Studio Tecnico Geom. Bacelli Mirco,
Via Buchignano n. 30 – 06073 – Mantignana di Corciano (PG) – Cell. 339 3701345

TRIBUNALE DI PERUGIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Proc. 80/2024 R.G. Es.Imm.

Promossa da

[redacted]

CONTRO

[redacted]

****

Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni

Dott.ssa Sara FIORONI

lo scrivente con ordinanza del 27.06.2024 è stato nominato C.T.U. nell'Esecuzione Immobiliare di cui all'oggetto con incarico di rispondere, con relazione scritta, al seguente quesito (all. n. 1):

"Provveda il CTU:

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, evidenziando l'eventuale non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento ed indicando tutti gli ulteriori elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento,***

Firmato Da: MIRCO BACELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5138903877 8ffc1d32bfc9a66ea5dfcd

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 predisponendolo ove mancante; in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

2) ***ad una sommatoria elencazione e descrizione sintetica dei beni, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), del contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) delle caratteristiche e della destinazione della zona e dei servizi da essa offerti; degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze ed accessori, degli eventuali millesimi delle parti comuni, identificando ciascun immobile con la 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;***

4) ***ad individuare lo stato di possesso del bene, con 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***

Firmato Da: MIRCO BACELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5138903877 8ffc1d32bfc9a66ea5dfcd

scadenza per l'eventuale disdetta, ovvero alla sussistenza di eventuali controversie pendenti e all'eventuale data di rilascio fissata; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione delle perizia senza ulteriore compenso;

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 (es. domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione delle casa coniugale al coniuge, pesi o limitazioni d'uso – oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione – vincoli derivati da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, vincoli connessi con il carattere storico-artistico) e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura ovvero risulteranno non opponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, difformità urbanistico-edilizie, difformità catastali);

6) a fornire altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

a. l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);

b. eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;

c. eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

Firmato Da: MIRCO BACELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5138903877 8ffc1d32bfc9a66ea5dfcd

d. eventuali spese 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 della 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, ad indicare l'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi nn. 47/85 e 724/94 e i relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti;

9) ad esprimere il proprio motivato parere sulla 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, ETC.) con riferimento alla lettera che

Firmato Da: MIRCO BACELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5138903877 8ffc1d32bfc9a66ea5dfcd

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

11) ***a verificare che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso e si 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 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***

Firmato Da: MIRCO BACELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5138903877 8ffc1d32bfc9a66ea5dfcd

giudiziari relativi al bene pignorato.

13) accertare, con adeguata motivazione, il valore di mercato dell'immobile con indicazione del criteri di stima utilizzato, anche in relazione ad eventuale incidenza sul valore dello stesso della condizione di regolarità (o meno) amministrativa, e di stato 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 la 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) ad identificare, nel caso di pignoramento di quota indivisa, i comproprietari e a valutare la sola quota, tenendo conto della maggiore 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 procura; a predisporre, qualora ritenga il bene non comodamente divisibile, bozza do ordinanza di divisione

Firmato Da: MIRCO BACELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5138903877 8ffc1d32bfc9a66ea5dfcd

secondo il modello reperibile in Cancelleria:

15) ***ad allegare a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, il certificato di definitiva 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) ***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 della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti".***

Firmato Da: MIRCO BACELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5138903877 8ffc1d32bfc9a66ea5dfcd

** ** ** ** **

OPERAZIONI DEL CONSULENTE

- **in data 03.07.2024**

Lo scrivente comunicava accettazione dell'incarico (all. n. 2);

- **in data 08.07.2024**

Lo scrivente comunicava al creditore procedente, all'esecutato ed al Custode Giudiziario IVG la data dell'inizio operazioni peritali per il giorno giovedì 18 luglio 2022 alle ore 9,45 sul luogo (all. n. 3);

- **in data 18.07.2024**

lo scrivente dava inizio alle operazioni peritali presso i beni pignorati in Umbertide via Giuseppe Rondoni n. 24/26 alla presenza del Sig. Mirko Mosconi quale incaricato di IVG di Perugia (nominato custode giudiziario del bene), nessuno per la parte esecutata; non potendo accedere all'interno delle unità immobiliari in quanto chiusi e non abitate era possibile procedere alla identificazione ed individuazione esterna dei beni oggetto di stima (all. n. 4)

- **in data 26.09.2024**

Il CTU inviava al Comandante della Stazione dei Carabinieri di Umbertide, all'esecutato e per conoscenza ai legali delle parti ed all'Istituto Vendite Giudiziarie, richiesta di accesso forzoso presso l'immobile oggetto di esecuzione per il giorno venerdì 9 ottobre alle ore 14,00 (all. n. 5);

- **in data 04.10.2024**

Lo scrivente comunicava alla Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa Sara FIORONI di aver attivato la procedura di accesso forzoso avvalendosi

Firmato Da: MIRCO BACELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5138903877 8ffc1d32bfc9a66ea5dfcd

della collaborazione dei Carabinieri della stazione di Umbertide e di fabbro per l'apertura e sostituzione delle serrature (all. n. 6);

- **in data 09.10.2024**

Lo scrivente, nella indicata ora, proseguiva le operazioni peritali, sul luogo alla presenza dell'incaricato dell'IGV e del fabbro che procedeva all'apertura delle porte d'ingresso degli appartamenti e dei garage vuoti e liberi da persone e cose, mai abitati; veniva presa visione dei locali oggetto di valutazione, della loro consistenza, caratteristiche, stato di uso e conservazione, con ampia documentazione fotografica. (all. n. 7);

- **In data 22.10.2024**

lo scrivente presentava istanza di accesso agli atti presso l'ufficio urbanistico del Comune di Umbertide per acquisire copia delle pratiche urbanistiche relative al complesso immobiliare del quale le unità immobiliari fanno parte (all. n. 8);

- **in data successiva**

l'ufficio comunale metteva a disposizione la pratica relativa alla palazzina a per le necessarie verifiche urbanistiche;

- **in date successive**

Lo scrivente completava le necessarie indagini presso l'Agenzia del Territorio di Perugia per acquisire la documentazione catastale degli immobili oggetto di valutazione e quindi presso la Conservatoria dei registri immobiliari per aggiornamento delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sugli immobili oggetto di valutazione.

**

Firmato Da: MIRCO BACELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5138903877 8ffc1d32bfc9a66ea5dfcd

Tutto ciò premesso in esito quindi ad un attento studio degli atti di causa e dei documenti in essi riportati;

eseguite le necessarie indagini estimative per conoscere il reale valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento;

eseguite visure catastali per la verifica delle intestazioni nei RR II con richiesta e ritiro della documentazione occorrente oltre che per aggiornamento delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni;

elaborati i dati tecnici reperiti in loco unitamente a quelli emersi dalla documentazione reperita presso l'Agenzia del Territorio di Perugia e quindi sulla base della documentazione messa a disposizione dall'esecutato per la parte urbanistica;

lo scrivente si ritiene ora in grado di riassumere il risultato delle indagini compiute e la procedura valutativa adottata nella presente

CONSULENZA TECNICA

la quale, per maggiore chiarezza espositiva, viene articolata nei seguenti capitoli:

1) PREMESSA

2) DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

3) PROCEDIMENTO DI STIMA E VALUTAZIONE

4) RILIEVO DEI CARICHI PENDENTI

5) STUDIO E FORMAZIONE DEI LOTTI

6) CONCLUSIONI

** ** ** ** **

Firmato Da: MIRCO BACELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5138903877 8ffc1d32bfc9a66ea5dfcd

CAPITOLO N. 1

PREMESSA

Forma oggetto della presente C.T.U., come disposto dalla S.V. Ill.ma nei precisi termini del quesito formulato, l'individuazione, descrizione e valutazione degli mobili immobili di cui all'atto di Pignoramento a firma [redacted]

"...

di sottoporre ad esecuzione forzata i seguenti beni immobili di proprietà per la quota di 1/2 [redacted]

Comune di Umbertide, NCEU Fg. 42, part. 1244, sub. 14, C/6

Comune di Umbertide, NCEU Fg. 42, part. 1244, sub. 15, C/6

Comune di Umbertide, NCEU Fg. 42, part. 1244, sub. 19, C/C

Comune dj Umbertide, NCEU Fg. 42, part. 1244, sub. 20, C/6

Comune di Umbertide, NCEU Fg. 42, part. 1244, sub. 21, C/6

Comune di Umbertide, NCEU Fg. 42, part. 1244, sub. 22, C/6

Comune di Umbertide, NCEU Fg. 42, part. 1244, sub, 24, C/6

Comune di Umbertide, NCEU Fg. 42, part. 1244, sub. 31, C/6

Firmato Da: MIRCO BACELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5138903877 8ffc1d32bfc9a66ea5dfcd

Comune di Umbertide, NCEU Fg. 42, part. 1244, sub, 33 - 1245 graff, A/2;

Comune di Umbertide, NCEU Fg. 42, part. 1244, sub. 51, A/2

Comune di Umbertide, NCEU Fg. 42, part. 1244, sub. 44, A/2;

Comune di Umbertide, NCEU Fg. 42, part, 1244, sub. 46, A/2;

Spettano alle unità immobiliari sopra descritte i diritti pro-quota sui beni comuni non censibili, indicati al catasto fabbricati al:

Comune di Umbertide, NCEU Fg. 42, part. 1244, sub. 1;

Comune di Umbertide, NCEU Fg. 42, part. 1244, sub, 2;

Comune di Umbertide, NCEU Fg. 42, part. 1244, sub. 3;

Comune di Umbertide, NCEU Fg. 42, part. 1253;

Comune di Umbertide, NCEU Fg. 42, part. 1254.

…….”

***

CAPITOLO N. 2

DATI CATASTALI

i beni pignorati nei registri immobiliari sono correttamente e regolarmente intestati e regolarmente censiti in C.F. del Comune di Umbertide (all. n. 10, n. 11, n.12, n. 13) alla **:**

[redacted]

- **foglio n. 42**
  - **part.lla n. 1244; sub. 14**; *via degli Ostaggi snc; P.S1; Cat. C/6; cl. 3; cons. mq. 17; sup. cat. totale mq. 19; rendita €. 26,34;*
  - **part.lla n. 1244; sub. 15**; *via degli Ostaggi snc; P.S1; Cat. C/6; cl. 3;*

Firmato Da: MIRCO BACELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5138903877 8ffc1d32bfc9a66ea5dfcd

cons. mq. 15; sup. cat. totale mq. 17; rendita €. 23,24;

- **part.lla n. 1244; sub. 19**; *via degli Ostaggi snc; P.S1; Cat. C/6; cl. 3; cons. mq. 25; sup. cat. totale mq. 29; rendita €. 38,73;*
- **part.lla n. 1244; sub. 20**; *via degli Ostaggi snc; P.S1; Cat. C/6; cl. 3; cons. mq. 25; sup. cat. totale mq. 29; rendita €. 38,73;*
- **part.lla n. 1244; sub. 21**; *via degli Ostaggi snc; P.S1; Cat. C/6; cl. 3; cons. mq. 29; sup. cat. totale mq. 31; rendita €. 44,93;*
- **part.lla n. 1244; sub. 22**; *via degli Ostaggi snc; P.S1; Cat. C/6; cl. 3; cons. mq. 23; sup. cat. totale mq. 25; rendita €. 35,64;*
- **part.lla n. 1244; sub. 24**; *via degli Ostaggi snc; P.S1; Cat. C/6; cl. 3; cons. mq. 28; sup. cat. totale mq. 30; rendita €. 43,38;*
- **part.lla n. 1244; sub. 31**; *via degli Ostaggi snc; P.S1; Cat. C/6; cl. 3; cons. mq. 30; sup. cat. totale mq. 34; rendita €. 46,48;*
- **part.lla n. 1244; sub. 33**; **graffata con la part.lla n. 1245**; *via degli Ostaggi snc; P.T; Cat. A/2; cl. 3; vani 4,0; sup. cat. totale mq. 67; escluse aree scoperte mq. 64; rendita €. 299,55;*
- **part.lla n. 1244; sub. 44**; *via degli Ostaggi snc; P.1°; Cat. A/2; cl. 3; vani 5,0; sup. cat. totale mq. 81; escluse aree scoperte mq. 78; rendita €. 374,43;*
- **part.lla n. 1244; sub. 46**; *via degli Ostaggi snc; P.1°; Cat. A/2; cl. 3; vani 5,5; sup. cat. totale mq. 82; escluse aree scoperte mq. 78; rendita €. 411,87;*
- **part.lla n. 1244; sub. 51** *via degli Ostaggi snc; P.2°; Cat. A/2; cl. 3; vani 4,0; sup. cat. totale mq. 68; escluse aree scoperte mq. 64; rendita €.*

Firmato Da: MIRCO BACELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5138903877 8ffc1d32bfc9a66ea5dfcd

299,55;

diritti pro-quota su beni comuni non censiti così censiti:

- **part.lla n. 1244; sub. 1**, *via degli Ostaggi snc, B.C.N.C.; P.S1-T (corsia garage al piano interrato, rampa garage, percorso pedonale al piano terra); senza rendita;*
- **part.lla n. 1244; sub. 2**, *via degli Ostaggi snc, B.C.N.C. (vano scala, ascensore e ingresso al piano terra); P.S1-T-1°-2°; senza rendita;*
- **part.lla n. 1244; sub. 3**, *via degli Ostaggi snc, B.C.N.C. (vano scala, ascensore e ingresso al piano terra); P.S1-T-1°-2°; senza rendita;*
- **part.lla n. 1253;** *via degli Ostaggi snc, B.C.N.C. (percorso pedonale); P.T; senza rendita;*
- **part.lla n. 1254;** *via degli Ostaggi snc, B.C.N.C. (area urbana); P.T; Cat. F1, cons. mq. 181; senza rendita;*

unità immobiliari con diritto pro-quota, come riportato nell'atto di pignoramento, su beni comuni non censibili, indicati al catasto fabbricati in:

- Comune di Umbertide

➢ **Foglio n. 42**

- **part. 1244, sub. 1** *BCNC, corsia garage al piano interrato, rampa garage, percorso pedonale al piano terra;*
- **part. 1244, sub. 2** *BCNC, vano scala, ascensore e ingresso al piano terra;*
- **part. 1244, sub. 3** *BCNC, vano scala, ascensore e ingresso al piano terra;*

Firmato Da: MIRCO BACELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5138903877 8ffc1d32bfc9a66ea5dfcd

- **part. 1253,** *BCNC, percorso pedonale*
- **part. 1254**, *area urbana di mq. 181,00;*

l'area sulla quale è stata realizzata la palazzina comprendente gli oggetti immobiliari oggetto di pignoramento è censita IN CT del detto comune di Umbertide al (all. n. 10, n. 14):

- **foglio n. 59**
  - **part.lla n. 1244;** *Ente urbano; ha. 0.11.45; senza rendita;*
  - **part.lla n. 1253;** *Ente urbano; ha. 0.01.14; senza rendita;*
  - **part.lla n. 1254;** *Ente urbano; ha. 0.01.81; senza rendita;*

Disposizione interna dei locali pressoché conforme a quanto riportato nella planimetria catastale.

