Geom. LUCA VERDOGLIAK

Strada Tiberina Sud 21d – 06135 Perugia

Tel. e Fax 07538581 – Cell. 3356651639

e-mail: lucavk@tecnoarea.net

PEC: luca.verdogliak@geopec.it

* * * * *

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

* * * * *

Esecuzione Immobiliare n° 301/2023 R.G. Es.

Promossa:

- CONDOMINIO VIA MARIO ANGELONI N. 1 - C/F/0, e per essa domiciliata presso lo studio dell'Avv. Maestri Andrea in Via Baglioni n° 4 – 06121 - Perugia (PG). Creditore Procedente

contro:

-

* * * * *

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO

Ill.mo Sig. Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Sara Fioroni, nell'Esecuzione Immobiliare di cui all'oggetto, la S.V.I., il giorno 26 Marzo 2024 nominava C.T.U. il sottoscritto Geom. Luca Verdogliak.

Il sottoscritto accettava l'incarico e prestava giuramento di "Bene e fedelmente adempiere le funzioni affidategli al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità" entro la data prevista, provvedendo prima di ogni altra attività, di controllare la completezza dei documenti di cui all'Art. 567 co. 2 c.p.c., 498 co 2, 599 co 2, segnalando

Firmato Da: LUCA VERDOGLIAK Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3da819300f95a91ce08bf789e5d79436

immediatamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, e successivamente di rispondere ai seguenti quesiti, provvedendo, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione alle parti a mezzo posta, e-mail o fax, dell'inizio delle operazioni peritali, e previo accesso nell'immobile da valutare:

1) all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari, comprensiva dei confini, e all'identificazione catastale dell'immobile, distinguendo, in caso di più debitori comproprietari o più esecutati, la natura del diritto a ciascuno spettante e le rispettive quote di spettanza, evidenziando l'eventuale non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati all'atto del pignoramento ed indicando tutti gli ulteriori elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto (ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla Legge n° 1249/39), acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;
2) ad una sommaria elencazione e descrizione sintetica dei beni, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), del contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni

Firmato Da: LUCA VERDOGLIAK Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3da81930f95a91ce08bf789e5d79436

ecc.) delle caratteristiche e della destinazione della zona e dei servizi da essa offerti; degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, identificando ciascun immobile con una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo;

3) a verificare il titolo di proprietà e la sussistenza di eventuali diritti di comproprietà (specificando se si tratta di comunione legale tra coniugi o altro) o di altri diritti parziali, ovvero indicando chiaramente il diverso diritto o quota pignorata, distinguendola per ciascuno dei debitori esecutati;

4) ad individuare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato dall'esecutato o da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento e alla data di scadenza per l'eventuale disdetta, ovvero alla sussistenza di eventuali controversia pendenti e all'eventuale data di rilascio fissata;

5) ad individuare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene distinguendo tra quelli che resteranno a carico dell'acquirente (ad es. domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, pesi o limitazioni d'uso – oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione - vincoli derivati da contratti

Firmato Da: LUCA VERDOGLIAK Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3da819300f95a91ce08bf789e5d79436

incidenti sull'attitudine edificatoria, vincoli connessi con il carattere storico-artistico) e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura ovvero risulteranno non opponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, difformità urbanistico-edilizie, difformità catastali);

6) a fornire altre informazioni per l'acquirente, concernenti:
   a. l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
   b. eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
   c. eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
   d. eventuali cause in corso.
7) ad individuare i precedenti proprietari nel ventennio elencando ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta dell'eventuale relazione notarile prodotta dal creditore procedente;
8) alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di esistenza di opere abusive, della possibilità di sanatoria ai sensi delle Leggi n° 47/85 e n° 724/94 e dell'Articolo 36 del Decreto del Presidente della Repubblica del 6 Giugno 2001, n° 380 e gli eventuali costi

Firmato Da: LUCA VERDOGLIAK Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3da819300f95a91ce08bf789e5d79436

della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato di procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni prevista dall'Art. 40, comma sesto, della Legge 28 Febbraio 1985, n° 47, ovvero dell'Art. 46, comma quinto del Decreto del Presidente della Repubblica del 6 Giugno 2001, n° 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti;

9) ad esprimere il proprio motivato parere sull'opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e, in caso affermativo, procedere alla formazione di uno o più lotti identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
10) a descrivere analiticamente ciascuno dei beni compresi nel lotto [un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL (appartamento, capannone ecc.)" con riferimento alla lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima" di cui sub.

Firmato Da: LUCA VERDOGLIAK Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3da819300f95a91ce08bf789e5d79436

2]; ad indicare la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ad indicare in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; ad indicare nei medesimi paragrafi altresì le caratteristiche strutturali del bene e le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi, tramezzature interne, pavimentazione, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico etc.) precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione, e per gli impianti la loro rispondenza alla vigente normativa, e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; ad indicare altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.);

11) A verificare che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà, ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli:

12) che risulti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

13) accertare, con adeguata motivazione, il valore di mercato

Firmato Da: LUCA VERDOGLIAK Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3da819300f95a91ce08bf789e5d79436

dell'immobile con indicazione del criterio di stima utilizzato, anche in relazione ad eventuale incidenza sul valore dello stesso della condizione di regolarità (o meno) amministrativa, e di stato di libero o meno, esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura e l'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi; altri oneri o pesi; e prefigurando le tre diverse ipotesi, in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico-catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente;

14) a identificare, nel caso di pignoramento di quota indivisa, i comproprietari e a valutare la sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e ad esprimere il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura; a predisporre, qualora ritenga il bene non comodamente divisibile, bozza di Ordinanza di Divisione secondo il modello reperibile in Cancelleria;

15) ad allegare a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del

Firmato Da: LUCA VERDOGLIAK Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3da819300f95a91ce08bf789e5d79436

bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, il certificato di definita valutazione e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; in particolare, a depositare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;

16) a procedere ad accesso forzoso, autorizzandolo sin da ora, con ausilio della Forza Pubblica ed di un fabbro, nel caso in cui il debitore e/o gli occupanti, siano irreperibili o non collaborino, ai fini del sopralluogo, dopo l'invio di almeno una raccomandata con ricevuta di ritorno, previa comunicazione al GE, della intenzione di procedere all'accesso forzoso;

17) a riferire immediatamente al Giudice circa ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del Giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;

18) a formulare tempestiva istanza di rinvio dell'udienza in caso d'impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.

