

Geom. LUCA VERDOGLIAK
Strada Tiberina Sud 21d – 06135 Perugia
Tel. e Fax 07538581 – Cell. 3356651639
e-mail: lucavk@tecnoarea.net
PEC: luca.verdogliak@geopec.it

* * * * *

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

* * * * *

Esecuzione Immobiliare n° 40/2020 R.G. Es.

Promossa:

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

in

Creditore Procedente

contro:

- [REDACTED]	[REDACTED]	Esecutata
- [REDACTED]	[REDACTED]	Esecutato
- [REDACTED]	[REDACTED]	Esecutato
- [REDACTED]	[REDACTED]	Esecutato

* * * * *

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO

Ill.mo Sig. Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Rosa Lavanga,
nell'Esecuzione Immobiliare di cui all'oggetto, la S.V.I., il giorno 1
Marzo 2021 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 eseguiti;
- 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 definita valutazione e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; in particolare, a depositare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;
- 16) a procedere ad accesso forzoso, autorizzandolo sin da ora, con ausilio della Forza Pubblica 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

procedenti 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, 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.

La causa veniva rinviata dal G.E. per problemi di salute del sottoscritto all'Udienza del 22 Marzo 2022, alle ore 13:45.

Non Veniva nominato C.T. di parte.

Il sottoscritto C.T.U., tramite comunicazione Raccomandata agli Esecutati e PEC al Procedente (All. 1/1-5), comunicava alle parti, la data e l'orario di accesso per poter svolgere le operazioni peritali presso i luoghi, in Via P. Togliatti n° 4^a, via XXV Aprile n° 9 e in Via della Stazione, il tutto posto nel Comune di San Giustino (PG) loc. Selci Lama, il giorno 02 Febbraio 2022 alle ore 9:30.

In quella data veniva eseguito il sopralluogo solo presso l'albergo, mentre l'accesso al centro estetico ed ai sei appartamenti posti in via della Stazione, su richiesta della parte eseguita, veniva posticipato al giorno 7 Febbraio 2022 alle ore 10:00.

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 02/02/2022 alle ore 9:30 il C.T.U. con l'ausilio di un collega, si recava presso gli immobili oggetto dell'esecuzione in Via P Togliatti n° 4a e successivamente il 07/02/2022 alle ore 10:00, si recava presso gli immobili oggetto dell'esecuzione in Via Della Stazione per i rilievi e gli accertamenti del caso.

I rilievi erano stati integrati e predisposti con le visure e le richieste di documentazione inoltrate presso: gli Uffici Tecnici ed Amministrativi

del Comune di San Giustino (PG) (All. 2/1-10), 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 completati 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° 40/2020 R.G. Es. (All. 3/1-11), notificato in data 15/01/2020 rep n° 216 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia il 05/03/2020 ai Numeri 5747/4084, a favore di _____ con Sede in Milano contro \ [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED], (parzialmente ridotto dall'atto di restrizione dei beni Rep. n° 39263 del 23/06/2016 notaio fanfani), colpisce i beni immobili residui e censiti:

COMUNE DI SAN GIUSTINO (PG)

A) C.F. Foglio 72, p.lla 113 sub. 5,

PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE ABITAZIONE

Cat. A/3, Classe 3, Cons. 1,5 vani, Rendita € 116,20, Piano 1° - abitazione civile di tipo economico – loc. Selci Lama – (Erroneamente indicato in Via Roma n° 12) Via della Stazione – San Giustino (PG).

I confini sono con proprietà La [REDACTED] S.a.s., salvo altri.

B) C.F. Foglio 72, p.lla 113 sub. 6,

PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE ABITAZIONE

Cat. A/3, Classe 3, Cons. 2,5 vani, Rendita € 193,67, Piani 1° e 2° - abitazione civile di tipo economico – loc. Selci Lama – (Erroneamente indicato in Via Roma n° 12) Via della Stazione – San Giustino (PG).

I confini sono con proprietà [REDACTED], salvo altri.

C) C.F. Foglio 72, p.Ila 113 sub. 7,

PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE ABITAZIONE

Cat. A/3, Classe 3, Cons. 2,5 vani, Rendita € 193,67, Piani 1° e 2° - abitazione civile di tipo economico – loc. Selci Lama – (Erroneamente indicato in Via Roma n° 12) Via della Stazione – San Giustino (PG).

I confini sono con proprietà [REDACTED], salvo altri.

D) C.F. Foglio 72, p.Ila 113 sub. 8,

PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE ABITAZIONE

Cat. A/3, Classe 3, Cons. 2,5 vani, Rendita € 193,67, Piani 1° e 2° - abitazione civile di tipo economico – loc. Selci Lama – (Erroneamente indicato in Via Roma n° 12) Via della Stazione – San Giustino (PG).

I confini sono con, proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED], salvo altri.

E) C.F. Foglio 72, p.Ila 113 sub. 9,

PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE ABITAZIONE

Cat. A/3, Classe 3, Cons. 2,5 vani, Rendita € 193,67, Piani 1° e 2° - abitazione civile di tipo economico – loc. Selci Lama – (Erroneamente indicato in Via Roma n° 12) Via della Stazione – San Giustino (PG).

I confini sono con, proprietà La [REDACTED] S.a.s., proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED], salvo altri.

F) C.F. Foglio 72, p.IIa 113 sub. 10,

PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE ABITAZIONE

Cat. A/3, Classe 3, Cons. 2,5 vani, Rendita € 193,67, Piano 1° - abitazione civile di tipo economico – loc. Selci Lama – (Erroneamente indicato in Via Roma n° 12) Via della Stazione – San Giustino (PG).

I confini sono con, proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED] salvo altri.

G) C.F. Foglio 72, p.IIa 113 sub. 12,

PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE UFFICIO

Cat. A/10, Classe U, Cons. 7,5 vani, Rendita € 1.762,41, Piano T. - Ufficio (Centro Estetico) – loc. Selci Lama – (Erroneamente indicato in Via Roma n° 12) Via della Stazione – San Giustino (PG).

I confini sono con Via della Stazione, proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED] salvo altri.

H) C.F. Foglio 72, p.IIa 113 sub. 4,

PORZIONE DI FABBRICATO BENE COMUNE NON CENSIBILE – INGRESSO, SCALE e DISIMPEGNI

Partita Speciale A, Piani T. e 1° - Bene Comune Non Censibile (Ingresso, Ripostiglio, Scale e Disimpegni) – loc. Selci Lama – (Erroneamente indicato in Via Roma) Via della Stazione – San Giustino (PG).

I confini sono con Via della Stazione, proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED] salvo altri.

I beni immobili sopra descritti A)-B)-C)-D)-E)-F)-G)-H) sono attualmente intestati a:

- L'ESECUTATA, [REDACTED] di [REDACTED] [REDACTED], C.F. [REDACTED], con sede [REDACTED] per 1/1 dei diritti della proprietà.

Si allegano la Vax catastale, l'elaborato planimetrico, l'elenco subalterni, le planimetrie catastali degli immobili A)-B)-C)-D)-E)-F)-G)-H) (All. 4/1-10) e le visure catastali con i beni evidenziati (All. 5/1-9).

COMUNE DI SAN GIUSTINO (PG)

I) C.F. Foglio 72, p.Ila 719 sub. 12,

PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE ALBERGO

Cat. D/2, Rendita € 3.366,47, Piani 1S, T, 1°, 2° - albergo – loc. Selci Lama – Via Palmiro Togliatti – San Giustino (PG).

I confini sono con: Corte Comune, proprietà [REDACTED] proprietà [REDACTED], salvo altri.

J) C.F. Foglio 72, p.Ila 615 sub. 5,

ENTE URBANO – BENE COMUNE NON CENSIBILE- CORTE

Partita Speciale A, corte comune – loc. Selci Lama – Via Palmiro Togliatti – San Giustino (PG).

I confini sono con: Via XXV Aprile, Corte Comune, proprietà [REDACTED], salvo altri.

I beni immobili sopra descritti I)-J) (specifica che il J) solo in quota) sono attualmente intestati a:

- L'ESECUTATO [REDACTED] [REDACTED],
[REDACTED], per 5/24 dei diritti di proprietà;
- L'ESECUTATO [REDACTED] [REDACTED],

il ° per 14/24 dei diritti di proprietà;

- **L'ESECUTATO** [REDACTED],

per 5/24 dei diritti di proprietà;

Si allegano la Vax catastale, l'elaborato planimetrico, l'elenco subalterni, le planimetrie catastali degli immobili I)-J) (All. 6/1-7) e le visure catastali con i beni evidenziati (All. 7/1-3).

Si specifica, come risulta anche dalla Relazione Notarile, che l'immobile oggetto di pignoramento già censito al **C.F. del Comune di San giustino al Fg n° 72 p.Ila 531 sub 12 non esiste più**, lo stesso infatti è stato regolarmente frazionato il 12/02/2013, dando origine alle U.I. censite al C.F. del Comune di San giustino al Fg n° 72 p.Ile 531 sub 13 e sub 14, che sono state oggetto di **annotazione per restrizione dei beni del notaio fanfani Rep n° 39263 del 23/06/2016, Registrato a Perugia il 24/06/2016 al n° 14060**.

Si evidenzia quindi che come risulta da Ispezione Ipotecaria le U.I. censite al C.F. del Comune di San giustino al Fg n° 72 p.Ile 531 sub 13 e 14 risultano libere e non colpite dal Pignoramento (All. 8/1-14).

* * * * *

2) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 2)

2.1) ELENCAZIONE E DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI

Unità Immobiliari A)-B)-C)-D)-E)-F)-G)-H) Le unità immobiliari oggetto di pignoramento ubicate in Via della stazione n° 12, loc. Selci Lama, San Giustino (PG) sono situate all'interno dell'abitato di Lama nella zona Residenziale posta a ridosso del piccolo Centro Storico,

con i servizi principali nelle immediate vicinanze.

Le Unità Immobiliari sono inserite all'interno di un edificio di più ampia estensione di tipo a schiera con gli edifici confinanti posti in aderenza ed ubicato tra via della Stazione e Via Nuova,

Il fabbricato edificato ante 1967 e destinato originariamente a deposito/granaio, è stato recentemente ristrutturato ed è attualmente costituito da unità immobiliari a destinazione commerciale e residenziale-ricettivo.

Gli accessi alle Unità Immobiliari oggetto di Esecuzione sono posti lungo il marciapiede in via della Stazione.

La strada più semplice per accedere a via della stazione dalla Super Strada SS3Bis, è quella di passare attraverso l'adiacente Zona Industriale Artigianale tramite via C. Treves e successivamente percorrere Via Europa.

Il fabbricato con struttura portante in muratura e costituito da solaio intermedio tra terra e primo con struttura in acciaio e soletta in CIs, da soppalchi in acciaio e legno negli alloggi e da copertura con tetto inclinato a capanna con timpani in muratura (verso via Della Stazione) e padiglione (verso via Nuova), la cui struttura è costituita da capriate in legno, con travi trasversali, travetti e tavolato in legno, materiale isolante e rivestimento in tegole.