**

DESCRIZIONE

Le unità immobiliare oggetto di esecuzione fanno parte di una palazzina di maggior consistenza di recente realizzazione nella prima periferia della cittadina di Umbertide a breve distanza dal centro del paese in area caratterizzata dalla presenza di numerosi insediamenti di recente realizzazione con prevalente destinazione residenziale servita e compresenza dei necessari ed essenziali servizi e comodità per le esigenze della vita familiare (locali commerciali, scuole, bar, ristoranti, chiese per il culto, etc.);

Complesso di facile individuazione e comodo accesso a mezzo di pubbliche strade presentando comodo collegamento con il centro del paese e quindi con l'uscita di Umbertide della strada a grande scorrimento a 4

Firmato Da: MIRCO BACELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5138903877 8ffc1d32bfc9a66ea5dfcd

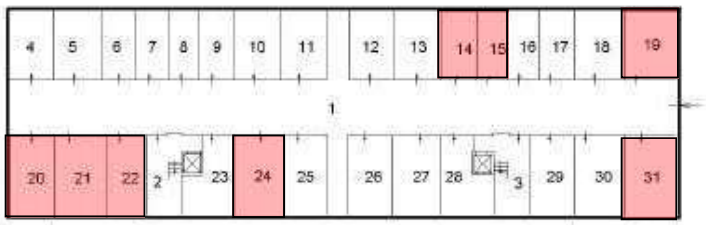
corsie E 45 Orte – Ravenna (uscita di Umbertide dista circa km. 4,000) (all. n. 15 – n. 16).

Palazzina edificata nell'anno nella seconda metà della prima decade dell'anno 2000 (anno 2007) con struttura in csa, tamponature in muratura con facciate esterne caratterizzate parte da paramento parte in mattoncino f.a.v. e parte con intonaco tinteggiato, solai in piano ed inclinati del tetto in latero-cemento, copertura in laterizi (foto dalla n. 1 alla n. 6);

beni pignorati rappresentati da :

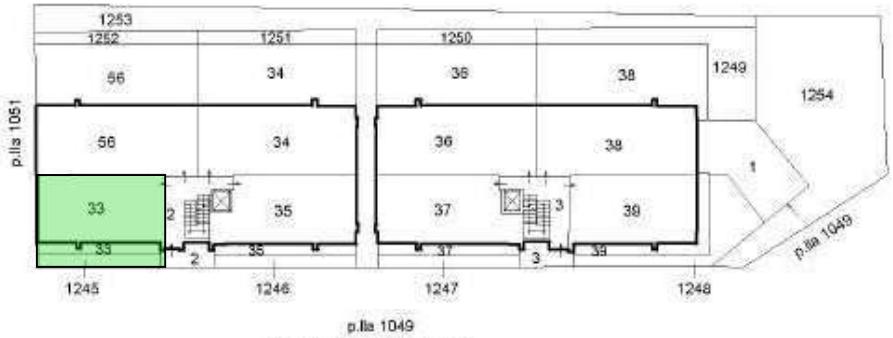
- **n. 8 Garage in Umbertide in Umbertide via Pietro Rondoni n. 24/26 (in catasto via degli Ostaggi snc)** (tratto rosso allegato sotto riportato)
- **n. 4 Appartamenti (trilocali) in Umbertide via Pietro Rondoni n. 24/26 (in visura catastale via degli Ostaggi snc)** (tratto verde allegato sotto riportato)

Le unità immobiliari oggetto di valutazione, per una loro più facile ed immediata individuazione, sono evidenziate nel contratto di colore rosso (garage) e verde (appartamenti) nell'elaborato planimetrico sotto riportato:

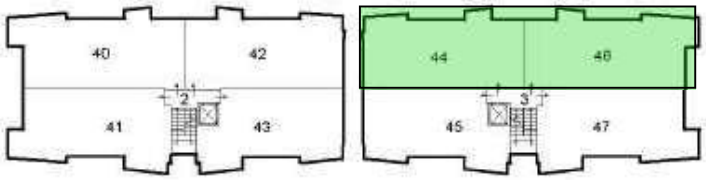


PIANO 1° SOTTOSTRADA

Firmato Da: MIRCO BACELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5138903877 8ffc1d32bfc9a66ea5dfcd



PIANO TERRA



PIANO PRIMO

PIANO SECONDO

*

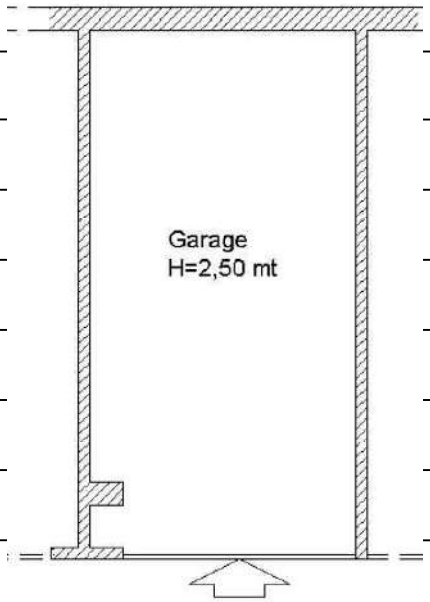
1) UNITA' IMMOBILIARE N. 1 – GARAGE (piano 1° sottostrada fg. 42 part.lla n. 1244 sub. n. 14)

Sesto garage (n. 6) nel lato destro della corsia condominiale alla quale si accede piazzale esterno condominiale a mezzo di rampa carrabile e direttamente dai n. 2 vani scala delle sovrastanti palazzine con presente sbarco dell'impianto di ascensore; finiture e dotazioni ordinarie per la destinazione del locale con presente pavimento in cemento con finitura al quarzo, pareti in blocchi di cemento non intonacati e non tinteggiati, porta basculante in metallo, impianto elettrico fuori traccia, punto presa acqua

Firmato Da: MIRCO BACELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5138903877 8ffc1d32bfc9a66ea5dfcd

(privo di lavello); locale interessato e con presenti infiltrazioni di acqua dal solaio sovrastante;

caratteristiche, stato e consistenza del locale come meglio illustrato e rilevabile nella documentazione fotografica allegata (foto dalla n. 7 alla n. 10); superficie commerciale mq. 18,00 circa;

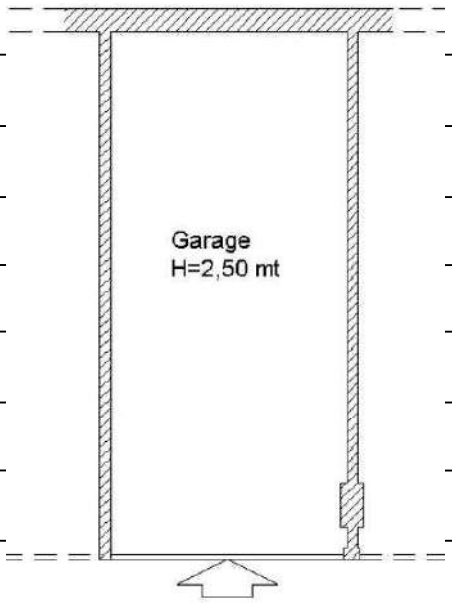


2) UNITA' IMMOBILIARE N. 2 – GARAGE (piano 1° sottostrada fg. 42 part.lla n. 1244 sub. n. 15)

Quinto garage nel lato destro della corsia condominiale (a confine di quello in precedenza descritto) delle stesse caratteristiche costruttive del precedente, descrizione alla quale lo scrivente si riporta unicamente per sinteticità ad alcuna espositiva; anche all'interno di questo secondo garage sono presenti e si evidenziano infiltrazioni di acqua dal solaio sovrastante;

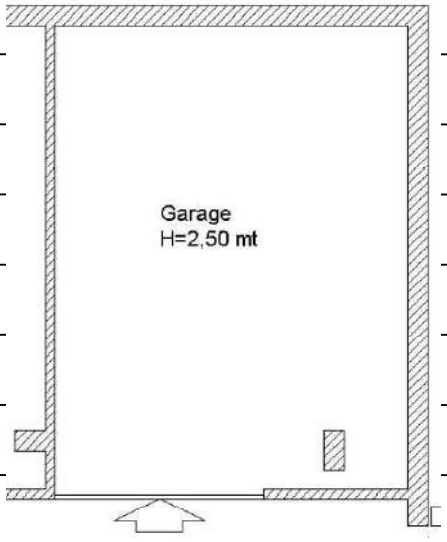
caratteristiche, stato e consistenza del locale come meglio illustrato e rilevabile nella documentazione fotografica allegata (foto dalla n. 11 alla n. 14); superficie commerciale mq. 16,00 circa;

Firmato Da: MIRCO BACELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5138903877 8ffc1d32bfc9a66ea5dfcd



°°°

3)UNITA' IMMOBILIARE N. 3 – GARAGE (piano 1° sottostrada fg. 42 part.lla n. 1244 sub. n. 19)



Ampio primo garage nel lato destro della corsia condominiale dei garage delle stesse caratteristiche costruttive del precedente, descrizione alla quale lo scrivente si riporta unicamente per motivi di sinteticità espositiva;

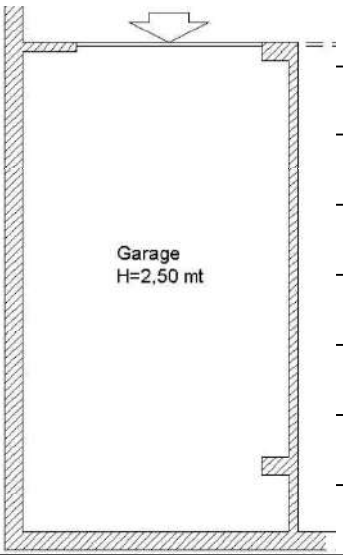
caratteristiche, stato e consistenza del locale come meglio illustrato e

Firmato Da: MIRCO BACELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5138903877 8ffc1d32bfc9a66ea5dfcd

rilevabile nella documentazione fotografica allegata (foto dalla n. 15 e n. 16); superficie commerciale mq. 28,00 circa;

ooo

4) UNITA' IMMOBILIARE N. 4 – GARAGE (piano 1° sottostrada fg. 42 part.lla n. 1244 sub. n. 20)



Ultimo garage nel lato di sinistra della corsia dei garage (entrando dalla rampa) presenta uguali caratteristiche dei precedenti (pavimento in cemento con finitura al quarzo, pareti in blocchi di cemento non intonacati e non tinteggiati, porta basculante in metallo, impianto elettrico fuori traccia, punto presa acqua (privo di lavello, etc.);

caratteristiche, stato e consistenza del locale come meglio illustrato e rilevabile nella documentazione fotografica allegata (foto dalla n. 17 alla n. 20); superficie commerciale mq. 27,00 circa;

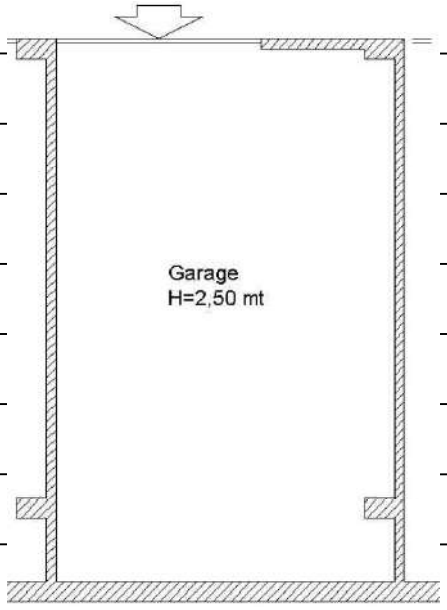
ooo

5) UNITA' IMMOBILIARE N. 5 – GARAGE (piano 1° sottostrada fg. 42 part.lla n. 1244 sub. n. 21)

Firmato Da: MIRCO BACELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5138903877 8ffc1d32bfc9a66ea5dfcd

Penultimo garage nel lato sinistro (a confine con quello in precedenza descritto tutte le caratteristiche del precedente, descrizione alla quale per criticità espositiva si rimanda;

caratteristiche, stato e consistenza del locale come meglio illustrato e rilevabile nella documentazione fotografica allegata (foto dalla n. 21 alla n. 25); superficie commerciale mq. 30,00 circa;

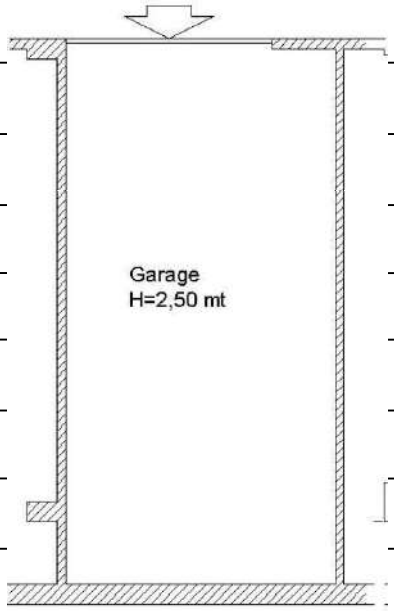


°°°

6) UNITA' IMMOBILIARE N. 6 – GARAGE (piano 1° sottostrada fg. 42 part.lla n. 1244 sub. n. 22)

Terzultimo garage nel lato di sinistra della corsia condominiale a confine con il precedente sopra descritto del quale presenta uguali caratteristiche costruttive descrizione alla quale, per brevità espositiva, si rimanda; caratteristiche, stato e consistenza come meglio illustrato e rilevabili nella documentazione fotografica allegata; superficie commerciale mq. 24,00 circa;

