





**Proprietà: per ½;**

- [redacted] nata a [redacted] – **Diritto di Proprietà: per ½.**

### Terza UIU

**Foglio 77, Particella 113 sub 5** – Categoria catastale C/1 – di proprietà del seguente intestato **(esecutato)**:

- [redacted] C., con sede in [redacted] – **Diritto di Proprietà: per 1/1.**

Effettuato preventivamente come da dispositivo d’incarico il controllo della completezza dei documenti di cui all’art. 567 comma 2 c.p.c., 498 comma 2 e 599 comma 2, dalla data del 05.05.2022 lo scrivente dava inizio alle operazioni peritali, riguardanti quanto segue.

==== ° ====

### **Elenco delle prestazioni svolte alla data del 13.07.2022**

==== ° ====

### **Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Perugia – Ufficio Provinciale-Territorio – Servizi Catastali**

Con l’accesso presso l’Ufficio in intestazione del 05.05.2022, veniva richiesta ed acquisita dal sottoscritto la documentazione catastale riferita ai beni immobili pignorati, attinente visure storiche del Catasto Terreni e Catasto Fabbricati del Comune di Città della Pieve, planimetrie catastali ed estratti di mappa (vax): nel merito è opportuno far presente non sono presenti agli atti gli Elaborati Planimetrici riferiti alle UIU pignorate.

### **Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Perugia – Ufficio Provinciale-Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare**

Con l’accesso presso l’Ufficio in intestazione del 16.05.2022, si procedeva con l’ordinazione dei titoli di provenienza dei beni pignorati, poi ritirati sempre presso lo stesso Ufficio con l’accesso del 30.05.2022.

**Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Perugia – Ufficio Territoriale di Perugia**

Previa predisposizione e stesura di istanza avente per oggetto un accertamento (da parte dell'Ufficio) atto alla verifica circa la sussistenza di contratti di locazione/comodato registrati (in corso o scaduti), oltre ad eventuali altri contratti agli stessi collegati stipulati dagli esecutati, con pec del 17.05.2022 il sottoscritto trasmetteva la richiesta in questione che veniva evasa dall'Ufficio con un'attestazione datata 10.06.2022 (ALL.A), trasmessa allo scrivente con pec del 13.06.2022 (ALL.B), corredata di allegato (ALL.C), facente riferimento ad un

Contratto di Locazione [REDACTED]

Contratto RLI Telematico [REDACTED]

Stipulato il 27.03.2019 e registrato il 12.04.2019

Presso l'Ufficio di DPPG UT PERUGIA

Richiedente la Registrazione: [REDACTED]

Relativo a: S1-locazione di Immobile ad uso diverso dall'Abitativo

**Comune di Città della Pieve (PG)**

**Domanda per l'Accesso agli Atti e Documenti Amministrativi relativa a Pratiche Edilizie**

Per quanto in intestazione è opportuno riferire quanto segue.

Premesso che il Comune di Città della Pieve **non svolge** una ricerca atta al reperimento di dati/nominativi inerenti le Pratiche Edilizie [fatta eccezione per quelle facenti riferimento all'anno in corso (2022) ed a quello precedente], i predetti dati/nominativi possono essere estrapolati unicamente “dal soggetto interessato (e quindi anche da un tecnico)“, solo attraverso la consultazione telematica dall'Archivio Pratiche Edilizie – Ambiente e Territorio del Comune di Città della Pieve, nel quale risultano scansionate le Rubriche a partire dal 1956 fino al 2020 oltre a quelle riferite ai Condoni Edilizi di cui alla L. 47/85 – L. 724/94 – L. 326/03 e L.R. 21/04.

Preso atto che dalla disamina svolta le Rubriche “più recenti”

riportano dei dati quali il “nominativo”, il “numero di pratica”, “l’oggetto dell’intervento” (senza indicazione però della località ove lo stesso è stato effettuato) ed il “numero di protocollo”, considerando che il “numero di pratica” ed il “numero di protocollo” possono essere desunti solo attraverso il titolo abilitativo (ovviamente, nella circostanza, non in possesso del sottoscritto), nel caso in specie l’Ufficio del Comune consigliava lo scrivente, previa acquisizione dei nominativi dei precedenti proprietari degli immobili pignorati (desunti esclusivamente dalle visure catastali storiche conseguite), di svolgere la ricerca proprio attraverso i “nominativi” reperiti, ovvero acquisendo “tutte le pratiche a questi intestate” per poi, in fase di “presa visione” (da visionare solo presso gli uffici del Comune), estrapolare quelle attinenti la Procedura Esecutiva in questione.

Detto ciò, in data 05.06.2022 lo scrivente dava corso ad una disamina delle Rubriche svolta “a tavolino”, a partire dai primi anni ’70 fino al 2020, acquisendo i dati ed i nominativi necessari propedeutici al reperimento dei titoli abilitativi (e documenti correlati) per i beni pignorati: e così, come da accordi telefonici precedentemente intercorsi con il responsabile del Comune a cui sarebbe stata assegnata la pratica di “Accesso agli atti”, il sottoscritto comunicava al soggetto preposto i dati reperiti facendo sì che lo stesso, una volta in possesso delle pratiche, comunicasse allo scrivente il giorno per poterle visionare presso l’Ufficio.

L’appuntamento in questione veniva così fissato per il 09.06.2022, ed in quell’occasione (escludendo alcune pratiche edilizie che nulla avevano a che vedere con quelle attinenti la Procedura Esecutiva in essere), il sottoscritto provvedeva sia visionare le “giuste” pratiche di riferimento nonché ad estrapolarne i documenti che sarebbero stati poi rilasciati dal Comune, a seguito di richiesta da trasmettere a mezzo pec: nel merito preme allo scrivente riferire che questa ricerca **nulla aveva a che fare con le** “Pratiche di Abitabilità/Agibilità” (ovvero al reperimento di eventuali certificati di Agibilità rilasciati per i beni immobili trattati), per le quali l’accertamento doveva essere svolto “unicamente dal tecnico e solo

all'interno del Comune", tramite un'ulteriore ricerca da effettuare su apposite rubriche cartacee al fine di estrapolarne i dati.

In data 15.06.2022, lo scrivente accedeva nuovamente presso l'Ufficio Tecnico del Comune, dando corso alla ricerca finalizzata al reperimento di eventuali Certificati di Agibilità rilasciati per i beni pignorati, provvedendo sia a visionare le "giuste" pratiche di riferimento nonché ad estrapolarne la documentazione che sarebbe stata poi rilasciata dal Comune, anche in questo caso, a seguito di richiesta da trasmettere a mezzo pec.

Prima di trasmettere la sopracitata richiesta, lo scrivente riteneva opportuno effettuare un ultimo "passaggio", ovvero procedere con un confronto tra i dati attinenti le Pratiche Edilizie riportate nelle apposite Rubriche già menzionate, con quelli risultanti dai titoli abilitativi richiamati e riportati dal Notaio rogante negli atti di provenienza; eseguendo detto raffronto, il sottoscritto riscontrava che un titolo abilitativo richiamato in un rogito risultava menzionato con dati inesatti: pertanto nella citata istanza il dato veniva correttamente indicato.

Detto ciò, **in data 29.06.2022 lo scrivente trasmetteva in Comune, a mezzo pec, due distinte "Domande per l'Accesso agli Atti e Documenti Amministrativi relativa a Pratiche Edilizie"**, opportunamente scisse data l'ubicazione dei beni immobili pignorati [la prima (ALL.D), riguardante la UIU distinta al Foglio 76, particella 211 – la seconda (ALL.E) riferita alle UIU distinte al Foglio 77, particella 113 sub 4 e sub 5]: per quest'ultima, il giorno successivo, perveniva una pec dal Comune con il numero di protocollo assegnato – Prot. n°10204 del 30.06.2022 (ALL.F).

In data 11.07.2022 lo scrivente veniva contattato telefonicamente dal Comune il quale comunicava l'importo da pagare per il "costo di riproduzione di accesso atti edilizi": effettuato il 18.07.2022 il pagamento per entrambe le Pratiche Edilizie (Prot. n°10203 e n°10204 del 30.06.2022), in data 19.07.2022 pervenivano al sottoscritto due distinte pec da parte del Comune di Città della Pieve con le quali l'Ente trasmetteva la

documentazione tecnica richiesta di cui al Prot. n°11308 (ALL.G) e Prot. n°11324 (ALL.H).

**SOPRALLUOGO PREVENTIVO DEL 09.06.2022 PRESSO DUE DEI TRE BENI IMMOBILI PIGNORATI**

Ultimate le operazioni del 09.06.2022 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Città della Pieve, il sottoscritto si recava in Via A. Segni della Frazione Ponticelli, ove si trovano due delle tre unità immobiliari pignorate, riguardanti, nella fattispecie, due UIU a destinazione commerciale, facenti riferimento a due negozi.

Premettendo di non aver notificato a nessuno degli esecutati detto accesso, lo scrivente si recava sul posto nella speranza di prendere visione dello stato dei luoghi (magari anche attraverso un "giro ricognitivo"), nonché di avere un primo contatto con la "Parte Esecutata", al fine di poter concordare con la stessa data e giorno per il/i sopralluogo/ghi ai fini dell'evasione del mandato ricevuto.

Una volta all'interno di uno dei due negozi, lo scrivente, qualificandosi quale esperto stimatore nominato dal Tribunale di Perugia per la Procedura Esecutiva in questione, veniva accolto dal sig. [REDACTED] chiedendo di poter incontrare (se possibile) i propri genitori in quanto entrambi esecutati: a tale richiesta il sig. [REDACTED] comunicava al sottoscritto che la madre, sig.ra GIOVANNINI Palma [REDACTED] era deceduta nel mese di Febbraio 2022 e che il padre non si trovava in buone condizioni di salute.

Nel merito, si riferisce che a seguito dell'accesso compiuto il 15.06.2022 presso

**l'Ufficio di Stato Civile del Comune di Città della Pieve (PG)**

il Certificato di Morte acquisito dallo scrivente certifica che [REDACTED] nata a [REDACTED] è morta [REDACTED] (ALL.I).

Dopo quanto riferito, il sottoscritto relazionava al sig. [REDACTED] quali fossero le prestazioni di propria competenza e le tempistiche, sottolineando altresì che le operazioni avrebbero riguardato anche l'unità immobiliare pignorata posta nella Zona Artigianale di Ponticelli, distinta al Catasto Fabbricati del Comune in questione al Foglio 76, particella 211, catastalmente censita in Categoria C/3; e proprio nel merito della "disponibilità" su questa UIU, il sig. [REDACTED] riferiva al sottoscritto che l'immobile risultava essere stato già locato da tempo alla Società "[REDACTED] (rif. ALL.C), il cui Amministratore risultava essere il sig. [REDACTED]

Quanto riferito dal sig. [REDACTED] veniva confermato dallo scrivente a seguito della già citata attestazione datata 10.06.2022, allo stesso trasmessa con pec del 13.06.2022, corredata di allegato, facente riferimento appunto al "Contratto di Locazione" richiamato nel precedente capitolo "Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Perugia – Ufficio Territoriale di Perugia", che sarà oggetto di ulteriore sviluppo nell'apposito capitolo facente parte dello specifico LOTTO formato.

Il sottoscritto comunicava infine al sig. [REDACTED] che avrebbe contattato il Custode Giudiziario nominato (I.V.G. di Perugia), per relazionare sull'esito dell'incontro: all'uopo, il sig. [REDACTED] forniva al sottoscritto il proprio numero di cellulare autorizzando verbalmente l'esperto stimatore di comunicarlo all'I.V.G. per permettere all'Istituto di poter concordare l'accesso presso gli immobili pignorati.

#### **I.V.G. DI PERUGIA**

Facendo seguito a preventivi contatti telefonici intercorsi con l'I.V.G. di Perugia, tramite pec del 20.06.2022, corredata degli Allegati richiesti e trasmessa al "Custode Giudiziario" (ALL.J), il sottoscritto comunicava a questo la propria disponibilità per compiere un sopralluogo ricognitivo presso gli immobili pignorati, portando altresì a conoscenza dell'I.V.G. dell'avvenuto decesso dell'esecutata, sig.ra [REDACTED]

██████████ Con la stessa pec, comunicava inoltre il recapito telefonico del sig. ██████████, anche al fine di contattare il sig. ██████████ ██████████ (Amministratore della ██████████), per poter concordare con lo stesso l'accesso presso l'immobile pignorato sito nella Zona Artigianale della Frazione Ponticelli, locato alla predetta Società.

Ciò detto, in data 28.06.2022 pervenivano al sottoscritto n°2 pec da parte dell'I.V.G., **attraverso le quali l'Istituto fissava per il giorno di lunedì 25 luglio 2022**, alle ore 10:00, il sopralluogo presso gli immobili pignorati distinti al Foglio 77, particella 113 sub 4 e sub 5 (ALL.K), ed alle ore 11:30 quello presso l'immobile pignorato distinto al Foglio 76, particella 211 (ALL.L): il tutto finalizzato all'espletamento dell'incarico ricevuto e per concordare le modalità per gli accessi futuri.

