

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

\* \* \* \* \*

## TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

\* \* \* \* \*

Esecuzione Immobiliare n° 40/2020 R.G. Es. (già 165/2024)

**Promossa:**

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

in'

Creditore Procedente

**contro:**

- [redacted] Esecutato

- [redacted] Esecutato

- [redacted] Esecutato

\* \* \* \* \*

### RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO

Ill.mo Sig. Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Sara Fioroni,  
nell'Esecuzione Immobiliare di cui all'oggetto, la S.V.I., il giorno 30  
luglio 2024 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. all'Udienza del 27 febbraio 2025, alle ore 13:30.

Non Veniva nominato C.T. di parte.

Il sottoscritto C.T.U., sulla scorta delle operazioni peritali già ampiamente svolte presso i luoghi, in Via P. Togliatti n° 4<sup>a</sup>, nel Comune di San Giustino (PG) loc. Selci Lama, il giorno 02 Febbraio 2022 alle ore 9:30, in occasione del primo accesso, non ha ritenuto necessario eseguire ulteriori accertamenti.

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.

I rilievi erano stati integrati e predisposti con le visure e le richieste di documentazione già inoltrate presso: gli Uffici Tecnici ed Amministrativi del Comune di San Giustino (PG), 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 (già 165/2024) (All. 27/1-8), notificato in data 29/05/2024 rep n°

886 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia il 08/07/2024 ai Numeri R.G. 19312 e R.P. 14357, a favore di

... con Sede in ... contro  
██████████, ██████████, ██████████ e ██████████, colpisce i  
beni immobili e censiti:

**COMUNE DI SAN GIUSTINO (PG)**

**K) C.F. Foglio 72, p.lla 615 sub. 6,**

*PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE ALBERGO*

*Cat. D/2, Rendita € 62,18, Piani T, 1° - albergo – loc. Selci Lama – Via Palmiro Togliatti 4/A – San Giustino (PG).*

I confini sono con: proprietà ~~La Rolonda S.a.s.~~, salvo altri.

Il bene immobili sopra descritto sono attualmente intestati a:

- **L'ESECUTATO ██████████ ██████████**, nato a ██████████  
(██████████), per 5/24 dei diritti di proprietà;
- **L'ESECUTATO ██████████ ██████████**, nato a ██████████  
(██████████), per 14/24 dei diritti di proprietà;
- **L'ESECUTATO ██████████ ██████████**, nato a ██████████  
(██████████), per 5/24 dei diritti di proprietà;

Si allegano la Vax catastale, l'elaborato planimetrico, l'elenco subalterni dell'immobile **K)** (All. 28/1-6) e le visure catastali con i beni evidenziati (All. 29/1-2); la planimetria catastale dell'immobile **K)** non è reperibile presso il Catasto Fabbricati (All. 30/1-2).

\* \* \* \* \*

**2) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 2)**

2.1) ELENCAZIONE E DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI

**Unità Immobiliare K)** L'unità immobiliare oggetto di pignoramento ubicata in Via Palmiro Togliatti 4/a Snc, loc. Selci Lama, San Giustino (PG) è situata all'interno dell'abitato di Lama nella zona Residenziale posta a ridosso del piccolo Centro Storico, con i servizi principali nelle immediate vicinanze.

L'Unità Immobiliare è inserita 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.

L'accesso al fabbricato contenente l'Unità Immobiliare oggetto di Esecuzione è posto 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° 301-302-303-304)

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; l'unità immobiliare **K)** oggetto di pignoramento è ubicata al piano Primo ed è costituita da una porzione di una camera d'albergo e dall'adiacente terrazzo e fa parte dell'Albergo attraverso il quale ha l'unico accesso; la stessa è di seguito descritta;

**K)** L'Unità Immobiliare con destinazione (porzione di) Albergo, (**part. 615 sub 6**) posta al piano Primo, è accessibile esclusivamente dall'albergo *(identificato con la P.Ila 719 sub 12 già identificata come U.I. I) nella Perizia redatta e depositata dal sottoscritto in data 09/03/2022)* di cui è parte integrante, tramite l'ingresso esclusivo dotato di un portoncino in alluminio e vetro ubicato in via P. Togliatti; la stessa inspiegabilmente non è stata graffata con il resto dell'albergo (Foto n° 305-306).