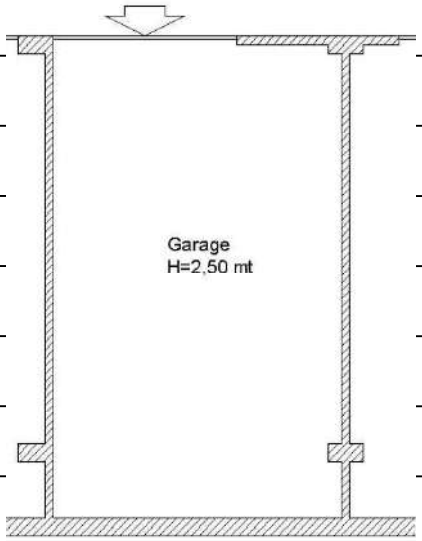
Firmato Da: MIRCO BACELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5138903877 8ffc1d32bfc9a66ea5dfcd



°°°

7) UNITA' IMMOBILIARE N. 7 – GARAGE (piano 1° sottostrada fg. 42 part.lla n. 1244 sub. n. 24)

Ottavo garage nel lato sinistro della corsia condominiale (sempre con riferimento alla rampa di accesso) di uguali caratteristiche costruttive dei precedenti, descrizione alla quale per sinteticità espositiva si rimanda;



caratteristiche, stato e consistenza come meglio illustrato e rilevabili nella

Firmato Da: MIRCO BACELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 513890387781fc1d32bfc9a66ea5dfcd

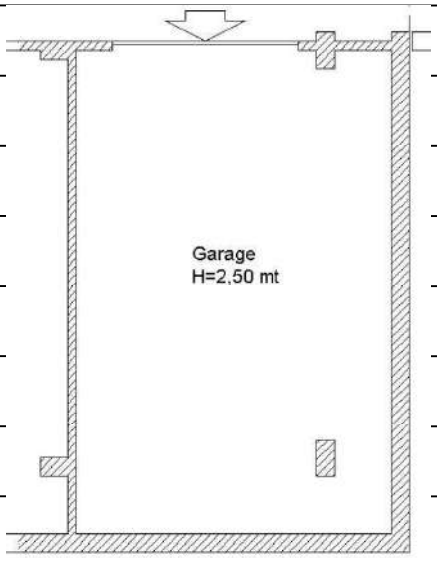
documentazione fotografica allegata (foto dalla n. 26 e n. 27); superficie commerciale mq. 29,00 circa;

°°°

8) UNITA' IMMOBILIARE N. 8 – GARAGE (piano 1° sottostrada fg. 42 part.lla n. 1244 sub. n. 31)

Primo garage nel lato sinistro (entrando dalla rampa nella corsia condominiale dei garage) con uguali caratteristiche costruttive dei precedenti (pavimento in cemento con finitura al quarzo, pareti in blocchi di cemento non intonacati e non tinteggiati, porta basculante in metallo, impianto elettrico fuori traccia, punto presa acqua (privo di lavello), etc.); anche in questo locale sono presenti e si rilevano alcune infiltrazioni di acqua dal solaio sovrastante;

caratteristiche, stato e consistenza come meglio illustrato e rilevabili nella documentazione fotografica allegata (foto dalla n. 28 alla n. 30); superficie commerciale mq. 32,00 circa;

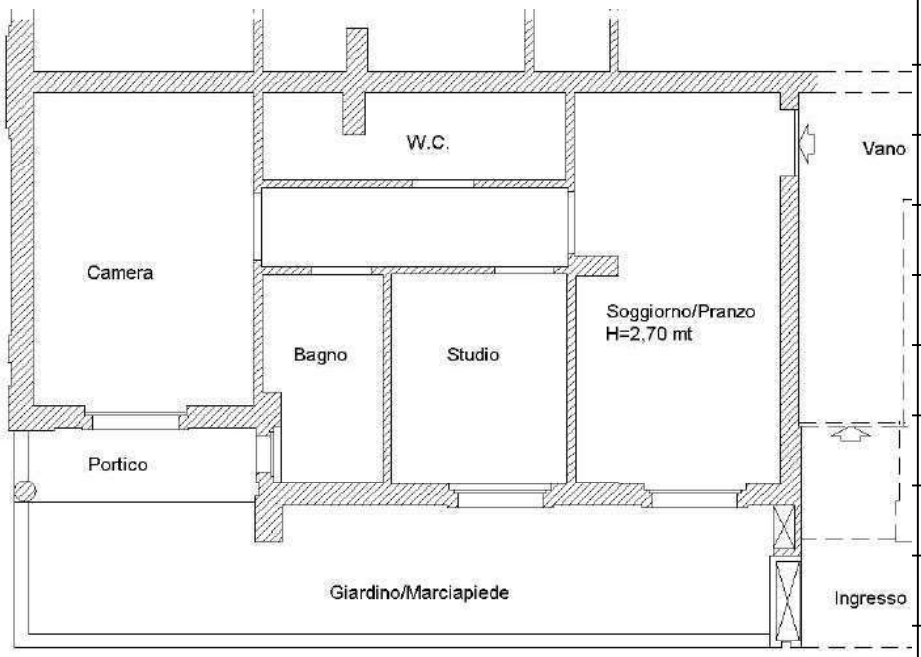


°°°

Firmato Da: MIRCO BACELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5138903877 8ffc1d32bfc9a66ea5dfcd

9) UNITA' IMMOBILIARE N. 9 – appartamento (piano terra fg. 42 part.lla n. 1244 sub. n. 33 graffata con la part.lla n. 1245)

questa prima unità abitativa con corte esclusiva (di ridotta superficie), presente al piano terra della palazzina con ingresso dal pianerottolo dell'ingresso della scala condominiale al civico n. 24 di via Giuseppe Rondoni, internamente risulta così suddivisa:



- **pranzo/soggiorno con angolo cottura**, entrando, illuminato da ampia porta-finestra di accesso alla corte esclusiva dell'abitazione (di ridotta superficie);

una porta presente nel lato opposto all'ingresso immette nella zona notte costituita da:

- **corridoio** posto in posizione centrale disimpegna partendo dal lato sinistro:

Firmato Da: MIRCO BACELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5138903877 8ffc1d32bfc9a66ea5dfcd

- **cameretta/studio** illuminata da finestra;
- **bagno principale**, normalmente accessoriato, con doccia e finestra;
- **camera da letto** comunicante a mezzo di porta-finestra con un modesto portico (terrazzino coperto);

nel lato destro:

- **bagno di servizio**, normalmente accessoriato, privo di finestra;

il tutto per una superficie commerciale dell'appartamento di circa mq. 62,00, oltre al portico di mq. 4,00 ca. e il giardino/lastrico per ulteriori mq. 30,00.

L'appartamento, per quanto accertato in sede di sopralluogo nuovo e mai abitato, presenta finiture di tipo economico fin dall'inizio non più modificate dalla data di costruzione dell'immobile anno 2007; presente pavimento in mattonelle monocottura nella zona giorno, parquet nella zona notte, pareti con intonaco e tinteggio, infissi di finestra in legno lucidato con doppi vetri protetti da serrande esterne in pvc, portoncino d'ingresso con serratura di sicurezza;

Ordinaria dotazione di impianti, presente impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico e di riscaldamento autonomo con CT a metano in apposito alloggio; bagni normalmente accessoriati con parziale maiolicatura delle pareti con piastrelle di rivestimento, doccia, sanitari e rubinetteria di ordinaria fattura; nel soffitto del bagno di servizio è presente estesa macchia di condensa/umidità;

l'appartamento, nuovo e mai abitato, presenta normale stato di manutenzione e conservazione necessitando intervento di pulizia,

Firmato Da: MIRCO BACELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5138903877 8ffc1d32bfc9a66ea5dfcd

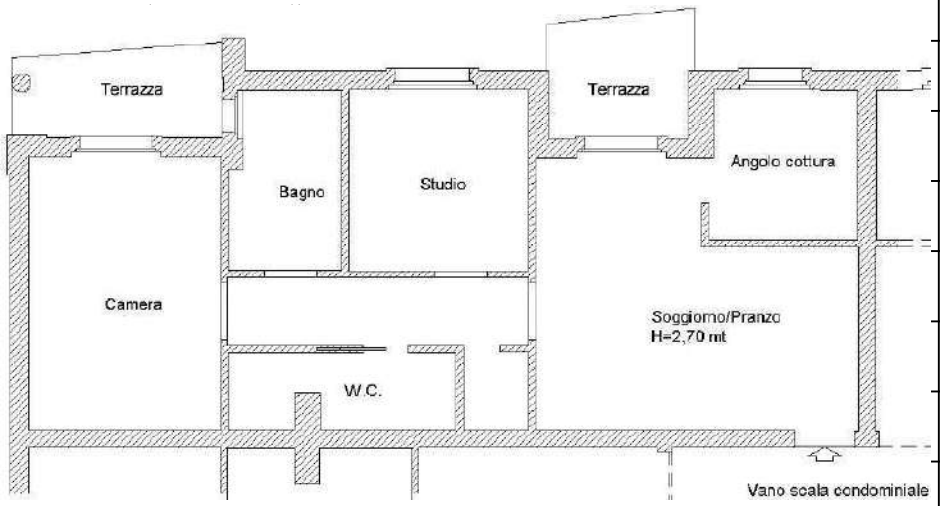
manutenzione ordinaria gli infissi ed alla CT;

condizioni e stato dei locali come meglio rilevabili ed in dettaglio illustrate nella documentazione fotografica in allegato (foto dalla n. 31 alla n. 43).

ooo

10) UNITA' IMMOBILIARE N. 10 – appartamento (piano primo fg. 42 part.lla n. 1244 sub. n. 44)

Al piano primo della palazzina civico 26 di via Giuseppe Rondoni con accesso dal pianerottolo della scala condominiale (con presente impianto di



pranzo/soggiorno, entrando, illuminato da porta-finestra di accesso ad un balcone con affaccio sul piazzale condominiale (lato est);

- **cucina/angolo cottura**, separato dalla zona giorno, con finestra;

sulla sinistra della zona giorno una porta immette nella zona notte con presente:

- **corridoio,** posizione centrale che disimpegna partendo dal lato destro:
- **cameretta/studio** illuminata da finestra;

Firmato Da: MIRCO BACELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5138903877 8ffc1d32bfc9a66ea5dfcd

- **bagno principale**, normalmente accessoriato, con vasca e finestra;
- **camera da letto** comunicante a mezzo di porta-finestra con un secondo balcone;

nel lato sinistro:

- **ripostiglio**,
- **bagno di servizio**, normalmente accessoriato, privo di finestra;

il tutto per una superficie commerciale dell'appartamento di circa mq. 77,00, oltre ai 2 terrazzi di complessivi mq. 9,00 circa.

Appartamento, per quanto accertato in sede di sopralluogo, delle stesse caratteristiche, finiture locazioni di impianti del precedente, anch'esso nuovo e mai abitato, caratterizzato da finiture risalenti all'anno di costruzione dell'immobile nell'anno 2007 di tipo economico fin dall'inizio con presente pavimento in mattonelle monocottura nella zona giorno, parquet nella zona notte, pareti con intonaco e tinteggio, infissi di finestra in legno lucidato con doppi vetri protetti da serrande esterne in pvc, portoncino d'ingresso con serratura di sicurezza;

presente impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico e di riscaldamento autonomo con CT a metano in apposito alloggio nella terrazza; bagni normalmente accessoriato con parziale maiolicatura delle pareti con piastrelle di rivestimento, doccia, sanitari e rubinetteria di ordinaria fattura;

l'appartamento, nuovo e mai abitato, presenta normale stato di manutenzione e conservazione necessitando intervento di pulizia, manutenzione ordinaria gli infissi ed alla CT;

condizioni e stato dei locali come meglio rilevabili ed in dettaglio illustrate

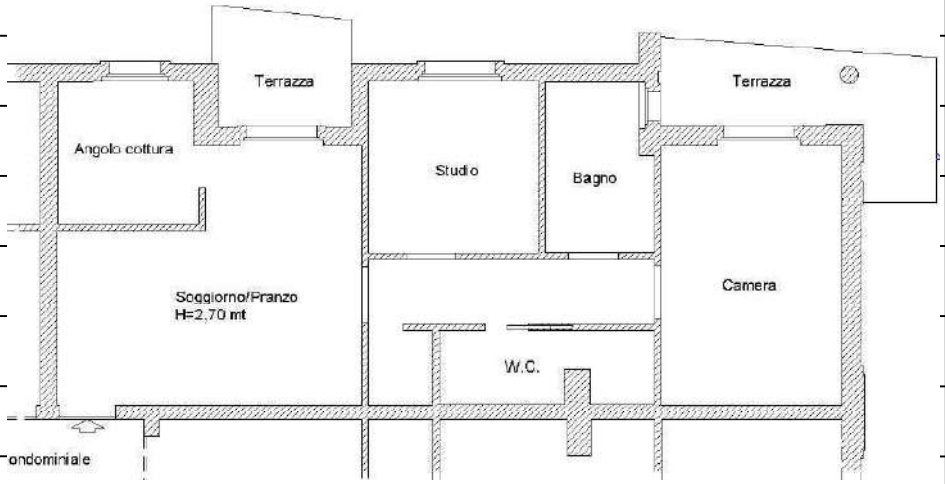
Firmato Da: MIRCO BACELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5138903877 8ffc1d32bfc9a66ea5dfcd

nella documentazione fotografica in allegato (foto dalla n. 44 alla n. 53).

ooo

11) UNITA' IMMOBILIARE N. 11 – appartamento (piano primo fg. 42 part.lla n. 1244 a sub. n. 46)

Appartamento posto allo stesso piano e a confine con quello sopra descritto, simmetrico e con stesso numero e disposizione interna dei locali e quindi anch'esso con presente:



- **pranzo/soggiorno**, entrando, illuminato da porta-finestra di accesso ad un terrazzino con affaccio sul piazzale condominiale (lato est);
- **cucina/angolo cottura**, separato dalla zona giorno, con finestra

zona notte con presente:

- **corridoio** che disimpegna, partendo dal lato destro:
- **cameretta/studio** illuminata da finestra;
- **bagno principale**, normalmente accessoriato, con vasca e finestra;
- **camera da letto** comunicante a mezzo di porta-finestra con un secondo terrazzino;

Firmato Da: MIRCO BACELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5138903877 8ffc1d32bfc9a66ea5dfcd

nel lato sinistro del corridoio:

- **ripostiglio**,
- **bagno di servizio**, normalmente accessoriato, privo di finestra;

il tutto per una superficie commerciale dell'appartamento di circa mq. 77,00, oltre ai 2 terrazzi di circa mq. 12,00.