Nel corso delle operazioni del 25.07.2022 (condotte e riassunte su apposito verbale redatto dall'incaricato dell'I.V.G.), lo scrivente approfittava per accordarsi verbalmente con il sig. ██████████ sui giorni per effettuare il sopralluogo presso i beni pignorati (riferiti alle attività commerciali) siti in Via A. Segni della Frazione Ponticelli, così come si accordava verbalmente anche con il sig. ██████████ (conduttore dell'immobile sito sempre in Frazione Ponticelli, Via Monte Peglia, 2); nell'occasione lo stesso riferiva al sottoscritto di contattarlo telefonicamente i giorni a seguire per fissare data e ora del sopralluogo. E così, in data 02.08.2022, lo scrivente contattava telefonicamente il sig. ██████████ chiedendo di poter eseguire l'accesso presso il bene pignorato nella mattinata di venerdì 5 agosto: tale richiesta veniva accettata senza problemi.

==== ° ====

Per quanto esaurientemente relazionato nel capitolo "Elenco delle prestazioni svolte alla data del 13.07.2022", il sottoscritto riteneva necessario procedere con il deposito telematico di una **RELAZIONE PREVENTIVA E RICHIESTA DI PROROGA (con motivazione), corredata di Allegati**, posta all'attenzione del Sig. G.E., avente per oggetto:

*“RICHIESTA DI PROROGA di giorni 90 (a far data da oggi) per il deposito dell’elaborato peritale, causa le motivazioni addotte nella presente RELAZIONE PREVENTIVA”, completa di Allegati, che veniva effettuato il 13.07.2022 (ALL.M – solo “Relazione”, Allegati esclusi), avallato dalla pec di “Accettazione Deposito” pervenuta in data 14.07.2022 (ALL.N).*

Il Sig. G.E., in data 18.07.2022 concedeva quanto richiesto dallo scrivente, ovvero: *“Il G.E. Rosa Lavanga concede la proroga richiesta” (ALL.O – solo prima pagina)*, così come avallato dalla pec pervenuta al sottoscritto in data 22.07.2022, avente per oggetto: *“Concessione proroga termine deposito perizia”* e per descrizione: *“Concessa proroga al CTU Soldato Andrea (incarico stima) al 13.10.2022 per il deposito della perizia in data 22.07.2022” (ALL.P).*

**SOPRALLUOGO DEL 05.08.2022 PRESSO IL BENE PIGNORATO  
DISTINTO AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI CITTA’  
DELLA PIEVE AL FOGLIO 76, PARTICELLA 211**

A seguito dell’accordo telefonico intercorso in data 02.08.2022 tra il sottoscritto ed il sig. ██████████ (conduttore dell’immobile sito in Frazione Ponticelli, Via Monte Peglia, 2), in data 05.08.2022, alle ore 9:30 ca., lo scrivente, una volta giunto sul posto, veniva autorizzato dal sig. ██████████ a compiere tutte le operazioni necessarie ai fini dell’evasione dell’incarico ricevuto, rendendosi disponibile anche per fornire eventuali chiarimenti legati ad aspetti specie di natura impiantistica.

Una volta all’interno dell’unità immobiliare pignorata (facente riferimento ad un fabbricato dislocato sul solo piano terra, entrostante ad area di corte esclusiva e pertinenziale), lo scrivente dava corso, con l’ausilio di un collaboratore, ad un rilievo degli esterni e degli interni dell’immobile ed alla presa di appunti per la descrizione: le operazioni venivano quindi completate con la redazione di riprese fotografiche sia degli esterni che degli interni del fabbricato nonché della relativa area di corte esclusiva e pertinenziale.

**SOPRALLUOGO DEL 11.08.2022 PRESSO I BENI PIGNORATI  
DISTINTI AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI CITTA'  
DELLA PIEVE AL FOGLIO 77, PARTICELLA 113 SUB 4 E SUB 5**

A seguito dell'accordo telefonico intercorso in data 08.08.2022 tra il sottoscritto ed il sig. [REDAZIONE] in data 11.08.2022, alle ore 14:30 ca., lo scrivente, giunto sul posto accedeva (accompagnato dal sig. [REDAZIONE]) all'interno dei due locali commerciali siti in Via A. Segni della Frazione Ponticelli (sul posto, di fatto, tra loro internamente collegati): nell'occasione il sig. [REDAZIONE] oltre ad autorizzare il sottoscritto a compiere tutte le operazioni necessarie finalizzate all'evasione dell'incarico ricevuto, si rendeva disponibile per fornire eventuali chiarimenti legati ad aspetti specie di natura impiantistica.

Una volta all'interno delle due unità immobiliari pignorate (locali a destinazione commerciale, entrambi con annesso servizio igienico), lo scrivente dava corso, con l'ausilio di un collaboratore, ad un rilievo degli esterni e degli interni degli immobili ed alla presa di appunti per la descrizione: le operazioni venivano quindi completate con la redazione di riprese fotografiche sia degli esterni che degli interni dei due negozi, sia degli esterni del fabbricato di cui le due unità immobiliari pignorate sono parte.

**DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI PIGNORATI**

Nell'ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE (ALL.Q), il creditore procedente intende sottoporre ad esecuzione immobiliare, a garanzia del proprio credito, i beni qui di seguito descritti con ogni frutto accessorio e pertinenza nei limiti dei diritti reali spettanti a "[REDAZIONE] [REDAZIONE] [REDAZIONE] [REDAZIONE] [REDAZIONE] [REDAZIONE] [REDAZIONE] [REDAZIONE]" (c.f.-P.Iva [REDAZIONE]), [REDAZIONE] nato a [REDAZIONE] [REDAZIONE] nata a [REDAZIONE] [REDAZIONE] e specificamente:  
**A- di piena proprietà di "[REDAZIONE]"**





### FORMAZIONE DEI LOTTI

Posto quanto precede e dalle risultanze di quanto verrà di seguito relazionato, in merito all'ubicazione, dislocazione, consistenza e caratteristiche che contraddistinguono i beni immobili in estimazione, lo scrivente ritiene opportuno determinarne la formazione e vendita in TRE LOTTI.

===== ° =====

## LOTTO N°1

### IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Bene immobile di pertinenza dei sigg.ri coniugi, in regime di comunione legale dei beni:

- [REDACTED] nata a [REDACTED] – comproprietaria fino al 10.02.2022 (data del decesso), per i diritti di piena proprietà in ragione di  $\frac{1}{2}$  dell'intero;
- [REDACTED] nato a [REDACTED] – per i diritti di piena proprietà in ragione di  $\frac{1}{2}$  dell'intero.

In Comune di Città della Pieve (PG), Zona Artigianale della Frazione Ponticelli, Via Monte Peglia, 2, **fabbricato destinato a laboratorio, catastalmente classato in Categoria C/3 (laboratori per arti e mestieri.....)**, dislocato sul solo piano terra, "locato", entrostante ad area di corte esclusiva e pertinenziale.

La consistenza della proprietà immobiliare pignorata, catastalmente individuabile sia al Catasto Fabbricati che al Catasto Terreni del Comune di Città della Pieve, è così definita:

- **Fabbricato**: la consistenza è formata da una UIU, distinta al Catasto Fabbricati al **Foglio 76, particella 211**, dislocata sul solo piano terra, dotata di plurimo accesso dall'esterno, composta da: magazzino, laboratorio, spogliatoio/anti, due w.c. ed ufficio, della superficie commerciale di **mq. 216,90 ca.** (lorda interna mq. 197,20 ca.).
- **Area di corte esclusiva e pertinenziale**: la relativa consistenza è formata da una UI, distinta al Catasto Terreni al **Foglio 76, particella 211** – Ente Urbano – della superficie catastale di **mq. 920** (che include l'area di sedime del fabbricato), il cui accesso dall'esterno (dalla pubblica via ma ad oggi non utilizzato), è di fatto garantito da un passo carrabile, già predisposto per l'installazione di un cancello del tipo scorrevole.

## UBICAZIONE

Con provenienza da Perugia Città, percorrendo S.R. 220, dal bivio che smista verso dx in direzione Città della Pieve (con immissione sulla S.S. 71) e fino al bivio ove sono collocati i cartelli direzionali Ponticelli / S. Casciano / Fabro-Roma (A1), la distanza rilevata è di Km. 1,1 ca.; da qui, percorrendo la S.P. 308 Città della Pieve II° Tratto, la distanza rilevata fino all'immobile pignorato è pari a Km. 5,3 ca..

## DESCRIZIONE GENERALE

- Fabbricato – UIU Foglio 76 Particella 211
- Area di corte esclusiva e pertinenziale – UI Foglio 76 Particella 211
- Stato d'Uso e Stato Attuale

Il fabbricato in questione, reso parzialmente agibile nell'agosto 1994 (l'agibilità definitiva sarebbe stata rilasciata a tinteggiatura esterna avvenuta e comunque entro il 06.02.1997), presenta una struttura portante in muratura di tufo intonacata all'esterno ma non tinteggiata, solaio di copertura (visibile dall'interno) del tipo prefabbricato a lastre (spiroll), scossaline e pluviali in lamiera zincata, copertura "piana" protetta da lamiera in ferro zincato. Le aperture esterne (porte e finestre), sono: le prime in lamiera in ferro e verniciate, le seconde in legno, complete di vetro semplice e protette da grate in ferro verniciate: la porta d'ingresso carrabile, pure in lamiera di ferro e verniciata, è a due ante con apertura verso l'esterno.

Internamente l'immobile presenta queste **finiture**: divisorio interno rilevato nel magazzino in cartongesso completo di infisso del tipo scorrevole; pareti intonacate e tinteggiate; pavimentazione prevalente in mattonelle di graniglia, fatta eccezione per l'antibagno e spogliatoio (piastrelle in monocottura o similari), per i bagni (piastrelle in cotto o similari) e per l'ufficio (parte in piastrelle in cotto o similari, parte in moquette); infissi di porta del tipo tamburato. La zona dei servizi igienici è composta da un antibagno, spogliatoio e due w.c. (ciascuno dotato di areazione naturale garantita da una piccola finestra in ferro). I w.c. sono dotati di water con

cassetta scaricatrice esterna (entrambe non funzionanti), mentre l'antibagno è munito di un lavabo a colonna che eroga (con funzione regolare) acqua fredda: soprastante il lavabo rilevata la presenza di un boiler elettrico.

### **Impianti**

Impianto di riscaldamento: inesistente

Impianto idrico: sottotraccia e funzionante

Impianto elettrico: quello originario (obsoleto e fatiscente), risulta essere stato sostituito da altro impianto realizzato a cura e spese dell'attuale conduttore al fine di esercitare la propria attività. Altresì, con specifico riferimento all'impianto originario, si riferisce che all'esterno del fabbricato (entro l'area di corte esclusiva e pertinenziale) è stato individuato un punto di allaccio Enel contenente il contatore elettrico che evidenzia il distacco dalla rete (doppia luce rossa accesa ed interruttore abbassato) (ALL.1/1).

### **Area di corte esclusiva e pertinenziale**

L'area di corte esclusiva e pertinenziale del fabbricato, interamente recintata con paletti e rete metallica (altresì protetta in parte da telo oscurante), è accessibile dall'esterno (dalla pubblica via) tramite il già menzionato passo carrabile predisposto per l'installazione di un cancello del tipo scorrevole della lunghezza di ml. 4 ca..

Detta area risulta sistemata in parte con ghiaio e per la restante con battuto di cemento, con presenza anche di "verde" spontaneo.

= ° =

Relativamente allo **Stato d'Uso**, a parere dello scrivente, preso atto dello stato di attività in cui versa il fabbricato (derivante dall'effettivo utilizzo a magazzino da parte del conduttore), nel complesso l'immobile si presenta in **scadente** stato conservativo e manutentivo per ciò che concerne finiture ed impianti, mentre, riguardo allo **Stato Attuale**, la proprietà pignorata (interni del fabbricato e area di corte esclusiva e pertinenziale), risulta, allo stato visivo, "occupata" dal conduttore e da "cose" legate all'attività dallo stesso esercitata.

==== ° =====

Per tutto quanto sopra esposto, si rimanda alla **documentazione fotografica** allegata riferita al presente LOTTO N°1 formato, mentre per ciò concerne la collocazione della proprietà pignorata, ricompresa nel contesto generale di zona, si rimanda alla **foto aerea (ALL.1/2)**.

### **CONFINI**

Dalle risultanze delle indagini catastali, l'antescritta proprietà immobiliare pignorata confina con:

- via pubblica su due lati, prop. particelle 209 e 210, salvo se altri.

### **DATI E INDAGINI CATASTALI**

#### **Catasto Fabbricati del Comune di Città della Pieve**

Dati identificativi \_\_\_ **Foglio 76, particella 211** \_\_\_\_\_ (ALL. 1/3 – 1/4)

Dati di classamento \_\_ **Categoria C/3, Classe 2, Consistenza 209 mq.,**  
**Superficie Catastale: Totale 287 mq. – Rendita €**  
**539,70**

Indirizzo \_\_\_\_\_ **VIA G. DI VITTORIO Piano T**

L'unità immobiliare risulta così intestata:

\_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**Codice Fiscale** \_\_\_\_\_

**Diritto di** \_\_\_\_\_ **Proprietà in regime di comunione dei beni**

\_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**Codice Fiscale** \_\_\_\_\_

**Diritto di** \_\_\_\_\_ **Proprietà in regime di comunione dei beni**

==== ° ====

**N.B.** \_\_\_\_\_ **la particella 211 del Catasto Fabbricati corrisponde al**

#### **Catasto Terreni del Comune di Città della Pieve**

#### **Area di enti urbani e promiscui dal 01.10.2014**

Dati identificativi \_\_\_ **Foglio 76, particella 211** \_\_\_\_\_ (ALL.1/5)

Dati di classamento \_\_Qualità ENTE URBANO, Superficie 920 mq.