L'edificio si presenta in buone condizioni a causa della recente ristrutturazione ed è costituito complessivamente da: n° 3 Unità Immobiliari al Piano Terra destinate a negozio, studio ed abitazione, oltre all'ingresso/reception con un deposito (comuni alle U.I.

residenziali del P.1°) e una scala di accesso alle n° 6 U.I. del Piano Primo destinate ad alloggi residenziali-ricettivi, serviti anche da un lungo corridoio; il fabbricato è stato ristrutturato a partire dal 2005 e terminato nel 2010.

Le facciate del palazzo sono in parte intonacate e tinteggiate ed in parte con muratura mista a facciavista.

(Foto n° 100-101-102-103).

L'immobile, è dotato impianti di riscaldamento e condizionamento autonomi.

Il fabbricato è accessibile autonomamente e separatamente per ciascuna tipologia di proprietà, lo stesso si sviluppa su un piano terra ed un piano primo; le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono ubicate: la A)-B)-C)-D)-E)-F) al Piano Primo ed accessibili dall'ingresso del Residence, tramite un portoncino in alluminio e vetro, salendo le scale e percorrendo il corridoio comuni (Foto n° 104-105-106-107); la G) al Piano Terra accessibile dall'ingresso esclusivo, tramite un portoncino in alluminio e vetro (Foto n° 108-109), la H) (bene comune) posto ai Piani Terra e Primo e sono di seguito descritte.

A) L'Unità Immobiliare con destinazione Residenziale (**part. 113 sub 5**) è posta al Piano primo, ed è accessibile tramite un portoncino blindato uguale per tutti gli appartamenti del residence (Foto n° 110).

L'appartamento è costituito da: un monolocale con angolo cottura ed un bagno senza finestra, con w.c., bidet, lavabo e doccia.

Per quanto riguarda le finiture, tutto l'appartamento è pavimentato in

laminato tipo legno, il bagno è rivestito fino a ml 2,15 con piastrelle 20x20 beige, l'angolo cottura è dotato di una piccola porzione di rivestimento che copre la parete da ml 0,80 a ml 1,60 con piastrelle 20x20 di colore bianco; le pareti sono finte in legno e dotate di zoccolino battiscopa in legno.

Le finestre con doppio vetro sono in alluminio di colore marrone, come le persiane, la porta interna è in legno tamburato, l'altezza utile interna va da hmin= 3,20 ml ad hmax= 5,00. (Foto n° 111-112)

L'appartamento è dotato degli impianti: elettrico con salvavita, citofonico, telefonico, TV, idrosanitario, caldaia autonoma a metano con termostato ambiente per il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria ed è climatizzato autonomamente con a split a muro e pompa di calore esterna (Foto n° 113-114).

Gli impianti sono funzionanti ed a norma di legge e dotati delle conformità, così come risulta dal Certificato di Agibilità n° 35 del 16/06/2008 (All. 9/1-2).

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

B) L'Unità Immobiliare con destinazione Residenziale (**part. 113 sub 6**) è posta al Piano primo, ed è accessibile tramite un portoncino blindato uguale per tutti gli appartamenti del residence.

L'appartamento è costituito da: un soggiorno con angolo cottura, un bagno senza finestra, con w.c., bidet, lavabo e doccia ed una camera aperta sopra il soppalco raggiungibile tramite una scala in ferro e legno.

Per quanto riguarda le finiture, tutto l'appartamento è pavimentato in

laminato tipo legno, il bagno è rivestito fino a tutta altezza con piastrelle 20x20 beige, l'angolo cottura è dotato di una piccola porzione di rivestimento che copre la parete da ml 0,80 a ml 1,60 con piastrelle 20x20 di colore bianco; le pareti sono tinteggiate e dotate di zoccolino battiscopa in legno.

La finestra con doppio vetro è in alluminio di colore marrone, come la persiana, la porta interna è in legno tamburato, l'altezza utile interna globale va da hmin= 3,20 ml ad hmax= 5,00 ml, nello specifico la porzione sotto il soppalco è di h= 2,20 ml, la massima sopra il soppalco è di h= 2,65 ml ed . (Foto n° 115-116-117-118-119-120)

L'appartamento è dotato degli impianti: elettrico con salvavita, citofonico, telefonico, TV, idrosanitario, caldaia autonoma a metano con termostato ambiente per il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria ed è climatizzato autonomamente con a split a muro e pompa di calore esterna (Foto n° 121).

Gli impianti sono funzionanti ed a norma di legge e dotati delle conformità, così come risulta dal Certificato di Agibilità n° 35 del 16/06/2008 (All. 9/1-2).

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

C) L'Unità Immobiliare con destinazione Residenziale (**part. 113 sub 7**) speculare all'immobile B, è posta al Piano primo, ed è accessibile tramite un portoncino blindato uguale per tutti gli appartamenti del residence.

L'appartamento è costituito da: un soggiorno con angolo cottura, un bagno senza finestra, con w.c., bidet, lavabo e doccia ed una camera

aperta sopra il soppalco raggiungibile tramite una scala in ferro e legno.

Per quanto riguarda le finiture, tutto l'appartamento è pavimentato in laminato tipo legno, il bagno è rivestito fino a tutta altezza con piastrelle 20x20 beige, l'angolo cottura è dotato di una piccola porzione di rivestimento che copre la parete da ml 0,80 a ml 1,60 con piastrelle 20x20 di colore bianco; le pareti sono tinteggiate e dotate di zoccolino battiscopa in legno.

La finestra con doppio vetro è in alluminio di colore marrone, come la persiana, la porta interna è in legno tamburato, l'altezza utile interna globale va da $h_{min} = 3,20$ ml ad $h_{max} = 5,00$ ml, nello specifico la porzione sotto il soppalco è di $h = 2,20$ ml, la massima sopra il soppalco è di $h = 2,65$ ml ed . (Foto n° 122-123-124)

L'appartamento è dotato degli impianti: elettrico con salvavita, citofonico, telefonico, TV, idrosanitario, caldaia autonoma a metano con termostato ambiente per il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria ed è climatizzato autonomamente con a split a muro e pompa di calore esterna (Foto n° 122-124-125).

Gli impianti sono funzionanti ed a norma di legge e dotati delle conformità, così come risulta dal Certificato di Agibilità n° 35 del 16/06/2008 (All. 9/1-2).

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

D) L'Unità Immobiliare con destinazione Residenziale (**part. 113 sub 8**), è posta al Piano primo, ed è accessibile tramite un portoncino blindato uguale per tutti gli appartamenti del residence.

L'appartamento è costituito da: un soggiorno con angolo cottura, un bagno senza finestra, con w.c., bidet, lavabo e doccia ed una camera aperta sopra il soppalco raggiungibile tramite una scala in ferro e legno.

Per quanto riguarda le finiture, tutto l'appartamento è pavimentato in laminato tipo legno, il bagno è rivestito fino a tutta altezza con piastrelle 20x20 beige, l'angolo cottura è dotato di una piccola porzione di rivestimento che copre la parete da ml 0,80 a ml 1,60 con piastrelle 20x20 di colore bianco; le pareti sono tinteggiate e dotate di zoccolino battiscopa in legno.

La finestra con doppio vetro è in alluminio di colore marrone, come la persiana, la porta interna è in legno tamburato, l'altezza utile interna globale va da $h_{min} = 3,20$ ml ad $h_{max} = 5,00$ ml, nello specifico la porzione sotto il soppalco è di $h = 2,20$ ml, la massima sopra il soppalco è di $h = 2,65$ ml ed . (Foto n° 126-127-128)

L'appartamento è dotato degli impianti: elettrico con salvavita, citofonico, telefonico, TV, idrosanitario, caldaia autonoma a metano con termostato ambiente per il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria ed è climatizzato autonomamente con a split a muro e pompa di calore esterna (Foto n° 126-128-129-130-131).

Gli impianti sono funzionanti ed a norma di legge e dotati delle conformità, così come risulta dal Certificato di Agibilità n° 35 del 16/06/2008 (All. 9/1-2).

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

E) L'Unità Immobiliare con destinazione Residenziale (part. 113 sub

9) speculare all'immobile D, è posta al Piano primo, ed è accessibile tramite un portoncino blindato uguale per tutti gli appartamenti del residence.

L'appartamento è costituito da: un soggiorno con angolo cottura, un bagno senza finestra, con w.c., bidet, lavabo e doccia ed una camera aperta sopra il soppalco raggiungibile tramite una scala in ferro e legno.

Per quanto riguarda le finiture, tutto l'appartamento è pavimentato in laminato tipo legno, il bagno è rivestito fino a tutta altezza con piastrelle 20x20 beige, l'angolo cottura è dotato di una piccola porzione di rivestimento che copre la parete da ml 0,80 a ml 1,60 con piastrelle 20x20 di colore bianco; le pareti sono tinteggiate e dotate di zoccolino battiscopa in legno.

La finestra con doppio vetro è in alluminio di colore marrone, come la persiana, la porta interna è in legno tamburato, l'altezza utile interna globale va da $h_{min}= 3,20$ ml ad $h_{max}= 5,00$ ml, nello specifico la porzione sotto il soppalco è di $h= 2,20$ ml, la massima sopra il soppalco è di $h= 2,65$ ml ed . (Foto n° 132-133-134-135)

L'appartamento è dotato degli impianti: elettrico con salvavita, citofonico, telefonico, TV, idrosanitario, caldaia autonoma a metano con termostato ambiente per il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria ed è climatizzato autonomamente con a split a muro e pompa di calore esterna (Foto n° 136-137-138-139).

Gli impianti sono funzionanti ed a norma di legge e dotati delle conformità, così come risulta dal Certificato di Agibilità n° 35 del

16/06/2008 (All. 9/1-2).

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

F) L'Unità Immobiliare con destinazione Residenziale (**part. 113 sub 10**) è posta al Piano primo, ed è accessibile tramite un portoncino blindato uguale per tutti gli appartamenti del residence.

L'appartamento è costituito da: un soggiorno con angolo cottura, una camera ed un bagno con finestra, w.c., bidet, lavabo e doccia.

Per quanto riguarda le finiture, tutto l'appartamento è pavimentato in laminato tipo legno, il bagno è rivestito fino a ml 2,15 con piastrelle 20x20 beige, l'angolo cottura è dotato di una piccola porzione di rivestimento che copre la parete da ml 0,80 a ml 1,60 con piastrelle 20x20 di colore bianco; le pareti sono tinteggiate e dotate di zoccolino battiscopa in legno.

Le finestre con doppio vetro sono in alluminio di colore marrone, come le persiane, la porta interna è in legno tamburato, l'altezza utile interna va da hmin= 3,20 ml ad hmax= 5,00. (Foto n° 140-141-142-143)

L'appartamento è dotato degli impianti: elettrico con salvavita, citofonico, telefonico, TV, idrosanitario, caldaia autonoma a metano con termostato ambiente per il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria ed è climatizzato autonomamente con a split a muro e pompa di calore esterna (Foto n° 144-145-146).

Gli impianti sono funzionanti ed a norma di legge e dotati delle conformità, così come risulta dal Certificato di Agibilità n° 35 del **16/06/2008** (All. 9/1-2).

G) L'Unità Immobiliare con destinazione Studio ed adibita a centro

estetico (**part. 113 sub 12**) posta al Piano terra, è accessibile direttamente dal marciapiede esterno posto lungo via della Stazione tramite l'ingresso esclusivo dotato di un portoncino in alluminio e vetro (Foto n° 108-109).