Appartamento, per quanto accertato in sede di sopralluogo, nuovo e mai abitato con finiture dotazione di impianti delle stesse caratteristiche ed uguali a quelle rilevate nel confinante appartamento sopra descritto, descrizione alla quale unicamente per brevità espositiva lo scrivente si riporta; nel soffitto della cameretta/studio e nella parte esterna del terrazzo della zona giorno sono presenti infiltrazioni di acqua con distacchi di tinteggio;

il tutto in buono stato di manutenzione e conservazione con finiture, impianti, condizioni e stato dei locali come rilevato nel precedente appartamento e come meglio ed in dettaglio illustrato e rilevabile nella documentazione fotografica allegata (foto dalla n. 54 alla n. 68).

°°°

12) UNITA' IMMOBILIARE N. 12 – appartamento (piano primo fg. 42 part.lla n. 1244 sub. n. 51)

Appartamento al secondo ed ultimo piano dell'edificio, con ingresso dalla scala condominiale al civico n. 26 di via Giuseppe Rondoni, sottotetti quindi caratterizzato da altezza interna dei vari ambienti variabili da un massimo nel colmo di m. 3,35 ad un minimo in gronda di circa m. 1,95; internamente l'unità immobiliare risulta così suddivisa:

Firmato Da: MIRCO BACELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5138903877 8ffc1d32bfc9a66ea5dfcd

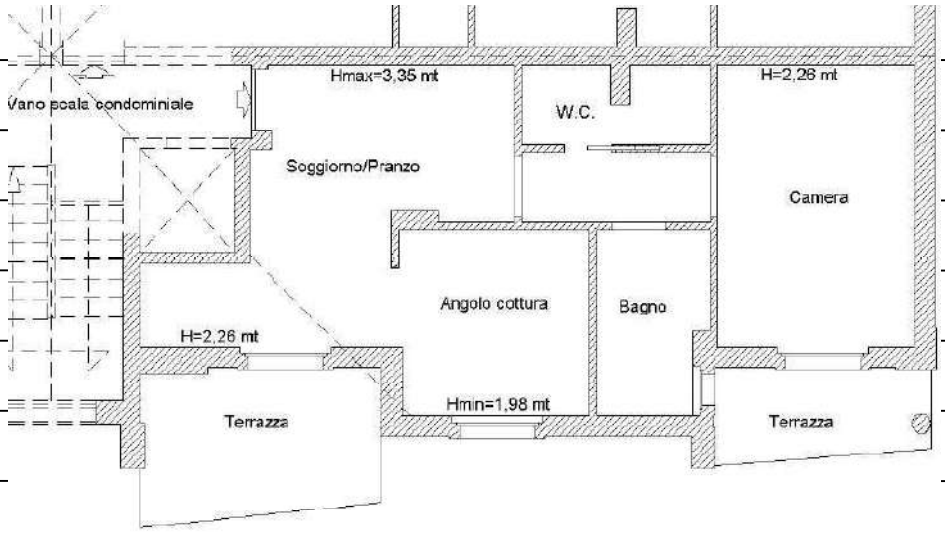
- **pranzo/soggiorno**, entrando, illuminato da porta-finestra di accesso ad un balcone con affaccio sul piazzale condominiale (lato ovest);
- **cucina/angolo cottura**, separato dalla zona giorno, con finestra

frontale al portoncino d'ingresso una porta immette nella zona notte con presente:

- **corridoio** centrale che disimpegna partendo dal lato destro:
- **bagno principale**, normalmente accessoriato, con doccia e finestra;
- **camera da letto** comunicante a mezzo di porta-finestra con un secondo terrazzo;

nel lato sinistro:

- **bagno di servizio**, normalmente accessoriato, privo di finestra;



il tutto per una superficie commerciale dell'appartamento di circa mq. 62,00, oltre ai terrazzi di circa mq. 12,00.

Quarto ed ultimo appartamento oggetto di valutazione anch'esso, per quanto accertato in sede di sopralluogo, nuovo e mai abitato con finiture risalenti all'anno di costruzione 2007 di tipo economiche corrente fin

Firmato Da: MIRCO BACELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5138903877 8ffc1d32bfc9a66ea5dfcd

dall'inizio (pavimento in mattonelle monocottura nella zona giorno, parquet nella zona notte, pareti con intonaco e tinteggio, infissi di finestra in legno lucidato con doppi vetri protetti da serrande esterne in pvc, portoncino d'ingresso con serratura di sicurezza, etc.);

dotazione di impianti ordinaria con presente impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico e di riscaldamento autonomo con CT a metano in apposito alloggio nella terrazza; bagni normalmente accessoriato con parziale maiolicatura delle pareti con piastrelle di rivestimento, doccia, sanitari e rubinetteria di ordinaria fattura;

nel soffitto della cameretta da letto è presente macchia di condensa/infiltrazione dalla copertura.

l'appartamento, nuovo e mai abitato, presenta normale stato di manutenzione e conservazione necessitando intervento di pulizia, manutenzione ordinaria gli infissi ed alla CT;

condizioni e stato dei locali come meglio rilevabili ed in dettaglio illustrate nella documentazione fotografica in allegato (foto dalla n. 69 alla n. 80).

°°°

SITUAZIONE URBANISTICA

L'edificio, del quale fanno parte le unità immobiliari oggetto di esecuzione, è stato costruito a seguito di rilascio da parte del Comune di Umbertide delle seguenti autorizzazioni urbanistiche:

- Permesso di costruire prot. n. 18936/2007 prat. n. 520/2007 del 12/12/2007 per *".... realizzazione di un fabbricato residenziale plurifamiliare ..."* (all. n. 17);

Firmato Da: MIRCO BACELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5138903877 8ffc1d32bfc9a66ea5dfcd

- Variante alla denuncia di inizio attività prot. n. 18296 prat. n. P426/2009 del 27/10/2009 per *"…. lavori per realizzazione di un fabbricato residenziale plurifamiliare …"* (all. n. 18);

il complesso edilizio è stato dichiarato agibile con rilascio del:

- Certificato di agibilità parziale n. 104/2009 (all. n. 19);
- Certificato di agibilità parziale n. 104/2009 bis (all. n. 20);

Sulla base dei risultati delle verifiche e riscontri eseguiti in loco in relazione ai progetti approvati si rileva sostanziale conformità urbanistica e catastale dei beni.

****

PROVENIENZA

Il terreno su cui è stato realizzato l'intero complesso edilizio è pervenuto all'esecutata, per i diritti di 1/2 indivisi, per atto di acquisto a rogito Dott. Elisabetta Carbonari, notaio in Umbertide, del 7 luglio 2007 rep. n. 4756/1613 reg. part. n. 13.528 reg. gen. n. 23.899.

**

STATO *DELL'IMMOBILE* - OCCUPAZIONE

Le unità immobiliari oggetto di valutazioni sono state rilevate non abitate e vive di arredi da ritenere nella disponibilità di comproprietari.

***

SITUAZIONE CONDOMINIALE

In conseguenza dell'assenza dell'esecutata ai sopralluoghi ed in mancanza di targhetta con indicazione del nominativo di eventuale amministratore (nelle parti comuni dell'edificio) non è stato possibile verificare l'esistenza o meno

Firmato Da: MIRCO BACELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5138903877 8ffc1d32bfc9a66ea5dfcd

di condominio costituito.

***

CAPITOLO N. 3

PRINCIPI VALUTATIVI E VALUTAZIONE DEI BENI

Lo scrivente, come richiesto nei precisi termini del quesito formulato, andrà qui di seguito ad illustrare il procedimento di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni in precedenza meglio individuati e descritti applicando un procedimento di stima sintetico comparativo per valori tipici ritenendo utilizzare, come parametro tecnico di riferimento la superficie "commerciale" espressa in metri quadrati in quanto parametro, a giudizio dello scrivente, che si ritiene essere il più adatto allo scopo ed al quesito ricevuto consentendo di esprimere giudizio di stima sulla base di riferimenti effettivamente oggettivi.

a) Il criterio di stima

La formulazione di un giudizio di stima comporta la previsione di quello che potrebbe essere il valore di un certo bene se offerto sul mercato in occasione di libera contrattazione mentre il prezzo consiste in una certa quantità di moneta che è stata scambiata e/o pagata per acquistare quel determinato bene e pertanto implica la cognizione di un dato certo ed inconfutabile, sempre relativo a posteriori di transazione già avvenuta risultando il giudizio di stima previsione del prezzo che potrebbe avere quel determinato bene in occasione di una ipotetica compravendita e pertanto è incerto oltre che probabilistico; con

le stime possono essere eseguite in base a vari "criteri di stima" ritenendo

Firmato Da: MIRCO BACELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5138903877 8ffc1d32bfc9a66ea5dfcd

nel caso in esame essere più rispondente al quesito formulato quello del "**più probabile valore di mercato**" seppur con tutte le difficoltà del caso e di cui diremo in seguito.

b) Procedimenti e metodi di stima

Sono molteplici e tutti in funzione dello scopo specifico della stima di volta in volta richiesta ritenendo adottare, in questo caso, procedimento di stima **"sintetico comparativo per valori tipici"** in quanto consente di formulare il giudizio di stima sulla base ed in diretto riferimento a parametri certi ed oggettivi rappresentati da valori di mercato già praticati ed applicati in occasioni di recenti compravendite di beni similari a quelli oggetto di valutazione.

Per l'applicazione di tale metodo è stata ovviamente necessaria preliminare indagine ed analisi oltre ad un dettagliato studio volto ad individuare tutta una serie di valori e prezzi storici di mercato, già applicati e sperimentati nel libero mercato in occasione di recenti vendite di beni similari a quelli da stimare ed in particolare:

1) scelta del parametro tecnico di riferimento ;

2) individuazione delle superfici dei fabbricati (espresse in metri-quadri);

3) indagini di mercato per conoscere i correnti prezzi medi unitari per beni similari a quelli oggetto di valutazione, possibilmente già applicati in occasione di recenti compravendite;

4) successiva individuazione del prezzo unitario del parametro tecnico di riferimento prescelto apportando le opportune aggiunte e/o detrazioni ai prezzi unitari rilevati sulla base delle effettive reali caratteristiche possedute

Firmato Da: MIRCO BACELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5138903877 8ffc1d32bfc9a66ea5dfcd

dagli immobili oggetto di stima;

5) definizione del valore di stima di ogni singolo cespite.

Ciò è stato agevole per i beni oggetto di stima in quanto per unità immobiliari ad uso residenziali (appartamento bilocale) nella cittadina di Umbertide e zone circostanti esiste mercato con presenza di scambi di beni similari e comunque paragonabili e confrontabili con quelli oggetto di stima e quindi con possibilità di reperire numerose ed attendibili informazioni circa il reale valore di mercato del bene.

In particolare nella valutazione dei beni lo scrivente ha tenuto conto di molteplici fattori – sia positivi che negativi – ritenuti influenti ai fini della determinazione del valore di mercato del fabbricato, tra i quali:

1) fattori positivi

- buona posizione della palazzina insistente in area urbanizzata residenziale, di recenti sviluppo, vicino a centri di vita sociale, al centro della cittadina di Umbertide e quindi a breve distanza dalla uscita di Umbertide della strada a quattro corsie E 45 Orte–Ravenna;
- comodo accesso;
- presenza di resede esterno (appartamento al piano terra);
- comoda accessibilità a mezzo di viabilità ordinaria;
- ordinario livello qualitativo delle finiture;
- corretta distribuzione degli spazi;
- ordinaria dotazione di impianti e loro stato di manutenzione, conservazione;

Firmato Da: MIRCO BACELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5138903877 8ffc1d32bfc9a66ea5dfcd

- buone caratteristiche costruttive ed architettoniche del condominio;
- zona con presenza di servizi;
- unità immobiliari nuove mai abitate:
- etc.

b) fattori negativi

- diritti pignorati del 50% indivisi, fatto che riduce appetibilità ed il valore delle unità immobiliari (della quale si è tenuto conto al momento della valutazione;
- presenza di infiltrazioni macchie di condensa in alcuni garage ed in alcuni locali delle unità abitative;
- bagni di servizio privi di finestre;
- ridotta superficie del resede esterno;
- terrazzi di ridotta superficie non abitabili;
- manutenzioni da eseguire nelle parti condominiali della palazzina;
- manutenzioni ordinarie e pulizia degli appartamenti;
- etc.

Per quanto concerne le fonti di informazioni e le indagini di mercato svolte per la raccolta dei dati necessari alla definizione dei prezzi storici unitari di beni paragonabili per posizione, giacitura, vocazione, ubicazione, stato di conservazione, destinazione, etc., agli immobili oggetto di stima, lo scrivente riferisce di aver eseguito particolari e personali approfondite indagini conoscitive sia presso studi notarili, qualificate agenzie ed agenti immobiliari, studi tecnici, mediatori, imprese edili, etc.

Successivamente i valori così reperiti sono stati confrontati e paragonati a

Firmato Da: MIRCO BACELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5138903877 8ffc1d32bfc9a66ea5dfcd

valori certi riportati in documenti di trasferimento di immobili simili a quelli in esame ed in particolare ai valori indicati negli atti di mutuo ipotecario dei maggiori Istituti di Credito operanti sul territorio ed in particolare degli Istituti di Credito Fondiario, vendite di Enti Pubblici, Valori medi fondiari reperiti presso le Pubblicazioni dell'INEA oltre ad aver consultato il listino della Borsa Immobiliare della locale Camera di Commercio (listino immobili) ed infine quotazioni immobiliari pubblicate dall'Agenzia del Territorio (valori OMI) (all. n. 21; n. 22), valori tabellari che seppur di massima risultano fornire indicazione dell'andamento attuale del mercato immobiliare.

