti o inadeguati;***
- 2) *qualora l'esperto abbia verificato che la suddetta documentazione è completa ed idonea, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, comunichi alle parti a mezzo posta, e-mail o pec, l'inizio delle operazioni peritali, da intraprendersi entro 30 giorni dall'avvenuta accettazione dell'incarico;***



3) provveda quindi

- all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari, comprensiva dei confini, e all'identificazione catastale dell'immobile, distinguendo, in caso di più debitori comproprietari o più esecutati, la natura del diritto a ciascuno spettante e le rispettive quote di spettanza, evidenziando l'eventuale non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati all'atto di pignoramento ed indicando tutti gli ulteriori elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento;**
- ad una sommaria elencazione e descrizione sintetica dei beni, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), del contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) delle caratteristiche e della destinazione della zona e dei servizi da essa offerti; degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, identificando ciascun immobile con una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo;**
- a verificare il titolo di proprietà e la sussistenza di eventuali diritti di comproprietà (specificando se si tratta di comunione legale tra i coniugi o altro) o di altri diritti parziali, ovvero indicando chiaramente il diverso diritto o quota pignorata, distinguendola per ciascuno dei debitori esecutati;**
- ad individuare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato dall'esecutato o da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento e alla data di scadenza per l'eventuale disdetta, ovvero alla sussistenza di eventuali controversie pendenti e all'eventuale data di rilascio fissata; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso;**
- ad individuare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene distinguendo tra quelli che resteranno a carico dell'acquirente (ad es. domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di**



- assegnazione della casa coniugale al coniuge, pesi o limitazione 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);*
- a fornire altre informazioni per l'acquirente, concernenti:*
 - a. l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);*
 - b. eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;*
 - c. eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*
 - d. eventuali cause in corso;*
 - ad individuare i precedenti proprietari nel ventennio elencando ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile prodotta dal creditore procedente;*
 - alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di esistenza di opere abusive, della possibilità di sanatoria ai sensi delle Leggi nn. 47/85 e 724/94 e dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa, che potranno essere considerati nella stima del prezzo; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che*



gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art.46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti; Tutti i costi ipotizzabili per la regolarizzazione urbanistica, edilizia o catastale saranno quindi indicati dal perito e considerati ai fini della stima;

- ad esprimere il proprio motivato parere sulla opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e, in caso affermativo, procedere alla formazione di uno o più lotti (preferibilmente il minor numero possibile, in modo da contenere costi ed operazioni) identificando i nuovi confini.*

Nel caso in cui la formazione di più lotti comporti attività necessarie per il frazionamento, il perito indicherà comunque nella perizia il valore di un lotto comprensivo degli immobili non frazionati, nel caso chiedendo autorizzazione al G.E. di procedere ad effettuare il frazionamento necessario per formare più lotti ed allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

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



- costi necessari al loro adeguamento; ad indicare altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino, ecc.);*
- a verificare che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
 - 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;*
 - 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 libero o meno esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi; altri oneri o pesi; e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico - catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente; consideri, a tal fine, anche la assenza di garanzia per vizi a tutela dell'acquirente; Dovrà essere indicato il valore di ciascun cespite, anche in caso siano compresi nello stesso lotto.*
 - ad identificare, nel caso di pignoramento di quota indivisa, i comproprietari e a valutare la sola quota, tenendo conto della maggiore 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, qualora ritenga il bene non*



- comodamente divisibile; provveda ad indicare i rispettivi titoli di provenienza di tutti i comproprietari e le trascrizioni ed iscrizioni a loro carico nel ventennio antecedente, anche eventualmente predisponendo una bozza di ordinanza di divisione secondo il modello reperibile in Cancelleria;*
- ad allegare a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, il certificato di definitiva valutazione e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; in particolare, a depositare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;*
 - a procedere ad accesso forzoso, autorizzandolo sin da ora, con ausilio della Forza Pubblica 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 GE, della intenzione di procedere all'accesso forzoso;*
 - 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 aderiscono tutti gli altri creditori (con divieto, pertanto, al perito di sospendere le operazioni in assenza di specifico provvedimento del G.E.);*
 - in caso di oggettive difficoltà a terminare l'incarico nel termine assegnato, a formulare tempestiva, e comunque anteriore alla scadenza del termine stesso, istanza di proroga del termine per il deposito della relazione di stima e conseguente rinvio della udienza per il rispetto dei termini di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c., provvedendo altresì alla notifica alle parti; il mancato deposito nei termini originariamente assegnati o successivamente prorogati verrà valutato ai fini della liquidazione dell'acconto, del compenso finale e - in caso di particolare gravità - ai fini della revoca*



dell'incarico e della segnalazione al Presidente del Tribunale per la eventuale cancellazione dall'elenco degli esperti stimatori".

La presente relazione si articola nei seguenti capitoli:

1) Svolgimento delle operazioni peritali:	pag. 8
2) Individuazione dei beni:	pag. 10
2.1) Individuazione di beni secondo l'atto di pignoramento:	pag. 10
2.2) Individuazione catastale:	pag. 10
2.3) Descrizione sintetica degli immobili pignorati:	pag. 12
2.4) Confini:	pag. 12
3) Proprietà nel ventennio:	pag. 13
4) Disponibilità dei beni:	pag. 14
5) Vincoli e oneri giuridici:	pag. 14
5.1) Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:	pag. 14
5.2) Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati e/o regolarizzati dalla procedura:	pag. 14
6) Posizione ed oneri condominiali:	pag. 15
7) Formazione dei lotti:	pag. 15
8) Descrizione analitica dei beni pignorati:	pag. 15
9) Regolarità urbanistica e catastale:	pag. 19
10) Criteri di stima e valutazione degli immobili pignorati:	pag. 21
11) Formulazione del bando di vendita:	pag. 23
12) Attestazione di avvenuto invio della C.T.U. alle parti:	pag. 24
13) Conclusioni:	pag. 24
14) Elenco allegati:	pag. 25



1) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.