Il centro estetico è costituito da: un ingresso-reception, un articolato disimpegno di collegamento tra i vari locali, un ufficio, n° 4 cabine di lavoro, un solarium, un ripostiglio, un antibagno e n° 2 bagni con w.c. e lavabo (di cui uno con finestra).

A parte le murature portanti si evidenzia che tutte le pareti divisorie interne sono state realizzate in cartongesso.

Per quanto riguarda le finiture, tutto il centro estetico è pavimentato in laminato tipo legno scuro, a parte i n° 2 bagni e l'antibagno che sono pavimentati con piastrelle monocottura 20x20 di colore beige; le stesse piastrelle sono state utilizzate anche per il rivestimento alto 2,25 ml delle pareti dell'antibagno e dei due bagni; le pareti sono tinteggiate e dotate di un piccolo zoccolino battiscopa in legno.

L'unica finestra presente in un bagno è in alluminio di colore marrone con doppio vetro, le porte sono in legno tamburato di colore bianco, in parte a scigno ed in parte battenti, l'altezza utile interna è h= 3,00 ml. (Foto n° 147-148-149-150-151-152-153-154-155-156-157-158-159)

Il Centro è dotato degli impianti: elettrico con salvavita, citofonico, telefonico, TV, idrosanitario, caldaia autonoma a metano con termostato ambiente per il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria ed è climatizzato e dotato di impianto di ricircolo aria Aermec (Foto n° 160-161-162-163-164-165).

Gli impianti sono funzionanti ed a norma di legge e dotati delle conformità, così come risulta dal Certificato di Agibilità n° 13 del 28/10/2010 (All. 10/1-2).

H) L'Unità Immobiliare con destinazione Bene Comune non Censibile (part. 113 sub 4), comune solo alle residenze del piano primo (Immobili A)-B)-C)-D)-E)-F)) e quindi parte integrante delle stesse, è distribuito ai piani Terra e Primo ed è accessibile direttamente dal marciapiede posto lunga via della stazione come precedentemente descritto.

Il Bene Comune non Censibile è costituito dall'Ingresso, un ripostiglio/sottoscala, la scala ed il corridoio di accesso alle suddette residenze.

Per quanto riguarda le finiture: l'ingresso e le scale sono pavimentati in travertino, il ripostiglio in piastrelle monocottura di colore beige ed il corridoio in laminato tipo legno; le pareti sono tinteggiate e dotate di uno zoccolino battiscopa in travertino al piano terra ed in legno al piano primo.

Le due finestre presenti sulla scala sono in alluminio di colore marrone con doppio vetro, la porta del ripostiglio è in legno tamburato l'altezza utile interna è di h= 3,00 ml al piano terra (Foto n° 104-105-106-107-166-167).

Il BCNC è dotato del solo impianto elettrico dotato delle conformità, così come risulta in quanto accessorio dal Certificato di Agibilità n° 35 del 16/06/2008 (All. 9/1-2).

Unità Immobiliari I)-J) Le unità immobiliari oggetto di pignoramento ubicate in Via Palmiro Togliatti Snc, loc. Selci Lama, San Giustino (PG) sono situate all'interno dell'abitato di Lama nella zona Residenziale posta a ridosso del piccolo Centro Storico, con i servizi principali nelle immediate vicinanze.

Le Unità Immobiliari sono inserite all'interno di un edificio di più ampia estensione isolato ed ubicato in via Palmiro Togliatti.

Il fabbricato edificato nei primi anni 90 è destinato ad attività commerciali e turistico ricettive ed circondato dalla corte esterna in parte condominiale ed in parte esclusiva.

Gli accessi alle Unità Immobiliari oggetto di Esecuzione sono posti lungo via Palmiro Togliatti.

La strada più semplice per accedere a via Palmiro Togliatti dalla Super Strada SS3Bis, è quella di passare attraverso l'adiacente Zona Industriale Artigianale tramite via C. Treves e successivamente percorrere Via Europa e Via della Stazione.

Il fabbricato è stato realizzato con struttura in cemento armato e tamponature in laterizio intonacato e tinteggiato, solai in laterocemento e copertura con tetto inclinato in laterocemento posto su più livelli in parte a due falde a capanna ed in parte a padiglione, rivestito in tegole tipo portoghese.

L'edificio esternamente si presenta in normali condizioni ed è costituito complessivamente da: n° 2 autorimesse, n° 1 magazzino e parte dell'albergo al piano interrato, corti comuni ed esclusive, n° 2 negozi ed ingresso dell'albergo al Piano Terra ed Unità Immobiliare

destinata ad albergo ai Piani Primo e secondo. (Foto n° 168-169-170-171)

L'immobile, è dotato impianti di riscaldamento e condizionamento autonomi.

Il fabbricato è accessibile autonomamente e separatamente per ciascuna tipologia di proprietà, lo stesso si sviluppa sui piani Interrato, Terra, Primo e Secondo; le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono ubicate: la **I)** destinata ad Albergo, si sviluppa su tutti i piani Interrato, Terra, Primo e Secondo; la **J)** (Corte esterna, Bene Comune non Censibile) si trova al Piano Terra; le stesse sono di seguito descritte.

I) L'Unità Immobiliare con destinazione Albergo, (**part. 719 sub 12**) posta ai piani Interrato, Terra, Primo e Secondo, è accessibile direttamente da Via P Togliatti tramite l'ingresso esclusivo dotato di un portoncino in alluminio e vetro (Foto n° 172-173).

I piani sono collegati da una scala interna a chiocciola rivestita in granito fino al piano primo e da una scala interna di forma regolare dal piano primo al secondo (Foto n° 174-175).

La corte esterna Accessibile esclusivamente dal bene J) non è altro che il tetto di un garage di altra proprietà, la stessa è pavimentata con piastrelle di cemento spazzolato e sormontata da due piccole costruzioni prefabbricate non autorizzate (una in legno ed una in metallo) utilizzate come deposito materiale (Foto n° 176-177).

L'albergo è costituito da: al piano Interrato (in pessime condizioni), n° 2 camere con bagni (senza finestra e con areatore, lavabo, w.c. bidet

e doccia) ed angoli cottura (Foto n° 178-179-180-181-182), il tutto risulta abusivo e non autorizzato ed inoltre tramite la demolizione di una tramezzatura, la porzione di pertinenza dell'albergo è stata unita abusivamente al garage adiacente adibito a soggiorno (Foto n° 183); al piano Terra, corte esclusiva posteriore ed Ingresso; al piano Primo (in normali condizioni), reception, bar/sala colazioni dotata di balcone (Foto n° 184-185-186), n° 2 camere con bagni (con finestra, lavabo, w.c. bidet e doccia) ed angolo cottura (Foto n° 187-188-189-190), n° 1 appartamento con cucina/pranzo con bagno (con finestra, lavabo, w.c. e doccia), due camere di cui una con balcone e dotate di bagni (con lavabo, w.c. bidet e doccia e di cui uno con finestra ed uno senza) (Foto n° 191-192-193-194-195-196-197). Si specifica che parte della camera e tutto il terrazzo di cui alle Foto n° 195-197, ricadono e costituiscono un'altra Unità Immobiliare (615 sub 6) che inspiegabilmente non è gravata da ipoteca e quindi da successivo pignoramento e che non è graffata alla 719 sub 12 oggetto di Esecuzione; al piano Secondo mansardato (in normali condizioni), un disimpegno, n° 2 camere di cui una con una terrazza e dotate di bagni (con lavabo, w.c. e doccia e di cui uno con finestra ed uno senza), n° 1 bagno di servizio (con lavabo, orinatoio, doccia e finestra) e n° 1 magazzino (Foto n° 198-199-200-201-202-203-204).

Si evidenzia che tutte le pareti divisorie interne sono state realizzate in muratura.

Per quanto riguarda le finiture, tutto l'albergo è pavimentato in piastelle monocottura di colore grigio chiaro al piano interrato e grigio

scuro tipo granigliato ai piani primo e secondo, i terrazzi dotati di parapetti in muratura intonacati e tinteggiati, la pavimentazione è costituita da piastrelle rosse in clinker, con zoccolino battiscopa e corrimano dei parapetti dello stesso materiale.

I n° 2 bagni al piano interrato sono rivestiti con piastrelle monocottura di colore grigio, i bagni ai piani Primo e Secondo sono rivestiti con piastrelle monocottura di colore bianco; le pareti sono tinteggiate e dotate di uno zoccolino battiscopa in monocottura.

Le finestre sono in alluminio di colore bianco con doppio vetro ed avvolgibili in plastica, le porte interne sono in legno tamburato, le altezze utili interne sono: $h = 2,50$ ml i locali e $h = 2,25$ ml i bagni al Piano Interrato; $h = 2,70$ ml i locali al Piano Primo; altezza variabile da $h_{min} = 2,00$ ml ad $h_{max} = 3,60$ i locali mansardati al Piano Secondo.

L'albergo è dotato degli impianti: elettrico con salvavita, citofonico, telefonico, TV, idrosanitario (Foto n° 204-205-206).

Per quanto riguarda il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria dell'albergo, si specifica che lo stesso pur essendo dotato di termosifoni in alluminio, ventilconvettore nella sala colazioni e termostati ambiente di regolazione (Foto n° 207-208-209), è privo della caldaia, in quanto la stessa è ubicata in locali di altra proprietà non oggetto di Esecuzione e non soggetti a servitù e/o comunione.

Gli impianti seppur datati sono funzionanti ed a norma di legge e dotati delle conformità, come risulta dal Certificato di Agibilità n° **39 del 25/11/1992 e dall'Attestato rilasciato dal sindaco il 14/12/1992** (All. 11/1-3).

J) L'Unità Immobiliare con destinazione Corte Bene Comune non Censibile (**part. 615 sub 5**), è in quota anche ad altre Unità Immobiliari dell'Edificio, la stessa è pavimentata con tappeti di erba sintetica, recintata da una recinzione in ferro ed accessibile direttamente dalla strada (Foto n° 171-210-211).

* * * * *

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 72, p.IIa 113 sub. 5,

PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE ABITAZIONE

Cat. A/3, Classe 3, Cons. 1,5 vani, Rendita € 116,20, Piano 1° - abitazione civile di tipo economico – loc. Selci Lama – (Erroneamente indicato in Via Roma n° 12) Via della Stazione – San Giustino (PG).

B) C.F. Foglio 72, p.IIa 113 sub. 6,

PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE ABITAZIONE

Cat. A/3, Classe 3, Cons. 2,5 vani, Rendita € 193,67, Piani 1° e 2° - abitazione civile di tipo economico – loc. Selci Lama – (Erroneamente indicato in Via Roma n° 12) Via della Stazione – San Giustino (PG).

C) C.F. Foglio 72, p.IIa 113 sub. 7,

PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE ABITAZIONE

Cat. A/3, Classe 3, Cons. 2,5 vani, Rendita € 193,67, Piani 1° e 2° - abitazione civile di tipo economico – loc. Selci Lama – (Erroneamente indicato in Via Roma n° 12) Via della Stazione – San Giustino (PG).