In ultimo i dati così raccolti sono stati quindi, a seguito di ulteriore e scrupolosa indagine, selezionati in base alla realtà dei beni oggetto di stima ed alle realtà storiche del momento di riferimento della presente valutazione al fine di giungere alla determinazione di valori certi ed attendibili cui basare il presente giudizio di stima sulla base delle aggiunte e/o detrazioni ai valori unitari in riferimento alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni ed in particolare nella determinazione del valore di stima del bene:

- ❖ il valore del resede esterno è stato conteggiato separatamente;
- ❖ si è tenuto conto dei costi di regolarizzazione urbanistica e catastale (a carico dell'aggiudicatario se necessari);
- ❖ si è tenuto conto della dotazione e condizioni di funzionamento degli impianti (eventuali costi per manutenzioni/accensione CT revisione/messa a norma, pulizia, interventi per eliminare le cause delle rilevate infiltrazioni e rimessa in pristino stato dei locali a carico

Firmato Da: MIRCO BACELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5138903877 8ffc1d32bfc9a66ea5dfcd

dell'aggiudicatario);

- nel valore del cespite sono compresi tutti gli impianti fissi per destinazione;
- etc.

risultando in ultimo possibile definire i seguenti valori di stima :

VALUTAZIONE IMMOBILI ES. IMM. N. 80/2024

n. ord	destinazione	Dati catastali					sup. (mq)	valore unitario (€/mq)	valore complessivo (€)
		fg.	part/sub	ubicazione	piano	cat.			
1	garage	42	1244/14	Via degli Ostaggi	S1	C/6	18,00	€ 450,00	€ 8.100,00
2	garage	42	1244/15	Via degli Ostaggi	S1	C/6	16,00	€ 450,00	€ 7.200,00
3	garage	42	1244/19	Via degli Ostaggi	S1	C/6	28,00	€ 450,00	€ 12.600,00
4	garage	42	1244/20	Via degli Ostaggi	S1	C/6	27,00	€ 450,00	€ 12.150,00
5	garage	42	1244/21	Via degli Ostaggi	S1	C/6	30,00	€ 450,00	€ 13.500,00
6	garage	42	1244/22	Via degli Ostaggi	S1	C/6	24,00	€ 450,00	€ 10.800,00
7	garage	42	1244/24	Via degli Ostaggi	S1	C/6	29,00	€ 450,00	€ 13.050,00
8	garage	42	1244/31	Via degli Ostaggi	S1	C/6	32,00	€ 450,00	€ 14.400,00
9	appartamento	42	1244/33 1245	Via degli Ostaggi	T	A/2	62,00	€ 1.500,00	€ 93.000,00
	portico						4,00	€ 300,00	€ 1.200,00
	giardino						30,00	€ 100,00	€ 3.000,00
							totale		€ 97.200,00
10	appartamento	42	1244/44	Via degli Ostaggi	1	A/2	77,00	€ 1.650,00	€ 127.050,00
	terrazzi						9,00	€ 300,00	€ 2.700,00
							totale		€ 129.750,00
11	appartamento	42	1244/46	Via degli Ostaggi	1	A/2	77,00	€ 1.550,00	€ 119.350,00
	terrazzi						12,00	€ 300,00	€ 3.600,00
							totale		€ 122.950,00
12	appartamento	42	1244/51	Via degli Ostaggi	2	A/2	62,00	€ 1.700,00	€ 105.400,00
	terrazzi						12,00	€ 300,00	€ 3.600,00
							totale		€ 109.000,00
							VALORE COMPLESSIVO		**€ 550.700,00**

Firmato Da: MIRCO BACELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5138903877 8ffc1d32bfc9a66ea5dfcd

per un più probabile valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento in precedenza descritti per la piena proprietà di complessivi 550.700,00 corrispondenti ad un valore complessivo della quota del 50% indivisa oggetto di pignoramento di €. 275.350,00.

***

CAPITOLO N. 4

VERIFICA ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

A seguito di attente indagini ed ispezioni presso la Conservatoria dei RR II di Perugia la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia a nome dell'esecutata Soc. EUROPLAN Srl cf. 04179141215 - con repertori aggiornati alla data del 24 febbraio 2025 - risultano le iscrizioni/trascrizioni pregiudizievoli come meglio ed in dettaglio indicato nella visura ipotecaria che in originale si allega (all. n. 23).

***

CAPITOLO N. 5

STUDIO E FORMAZIONE LOTTI

A seguito di particolari indagini esperite per verificare la comoda divisibilità dei beni oggetto di valutazione in uno o più lotti, per il migliore realizzo nel corso della vendita al pubblico incanto, per quanto in precedenza riferito;

rilevato che trattasi di 4 unità abitative indipendenti e di n. 8 garage al piano seminterrato della stessa palazzina all'interno di condominio di maggior consistenza posto a breve distanza dal centro storico di Umbertide;

rilevato che ciascuna unità immobiliare presenta propria specifica

Firmato Da: MIRCO BACELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5138903877 8ffc1d32bfc9a66ea5dfcd

autonomia funzionale in quanto progettata per ospitare unico ridotto nucleo familiare (bilocale/trilocale con zona giorno/notte e servizi);

rilevato che eventuale ulteriore frazionamento, oltre ad elevati costi sia per le autorizzazioni che per i lavori ed interventi necessari, determinerebbe formazione di beni sicuramente di minor valore ed appetibilità nel mercato;

rilevato che dei n. 8 garage quattro sono da considerare e ritenere naturale pertinenza delle unità abitative potendo, i restanti quattro, trovare collocazione nel libero mercato;

lo scrivente ritiene, per maggiore realizzo unitamente a maggior facilità di collocazione, che i beni oggetto di pignoramento debbano essere proposti in vendita in n. 8 lotti dei quali :

- n. 4 lotti costituiti da unità abitativa e relativo garage è
- n. 4 lotti costituiti da singoli garage

lotti così concepiti e formulati:

LOTTO N. 1

Diritti del 50% indivisi della piena proprietà su appartamento trilocale in Umbertide via Giovanni Rondoni civico n. 24 al piano terra di palazzina condominiale di maggior consistenza (edificata nella seconda metà del primo decennio anni 2000) costituito soggiorno con angolo cottura, cameretta/studio, camera da letto, n. 2 bagni (uno con finestra), balcone coperto (portico di modesta superficie), resede esterno ad uso privato (di ridotta superficie); **garage** al piano seminterrato della palazzina (accessibile da vano scala con ascensore e rampa carrabile); il tutto censito nel CF del comune di Umbertide **foglio n. 42; part.lla n. 1244; sub. 33**; **graffata con**

Firmato Da: MIRCO BACELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5138903877 8ffc1d32bfc9a66ea5dfcd

la part.lla n. 1245; *via degli Ostaggi snc; P.T; Cat. A/2; cl. 3; vani 4,0; sup. cat. totale mq. 67; escluse aree scoperte mq. 64; rendita €. 299,55;* **part.lla n. 1244; sub. 21**; *via degli Ostaggi snc; P.S1; Cat. C/6; cl. 3; cons. mq. 29; sup. cat. totale mq. 31; rendita €. 44,93;* **diritti pro-quota su parti comuni in CF part.lle n. 1244, sub. 1; n. 2; n. 3; part. 1253; part. 1254;** in confine con parti condominiali, residua proprietà, strada pubblica, salvo altri;

Valore del lotto per i diritti del 50% indivisi della piena proprietà

€. 55.350,00

****

LOTTO N. 2

Diritti del 50% indivisi della piena proprietà su appartamento trilocale in Umbertide via Giovanni Rondoni civico n. 26 al piano primo di palazzina condominiale di maggior consistenza (edificata nella seconda metà del primo decennio anni 2000) costituito soggiorno, cucina, cameretta/studio, camera da letto, n. 2 bagni (uno con finestra), balcone; **garage** al piano seminterrato della palazzina (accessibile da vano scala con ascensore e rampa carrabile); il tutto censito nel CF del comune di Umbertide **foglio n. 42; part.lla n. 1244; sub. 44**; *via degli Ostaggi snc; P.1°; Cat. A/2; cl. 3; vani 5,0; sup. cat. totale mq. 81; escluse aree scoperte mq. 78; rendita €. 374,43;* **part.lla n. 1244; sub. 19**; *via degli Ostaggi snc; P.S1; Cat. C/6; cl. 3; cons. mq. 25; sup. cat. totale mq. 29; rendita €. 38,73;* **diritti pro-quota su parti comuni in CF part.lle n. 1244, sub. 1; n. 2; n. 3; part. 1253; part. 1254;** in confine con parti condominiali, residua proprietà, strada pubblica, salvo altri;

Firmato Da: MIRCO BACELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5138903877 8ffc1d32bfc9a66ea5dfcd

Valore del lotto per i diritti del 50% indivisi della piena proprietà

€. 71.175,00

****

LOTTO N. 3

Diritti del 50% indivisi della piena proprietà su appartamento trilocale in Umbertide via Giovanni Rondoni civico n. 26 al piano primo di palazzina condominiale di maggior consistenza (edificata nella seconda metà del primo decennio anni 2000) costituito soggiorno, cucina, cameretta/studio, camera da letto, n. 2 bagni (uno con finestra), balcone; **garage** al piano seminterrato della palazzina (accessibile da vano scala con ascensore e rampa carrabile); il tutto censito nel CF del comune di Umbertide **foglio n. 42; part.lla n. 1244; sub. 46**; *via degli Ostaggi snc; P.1°; Cat. A/2; cl. 3; vani 5,5; sup. cat. totale mq. 82; escluse aree scoperte mq. 78; rendita €. 411,87;* **part.lla n. 1244; sub. 31**; *via degli Ostaggi snc; P.S1; Cat. C/6; cl. 3; cons. mq. 30; sup. cat. totale mq. 34; rendita €. 46,48;* **diritti pro-quota su parti comuni in CF part.lle n. 1244, sub. 1; n. 2; n. 3; part. 1253; part. 1254;** in confine con parti condominiali, residua proprietà, strada pubblica, salvo altri;

Valore del lotto per i diritti del 50% indivisi della piena proprietà

€. 68.675,00

****

LOTTO N. 4

Diritti del 50% indivisi della piena proprietà su appartamento bilocale in Umbertide via Giovanni Rondoni civico n. 24 al piano secondo ed

Firmato Da: MIRCO BACELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5138903877 8ffc1d32bfc9a66ea5dfcd

ultimo sottotetto di palazzina condominiale di maggior consistenza (edificata nella seconda metà del primo decennio anni 2000) costituito da soggiorno, cucina, camera da letto, n. 2 bagni (uno con finestra), balcone, locali caratterizzati da soffitto in pendenza (h. max 3.30 ca. minima h. 1,90 ca.); **garage** al piano seminterrato della palazzina (accessibile da vano scala con ascensore e rampa carrabile); il tutto censito nel CF del comune di Umbertide **foglio n. 42; part.lla n. 1244; sub. 51** *via degli Ostaggi snc; P.2°; Cat. A/2; cl. 3; vani 4,0; sup. cat. totale mq. 68; escluse aree scoperte mq. 64; rendita €. 299,55;* **part.lla n. 1244; sub. 14**; *via degli Ostaggi snc; P.S1; Cat. C/6; cl. 3; cons. mq. 17; sup. cat. totale mq. 19; rendita €. 26,34;* **diritti pro-quota su parti comuni in CF part.lle n. 1244, sub. 1; n. 2; n. 3; part. 1253; part. 1254;** in confine con parti condominiali, residua proprietà, strada pubblica, salvo altri;

Valore del lotto per i diritti del 50% indivisi della piena proprietà

€. 58.550,00

***

LOTTO N. 5

Diritti del 50% indivisi della piena proprietà in Umbertide via Giovanni Rondoni civico n. 26 **su garage al piano seminterrato** di palazzina condominiale di maggior consistenza (edificata nella seconda metà del primo decennio anni 2000) con accesso dal vano scala condominiale e dal piazzale condominiale a mezzo rampa carrabile; il tutto censito nel CF del comune di Umbertide **foglio n. 42; part.lla n. 1244; sub. 15**; *via degli Ostaggi snc; P.S1; Cat. C/6; cl. 3; cons. mq. 15; sup. cat. totale mq. 17; rendita*

Firmato Da: MIRCO BACELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5138903877 8ffc1d32bfc9a66ea5dfcd

€. 23,24; **diritti pro-quota su parti comuni in CF part.lle n. 1244, sub. 1; n. 2; n. 3; part. 1253; part. 1254;** in confine con parti condominiali, residua proprietà, strada pubblica, salvo altri;

Valore del lotto per i diritti del 50% indivisi della piena proprietà

€. 3.600,00

***

LOTTO N. 6

Diritti del 50% indivisi della piena proprietà in Umbertide via Giovanni Rondoni civico n. 26 **su garage al piano seminterrato** di palazzina condominiale di maggior consistenza (edificata nella seconda metà del primo decennio anni 2000) con accesso dal vano scala condominiale e dal piazzale condominiale a mezzo rampa carrabile; il tutto censito nel CF del comune di Umbertide **foglio n. 42; part.lla n. 1244; sub. 20**; *via degli Ostaggi snc; P.S1; Cat. C/6; cl. 3; cons. mq. 25; sup. cat. totale mq. 29; rendita €. 38,73;* **diritti pro-quota su parti comuni in CF part.lle n. 1244, sub. 1; n. 2; n. 3; part. 1253; part. 1254;** in confine con parti condominiali, residua proprietà, strada pubblica, salvo altri;

Valore del lotto per i diritti del 50% indivisi della piena proprietà

€. 6.075,00

***

LOTTO N. 7

Diritti del 50% indivisi della piena proprietà in Umbertide via Giovanni Rondoni civico n. 26 **su garage al piano seminterrato** di palazzina condominiale di maggior consistenza (edificata nella seconda metà del

Firmato Da: MIRCO BACELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5138903877 8ffc1d32bfc9a66ea5dfcd

primo decennio anni 2000) con accesso dal vano scala condominiale e dal piazzale condominiale a mezzo rampa carrabile; il tutto censito nel CF del comune di Umbertide **foglio n. 42; part.lla n. 1244; sub. 22**; *via degli Ostaggi snc; P.S1; Cat. C/6; cl. 3; cons. mq. 23; sup. cat. totale mq. 25; rendita €. 35,64;* **diritti pro-quota su parti comuni in CF part.lle n. 1244, sub. 1; n. 2; n. 3; part. 1253; part. 1254;** in confine con parti condominiali, residua proprietà, strada pubblica, salvo altri;

Valore del lotto per i diritti del 50% indivisi della piena proprietà

€. 5,400,00

***

LOTTO N. 8

Diritti del 50% indivisi della piena proprietà in Umbertide via Giovanni Rondoni civico n. 26 **su garage al piano seminterrato** di palazzina condominiale di maggior consistenza (edificata nella seconda metà del primo decennio anni 2000) con accesso dal vano scala condominiale e dal piazzale condominiale a mezzo rampa carrabile; il tutto censito nel CF del comune di Umbertide **foglio n. 42; part.lla n. 1244; sub. 24**; *via degli Ostaggi snc; P.S1; Cat. C/6; cl. 3; cons. mq. 28; sup. cat. totale mq. 30; rendita €. 43,38*; **diritti pro-quota su parti comuni in CF part.lle n. 1244, sub. 1; n. 2; n. 3; part. 1253; part. 1254;** in confine con parti condominiali, residua proprietà, strada pubblica, salvo altri;

Valore del lotto per i diritti del 50% indivisi della piena proprietà

€. 6.525,00

ooo

Firmato Da: MIRCO BACELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5138903877 8ffc1d32bfc9a66ea5dfcd

CAPITOLO N. 6

CONCLUSIONI

andremo in via definitiva a replicare che :

1) **forma oggetto della presente esecuzione immobiliare n. 80/2024 la valutazione dei diritti del 50% indivisi di n. 4 appartamenti (n. 1 al piano terra, n. 2 al piano primo, n. 1 al piano secondo sottotetto) e n. 8 garage al piano seminterrato di palazzina condominiale di maggior consistenza in Umbertide via Giovanni Rondoni al civico n. 24 - 26**;
2) **agli immobili oggetto di valutazione, effettuati i necessari rilievi in loco per accertare consistenza, destinazione e caratteristiche dei beni sulla base dell'aspetto economico del valore di mercato con applicazione di metodo estimativo comparativo per confronto diretto, alla data odierna, è stato attribuito il più probabile valore di mercato limitatamente ai diritti del 50% indivisi oggetto di pignoramento di complessivi**

€. 275.350,00

3) **per la vendita al pubblico incanto, per le ragioni ed argomentazioni in precedenza esposte, si è ritenuto proporre la formazione di n. 8 lotti, autonomi ed indipendenti come meglio in precedenza formulati;**
4) **per quanto concerne la situazione urbanistica, la verifica dei carichi pendenti, la situazione catastale, condominiale e tutte le altre notizie ed informazioni lo scrivente si riporta integralmente**

Firmato Da: MIRCO BACELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5138903877 8ffc1d32bfc9a66ea5dfcd

a quanto riferito nella relazione che precede.