L'inizio delle operazioni peritali, previa verifica della completezza della documentazione contenuta nel fascicolo d'ufficio telematico ed individuazione dei beni da valutare, veniva stabilito per il giorno **16.02.2023** alle ore 9.30 presso l'ufficio del sottoscritto, ubicato in via Unione Sovietica n°1 della Fraz. Trestina del comune di Città di Castello (PG), con avviso inviato, a mezzo Posta Elettronica Certificata, a tutti gli interessati al procedimento ed in particolare all'**Avv.to** _____, procuratore del creditore procedente, e all'**Istituto di Vendite Giudiziarie del Distretto della Corte di Appello di Perugia**, quale custode nominato dei beni immobili, nonché alla società esecutata tramite lettera raccomandata del **02.02.2023** con avviso di ricevimento (**allegato n°1**).

Nella medesima comunicazione veniva inoltre fissato per il giorno **21.02.2023** alle ore 14.40 e seguenti, come concordato preventivamente con l'Istituto di Vendite Giudiziarie, un sopralluogo presso l'immobile staggito ubicato in via di Gubbio n°15 del comune Scheggia e Pascelupo (**allegato n°1**).

Il giorno e all'ora precedentemente fissati (16.02.2023), il C.T.U. dava regolarmente inizio alle operazioni peritali presso il proprio studio senza la presenza di nessuna delle parti; successivamente come preventivamente comunicato (**allegato n°1**), unitamente all'incaricato dell'IVG, si recava in via di Gubbio n°15 del comune Scheggia e Pascelupo (PG) ed alla presenza del I _____

_____ previa lettura del quesito assegnato dal Giudice dell'Esecuzione, prendeva visione completa del bene, con accesso all'interno dell'unità immobiliare, raccogliendo tutte le informazioni tecniche e i dati necessari (tipologia costruttiva, consistenza, accessi, confini, pertinenze, stato conservativo e manutentivo, etc., etc.) all'espletamento dell'incarico, ponendo particolare attenzione a tutte le caratteristiche rilevanti per una corretta valutazione del compendio edilizio; si procedeva anche all'individuazione ed identificazione del bene oggetto di valutazione sulla base della documentazione catastale preventivamente acquisita all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Perugia - Territorio (visure all'attualità, visure storiche, estratti di mappa, elaborati planimetrici, elenco subalterni e planimetrie depositate agli atti del Catasto Fabbricati), nonché veniva eseguito un primo rilievo fotografico dei luoghi.



Successivamente:

- venivano effettuati alcuni accessi presso l'Ufficio S.U.A.P.E. - Sportello Unico Attività Produttive e Edilizia del comune di Scheggia e Pascelupo (PG) nonché trasmessa il **09.02.2023**, a mezzo PEC, "*Domanda di accesso formale ai documenti amministrativi (D.P.R. 12.04.2006, n. 184, art. 6)* " per acquisire copia dei progetti e delle autorizzazioni rilasciate nel corso degli anni (licenze edilizie, concessioni edilizie, condoni edilizi, accertamenti di conformità, permessi di costruire, denunce di inizio attività, segnalazione certificate di inizio attività, comunicazioni di inizio lavori asseverate, certificati di agibilità, attestazioni di agibilità, etc., etc.) per l'edificazione e la modifica del fabbricato di maggior consistenza di cui fa parte la porzione oggetto di pignoramento, al fine di verificare la regolare posizione urbanistica del detto bene (**allegato n°2**); l'ufficio tecnico-urbanistico del comune di Scheggia e Pascelupo (PG), dopo alcuni solleciti, rilasciava la documentazione richiesta in data 10.05.2023;
- veniva eseguito un ulteriore accesso al compendio immobiliare pignorato nel corso del quale si procedeva ad un attento rilievo delle caratteristiche, della tipologia costruttiva e della consistenza dell'immobile oggetto di valutazione nonché si verificava la sua conformità urbanistica e venivano scattate numerose fotografie che in parte vengono allegate alla presente consulenza per meglio documentare lo stato dei luoghi;
- venivano eseguiti ulteriori accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Perugia - Ufficio Provinciale - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare al fine di verificare consistenza ed intestazione del bene e rilevare iscrizioni e trascrizioni gravanti sull'immobile staggito oltre a quelli già risultanti dal fascicolo d'ufficio telematico;
- venivano esperite le necessarie indagini estimative per conoscere il reale valore di mercato del bene oggetto di pignoramento.

Tutto ciò premesso, in esito ad un attento esame degli atti e dei documenti acquisiti, all'analisi ed elaborazione dei dati tecnici, economici ed estimativi reperiti sul luogo, lo scrivente è ora in grado di esporre tanto il risultato dell'indagine svolte, quanto la procedura estimativa per il seguente elaborato peritale.



2) INDIVIDUAZIONE DEI BENI.

2.1) Individuazione dei beni secondo l'atto di pignoramento.

Dall'esame dell'atto di pignoramento _____ e del certificato notarile della _____, Notaio in _____ si identifica il soggetto nei confronti del quale viene eseguito il pignoramento immobiliare ovvero la _____, sede in _____, _____, in persona del _____, mentre i beni pignorati vengono descritti e individuati nel modo che segue: "...immobili risultanti presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari del Comune di Scheggia e Pascelupo (PG) di proprietà della _____ con tutti gli annessi e connessi, dipendenze, adiacenze e pertinenze, accessi e recessi, azioni e ragioni, diritti e frutti civili, nuove costruzioni e con tutto quanto sia comunque gravabile ai sensi di legge e vi si sia in seguito introdotto, nulla escluso od eccettuato:

1) unità immobiliare sita nel Comune di Scheggia e Pascelupo (PG), Via di Gubbio snc, piano T, distinta al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 47 part. 408 sub 16, Categoria D/8, rendita catastale di Euro 8.038,00, con quanto sopra edificato ed in fase di accatastamento; **diritto di proprietà per la quota di 1/1".**

Dall'analisi della documentazione presente in atti emerge la piena corrispondenza tra i dati ipo-catastali e quelli riportati nell'atto di pignoramento.