L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 del codice, a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e

Firmato Da: LUCA VERDOGLIAK Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3da81930f95a91ce08bf789e5d79436

avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi e ad allegare all'originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii.

Il G.E. assegnava al C.T.U. termine sino a 30 giorni prima della prossima udienza per il deposito telematico presso la Cancelleria del Giudice dell'Esecuzione dei seguenti atti: file denominato "Perizia" (in formato pdf) ed ulteriore copia in formato word) contenente la relazione peritale, nonché bozza di Ordinanza di vendita in cui avrebbero dovuto essere riportati per ciascun lotto i seguenti dati: la corretta e attuale indicazione dei dati catastali, dei confini, dell'ubicazione degli immobili, l'esatta descrizione dei diritti che vengono posti in vendita, precisando per ciascun immobile i diritti e le quote eventualmente spettanti a ciascuno esecutato con l'indicazione sintetica della presenza di eventuali vincoli o gravami giuridici non eliminabili dalla procedura, la necessità o meno di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, lo stato di occupazione e gli estremi dell'eventuale titolo di occupazione (contratto di affitto o locazione):

a) file contenente perizia, bozza Ordinanza di vendita, eventuale bozza di Ordinanza di divisione;
b) eventuali allegati;
c) file di fotografie dell'immobile (2 scatti dall'esterno e 2 scatti dall'interno);
d) attestazione di aver proceduto all'invio di una copia alle parti

Firmato Da: LUCA VERDOGLIAK Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3da81930f95a91ce08bf789e5d79436

indicate al punto 14;

e) un secondo o terzo file con istanza di liquidazione documentata.

Contestualmente al deposito telematico dovrà riconsegnare in Cancelleria la documentazione tecnica e una copia di cortesia di quanto già depositato telematicamente.

L'accettazione telematica sarà effettuata non appena perfezionato il deposito della copia di cortesia.

Il G.E. disponeva che il C.T.U. intervenisse all'udienza fissata per l'autorizzazione alla vendita nel caso di invio di note da parte dei creditori o del debitore, per rendere i necessari chiarimenti ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 173 bis disp. Att. C.p.c., senza ulteriore avviso della Cancelleria.

Il G.E. autorizzava il C.T.U., al fine dell'incarico conferito, ad accedere ad ogni documento mancante concernente gli immobili pignorati, necessario o utile per l'espletamento dell'incarico (con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile), in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio, acquisendone anche copia semplice, non trovando applicazione nel caso di specie i limiti di cui alla Legge n° 675 del 31/12/1996 come modificata; autorizzava altresì il C.T.U. a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo all'esecutato ovvero all'occupante l'immobile pignorato.

La causa veniva rinviata dal G.E. all'Udienza del 26 Novembre 2024, alle ore 9:30.

Firmato Da: LUCA VERDOGLIAK Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3da81930f95a91ce08bf789e5d79436

Non venivano nominati C.T. di parte.

Il sottoscritto C.T.U., tramite comunicazione PEC e Mail con ricevuta di ritorno (All. 1/1-6), comunicava alle parti, di iniziare le operazioni peritali presso i luoghi, in Via Mario Angeloni n° 1/C – Perugia (PG), il giorno 9 Maggio 2024 alle ore 14:30.

Il sottoscritto C.T.U. in adempimento all'incarico ricevuto, esaminava gli atti di causa e i documenti allegati relativi all'Esecuzione Immobiliare in oggetto.

Il giorno 09/05/2022 alle ore 14:30 il C.T.U. accompagnato dal custode incaricato, si recava presso gli immobili oggetto dell'esecuzione in Via Mario Angeloni n° 1/C – Perugia (PG), per i rilievi e gli accertamenti del caso.

I rilievi proseguivano con le visure e le richieste di documentazione inoltrate presso: gli Uffici Tecnici ed Amministrativi del Comune di Perugia (PG), la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia, l'Ufficio Tecnico Erariale – Agenzia delle Entrate di Perugia, l'Ufficio del Registro di Perugia, al fine di poter avere a disposizione tutti gli elementi necessari per l'espletamento della Consulenza Tecnica.

I rilievi venivano integrati con la documentazione fotografica dei beni oggetto di esecuzione.