** ** ** ** **

Tanto il sottoscritto doveva riferire in evasione al mandato ricevuto dalla S.V. Ill.ma, rimanendo a disposizione per chiarimenti, se necessari, e/o ulteriori incarichi.

Letto, confermato e sottoscritto in Perugia, lì 20 agosto 2022

Il Tecnico Stimatore

Geom. Mirco BACELLI

Allegati : documentazione fotografica da n. 1 a n. 22

documentazione allegata da n. 1 a n. 20

Firmato Da: MIRCO BACELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5138903877 8ffc1d32bfc9a66ea5dfcd

TRIBUNALE DI PERUGIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

I° SUPLEMENTO INTEGRATIVO

Proc. 80/2024 R.G. Es.Imm.

Promossa da

- [redacted]

Esecutante

[redacted]

CONTRO

[redacted]

Esecutata in contumacia

CONTRO

[redacted]

***

Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni

Dott.ssa Sara FIORONI

lo scrivente con verbale di udienza del 15 aprile 2025 e stato incaricato dalla S.V. Ill.ma di integrare l'elaborato peritale, già depositato in data 28.02.2025, con relazione scritta avente il seguente quesito (all. n. 1):

"……

perito già nominato provveda ad integrare la perizia di stima, mediante la valutazione dei beni per l'intero diritto di proprietà …".

Firmato Da: MIRCO BACELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5138903877 8ffc1d32bfc9a66ea5dfcd

** ** ** ** **

OPERAZIONI DEL CONSULENTE

- **in data 18.04.2025**

Lo scrivente comunicava al creditore procedente, all'esecutato ed al Custode Giudiziario IVG la data delle nuove operazioni peritali fissate per il giorno giovedì 28 aprile 2025 alle ore 15,00 sul luogo (all. n. 2);

- **in data 28.04.2025**

lo scrivente eseguiva accesso presso i beni pignorati in Umbertide via Giuseppe Rondoni n. 24/26 alla presenza del curatore fallimentare Dott. Mauro Pacioselli e dell'incaricato di IVG di Perugia (nominato custode giudiziario del bene); nessuno per parte esecutata.

Nell'occasione veniva nuovamente presa visione delle unità immobiliari oggetto di valutazione al fine di accertare stato di occupazione, manutenzione e conservazione ed in particolare eventuali variazioni rispetto a quanto accertato nel corso dei precedenti accessi, il tutto con riprese fotografiche che si allegano al presente elaborato.

A seguito di aggiornamento delle necessarie indagini presso l'Agenzia del Territorio di Perugia per acquisire documentazione catastale aggiornata degli immobili oggetto di valutazione e quindi presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari per aggiornamento delle iscrizioni e trascrizioni;

in esito ad un attento nuovo studio degli atti di causa e della documentazione allegata al fascicolo della esecuzione ed al fascicolo del fallimento;

Firmato Da: MIRCO BACELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5138903877 8ffc1d32bfc9a66ea5dfcd

eseguite nuove aggiornate indagini estimative per conoscere il valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento nell'ipotesi di vendita per la piena proprietà;

eseguite nuove indagini per aggiornamento della situazione urbanistica presso l'ufficio comunale del comune di Umbertide;

elaborati i dati tecnici reperiti in loco unitamente a quelli emersi dalla documentazione reperita presso l'Agenzia del Territorio di Perugia e quindi sulla base della restante documentazione acquisita nel corso delle indagini;

lo scrivente ritiene riassumere il risultato delle indagini compiute e la procedura valutativa adottata nella

CONSULENZA TECNICA

che segue la quale, per maggiore chiarezza espositiva e facilità di lettura, viene articolata nei seguenti capitoli:

1) **PREMESSA**
2) **DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO**
3) **PROCEDIMENTO DI STIMA E VALUTAZIONE**
4) **RILIEVO DEI CARICHI PENDENTI**
5) **STUDIO E FORMAZIONE DEI LOTTI**
6) **CONCLUSIONI**

** ** ** ** **

CAPITOLO N. 1

PREMESSA

Forma oggetto della presente C.T.U., come disposto dalla S.V. Ill.ma

Firmato Da: MIRCO BACELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5138903877 8ffc1d32bfc9a66ea5dfcd

nei precisi termini del nuovo quesito integrativo formulato, l'individuazione, descrizione e valutazione degli mobili immobili per i9 diritti del 50% indivisi di cui all'atto di Pignoramento a firma dell'Avv. [redacted] e, per i rimanenti diritti del 50% indivisi, [redacted]

- [redacted]
- [redacted]

a carico della società

- [redacted] **per la quota di ½ del diritto di piena proprietà;**

ed a carico

- [redacted] **per la restante quota di ½ del diritto di piena proprietà;**

e quindi, nel complesso, per i diritti di piena proprietà sulle seguenti unità immobiliari:

"... di sottoporre ad esecuzione forzata i seguenti beni immobili di proprietà per la quota di 1/2 della società [redacted]

e quindi a seguito del quesito integrativo:

di sottoporre ad esecuzione forzata i seguenti beni immobili di proprietà per la quota di 1/2 [redacted]

e nell'insieme per i diritti di piena proprietà relativamente a :

- n. 4 appartamenti di abitazione;

Firmato Da: MIRCO BACELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5138903877 8ffc1d32bfc9a66ea5dfcd

- n. 8 garage

Facenti parte di un fabbricato di civile abitazione di maggior consistenza nella prima periferia della cittadina di Umbertide via Giuseppe Rondoni (in catasto via degli Ostaggi), beni immobili così indicati in CF del detto comune:

- *Comune di Umbertide*
- *Fg. 42*
  - *part. 1244, sub. 14, C/6 – garage piano seminterrato*
  - *part. 1244, sub. 15, C/6 – garage piano seminterrato*
  - *part. 1244, sub. 19, C/6 – garage piano seminterrato*
  - *part. 1244, sub. 20, C/6 – garage piano seminterrato*
  - *part. 1244, sub. 21, C/6 – garage piano seminterrato*
  - *part. 1244, sub. 22, C/6 – garage piano seminterrato*
  - *part. 1244, sub, 24, C/6 – garage piano seminterrato*
  - *part. 1244, sub. 31, C/6 – garage piano seminterrato*
  - *part. 1244, sub, 33 - 1245 graff. A/2 – appartamento piano terra*
  - *part. 1244, sub. 51, A/2 – appartamento piano secondo*
  - *part. 1244, sub. 44, A/2 – appartamento piano primo*
  - *part, 1244, sub. 46, A/2 – appartamento piano primo*

con diritti pro-quota sui beni comuni non censibili, indicati al catasto fabbricati del detto comune al:

- *Fg. 4*
  - *part. 1244, sub. 1 – bene comune non censibile,*
  - *part. 1244, sub, 2 – bene comune non censibile*

Firmato Da: MIRCO BACELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5138903877 8ffc1d32bfc9a66ea5dfcd

- *part. 1244, sub. 3 – bene comune non censibile*
- *part. 1253 – bene comune non censibile*
- *part. 1254 – bene comune non censibile.*

***

CAPITOLO N. 2

DATI CATASTALI

i beni pignorati nei registri immobiliari sono correttamente e regolarmente intestati e regolarmente censiti in C.F. del Comune di Umbertide (all. n. 4, n. 5, n. 6, n. 7) alla **:**

[redacted]

- **foglio n. 42**
  - **part.lla n. 1244; sub. 14**; *via degli Ostaggi snc; P.S1; Cat. C/6; cl. 3; cons. mq. 17; sup. cat. totale mq. 19; rendita €. 26,34;*
  - **part.lla n. 1244; sub. 15**; *via degli Ostaggi snc; P.S1; Cat. C/6; cl. 3; cons. mq. 15; sup. cat. totale mq. 17; rendita €. 23,24;*
  - **part.lla n. 1244; sub. 19**; *via degli Ostaggi snc; P.S1; Cat. C/6; cl. 3; cons. mq. 25; sup. cat. totale mq. 29; rendita €. 38,73;*
  - **part.lla n. 1244; sub. 20**; *via degli Ostaggi snc; P.S1; Cat. C/6; cl. 3; cons. mq. 25; sup. cat. totale mq. 29; rendita €. 38,73;*
  - **part.lla n. 1244; sub. 21**; *via degli Ostaggi snc; P.S1; Cat. C/6; cl. 3; cons. mq. 29; sup. cat. totale mq. 31; rendita €. 44,93;*
  - **part.lla n. 1244; sub. 22**; *via degli Ostaggi snc; P.S1; Cat. C/6; cl. 3;*

Firmato Da: MIRCO BACELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5138903877 8ffc1d32bfc9a66ea5dfcd

cons. mq. 23; sup. cat. totale mq. 25; rendita €. 35,64;

- **part.lla n. 1244; sub. 24**; *via degli Ostaggi snc; P.S1; Cat. C/6; cl. 3; cons. mq. 28; sup. cat. totale mq. 30; rendita €. 43,38;*
- **part.lla n. 1244; sub. 31**; *via degli Ostaggi snc; P.S1; Cat. C/6; cl. 3; cons. mq. 30; sup. cat. totale mq. 34; rendita €. 46,48;*
- **part.lla n. 1244; sub. 33**; **graffata con la part.lla n. 1245**; *via degli Ostaggi snc; P.T; Cat. A/2; cl. 3; vani 4,0; sup. cat. totale mq. 67; escluse aree scoperte mq. 64; rendita €. 299,55;*
- **part.lla n. 1244; sub. 44**; *via degli Ostaggi snc; P.1°; Cat. A/2; cl. 3; vani 5,0; sup. cat. totale mq. 81; escluse aree scoperte mq. 78; rendita €. 374,43;*
- **part.lla n. 1244; sub. 46**; *via degli Ostaggi snc; P.1°; Cat. A/2; cl. 3; vani 5,5; sup. cat. totale mq. 82; escluse aree scoperte mq. 78; rendita €. 411,87;*
- **part.lla n. 1244; sub. 51** *via degli Ostaggi snc; P.2°; Cat. A/2; cl. 3; vani 4,0; sup. cat. totale mq. 68; escluse aree scoperte mq. 64; rendita €. 299,55;*

diritti pro-quota su beni comuni non censiti così censiti:

- **part.lla n. 1244; sub. 1**, *via degli Ostaggi snc, B.C.N.C.; P.S1-T (corsia garage al piano interrato, rampa garage, percorso pedonale al piano terra); senza rendita;*
- **part.lla n. 1244; sub. 2**, *via degli Ostaggi snc, B.C.N.C. (vano scala, ascensore e ingresso al piano terra); P.S1-T-1°-2°; senza rendita;*
- **part.lla n. 1244; sub. 3**, *via degli Ostaggi snc, B.C.N.C. (vano scala,*

Firmato Da: MIRCO BACELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5138903877 8ffc1d32bfc9a66ea5dfcd

ascensore e ingresso al piano terra); P.S1-T-1°-2°; senza rendita;

- **part.lla n. 1253;** *via degli Ostaggi snc, B.C.N.C. (percorso pedonale); P.T; senza rendita;*
- **part.lla n. 1254;** *via degli Ostaggi snc, B.C.N.C. (area urbana); P.T; Cat. F1, cons. mq. 181; senza rendita;*

unità immobiliari con diritto pro-quota, come riportato nell'atto di pignoramento, su beni comuni non censibili, indicati al catasto fabbricati in:

- Comune di Umbertide
  - **Foglio n. 42**
    - **part. 1244, sub. 1** *BCNC, corsia garage al piano interrato, rampa garage, percorso pedonale al piano terra;*
    - **part. 1244, sub. 2** *BCNC, vano scala, ascensore e ingresso al piano terra;*
    - **part. 1244, sub. 3** *BCNC, vano scala, ascensore e ingresso al piano terra;*
    - **part. 1253,** *BCNC, percorso pedonale*
    - **part. 1254**, *area urbana di mq. 181,00;*

l'area sulla quale è stata realizzata la palazzina comprendente gli oggetti immobiliari oggetto di pignoramento è censita IN CT del detto comune di Umbertide al (all. n. 4, n. 8):

- **foglio n. 59**
  - **part.lla n. 1244;** *Ente urbano; ha. 0.11.45; senza rendita;*
  - **part.lla n. 1253;** *Ente urbano; ha. 0.01.14; senza rendita;*

Firmato Da: MIRCO BACELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5138903877 8ffc1d32bfc9a66ea5dfcd

- **part.lla n. 1254;** *Ente urbano; ha. 0.01.81; senza rendita;*

Disposizione interna dei locali pressoché conforme a quanto riportato nella planimetria catastale.