Per ciò concerne l'ubicazione e la rappresentazione grafica del bene pignorato ricompreso nel contesto generale di zona, si rimanda all'estratto di mappa (vax) (ALL.1/6).

==== ° =====

### **Conformità catastale**

La planimetria catastale ultima in atti (data di presentazione: 30.12.1992), conforme con lo stato dei luoghi per ciò che concerne la destinazione d'uso, presenta delle difformità riscontrate facenti riferimento a quanto di seguito evidenziato.

Per ciò che concerne la dimensione del fabbricato (superficie utile coperta / area di sedime dallo stesso occupata), per la planimetria catastale presente agli atti, disegnata "a mano" ed in scala 1:200, risulta praticamente impossibile determinarne la conformità a seguito del raffronto basato tra la stessa e lo stato dei luoghi: a tale proposito si riferisce che, come segnalato nel sub-capitolo "Regolarità Edilizia", dall'eventuale difformità (facente riferimento ad una irregolarità esecutiva, seppur minima, interessante i muri perimetrali), ne scaturirebbe una minor superficie "coperta" pari a mq. 0,50 ca..

Detto ciò, queste le difformità riscontrate:

- difformità prospettiche, riferite a: lungo il prospetto sud, chiusura di una finestra; lungo il prospetto ovest, trasformazione di una porta in finestra e apertura di una porta;
- diversa distribuzione degli spazi interni;
- altezza utile interna maggiore (ml. 3,37 ca.) di quella riportata in planimetria (ml. 3,15 ca.), derivante dalla mancata esecuzione del rialzamento del piano di calpestio, così come previsto ed assentito con Autorizzazione n°5276 del 13.02.1986 – Pratica n°122/1985.

Per concludere, si segnala poi l'inesatto "Indirizzo" (VIA G. DI VITTORIO), risultante nella visura catastale.

==== ° =====

### Regolarizzazione catastale

Al fine di ottenere una corretta corrispondenza con lo stato dei luoghi (anche se non necessaria ai fini del trasferimento di beni in sede di Procedura Esecutiva), una volta che l'eventuale aggiudicatario avrà conseguito il titolo abilitativo in sanatoria (così come evidenziato nel successivo sub-capitolo "Regolarizzazione edilizia"), è necessario che lo stesso proceda, a propria cura e spese, anche alla regolarizzazione catastale del bene, tramite la presentazione ed approvazione di una Denuncia di Variazione Catastale, da redigere con procedura informatica DOCFA, che dovrà includere anche la correzione dell'"Indirizzo" (corretto: Via Monte Peglia, civico 2).

### STATO DI OCCUPAZIONE E

#### DISPONIBILITA' DEL BENE PIGNORATO

Al momento dell'accesso in loco, si riferisce che l'immobile pignorato risultava essere **"occupato" e nella piena disponibilità** della Soc. "██████████", in virtù di **Contratto di Locazione Commerciale n°** ██████████, stipulato il 27.03.2019 e registrato il 12.04.2019 presso l'Ufficio di DPPG UT Perugia (rif. ALL.C).

Altri dati: Data fine locazione: 31.03.2025 – Prezzo stabilito per la locazione: € 4.800,00 annui.

### VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE

**Inesistenti.**

### PROVENIENZA E STORIA DEI PASSAGGI ULTRAVENTENNALI

Dalle risultanze del Certificato Notarile ai sensi dell'art. 567 del C.P.C., redatto dal Dott. Giuseppe Brunelli, Notaio in Perugia, alla data del 18.03.1994 l'unità immobiliare in estimazione era della società "██████████", con sede in ██████████ per l'intera piena proprietà.

- Con scrittura privata di compravendita, autenticata nelle sottoscrizioni dal Dott. Massimo Martella, Notaio in Città della Pieve, in data 18.03.1994, rep. n°2976/202, trascritta a Perugia il 13.04.1994 al particolare n°5083 (ALL.1/7), l'unità immobiliare in estimazione venne acquistata per l'intera piena proprietà, in regime di comunione legale dei beni, dai sigg.ri "██████████", nato a ██████████ ██████████ e "██████████", nata a ██████████ ██████████

### GRAVAMI

Dalle risultanze del Certificato Notarile ai sensi dell'art. 567 del C.P.C., redatto dal Dott. Giuseppe Brunelli, Notaio in Perugia, aggiornato alla data del 31.01.2022, l'unità immobiliare in estimazione risulta gravata da:

- **Ipoteca volontaria di € 500.000,00** (capitale € 225.000,00 – durata anni 15), derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, iscritta in data 12.02.2009 al particolare n°4980, a favore di "██████████ ██████████", con sede in Città della Pieve e contro "██████████", con sede in ██████████ (debitore ipotecario), ██████████ nato a ██████████ (terzo datore d'ipoteca) e ██████████ ██████████ nata a ██████████ (terzo datore d'ipoteca).
- **Ipoteca giudiziale di € 30.000,00** (sorte € 14.739,52), derivante da decreto ingiuntivo, iscritta in data 05.12.2017 al particolare n°4608, a favore di "██████████", con sede in Bolzano e contro "██████████ ██████████", con sede in ██████████ ██████████ nato a ██████████ e ██████████ nata a ██████████
- **Verbale di pignoramento immobili**, trascritto il 02.12.2021 al particolare n°24203, a favore di "██████████ ██████████", con sede in Sovicille (creditore

precedente) e contro “ [REDACTED]  
[REDACTED]”, con sede in [REDACTED]  
nato a [REDACTED] e [REDACTED] nata a  
[REDACTED]

### **GRAVAMI NON ELIMINABILI DALLA PROCEDURA**

Dalle risultanze del Certificato Notarile ai sensi dell’art. 567 del C.P.C., redatto dal Dott. Giuseppe Brunelli, Notaio in Perugia, aggiornato alla data del 31.01.2022, l’unità immobiliare in estimazione non risulta gravata da trascrizioni non eliminabili dalla Procedura Esecutiva, così come non risultano trascritti, alla data del 27.09.2022, a carico della predetta unità immobiliare, gravami non eliminabili dalla Procedura Esecutiva, a seguito dell’ispezione ipotecaria effettuata in aggiornamento alla suddetto Certificato.

==== ° ====

### **Aggiornamento gravami**

Dall’ispezione ipotecaria effettuata in aggiornamento al summenzionato Certificato Notarile, sul nominativo degli esecutati, sigg.ri [REDACTED]  
[REDACTED] nato a [REDACTED] (ALL.1/8) e [REDACTED]  
[REDACTED] nata a [REDACTED] (ALL.1/9), alla data del 27.09.2022 non risultano ulteriori gravami oltre a quelli già elencati.

### **VINCOLI derivanti da CENSO, LIVELLO o USI CIVICI**

Dalle verifiche effettuate, risulta che il Comune di Città della Pieve non ha effettuato la verifica demaniale e l’affrancazione per cui non è possibile oggettivo riscontro; sentiti i periti demaniali di zona, si attesta che il terreno su cui insiste in fabbricato, non è gravato da uso civico su terre private e che lo stesso terreno non è gravato da Censo o Livello.

## INDAGINI URBANISTICHE

### Autorizzazioni amministrative

Per l'unità immobiliare pignorata, edificata con Licenza Edilizia n°3030 del 03.09.1971, risultano essere stati rilasciati degli ulteriori titoli abilitativi (con i dati oltremodo avallati sia nell'Atto di Provenienza del 18.03.1994, sia dal Permesso di Agibilità e di Uso rilasciato il 02.08.1994), quali:

- **Autorizzazione n°5276 del 13.02.1986 – Pratica n°122/1985**, rilasciata a “ [REDACTED] ” per eseguire i lavori di straordinaria manutenzione al fabbricato artigianale (ALL.1/10).
- **Autorizzazione Prot. n°7074 del 07.02.1994 – Pratica n°321/19935**, rilasciata a “ [REDACTED] ” per eseguire i lavori di straordinaria manutenzione al fabbricato artigianale (ALL.1/11).

=== ° ===

### Certificato di Agibilità

Per l'immobile pignorato veniva rilasciato dal Comune di Città della Pieve, **Permesso di Agibilità e di Uso Prot. n°6231 del 02.08.1994** (rif. Registro Nuove Costruzioni Anno 1985–1993 \_\_\_\_\_ n°122/321) (ALL.1/12).

E proprio in merito al rilascio del suddetto documento, si reputa importante sottolineare che questo è stato rilasciato in via provvisoria così come recita il “nota bene” riportato, ovvero: *“N.B. La presente Agibilità viene rilasciata in via provvisoria, l'Agibilità definitiva potrà essere rilasciata ad avvenuta ultimazione dei lavori (consistenti nella tinteggiatura esterna del fabbricato) che dovrà avvenire entro il 6/2/1997”*.

=== ° ===

### Regolarità edilizia

Dal raffronto eseguito tra i grafici progettuali assentiti di cui al rilascio dell'Autorizzazione Prot. n°7074 del 07.02.1994 – Pratica n°321/19935 e lo stato dei luoghi, l'immobile, pur conforme per ciò che concerne la destinazione d'uso assentita, presenta delle difformità facenti riferimento:

- ad una minore dimensione del fabbricato, di modestissima entità (mq. 0,50 ca.), derivante da una irregolarità esecutiva, seppur minima, per i

muri perimetrali;

- a difformità prospettiche, riguardanti: lungo il prospetto nord, alla presenza di una piccola finestra sui w.c.; lungo il prospetto sud, alla chiusura di una finestra ed alla presenza di una tenda da sole; lungo il prospetto ovest, alla trasformazione di una porta in finestra ed all'apertura di una porta;
- ad una diversa distribuzione degli spazi interni;
- ad un'altezza utile interna maggiore (ml. 3,37 ca.) di quella assentita (ml. 3,15 ca.), derivante dalla mancata esecuzione del rialzamento del piano di calpestio, così come previsto ed assentito con Autorizzazione n°5276 del 13.02.1986 – Pratica n°122/1985.

Per maggior chiarezza e per eventuali omissioni in ordine a quanto sopra relazionato, si acclude alla presente una rielaborazione grafica redatta dallo scrivente, attinente lo stato di fatto dell'unità immobiliare pignorata, così come risultante a seguito del rilievo effettuato in sede di sopralluogo del 05.08.2022 (ALL.1/13).

==== ° ====

### **Regolarizzazione edilizia**

Analizzando le difformità riscontrate evidenziate nei quattro punti del precedente sub-capitolo “Regolarità Edilizia”, queste le risultanze:

In relazione al **primo punto**:

- Quanto rilevato, ai sensi dell'art. 147 bis della L.R. n°1/2015 comma 2 lett. c), costituisce tolleranza esecutiva.

In relazione al **secondo, terzo e quarto punto**:

- ai fini di una regolarizzazione di quanto rilevato, sarà necessaria, ai sensi dell'art. 154 della L.R. n°1/2015, la presentazione ed approvazione di un Accertamento di Conformità, da eseguire con Pratica Edilizia SCIA a Sanatoria. Relativamente alla definizione dell'importo da corrispondere per la sanatoria, preso atto che ai sensi dell'art. 154 della L.R. n°1/2015 comma 4 la somma non può essere inferiore ad € 600,00 e non superiore ad € 6.000,00 (stabilita dal dirigente o dal responsabile del competente

ufficio comunale in relazione all'entità dell'intervento), in via "prudenziale" il sottoscritto ritiene opportuno attribuire per la sanatoria un costo di € 3.000,00, ai quali dovranno aggiungersi € 140,00 per il pagamento dei "Diritti di Segreteria".

Una volta rilasciato il titolo abilitativo, si potrà procedere alla presentazione della "Dichiarazione che tiene luogo dell'Agibilità", in quanto per il fabbricato è già stato rilasciato un Permesso di Agibilità e di Uso. Sarà comunque compito dell'eventuale aggiudicatario, a propria cura e spese, e secondo le proprie esigenze, dare esecuzione a quanto sopra.

**A) QUANTIFICAZIONE di oneri e costi di natura urbanistico-edilizia**

- Incidenza oneri SCIA a Sanatoria\_\_\_\_\_€ 3.000,00
- Incidenza costi per Diritti di Segreteria (per il punto di cui sopra)\_\_\_\_\_€ 140,00
- Incidenza costi per l'espletamento di prestazioni professionali (spese tecniche) di natura urbanistico-edilizia (per il primo punto)\_\_\_\_\_€ 2.500,00
- Incidenza costi per l'espletamento di prestazioni professionali (spese tecniche), legate alla presentazione ed acquisizione della "Dichiarazione che tiene luogo dell'Agibilità" (Diritti di Segreteria compresi ma escluse eventuali altre spese tecniche riferite alla parte legata all'impiantistica)\_\_\_\_\_€ 1.500,00

**B) QUANTIFICAZIONE di oneri e costi di natura catastale**

- Incidenza oneri per i soli diritti di natura catastale\_\_€ 50,00
- Incidenza costi per l'espletamento di prestazioni professionali (spese tecniche) di natura catastale, attinenti la presentazione ed approvazione della Denuncia di Variazione catastale (DOCFA), rilievo escluso\_\_\_\_\_€ 350,00

### RIEPILOGO

Punto A)	_____ €	7.140,00
Punto B)	_____ €	400,00
	Sommano _____ €	<u>7.540,00</u>

### CRITERIO ESTIMATIVO E METODO DI STIMA ASSUNTO

Nella fattispecie, preso atto che l'unità immobiliare in estimazione è **locata**, si ritiene opportuno per la stessa formulare un valore basato sulla **capitalizzazione del reddito**.

