

TRIBUNALE DI PERUGIA
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
PROMOSSA DA: OMISSIS
CONTRO: OMISSIS

N° GEN. REP. 198/2024
DATA UDIENZA EX ART. 569 c.p.c.
GIUDICE DELLE ESECUZIONI: **DOTT.SSA SARA FIORONI**
CUSTODE GIUDIZIARIO: **IVG**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

LOTTO 001



INDICE SINTETICO

1 DATI CATASTALI

LOTTO 001

Corpo: A

Bene: Comune di Umbertide (Perugia) 06019 – Via Rodolfo Morandi, 40

Categoria: Ufficio

Dati Catastali: Foglio n° 84 Particella n° 250 Sub n° 62 piano primo categoria A/10 classe 1 vani 4,5 rendita catastale € 906,38.

2 STATO DI POSSESSO

LOTTO 001

Corpo A

Beni: Comune di Umbertide (Perugia) 06019 – Via Rodolfo Morandi, 40

Possesso: Omissis, in qualità di proprietaria dell'immobile.

3 ACCESSIBILITA' DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

LOTTO 001

Corpo A

Beni: Comune di Umbertide (Perugia) 06019 – Via Rodolfo Morandi, 40

L'accessibilità all'immobile "Corpo A" ai soggetti diversamente abili comporta delle difficoltà poiché, per accedere all'immobile uso ufficio al piano primo dall'esterno è solamente attraverso il corpo scale.

4 CREDITORI ISCRITTI

LOTTO 001

Corpo A

Beni: Comune di Umbertide (Perugia) 06019 – Via Rodolfo Morandi, 40

Creditori iscritti: Omissis



5 COMPROPRIETARI

LOTTO 001

Corpo A

Beni: Comune di Umbertide (Perugia) 06019 – Via Rodolfo Morandi, 40

Comproprietari: nessuno.

6 MISURE PENALI

LOTTO 001

Corpo A

Beni: Comune di Umbertide (Perugia) 06019 – Via Rodolfo Morandi, 40

Non risultano misure penali.

7 CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI

LOTTO 001

Corpo A

Beni: Comune di Umbertide (Perugia) 06019 – Via Rodolfo Morandi, 40

Continuità delle trascrizioni: sì.

BENI IN UMBERTIDE (PERUGIA) 06019

VIA RODOLFO MORANDI, 40

LOTTO 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa.

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa.

Il creditore procedente ha depositato il certificato notarile e la certificazione dell'atto di acquisto trascritto risale in data antecedente il ventennio e i dati catastali degli immobili sono stati indicati nello stesso.



1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Identificativo Corpo: A

Bene: Comune di Umbertide (Perugia) 06019 – Via Rodolfo Morandi, 40

Categoria: Ufficio

Dati Catastali: Foglio n° 84 Particella n° 250 Sub n° 62 piano primo categoria A/10 classe 1 vani 4,5 rendita catastale € 906,38.

Quota e tipologia del diritto

1/1 Omissis – Piena proprietà.

C.F. Omissis

Nessun comproprietario

Conformità catastale

La planimetria catastale risulta conforme allo stato dei luoghi.

2 DESCRIZIONE GENERALE

L'immobile è ubicato nelle vicinanze del centro del Comune di Umbertide ed è costituito da un immobile a destinazione catastale A/10 ufficio.

L'immobile ad uso ufficio risulta dal sopralluogo utilizzato dal omissis prevalentemente ad uso religioso, tale utilizzo e/o trasformazione dei locali ad attività di culto/preghiera non è consentita all'interno della zona TCP/MCD disciplina dei tessuti consolidati produttivi, costituisce ai sensi dell'art. 139 comma 1 lett. a) della L.R. 1/20145 e ss.mm e ii variazione essenziale.

Caratteristiche della zona: zona periferica pianeggiante

Area urbanistica: zona "TCP/MCD" disciplina dei tessuti consolidati produttivi.