2.2) Individuazione catastale.

Il compendio immobiliare oggetto della presente consulenza tecnica è censito all'attualità al **Nuovo Catasto Edilizio Urbano** del comune di Scheggia e Pascelupo (PG) al **foglio n°47 particella n°408 sub 16**, Categoria D/8, Rendita € 8.038,00, indirizzo via di Gubbio snc, Piano terra, ed è catastalmente intestato alla _____ - proprietaria per la quota di 1/1 (allegato n°3).

A detta porzione immobiliare pertengono i diritti pro-quota sulle aree e sugli spazi che per legge, uso e destinazione sono da ritenersi condominiali e che risultano censiti al **Nuovo Catasto Edilizio Urbano**



del comune di Scheggia e Pascelupo (PG) al **foglio n°47 particella n°408 sub 7** - bene comune non censibile- costituito dalla corte esterna, dal vano scala e dall'androne comuni a tutti i subalterni in cui risulta suddiviso il mappale n°408 (**allegato n°4**).

Sono necessarie pratiche di rettifica catastale da inoltrare all'Agenzia delle Entrate - Territorio in quanto nell'ultimo elenco dei subalterni assegnati a firma del _____, depositato agli atti del Catasto Fabbricati in data 25.02.2005 ed acquisito al prot. n° PG0045374, riferito all'intero immobile in cui risulta ricompresa la porzione immobiliare pignorata, è stata omessa la descrizione estesa dell'ente comune (sub 7 - bene comune non censibile), che viceversa risulta chiaramente riportata (...bene comune non censibile corte-androne-scala ai sub 8, 9, 10, 11,13, 14) nell'elaborato planimetrico inoltrato per lo stesso immobile al catasto dal _____, in data 21.02.1990, che si **allega** alla presente consulenza tecnica sotto il **n°5**.

Oltre quanto sopra si ritiene inoltre di precisare:

- che dal medesimo elaborato planimetrico risultano omessi graficamente, sia per consistenza che per conformazione, il sub 1 e il sub 2 corrispondenti a due unità abitative poste al piano primo dell'edificio;
- che non esiste corrispondenza tra l'identificazione catastale del bene comune non censibile (sub 7) e l'effettivo stato di utilizzo e godimento dei luoghi in quanto graficamente la corte pertinenziale è estesa su tutti i lati del fabbricato mentre nella realtà risulta suddivisa nettamente in zone diversificate ed autonome.

Le aree a servizio della porzione staggita sono esclusivamente:

- quella nord rappresentata da uno spazio antistante via di Gubbio, pressoché pianeggiante e pavimentato con "sampietrini", utilizzato per la sosta e la manovra degli autoveicoli;
- parte di quella est costituita dal vialetto di accesso, pianeggiante e pavimentato, che conduce all'ingresso della zona mostra e vendita mobili.

Le restanti aree, lato ovest, lato sud e parte lato est, sono in uso alle altre porzioni immobiliari in cui risulta suddiviso il fabbricato in parola e non oggetto di pignoramento



La stessa problematica di cui sopra è stata rilevata anche per le aree comuni coperte del fabbricato quali il vano scala e l'androne di uso esclusivo dei corpi di fabbrica non interessati dalla procedura esecutiva.

Pertanto si ribadisce che dovranno essere apportate modifiche all'identificazione catastale del bene comune non censibile (sub 7) in quanto dovrà essere aggiornata la sua descrizione nell'elenco dei subalterni assegnati e dovranno essere identificate con maggior chiarezza le varie aree omogenee nonché associarle alle porzioni edificate a cui fanno riferimento, frazionando altresì i vani ed i locali che non hanno più la connotazione di enti comuni.

2.3) Descrizione sintetica degli immobili pignorati.

Il compendio immobiliare oggetto di stima è composto da una **porzione di fabbricato destinata ad esposizione e/o negozio su un unico livello ubicata in comune di Scheggia e Pascelupo (PG) Via di Gubbio n°15.**

Trattasi, nello specifico, di un'unità immobiliare censita al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del comune di Scheggia e Pascelupo (PG) al foglio n°47 part.IIa n°408 sub 16 utilizzata in passato come esposizione e/o rivendita di mobili e arredamenti di vario genere quali cucine, soggiorni, camere da letto, camerette, divani, complementi, mobili da bagno, porte, etc., etc.; si distribuisce esclusivamente al piano terra di un fabbricato a destinazione mista, commerciale, artigianale ed abitativa, e risulta composta da un ampio locale commerciale a pianta pressoché rettangolare con appendice ripartita ed utilizzata come uffici vendita e/o amministrativi, il tutto per una superficie netta complessiva di **mq 667,00.**

L'altezza utile interna di tutti i vani in cui è suddiviso il piano è di ml 3,30 circa.

2.4) Confini.

Il corpo di fabbricato pignorato confina nell'insieme con parti condominiali su più lati (foglio n°47 part.IIa n°408 sub 7 - corte comune), _____, su più lati (foglio n°47 part.IIa n°408 sub 13 e sub 17), salvo altri e più esatti confini (**allegato n°4**).



3) PROPRIETÀ NEL VENTENNIO.