==== ° =====

**Solo ed esclusivamente per portare a conoscenza chi legge, e solo a carattere informativo**, è giusto che lo scrivente riferisca che le indagini compiute venivano concluse con un accertamento atto ad analizzare le risultanze derivanti dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari OMI, aggiornate al II° Semestre 2021, riferite sia a “Capannoni tipici” che a “Laboratori”, ricompresi nella Fascia/zona Suburbana/Ponticelli e Frazioni Minori, nel Codice di zona: “E2”, nella Microzona catastale: n°1, caratterizzati da un “normale” stato conservativo (per “normale”, il sottoscritto intende definire il “bene” come “agibile e con grado di finitura di tipo ordinario”).

Detto ciò, questi i valori unitari derivanti dall'indagine OMI compiuta.

Destinazione \_\_\_\_\_ Produttiva

Con tale destinazione, viene espresso per i “Capannoni tipici” un valore unitario minimo pari ad €/mq. 205 ed uno massimo di €/mq. 315, mentre per i “Laboratori” viene espresso un valore unitario minimo pari ad €/mq. 245 ed uno massimo di €/mq. 360.

### CRITERIO DI MISURAZIONE ADOTTATO

Premesso che come parametro tecnico-estimativo di confronto è stato assunto il metro quadrato (mq.), per ciò che concerne il criterio di misurazione adottato, si precisa che la superficie commerciale indicata nel

capitolo “IDENTIFICAZIONE DEL BENE”, è stata accertata previa misurazioni effettuate in loco e determinata in conformità alla norma UNI EN 15733/2011 rimodulata secondo le consuetudini locali, computando la superficie coperta, ovvero la Superficie Convenzionale Vendibile (Scv), adottando i seguenti criteri:

- a.) \_\_\_ il 100% delle superfici calpestabili;
- b.) \_\_\_ il 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di cm. 50.

==== ° ====

Da precisare infine che secondo la norma, la superficie dei muri perimetrali, di quelli portanti interni e di quelli perimetrali confinanti, non potrà superare il 10% della superficie lorda interna (superficie utile calpestabile + superficie divisorie interni non portanti).

==== ° ====

Il criterio adottato per la computazione delle superfici, prevedrà il 100% di quella commerciale riferita al fabbricato.

### **GIUDIZIO DI STIMA**

Per la formulazione del valore di stima dell'unità immobiliare trattata (locata), è stato adottato, come detto, il criterio basato sulla capitalizzazione del reddito. Preso atto dell'utilizzo e della superficie (sia del fabbricato che della circostante area di corte esclusiva e pertinenziale), nonché del fatto che il bene è tale da garantire una discreta redditività, va comunque sottolineata la circostanza che l'eventuale aggiudicatario dovrà provvedere, a propria cura e spese, e secondo le proprie esigenze, a dar corso a quegli interventi atti alle regolarizzazioni di natura urbanistico-edilizia e catastale in precedenza relazionati. Per concludere, la UIU in questione, vista l'ubicazione e le caratteristiche che la contraddistinguono, a parere dello scrivente può essere anche in grado di offrire validi elementi positivi tali da attirare l'attenzione di potenziali acquirenti, pur tenendo in debita considerazione la congiuntura economica attuale.

### VALORE PER CAPITALIZZAZIONE

Premesso che

- il valore di mercato (Vm) deriva dalla formula “Rn : r”, ove “Rn” è il reddito netto ed “r” il tasso di capitalizzazione;
- il canone annuo lordo ammonta ad € 4.800,00;
- il reddito netto può attestarsi intorno ad un 65% (in quanto l’incidenza tra Irpef, Imu e manutenzioni varie può essere stimata in ragione di un 35% c.a. del reddito ricavato);
- il tasso di capitalizzazione può attestarsi intorno ad un 4,5% c.a.

Ciò premesso, eseguendo i conteggi, avremo:

€ (4.800,00 x 0,65) : 0,045 \_\_\_\_\_ € 69.333,33

A questo punto va comunque esaminata la situazione che induce inevitabilmente il sottoscritto ad apportare un abbattimento al valore scaturito (€ 69.333,33), ovvero lo scrivente non può non tenere conto

- del costo degli interventi atti alle regolarizzazioni di natura urbanistico-edilizia e catastale (€ 7.540,00).

### VALUTAZIONE FINALE

Pertanto, eseguendo i conteggi, si avrà:

€ 69.333,33 – € 7.540,00 \_\_\_\_\_ € 61.793,33

arrotondati \_\_\_\_\_ € **61.800,00**

**(diconsi Euro Sessantunomilaottocento/00), che rappresentano il prezzo base d’asta da inserire nell’emanando bando di vendita (LOTTO N°1).**

===== ° =====

**IDENTIFICAZIONE E SVILUPPO DEI CAPITOLI**  
**COMUNI ALLE DUE UNITA'IMMOBILIARI**  
**PIGNORATE FACENTI RIFERIMENTO A DUE**  
**NEGOZI CATASTALMENTE DISTINTI AL**  
**FOGLIO 77 – PARTICELLA 113 SUB 4 E SUB 5**

## UBICAZIONE

Con provenienza da Perugia Città, percorrendo S.R. 220, dal bivio che smista verso dx in direzione Città della Pieve (con immissione sulla S.S. 71) e fino al bivio ove sono collocati i cartelli direzionali Ponticelli / S. Casciano / Fabro-Roma (A1), la distanza rilevata è di Km. 1,1 ca.; da qui, percorrendo la S.P. 308 Città della Pieve II° Tratto, la distanza rilevata fino agli immobili pignorati è pari a Km. 4,7 ca..

## DESCRIZIONE GENERALE DEL FABBRICATO A

### DESTINAZIONE PROMISCUA (abitazioni e negozi) DI CUI

### LE DUE UNITA' IMMOBILIARI PIGNORATE SONO PARTE

I beni immobili pignorati riguardano due distinte unità immobiliari facenti parte del fabbricato in intestazione, sito in Comune di Città della Pieve, Frazione Ponticelli, Via A. Segni, riferite, nella fattispecie, a due immobili a destinazione commerciale – negozi – ubicati al piano terra del predetto fabbricato, tra loro confinanti, dotati entrambi di un accesso indipendente dall'esterno, contraddistinti rispettivamente con i civici 19/a e 19/b (UIU sub 4) e snc (UIU sub 5) di Via A. Segni.

Il fabbricato in questione, di cui le due UIU in estimazione sono parte, elevato su quattro piani, di cui uno entrotterra (oltre la copertura), comprende garages e locale tecnico (ove sono collocati i contatori di acqua e luce) al piano interrato; negozi e locale tecnico (locale caldaie accessibile dall'esterno) al piano terra; abitazioni ai piani superiori. Detto fabbricato, reso abitabile nell'ottobre 1982, presenta una struttura portante in C.A.O. e muratura intonacata e tinteggiata all'esterno; solai in latero-cemento; copertura parte a tetto (a padiglione), con manto in elementi di laterizio e per la restante parte "piana" (a lastrico solare, che funge da copertura ai negozi posti alle due estremità del fabbricato); scossaline e pluviali in lamiera di rame; terrazze protette in parte da ringhiere in ferro e per la restante da parapetti in c.l.s.; infissi di finestre e porte-finestra in legno protette da avvolgibili in pvc (per le abitazioni); portone d'ingresso al vano

scala in alluminio anodizzato, come pure in alluminio anodizzato (di varie tipologie e colore) gli infissi di pertinenza delle attività commerciali (vetrine e porte di accesso fronte strada e finestre poste sul retro dei negozi). L'area di corte pertinenziale al fabbricato (con riferimento a quella posta a fronte degli ingressi sia alle abitazioni che ai negozi), si presenta ultimata per ciò che concerne le sistemazioni esterne (pavimentazioni, marciapiedi, ecc..), oltremodo dotata di comoda accessibilità dalla pubblica via. All'interno della stessa è poi garantita, vista l'ampiezza, una facilità di manovra per i vari mezzi nonché la sosta ed il parcheggio. L'area di corte retrostante a quella fronte strada, si presenta sistemata a verde.

= ° =

Per ciò concerne l'ubicazione e la rappresentazione grafica del menzionato fabbricato, ricompreso nel contesto generale di zona, si rimanda sia alla **foto aerea (ALL.AA)**, sia all'estratto di mappa catastale (vax) (**ALL.BB**), mentre per le caratteristiche e finiture esterne che lo contraddistinguono, si rimanda alla **documentazione fotografica** allegata.

### **DISPONIBILITA' DEI BENI PIGNORATI**

#### **Richiesta avanzata all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Perugia – per accertamento sulla presenza di contratti di locazione e/o comodato registrati, in corso o scaduti oltre ad eventuali altri contratti agli stessi collegati stipulati dagli esecutati**

Previa predisposizione e stesura di istanza avente per oggetto un accertamento (da parte dell'Ufficio) atto alla verifica circa la sussistenza di contratti di locazione/comodato registrati (in corso o scaduti), oltre ad eventuali altri contratti agli stessi collegati stipulati dagli esecutati, con pec del 17.05.2022 il sottoscritto trasmetteva la richiesta in questione che veniva evasa dall'Ufficio con un'attestazione datata 10.06.2022 (**rif. ALL.A**), trasmessa allo scrivente con pec del 13.06.2022 (**rif. ALL.B**), corredata di allegato (**rif. ALL.C**), facente riferimento ad un Contratto di Locazione N° XXXXXXXXXX

Contratto RLI Telematico ID. TELEM. [REDACTED]

Stipulato il 27.03.2019 e registrato il 12.04.2019

Presso l'Ufficio di DPPG UT PERUGIA

Richiedente la Registrazione: [REDACTED]

Relativo a: S1-locazione di Immobile ad uso diverso dall'Abitativo

= ° =

**N.B.** \_\_\_\_\_ Nel merito, ritiene opportuno ribadire lo scrivente che il suddetto contratto di locazione **non riguarda** le due unità immobiliari pignorate nella circostanza trattate, bensì quella pignorata facente riferimento al LOTTO N°1 formato.

= ° =

### **Conclusioni**

Per quanto sopra relazionato, si attesta pertanto che entrambi i negozi sono **liberi**, ovvero non vincolati da alcun tipo di contratto di locazione/comodato **registrati**, e nella piena disponibilità degli esecutati, facendo ancora una volta presente dell'avvenuto decesso della sig.ra [REDACTED] [REDACTED] (esecutata), nata a [REDACTED] [REDACTED] – **morta a [REDACTED] in data [REDACTED]** (rif. ALL.I).

### **VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE**

#### **Inesistenti.**

#### **VINCOLI derivanti da CENSO, LIVELLO o USI CIVICI**

Dalle verifiche effettuate, risulta che il Comune di Città della Pieve non ha effettuato la verifica demaniale e l'affrancazione per cui non è possibile oggettivo riscontro; sentiti i periti demaniali di zona, si attesta che il terreno su cui insiste in fabbricato, **non è gravato** da uso civico su terre private e che lo stesso terreno **non è gravato** da Censo o Livello.

## INDAGINI URBANISTICHE

### Autorizzazioni amministrative

Per il fabbricato, di cui le due unità immobiliari pignorate trattate sono parte, risultano essere stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi (oltremodo richiamati nel Permesso di Abitabilità e di Uso rilasciato), quali:

- **Concessione n°504 del 23.11.1980 – Pratica n°6/1978**, rilasciata alla [REDACTED] per eseguire i lavori di costruzione fabbricato per civile abitazione (ALL.CC).
- **Concessione n°3710 del 22.06.1981 – Pratica n°70/1981**, rilasciata alla [REDACTED] per apportare varianti in corso d'opera ad un fabbricato per civile abitazione (ALL.DD).

= ° =

### Certificato di Agibilità

Per il fabbricato, di cui le due unità immobiliari pignorate trattate sono parte, veniva rilasciato dal Comune di Città della Pieve, **Permesso di Abitabilità e di Uso in data 08.10.1982** (rif. Registro Nuove Costruzioni Anno 1978 – n°6) (ALL.EE), ricomprendente anche i due negozi in questione.

= ° =

### Parte Strutturale

Per il fabbricato in questione, di cui le due UIU in estimazione sono parte, dalla disamina della Pratica n°70/1981 è stato estrapolato il relativo “Certificato di Collaudo” (art. 7, Legge 1086/71), recante la data del 06.10.1982 (ALL.FF).

## CRITERIO ESTIMATIVO E METODO DI STIMA ASSUNTO

In relazione alla tipologia degli immobili pignorati in oggetto, il metodo di stima che lo scrivente ha ritenuto più opportuno adottare per la determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità degli stessi, è quello sintetico-comparativo, per valori tipici, che raffronta i beni in estimazione, con le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ad altri

beni simili o quasi simili a quelli nella circostanza trattati, possibilmente oggetto di recenti valutazioni. Tale procedimento, consente infatti di formulare un giudizio di stima fondato su parametri e dati oggettivi, effettuando comunque un'analisi preliminare del mercato volta ad individuare un range di prezzi determinatisi, appunto, per transazioni di beni assimilabili a quelli in oggetto.