D) C.F. Foglio 72, p.IIa 113 sub. 8,

PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE ABITAZIONE

Cat. A/3, Classe 3, Cons. 2,5 vani, Rendita € 193,67, Piani 1° e 2° - abitazione civile di tipo economico – loc. Selci Lama – (Erroneamente indicato in Via Roma n° 12) Via della Stazione – San Giustino (PG).

E) C.F. Foglio 72, p.IIa 113 sub. 9,

PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE ABITAZIONE

Cat. A/3, Classe 3, Cons. 2,5 vani, Rendita € 193,67, Piani 1° e 2° - abitazione civile di tipo economico – loc. Selci Lama – (Erroneamente indicato in Via Roma n° 12) Via della Stazione – San Giustino (PG).

F) C.F. Foglio 72, p.IIa 113 sub. 10,

PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE ABITAZIONE

Cat. A/3, Classe 3, Cons. 2,5 vani, Rendita € 193,67, Piano 1° - abitazione civile di tipo economico – loc. Selci Lama – (Erroneamente indicato in Via Roma n° 12) Via della Stazione – San Giustino (PG).

G) C.F. Foglio 72, p.IIa 113 sub. 12,

PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE UFFICIO

Cat. A/10, Classe U, Cons. 7,5 vani, Rendita € 1.762,41, Piano T. - Ufficio (Centro Estetico) – loc. Selci Lama – (Erroneamente indicato in Via Roma n° 12) Via della Stazione – San Giustino (PG).

H) C.F. Foglio 72, p.IIa 113 sub. 4,

*PORZIONE DI FABBRICATO BENE COMUNE NON CENSIBILE –
INGRESSO, SCALE e DISIMPEGNI*

Partita Speciale A, Piani T. e 1° - Bene Comune Non Censibile (Ingresso, Scale e e Disimpegni) – loc. Selci Lama – (Erroneamente

indicato in Via Roma) Via della Stazione – San Giustino (PG).

I beni immobili sopra descritti A)-B)-C)-D)-E)-F)-G)-H) sono attualmente intestati a:

- **L'ESECUTATA**, [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], con sede in [redacted], per 1/1 dei diritti della proprietà.

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

Atto di compravendita redatto dal Notaio Caiazza Alfredo di Perugia (PG) in data 30/10/2002, Repertorio n° 25649, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 06/11/2002 ai n.ri 28020/18896, a favore di [redacted] [redacted] [redacted], C.F. [redacted], con sede in San Giustino (PG), contro

[redacted] per la quota complessiva di 1/1 della piena proprietà.

I) C.F. Foglio 72, p.IIa 719 sub. 12,

PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE ALBERGO

Cat. D/2, Rendita € 3.366,47, Piani 1S, T, 1°, 2° - albergo – loc. Selci Lama – Via Palmiro Togliatti – San Giustino (PG).

J) C.F. Foglio 72, p.IIa 615 sub. 5,

ENTE URBANO – BENE COMUNE NON CENSIBILE- CORTE

Partita Speciale A, corte comune – loc. Selci Lama – Via Palmiro Togliatti – San Giustino (PG).

I beni immobili sopra descritti I)-J) (specifica che il J) solo in quota) sono attualmente intestati a:

- L'ESECUTATO [REDACTED] [REDACTED], nato a [REDACTED] [REDACTED], per 5/24 dei diritti di proprietà;
- L'ESECUTATO [REDACTED] [REDACTED], per 14/24 dei diritti di proprietà;
- L'ESECUTATO [REDACTED] [REDACTED], per 5/24 dei diritti di proprietà;

Il titolo di proprietà è stato ottenuto a seguito dei seguenti atti:

In parte a [REDACTED] [REDACTED] per 5/24 e [REDACTED] [REDACTED] per 5/24 in forza di Denuncia di Successione devoluta per legge per morte della Sig.ra [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] e deceduta il [REDACTED] Denuncia n° 530 vol. 9990 presentata Uff. Reg. Città di Castello in data 04/10/2012, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 25/01/2013 ai n° 2067/1602 di Formalità.

In parte a [REDACTED] [REDACTED] per 14/24

In forza Atto di compravendita redatto dal Notaio Pesole Alberto di Città di Castello (PG) in data 30/08/1982, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 17/09/1982 ai n.ri 15508/11113, a favore di [REDACTED] [REDACTED] unitamente a [REDACTED] [REDACTED] (20/24 della totale proprietà di cui 10/24 per l'esecutato) contro [REDACTED] [REDACTED]

In forza di Denuncia di Successione unitamente (24/24 della totale proprietà di cui 4/24 per l'esecutato) a [REDACTED], [REDACTED]

e [REDACTED] devoluta per legge per morte del Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] e deceduto il [REDACTED] Denuncia n° 54 vol. 258, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 10/05/1980 ai n° 9744/7055 di Formalità;

In forza di Rinunzia ad Azione di Riduzione Notaio Fanfani Marco di Città di Castello (PG) in data 17/02/2012, a Favore di [REDACTED], trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 27/02/2012 ai n.ri 5065/3820 di Formalità.

* * * * *

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 72, p.IIa 113 sub. 5,**
PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE ABITAZIONE
- B) C.F. Foglio 72, p.IIa 113 sub. 6,**
PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE ABITAZIONE
- C) C.F. Foglio 72, p.IIa 113 sub. 7,**

PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE ABITAZIONE

D) C.F. Foglio 72, p.IIa 113 sub. 8,

PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE ABITAZIONE

E) C.F. Foglio 72, p.IIa 113 sub. 9,

PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE ABITAZIONE

F) C.F. Foglio 72, p.IIa 113 sub. 10,

PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE ABITAZIONE

G) C.F. Foglio 72, p.IIa 113 sub. 12,

*PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE UFFICIO
(CENTRO ESTETICO)*

H) C.F. Foglio 72, p.IIa 113 sub. 4,

*PORZIONE DI FABBRICATO BENE COMUNE NON
CENSIBILE – INGRESSO, SCALE e DISIMPEGNI*

Sono Occupati ed in POSSESSO:

Immobili A)-B)-C)-D)-E)-F)-H)

Al momento del sopralluogo gli immobili A)-B)-C)-D)-E)-F)-H) sono risultati Occupati da Avventori che avevano affittato temporaneamente gli alloggi ad uso casa-vacanze come previsto dall'Autorizzazione rilasciata dal Comune di San Giustino n° 3/2010 rilasciata in data 08/01/2010 gli stessi sono comunque in possesso di:

Il **██████████** / **██████████** **██████████**, C.F. **██████████**, con sede in **██████████** per 1/1 dei diritti della proprietà.

Immobile G)

Al momento del sopralluogo l'immobile G) oggetto di valutazione è risultato Occupato ed in possesso di:

con sede in
-----, P.Iva ----- rappresentata
legalmente da [REDACTED] [REDACTED] nata
residente ----- come risulta da
comodato d'uso gratuito non registrato (All. 12/1-2).

Al momento del sopralluogo gli immobili oggetto di valutazione:

I) C.F. Foglio 72, p.IIa 719 sub. 12,

PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE ALBERGO

J) C.F. Foglio 72, p.IIa 615 sub. 5,

ENTE URBANO – BENE COMUNE NON CENSIBILE- CORTE

Sono LIBERI ed in POSSESSO (Imm J) solo in quota) di:

L'ESECUTATO [REDACTED] [REDACTED], nato
-----, per 5/24 dei diritti di proprietà;

L'ESECUTATO [REDACTED] [REDACTED], nato
-----, per 14/24 dei diritti di proprietà;

L'ESECUTATO [REDACTED] [REDACTED], nato
-----, per 5/24 dei diritti di proprietà;

* * * * *

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 San Giustino (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 23/02/2022 (All. 13/1-17).

TRASCRIZIONI CANCELLATE DALLA PROCEDURA O NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Unità Immobiliari A) B) C) D) E) F) G) H) I) J)

- Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili rep. n° 216 del 15/01/2020, Trascritto ai n.ri 5747/4084 il 05/03/2020, a favore di S.p.a. contro [REDACTED] di [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED].

TRASCRIZIONI RIMANENTI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- NESSUNA

ISCRIZIONI CANCELLATE DALLA PROCEDURA O NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Unità Immobiliari A) B) C) D) E) F) G) H) I) J)

- Ipoteca volontaria Iscritta ai n.ri 31335/8472 del 24/09/2007 per l'importo di € 1.200.000,00 – Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario per un finanziamento di € 600.000,00, del 19/09/2007 Notaio Fanfani Marco di Città di Castello rep. n° 24468 a favore di _____, contro _____ di _____, _____, _____ e _____, datori di ipoteca.
- Annotazione nn. 18005/2709 del 01/07/2009 RESTRIZIONE DI BENI del 22/04/2009, Notaio Fanfani Marco di Città di Castello, rep n° 27977, Viene cancellata dalla suddetta formalità la part.IIa n° 113 sub 3.
- Annotazione nn. 15441/2056 del 19/01/2022 RESTRIZIONE DI BENI del 23/06/2016, Notaio Fanfani Marco di Città di Castello, rep n° 39263, Vengono cancellate dalla suddetta formalità le part.IIe n° 531 sub 9, 10, 13 (ex 12), 14 (ex 12), 1, 4, 7.

Unità Immobiliari I) J)

- Ipoteca Giudiziale Iscritta ai n.ri 1409/132 del 19/01/2022 per l'importo di € 9.000,00, Giudice di Pace di Città di Castello – Derivante da Decreto ingiuntivo, a favore di _____, contro _____.

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) C) D) E) F) G) H) I) J)

- Nel complesso immobiliare di cui fanno parte gli immobili oggetto della presente Esecuzione Immobiliare NON esiste il condominio.

Al momento non risultano esserci spese di gestione e non sono previste spese di gestione straordinarie relative ai fabbricati oggetto di Esecuzione.

* * * * *

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 San Giustino (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)-C)-D)-E)-F)-G)-H)

Attuale Proprietario

> [REDACTED], C.F. [REDACTED],

con sede in San Giustino (PG), per 1/1 dei diritti della

proprietà.

in base a:

- Atto di compravendita redatto dal Notaio Caiazza Alfredo di Perugia (PG) in data 30/10/2002, Repertorio n° 25649, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 06/11/2002 ai n.ri 28020/18896, a favore di LA [REDACTED] S.a.s. di [REDACTED] [REDACTED], C.F. [REDACTED], con sede in San Giustino (PG), contro [REDACTED] nato a [REDACTED] e [REDACTED] Nato a [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la quota complessiva di 1/1 della piena proprietà.

Antecedentemente al 30/10/2002 i precedenti proprietari erano

- > [REDACTED] quota dei diritti 1/2 di proprietà;
- > [REDACTED] per la sua quota dei diritti 1/2 di proprietà;

in base a:

- Successione per morte di [REDACTED] C.F. [REDACTED], deceduta IL [REDACTED], giusta dichiarazione di Successione registrata il 13/04/1999 al n° 47 vol n° 18197 non trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia, con successiva accettazione di eredità trascritta il 06/11/2002 ai nn 28021/18897.