Servizi presenti nella zona: la zona è provvista dall'urbanizzazione primaria e secondaria e l'ufficio è provvisto di riscaldamento elettrico con boiler per acqua calda.

Servizi offerti dalla zona: nessuno di specifico.

Caratteristiche zone limitrofe: zone pianeggianti.

Importanti centri limitrofi: Nessuno

Attrazioni paesaggistiche: Nessuna



Attrazioni storiche: Nessuna

Principali collegamenti pubblici: nessuno

3 STATO DI POSSESSO

Identificativi Corpo A

Beni: Comune di Umbertide (Perugia) 06019 – Via Rodolfo Morandi, 40

Attualmente è occupato dal Omissis.

4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: nessuna

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: nessuno

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: nessuna

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- IPOTECA VOLONTARIA a favore OMISSIS contro OMISSIS importo ipoteca € 247.000,00 importo capitale € 123.500,00 iscritta in data 01.10.2010 R.P. n° 5611 R.G. n° 26118;

4.2.2 Pignoramenti:

- PIGNORAMENTO a favore OMISSIS contro OMISSIS trascritto in data 05.11.2013 R.P. n° 17054 R.G. n° 25149;

- PIGNORAMENTO a favore OMISSIS contro OMISSIS trascritto in data 26.04.2022 R.P. n° 8566 R.G. n° 11913;

- PIGNORAMENTO a favore OMISSIS contro OMISSIS trascritto in data 29.07.2024 R.P. n° 16013 R.G. n° 21562;

4.2.3 Altre trascrizioni: nessuna

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Ispezione ipotecaria eseguita in data 11.03.2024.

4.3 Misure penali



Nessuna.

5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese di gestione condominiale/contratti:

Le spese relative al condominio sono pari a circa € 196,00 annui per le quali è stata acquisita la dichiarazione dell'amministratore di condominio secondo la quale, alla data di inizio delle operazioni peritali, le rate di condominio scadute risultavano tutte pagate, fatta eccezione per una spesa straordinaria di € 233,89 alla deliberata.

Esistono due contratti di affitto sull'immobile in oggetto:

-Contratto Anno 2019 Serie 3T N. 1953 tra omissis con efficacia dal 18/02/2019 al 17/02/2025 con canone annuo pari ad € 600,00, che è stato efficace sino alla risoluzione Prot. 25022634301218333 del 17/02/2025;

-Contratto Anno 2022 Serie 3T N. 1523 tra omissis, con canone annuo pari a € 4.200,00, che è stato efficace sino alla risoluzione Prot. 24120933520414390 del 09/12/2024.

Attestazione di prestazione energetica inerente esclusivamente all'immobile identificato al Corpo A

Bene: Comune di Umbertide (Perugia) 06019 – Via Rodolfo Morandi, 40

Categoria: Ufficio

Dati Catastali: Foglio n° 84 Particella n° 250 Sub n° 62 piano primo categoria A/10 classe 1 vani 4,5 rendita catastale € 906,38.

Non presente sarà redatta dal Geom. Cicognola Barbara in qualità di esperto della procedura prima del relativo decreto di trasferimento.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D. Lgs. 42/2004: nessuno.

Avvertenze ulteriori: nessuno.

6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Compravendita attuale: atto n° 784/571 del 23.09.2010 Notaio omissis trascritto RP n° 26117 R.G. n° 16105 del 01.10.2010 1/1 contro omissis a favore omissis – Piena proprietà C.F. omissis.

Alla suindicata omissis quanto sopra è pervenuto in virtù:

-Decreto di trasferimento Tribunale di Perugia sezione fallimentare del 07/04/2009 rep. n. 179/2009 trascritto il 28/04/2009 ai nn. 12041/7987 da omissis C.F. omissis quota di 1/1 della piena proprietà;



Alla suindicata omissis quanto sopra è pervenuto in virtù:

-Atto di compravendita del 15.02.1995 n. 50989 Notaio omissis trascritto il 03.03.1995 nn. 5078/3611 da omissis.