Al fine di conseguire una casistica più ampia di prezzi di mercato, è stata preliminarmente effettuata un'indagine conoscitiva presso professionisti ed operatori immobiliari operanti sul territorio, riferita alla zona ove è ubicato il fabbricato di cui i negozi pignorati sono parte.

Dette indagini venivano infine estese (solo a carattere informativo), con un accertamento atto ad analizzare anche le risultanze derivanti dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari OMI, aggiornate al II° Semestre 2021.

Successivamente, lo scrivente ha provveduto ad adeguare i valori ordinari apportando a questi dei correttivi – in più o in meno – a percentuale, applicati discrezionalmente in base alla propria esperienza professionale.

In relazione alle indagini svolte, la stima terrà conto anche dell'attuale situazione congiunturale del mercato immobiliare.

=== ° ===

Ciò detto, al fine di poter attribuire un valore unitario alle UIU in estimazione, lo scrivente svolgeva una ricerca sia sul sito di “astalegale.net” del Tribunale di Perugia, sia su siti online di Agenzie Immobiliari, al fine di reperire delle “comparabili” attendibili per effettuare un confronto di mercato tra i beni trattati con altri simili, possibilmente ubicati nella stessa zona.

Per quanto sopra, queste le risultanze derivanti dall'esame dell'unica comparabile reperita e prescelta in quanto ritenuta sostanzialmente attendibile, estrapolata da un annuncio derivante da un sito online, facente riferimento a quanto di seguito riportato:

“Locale in vendita in Via G. di Vittorio, 38 – Frazione Ponticelli del Comune di Città della Pieve. Caratteristiche specifiche: mq. 63

commerciali, mq. 50 calpestabili – Buono Stato – Distribuzione 2 locali – 1 toilette o bagno – Situato al piano terra – 1 vetrina – Ultima attività: Sartoria – Classe Energetica: Proprietà esente. Costruzione: Piano terra, Senza facciata. Prezzo: € 30.000,00.

Valore unitario (€/mq.) derivante dall'annuncio \_\_\_\_\_€/mq. 476,00

= ° =

Per praticità, la scheda-comparabile in questione non verrà allegata, ma sarà comunque a disposizione per eventuale consultazione.

= ° =

Analizzando il valore di cui sopra (€/mq. 476,00), si reputa opportuno, in primis, adottarlo come valore unitario-base di riferimento, al fine di poter poi addivenire ad una obiettiva quantificazione di un equo valore unitario per entrambi i negozi pignorati, **non prima, però**, di aver analizzato e valutato lo stato d'uso in cui gli stessi versano.

Relativamente allo **stato d'uso** in cui versa il negozio catastalmente identificato con la particella 113 sub 4, a parere dello scrivente, l'immobile si presenta, nel complesso, in **buono** stato di conservazione e manutenzione per ciò che concerne le finiture e gli impianti.

Per ciò che concerne invece lo **stato d'uso** in cui versa il negozio catastalmente identificato con la particella 113 sub 5, a parere dello scrivente, l'immobile si presenta, nel complesso, in **mediocre** stato di conservazione e manutenzione per ciò che concerne le finiture e gli impianti esistenti.

A fronte di quanto sopra, per il negozio "UIU sub 4" il valore unitario-base di riferimento adottato (€/mq. 476,00), sarà assoggettato (anche se la comparabile prescelta indica il locale in "buono stato") ad un incremento in percentuale pari ad un 10% che ricondurrà pertanto il valore unitario-base di riferimento ad €/mq. 523,60, arrotondato ad € 524,00.

D'altro canto, si reputa opportuno mantenere invariato per il negozio "UIU sub 5", il valore unitario-base di riferimento adottato (€/mq. 476,00), in quanto risultante "buono" lo stato del locale commerciale dichiarato

nell'annuncio, a differenza di quello (mediocre) dichiarato dallo scrivente. Detti valori – €/mq. 524,00 per la UIU sub 4 – ed – €/mq. 476,00 per la UIU sub 5 – saranno comunque nuovamente assoggettati ad un adeguamento derivante dall'apporto di un correttivo (in più o in meno) a percentuale, applicato discrezionalmente dallo scrivente in base alla propria esperienza professionale: il tutto così come risultante nel capitolo a seguire "CONSIDERAZIONI FINALI".

### **CONSIDERAZIONI FINALI**

Riepilogando, preso atto di quanto relazionato nonché di quanto scaturito da un'attenta analisi, si ritiene appropriato, prima di addivenire alla determinazione del valore unitario finale da assumere per entrambi i negozi, effettuare le considerazioni finali (in positivo o in negativo) a seguire, scaturite da una sommaria comparazione tra i negozi oggetto di stima con il locale commerciale in comparazione preso a riferimento.

Rispetto

- alla posizione: + 6,0%, ottima sotto tutti i punti di vista, in quanto entrambi i negozi godono, rispetto alla comparabile prescelta, non solo di una posizione privilegiata (fabbricato fronte strada), ma anche di un'immediata individuazione dalla viabilità pubblica primaria e, specie per il sub 4, facilmente visibile grazie alle insegne.
- agli accessi: + 3,0%, per entrambi i negozi in estimazione in quanto, rispetto alla comparabile prescelta (con accesso laterale), questi risultano di immediata individuazione e collocazione, oltremodo idonei e agevoli anche per soggetti portatori di handicap;
- alle vetrine: + 3,0%, per entrambi i negozi in estimazione in quanto, rispetto alla comparabile prescelta (con vetrina laterale), queste risultano ampie, arretrata e protetta (per il sub 4), e comunque entrambe di facile individuazione sia dall'area di rispetto del fabbricato, sia dalla strada;
- alla presenza di parcheggi ed aree di sosta per il carico e scarico merci: + 3,0%, per entrambi i negozi in estimazione in quanto, rispetto alla

comparabile prescelta, con limitati parcheggi lungo strada, questi in stima garantiscono sufficienti parcheggi per la clientela (prospicienti gli ingressi alle attività commerciali), disponendo inoltre di comode ed idonee aree da utilizzare per la sosta necessaria al carico e scarico merci.

Pertanto, secondo le risultanze derivanti, per il **negozio sub 4** il valore unitario di riferimento, pari ad €/mq. 524,00, sarà assoggettato ad un incremento del 15%, da cui scaturirà un valore unitario definitivo pari ad €/mq. 602,60, arrotondato ad **€/mq. 603,00**.

Sempre secondo le risultanze derivanti, anche per il **negozio sub 5** il valore unitario di riferimento, pari ad €/mq. 476,00, sarà assoggettato ad un incremento del 15%, da cui scaturirà un valore unitario definitivo pari ad €/mq. 547,40, arrotondato ad **€/mq. 547,00**.

==== ° =====

**Solo ed esclusivamente per portare a conoscenza chi legge, e solo a carattere informativo**, è giusto che lo scrivente riferisca che le indagini compiute venivano concluse con un accertamento atto ad analizzare le risultanze derivanti dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari OMI, aggiornate al II° Semestre 2021, riferite a “Negozi”, ricompresi nella Fascia/zona Suburbana/Ponticelli e Frazioni Minori, nel Codice di zona: “E2”, nella Microzona catastale: n°1, caratterizzati da un “normale” stato conservativo (per “normale”, il sottoscritto intende definire il “bene” come “agibile e con grado di finitura di tipo ordinario”).

Detto ciò, questi i valori unitari derivanti dall’indagine OMI compiuta.

Destinazione\_\_\_\_\_Commerciale

Con tale destinazione, viene espresso per i “Negozi” un valore unitario minimo pari ad €/mq. 540 ed uno massimo di €/mq. 700.

### **CRITERIO DI MISURAZIONE ADOTTATO**

Premesso che come parametro tecnico-estimativo di confronto è stato assunto il metro quadrato (mq.), per ciò che concerne il criterio di misurazione adottato, si precisa che la superficie commerciale indicata per

ciascun negozio nel capitolo “IDENTIFICAZIONE DEL BENE”, è stata accertata previa misurazioni effettuate in loco e determinata in conformità alla norma UNI EN 15733/2011 rimodulata secondo le consuetudini locali, computando la superficie coperta, ovvero la Superficie Convenzionale Vendibile (Scv), adottando i seguenti criteri:

- a.) \_\_\_ il 100% delle superfici calpestabili;
- b.) \_\_\_ il 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di cm. 50.
- c.) \_\_\_ il 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di cm. 25.

==== ° =====

Da precisare infine che secondo la norma, la superficie dei muri perimetrali, di quelli portanti interni e di quelli perimetrali confinanti, non potrà superare il 10% della superficie lorda interna (superficie utile calpestabile + superficie divisorie interni non portanti).

==== ° =====

Il criterio adottato per la computazione delle superfici, prevedrà il 100% di quella commerciale rilevata per entrambi i negozi.

### **GIUDIZIO DI STIMA**

La formulazione del valore di stima per entrambe le unità immobiliari nella circostanza trattate, destinate a negozio, sarà effettuata anche in considerazione dello stato di possesso e delle diverse caratteristiche intrinseche. Preso atto quindi che l’aspetto urbanistico legato alla destinazione d’uso è pressoché definito, è opportuno che gli eventuali aggiudicatari dovranno provvedere, a propria cura e spese, e secondo le proprie esigenze, a dar corso a quegli interventi atti alle seguenti regolarizzazioni:

- di natura urbanistico-edilizia (di pertinenza della UIU sub 4);
- di natura catastale (di pertinenza sia della UIU sub 4 che della UIU sub 5);

oltre agli interventi legati

- alla rimessa in pristino dello stato dei luoghi, facente capo alla realizzazione di parete divisoria – non portante – atta alla separazione delle due unità immobiliari come in origine assentite (di pertinenza sia della UIU sub 4 che della UIU sub 5);
- allo stato in cui si trovano gli impianti (quelli esistenti) riferiti alla UIU sub 5, e precisamente: Impianto termico: installazione di una nuova caldaia, allacciata al contatore gas già predisposto nonché alla canna fumaria pure predisposta. Impianto elettrico: richiesta di un nuovo contatore da allacciare al quadro di pertinenza della UIU in questione. Impianto idrosanitario: richiesta di un nuovo contatore da allacciare alla linea a servizio della UIU nella circostanza trattata: il tutto, come detto, di pertinenza della sola UIU sub 5.

Entrambi i negozi, vista l'ubicazione e le caratteristiche che li contraddistinguono oltre alle considerazioni finali espresse, a parere dello scrivente possono essere anche in grado di offrire validi elementi positivi tali da attirare l'attenzione di potenziali acquirenti, pur tenendo in debita considerazione la congiuntura economica attuale.

===== ° =====

**LOTTO N°2**  
**IDENTIFICAZIONE DEL BENE**

Bene immobile di pertinenza di:

- [REDACTED]  
con sede in [REDACTED] – **per i diritti di piena proprietà in ragione di ½ dell'intero;**
- [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], nata a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED] – **comproprietaria fino al 10.02.2022 (data del decesso), per i diritti di piena proprietà in ragione di ½ dell'intero.**

In Comune di Città della Pieve, Frazione Ponticelli, Via A. Segni, rata di fabbricato di maggior consistenza a destinazione promiscua (abitazioni e negozi), riguardante e ricomprensente **un'unità immobiliare** così come di seguito distinta e composta.

**UIU distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Città della Pieve al Foglio 77, particella 113 sub 4 – libera – riferita ad un immobile a destinazione commerciale (negozio – Cat. C/1 catastale)**, ubicato al piano terra, contraddistinto con i civici 19/a e 19/b di Via A. Segni (già Via Strada di Salci nn°19/a e 19/b), dotato di unico accesso dall'esterno, attualmente collegato dall'interno con il negozio confinante (UIU sub 5, pure pignorato nella presente Procedura Esecutiva ed oggetto di trattazione del LOTTO N°3 formato a seguire), e così composto:

- **pre-ingresso esterno coperto**, della superficie lorda interna di mq. 5,50 ca.; **negozio**, della superficie lorda interna di mq. 98,30 ca., con annesso **servizio igienico (w.c.)**, della superficie lorda interna di mq. 2,95 ca.: il tutto per una superficie commerciale complessiva di **mq. 115,30 ca.**

**Ragioni di comproprietà** che alla suddetta unità immobiliare competono sull'area e su tutte le parti del fabbricato che per legge, uso e destinazione, sono da ritenersi comuni.

## **DESCRIZIONE DELL'UIU PIGNORATA**

### **a destinazione commerciale (negozi) e STATO D'USO**

#### **Finiture esterne e interne – UIU distinta con la particella 113 sub 4**

##### **Locale adibito a negozio – h. ml. 3,38 ca.**

Premesso che il negozio in questione presenta due aperture contraddistinte con i summenzionati civici di Via A. Segni (protette entrambe da serrande avvolgibili metalliche a maglie con apertura/chiusura manuale), di fatto consta di un unico accesso indipendente dall'esterno, rappresentato da un infisso di porta inglobato in una più ampia vetrata atta ad inquadrare l'area di esposizione del prodotto commercializzato. Detta vetrata (in alluminio anodizzato completa di vetro antisfondamento), si presenta in posizione arretrata rispetto al filo della muratura perimetrale, creando inevitabilmente un pre-ingresso interno coperto, rifinito con un controsoffitto in pannelli di lamiera sui quali sono inseriti dei faretti. Internamente, il negozio in questione è collegato all'altra unità immobiliare (UIU sub 5, pure pignorata ed oggetto di trattazione nel LOTTO N°3 formato a seguire), tramite un'apertura realizzata lungo la parete divisoria (non portante), che funge, di fatto, da delimitazione tra le due unità immobiliari pignorate. Il negozio trattato (UIU sub 4), è pavimentato con mattonelle in monocottura/gres o similari, lo stesso riscontrato sia per il citato pre-ingresso che per il w.c.. Le pareti ed il soffitto sono intonacati e tinteggiati, mentre la parte centrale del negozio è corredata da un controsoffitto in cartongesso, formato da pannelli quadrati ispezionabili, sui quali sono inseriti dei faretti. Il servizio igienico, con finestra (con infisso apribile a vasistas, completo di vetro stampato), protetta internamente da una grata in ferro, fa riferimento ad un w.c., rivestito con piastrelle in ceramica, accessibile direttamente dal negozio tramite un infisso di porta del tipo tamburato e verniciato. Gli apparecchi igienico-sanitari sono costituiti da un lavabo a colonna e da un water con cassetta scaricatrice esterna.