Antecedentemente al 22/09/1998 i precedenti proprietari erano

> _____ per la sua
di 1/1 quota dei diritti della piena proprietà

Unità Immobiliari -I)-J)

Attuali Proprietari

- > _____, C.F. _____, per 5/24
dei diritti di proprietà;
- > _____, C.F. _____, per 14/24
dei diritti di proprietà;
- > _____, C.F. _____ per
5/24 dei diritti di proprietà;

in base a:

**In parte a _____ per 5/24 e _____
per 5/24**

- Denuncia di Successione devoluta per legge per morte della
Sig.ra _____ nata a _____
C.F. _____ e deceduta il _____
Denuncia n° 530 vol. 9990 presentata Uff. Reg. Città di
Castello in data 04/10/2012, trascritta presso la Conservatoria
dei Registri Immobiliari di Perugia in data 25/01/2013 ai n°
2067/1602 di Formalità e successiva Accettazione dell'Eredità
Notaio Fanfani Marco di Città di Castello rep 32915 trascritta il
27/09/2012 ai nn 5064/3819 di formalità.

In parte a _____ per 14/24

- Atto di compravendita redatto dal Notaio Pesole Alberto di Città

di Castello (PG) in data 30/08/1982, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 17/09/1982 ai n.ri 15508/11113, a favore di [REDACTED] [REDACTED] unitamente a [REDACTED] [REDACTED] (20/24 della totale proprietà di cui 10/24 per l'esecutato) contro [REDACTED] nata a

[REDACTED] nata a

[REDACTED] nata a

[REDACTED]

[REDACTED]

- Denuncia di Successione unitamente (24/24 della totale proprietà di cui 4/24 per l'esecutato) a [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED]

e devoluta per legge per morte del Sig.

[REDACTED] [REDACTED] nato a

deceduto il [REDACTED], Denuncia n° 54 vol. 258, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 10/05/1980 ai n° 9744/7055 di Formalità;

- Rinunzia ad Azione di Riduzione Notaio Fanfani Marco di Città di Castello (PG) in data 17/02/2012, a Favore di [REDACTED] [REDACTED], trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 27/02/2012 ai n.ri 5065/3820 di Formalità.

Antecedentemente al 07/10/2011 i precedenti proprietari erano

> [REDACTED] [REDACTED] CF [REDACTED]

per la sua quota dei diritti di 5/6 in comproprietà con [REDACTED] [REDACTED].

Antecedentemente al 30/08/1982 i precedenti proprietari erano

- > [REDACTED] nata a [REDACTED]
 - > [REDACTED] nata a [REDACTED]
 - > [REDACTED] nata a [REDACTED]
 - > [REDACTED] nata a [REDACTED]
 - > [REDACTED] nato a [REDACTED]
- per la loro quota di 1/1 in comproprietà con [REDACTED] [REDACTED]

8) RISPOSTA A QUESITO DI CUI AL PUNTO 8)

8.1) VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

A seguito delle verifiche effettuate sui luoghi e presso la sezione Urbanistica del Comune di San Giustino (PG) per quanto è stato possibile accertare, sono state reperite le seguenti richieste ed autorizzazioni edilizie urbanistiche:

Unità Immobiliari A)-B)-C)-D)-E)-F)-G)-H)

L'edificio nella sua globalità è stato realizzato ante 1967 come risulta dall'atto di acquisto del 2002 ed aveva destinazione a magazzino, lo stesso è stato successivamente ristrutturato.

Da accesso atti presso il Comune di San Giustino risultano tre pratiche Edilizie relative all'Immobile oggetto della presente di seguito riportate:

Pratica Edilizia n° 312/2005, seguita dal rilascio di Permesso a Costruire n° 11/2005 relativa alla ristrutturazione globale dell'edificio (All. 14/1-6);

Pratica Edilizia di variante n° 12/2008, seguita dal rilascio di Permesso a Costruire n° 28/2005 relativa alla ristrutturazione

globale dell'edificio ed in particolare alla realizzazione definitiva degli alloggi (casa-Vacanze) Immobili A)-B)-C)-D)-E)-F)-H) (All. 15/1-9);

Pratica Edilizia di variante D.I.A. n° 161/2010, relativa alla ristrutturazione definitiva con cambio di destinazione d'uso del Centro Estetico Immobile __ (All. 15/1-4);

Tutte le Unità Immobiliare sono sprovviste di Certificazione APE. Dal punto di vista urbanistico, Strutturale, Impiantistico e Catastale, in linea generale gli immobili A)-B)-C)-D)-E)-F)-G)-H) risultano regolarmente edificati come risulta anche dai Certificati di Agibilità sopra menzionati (All. 9/1-2) (All. 10/1-2).

Nello specifico però si sottolinea che la rappresentazione grafica dei progetti e dei grafici catastali non corrisponde in maniera precisa a quanto effettivamente realizzato.

Le difformità consistono:

- Imm. G)-H) Al Piano terra è stata realizzata un'apertura di collegamento tra le due Unità Immobiliari non conforme ai progetti presentati che andrà necessariamente richiusa, la posizione ed il numero di alcune porte all'interno del centro estetico Imm H) non corrisponde ai grafici di progetto e catastali;
- Al Piano Primo ci sono piccole difformità per quanto riguarda:
Immobile A) la posizione del bagno e dell'antibagno non corrisponde ai grafici di progetto e catastali;
Immobili B)-C)-D)-E) l'estensione dei soppalchi è diversa

rispetto a quanto riportato nei grafici di progetto e catastali,
nella realtà non sono presenti tramezzi all'interno dei bagni;

- Immobile F) la posizione della porta d'ingresso e delle porte all'interno dell'Unità Immobiliare non corrisponde ai grafici di progetto e catastali.

Viste le opere da regolarizzare sopra riportate si rende necessaria la presentazione presso il comune di San Giustino di pratica CILA in sanatoria per la modifica delle opere interne sopra descritte; per quanto riguarda invece l'apertura di comunicazione tra il centro estetico G) ed il ripostiglio H), basterà ripristinare lo stato dei luoghi richiudendo la stessa.

Successivamente andrebbe presentata pratica DOCFA per l'aggiornamento del Catasto, predisponendo la relativa scheda di Variazione catastale e la presentazione delle planimetrie catastali presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia;

Le spese per le regolarizzazioni Urbanistiche e catastali ammonterebbero a:

Rilievi, progettazione, redazione e presentazione di n° 2 pratiche C.I.L.A. in sanatoria, grafici, relazione tecnica e quanto altro occorra, presso il comune di San Giustino	€	2.500,00
Oneri concessori, Diritti di segreteria, Bolli, sanzioni L.R. 1/2015 per pratica in Sanatoria Comune di San Giustino	€	2.500,00
redazione DOCFA Ag. Entrate PG	€	1.750,00
Diritti Ag. Entrate. PG PREGEO e DOCFA	€	350,00
Redazione APE	€	1.750,00

Redazione pratica di agibilità	€ 1.200,00
Totale	€ 10.050,00

Spese in economia per la rimozione della porta di collegamento tra il Centro Estetico G) ed il ripostiglio H) con il rifacimento della fondellatura e dei tinteggi € 1.000,00

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

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 San Giustino Parte Strutturale, Zona Omogenea A - Macroarea - R1 (Città Storica) Artt. 58 e 59 del NTA;
- P.R.G. Comune di San Giustino Parte Operativa, Sottozona - Co (Conservazione) Art. 24 del NTA;

E' stata riscontrata sulla zona sede degli immobili la presenza dei seguenti vincoli Storici/Culturali/Paesaggistici nel P.R.G. Comune di San Giustino Parte Strutturale:

- Non sono presenti Vincoli Storici/Culturali/Paesaggistici.

Unità Immobiliari I)-J)

Da accesso atti presso il Comune di San Giustino risultano cinque pratiche Edilizie relative all'Immobile oggetto della presente e di seguito riportate:

Pratica Edilizia n° 357/1989, seguita dal rilascio di Concessione Edilizia n° 45/1990 relativa alla costruzione dell'edificio (All. 17/1-4);

Pratica Edilizia di variante n° 187/1990, seguita dal rilascio di Concessione Edilizia n° 100/1990 (All. 18/1-4);

Pratica Edilizia di variante n° 23/1992, seguita dal rilascio di Concessione Edilizia n° 38/1992, relativa in particolare alla realizzazione con cambio di destinazione d'uso ad albergo Immobile I (All. 19/1-4);

Pratica Edilizia di variante n° 282/1992, seguita dal rilascio di Concessione Edilizia n° 122/1992 riguardante a modifiche progettuali dell'Albergo Immobile I (All. 20/1-9);

Pratica Edilizia D.I.A. n° 290/2000, relativa ad opere interne e realizzazione di nuovo servizio igienico all'interno dell'albergo, Immobile I (All. 21/1-5);

L'Unità Immobiliare Albergo I) è sprovvista di Certificazione APE. Dal punto di vista urbanistico, Strutturale, Impiantistico e Catastale, in linea generale gli immobili I)-J) risultano regolarmente edificati come risulta anche dal Certificato e dall'attestazione di Agibilità sopra menzionati (All. 11/1-3).

Successivamente sono state apportate delle modifiche ai locali dall'Albergo senza la presentazione di Pratiche Edilizie e Catastali, di conseguenza le stesse dovranno essere regolarizzate e/o ripristinate; inoltre, in relazione all'impianto di riscaldamento ed acqua calda sanitaria, ad oggi emergono delle problematiche relative alla iniziale realizzazione e gestione familiare della struttura, infatti come sopra specificato, la caldaia è ubicata in altra proprietà non oggetto di esecuzione (All 22) e di

conseguenza inutilizzabile.

Di conseguenza per poter utilizzare la struttura, andrà redatto un progetto termico e urbanistico e la realizzazione di una caldaia nei locali dell'albergo dotata di una nuova canna fumaria.

Le difformità consistono Imm I):

- Al Piano Interrato destinato urbanisticamente a deposito/magazzino è stata murata abusivamente l'apertura verso la corte esterna e realizzate n° 2 camere con relativi angoli cottura e bagni, inoltre è stato demolito un tramezzo divisorio con un garage adiacente (adibito a soggiorno) (Foto n° 183) di altra proprietà non eseguita, quindi tutto il piano non corrisponde ai grafici di progetto e catastali;
- Al Piano Terra sopra la corte sono state realizzate due piccole costruzioni prefabbricate non autorizzate (una in legno ed una in metallo) utilizzate come deposito materiale;
- Al Piano Primo sono state realizzati alcuni tramezzi per dividere il corridoio principale al fine riunire alcune camere ed utilizzarle come appartamenti/residence creando difformità tra i grafici di progetto e catastali;

Come già segnalato parte della camera dotata di balcone (unica al piano primo) e tutto il balcone stesso, ricadono e costituiscono la particella 615 sub 6 (della quale non esiste neanche la planimetria catastale) che inspiegabilmente non è stata mai graffiata alla 719 sub 12 Imm I) e mai soggetta ne all'ipoteca ne tantomeno al pignoramento, di conseguenza la

porzione di superficie non potrà essere inclusa nella valutazione;

- Al Piano Secondo (mansarda) il bagno realizzato regolarmente con la DIA n° 290/2000 non è stato riportato nella planimetria catastale.

Viste le opere da regolarizzare sopra riportate si rende necessaria la presentazione presso il comune di San Giustino di pratica CILA o SCIA in sanatoria per la modifica delle opere interne ai piani primo e secondo sopra descritte; per quanto riguarda invece l'apertura di comunicazione tra l'albergo I) ed il garage di altra proprietà, la tamponatura della parete esterna con chiusura dell'accesso esterno e la realizzazione delle n° 2 camere con relativi angoli cottura e bagni, basterà ripristinare lo stato dei luoghi con la demolizione delle tramezzature e tamponature abusive ed il rifacimento della muratura di separazione con altra proprietà.