Il piano è raggiungibile 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° 307-308).

L'U.I. come detto non è altro che una piccola porzione dell'albergo ed è costituita da una porzione di camera e dall'adiacente terrazzo; (Foto n° 309-310-311-312).

Per quanto riguarda le finiture, la camera è pavimentata in piastelle grigio scuro tipo granigliato, il terrazzo è dotato 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.

Le pareti sono tinteggiate e dotate di uno zoccolino battiscopa in monocottura.

La portafinestra è 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= 2,70 ml.

L'albergo è dotato degli impianti: elettrico con salvavita, citofonico, telefonico, TV, idrosanitario.

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 colazione e termostati ambiente di regolazione, 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).

\* \* \* \* \*

### **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:

**K) C.F. Foglio 72, p.lla 615 sub. 6,**

*PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE ALBERGO*

*Cat. D/2, Rendita € 62,18, Piani T, 1° - albergo – loc. Selci Lama – Via Palmiro Togliatti 4/A – San Giustino (PG).*

*sono attualmente intestati a:*

- **L'ESECUTATO** [REDACTED] [REDACTED], nato a [REDACTED]  
[REDACTED], per 5/24 dei diritti di proprietà;
- **L'ESECUTATO** [REDACTED] [REDACTED], nato a [REDACTED]  
[REDACTED], per 14/24 dei diritti di proprietà;
- **L'ESECUTATO** [REDACTED] [REDACTED], nato a [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] nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [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 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.

In forza Atto di compravendita redatto dal Notaio Pesole Alberto di Città di Castello (PG) in data 09/08/1972 rep. 72727, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 30/08/1972 al n.ro 8561 di formalità, a favore di ■■■■■ ■■■■■ nata a ■■■■■ il ■■■■■ per i diritti di 12/24 di piena proprietà e ■■■■■ ■■■■■ nato a ■■■■■ il ■■■■■ per i diritti di 12/24 di piena proprietà; contro: ■■■■■ ■■■■■ nato a ■■■■■ il ■■■■■ per i diritti di 1/1 di piena proprietà;

\* \* \* \* \*

#### 4) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 4)

##### 4.1) STATO DI POSSESSO DEI BENI

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

Al momento del sopralluogo gli immobili oggetto di valutazione:

**K) C.F. Foglio 72, p.lla 615 sub. 6,**

*PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE ALBERGO*

Sono LIBERI ed in POSSESSO di:

L'ESECUTATO ■■■■■ ■■■■■, nato a ■■■■■, per 5/24 dei diritti di proprietà;

L'ESECUTATO ■■■■■ ■■■■■, nato a ■■■■■, per 14/24 dei diritti di proprietà;

L'ESECUTATO ■■■■■ ■■■■■, nato a ■■■■■, 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 30/10/2024 (All. 31/1-8).

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

**Unità Immobiliare K)**

- Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobiliare notificato in data 29/05/2024 rep n° 886 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia il 08/07/2024 ai Numeri R.G. 19312 e R.P. 14357, a favore di [REDACTED] con Sede in [REDACTED] contro [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED].

**TRASCRIZIONI RIMANENTI A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

**(Da verificare).**

- Ordinanza sequestro conservativo R.P. 6041 R.G. 8392 del 23/03/2022, a favore [REDACTED] con sede [REDACTED] CF [REDACTED]; contro: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] emesso dal Tribunale di Perugia il 22/02/2022 rep. 5326/2021.

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

**Unità Immobiliare K)**

- Ipoteca Giudiziale derivante da Sentenza di divorzio Iscritta ai n.ri R.P. 2987 R.G. 25392 del 11/09/2024 per l'importo di € 50 000,00, Pubblico Ufficiale del Tribunale di Perugia – Derivante da MANCATO CONTRIBUTO DI MANTENIMENTO COME DA SENTENZA DI CESSAZIONE DEGLI EFFETTI CIVILI DEL MATRIMONIO EMESSA DAL TRIBUNALE DI PERUGIA IN DATA

10.12.2020 N.1386, a favore di [REDACTED] [REDACTED] C.F.

[REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED].