A seguito delle ricerche svolte presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Perugia - Ufficio Provinciale - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare è emerso che la provenienza del bene oggetto di pignoramento è la medesima di quella già riportata nel fascicolo prodotto in atti e precisamente:

- **Decreto di Trasferimento Immobili** del **09.03.1999** derivante da Atto Giudiziario del Tribunale Fallimentare di Perugia, _____ trascritto a Perugia il _____ al _____ del Registro Particolare e al _____ del Registro Generale, con cui la _____ si aggiudicava dal _____ oltre ad altri beni, la piena proprietà dell'immobile oggetto della presente consulenza tecnica censito al tempo al vigente catasto fabbricati del comune di Scheggia e Pascelupo (PG) al foglio n°47 part.IIa n°408 sub 14 (oggi sub 16) (**allegato n°5 e n°6**).
- **Decreto di Trasferimento Immobili** del **14.04.2005** derivante da Atto Giudiziario del Tribunale Fallimentare di Perugia, _____, trascritto a Perugia il _____ al _____ del Registro Particolare e al _____ del Registro Generale, con cui la _____ la piena proprietà di una *"... porzione di fabbricato commerciale con terreno esclusivo oltre i diritti di ½ sulla centrale termica. Il fabbricato è composto da un unico locale adibito ad esposizione vendita mobili della superficie utile complessiva di mq. 1021,00 circa; il terreno antistante destinato a parcheggio della superficie catastale di mq 451,00 circa e diritti di ½ su centrale termica comune al piano sottostrada della superficie utile di complessivi mq 7,00 circa. Il fabbricato, da frazionare, risulta ancora da classare., senza categoria e redditi in quanto ancora inevasa la d.v. del 21.09.90"*. Il corpo di fabbrica oggetto di trasferimento era identificato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del comune di Scheggia e Pascelupo (PG) al foglio n°47 part.IIa n°408 sub 14 (oggi sub 16) (**allegato n°5 e n°7**).

Quindi sulla base dei titoli riportati ai punti che precedono il compendio immobiliare pignorato, censito all'attualità al **Nuovo Catasto Edilizio Urbano** del comune di Scheggia e Pascelupo (PG) al **foglio n°47 part.IIa n°408 sub 16 (precedentemente sub 14)**, risulta essere in proprietà, per la quota di 1/1, alla _____



4) DISPONIBILITÀ DEI BENI.

Il compendio immobiliare in oggetto ad oggi risulta libero da persone, da vincoli derivanti da contratti di affitto e/o comodati d'uso, ma completamente occupato da beni mobili di proprietà di terzi, così come rilevato in sede di sopralluogo.

5) VINCOLI E ONERI GIURIDICI.

5.1) Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.

Non sono stati rilevati vincoli ed oneri giuridici che rimarranno a carico del nuovo acquirente.

5.2) Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati e/o regolarizzati dalla procedura.

Da verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Perugia - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – relativamente ad eventuali Iscrizioni e Trascrizioni Contro Pregiudizievoli a carico dell'immobile identificato al vigente catasto del comune di Scheggia e Pascelupo (PG) al **foglio n°47 part.IIa n°408 sub 16**, è stato rilevato che lo stesso risulta gravato dalle seguenti formalità:

a) **Trascrizione del 12.07.2021**, Registro Generale _____, Registro Particolare _____: **Verbale di pignoramento immobili** come da atto giudiziario del **Tribunale di Perugia** del 24.06.2021, Repertorio _____, a favore _____ e contro la _____.

Grava su immobile a destinazione commerciale sito in comune di Scheggia e Pascelupo (PG) via di Gubbio identificato al vigente catasto fabbricati del suddetto comune al foglio n°47 particella n°408 sub 16 in proprietà, per la quota di 1/1, alla _____.

b) **Trascrizione del 11.07.2022**, Registro Generale _____, Registro Particolare _____: **Verbale di pignoramento immobili** derivante da atto giudiziario del **Tribunale di Perugia** del 03.06.2022, _____ a favore della soc. _____ e contro la _____.



Grava su porzione di fabbricato commerciale ubicato in comune di Scheggia e Pascelupo (PG) via di Gubbio censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del suddetto comune al foglio n°47 particella n°408 sub 16 in proprietà, per la quota di 1/1, alla _____

c) **Trascrizione del 31.10.2022**, Registro Generale _____, Registro Particolare _____; **Verbale di pignoramento immobili** come da atto giudiziario del **Tribunale di Perugia** del 19.10.2022, Repertorio _____, a favore della _____ e contro la _____.

Grava su immobile a destinazione commerciale sito in comune di Scheggia e Pascelupo (PG) via di Gubbio identificato al vigente catasto fabbricati del suddetto comune al foglio n°47 particella n°408 sub 16 in proprietà, per la quota di 1/1, alla _____

Non sono state rilevate ulteriori restrizioni oltre a quelle sopra riportate; per altri chiarimenti e per quanto non specificato, si rimanda alla visione dell'**allegato n°8**.

6) POSIZIONE ED ONERI CONDOMINIALI.

Per l'immobile a destinazione mista (commerciale, servizi ed abitativa) in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto di pignoramento non risulta essere costituito nessun tipo di condominio e pertanto non vi sono spese condominiali fisse di gestione o manutenzione e conseguentemente spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.

7) FORMAZIONE DEI LOTTI.

Vista la natura del bene oggetto di pignoramento, consistente in un ampio locale commerciale, il sottoscritto C.T.U. ritiene opportuno, per un massimo realizzo unitamente ad una più facile collocazione del bene nel mercato, che la vendita al pubblico incanto debba essere proposta con la formazione di un **UNICO LOTTO**, concepito e formulato come di seguito riportato a **pag. 23** del presente elaborato peritale.

8) DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI PIGNORATI.