Per quanto riguarda invece la caldaia dovrà essere redatto e depositato presso il Comune di San Giustino, un progetto termico completo di pratica edilizia per la realizzazione di nuova caldaia da collegarsi all'impianto esistente completa di canna fumaria.

Infine andrebbe presentata pratica DOCFA per l'aggiornamento del Catasto, predisponendo la relativa scheda di Variazione catastale e la presentazione delle planimetrie catastali presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia;

Le spese per le regolarizzazioni Urbanistiche e catastali ammonterebbero a:

Rilievi, progettazione, redazione e presentazione di pratica in sanatoria ed a regime, grafici, relazione tecnica e quanto altro occorra, presso il comune di San Giustino	€	2.750,00
Redazione e deposito di Progetto termico (L. 10)	€	1.800,00
Oneri concessori, Diritti di segreteria, Bolli, sanzioni L.R. 1/2015 per pratica in Sanatoria Comune di San Giustino	€	1.500,00
redazione DOCFA Ag. Entrate PG	€	1.000,00
Diritti Ag. Entrate. PG PREGEO e DOCFA	€	50,00
Redazione APE	€	1.250,00
Redazione pratica di agibilità	€	<u>1.250,00</u>
Totale	€	9.600,00

Spese in economia per il ripristino dello stato dei luoghi originario al piano interrato con la demolizione delle tramezzature e tamponature abusive ed il rifacimento della muratura di separazione con altra proprietà e dei tinteggi

€ 3.500,00

Realizzazione di Centrale termica con caldaia e canna fumaria esterna

€ 28.000,00

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

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 San Giustino Parte Strutturale, Zona Omogenea

B - Macroarea - L1 (Centri Civici) Artt. 52 e 53 del NTA;

- P.R.G. Comune di San Giustino Parte Operativa, Sottozona - Mt (Mantenimento) Art. 25 del NTA;

E' stata riscontrata sulla zona sede degli immobili la presenza dei seguenti vincoli Storici/Culturali/Paesaggistici nel P.R.G. Comune di San Giustino Parte Strutturale:

- Non sono presenti Vincoli Storici/Culturali/Paesaggistici.

* * * * *

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 **TRE LOTTI**.

* * * * *

10) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 10)

10.1) DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI COMPRESI IN CIASCUN LOTTO

LOTTO NUMERO 1

Quota di per 1/1 dei diritti della proprietà di [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED], C.F. [REDACTED], con sede in :

costituiti da:

Unità immobiliare A)-B)-C)-D)-E)-F)-H)

Porzione di fabbricato a destinazione residenziale.

*L'appartamento **A)** si sviluppa al Piano Primo ed è costituito da: monocale con angolo cottura e un bagno senza finestra, con w.c., bidet, lavabo e doccia, per complessivi mq 23,50 ed altezza interna min di ml 3,20 e max di ml 5,00.*

*L'appartamento **B)** si sviluppa al Piano Primo ed è costituito da: soggiorno con angolo cottura, un bagno senza finestra, con w.c., bidet, lavabo e doccia per complessivi mq 27,10 e da una camera posta sopra ad un soppalco di mq 15,75 ed altezza interna complessiva min di ml 3,20 e max di ml 5,00 nello specifico la porzione sotto il soppalco è di $h= 2,20$ ml, la massima sopra il soppalco è di $h= 2,65$ ml.*

*L'appartamento **C)** si sviluppa al Piano Primo ed è costituito da: soggiorno con angolo cottura, un bagno senza finestra, con w.c., bidet, lavabo e doccia per complessivi mq 27,10 e da una camera posta sopra ad un soppalco di mq 15,75 ed altezza interna complessiva min di ml 3,20 e max di ml 5,00 nello specifico la porzione sotto il soppalco è di $h= 2,20$ ml, la massima sopra il soppalco è di $h= 2,65$ ml.*

*L'appartamento **D)** si sviluppa al Piano Primo ed è costituito da: soggiorno con angolo cottura, un bagno senza finestra, con w.c., bidet, lavabo e doccia per complessivi mq 23,25 e da una camera posta sopra ad un soppalco di mq 13,50 ed altezza interna complessiva min di ml 3,20 e max di ml 5,00 nello specifico la porzione sotto il soppalco è di $h= 2,20$ ml, la massima sopra il*

soppalco è di $h= 2,65$ ml.

L'appartamento **E)** si sviluppa al Piano Primo ed è costituito da: soggiorno con angolo cottura, un bagno senza finestra, con w.c., bidet, lavabo e doccia per complessivi mq 23,25 e da una camera posta sopra ad un soppalco di mq 13,50 ed altezza interna complessiva min di ml 3,20 e max di ml 5,00 nello specifico la porzione sotto il soppalco è di $h= 2,20$ ml, la massima sopra il soppalco è di $h= 2,65$ ml.

L'appartamento **F)** si sviluppa al Piano Primo ed è costituito da: Soggiorno con angolo cottura, una camera e un bagno con finestra, w.c., bidet, lavabo e doccia, per complessivi mq 30,10 ed altezza interna min di ml 3,20 e max di ml 5,00.

Il Bene Comune Non Censibile **H)** si sviluppa ai Piani terra e Primo ed è costituito da: Ingresso mq 5,95, ripostiglio mq 6,10, scala mq 5,90 e corridoio mq 20,35 ed altezza interna di ml 3,00 al piano terra e min ml 3,20 al piano primo.

Ambiente	Sup. netta	coeff.	Sup. lorda	coeff.	Sup. comm.	manutenzione
U.I. A) - Piano Primo						
Appartamento	23,50	1,20	28,20	100%	28,20	Normale
U.I. B) - Piano Primo						
Appartamento	27,10	1,20	32,52	100%	32,52	Normale
Soppalco	15,75	1,20	18,90	100%	18,90	Normale
U.I. C) - Piano Primo						
Appartamento	27,10	1,20	32,52	100%	32,52	Normale
Soppalco	15,75	1,20	18,90	100%	18,90	Normale
U.I. D) - Piano Primo						
Appartamento	23,25	1,20	27,90	100%	27,90	Normale

Soppalco	13,50	1,20	16,20	100%	16,20	Normale
U.I. E) - Piano Primo						
Appartamento	23,25	1,20	27,90	100%	27,90	Normale
Soppalco	13,50	1,20	16,20	100%	16,20	Normale
U.I. F) - Piano Primo						
Appartamento	30,10	1,20	36,12	100%	36,12	Normale
U.I. H) - Piano Terra-Primo						
Ingresso	5,95	1,20	7,14	100%	7,14	Normale
Ripostiglio	6,10	1,20	7,32	100%	7,32	Normale
Scala	5,90	1,20	7,08	100%	7,08	Normale
Corridoio	20,35	1,20	24,42	100%	24,42	Normale
Totale					301,32	

RIEPILOGO LOTTO 1

TOTALE COMMERCIALE RESIDENZIALE A)-B)-C)-D)-E)-F)-H)= mq 301.32

*

LOTTO NUMERO 2

Quota di per 1/1 dei diritti della proprietà di [REDACTED] di
[REDACTED] [REDACTED], C.F. [REDACTED], con sede in
costituiti da:

Unità immobiliare G)

Lo Studio (Centro Estetico) **G)** si sviluppa al piani Terra ed è costituito da: un ingresso-reception, un articolato disimpegno di collegamento tra i vari locali, un ufficio, n° 4 cabine di lavoro, un solarium, un ripostiglio, un antibagno e n° 2 bagni con w.c. e lavabo (di cui uno con finestra) per complessivi mq 20,77, ed altezza utile interna h= 3,00 ml.

Ambiente Sup. netta coeff. Sup. lorda coeff. Sup. comm. manutenzione

U.I. G) - Piano Terra

Centro Estetico	94,50	1,20	113,40	100%	113,40	Buone
-----------------	-------	------	--------	------	--------	-------

Totale 113,40

RIEPILOGO LOTTO 2

TOTALE COMMERCIALE CENTRO ESTETICO G)= mq 113.40

*

LOTTO NUMERO 3

Quota per 5/24 dei diritti di proprietà [REDACTED], nato a

Quota per 14/24 dei diritti di proprietà [REDACTED], nato a

Quota per 5/24 dei diritti di proprietà [REDACTED], nato

costituiti da:

Unità immobiliari I)-J)

L'Albergo I) si sviluppa ai piani Interrato, Terra, Primo e Secondo ed è costituito da: al piano Interrato pur essendo presenti degli alloggi con servizi sopra descritti ma abusivi, verrà considerato come un unico locale destinato a deposito di mq. 55,80 con altezza di ml 2,50; al piano Terra, corte esclusiva posteriore ed anteriore di complessivi mq 39,00, Ingresso/scala di mq 7,00; al piano Primo, reception, bar/sala colazioni, n° 2 camere con bagni, dotati di finestra, lavabo, w.c. bidet e doccia, ed angolo cottura, n° 1 residence/appartamento con cucina/pranzo, un bagno con finestra, lavabo, w.c. e doccia, due camere di cui una con balcone e dotate di bagni con lavabo, w.c. bidet e doccia e di cui uno con finestra ed uno senza per complessivi mq

130,60 con altezza utile interna di ml 2,70 ed un balcone in sala colazioni di mq 5,70. Si specifica la superficie di parte della camera con terrazzo e tutto il terrazzo stesso non verranno conteggiate in quanto ricadono e costituiscono un'altra Unità Immobiliare (615 sub 6) che inspiegabilmente non è gravata da ipoteca e quindi da successivo pignoramento e che non è graffata alla 719 sub 12 oggetto di Esecuzione; al piano Secondo mansardato, un disimpegno, n° 2 camere di cui una con una terrazza e dotate di bagni con lavabo, w.c. e doccia e di cui uno con finestra ed uno senza, n° 1 bagno di servizio con lavabo, orinatoio, doccia e finestra e n° 1 magazzino per complessivi mq 52,60 con altezza utile interna variabile da min 2,00 ml a max 3,60 ml ed un terrazzo di mq 15,20.

L'unità Immobiliare **J)** con destinazione Corte - Bene Comune non Censibile, è da considerarsi solo in quota comune.

Ambiente	Sup. netta	coeff.	Sup. lorda	coeff.	Sup. comm.	manutenzione
U.I. I) - Piano Interrato Deposito	55,80	1,15	64,17	50%	32,09	Normale
U.I. I) - Piano Terra						
Corte	39,00	1,00	39,00	10%	3,90	Normale
Ingr/Scala	7,00	1,15	8,05	100%	8,05	Normale
U.I. I) - Piano Primo						
Albergo	130,60	1,15	150,19	100%	150,19	Normale
Balcone	5,70	1,00	5,70	25%	1,43	Normale
U.I. I) - Piano Secondo						
Albergo	52,60	1,15	60,49	100%	60,49	Normale
Terrazzo	15,20	1,00	15,20	25%	3,80	Normale
			Totale		259,95	

RIEPILOGO LOTTO 3

TOTALE COMMERCIALE RESIDENZIALE I)-J)= mq 259.95

* * * * *

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) C) D) E) F) G) H) I) J)

- Nei complessi immobiliari di cui fanno parte gli immobili oggetto della presente Esecuzione Immobiliare NON esiste il condominio.