Svolti tutti gli accertamenti tecnici necessari, compresa la raccolta sul luogo dei dati relativi ai termini ed alle specifiche richieste dei quesiti formulati dal G.E., verificati tutti i dati tecnici reperiti sul posto, lo scrivente C.T.U. ritiene di poter comunque riassumere i risultati delle indagini compiute nella seguente:

Firmato Da: LUCA VERDOGLIAK Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3da81930f95a91ce08bf789e5d79436

RELAZIONE PERITALE

nella quale, benché andremo a limitarla nella forma sommaria, come si ritiene di dover procedere in ordine della formulazione dell'incarico, prima di giungere alle conclusioni, verranno trattati gli elementi di consistenza e quindi, di fatto, andremo a distinguere la relazione medesima nei seguenti capitoli essenziali:

1) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 1)
   1.1) ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI;
2) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 2)
   2.1) ELENCAZIONE E DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI;
3) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 3)
   3.1) VERIFICA TITOLO DI PROPRIETA', EVENTUALI DIRITTI DI COMPROPRIETA' O ALTRI DIRITTI PARZIALI;
4) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 4)
   4.1) STATO DI POSSESSO DEI BENI;
   4.2) STATO DI OCCUPAZIONE DEI BENI;
5) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 5)
   5.1) INDIVIDUAZIONE ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE;
6) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 6)
   6.1) EVENTUALI SPESE DI GESTIONE, ORDINARIE E STRAORDINARIE;
7) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 7)
   7.1) INDIVIDUAZIONE PRECEDENTI PROPRIETARI;

Firmato Da: LUCA VERDOGLIAK Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3da819300f95a91ce08bf789e5d79436

8) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 8)

8.1) VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA;

9) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 9)

9.1) OPPORTUNITA' DI VENDITA IN UNO O PIU' LOTTI;

10) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 10)

10.1) DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI COMPRESI IN CIASCUN LOTTO;

11) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 11)

11.1) VERIFICA GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO;

12) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 12)

12.1) SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE, EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE;

13) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 13)

13.1) VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE;

14) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 14)

14.1) VALUTAZIONE EVENTUALI QUOTE INDIVISE;

14.2) EVENTUALE COMODA DIVISIBILITA' DEI BENI;

CONCLUSIONI.

* * * * *

1) <u>RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 1)</u>

1.1) ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Il pignoramento immobiliare relativo al procedimento n° 301/2023 R.G. Es. (All. 2/1-6), in data 14/12/2023 rep n° 5090 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia il 08/01/2024 ai

Firmato Da: LUCA VERDOGLIAK Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3da819300f95a91ce08bf789e5d79436

Numeri R.p. 465 e R.g. 604, a favore di CONDOMINIO VIA MARIO ANGELONI N° 1-C/F/O con[illegible]

Perugia, Via Mario Angeloni n° 1-C, 06124 – PERUGIA (PG), colpisce i beni immobili censiti:

COMUNE DI PERUGIA (PG)

A) C.F. Foglio 233, part. 233 sub. 6

PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE ABITAZIONE

Cat. A/2, Classe 5, Cons. 6 vani, Rendita € 852,15, Piano 4°, abitazione civile – Via Mario Angeloni n° 1-C – Perugia (PG).

I confini sono con Scala Condominiale, proprietà Minutiello, salvo altri.

B) C.F. Foglio 233, part. 233 sub. 68

PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE AUTORIMESSA

Cat. C/6, Classe 4, Cons. 20,00 mq, Rendita € 69,21, Piano S2, autorimessa – Via Mario Angeloni n° 1-C – Perugia (PG).

I confini sono con Corsia Condominiale, proprietà Bellavita, proprietà Scorzoni, salvo altri.

I beni immobili sopra descritti A)-B) sono attualmente intestati a:

- [illegible]idente in Via Mario Angeloni n° 1-C, 06121 – PERUGIA (PG), per 1/1 dei diritti di proprietà;

Si allegano la Vax catastale, le planimetrie catastali, l'elenco sub. (All. 3/1-7) e le visure catastali (All. 4/1-5) degli immobili A)-B).

Si specifica che presso gli archivi catastali non è presente l'elaborato planimetrico dell'edificio relativo alle unità immobiliari interessate ed a quelle limitrofe.

Firmato Da: LUCA VERDOGLIAK Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3da819300f95a91ce08bf789e5d79436

* * * * *

2) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 2)

2.1) ELENCAZIONE E DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento ubicate in Via Mario Angeloni 1/C, 06124 – PERUGIA (PG) sono situate nell'abitato di Perugia, in una zona prevalentemente Direzionale e Residenziale posta a ridosso del Centro Storico, con i servizi principali nelle immediate vicinanze.

Le Unità Immobiliari sono inserite all'interno di un edificio di più ampia estensione che si eleva dal piano Terra al Piano 8°, oltre a n° 3 Piani Seminterrati, di vecchia costruzione e costituito complessivamente da oltre 100 Unità Immobiliari destinate a residenze, autorimesse, uffici e negozi; lo stesso è stato edificato presumibilmente tra il 1963 ed il 1966.

La strada più semplice e diretta per accedere al fabbricato, è quella di passare direttamente dalla trafficatissima Via Mario Angeloni.

Il fabbricato fa parte di un complesso immobiliare e si presenta in buone condizioni, si sviluppa per n° 9 piani fuori terra oltre ai n° 3 seminterrati, è stato realizzato con struttura portante in Cemento armato e tamponature in muratura, è dotato di solai in laterocemento e la copertura è costituita in parte da tetto in piano in laterocemento rivestito in guaina ed in parte da un lastrico solare di proprietà esclusiva; le facciate del palazzo sono rivestite con pannelli isolanti; si specifica che l'edificio è oggetto di lavori di efficientamento energetico e strutturale Superbonus; (Foto n° 100-101-102).

Firmato Da: LUCA VERDOGLIAK Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3da819300f95a91ce08bf789e5d79436

L'accesso alla porzione di fabbricato contenente l'appartamento A) è garantito da portoncino in legno e vetro attraverso il quale si accede alla scala condominiale, comune a tutte le abitazioni del civico 1/c (Foto n° 103), è dotato di un nuovo ascensore e si sviluppa (oltre ai n° 3 piani seminterrati con accessi separati), su un piano terra e sui piani primo, secondo, terzo, quarto, quinto, sesto, settimo e ottavo (attico); l'unità immobiliare A) abitazione oggetto di pignoramento è ubicata al Piano Quarto.