Come già detto in precedenza la porzione di fabbricato pignorata è rappresentata da un'unità immobiliare



destinata nel recente passato all'esposizione e vendita di mobili e complementi d'arredo (cucine, soggiorni, camere da letto, camerette, divani, complementi, mobili da bagno, porte) che si sviluppa al solo piano terra di un edificio a destinazione mista (abitativa, commerciale e servizi) di maggior consistenza realizzato in epoca relativamente recente (edificato dall'anno 1986 all'anno 1989) in comune di Scheggia e Pascelupo (PG) Via di Gubbio n°15, in una zona prevalentemente residenziale (singoli edifici, abitazioni plurifamiliari e piccoli condomini) che non presenta particolari forme di degrado e/o incuria; la zona, facilmente raggiungibile a mezzo della viabilità ordinaria e con limitata disponibilità di spazi pubblici per il parcheggio e la sosta, è dotata di tutti i principali servizi e infrastrutture (ufficio postale, banca, scuole, farmacia, piccoli supermercati, bar, ristoranti, etc., etc.).

Da quanto riscontrato in sede di operazione peritali si evince che il fabbricato in cui è inserito il corpo di fabbrica staggiato presenta una struttura portante antisismica a telaio composta da pilastri e travi in calcestruzzo armato prefabbricato, solaio interpiano e di copertura in c.a.p. prefabbricato e pareti perimetrali esterne in pannelli prefabbricati pesanti di calcestruzzo aventi finitura a cemento liscio privi della tinteggiatura superficiale; le fondazioni dell'intero immobile si presume siano a plinti sempre in calcestruzzo armato.

L'accesso all'unità immobiliare in parola avviene inizialmente dalla strada pubblica (Via di Gubbio) che è direttamente collegata con uno spazio condominiale, lastricato con blocchetti in pietra naturale "sampietrini", utilizzato come parcheggio privato ed area di manovra e di sosta degli automezzi; dall'angolo est di tale area si imbecca un percorso pedonale, che costituisce un tutt'uno con il marciapiede dell'edificio, che conduce ad un ampio spazio pavimentato con mattonelle di monocottura di forma rettangolare, antistante il portone di ingresso all'unità immobiliare, rappresentato da un infisso in metallo e vetro a due ante asimmetriche.

Internamente il corpo di fabbrica si sviluppa con andamento orizzontale senza salti di quota e planimetricamente è suddivisa in due zone ben distinte:

- la prima zona, che occupa la maggior della superficie dell'immobile, era utilizzata dall'azienda che vi era insediata come esposizione e/o rivendita di mobili e arredamenti di vario genere quali cucine,



soggiorni, camere da letto, camerette, divani, complementi, mobili da bagno, porte, etc., etc.; tale area è stata suddivisa, mediante divisorii in cartongesso e/o materiali similare, in vari box espositivi ove venivano riprodotte le varie ambientazioni di un'abitazione;

- la seconda zona è rappresentata da n°5 uffici vendita e/o amministrativi realizzati nell'angolo sud-est della porzione immobiliare staggita.

Si ritiene di precisare, come meglio descritto anche al successivo capitolo 9) Regolarità urbanistica e catastale – del presente elaborato peritale che tutte le partizioni interne realizzate per la costruzione della zona uffici e dei box espositivi sono state tutte eseguite in assenza di titoli abilitativi preventivamente rilasciati dal competente ufficio tecnico del comune di Scheggia e Pascelupo (PG).

L'unità immobiliare in questione ha una superficie netta di **mq 667,00** circa ed una **superficie commerciale complessiva**, filo muro esterno e mezzera muro comune, di **mq 716,00** circa (Tabella n°1) come si evince dalle tabella qui di seguito riportate:

Tabella n°1

SUPERFICIE APPARTAMENTO					
<i>Piano</i>	<i>Locale</i>	<i>Superficie netta (mq)</i>	<i>Altezza utile media (ml)</i>	<i>Esposizione</i>	<i>Condizioni</i>
Terra	Negozi/Esposizione	667,00	3.30	Nord, Ovest Sud e Est	Normali
Totale superficie netta		667,00			
Murature perimetrali e interne		49,00			
Totale superficie commerciale		716,00			

Il corpo di fabbrica per quanto rilevato nel corso delle operazioni peritali, presenta finiture e caratteristiche di tipo medio ed in relazione a queste si ritiene di dover riferire che:

- l'altezza utile interna è pari a ml 3.30;
- l'illuminazione naturale è garantita da finestre del tipo continuo "a nastro", con infissi in alluminio e vetri a singola lastra, con ante in parte apribili ed in parte fisse, collocati nella pareti nord, ovest ed est dell'immobile; differentemente la parete nord dell'immobile, che si affaccia su via di Gubbio, presenta



due grandi aperture che occupano quasi intera facciata che svolgevano la funzione di “vetrine” dell’attività commerciale che vi era insediata (negozio di mobili);

- l'unità immobiliare, per la quasi totalità della superficie, ha una pavimentazione in mattonelle di gres porcellanato di forma rettangolare, di uguale colore chiaro, delle dimensioni ml 0,60 x 1,20 e di qualità media, montate a giunto aperto con schema di posa a scacchiera;
- nella porzione di fabbricato non è presente nessun servizio igienico;
- le pareti perimetrali degli uffici, così come quelle dei box espositivi ed i controsoffitti di quest’ultimi, sono in gesso cartonato, tinteggiate in entrambe le facce;
- le porte interne degli uffici sono del tipo a battente in vetro;
- i paramenti murari dell’intero corpo di fabbrica (pareti perimetrali) sono intonacati a civile e tinteggiati a tempera;
- il riscaldamento degli ambienti è garantito da un aeroterma alimentato tramite caldaia a gasolio, installato nell’angolo nord-est dell’immobile in parola, attualmente non funzionante, così come dichiarato dal _____ in sede di sopralluogo;
- le alimentazioni delle utenze avvengono dalle rispettive reti di adduzione pubbliche;
- l’impianto elettrico è per la maggior parte del tipo sottotraccia con corpi illuminanti collocati in parte a soffitto e in parte a sospensione e nel suo complesso risulta bisognoso di interventi di revisione e/o manutenzione ordinaria e/o straordinaria;
- le prese a muro, i punti luce e le placche si presentano in un normale stato di manutenzione ed in numero adeguato per gli ambienti in cui sono collocati;
- per tutti gli impianti tecnologici presenti (elettrico e di riscaldamento) non è stato possibile reperire la "Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte";

Complessivamente l’unità immobiliare, al momento del sopralluogo, è risultata in un normale stato di manutenzione e conservazione, sia dal punto di vista architettonico che strutturale, non apparendo alla vista situazioni di particolare degrado, fatta eccezione per quelle cagionate dalla naturale vetustà e dal quotidiano utilizzo; non sono state individuate carenze costruttive che ne possano pregiudicare l’uso.