##### **Impianti**

Impianto di riscaldamento: garantito da una caldaia a gas metano collocata

all'interno di un vano tecnico (**foto 01**), accessibile dall'esterno e posto lungo la facciata opposta a quella fronte strada, che alimenta due ventilconvettori a pavimento (**foto 02 – 03**). L'impianto del gas che alimenta la caldaia (**foto 04**), è allacciato ad un unico contatore collocato entro un box esterno (chiuso) (**foto 05**). Si denota comunque la predisposizione di un altro contatore per l'allaccio di un'altra caldaia (**foto 06**).

Impianto elettrico: all'interno del vano contatori "luce e acqua" posto al piano interrato del fabbricato (**foto 07**), è presente un unico contatore elettrico (**foto 08**) allacciato sia al negozio trattato che a quello confinante (UIU sub 5), pure pignorato, oggetto di trattazione a seguire. Il negozio in questione (UIU sub 4), è dotato di autonomo quadro elettrico interno (**foto 09 – 10**), contenente le protezioni per l'impianto di illuminazione, prese, ventilconvettori, caldaia, tenda, ecc.).

Impianto idrosanitario: all'interno del suddetto vano contatori "luce e acqua", è presente un contatore acqua allacciato al negozio trattato (**foto 11**). Detto impianto, a servizio del menzionato w.c., è in grado di erogare sia acqua fredda che calda attraverso la caldaia.

Per maggior chiarezza, le fotografie riferite ai singoli impianti, vengono opportunamente accluse in un unico allegato (**ALL. 2/1**).

#### Segnalazioni

Individuati, su una parte del soffitto posto in prossimità dell'ingresso al w.c., segni di esfoliazione del tinteggio, dovuti, presumibilmente, ad infiltrazioni di acqua provenienti dall'interno dell'abitazione soprastante.

==== ° ====

Relativamente allo **Stato d'Uso**, a parere dello scrivente, l'immobile a destinazione commerciale trattato si presenta, nel complesso, in **buono** stato di conservazione e manutenzione per ciò che concerne le finiture e gli impianti.

Per le caratteristiche e le finiture della UIU sub 4 pignorata nella circostanza trattata, si rimanda alla **documentazione fotografica** allegata.

## CONFINI

Dalle risultanze delle indagini catastali, l'antescritta unità immobiliare pignorata confina con:

- prop. particella 113 sub 5, parti comuni, salvo se altri.

## DATI E INDAGINI CATASTALI

### Catasto Fabbricati del Comune di Città della Pieve

Dati identificativi Foglio 77, particella 113 sub 4 (ALL. 2/2 – 2/3)

Dati di classamento Categoria C/1, Classe 4, Consistenza 104 mq.,  
Superficie Catastale: Totale mq. 111 – Rendita €  
1.777,85

Indirizzo VOCABOLO PONTICELLI Piano T

L'unità immobiliare risulta così intestata:

1. [REDACTED]  
[REDACTED], con sede in [REDACTED]  
Codice Fiscale [REDACTED]  
Diritto di [REDACTED] Proprietà ½
  2. [REDACTED] nata a [REDACTED]  
[REDACTED]  
Codice Fiscale [REDACTED]  
Diritto di [REDACTED] Proprietà ½
- ==== ° ====

### Conformità catastale

La planimetria catastale ultima in atti (data di presentazione: 27.08.1982), risulta conforme con lo stato dei luoghi per ciò che concerne la destinazione d'uso, mentre presenta delle difformità (sempre rispetto allo stato dei luoghi), facenti riferimento a quanto di seguito evidenziato, ovvero:

- ad una maggior superficie utile coperta (interna), derivante da una maggior lunghezza del lato corto del fabbricato;
- a difformità prospettiche, riguardanti l'arretramento della vetrata che crea un pre-ingresso interno coperto dal quale si accede al negozio;

- ad un'altezza utile interna maggiore (ml. 3,38 ca.) di quella riportata in planimetria (ml. 3,30 ca.).

Per concludere, si segnala poi l'inesatto "Indirizzo" (VOCABOLO PONTICELLI), risultante nella visura catastale.

=== ° ===

### **Regolarizzazione catastale**

Al fine di ottenere una corretta corrispondenza con lo stato dei luoghi (anche se non necessaria ai fini del trasferimento di beni in sede di Procedura Esecutiva), una volta che l'eventuale aggiudicatario avrà conseguito il titolo abilitativo in sanatoria (così come evidenziato nel successivo sub-capitolo "Regolarizzazione edilizia"), si rende necessario che lo stesso proceda, a propria cura e spese, anche alla regolarizzazione catastale del bene, tramite la presentazione ed approvazione di una Denuncia di Variazione Catastale, da redigere con procedura informatica DOCFA, che dovrà includere anche la regolarizzazione dell'"Indirizzo" (corretto: Via A. Segni, civici 19/a e 19/b).

### **PROVENIENZA E STORIA DEI PASSAGGI ULTRAVENTENNALI**

- Dalle risultanze del Certificato Notarile ai sensi dell'art. 567 del C.P.C., redatto dal Dott. Giuseppe Brunelli, Notaio in Perugia, alla data del 26.02.1983, l'unità immobiliare in estimazione era della società ' [REDACTED] [REDACTED]', con sede in [REDACTED] per l'intera piena proprietà.
- Con atto pubblico di compravendita, a rogito Dott. Franco Pongelli, Notaio in Orvieto, del 26.02.1983, rep. n°78067/10163, trascritto a Perugia il 26.03.1983 al particolare n°4108 (ALL.2/4), l'unità immobiliare in estimazione venne acquistata per l'intera piena proprietà, in ragione di ½ ciascuno, dai sigg.ri [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED]
- Con atto pubblico di conferimento beni in società, a rogito Dott.

Francesco Previti, Notaio in Sarteano, del 06.08.1999, rep. n°61103/8781, trascritto a Perugia il 20.09.1999 al particolare n°11706 (ALL.2/5), il sig. Giuliacci Nazzareno apportò nella società “ [REDACTED] [REDACTED] con sede in [REDACTED] i diritti lui spettanti, in ragione di ½ della piena proprietà, sull’unità immobiliare in estimazione che, per quanto sopra riportato, assumeva la seguente intestazione: [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] e “ [REDACTED] [REDACTED]”, con sede in [REDACTED] [REDACTED] per la piena proprietà in ragione di ½ ciascuno.

### GRAVAMI

Dalle risultanze del Certificato Notarile ai sensi dell’art. 567 del C.P.C., redatto dal Dott. Giuseppe Brunelli, Notaio in Perugia, aggiornato alla data del 31.01.2022, l’unità immobiliare in estimazione risulta gravata da:

- **Ipoteca volontaria di € 500.000,00** (capitale € 225.000,00 – durata anni 15), derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, iscritta in data 12.02.2009 al particolare n°4980, a favore di “ [REDACTED] [REDACTED]”, con sede in [REDACTED] e contro “ [REDACTED]”, con sede in [REDACTED] (debitore ipotecario), [REDACTED] nato a [REDACTED] (terzo datore d’ipoteca) e [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] (terzo datore d’ipoteca).
- **Ipoteca giudiziale di € 30.000,00** (sorte € 14.739,52), derivante da decreto ingiuntivo, iscritta in data 05.12.2017 al particolare n°4608, a favore di “ [REDACTED]”, con sede in [REDACTED] e contro “ [REDACTED] [REDACTED]”, con sede in [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED]
- **Verbale di pignoramento immobili**, trascritto il 02.12.2021 al

particolare n°24203, a favore di " [REDACTED]  
[REDACTED]", con sede in [REDACTED] (creditore  
precedente) e contro " [REDACTED]  
[REDACTED] con sede in [REDACTED] [REDACTED]  
nato a [REDACTED] e [REDACTED] nata a  
[REDACTED]

### **GRAVAMI NON ELIMINABILI DALLA PROCEDURA**

Dalle risultanze del Certificato Notarile ai sensi dell'art. 567 del C.P.C., redatto dal Dott. Giuseppe Brunelli, Notaio in Perugia, aggiornato alla data del 31.01.2022, l'unità immobiliare in estimazione non risulta gravata da trascrizioni non eliminabili dalla Procedura Esecutiva, così come non risultano trascritti, alla data del 27.09.2022, a carico della predetta unità immobiliare, gravami non eliminabili dalla Procedura Esecutiva, a seguito dell'ispezione ipotecaria effettuata in aggiornamento alla suddetto Certificato.

==== ° ====

### **Aggiornamento gravami**

Dall'ispezione ipotecaria effettuata in aggiornamento al summenzionato Certificato Notarile, sul nominativo dell'esecutata, sig.ra [REDACTED]  
[REDACTED] nata a [REDACTED] (ALL.2/6) e sul nominativo della società esecutata, [REDACTED]  
[REDACTED]', con sede in [REDACTED] (ALL.2/7), alla data del 27.09.2022 non risultano ulteriori gravami oltre a quelli già elencati.

### **INDAGINI URBANISTICHE**

#### **Autorizzazioni amministrative**

Per l'unità immobiliare pignorata nella circostanza trattata, distinta con la particella 113 sub 4, risulta essere stato rilasciato il seguente titolo abilitativo:

- Autorizzazione n°11725 del 18.02.1995 – Pratica n°358/1995,

rilasciata a [REDACTED] per eseguire i lavori di posa in opera di n°2 insegne luminose con la scritta “[REDACTED]” e “[REDACTED]” sopra gli ingressi del negozio (ALL.2/8).

==== ° =====

### **Regolarità edilizia**

Dal raffronto eseguito tra i grafici progettuali assentiti di cui al rilascio della Concessione n°3710 del 22.06.1981 – Pratica n°70/1981 e lo stato dei luoghi, l’immobile, pur conforme per ciò che concerne la destinazione d’uso assentita, presenta delle difformità facenti riferimento:

- ad una maggior superficie utile coperta (interna), derivante da una maggior lunghezza del lato corto del fabbricato;
- a difformità prospettiche, riferite a: arretramento della vetrata che crea un pre-ingresso interno coperto dal quale si accede al negozio; installazione di una tenda da sole; diversa tipologia delle aperture esterne presenti sul lato opposto a quello dell’ingresso fronte strada (da porta o porta-finestra a finestra);
- ad una apertura realizzata lungo la parete divisoria interna (non portante), che funge da collegamento tra la UIU sub 4 trattata e la confinante UIU sub 5 pure pignorata: pertanto, detta apertura è da intendersi come elemento demarcante il confine tra le due unità immobiliari.

Per maggior chiarezza e per eventuali omissioni in ordine a quanto sopra relazionato, si acclude alla presente una rielaborazione grafica redatta dallo scrivente (ALL.2/9), attinente lo stato di fatto dell’unità immobiliare pignorata, così come risultante a seguito del rilievo effettuato in sede di sopralluogo del 11.08.2022. Da sottolineare che in questa rielaborazione grafica verrà rappresentata, con “doppia linea tratteggiata velata in rosso”, la posizione della parete divisoria da realizzare (di divisione tra le due UIU), atta al ripristino dello stato dei luoghi così come assentito a seguito del rilascio della Concessione n°3710 del 22.06.1981 – Pratica n°70/1981, comunque oggetto di trattazione al terzo punto del sub-capitolo a seguire “Regolarizzazione edilizia.

### **Regolarizzazione edilizia**

Analizzando le difformità relazionate ai due punti del sub-capitolo “Regolarità Edilizia”, queste le risultanze:

In relazione al **primo punto**:

- quanto rilevato, pur non rientrando nella tolleranza contenuta entro il 2% delle misure previste nel titolo abilitativo (art. 147 bis della L.R. n°1/2015 comma 1), ai sensi dell’art. 147 bis della L.R. n°1/2015 comma 3, costituisce tolleranza costruttiva in quanto chiaramente realizzato durante l’esecuzione dei lavori di cui ai titoli abilitativi rilasciati (anni 1980/1981), comunque precedente al rilascio del Permesso di Abitabilità e di Uso (anno 1982) e soprattutto per il fatto che detto Permesso venne rilasciato sulla base delle relazioni redatte sia dall’ufficio tecnico comunale che dall’ufficiale sanitario (**rif. ALL.EE**).