**

DESCRIZIONE

Le unità immobiliare oggetto di esecuzione fanno parte di una palazzina di maggior consistenza di recente realizzazione nella prima periferia della cittadina di Umbertide a breve distanza dal centro del paese in area caratterizzata dalla presenza di numerosi insediamenti di recente realizzazione con prevalente destinazione residenziale servita e con presenza dei necessari ed essenziali servizi e comodità per le esigenze della vita familiare (locali commerciali, scuole, bar, ristoranti, chiese per il culto, etc.);

Complesso di facile individuazione e comodo accesso a mezzo di pubbliche strade presentando comodo collegamento con il centro del paese e quindi con l'uscita di Umbertide della strada a grande scorrimento a 4 corsie E 45 Orte – Ravenna (uscita di Umbertide dista circa km. 4,000) (all. n. 9 – n. 10).

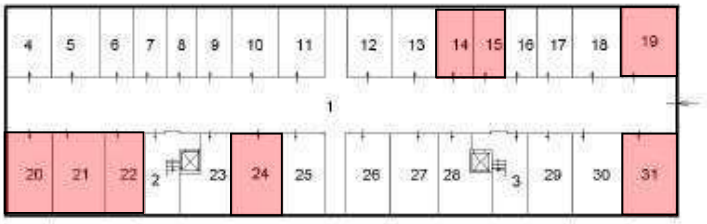
Palazzina edificata nell'anno nella seconda metà della prima decade dell'anno 2000 (anno 2007) con struttura in csa, tamponature in muratura con facciate esterne caratterizzate parte da paramento parte in mattoncino f.a.v. e parte con intonaco tinteggiato, solai in piano ed inclinati del tetto in latero-cemento, copertura in laterizi (foto dalla n. 1 alla n. 4);

risultano pignorati e quindi oggetto della presente valutazione:

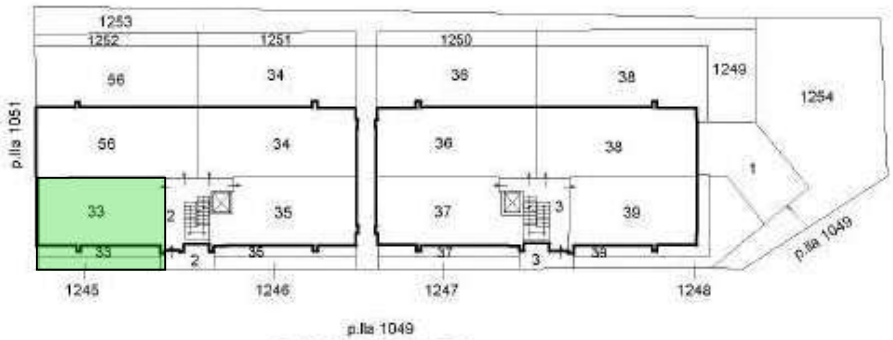
Firmato Da: MIRCO BACELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5138903877 8ffc1d32bfc9a66ea5dfcd

- **n. 8 Garage al piano seminterrato della palazzina in Umbertide via Giuseppe Rondoni n. 24/26 (in catasto via degli Ostaggi snc)** (tratto rosso allegato sotto riportato)
- **n. 4 Appartamenti (trilocali) in Umbertide via Giuseppe Rondoni n. 24/26 (in visura catastale via degli Ostaggi snc)** (tratto verde allegato sotto riportato)

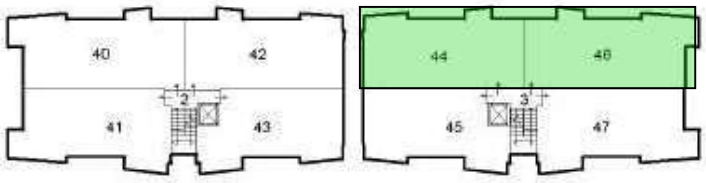
unità immobiliari che per una loro più facile ed immediata individuazione sono evidenziati in colore rosso (garage) e verde (appartamenti) nell'elaborato planimetrico sotto riportato:



PIANO 1° SOTTOSTRADA



PIANO TERRA



PIANO PRIMO

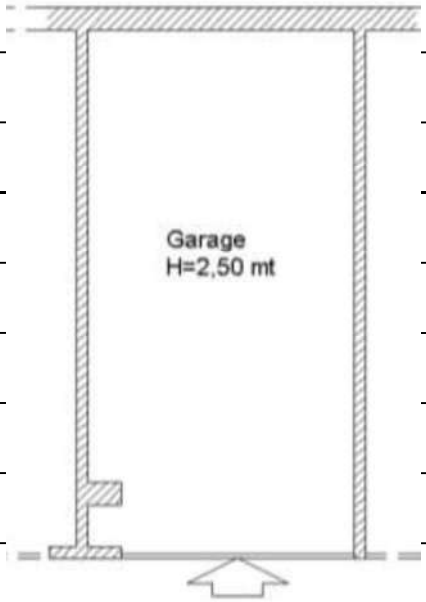
Firmato Da: MIRCO BACELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5138903877 8ffc1d32bfc9a66ea5dfcd

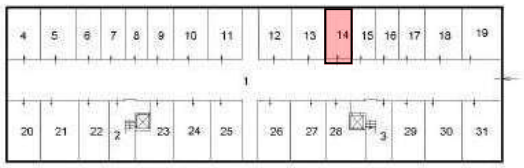
PIANO SECONDO

***

1) UNITA' IMMOBILIARE N. 1 – GARAGE (piano 1° sottostrada fg. 42 part.lla n. 1244 sub. n. 14)

Sesto garage nel lato destro della corsia condominiale con accesso dal piazzale condominiale a mezzo di rampa carrabile che direttamente dai n. 2 vani scala di collegamento con i piani sovrastanti della palazzina (presente sbarco dell'ascensore), forma rettangolare, superficie commerciale mq. 18,00 circa.





PIANO 1° SOTTOSTRADA

Finiture e dotazioni ordinarie per la destinazione del locale caratterizzato da pavimento in cemento con finitura al quarzo, pareti in blocchi di

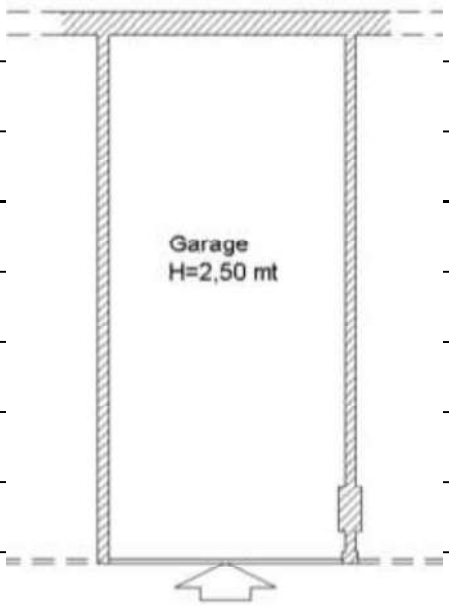
Firmato Da: MIRCO BACELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5138903877 8ffc1d32bfc9a66ea5dfcd

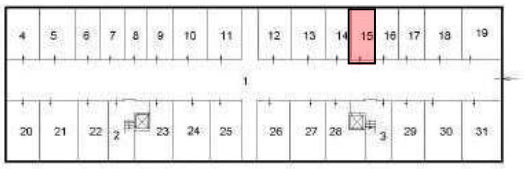
cemento non intonacati e non tinteggiati, porta basculante in metallo, impianto elettrico fuori traccia, punto presa acqua (privo di lavello); locale interessato e con presenti infiltrazioni di acqua dal solaio sovrastante e per risalita dal basso; caratteristiche, stato e consistenza del locale come meglio illustrate e rilevabili nella documentazione fotografica allegata (foto dalla n. 5 alla n. 8).

°°°

2) UNITA' IMMOBILIARE N. 2 – GARAGE (piano 1° sottostrada fg. 42 part.lla n. 1244 sub. n. 15)

Quinto garage nel lato destro della corsia condominiale (a confine di quello in precedenza descritto) delle stesse caratteristiche costruttive del precedente, descrizione alla quale lo scrivente si riporta unicamente per sinteticità ad alcuna espositiva;





PIANO 1° SOTTOSTRADA

anche all'interno di questo secondo garage sono presenti e si evidenziano infiltrazioni di acqua dal solaio sovrastante e dal basso; caratteristiche, stato

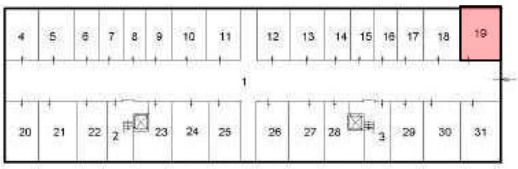
Firmato Da: MIRCO BACELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5138903877 8ffc1d32bfc9a66ea5dfcd

e consistenza del locale come meglio illustrato e rilevabile nella documentazione fotografica allegata (foto dalla n. 9 alla n. 11); forma rettangolare regolare, superficie commerciale mq. 16,00 circa;

°°°

3)UNITA' IMMOBILIARE N. 3 – GARAGE (piano 1° sottostrada fg. 42 part.lla n. 1244 sub. n. 19)

Ampio primo garage, il primo nel lato destro della corsia condominiale accedendo dalla rampa, stesse caratteristiche costruttive dei precedenti descrizione alla quale lo scrivente si riporta unicamente per motivi di sinteticità espositiva; all'interno del locale si rilevano importanti infiltrazioni di acqua dal solaio sovrastante oltre per risalita dal basso; caratteristiche, stato e consistenza del locale come meglio illustrato e rilevabile nella documentazione fotografica allegata (foto dalla n. 12 e n. 16); superficie commerciale mq. 28,00 circa;



PIANO 1° SOTTOSTRADA

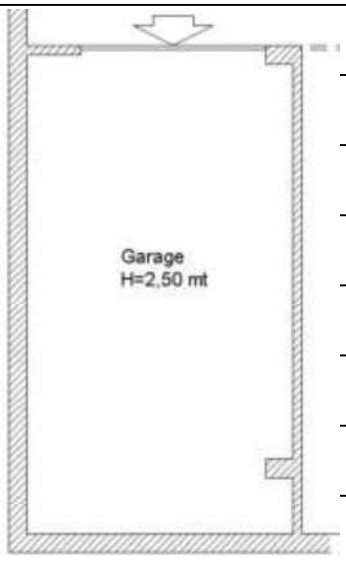
°°°

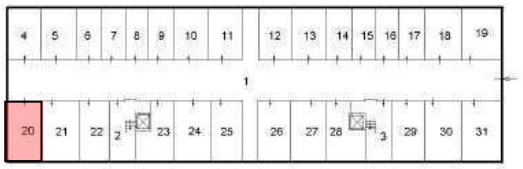
4) UNITA' IMMOBILIARE N. 4 – GARAGE (piano 1°

Firmato Da: MIRCO BACELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5138903877 8ffc1d32bfc9ad6ea5dfcd

sottostrada fg. 42 part.lla n. 1244 sub. n. 20)

Ultimo garage nel lato di sinistra della corsia dei garage (entrando dalla rampa) presenta uguali caratteristiche dei precedenti (pavimento in cemento con finitura al quarzo, pareti in blocchi di cemento non intonacati e non tinteggiati, porta basculante in metallo, impianto elettrico fuori traccia, punto presa acqua (privo di lavello, etc.); anche in questo garage si rilevano infiltrazioni provenienti dal solaio di copertura e per risalita dal basso; caratteristiche, stato e consistenza del locale come meglio illustrato e rilevabile nella documentazione fotografica allegata (foto dalla n. 17 alla n. 19); superficie commerciale mq. 27,00 circa;





PIANO 1° SOTTOSTRADA

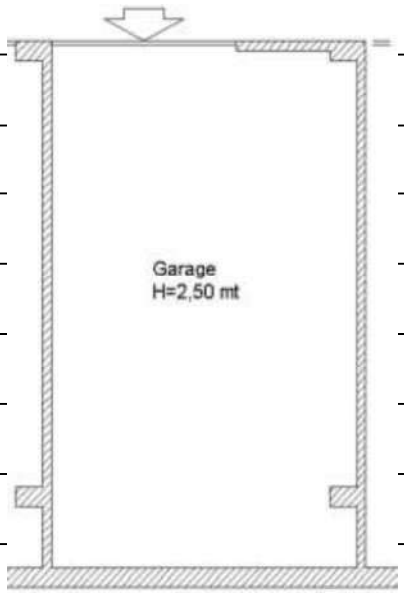
°°°

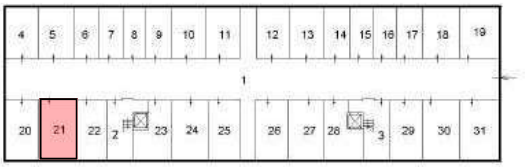
5) UNITA' IMMOBILIARE N. 5 – GARAGE (piano 1° sottostrada fg. 42 part.lla n. 1244 sub. n. 21)

Penultimo garage nel lato sinistro (a confine con quello in precedenza descritto tutte le caratteristiche del precedente, descrizione alla quale per criticità espositiva si rimanda; anche in questo garage si rilevano

Firmato Da: MIRCO BACELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5138903877 8ffc1d32bfc9a66ea5dfcd

infiltrazioni provenienti dal solaio di copertura e per risalita dal basso; caratteristiche, stato e consistenza del locale come meglio illustrato e rilevabile nella documentazione fotografica allegata (foto dalla n. 20 alla n. 23); superficie commerciale mq. 30,00 circa;





PIANO 1° SOTTOSTRADA

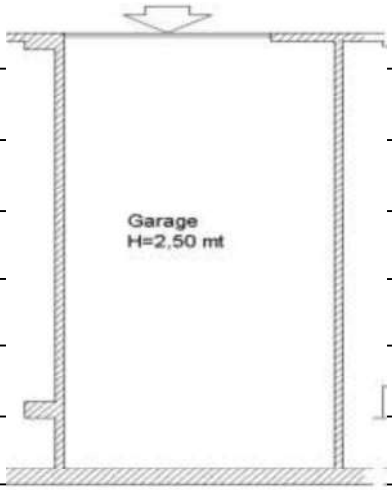
°°°

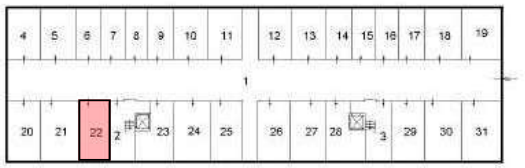
6) UNITA' IMMOBILIARE N. 6 – GARAGE (piano 1° sottostrada fg. 42 part.lla n. 1244 sub. n. 22)