Si fa presente inoltre che il corpo di fabbrica pignorato è sprovvisto dell'Attestato di Prestazione Energetica .

A miglior precisazione di quanto fin qui esposto e per quanto non chiarito si rinvia alla visione della documentazione fotografica di seguito riportata (**allegato n°9**), dei disegni tecnici allegati ai titoli abilitativi rilasciati dal comune di Scheggia e Pascelupo (**allegato n°12**) e a quelli depositati agli atti del Catasto Fabbricati - Ufficio Provinciale di Perugia - Territorio (**allegato n°15**).

9) REGOLARITÀ URBANISTICA E CATASTALE.

Da accertamenti e ricerche eseguite presso il comune di Scheggia e Pascelupo (PG) – Sportello Unico per l’Edilizia – e presso l’Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Perugia, Ufficio Provinciale - Territorio per la verifica della regolare posizione del complesso edilizio in cui è inserita l’unità immobiliare pignorata è emerso:

- che l'**15.11.1972**, vista l'istanza presentata dai sig.ri _____, completa di elaborati grafici e relazioni tecniche a firma del proprio tecnico di fiducia, il comune di Scheggia di Pascelupo (PG) rilasciava "**Nulla Osta per esecuzione lavori edili – Prot. n°3106 – Pratica n°67/1972**" autorizzando i richiedenti a "... **Costruire un fabbricato di civile abitazione**" su terreno edificabile sito in località Scheggia via Eugubina snc censito al vigente catasto del medesimo comune al foglio n°47 part.IIa n°408 (**allegato n°10**);
- che il **04.10.1986** il comune di Scheggia e Pascelupo (PG) rilasciava alla _____ con sede in Scheggia via di Gubbio "**Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica – Concessione n. 15/1986 – Pratica Edilizia n. 2/1986 – Protocollo 2811/1986**" avente per oggetto "**Ampliamento edificio commerciale**" da eseguire su terreno distinto al foglio n°47 mappali n°408 e 409 con allegati grafici progettuali a firma del _____ (**allegato n°11**);
- che il **10.02.1989** il sindaco del comune di Scheggia e Pascelupo (PG), vista la richiesta inoltrata dalla _____ con sede in Scheggia via di Gubbio n°15, rilasciava "**Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica – Concessione n.**



1/1989 – Pratica Edile n. 4/1989 – Protocollo 203/1989" per "Variante alla concessione n.15 del 4.10.1986 per ampliamento di edificio commerciale" completa di elaborati grafici e relazioni tecniche a firma del tecnico incaricato (allegato n°12);

- che il 20.03.1989 il comune di Scheggia e Pascelupo (PG) rilasciava alla _____ con sede in Scheggia via di Gubbio n°15, avente per oggetto lavori di "sostituzione di due vetrine con porte" con allegati grafici progettuali a firma del _____.

(allegato n°13);

- che il 18.04.1989 _____ inoltrava al competente comune di Scheggia e Pascelupo (PG) "Domanda per ottenere il permesso di abitabilità o agibilità" relativa al fabbricato autorizzato con Concessione Edilizia n°15 del 04.10.1986 e variante n°1 del 10.02.1989 (allegato n°14);

- **che il certificato di agibilità di cui sopra a tutt'oggi non risulta rilasciato dal comune di Scheggia e Pascelupo (PG) e pertanto alla data odierna la porzione di fabbricato pignorata ne risulta sprovvista;**

- che il 25.02.2005 _____ depositava all'Agenda del Territorio – Ufficio Provinciale di Perugia la planimetria catastale della porzione di immobile pignorata censita al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del comune di Scheggia e Pascelupo (PG) al foglio n°47 part.IIa n°408 sub 16 (allegato n°15).

Da un raffronto fra gli atti autorizzativi rilasciati dal comune di Scheggia e Pascelupo (PG), le planimetrie catastali depositate all'Agenda delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia - Territorio e quanto rilevato nei luoghi è stato riscontrato:

- che il fabbricato di maggior consistenza in cui è inserito il corpo di fabbrica pignorato è correttamente inserito nella mappa catastale e precisamente nel foglio n°47 del comune di Scheggia e Pascelupo (PG);
- che esiste corrispondenza tra la categoria catastale delle unità immobiliare pignorata e l'effettiva destinazione d'uso dei locali;
- che esternamente la porzione immobiliare staggita, dal punto di vista edilizio ed urbanistico, è sostanzialmente conforme ai titoli abilitativi rilasciati dal comune di Scheggia e Pascelupo (PG); viceversa internamente, nell'angolo sud-est del corpo di fabbrica in parola, sono stati realizzati, con divisori in



gesso cartonato, n°5 locali di dimensioni planimetriche pressoché simili destinati ad uffici amministrativi e/o uffici vendita senza la preventiva autorizzazione del competente ufficio tecnico municipale; oltre questi sono stati rilevati anche ulteriori divisori interni non riportati nei grafici progettuali realizzati dalla proprietà per suddividere il negozio/mostra in vari box espositivi;

- che rispetto alle planimetrie catastali presenti nella banca dati del catasto fabbricati sono state evidenziate le medesime difformità descritte al punto che precede relativamente alla diversa distribuzione degli spazi interni dell'unità immobiliare pignorata; inoltre la destinazione d'uso indicata nella scheda catastale è quella di negozio e non esposizione così come riportato nei grafici progettuali allegati all'ultimo titolo autorizzativo rilasciato dal comune di Scheggia e Pascelupo (PG).