**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 Immobiliare K)**

- Nel complesso immobiliare di cui fa parte l'immobile 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 Immobiliare K)**

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**

- Rinunzia ad Azione di Riduzione Notaio Fanfani Marco di Città di Castello (PG) in data 17/02/2012, a Favore di ██████████ ██████████, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 27/02/2012 ai n.ri 5065/3820 di Formalità.
- Atto di compravendita redatto dal Notaio Pesole Alberto di Città di Castello (PG) in data 09/08/1972 rep. 72727, trascritto

presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 30/08/1972 al n.ro 8561 di formalità, a favore di [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] per i diritti di 12/24 di piena proprietà e [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] per i diritti di 12/24 di piena proprietà; contro: [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà;

Antecedentemente al 07/10/2011 il precedente proprietario era

> [REDACTED] [REDACTED], nata [REDACTED] per 12/24 dei diritti di proprietà;

> [REDACTED] [REDACTED], C.F. [REDACTED], per 12/24 dei diritti di proprietà;

- Atto di compravendita redatto dal Notaio Pesole Alberto di Città di Castello (PG) in data 09/08/1972 rep. 72727, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 30/08/1972 al n.ro 8561 di formalità, a favore di [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] per i diritti di 12/24 di piena proprietà e [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] 5 per i diritti di 12/24 di piena proprietà; contro: [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà;

Antecedentemente al 09/08/1972 il precedente proprietario era

> [REDACTED] [REDACTED], nato a [REDACTED], per 1/1 dei diritti di proprietà.

\*\*\*\*\*

## **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 I)-J)-K)**

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 Conc. 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 Immobili I)-K) (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 Immobili I)-K) (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)-K) (All. 21/1-5);

Le Unità Immobiliari Albergo I)-K) sono sprovviste di

**Certificazione APE.**

Dal punto di vista urbanistico, Strutturale, Impiantistico e Catastale, in linea generale gli immobili I)-J)-K) 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)-K):

- Al Piano Primo;

Come sopraddetto l'U.I. K) costituita da parte di una 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 non è stata neanche graffiata alla 719 sub 12 Imm I);

Andrebbe quindi 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 come già specificato nella perizia originaria (redatta e depositata dal sottoscritto in data 09/03/2022);

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 il bene distinto alla lettera K) **IN UN UNICO LOTTO *insieme ai beni I)-J), già descritti e valutati nella Perizia redatta e depositata***

dal sottoscritto in data 09/03/2022.

\* \* \* \* \*

**10) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 10)**

10.1) DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI COMPRESI IN  
CIASCUN LOTTO

**LOTTO NUMERO 3 Bis**

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

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

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

a (

costituiti da:

**Unità immobiliari I)-J)**

Le unità Immobiliari Albergo **I)** e Corte Comune **J)** sono state già descritte e valutate nella Perizia redatta e depositata dal sottoscritto in data 09/03/2022.

**Unità immobiliari K)**

La porzione di Albergo **K)** si sviluppa al piano Primo ed è costituito da: porzione di camera di mq 4,00 con altezza utile interna di ml 2,70 ed un balcone di mq 6,91.

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

U.I. I) - Piano Interrato - U.I. I) - Piano Terra - U.I. I) - Piano Primo - U.I. I) - Piano Secondo

Come da Perizia 09/03/2022

Totale    259,95

U.I. K) - Piano Primo

Albergo	4,00	1,15	4,60	100%	4,60	Normale
Balcone	6,91	1,00	6,91	25%	1,73	Normale
			Totale		6,33	

**RIEPILOGO LOTTO 3 Bis**

TOTALE COMMERCIALE ALBERGO I)-J) = mq 259,95

TOTALE COMMERCIALE ALBERGO K) = mq 6,33

\* \* \* \* \*

**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 Immobiliarie I) J) K)**

- 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 del Lotto 3 Bis, 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. 32/1-2), 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. 33), si ottiene per il lotto individuato:

**LOTTO NUMERO 3 Bis**

<b>I) C.F. Foglio 72, p.IIa 719 sub. 12</b>		Albergo	
<b>J) C.F. Foglio 72, p.IIa 615 sub. 5</b>		B.C.N.C in quota	
Come da Perizia 09/03/2022	= €		194.962,00
<b>K) C.F. Foglio 72, p.IIa 615 sub. 6</b>		Albergo	
Albergo	mq 6,33 x 1,00 x €/mq	750,00 = €	4.747,00
	<b>Totale</b>	<b>€</b>	<b>199.709,00</b>

che si arrotonda € 200.000,00 (euro duecentomila/00)

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

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

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

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 I)-J)-K) **LOTTO 3 Bis** non comprendono quote indivise, essendo gli esecutati 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 **del LOTTO**.