Al momento non risultano esserci spese di gestione e non sono previste spese di gestione straordinarie relative ai fabbricati oggetto di Esecuzione.

* * * * *

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;
- condizione di stato di libero o meno;
- esistenza di vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura;
- esistenza di garanzia per vizi occulti;
- eventuali spese da sostenere;
- 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 le unità Immobiliari dei Lotti 1, 2 e 3, dovendo adottare gli opportuni adeguamenti e correzioni di stima in considerazione dello stato di conservazione (prevalentemente normale), dei ripristini da realizzare, 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. 23/1-2), i valori correnti di mercato per altri immobili simili alle unità immobiliari oggetto di pignoramento e i valori della Banca dati per le quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Perugia (All. 24), si ottiene per il lotto individuato:

LOTTO NUMERO 1

A) C.F. Foglio 72, p.IIa 113 sub. 5	Abitazione
B) C.F. Foglio 72, p.IIa 113 sub. 6	Abitazione
C) C.F. Foglio 72, p.IIa 113 sub. 7	Abitazione
D) C.F. Foglio 72, p.IIa 113 sub. 8	Abitazione
E) C.F. Foglio 72, p.IIa 113 sub. 9	Abitazione
F) C.F. Foglio 72, p.IIa 113 sub. 10	Abitazione
H) C.F. Foglio 72, p.IIa 113 sub. 4	B.C.N.C.
Residenziale	mq 301,32 x 1,00 x €/mq 850,00 = € 256.122,00
	Totale € 256.122,00

che si ammonta a € 256.000,00 (euro duecentocinquantaseimila/00) che rappresenta il valore complessivo stimato dei beni immobili del LOTTO NUMERO 1 oggetto di esecuzione da cui risulta il valore dei singoli diritti degli esecutati:

Quota di per 1/1 dei diritti della proprietà di LA [REDACTED] S.a.s. di [REDACTED] [REDACTED], C.F. [REDACTED], con sede in San Giustino (PG)

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

* *

LOTTO NUMERO 2

G) C.F. Foglio 72, p.IIa 113 sub. 12 Studio (Centro Estetico)

Commerciale	mq	113,40 x 1,00 x €/mq	950,00 = €	107.730,00
		Totale	€	107.730,00

che si ammonta a € 108.000,00 (euro centoottomila/00)

che rappresenta il valore complessivo stimato dei beni immobili del LOTTO NUMERO 2 oggetto di esecuzione da cui risulta il valore dei singoli diritti degli esecutati:

Quota di per 1/1 dei diritti della proprietà di [REDACTED]
di [REDACTED] [REDACTED], C.F. [REDACTED], con sede in

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

* *

LOTTO NUMERO 3

I) C.F. Foglio 72, p.IIa 719 sub. 12 Albergo

J) C.F. Foglio 72, p.IIa 615 sub. 5 B.C.N.C in quota

Albergo	mq	259,95 x 1,00 x €/mq	750,00 = €	194.962,50
		Totale	€	194.962,50

che si ammonta a € 195.000,00 (euro centonovantacinquemila/00)

che rappresenta il valore complessivo stimato dei beni immobili del LOTTO NUMERO 3 oggetto di esecuzione da cui risulta il valore dei singoli diritti degli esecutati:

Quota per 5/24 dei diritti di proprietà [REDACTED]

Quota per 14/24 dei diritti di proprietà [REDACTED]

Quota per 5/24 dei diritti di proprietà [REDACTED]

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)-C)-D)-E)-F)-H) **LOTTO 1**

Unità immobiliare G) **LOTTO 2**

Unità immobiliari I)-J) **LOTTO 3**

non comprendono quote indivise, essendo gli eseguiti unici proprietari.

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 **dei n° 3 LOTTI.**

* * * * *

CONCLUSIONI

Il C.T.U. ha ritenuto opportuno che la vendita sia fatta in n° 3
LOTTI come in precedenza meglio illustrato.

LOTTO NUMERO 1 e LOTTO NUMERO 2

A) C.F. Foglio 72, p.IIa 113 sub. 5	Abitazione	Lotto 1
B) C.F. Foglio 72, p.IIa 113 sub. 6	Abitazione	Lotto 1
C) C.F. Foglio 72, p.IIa 113 sub. 7	Abitazione	Lotto 1
D) C.F. Foglio 72, p.IIa 113 sub. 8	Abitazione	Lotto 1
E) C.F. Foglio 72, p.IIa 113 sub. 9	Abitazione	Lotto 1
F) C.F. Foglio 72, p.IIa 113 sub. 10	Abitazione	Lotto 1
G) C.F. Foglio 72, p.IIa 113 sub. 12	Studio C. Estetico	Lotto 2
H) C.F. Foglio 72, p.IIa 113 sub. 4	B.C.N.C.	Lotto 1

Al momento del sopralluogo gli immobili del **LOTTO 1** oggetto di
valutazione sono risultati di PROPRIETA' ed in POSSESSO di:

- L'ESECUTATA [REDACTED] di [REDACTED] [REDACTED], C.F. [REDACTED], con sede in [REDACTED] per 1/1 dei diritti della proprietà.

Al momento del sopralluogo gli immobili del **LOTTO 2** oggetto
di valutazione sono risultati di PROPRIETA' di:

- L'ESECUTATA [REDACTED] di [REDACTED] [REDACTED], C.F. [REDACTED], con sede in San Giustino (PG) per 1/1 dei diritti della proprietà.

Ed in POSSESSO di:

- [REDACTED] con sede in [REDACTED]
[REDACTED], P.Iva [REDACTED] rappresentata

legalmente da ██████████ nata in ██████████ il ██████████ e
residente a ██████████ come risulta da
comodato d'uso gratuito non registrato (All. 12/1-2).

**L'edificio nella sua globalità è stato realizzato ante 1967 come
risulta dall'atto di acquisto del 2002 ed aveva destinazione a
magazzino, lo stesso è stato successivamente ristrutturato.**

**Da accesso atti presso il Comune di San Giustino risultano tre
pratiche Edilizie relative all'Immobile oggetto della presente di
seguito riportate:**

**Pratica Edilizia n° 312/2005, seguita dal rilascio di Permesso a
Costruire n° 11/2005 relativa alla ristrutturazione globale
dell'edificio (All. 14/1-6);**

**Pratica Edilizia di variante n° 12/2008, seguita dal rilascio di
Permesso a Costruire n° 28/2005 relativa alla ristrutturazione
globale dell'edificio ed in particolare alla realizzazione definitiva
degli alloggi (casa-Vacanze) Immobili A)-B)-C)-D)-E)-F)-H) (All.
15/1-9);**

**Pratica Edilizia di variante D.I.A. n° 161/2010, relativa alla
ristrutturazione definitiva con cambio di destinazione d'uso del
Centro Estetico Immobile G) (All. 15/1-4);**

**Tutte le Unità Immobiliare sono sprovviste di Certificazione APE.
Dal punto di vista urbanistico, Strutturale, Impiantistico e
Catastale, in linea generale gli immobili A)-B)-C)-D)-E)-F)-G)-H)
risultano regolarmente edificati come risulta anche dai Certificati
di Agibilità sopra menzionati (All. 9/1-2) (All. 10/1-2).**

Nello specifico però si sottolinea che la rappresentazione grafica dei progetti e dei grafici catastali non corrisponde in maniera precisa a quanto effettivamente realizzato.

Le difformità consistono:

- Imm. G)-H) Al Piano terra è stata realizzata un'apertura di collegamento tra le due Unità Immobiliari non conforme ai progetti presentati che andrà necessariamente richiusa, la posizione ed il numero di alcune porte all'interno del centro estetico Imm H) non corrisponde ai grafici di progetto e catastali;
- Al Piano Primo ci sono piccole difformità per quanto riguarda:
Immobile A) la posizione del bagno e dell'antibagno non corrisponde ai grafici di progetto e catastali;
Immobili B)-C)-D)-E) l'estensione dei soppalchi è diversa rispetto a quanto riportato nei grafici di progetto e catastali, nella realtà non sono presenti tramezzi all'interno dei bagni;
- Immobile F) la posizione della porta d'ingresso e delle porte all'interno dell'Unità Immobiliare non corrisponde ai grafici di progetto e catastali.

Viste le opere da regolarizzare sopra riportate si rende necessaria la presentazione presso il comune di San Giustino di pratica CILA in sanatoria per la modifica delle opere interne sopra descritte; per quanto riguarda invece l'apertura di comunicazione tra il centro estetico G) ed il ripostiglio H), basterà ripristinare lo stato dei luoghi richiudendo la stessa.

Successivamente andrebbe presentata pratica DOCFA per l'aggiornamento del Catasto, predisponendo la relativa scheda di Variazione catastale e la presentazione delle planimetrie catastali presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia;

Le spese per le regolarizzazioni Urbanistiche e catastali ammonterebbero a:

Rilievi, progettazione, redazione e presentazione di n° 2 pratiche C.I.L.A. in sanatoria, grafici, relazione tecnica e quanto altro occorra, presso il comune di San Giustino	€	2.500,00
Oneri concessori, Diritti di segreteria, Bolli, sanzioni L.R. 1/2015 per pratica in Sanatoria Comune di San Giustino	€	2.500,00
redazione DOCFA Ag. Entrate PG	€	1.750,00
Diritti Ag. Entrate. PG PREGEO e DOCFA	€	350,00
Redazione APE	€	1.750,00
Redazione pratica di agibilità	€	<u>1.200,00</u>
Totale	€	10.050,00

Spese in economia per la rimozione della porta di collegamento tra il Centro Estetico G) ed il ripostiglio H) con il rifacimento della fondellatura e dei tinteggi

	€	1.000,00
--	---	----------

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

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 San Giustino Parte Strutturale, Zona Omogenea A - Macroarea - R1 (Città Storica) Artt. 58 e 59 del NTA;

- P.R.G. Comune di San Giustino Parte Operativa, Sottozona - Co (Conservazione) Art. 24 del NTA;

E' stata riscontrata sulla zona sede degli immobili la presenza dei seguenti vincoli Storici/Culturali/Paesaggistici nel P.R.G. Comune di San Giustino Parte Strutturale:

- Non sono presenti Vincoli Storici/Culturali/Paesaggistici.

LOTTO 1

Unità Immobiliari

A) C.F. Foglio 72, p.IIa 113 sub. 5	Abitazione	Lotto 1
B) C.F. Foglio 72, p.IIa 113 sub. 6	Abitazione	Lotto 1
C) C.F. Foglio 72, p.IIa 113 sub. 7	Abitazione	Lotto 1
D) C.F. Foglio 72, p.IIa 113 sub. 8	Abitazione	Lotto 1
E) C.F. Foglio 72, p.IIa 113 sub. 9	Abitazione	Lotto 1
F) C.F. Foglio 72, p.IIa 113 sub. 10	Abitazione	Lotto 1
H) C.F. Foglio 72, p.IIa 113 sub. 4	B.C.N.C.	Lotto 1

Valore LOTTO 1 - € 256.000,00 (euro duecentocinquantaseimila/00)

che rappresenta il valore complessivo stimato dei beni immobili oggetto di esecuzione da cui risulta il valore dei singoli diritti dell'esecutata:

1/1 dei diritti di proprietà superficiaria in regime di separazione dei beni dell'Esecutata LA [REDACTED] S.a.s. di [REDACTED] [REDACTED], C.F. [REDACTED], con sede in San Giustino (PG).