Pertanto sulla base di quanto sopra esposto si ritiene sia necessario:

- **inoltrare allo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Scheggia e Pascelupo (PG), una pratica edilizia in sanatoria e/o accertamento di conformità ai sensi della Legge Regionale n°1/2015 per la regolarizzazione delle difformità edilizie - urbanistiche rilevate rispetto ai titoli abilitativi rilasciati, in quanto gli abusi riscontrati sul corpo di fabbrica in parola risultano sanabili;**
- **presentare all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Perugia - Territorio, Denuncia di Variazione per allineare le planimetrie catastali dell'unità immobiliare, oggi depositate, allo stato dei luoghi;**
- **inoltrare al comune di Scheggia e Pascelupo (PG), dopo la regolarizzazione edilizia - urbanistica e catastale della porzione di fabbricato pignorata, richiesta del certificato di agibilità secondo le modalità previste dalle vigenti normative in materia.**

Tutto quanto sopra esposto rimarrà a carico del nuovo acquirente (che vi dovrà provvedere a propria cura e spese) poiché il sottoscritto ha tenuto conto nella propria valutazione degli oneri concessori e dei diritti di segreteria da versare al comune di Scheggia e Pascelupo (PG) e all'Agenzia delle Entrate e dei costi necessari per la redazione delle pratiche burocratiche sopraelencate.

10) CRITERI DI STIMA E VALUTAZIONI DEGLI IMMOBILI PIGNORATI.

Per la valutazione del compendio immobiliare in parola si è usato il metodo di stima per comparazione, cioè raffrontando l'immobile di cui si tratta, con le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ad altri simili



o quasi simili a quello in esame ed oggetto di recenti valutazioni e/o compravendite mirando innanzitutto a determinare il più probabile valore di mercato del bene supposto in condizioni normali e successivamente apportando al processo di stima opportune aggiunte e/o detrazioni ritenute necessarie al fine di adeguare il valore alle reali condizioni in cui lo stesso si trova al momento della stima.

Per l'applicazione di tale metodo lo scrivente ha eseguito una preliminare ed approfondita indagine conoscitiva necessaria alla definizione dei prezzi unitari di beni paragonabili a quelli oggetto di stima per posizione, giacitura, vocazione, ubicazione, stato di conservazione, destinazione, etc., etc. presso studi notarili, agenzie immobiliari, studi tecnici, mediatori e imprese edili.

I dati così raccolti sono stati comparati:

- a valori certi riportati su documenti di trasferimento e su atti di mutuo ipotecario d'immobili simili a quelli in esame;
- ai valori riportati nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e nel Listino dei prezzi degli immobili pubblicato dalla locale Camera di Commercio.

Il parametro scelto per la valutazione è la **superficie commerciale**, espressa in metri quadrati, data dalla superficie dell'edificio comprendendo i muri (superficie lorda) più la superficie lorda di eventuali pertinenze, rilevata dalle planimetrie catastali, dagli elaborati progettuali allegati agli atti autorizzativi rilasciati dal comune di Scheggia e Pascelupo (PG) e da misurazioni a campione effettuate sul posto, a cui si applicheranno i coefficienti di riduzione consolidati per prassi ed ufficialmente utilizzati nelle stime, così come previsto anche dalla Norma UNI 10750/2005, attualmente sostituita dalla Norma UNI EN 15733/2011, e dal Decreto del Presidente della Repubblica del 23 marzo 1998 n°138.

Lo scrivente precisa inoltre che nella determinazione della superficie commerciale dell'unità immobiliare sono state incluse le superfici delle pareti divisorie interne (portanti e non) e perimetrali sino ad uno spessore massimo di cm 50, mentre i muri in comunione con altre porzioni di fabbricato e con le parti condominiali sono stati conteggiati nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm, così come previsto dal suddetto dal D.P.R. 138/98.

Oltre a quanto sopra specificato per la valutazione si è anche tenuto conto del particolare momento



economico e dell'attuale andamento del mercato immobiliare, dell'elevato numero d'immobili disponibili rispetto alla richiesta di mercato, dell'ubicazione degli immobili rispetto alle principali vie di comunicazione, ai servizi e alle infrastrutture, del grado di commerciabilità, della destinazione d'uso, delle caratteristiche architettoniche e strutturali, della vetustà, della mancanza del servizio igienico, dell'assenza di garanzia per vizi occulti, della minima dotazione d'impianti tecnologici e dello stato di manutenzione e conservazione.

In base ai criteri innanzi riportati ed ai i valori unitari, scaturiti da indagini eseguite a parte, si sono ottenuti i seguenti valori:

Tabella n°2

LOTTO UNICO						
Riferim. Descrizione	Destinazione d'uso	Superficie Lorda (mq)	Coefficienti di riduzione (%)	Superficie Commerciale (mq)	Valore Unitario (€/mq)	Valore Totale (€)
8)	Negozio/Esposizione	716,00	100%	716,00	300,00	214.800,00
che si arrotonda a						215.000,00

Il valore sopra determinato rappresenta il prezzo di comune commercio per il bene esaminato nelle condizioni in cui si trova attualmente.

11) FORMULAZIONE DEL BANDO DI VENDITA.

Visto quanto esposto nei precedenti capitoli lo scrivente ritiene che il compendio immobiliare oggetto della presente consulenza debba essere messo in vendita in un **LOTTO UNICO**, così concepito e formulato:

LOTTO UNICO

Diritti di piena ed intera proprietà spettanti per la quota di 1/1 alla _____ su unità immobiliare ubicata in comune di Scheggia e Pascelupo (PG) via di Gubbio n°15, costituenti porzione di più ampio complesso immobiliare.