In relazione al **secondo punto**:

- per ciò che concerne la diversa tipologia delle aperture esterne presenti sul lato opposto a quello dell’ingresso fronte strada (da porta o porta-finestra a finestra), quanto rilevato costituisce tolleranza costruttiva per le motivazioni addotte al punto precedente. Diversamente, sia l’arretramento della vetrata che l’installazione della tenda da sole, sono interventi realizzati successivamente al rilascio del Permesso di Abitabilità e di Uso prima richiamato: pertanto, per queste difformità riscontrate, ai fini di una loro regolarizzazione sarà necessaria, ai sensi dell’art. 154 della L.R. n°1/2015, la presentazione ed approvazione di un Accertamento di Conformità, da eseguire con Pratica Edilizia SCIA a Sanatoria. Relativamente alla definizione dell’importo da corrispondere per la sanatoria, preso atto che ai sensi dell’art. 154 della L.R. n°1/2015 comma 4 la somma non può essere inferiore ad € 600,00 e non superiore ad 6.000,00 (stabilita dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale in relazione all’entità dell’intervento), in via “prudenziale” il sottoscritto ritiene opportuno attribuire per la sanatoria un importo di € **2.000,00**, ai quali dovranno aggiungersi € **140,00** per il

pagamento dei “Diritti di Segreteria”.

Una volta rilasciato il titolo abilitativo, si potrà procedere alla presentazione della “Dichiarazione che tiene luogo dell’Agibilità”, in quanto per il fabbricato è già stato rilasciato il Permesso di Abitabilità e di Uso prima menzionato. Sarà comunque compito dell’eventuale aggiudicatario, a propria cura e spese, e secondo le proprie esigenze, dare esecuzione a quanto sopra.

In relazione al **terzo punto**:

- nella fattispecie, al fine di ricondurre lo stato dei luoghi alla situazione assentita così come prevista nei grafici progettuali di cui al rilascio della Concessione n°3710 del 22.06.1981 – Pratica n°70/1981, prima della presentazione della SCIA a Sanatoria, si rende opportuno procedere alla “chiusura” dell’attuale apertura che funge da collegamento tra i due negozi (atta a definire con chiarezza le due unità immobiliari in questione – UIU sub 4 e UIU sub 5): in definitiva, si tratterà di un intervento finalizzato alla “RIMESSA IN PRISTINO” dello stato dei luoghi così come assentito, quantificato “a corpo” dal sottoscritto in complessivi € 700,00, **ritenendo opportuno suddividerne equamente il costo (€ 350,00 cad.) tra la UIU sub 4 trattata e la confinante UIU sub 5.**

**C) QUANTIFICAZIONE di oneri e costi di natura urbanistico-edilizia**

- Incidenza oneri SCIA a Sanatoria \_\_\_\_\_ € 2.000,00
- Incidenza costi per Diritti di Segreteria (per il punto di cui sopra) \_\_\_\_\_ € 140,00
- Incidenza costi per l’espletamento di prestazioni professionali (spese tecniche) di natura urbanistico-edilizia (per il primo punto) \_\_\_\_\_ € 2.500,00
- Incidenza costi per l’espletamento di prestazioni professionali (spese tecniche), legate alla presentazione ed acquisizione della “Dichiarazione che tiene luogo dell’Agibilità”

(Diritti di Segreteria compresi ma escluse eventuali altre spese tecniche riferite alla parte legata all'impiantistica)\_\_\_\_\_€ 1.500,00

**D) QUANTIFICAZIONE di oneri e costi di natura catastale**

- Incidenza oneri per i soli diritti di natura catastale\_\_€ 50,00
- Incidenza costi per l'espletamento di prestazioni professionali (spese tecniche) di natura catastale, attinenti la presentazione ed approvazione della Denuncia di Variazione catastale (DOCFA), rilievo escluso\_\_\_\_\_€ 350,00

**E) QUANTIFICAZIONE del costo dell'intervento finalizzato alla "rimessa in pristino" dello stato dei luoghi così come previsto dallo scrivente nella rielaborazione grafica di cui all'ALL.2/9**

- Realizzazione di parete divisoria (non portante), atta alla separazione delle due unità immobiliari come in origine assentite: "a corpo"\_\_\_\_\_€ 700,00, di cui:
- Quota di pertinenza della UIU sub 4\_\_\_\_\_€ 350,00

**RIEPILOGO**

<b>Punto C)</b> _____€	6.140,00
<b>Punto D)</b> _____€	400,00
<b>Punto E)</b> _____€	350,00
Sommano_____€	<b><u>6.890,00</u></b>

**ADOZIONE DEL VALORE UNITARIO E DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE ATTRIBUITI PER IL NEGOZIO (UIU SUB 4)**

Il valore unitario adottato (€/mq. 603,00), verrà applicato alla superficie commerciale complessiva del negozio, così come indicata nel capitolo "IDENTIFICAZIONE DEL BENE", pari a mq. 115,30 ca..

### VALUTAZIONE PREVENTIVA

Eseguendo i conteggi, si avrà:

mq. 115,30 x €/mq. 603,00 \_\_\_\_\_ €      69.525,90

A questo punto va comunque esaminata la situazione che induce inevitabilmente il sottoscritto ad apportare un abbattimento al valore scaturito (€ 69.525,90), ovvero lo scrivente non può non tenere conto

- dell'incidenza i costi da sostenere riepilogati ai precedenti Punti C) + D) + E), per complessivi € 6.890,00.

### VALUTAZIONE DEFINITIVA

Pertanto, eseguendo i conteggi, si avrà:

€ 69.525,90 – € 6.890,00 \_\_\_\_\_ €      62.635,90

arrotondati \_\_\_\_\_ €      **62.600,00**

**(diconsi Euro Sessantaduemilaseicento/00), che ricomprendono**

- **il valore delle ragioni di comproprietà** che alla suddetta unità immobiliare competono sull'area e su tutte le parti del fabbricato che per legge, uso e destinazione, sono da ritenersi comuni, **e che rappresentano il prezzo base d'asta da inserire nell'emanando bando di vendita (LOTTO N°2).**

===== ° =====

## LOTTO N°3

### IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Bene immobile di pertinenza di:

- [REDACTED]  
con sede in [REDACTED] – per l'intera piena proprietà.

In Comune di Città della Pieve, Frazione Ponticelli, Via A. Segni, rata di fabbricato di maggior consistenza a destinazione promiscua (abitazioni e negozi), riguardante e ricomprensente un'unità immobiliare così come di seguito distinta e composta.

**UIU distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Città della Pieve al Foglio 77, particella 113 sub 5 – libera – riferita ad un immobile a destinazione commerciale (negozio – Cat. C/1 catastale)**, ubicato al piano terra di Via A. Segni, snc (senza numero civico), dotato di unico accesso dall'esterno, attualmente collegato dall'interno con il negozio confinante (UIU sub 4, pure pignorato nella presente Procedura Esecutiva e già oggetto di trattazione al precedente LOTTO N°2 formato), e così composto:

- negozio, della superficie lorda interna di mq. 100,75 ca., con annesso servizio igienico (w.c. con anti), della superficie lorda interna di mq. 3,25 ca.: il tutto per una superficie commerciale complessiva pari a **mq. 112,90 ca.**

**Ragioni di comproprietà** che alla suddetta unità immobiliare competono sull'area e su tutte le parti del fabbricato che per legge, uso e destinazione, sono da ritenersi comuni.

### DESCRIZIONE DELL'UIU PIGNORATA

#### a destinazione commerciale (negozio) e STATO D'USO

#### Finiture esterne e interne – UIU distinta con la particella 113 sub 5

Locale adibito a negozio – h. ml. 3,40 ca.

Il negozio in questione, presenta due aperture (protette entrambe da serrande avvolgibili metalliche a maglie con apertura/chiusura manuale), dotate di

vetrate in alluminio anodizzato, complete di vetro semplice, collocate a filo muro interno della parete perimetrale. La vetrata dell'apertura limitrofa a quella di pertinenza della confinante UIU sub 4, oltre alla parte fissa ed al sopra-luce, presenta l'infisso di porta che garantisce l'accesso al negozio dall'esterno (nel merito, si rende noto che non è stato possibile accertare l'eventuale presenza di una seconda porta di accesso collocata nella vetrata di protezione della seconda apertura).

Internamente, il negozio in questione è collegato all'altra unità immobiliare (UIU sub 4, pure pignorata e già oggetto di trattazione nel precedente LOTTO N°2 formato), tramite un'apertura realizzata lungo la parete divisoria (non portante), che funge, di fatto, da delimitazione tra le due unità immobiliari pignorate. Il negozio trattato (UIU sub 5), comprensivo del servizio igienico (w.c. con anti), è pavimentato con mattonelle in monocottura/gres o similari; gli infissi di finestra, in alluminio anodizzato completi di vetro semplice, presentano un'apertura a due ante protette internamente da un infisso in ferro, a due ante, completo di traversa "antintrusione"; le pareti ed il soffitto sono intonacati e tinteggiati. Il servizio igienico è, come detto, formato da un anti e da un w.c.. L'anti, rivestito con piastrelle in ceramica, è dotato sia di infisso di porta del tipo tamburato e verniciato che di un lavabo a colonna. Il w.c., privo di finestra e di rivestimento, dotato di infisso di porta del tipo tamburato e verniciato, è munito di apparecchi igienico-sanitari quali un water con cassetta scaricatrice esterna, non funzionanti, in quanto l'immobile è sprovvisto del contatore acqua.

### Impianti

Impianto di riscaldamento: garantito da una caldaia a gas metano collocata all'interno di un vano tecnico (**foto 01**), accessibile dall'esterno e posto lungo la facciata opposta a quella fronte strada, che alimenta due ventilconvettori a pavimento (**foto 02**) – **03**). L'impianto del gas che alimenta la stessa caldaia della UIU sub 4 (**foto 04**), è allacciato ad un unico contatore collocato entro un box esterno (chiuso) (**foto 05**). Si denota

comunque la predisposizione di un altro contatore per l'allaccio di un'altra caldaia da porre a servizio della UIU sub 5 trattata nella circostanza (**foto 06**).

Impianto elettrico: all'interno del vano contatori "luce e acqua" posto al piano interrato del fabbricato (**foto 07**), è presente un unico contatore elettrico (**foto 08**) allacciato sia al negozio confinante (UIU sub 4) che a questo trattato (UIU sub 5). Il negozio in questione (UIU sub 5), è dotato di autonomo quadro elettrico interno (**foto 09** – **10**), contenente le protezioni per l'impianto di illuminazione, prese, ventilconvettori, ecc., con esclusione della tenda e della caldaia.

Impianto idrosanitario: all'interno del suddetto vano contatori "luce e acqua", è presente una predisposizione di allaccio al contatore sprovvista del contatore stesso (**foto 11**).

Per maggior chiarezza, le fotografie riferite ai singoli impianti, vengono opportunamente accluse in un unico allegato (**ALL. 3/1**).

#### Conclusioni derivanti dalle risultanze legate all'aspetto impiantistico

Una volta eseguito l'intervento di chiusura dell'apertura (realizzazione della parete divisoria interna, non portante) che funge da collegamento tra la UIU sub 5 trattata e la confinante UIU sub 4, l'avvenuta rimessa in pristino dello stato dei luoghi ricondurrà ad una ben precisa identificazione catastale delle due unità immobiliari (UIU sub 4 e UIU sub 5) che, da un punto di vista impiantistico, potrà ritenersi definita solo dopo aver effettuato degli interventi (**a totale carico della UIU sub 5 trattata**), riguardanti:

- relativamente all'impianto termico, installazione di una nuova caldaia, allacciata al contatore gas già predisposto nonché alla canna fumaria pure predisposta; con riferimento all'impianto elettrico, richiesta di un nuovo contatore da allacciare al quadro di pertinenza della UIU in questione; per ciò che concerne l'impianto idrosanitario, richiesta di un nuovo contatore, da allacciare alla linea a servizio della UIU trattata; oltre alle opere accessorie necessarie, imprevisti compresi: il tutto quantificato "a corpo" dal sottoscritto in complessivi e prudentziali € **6.000,00**.

### Segnalazioni

Individuati, su una parte del soffitto posto in prossimità della seconda apertura del negozio ed in estensione verso la parte centrale dello stesso, segni di esfoliazione del tinteggio, dovuti ad infiltrazioni di acqua provenienti dal soprastante lastrico solare.

==== ° ====

Relativamente allo **Stato d'Uso**, a parere dello scrivente, l'immobile a destinazione commerciale trattato si presenta, nel complesso, in **mediocre** stato di conservazione e manutenzione per ciò che concerne le finiture e gli impianti esistenti.

Per le caratteristiche e le finiture della UIU sub 5 pignorata nella circostanza trattata, si rimanda alla **documentazione fotografica** allegata.

### CONFINI

Dalle risultanze delle indagini catastali, l'antescritta unità immobiliare pignorata confina con:

- prop. particella 113 sub 4, parti comuni, salvo se altri.

### DATI E INDAGINI CATASTALI

#### Catasto Fabbricati del Comune di Città della Pieve

Dati identificativi Foglio 77, particella 113 sub 5 (ALL. 3/2 – 3/3)

Dati di classamento Categoria C/1, Classe 4, Consistenza 102 mq.,  
Superficie Catastale: Totale mq. 105 – Rendita €  
1.743,66

Indirizzo VOCABOLO PONTICELLI Piano T

L'unità immobiliare risulta così intestata:

● ● ● ● ● ●

● con sede in ●

Codice Fiscale ●

Diritto di Proprietà 1000/1000

==== ° ====

### **Conformità catastale**

La planimetria catastale ultima in atti (data di presentazione: 27.08.1982), risulta conforme con lo stato dei luoghi per ciò che concerne la destinazione d'uso, mentre presenta delle difformità (sempre rispetto allo stato dei luoghi), facenti riferimento a quanto di seguito evidenziato, ovvero:

- ad una maggior superficie utile coperta (interna), derivante da una maggior lunghezza del lato corto del fabbricato;
- ad un'altezza utile interna maggiore (ml. 3,40 ca.) di quella riportata in planimetria (ml. 3,30 ca.).