La porzione di fabbricato ad uso autorimesse, è dotato di accessi plurimi esclusivi costituiti da portoni metallici carrabili accessibili tramite la corsia dei garages dotata di rampa di accesso tramite il piazzale condominiale e direttamente dalla via pubblica (Foto n° 104); l'unità immobiliare B) autorimessa oggetto di pignoramento è ubicata al piano Secondo Sottostrada.

Le Unità Immobiliari sono di seguito descritte.

A) L'Unità Immobiliare con destinazione Abitazione part. 233 sub 6, è posta al Piano Quarto, ed è accessibile dalla scala condominiale e dall'ascensore tramite un portoncino in legno a due ante (Foto n° 105-106-107).

L'appartamento in pessime condizioni è costituito da: Ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, tre camere, un bagno principale con finestra, w.c., bidet, lavabo e vasca, un bagno di servizio senza finestra, con w.c., lavabo, doccia, due terrazzi ed un ripostiglio (Foto n° 108-109-110-111-112-113-114-115-116-117-118-119-120-121-122-123-124).

Firmato Da: LUCA VERDOGLIAK Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3da819300f95a91ce08bf789e5d79436

Per quanto riguarda le finiture, l'appartamento è così rivestito:

Ingresso, soggiorno, disimpegno e ripostiglio sono pavimentati in marmette rettangolari; la cucina è pavimentata con piastrelle ceramiche rettangolari verdi e rivestita fino a ml 1,50, con piastrelle ceramiche quadrate con motivo a fantasia chiare; il bagno principale è pavimentato con piastrelle ceramiche rettangolari marroni e rivestito (a varie altezze ml 1,50 e ml 2,00) con piastrelle ceramiche quadrate con motivo a fantasia chiare; il bagno secondario è pavimentato con piastrelle ceramiche rettangolari grigie e rivestito (a varie altezze ml 1,50 e ml 2,00) con piastrelle ceramiche rettangolari bianche; le camere sono pavimentate con piastrelle in linoleum verdi; i balconi sono pavimentati con piastrelle in klinker.

Le pareti sono tinteggiate e dotate di zoccolino battiscopa in marmo, due pareti del soggiorno sono rivestite con una boiserie in legno.

Le finestre sono in alluminio di vecchia concezione con vetro singolo, avvolgibili in plastica, le porte interne sono in legno, l'altezza utile interna è h= 2,88 ml.

L'impianto di riscaldamento dell'appartamento è costituito da termosifoni in ghisa alimentati da riscaldamento centralizzato condominiale a pompa di calore dotato di dispositivo con termostato contacalorie; è presente un boiler elettrico e una caldaia a metano per la sola produzione di acqua calda sanitaria, l'abitazione è anche dotata degli impianti: elettrico con salvavita, allarme, citofonico, telefonico, TV ed idrosanitario (Foto n° 120-122).

Gli impianti sono datati, realizzati negli anni '60 e seppur funzionanti

Firmato Da: LUCA VERDOGLIAK Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3da819300f95a91ce08bf789e5d79436

non possono essere considerati a norma in quanto non è stato reperito alcun certificato di conformità; seppur nel primo atto di vendita è stato citato un certificato di agibilità n° 481 del 15/12/1965, lo stesso non è stato trovato nei registri e negli archivi degli uffici comunali.

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

B) L'Unità Immobiliare con destinazione Autorimessa part. 233 sub 68 è posta al Piano secondo seminterrato ed è accessibile direttamente dalla corsia dei garage tramite una saracinesca metallica carrabile (Foto n° 125).

L'autorimessa è costituita da un unico vano.

Per quanto riguarda le finiture, l'autorimessa è dotata di pavimento rifinito in cemento, così come le pareti.

L'altezza utile interna è h= 2,40 ml.

L'autorimessa è dotata del solo impianto elettrico del quale non è stato reperito alcun certificato di conformità.

Non è stato reperito alcun certificato di Abitabilità/Agibilità.

* * * * *

3) <u>RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 3)</u>

3.1) VERIFICA TITOLO DI PROPRIETA', EVENTUALI DIRITTI DI COMPROPRIETA' O ALTRI DIRITTI PARZIALI

Gli immobili oggetto dell'esecuzione:

A) C.F. Foglio 233, part. 233 sub. 6

PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE ABITAZIONE

Cat. A/2, Classe 5, Cons. 6 vani, Rendita € 852,15, Piano 4°, abitazione civile – Via Mario Angeloni n° 1-C – Perugia (PG).

Firmato Da: LUCA VERDOGLIAK Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3da81930f95a91ce08bf789e5d79436

B) C.F. Foglio 233, part. 233 sub. 68

PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE AUTORIMESSA
Cat. C/6, Classe 4, Cons. 20,00 mq, Rendita € 69,21, Piano S2, autorimessa – Via Mario Angeloni – Perugia (PG).

I beni immobili A)-B) sopra descritti sono attualmente intestati a:

residente in Via Mario Angeloni n° 1-C, 06121 – PERUGIA (PG), per 1/1 dei diritti di proprietà;

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

- Atto per causa di morte - certificato di denunciata successione, atto amministrativo Rep. 2719/9990 del 14-10-2016, data morte 19-02-2016, Ufficio Del Registro r.p. 2024 e r.g. 2948 del 03-02-2017, Quote di proprietà: (a favore) I

- Atto per causa di morte - certificato di denunciata successione, atto amministrativo Rep. 47/1163 del 20-05-2008, data morte 26-02-2001, Ufficio Del Registro r.p. 2947 e r.g. 4351 del 13-02-2009,

Firmato Da: LUCA VERDOGLIAK Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3da819300f95a91ce08bf789e5d79436

NNCRME10S25D653E;

* * * * *

4) <u>RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 4)</u>

4.1) STATO DI POSSESSO DEI BENI

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

A) C.F. Foglio 233, part. 233 sub. 6

PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE ABITAZIONE

B) C.F. Foglio 233, part. 233 sub. 68

PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE AUTORIMESSA

Attualmente intestati ed in POSSESSO a:

* * * * *

5) <u>RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 5)</u>

5.1) INDIVIDUAZIONE ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Il sottoscritto C.T.U. si riporta a quanto rilevato dall'esame della documentazione agli atti e delle visure ed ispezioni presso il Tribunale

Firmato Da: LUCA VERDOGLIAK Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA ı ərial#: 3da819300f95a91ce08bf789e5d79436

di Perugia, l'Amministrazione Comunale di Perugia (PG), la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia e fornita dell'occupante.