\* \* \* \* \*

#### **CONCLUSIONI**

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

##### **LOTTO 3 Bis**

- |                                      |                  |
|--------------------------------------|------------------|
| 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 |
| K) C.F. Foglio 72, p.IIa 615 sub. 6  | Albergo          |

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

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

**TRASCRIZIONI RIMANENTI A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

**(Da verificare).**

Ordinanza sequestro conservativo R.P. 6041 R.G. 8392 del 23/03/2022, a favore [REDACTED] con sede [REDACTED] CF [REDACTED]; contro: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata in [REDACTED] il [REDACTED]; emesso dal Tribunale di Perugia il 22/02/2022 rep. 5326/2021.

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 Conc. 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 Immobili I)-K) (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 Immobili I)-K) (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)-K) (All. 21/1-5);

Le Unità Immobiliari Albergo I)-K) sono sprovviste di Certificazione APE.

Dal punto di vista urbanistico, Strutturale, Impiantistico e Catastale, in linea generale gli immobili I)-J)-K) 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)-K):

- Al Piano Primo;

Come sopradetto l'U.I. K) costituita da parte di una 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 non è stata neanche graffata alla 719 sub 12 Imm I);

Andrebbe quindi 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 come già specificato nelle perizia originaria (redatta e depositata dal sottoscritto in data 09/03/2022);

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.

#### **Unità immobiliari I)-J)**

*Le unità Immobiliari Albergo I) e Corte Comune J) sono state già*

descritte e valutate nella Perizia redatta e depositata dal sottoscritto in data 09/03/2022.

**Unità immobiliari K)**

La porzione di Albergo K) si sviluppa al piano Primo ed è costituito da: porzione di camera di mq 4,00 con altezza utile interna di ml 2,70 ed un balcone di mq 6,91.

**Valore LOTTO 3 Bis - € 200.000,00 (euro duecentomila/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 [REDACTED], C.F. [REDACTED];

14/24 dei diritti di proprietà dell'esecutato [REDACTED], C.F. [REDACTED];

5/24 dei diritti di proprietà dell'esecutato [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 Bis 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 il LOTTO 3 Bis non comprende quote indivise di proprietà di terzi non esecutati.

Per la particolare natura, posizione, disposizione, quote di proprietà ed uso dei beni oggetto della presente esecuzione, non è consigliabile un frazionamento in ulteriori unità immobiliari autonome ed indipendenti per gli immobili oggetto della presente esecuzione oltre quelle già individuate nella formazione del **LOTTO n° 3 Bis**.

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

Perugia, lì 13 Gennaio 2025

Il C.T.U.  
Geom. Luca Verdogliak

**Allegati parte integrante della presente relazione peritale:**

- Documentazione fotografica;
- 11.Certificato e Attestazione Agibilità Imm I-J-K;
- 17.Conc Edil 45-1990 Imm I-J-K;
- 18.Conc Edil 100-1990 Imm I-J-K;
- 19.Conc Edil 38-1992 Imm I-K;
- 20.Conc Edil 122-1992 Imm I-K;
- 21.DIA 290-2000 Imm I-K;
- 22.Posizione Caldaia Riscaldamento Albergo Imm I-K;
- 27.Atto di pignoramento;
- 28.Vax catastale, Elaborato Planimetrico, Elenco Subalterni Imm K;
- 29.Visura catastale storica Imm K;
- 30.Ricerca Planimetria Inesistente Imm K;
- 31.Ispezione Ipotecaria;
- 32.Tabella adottata dalla Borsa Immobiliare dell'Umbria della Camera di Commercio, Industria e Artigianato della Provincia di Perugia per la misurazione degli immobili;
- 33.Valori della Banca dati per le quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Perugia;
- 34.Attestazione di Consegna Relazione Peritale agli ESECUTATI;
- 35.Attestazione invio Relazione Peritale al legale procedente.