Per concludere, si segnala poi l'inesatto "Indirizzo" (VOCABOLO PONTICELLI), risultante nella visura catastale.

==== ° ====

### **Regolarizzazione catastale**

Al fine di ottenere una corretta corrispondenza con lo stato dei luoghi (anche se non necessaria ai fini del trasferimento di beni in sede di Procedura Esecutiva), sarà compito dell'eventuale aggiudicatario procedere a propria cura e spese, alla regolarizzazione catastale del bene, tramite la presentazione ed approvazione di una Denuncia di Variazione Catastale, da redigere con procedura informatica DOCFA, che dovrà includere anche la regolarizzazione dell'"Indirizzo" (corretto: Via A. Segni, snc).

### **PROVENIENZA E STORIA DEI PASSAGGI ULTRAVENTENNALI**

- Dalle risultanze del Certificato Notarile ai sensi dell'art. 567 del C.P.C., redatto dal Dott. Giuseppe Brunelli, Notaio in Perugia, alla data del 04.10.1999, l'unità immobiliare in estimazione era dei sigg.ri [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] ciascuno per i diritti di ½ della piena proprietà.
- Con atto pubblico di compravendita, a rogito Dott. Francesco Previti, Notaio in Sarteano, del 04.10.1999, rep. n°61736/8870, trascritto a Perugia il 20.10.1999 al particolare n°14088 (ALL.3/4), l'unità

immobiliare in estimazione venne acquistata per l'intera piena proprietà, dalla società [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] con sede in [REDACTED]

### GRAVAMI

Dalle risultanze del Certificato Notarile ai sensi dell'art. 567 del C.P.C., redatto dal Dott. Giuseppe Brunelli, Notaio in Perugia, aggiornato alla data del 31.01.2022, l'unità immobiliare in estimazione risulta gravata da:

- **Ipoteca volontaria di € 500.000,00** (capitale € 225.000,00 – durata anni 15), derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, iscritta in data 12.02.2009 al particolare n°4980, a favore di “[REDACTED] [REDACTED]”, con sede in [REDACTED] e contro “[REDACTED]”, con sede in [REDACTED] (debitore ipotecario), [REDACTED] nato a [REDACTED] (terzo datore d'ipoteca) e [REDACTED] nata a [REDACTED] (terzo datore d'ipoteca).
- **Ipoteca giudiziale di € 30.000,00** (sorte € 14.739,52), derivante da decreto ingiuntivo, iscritta in data 05.12.2017 al particolare n°4608, a favore di “[REDACTED] con sede in [REDACTED] [REDACTED] con sede in [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED]
- **Verbale di pignoramento immobili**, trascritto il 06.03.2019 al particolare n°4052, a favore delle società “[REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED]”, entrambe con sede in Francia e contro [REDACTED] [REDACTED]”, con sede in [REDACTED]
- **Verbale di pignoramento immobili**, trascritto il 02.12.2021 al particolare n°24203, a favore di “[REDACTED] [REDACTED]”, con sede in [REDACTED] (creditore

precedente) e contro “ [REDACTED]  
[REDACTED]”, con sede in [REDACTED]  
nato a [REDACTED] e [REDACTED] nata a  
[REDACTED]

### **GRAVAMI NON ELIMINABILI DALLA PROCEDURA**

Dalle risultanze del Certificato Notarile ai sensi dell’art. 567 del C.P.C., redatto dal Dott. Giuseppe Brunelli, Notaio in Perugia, aggiornato alla data del 31.01.2022, l’unità immobiliare in estimazione non risulta gravata da trascrizioni non eliminabili dalla Procedura Esecutiva, così come non risultano trascritti, alla data del 27.09.2022, a carico della predetta unità immobiliare, gravami non eliminabili dalla Procedura Esecutiva, a seguito dell’ispezione ipotecaria effettuata in aggiornamento alla suddetto Certificato.

==== ° ====

### **Aggiornamento gravami**

Dall’ispezione ipotecaria effettuata in aggiornamento al summenzionato Certificato Notarile, sul nominativo della società eseguita, “[REDACTED]  
[REDACTED]”, con sede in [REDACTED]  
[REDACTED] (ALL.3/5), alla data del 27.09.2022 non risultano ulteriori gravami oltre a quelli già elencati.

### **INDAGINI URBANISTICHE**

#### **Autorizzazioni amministrative**

Per l’unità immobiliare pignorata nella circostanza trattata, distinta con la particella 113 sub 5, non risultano essere stati rilasciati ulteriori titoli abilitativi oltre a quelli richiamati interessanti il fabbricato di cui la UIU sub 5 nella circostanza trattata è parte.

==== ° ====

### **Regolarità edilizia**

Dal raffronto eseguito tra i grafici progettuali assentiti di cui al rilascio della Concessione n°3710 del 22.06.1981 – Pratica n°70/1981 e lo stato dei luoghi, l'immobile, pur conforme per ciò che concerne la destinazione d'uso assentita, presenta delle difformità facenti riferimento:

- ad una maggior superficie utile coperta (interna), derivante da una maggior lunghezza del lato corto del fabbricato;
- a difformità prospettiche, riferite alla diversa tipologia delle aperture esterne presenti sul lato opposto a quello dell'ingresso fronte strada (da porta o porta-finestra a finestra);
- ad una diversa distribuzione degli spazi interni, riguardante, per ciò che concerne il servizio igienico, la presenza di un w.c. con anti anziché del solo w.c. come risultante nel grafico progettuale assentito;
- ad una apertura realizzata lungo la parete divisoria interna (non portante), che funge da collegamento tra la UIU sub 5 trattata e la confinante UIU sub 4 pure pignorata: pertanto, detta apertura è da intendersi come elemento demarcante il confine tra le due unità immobiliari.

Per maggior chiarezza e per eventuali omissioni in ordine a quanto sopra relazionato, si acclude alla presente una rielaborazione grafica redatta dallo scrivente (**ALL.3/6**), attinente lo stato di fatto dell'unità immobiliare pignorata, così come risultante a seguito del rilievo effettuato in sede di sopralluogo del 11.08.2022. Da sottolineare che in questa rielaborazione grafica verrà rappresentata, con “doppia linea tratteggiata velata in rosso”, la posizione della parete divisoria da realizzare (di divisione tra le due UIU), atta al ripristino dello stato dei luoghi così come assentito a seguito del rilascio della Concessione n°3710 del 22.06.1981 – Pratica n°70/1981, comunque oggetto di trattazione al terzo punto del sub-capitolo a seguire “Regolarizzazione edilizia.

==== ° =====

### **Regolarizzazione edilizia**

Analizzando le difformità relazionate ai quattro punti del sub-capitolo

“Regolarità Edilizia”, queste le risultanze:

In relazione al **primo punto**:

- quanto rilevato, pur non rientrando nella tolleranza contenuta entro il 2% delle misure previste nel titolo abilitativo (art. 147 bis della L.R. n°1/2015 comma 1), ai sensi dell’art. 147 bis della L.R. n°1/2015 comma 3, costituisce tolleranza costruttiva in quanto chiaramente realizzato durante l’esecuzione dei lavori di cui ai titoli abilitativi rilasciati (anni 1980/1981), comunque precedente al rilascio del Permesso di Abitabilità e di Uso (anno 1982) e soprattutto per il fatto che detto Permesso venne rilasciato sulla base delle relazioni redatte sia dall’ufficio tecnico comunale che dall’ufficiale sanitario (**rif. ALL.EE**).

In relazione al **secondo e terzo punto**:

- Relativamente al secondo punto, quanto rilevato costituisce tolleranza costruttiva per le motivazioni addotte nel punto precedente, così come costituisce tolleranza costruttiva quanto relazionato al terzo punto, in quanto il servizio igienico, completo di w.c. con anti, risulta già rappresentato graficamente nella planimetria catastale recante come data di presentazione il 27.08.1982, precedente, quindi, a quella del rilascio del Permesso di Abitabilità e di Uso (08.10.1982).

In relazione al **quarto punto**:

- nella fattispecie, al fine di ricondurre lo stato dei luoghi alla situazione assentita così come prevista nei grafici progettuali di cui al rilascio della Concessione n°3710 del 22.06.1981 – Pratica n°70/1981, si rende opportuno procedere alla “chiusura” dell’attuale apertura che funge da collegamento tra i due negozi (atta a definire con chiarezza le due unità immobiliari in questione – UIU sub 4 e UIU sub 5): in definitiva, si tratterà di un intervento finalizzato alla “RIMESSA IN PRISTINO” dello stato dei luoghi così come assentito, quantificato “a corpo” dal sottoscritto in complessivi € 700,00, **ritenendo opportuno suddividerne equamente il costo (€ 350,00 cad.) tra la UIU sub 5 trattata e la confinante UIU sub 4.**

**F) QUANTIFICAZIONE di oneri e costi di natura catastale**

- Incidenza oneri per i soli diritti di natura catastale \_\_€ 50,00
- Incidenza costi per l'espletamento di prestazioni professionali (spese tecniche) di natura catastale, attinenti la presentazione ed approvazione della Denuncia di Variazione catastale (DOCFA), rilievo escluso \_\_\_\_\_€ 350,00

**G) QUANTIFICAZIONE del costo dell'intervento derivante dalle risultanze legate all'aspetto impiantistico**

- Impianto termico: installazione di una nuova caldaia, allacciata al contatore gas già predisposto nonché alla canna fumaria pure predisposta. Impianto elettrico: richiesta di un nuovo contatore da allacciare al quadro di pertinenza della UIU in questione. Impianto idrosanitario: richiesta di un nuovo contatore da allacciare alla linea a servizio della UIU trattata; oltre alle opere accessorie necessarie, imprevisti compresi: "a corpo" \_\_\_\_\_€ 6.000,00

**H) QUANTIFICAZIONE del costo dell'intervento finalizzato alla "rimessa in pristino" dello stato dei luoghi così come previsto dallo scrivente nella rielaborazione grafica di cui all'ALL.3/6**

- Realizzazione di parete divisoria (non portante), atta alla separazione delle due unità immobiliari come in origine assentite: "a corpo" \_\_\_\_\_€ 700,00, di cui:
- Quota di pertinenza della UIU sub 5 \_\_\_\_\_€ 350,00

**RIEPILOGO**

<b>Punto F)</b> _____	€	400,00
<b>Punto G)</b> _____	€	6.000,00
<b>Punto H)</b> _____	€	350,00
	Sommano _____	€ <b><u>6.750,00</u></b>

**ADOZIONE DEL VALORE UNITARIO E DELLA SUPERFICIE  
COMMERCIALE ATTRIBUITI PER IL NEGOZIO (UIU SUB 5)**

Il valore unitario adottato (€/mq. 547,00), verrà applicato alla superficie commerciale complessiva del negozio, così come indicata nel capitolo “IDENTIFICAZIONE DEL BENE”, pari a mq. 112,90 ca..

**VALUTAZIONE PREVENTIVA**

Eseguendo i conteggi, si avrà:

mq. 112,90 x €/mq. 547,00 \_\_\_\_\_ €      61.756,30

A questo punto va comunque esaminata la situazione che induce inevitabilmente il sottoscritto ad apportare un abbattimento al valore scaturito (€ 61.756,30), ovvero lo scrivente non può non tenere conto

- dell’incidenza dei costi da sostenere riepilogati ai precedenti Punti F) + G) + H), per complessivi € 6.750,00.

**VALUTAZIONE DEFINITIVA**

Pertanto, eseguendo i conteggi, si avrà:

€ 61.756,30 – € 6.750,00 \_\_\_\_\_ €      55.006,30  
arrotondati \_\_\_\_\_ €      **55.000,00**

**(diconsi Euro Cinquantacinquemila/00), che ricomprendono**

- **il valore delle ragioni di comproprietà** che alla suddetta unità immobiliare competono sull’area e su tutte le parti del fabbricato che per legge, uso e destinazione, sono da ritenersi comuni, **e che rappresentano il prezzo base d’asta da inserire nell’emanando bando di vendita (LOTTO N°3).**

===== ° =====

**RIEPILOGO VALORI**  
**DEI N°3 LOTTI FORMATI**

LOTTO N°1 _____ (UIU Fg. 76, P.lla 211) _____ €	<b>61.800,00</b>
LOTTO N°2 _____ (UIU Fg. 77, P.lla 113 sub 4) _____ €	<b>62.600,00</b>
LOTTO N°3 _____ (UIU Fg. 77, P.lla 113 sub 5) _____ €	<b>55.000,00</b>

===== ° =====

Perugia, 6 ottobre 2022

L'esperto stimatore

geom. Andrea Soldato

**La presente Relazione di Stima si compone di:**

- Pagine Dattiloscritte \_\_\_\_\_ n°63
- Allegati Alfanumerici complessivi \_\_\_\_\_ n°59
- Documentazione Fotografica (comprensiva delle foto  
di cui agli Allegati 1/1 – 2/1 e 3/1): foto a colori \_\_\_\_\_ n°151

===== ° =====