7 PRATICHE EDILIZIE

Identificativo Corpo A:

- Concessione edilizia n. 129/1979 del 28.11.1979 intestata a omissis;
- Autorizzazione in Variante n. 88/1980 del 27.01.1982 intestata a omissis;
- Certificato di Agibilità n. 10/1984 del 12.12.1984;
- Concessione edilizia n. 365/1986 del 13.04.1987 intestata a omissis;
- Concessione edilizia n. 438/1989 del 14.04.1990 intestata a omissis;
- Concessione edilizia in Sanatoria n. 349/1992 del 08.03.1993 intestata a omissis;
- Concessione edilizia n. 139/1994 del 08.08.1994 intestata a omissis;
- Concessione edilizia n. 252/1994 del 24.09.1994 intestata a omissis;
- Concessione edilizia n. 51/1995 del 17.03.1995 intestata a omissis;
- Concessione edilizia n. 191/1995 del 30.11.1995 intestata a omissis;
- Concessione edilizia n. 63/1996 del 03.04.1995 intestata a omissis;
- Concessione edilizia n. 66/1995 del 17.03.1995 intestata a omissis;
- Concessione edilizia n. 66bis/1995 del 30.11.1995 intestata a omissis;
- D.I.A. n. 254/2009 del 25.06.2009 intestata a omissis;
- SCIA n. 113/2013 del 29.04.2013 intestata a omissis (cambio destinazione d'uso ad ufficio);
- Agibilità n. 62/2013 del 14.05.2013;
- SCIA n. 176/2016 del 31.05.2016 intestata a omissis;
- Art. 118 L.R. n. 01/2015 del 26.02.2019 intestata a omissis;
- CILA in sanatoria n. 18332 del 03.09.2019.

7.1 Conformità edilizia:

Identificati Corpo A si dichiara la conformità edilizia.



Identificativo Corpo: A

Bene: Comune di Umbertide (Perugia) 06019 – Via Rodolfo Morandi, 40

Categoria: Ufficio

Dati Catastali: Foglio n° 84 Particella n° 250 Sub n° 62 piano primo categoria A/10 classe 1 vani 4,5 rendita catastale € 906,38.

Quota e tipologia del diritto

1/1 omissis – Piena proprietà.

C.F. omissis

Nessun comproprietario

Impianti

L'immobile è provvisto di impianto elettrico anche per il riscaldamento e boiler per la produzione di acqua calda.

DESTINAZIONE	PARAMETRO	SUPERFICIE	COEFFICIENTE	SUPERFICIE EQUIVALENTE
Ufficio	Superficie	Mq. 98,90	1,00	Mq. 98,90

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1 Criterio di stima:

Si procede alla descrizione dettagliata degli immobili circa le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, circa la loro consistenza in superficie, sullo stato di manutenzione delle parti componenti e alle eventuali opere di ripristino o di manutenzione, alla valutazione del grado di vetustà e delle altre notizie ritenute utili alla valutazione.

Si è ritenuto procedere all'individuazione del valore del bene in esame effettuando, ove possibile, la media di due valori di stima ricavati con la valutazione al metro quadrato del prezzo di mercato di immobili simili nella zona in base alla qualità e classe degli stessi.



8.2 Fonti di informazione:

Ufficio del Territorio di Perugia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia, Ufficio tecnico del Comune di Umbertide, Quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate.

8.3 Valutazione corpi:

Identificativo Corpo: A

DESTINAZIONE	SUPERFICIE EQUIVALENTE	VALORE UNITARIO	VALORE COMPLESSIVO
Ufficio	Mq. 98,90	€ 550,00	€ 54.395,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% degli immobili (fabbricati) dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disposizione del G.E. (min. 15%) € 8.159,25

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale per gli immobili (fabbricati) € 0,00

Riduzione del valore del 10% degli immobili (terreni) dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disposizione del G.E. (min. 10%) € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobiliare al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova € 46.235,75

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero" € 0,00

Perugia lì 24/04/2025



L'Esperto alla Stima
geom. Barbara Cicognola