Alla data della presente Relazione Peritale risultano, sugli immobili oggetto di codesta esecuzione, i seguenti ulteriori vincoli giuridici da valutare:

- non risultano oneri giuridici in corso a carico degli immobili.

5.2) INDIVIDUAZIONE ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI CANCELLATI O NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Il sottoscritto C.T.U. si riporta a quanto rilevato dall'esame della relazione notarile allegata al fascicolo di esecuzione immobiliare e della documentazione del Servizio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio di Perugia, acquisita a seguito dalle verifiche eseguite dallo scrivente alla data del 08/05/2024 (All. 5/1-4).

TRASCRIZIONI CANCELLATE DALLA PROCEDURA O NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Unità Immobiliari A) B)

- Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili rep. n° 321 del 30/05/2016, Trascritto a Perugia il 08/07/2016 ai n.ri Reg. Part. 11785 Reg Gen. 16561, a favore di CONDOMINIO VIA MARIO ANGELONI N° 1 C/F/O contro

- Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili rep.

Firmato Da: LUCA VERDOGLIAK Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3da81930f95a91ce08bf789e5d79436

n° 5015 del 19/09/2016, Trascritto a Perugia il 04/11/2016 ai n.ri Reg. Part. 18329 Reg Gen. 28977, a favore di CONDOMINIO VIA MARIO ANGELONI N° 1 C/F/O

- Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili rep. n° 5090 del 14/12/2023, Trascritto a Perugia il 08/01/2024 ai n.ri Reg. Part. 465 Reg Gen. 604, a favore di CONDOMINIO VIA MARIO ANGELONI N° 1 C/F/O contro

  er la quota di 1/1 di piena proprietà

TRASCRIZIONI RIMANENTI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- NESSUNA

ISCRIZIONI CANCELLATE DALLA PROCEDURA O NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Unità Immobiliari A) B)

- Ipoteca volontaria Iscritta a Perugia il 23-05-2008 ai n.ri Reg. Part. 3551 Reg Gen. 15247, atto per rogito notaio Alberti Francesco di Perugia numero Rep. 11652/5502 del 21-05-2008 – Concessione a garanzia di finanziamento per un importo capitale di € 130.000,00, a favore di BANCA DELLE MARCHE S.P.A. contro

ISCRIZIONI RIMANENTI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- NESSUNA

* * * * *

6) <u>RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 6)</u>

Firmato Da: LUCA VERDOGLIAK Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3da819300f95a91ce08bf789e5d79436

6.1) EVENTUALI SPESE DI GESTIONE, ORDINARIE E STRAORDINARIE

Unità Immobiliari A) B)

- Nel complesso immobiliare di cui fanno parte gli immobili oggetto della presente Esecuzione Immobiliare esiste il condominio ed è presente un amministratore condominiale, alla data del **10/05/2024** risulta un debito residuo nei confronti del Condominio a carico di li **€ 43.873,28 (€ quarantatremilaottocentosettantatre/28)** (Verbale di pignoramento immobili sopradescritto rep. n° 5090 del 14/12/2023, Trascritto a Perugia il 08/01/2024 ai n.ri Reg. Part. 465 Reg Gen. 604 **che verrà estinto dalla procedura**) e che il costo annuale preventivato, comprensivo di riscaldamento, relativo alla gestione condominiale a carico delle U.I. oggetto di Esecuzione, come da comunicazione dell'amministratore condominiale (All. 6/1-4), si presume possa ammontare a:

  IMMOBILE **A) B) € 3.170,00 (€ tremilacentosettanta/00);**

  Al momento non sono previste e/o deliberate ulteriori spese di gestione straordinarie condominiali.

* * * * *

7) <u>RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 7)</u>

7.1) INDIVIDUAZIONE PRECEDENTI PROPRIETARI

A seguito delle ricerche effettuate dal C.T.U. presso il Comune di Perugia (PG), l'Ufficio del Registro di Perugia e dall'esame degli atti e della relazione notarile presente nel fascicolo di esecuzione, sono

Firmato Da: LUCA VERDOGLIAK Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3da819300f95a91ce08bf789e5d79436

stati individuati per gli immobili oggetto di pignoramento i seguenti precedenti proprietari nell'ultimo ventennio:

Unità Immobiliari A)-B)

Attuale Proprietari

>

in base a

- Atto per causa di morte - certificato di denunciata successione, atto amministrativo Rep. 2719/9990 del 14-10-2016, data morte 19-02-2016, Ufficio Del Registro r.p. 2024 e r.g. 2948 del 03-02-2017, Quote di proprietà: (a favore)

- Atto per causa di morte - certificato di denunciata successione, atto amministrativo Rep. 47/1163 del 20-05-2008, data morte 26-02-2001, Ufficio Del Registro r.p. 2947 e r.g. 4351 del 13-02-2009, Quote di proprietà:

Antecedentemente al 19/10/2016 i proprietari erano

Firmato Da: LUCA VERDOGLIAK Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3da81930 a91ce08bf789e5d79436

in base a:

- Atto per causa di morte - certificato di denunciata successione, atto amministrativo Rep. 47/1163 del 20-05-2008, data morte 26-02-2001, Ufficio Del Registro r.p. 2947 e r.g. 4351 del 13-02-2009, Quote di proprietà: (a favore

Antecedentemente al 26/02/2001 i precedenti proprietari erano

> **LORETO ROSA C.F. LRTRSO27B59D653Q, per la quota di 2/3 dei diritti di proprietà;**

> INNOCENZI REMO C.F. NNCRME10S25D653E, per la quota di 1/3 dei diritti di proprietà;

* * * * * *

8) RISPOSTA A QUESITO DI CUI AL PUNTO 8)

8.1) VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Da accesso atti effettuati effettuati in più riprese presso il Comune di Perugia, è stato possibile reperire soltanto la documentazione edilizia più recente consistente nelle ultime due Pratiche CILAS utilizzate per realizzare i lavori relativi al

Firmato Da: LUCA VERDOGLIAK Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3da819300f95a91ce08bf789e5d79436

Superbonus e di seguito riportate.

Seppur nel primo atto di vendita è stato citato un certificato di agibilità n° 481 del 15/12/1965, lo stesso non è stato trovato nei registri e negli archivi degli uffici comunali.

L'edificio abitativo nella sua globalità è stato realizzato presumibilmente dal CONSORZIO EDILIZIO FONTIVEGGE tra il 1963 ed il 1966 (quindi anteriormente al 1967), a nome del quale non è stata reperita alcuna Concessione, Licenzia Edilizia o Agibilità relative ad i numeri civici interessati dalla presente.

Le Uniche pratiche edilizie citate nei registri comunali relative all'edificio interessato sono: SCIA 2769/2006 del 14/07/2006 e SCIA 3080/2006 del 07/08/2006 relative alla sostituzione della Centrale Termica (pratiche non reperite in copia);

CILAS Superbonus n° 4630/2022 del 26/10/2022 e CILAS (variante) Superbonus n° 4222/2023 del 29/12/2023 (all. 7/1-2).

Si specifica che le unità immobiliari A) e B) sono interessate dalle pratiche CILAS Superbonus sopracitate, solamente in riferimento ai lavori effettuati relativamente alle parti condominiali (utili anche per passare dalla classe energetica G alla classe D dell'edificio) e più specificatamente consistenti in:

Isolamento a Cappotto Pareti Verticali, Coibentazione Terrazzi Degli Attici e dei Solai di Copertura, Centrale Termica, Realizzazione Impianto Fotovoltaico e Accumulo Di Energia, Colonnine Di Ricarica Per Le Auto Elettriche;

Interventi strutturali locali e opere connesse, Antiribaltamento Delle

Firmato Da: LUCA VERDOGLIAK Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3da81930f95a91ce08bf789e5d79436

Tamponature, Presidi di Antiribaltamento Sui Comignoli Esistenti, Ripristino del Cemento Armato;

Abbattimento barriere architettoniche;

Sicurezza in copertura;

Prevenzione incendi.

La proprietaria delle U.I. A) e B) non ha aderito ai lavori privati relativi all'efficientamento energetico della singola proprietà, rinunciando alla sostituzione del Boiler, della caldaia per il riscaldamento dell'acqua sanitaria e degli infissi esterni che sono rimasti quelli installati negli anni '60.

Comunque alla luce di quanto reperito, dal punto di vista urbanistico, Strutturale e Catastale, l'edificio, le sue pertinenze ed in particolare le U.I. A) e B) si possono quindi considerare regolarmente edificate.

E' stata verificata la classificazione urbanistica degli immobili oggetto di pignoramento nel P.R.G. e nel Testo Unico delle Norme Tecniche di Attuazione:

- P.R.G. Comune di Perugia Parte Operativa - B8 (Zone di completamento – I.E. 4,50 mc/mq) Artt. 118 e 133 del T.U.N.A.;

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

- AREE DI INTERVISIBILITA' DEI CONI VISUALI e VISUALI AD AMPIO SPETTRO (art.53 del TUNA)
- AREE INSTABILI AMMESSE A CONSOLIDAMENTO (L.R. N°

Firmato Da: LUCA VERDOGLIAK Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3da819300f95a91ce08bf789e5d79436

65/78) (art.91 del TUNA).

* * * * *

9) <u>RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 9)</u>

9.1) OPPORTUNITA' DI VENDITA IN UNO O PIU' LOTTI

Per la particolare natura, posizione, disposizione, ed uso dei beni oggetto della presente esecuzione, trattandosi di beni di diversa destinazione ed in parte complementari tra loro, si ritiene che sia economicamente e commercialmente conveniente porre alla pubblica asta gli stessi beni distinti in **UN UNICO LOTTO**.

* * * * *

10) <u>RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 10)</u>

10.1) DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI COMPRESI IN CIASCUN LOTTO

<u>LOTTO UNICO</u>

Quota di 1/1 dei diritti della proprietà di

costituiti da:

<u>Unità immobiliare A)</u>

Porzione di fabbricato a destinazione Abitazione.