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

Dall'importo sopra riportato andrebbero detratte le spese

Tecniche e di ripristino precedentemente stimate di competenza del Lotto 1 che ammontano a € 6.900,00

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

LOTTO 2

Unità Immobiliare

G) C.F. Foglio 72, p.lla 113 sub. 12 Studio C. Estetico Lotto 2

Valore LOTTO 2 -€ 108.000,00 (euro centoottomila/00)

che rappresenta il valore complessivo stimato dei beni immobili oggetto di esecuzione da cui risulta il valore dei singoli diritti dell'esecutata:

1/1 dei diritti di proprietà superficaria in regime di separazione dei beni dell'Esecutata [REDACTED] di [REDACTED] C.F. [REDACTED], con sede in [REDACTED]

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

Dall'importo sopra riportato andrebbero detratte le spese Tecniche e di ripristino precedentemente stimate di competenza del Lotto 2 che ammontano a € 4.150,00.

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

LOTTO 3

I) C.F. Foglio 72, p.lla 719 sub. 12 Albergo

J) C.F. Foglio 72, p.lla 615 sub. 5 B.C.N.C in quota

Al momento del sopralluogo gli immobili del **LOTTO 3** oggetto di valutazione sono risultati di PROPRIETA' ed in POSSESSO di:

- L'esecutato ██████████ ██████████, C.F. ██████████, per 5/24 dei diritti di proprietà;
- L'esecutato ██████████ ██████████, C.F. ██████████, per 14/24 dei diritti di proprietà;
- L'esecutato ██████████ ██████████, C.F. ██████████ per 5/24 dei diritti di proprietà.

Da accesso atti presso il Comune di San Giustino risultano cinque pratiche Edilizie relative all'Immobile oggetto della presente e di seguito riportate:

Pratica Edilizia n° 357/1989, seguita dal rilascio di Concessione Edilizia n° 45/1990 relativa alla costruzione dell'edificio (All. 17/1-4);

Pratica Edilizia di variante n° 187/1990, seguita dal rilascio di Concessione Edilizia n° 100/1990 (All. 18/1-4);

Pratica Edilizia di variante n° 23/1992, seguita dal rilascio di Concessione Edilizia n° 38/1992, relativa in particolare alla realizzazione con cambio di destinazione d'uso ad albergo Immobile I) (All. 19/1-4);

Pratica Edilizia di variante n° 282/1992, seguita dal rilascio di Concessione Edilizia n° 122/1992 riguardante a modifiche progettuali dell'Albergo Immobile I) (All. 20/1-9);

Pratica Edilizia D.I.A. n° 290/2000, relativa ad opere interne e realizzazione di nuovo servizio igienico all'interno dell'albergo, Immobile I) (All. 21/1-5);

L'Unità Immobiliare Albergo I) è sprovvista di Certificazione APE.

Dal punto di vista urbanistico, Strutturale, Impiantistico e Catastale, in linea generale gli immobili I)-J) risultano regolarmente edificati come risulta anche dal Certificato e dall'attestazione di Agibilità sopra menzionati (All. 11/1-3).

Successivamente sono state apportate delle modifiche ai locali dall'Albergo senza la presentazione di Pratiche Edilizie e Catastali, di conseguenza le stesse dovranno essere regolarizzate e/o ripristinate; inoltre, in relazione all'impianto di riscaldamento ed acqua calda sanitaria, ad oggi emergono delle problematiche relative alla iniziale realizzazione e gestione familiare della struttura, infatti come sopra specificato, la caldaia è ubicata in altra proprietà non oggetto di esecuzione (All 22) e di conseguenza inutilizzabile.

Di conseguenza per poter utilizzare la struttura, andrà redatto un progetto termico e urbanistico e la realizzazione di una caldaia nei locali dell'albergo dotata di una nuova canna fumaria.

Le difformità consistono Imm I):

- Al Piano Interrato destinato urbanisticamente a deposito/magazzino è stata murata abusivamente l'apertura verso la corte esterna e realizzate n° 2 camere con relativi angoli cottura e bagni, inoltre è stato demolito un tramezzo divisorio con un garage adiacente (adibito a soggiorno) (Foto n° 183) di altra proprietà non eseguita, quindi tutto il piano non corrisponde ai grafici di progetto e catastali;
- Al Piano Terra sopra la corte sono state realizzate due piccole

costruzioni prefabbricate non autorizzate (una in legno ed una in metallo) utilizzate come deposito materiale;

- Al Piano Primo sono state realizzati alcuni tramezzi per dividere il corridoio principale al fine riunire alcune camere ed utilizzarle come appartamenti/residence creando difformità tra i grafici di progetto e catastali;

Come già segnalato parte della camera dotata di balcone (unica al piano primo) e tutto il balcone stesso, ricadono e costituiscono la particella 615 sub 6 (della quale non esiste neanche la planimetria catastale) che inspiegabilmente non è stata mai graffata alla 719 sub 12 Imm I) e mai soggetta ne all'ipoteca ne tantomeno al pignoramento, di conseguenza la porzione di superficie non potrà essere inclusa nella valutazione;

- Al Piano Secondo (mansarda) il bagno realizzato regolarmente con la DIA n° 290/2000 non è stato riportato nella planimetria catastale.

Viste le opere da regolarizzare sopra riportate si rende necessaria la presentazione presso il comune di San Giustino di pratica CILA o SCIA in sanatoria per la modifica delle opere interne ai piani primo e secondo sopra descritte; per quanto riguarda invece l'apertura di comunicazione tra l'albergo I) ed il garage di altra proprietà, la tamponatura della parete esterna con chiusura dell'accesso esterno e la realizzazione delle n° 2 camere con relativi angoli cottura e bagni, basterà ripristinare lo stato dei

luoghi con la demolizione delle tramezzature e tamponature abusive ed il rifacimento della muratura di separazione con altra proprietà.

Per quanto riguarda invece la caldaia dovrà essere redatto e depositato presso il Comune di San Giustino, un progetto termico completo di pratica edilizia per la realizzazione di nuova caldaia da collegarsi all'impianto esistente completa di canna fumaria.

Infine andrebbe presentata pratica DOCFA per l'aggiornamento del Catasto, predisponendo la relativa scheda di Variazione catastale e la presentazione delle planimetrie catastali presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia;

Le spese per le regolarizzazioni Urbanistiche e catastali ammonterebbero a:

Rilievi, progettazione, redazione e presentazione di pratica in sanatoria ed a regime, grafici, relazione tecnica e quanto altro occorra, presso il comune di San Giustino	€	2.750,00
Redazione e deposito di Progetto termico (L. 10)	€	1.800,00
Oneri concessori, Diritti di segreteria, Bolli, sanzioni L.R. 1/2015 per pratica in Sanatoria Comune di San Giustino	€	1.500,00
redazione DOCFA Ag. Entrate PG	€	1.000,00
Diritti Ag. Entrate. PG PREGEO e DOCFA	€	50,00
Redazione APE	€	1.250,00
Redazione pratica di agibilità	€	<u>1.250,00</u>
Totale	€	9.600,00

Spese in economia per il ripristino dello stato dei luoghi originario al piano interrato con la demolizione delle tramezzature e tamponature abusive ed il rifacimento della muratura di separazione con altra proprietà e dei tinteggi

€ 3.500,00

Realizzazione di Centrale termica con caldaia e canna fumaria esterna

€ 28.000,00

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

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 San Giustino Parte Strutturale, Zona Omogenea B - Macroarea - L1 (Centri Civici) Artt. 52 e 53 del NTA;
- P.R.G. Comune di San Giustino Parte Operativa, Sottozona - Mt (Mantenimento) Art. 25 del NTA;

E' stata riscontrata sulla zona sede degli immobili la presenza dei seguenti vincoli Storici/Culturali/Paesaggistici nel P.R.G. Comune di San Giustino Parte Strutturale:

- Non sono presenti Vincoli Storici/Culturali/Paesaggistici.

Valore LOTTO 3 - € 195.000,00 (euro centonovantacinquemila/00) che rappresenta il valore complessivo stimato dei beni immobili oggetto di esecuzione da cui risulta il valore dei singoli diritti degli esecutati:

5/24 dei diritti di proprietà dell'esecutato

, C.F. ;

14/24 dei diritti di proprietà dell'esecutato [REDACTED]

[REDACTED], C.F. [REDACTED];

5/24 dei diritti di proprietà dell'esecutato [REDACTED] [REDACTED],

C.F. [REDACTED] per 5/24.

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

Dall'importo sopra riportato andrebbero detratte le spese Tecniche e di ripristino precedentemente stimate di competenza del Lotto 3 che ammontano a € 41.100,00.

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

Come illustrato e documentato nei capitoli precedenti, risulta che i lotti:

LOTTO 1

LOTTO 2

LOTTO 3

non comprendono 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 dei **n° 3 LOTTI**.

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

Perugia, lì 28 Febbraio 2022

Il C.T.U.

Geom. Luca Verdogliak

Allegati parte integrante della presente relazione peritale:

- Documentazione fotografica;
- 1. Comunicazione alle parti di Accesso e Sopralluogo;
- 2. Atto di pignoramento;
- 3. Richiesta di accesso agli atti Comune di San Giustino;
- 4. Vax catastale, Elaborato Planimetrico, Elenco Subalterni e planimetrie catastali degli immobili p.lla 113;
- 5. Visure catastali degli immobili p.lla 113;
- 6. Vax catastale, Elaborato Planimetrico, Elenco Subalterni e planimetrie catastali degli immobili p.lle 719-615;
- 7. Visure catastali degli immobili p.lle 719-615;
- 8. Riduzione, Visure e Ispezione Ipotecaria Plla 531 sub 13 e 14;
- 9. Certificato Agibilità Imm A-B-C-D-E-F-H;
- 10. Certificato Agibilità Imm G;
- 11. Certificato e Attestazione Agibilità Imm I-J;
- 12. Comodato Gratuito Imm G;
- 13. Ispezione Ipotecaria;
- 14. Permesso a Costruire 111-2005 Imm A-B-C-D-E-F-G-H;
- 15. Permesso a Costruire 28-2008 Imm A-B-C-D-E-F-G-H
- 16. DIA 161-2010 Centro Estetico Imm G;
- 17. Conc Edil 45-1990 Imm I-J;
- 18. Conc Edil 100-1990 Imm I-J;
- 19. Conc Edil 38-1992 Imm I;
- 20. Conc Edil 122-1992 Imm I;
- 21. DIA 290-2000 Imm I;

22. Posizione Caldaia Riscaldamento Albergo Imm I;
23. Tabella adottata dalla Borsa Immobiliare dell'Umbria della Camera di Commercio, Industria e Artigianato della Provincia di Perugia per la misurazione degli immobili;
24. Valori della Banca dati per le quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Perugia;
25. Attestazione di Consegna Relazione Peritale agli ESECUTATI
26. Attestazione invio Relazione Peritale al legale precedente .