Il compendio edilizio risulta costituito da un ampio locale commerciale a pianta rettangolare, suddiviso in varie aree e box espositivi, adibito in passato come rivendita di mobili e arredamenti di vario genere oltre a porzione ricompresa nel volume principale del negozio utilizzata come con uffici vendita e/o amministrativi, il tutto per una superficie lorda complessiva di **mq 716,00** circa.



Il tutto posto a confine con parti condominiali su più lati, _____] su più lati, salvo altri e più esatti confini.

Catastalmente risulta censito al **Nuovo Catasto Edilizio Urbano** del comune di comune di Scheggia e Pascelupo (PG) al **foglio n°47 particella n°408 sub 16**, Categoria D/8, Rendita € 8.038,00, indirizzo via di Gubbio snc, Piano terra.

A detta porzione immobiliare pertengono i diritti pro-quota sulle aree e sugli spazi che per legge, uso e destinazione sono da ritenersi condominiali e che risultano censiti al **Nuovo Catasto Edilizio Urbano** del comune di Scheggia e Pascelupo (PG) al **foglio n°47 particella n°408 sub 7** (bene comune non censibile - corte esterna, vano scala e androne).

Sono necessarie pratiche per la regolarizzazione edilizia-urbanistica e catastale del compendio immobiliare nonché rettifiche catastali dell'ente comune censito al N.C.E.U. del comune di Scheggia e Pascelupo (PG) al foglio n°47 particella n°408 sub 7.

Stato di occupazione degli immobili: **Il bene risulta libero da persone ma completamente occupato da beni mobili di proprietà di terzi .**

PREZZO BASE DI VENDITA: € 215.000,00 (diconsi euro Duecentoquindicimila/00).

Per ulteriori chiarimenti si rimanda alla visione della bozza dell'ordinanza di vendita **allegata** alla presente consulenza con il n°16.

12) ATTESTAZIONE DI AVVENUTO INVIO DELLA C.T.U. ALLE PARTI.

Lo scrivente C.T.U. ha inviato, a mezzo plico raccomandato, alla società esecutata e tramite Posta Elettronica Certificata al legale del creditore procedente copia del presente elaborato peritale completo di tutti gli allegati, come da copie delle ricevute che si allegano alla sola relazione tecnica depositata telematicamente presso la Cancelleria delle Esecuzioni del Tribunale di Perugia (**allegaton°17**).

13) CONCLUSIONI.

Il valore del compendio edilizio oggetto di esecuzione immobiliare, descritto nella trattazione che precede, sulla base degli elementi costitutivi esaminati e descritti e dei principi estimativi indicati, tenuto conto dei



fattori positivi e negativi incidenti sul valore ed appetibilità dei beni, alla data odierna ammonta ad € **215.000,00** (diconsi euro Duecentoquindicimila/00).

14) ELENCO ALLEGATI.

1. Comunicazione inizio operazioni peritali e convocazione sopralluogo datata 02.02.2023 ed inviata alle parti;
2. Richiesta di accesso alla documentazione amministrativa presentata al comune di Scheggia e Pascelupo (PG), a mezzo PEC, il 09.02.2023;
3. Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Perugia, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizi Catastali - Visure catastali storiche dell'immobile censito al N.C.E.U. del comune di Scheggia e Pascelupo (PG) foglio n°47 part.IIa n°408 sub 16;
4. Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Perugia, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizi Catastali – Elaborato planimetrico in scala 1:500 ed elenco dei subalterni assegnati dell'immobile censito al N.C.E.U. del comune di Scheggia e Pascelupo (PG) al foglio n°47 part.IIa n°408;
5. Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Perugia, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizi Catastali – Elaborato planimetrico in scala 1:500 ed elenco dei subalterni assegnati - anno 1990 - del fabbricato identificato al vigente catasto fabbricati del comune di Scheggia e Pascelupo (PG) al foglio n°47 part.IIa n°408;
6. Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Perugia, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizi di Pubblicità Immobiliare – Nota di trascrizione del [REDACTED], Registro Generale [REDACTED], Registro Particolare [REDACTED];
7. Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Perugia, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizi di Pubblicità Immobiliare – Nota di trascrizione del [REDACTED], Registro Generale [REDACTED], Registro Particolare [REDACTED];



8. Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Perugia, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizi di Pubblicità Immobiliare - Gravami sull'immobile identificato al N.C.E.U. del comune di Scheggia e Pascelupo (PG) al foglio n°47 part.IIa n°408 sub 16;
9. Documentazione fotografica;
10. Nullaosta per esecuzione lavori edili – Pratica n°67/1972 rilasciata dal comune di Scheggia e Pascelupo (PG) in data 15.11.1972;
11. Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n°15/1986 rilasciata dal comune di Scheggia e Pascelupo (PG) in data 04.10.1986;
12. Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n°1/1989 rilasciata dal comune di Scheggia e Pascelupo (PG) in data 10.02.1989 ed elaborati grafici progettuali;
13. Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n°8/89 rilasciata dal comune di Scheggia e Pascelupo (PG) in data 20.03.1989;
14. Domanda per ottenere il permesso di abitabilità o agibilità presentato al comune di Scheggia e Pascelupo (PG) in data 18.04.1989;
15. Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Perugia, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizi Catastali - Planimetria catastale in scala 1:200 della porzione di immobile identificata al N.C.E.U. del comune di Scheggia e Pascelupo (PG) al foglio n°47 part.IIa n°408 sub 16;
16. Bozza dell'ordinanza di vendita;
17. Attestazione di avvenuto invio della C.T.U..

Tanto il sottoscritto doveva riferire in evasione all'incarico ricevuto dal sig. Giudice dell'Esecuzione e si rende disponibile per ogni eventuale chiarimento.

Trestina, lì 08.06.2023

Il C.T.U.

Geom. Maurizio Giorgi



Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi del D.Lgs. 82/2005 e ss.mm.ii.