*L'appartamento **A)** si sviluppa al Piano Quarto ed è costituito da: Ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, tre camere, un bagno principale con finestra, w.c., bidet, lavabo e vasca, un bagno di servizio senza finestra, con w.c., lavabo, doccia, due terrazzi ed un ripostiglio per complessivi mq 120,60 ed altezza interna di ml 2,85 e da due terrazzi per complessivi mq 11,00.*

Firmato Da: LUCA VERDOGLIAK Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3da819300f95a91ce08bf789e5d79436

*L'autorimessa **B)** è ubicata al Piano terra ed è costituita da un unico locale con altezza interna di h= 2,40 ml e superficie netta di mq 20,00.*

Ambiente	Sup. netta	coeff.	Sup. lorda	coeff.	Sup. comm.	manutenzione
U.I. A) - Piano quarto						
Appartamento	120,60	1,07	129,04	100%	129,00	Scadente
Terrazzi	11,00	1,00	11,00	30%	3,30	Scadente
U.I. B) - Piano 2S						
Autorimessa	20,00	1,10	22,00	50%	11,00	Scadente
				Totale	**143,30**	

RIEPILOGO LOTTO UNICO

TOTALE COMMERCIALE RESIDENZIALE A)-B)= mq 143,30

* * * * *

11) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 11)

11.1) VERIFICA GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Per quanto è stato possibile accertare, non si hanno ad oggi informazioni aggiuntive riguardo a quanto indicato nella presente relazione peritale e nella documentazione in atti.

* * * * *

12) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 12)

12.1) SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE, EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE

Unità Immobiliari A) B)

- Nel complesso immobiliare di cui fanno parte gli immobili oggetto della presente Esecuzione Immobiliare esiste il condominio ed è presente un amministratore condominiale, alla data del **10/05/2024** risulta un debito residuo nei confronti del

Firmato Da: LUCA VERDOGLIAK Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3da819300f95a91ce08bf789e5d79436

Condominio a carico d'

(€ quarantatremilaottocentosettantatre/28) (Verbale di pignoramento immobili sopradescritto rep. n° 5090 del 14/12/2023, Trascritto a Perugia il 08/01/2024 ai n.ri Reg. Part. 465 Reg Gen. 604 **che verrà estinto dalla procedura**) e che il costo annuale preventivato, comprensivo di riscaldamento, relativo alla gestione condominiale a carico delle U.I. oggetto di Esecuzione, come da comunicazione dell'amministratore condominiale (All. 6/1-4), si presume possa ammontare a:

IMMOBILE **A) B) € 3.170,00 (€ tremilacentosettanta/00);**

Al momento non sono previste e/o deliberate ulteriori spese di gestione straordinarie condominiali.

* * * * *

13) <u>RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 13)</u>

13.1) VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Il C.T.U. ritiene equo determinare il valore venale degli immobili adottando il criterio della "*stima comparativa (parametro adottato il mq)*", raffrontando i beni in esame, con le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ad altri simili ubicati nella zona ed oggetto di compravendita e di recenti valutazioni, in particolare tenendo conto dei seguenti elementi tecnici:

- ubicazione e consistenza;
- recente ristrutturazione delle parti condominiali con il Superbonus;
- presenza dell'ascensore;
- stato di manutenzione e conservazione;

Firmato Da: LUCA VERDOGLIAK Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3da81930f95a91ce08bf789e5d79436

- fattura delle finiture;
- informazioni desunte dall'andamento del mercato immobiliare nella zona in cui si trova l'immobile oggetto di valutazione;
- attuale costo delle costruzioni per immobili analoghi;
- condizioni di regolarità amministrativa;
- condizione di stato di libero o meno;
- esistenza di vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura;
- esistenza di garanzia per vizi occulti;
- eventuali spese condominiali insolute;
- necessità di ristrutturazione e/o lavori di manutenzione straordinaria.

*

Essendo gli immobili fabbricati liberi da vincoli contrattuali, utilizzando il coefficiente pari a 1,00 per l'unità Immobiliare del Lotto Unico, dovendo adottare gli opportuni adeguamenti e correzioni di stima in considerazione dello stato di conservazione, della presenza dell'ascensore, della centralità, panoramicità e luminosità degli immobili, considerando quindi i sopra citati criteri, considerando le superfici commerciali secondo la tabella adottata dalla Borsa Immobiliare dell'Umbria della Camera di Commercio, Industria e Artigianato della Provincia di Perugia per la misurazione degli immobili (All. 8/1-2), i valori correnti di mercato per altri immobili simili alle unità immobiliari oggetto di pignoramento, i valori del Listino dei prezzi degli immobili della Camera di Commercio, Industria e Artigianato della Provincia di Perugia (All. 9) e i valori della Banca dati per le quotazioni

Firmato Da: LUCA VERDOGLIAK Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3da81930f95a91ce08bf789e5d79436

immobiliari dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Perugia (All. 10), si ottiene per il lotto individuato:

LOTTO UNICO

A) C.F. Foglio 233, p.lla 233 sub. 6							Abitazione
B) C.F. Foglio 233, p.lla 233 sub. 68							Autorimessa
Residenzale	mq	143,30 x	1,00 x	€/mq	1.150,00	= €	164.795,00=
				Totale		**€**	**164.795,00=**

che si arrotonda **€ 165.000,00 (euro centosessantacinquemila/00) che rappresenta il valore complessivo stimato dei beni immobili del LOTTO UNICO oggetto di esecuzione da cui risulta il valore dei singoli diritti degli esecutati:**

1/1 dei diritti di proprietà dell'esecutat

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

* * * * *

14) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 14)

14.1) VALUTAZIONE EVENTUALI QUOTE INDIVISE

Come illustrato e documentato nei capitoli precedenti, risulta che le:

Unità immobiliarI **A) B)** non comprendono quote indivise, essendo l'esecutata l'unica proprietaria.

14.2) EVENTUALE COMODA DIVISIBILITA' DEI BENI

Per la particolare natura, posizione, disposizione, quote di proprietà ed uso dei beni oggetto della presente esecuzione, non è consigliabile un

Firmato Da: LUCA VERDOGLIAK Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3da819300f95a91ce08bf789e5d79436

frazionamento in ulteriori unità immobiliari autonome ed indipendenti per gli immobili oggetto della presente esecuzione oltre quelle già individuate nella formazione **del LOTTO UNICO**.

* * * * *

CONCLUSIONI

Al momento del sopralluogo gli immobili oggetto di valutazione sono risultati in POSSESSO di:

- L'ESECUTATA , ..

per 1/1 dei diritti di proprietà;

Da accesso atti effettuati effettuati in più riprese presso il Comune di Perugia, è stato possibile reperire soltanto la documentazione edilizia più recente consistente nelle ultime due Pratiche CILAS utilizzate per realizzare i lavori relativi al Superbonus e di seguito riportate.

Seppur nel primo atto di vendita è stato citato un certificato di agibilità n° 481 del 15/12/1965, lo stesso non è stato trovato nei registri e negli archivi degli uffici comunali.

L'edificio abitativo nella sua globalità è stato realizzato presumibilmente dal CONSORZIO EDILIZIO FONTIVEGGE tra il 1963 ed il 1966 (quindi anteriormente al 1967), a nome del quale non è stata reperita alcuna Concessione, Licenzia Edilizia o Agibilità relative ad i numeri civici interessati dalla presente.

Le Uniche pratiche edilizie citate nei registri comunali relative

Firmato Da: LUCA VERDOGLIAK Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3da819300f95a91ce08bf789e5d79436

all'edificio interessato sono: SCIA 2769/2006 del 14/07/2006 e SCIA 3080/2006 del 07/08/2006 relative alla sostituzione della Centrale Termica (pratiche non reperite in copia);

CILAS Superbonus n° 4630/2022 del 26/10/2022 e CILAS (variante) Superbonus n° 4222/2023 del 29/12/2023 (all. 7/1-2).

Si specifica che le unità immobiliari A) e B) sono interessate dalle pratiche CILAS Superbonus sopracitate, solamente in riferimento ai lavori effettuati relativamente alle parti condominiali (utili anche per passare dalla classe energetica G alla classe D dell'edificio) e più specificatamente consistenti in:

Isolamento a Cappotto Pareti Verticali, Coibentazione Terrazzi Degli Attici e dei Solai di Copertura, Centrale Termica, Realizzazione Impianto Fotovoltaico e Accumulo Di Energia, Colonnine Di Ricarica Per Le Auto Elettriche;

Interventi strutturali locali e opere connesse, Antiribaltamento Delle Tamponature, Presidi di Antiribaltamento Sui Comignoli Esistenti, Ripristino del Cemento Armato;

Abbattimento barriere architettoniche;

Sicurezza in copertura;

Prevenzione incendi.

La proprietaria delle U.I. A) e B) non ha aderito ai lavori privati relativi all'efficientamento energetico della singola proprietà, rinunciando alla sostituzione del Boiler, della caldaia per il riscaldamento dell'acqua sanitaria e degli infissi esterni che sono rimasti quelli installati negli anni '60.

Firmato Da: LUCA VERDOGLIAK Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3da819300f95a91ce08bf789e5d79436

Comunque alla luce di quanto reperito, dal punto di vista urbanistico, Strutturale e Catastale, l'edificio, le sue pertinenze ed in particolare le U.I. A) e B) si possono quindi considerare regolarmente edificate.

E' stata verificata la classificazione urbanistica degli immobili oggetto di pignoramento nel P.R.G. e nel Testo Unico delle Norme Tecniche di Attuazione:

- P.R.G. Comune di Perugia Parte Operativa - B8 (Zone di completamento – I.E. 4,50 mc/mq) Artt. 118 e 133 del T.U.N.A.;

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

- AREE DI INTERVISIBILITA' DEI CONI VISUALI e VISUALI AD AMPIO SPETTRO (art.53 del TUNA)
- AREE INSTABILI AMMESSE A CONSOLIDAMENTO (L.R. N° 65/78) (art.91 del TUNA).

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

LOTTO UNICO

U.I. A) C.F. Foglio 233, part. 233 sub. 6 *- Abitazione*

U.I. B) C.F. Foglio 233, part. 233 sub. 68 *- Autorimessa*

Valore del LOTTO UNICO - € 165.000,00

(euro centosessantacinquemila/00)

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

Firmato Da: LUCA VERDOGLIAK Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3da81930f95a91ce08bf789e5d79436

degli esecutati:

- 1/1 dei diritti di proprietà dell'Esecutat[illegible]

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

Come illustrato e documentato nei capitoli precedenti, risulta che il LOTTO UNICO non comprende quote indivise di proprietà di terzi non esecutati.

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

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

Perugia, lì 21 Ottobre 2024

Il C.T.U.

Geom. Luca Verdogliak

Firmato Da: LUCA VERDOGLIAK Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3da819300f95a91ce08bf789e5d79436

Allegati parte integrante della presente relazione peritale:

- Documentazione fotografica;

1. Comunicazione alle parti Accesso e Sopralluogo;
2. Atto di pignoramento;
3. Vax catastale, planimetrie catastali immobili A)-B), elenco Subalterni;
4. Visure catastali storiche degli immobili A)-B);
5. Ispezioni Servizio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio di Perugia, al 08/05/2024;
6. Comunicazione Amministratore di Condominio ed Estratto Conto Condominiale;
7. Ricevute Presentazione CILAS Superbonus;
8. Tabella adottata dalla Borsa Immobiliare dell'Umbria della Camera di Commercio, Industria e Artigianato della Provincia di Perugia per la misurazione degli immobili;
9. Listino dei prezzi degli immobili della Camera di Commercio, Industria e Artigianato della Provincia di Perugia;
10. Valori della Banca dati per le quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Perugia;
11. Attestazione invio Relazione Peritale all'Esecutata – Ricev. Raccomandata;
12. Attestazione invio Relazione Peritale al legale procedente Avv. Andrea Maestri.

Firmato Da: LUCA VERDOGLIAK Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3da81930f95a91ce08bf789e5d79436