Terzultimo garage nel lato di sinistra della corsia condominiale a confine con il precedente sopra descritto del quale presenta uguali caratteristiche costruttive descrizione alla quale, per brevità espositiva, si rimanda; come i precedenti anche in questo garage sono presenti infiltrazioni di acqua dal solaio sovrastante e per risalita dal basso;

caratteristiche, stato e consistenza come meglio illustrato e rilevabili nella documentazione fotografica allegata (foto dalla n. 24 alla n. 27); superficie commerciale mq. 24,00 circa;

Firmato Da: MIRCO BACELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5138903877 8ffc1d32bfc9a66ea5dfcd



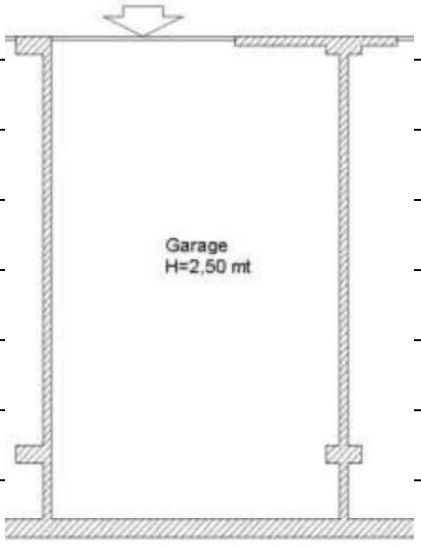


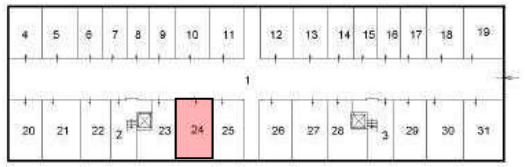
PIANO 1° SOTTOSTRADA

°°°

7) UNITA' IMMOBILIARE N. 7 – GARAGE (piano 1° sottostrada fg. 42 part.lla n. 1244 sub. n. 24)

Ottavo garage nel lato sinistro della corsia condominiale (sempre con riferimento alla rampa di accesso) di uguali caratteristiche costruttive dei precedenti, anch'esso interessato da infiltrazioni di acqua dal solaio sovrastante e per risalita dal basso; descrizione alla quale per sinteticità espositiva si rimanda;





PIANO 1° SOTTOSTRADA

caratteristiche, stato e consistenza come meglio illustrato e rilevabili nella

Firmato Da: MIRCO BACELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5138903877 8ffc1d32bfc9ad6ea5dfcd

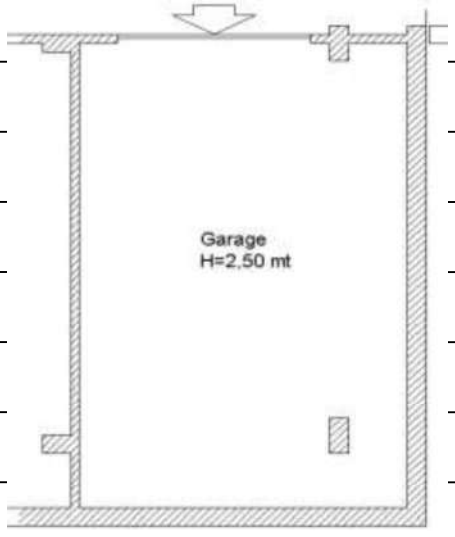
documentazione fotografica allegata (foto dalla n. 28 e n. 31); superficie commerciale mq. 29,00 circa;

ooo

8) UNITA' IMMOBILIARE N. 8 – GARAGE (piano 1° sottostrada fg. 42 part.lla n. 1244 sub. n. 31)

Primo garage nel lato sinistro (entrando dalla rampa nella corsia condominiale dei garage) con uguali caratteristiche costruttive dei precedenti (pavimento in cemento con finitura al quarzo, pareti in blocchi di cemento non intonacati e non tinteggiati, porta basculante in metallo, impianto elettrico fuori traccia, punto presa acqua (privo di lavello), etc.); anche in questo locale sono presenti e si rilevano alcune infiltrazioni di acqua dal solaio sovrastante e per risalita dal basso;

caratteristiche, stato e consistenza come meglio illustrato e rilevabili nella documentazione fotografica allegata (foto dalla n. 32 alla n. 33); superficie commerciale mq. 32,00 circa;

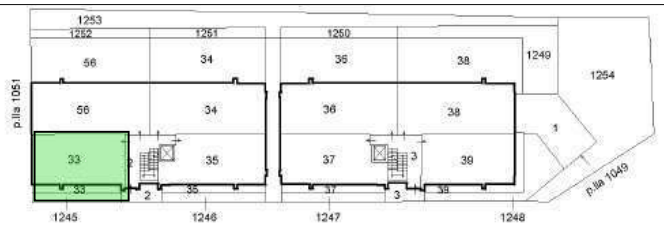


PIANO 1° SOTTOSTRADA

ooo

Firmato Da: MIRCO BACELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5138903877 8ffc1d32bfc9ad6ea5dfcd

9) UNITA' IMMOBILIARE N. 9 – appartamento (piano terra fg. 42 part.lla n. 1244 sub. n. 33 graffata con la part.lla n. 1245)



PIANO TERRA

Questa prima unità abitativa al piano terra della palazzina con corte esclusiva (di ridotta superficie); l'appartamento, con accesso dal pianerottolo della scala condominiale al civico n. 24 di via Giuseppe Rondoni, internamente presenta i seguenti locali:

- **pranzo/soggiorno con angolo cottura**, entrando, illuminato da ampia porta-finestra di accesso alla corte esclusiva dell'abitazione (di ridotta superficie);

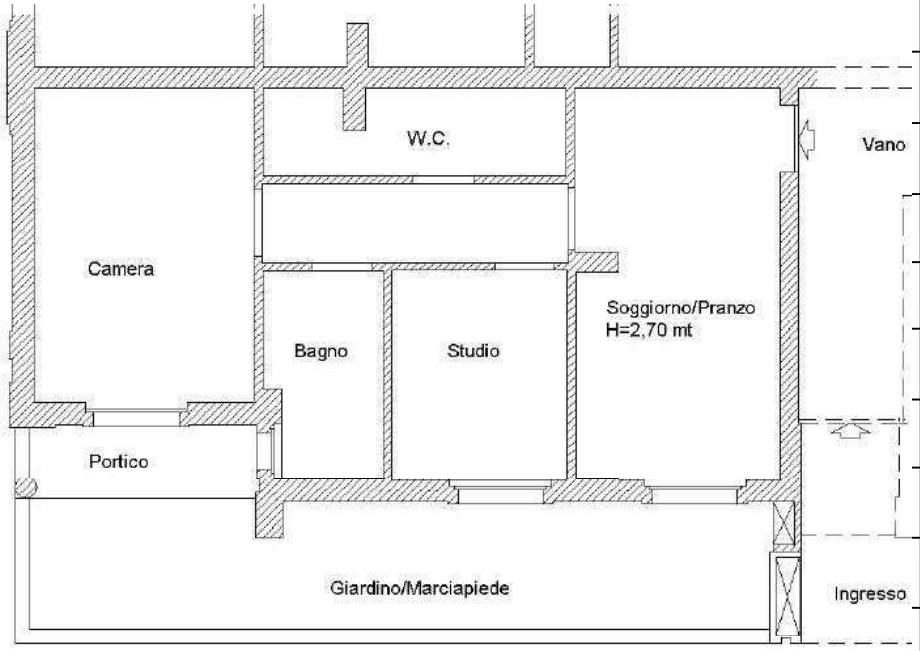
una porta presente nel lato opposto all'ingresso immette nella zona notte costituita da:

- **corridoio** posto in posizione centrale che disimpegna, partendo dal lato sinistro:
- **cameretta/studio** illuminata da finestra;
- **bagno principale**, normalmente accessoriato, con doccia e finestra;
- **camera da letto** comunicante a mezzo di porta-finestra con un modesto portico (terrazzino coperto) e quindi con il resede esterno;

nel lato destro:

- **bagno di servizio**, normalmente accessoriato, privo di finestra;

Firmato Da: MIRCO BACELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5138903877 8ffc1d32bfc9a66ea5dfcd



il tutto per una superficie commerciale dell'appartamento di circa mq. 62,00, oltre al portico di mq. 4,00 ca. e il giardino/lastrico per ulteriori mq. 30,00.

L'appartamento, per quanto accertato in sede di sopralluogo nuovo e mai abitato, presenta finiture di tipo corrente risalenti alla data di costruzione dell'immobile (anno 2007); pavimento in mattonelle monocottura nella zona giorno, parquet nella zona notte, pareti con intonaco e tinteggio, infissi di finestra in legno lucidato con doppi vetri protetti da serrande esterne in pvc, portoncino d'ingresso con serratura di sicurezza;

Ordinaria dotazione di impianti, presente impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico e di riscaldamento autonomo con CT a metano in apposito alloggio nel portico esterno; bagni normalmente accessoriati con parziale maiolicatura delle pareti con piastrelle di rivestimento, doccia, sanitari e rubinetteria di ordinaria fattura; nel soffitto del bagno di servizio è presente

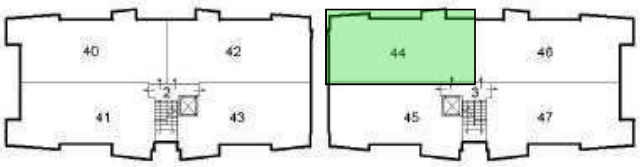
Firmato Da: MIRCO BACELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5138903877 8ffc1d32bfc9a66ea5dfcd

estesa macchia di condensa/umidità oltre a rilevare, nei tramezzi dei locali, presenza di alcune modeste lesioni/filature conseguenti ad assestamento e/o eventi sismici che hanno interessato la regione;

l'appartamento, nuovo e mai abitato, presenta normale stato di manutenzione e conservazione necessitando tuttavia di un generalizzato intervento di pulizia e manutenzione sia ai locali, agli infissi, che agli impianti; condizioni e stato dei locali come meglio rilevabili ed in dettaglio illustrate nella documentazione fotografica in allegato (foto dalla n. 34 alla n. 44).

°°°

10) UNITA' IMMOBILIARE N. 10 – appartamento (piano primo fg. 42 part.lla n. 1244 sub. n. 44)



PIANO PRIMO

Al piano primo della palazzina civico 26 di via Giuseppe Rondoni con accesso dal pianerottolo della scala condominiale (con presente impianto di ascensore) si compone di:

- pranzo/soggiorno, entrando, illuminato da porta-finestra di accesso ad un balcone con affaccio sul piazzale condominiale (lato est);

- **angolo cottura** liberamente comunicante con il predetto locale, con finestra;

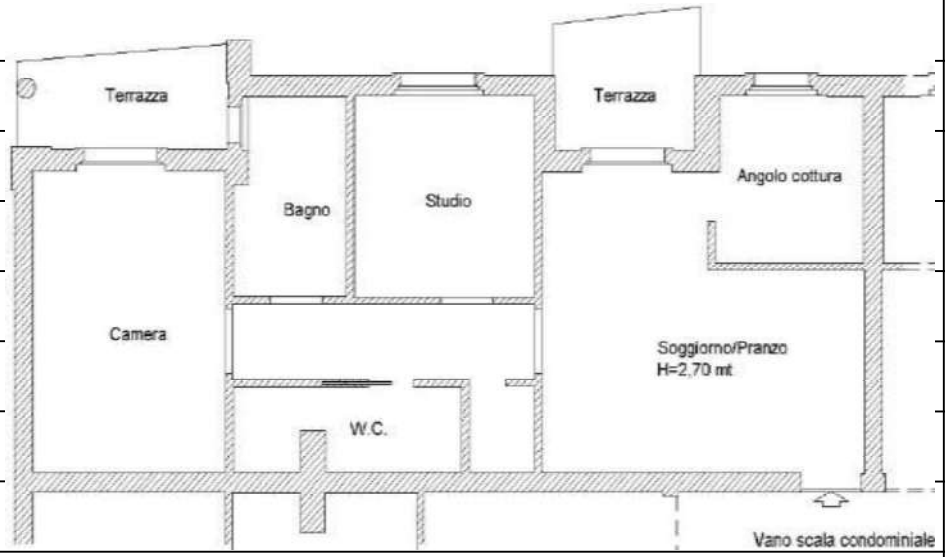
sulla sinistra della zona giorno una porta immette nella zona notte con

Firmato Da: MIRCO BACELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3138903877 8ffc1d32bfc9a66ea5dfcd

presente:

- **corridoio,** posizione centrale che disimpegna partendo dal lato destro:
- **cameretta/studio** illuminata da finestra;
- **bagno principale**, normalmente accessoriato, con vasca e finestra;
- **camera da letto** comunicante a mezzo di porta-finestra con un secondo balcone;

nel lato sinistro:



il tutto per una superficie commerciale dell'appartamento di circa mq. 77,00, oltre ai 2 terrazzi di complessivi mq. 9,00 circa.

Appartamento anch'esso nuovo e mai abitato caratterizzato da finiture risalenti all'anno di costruzione dell'immobile (circa anno 2007) di tipo corrente/ordinario per quanto accertato in sede di sopralluogo presenta stesse caratteristiche, finiture, dotazione di impianti del precedente con presenza di pavimento in mattonelle monocottura nella zona giorno, parquet nella zona notte, pareti con intonaco e tinteggio, infissi di finestra

Firmato Da: MIRCO BACELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5138903877 8ffc1d32bfc9a66ea5dfcd

in legno lucidato con doppi vetri protetti da serrande esterne in pvc, portoncino d'ingresso con serratura di sicurezza;

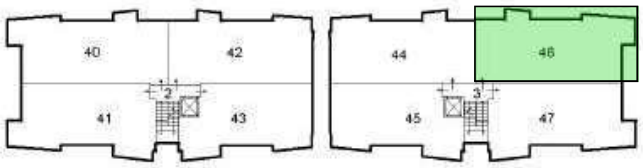
presente impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico e di riscaldamento autonomo con CT a metano in apposito alloggio nella terrazza; bagni normalmente accessoriati con parziale maiolicatura delle pareti con piastrelle di rivestimento, doccia, sanitari e rubinetteria di ordinaria fattura;

l'appartamento, nuovo e mai abitato, presenta normale stato di manutenzione e conservazione necessitando tuttavia di un generalizzato intervento di pulizia e manutenzione sia ai locali, agli infissi, che agli impianti con presenza, nei tramezzi dei locali, di modeste lesioni/filature conseguenti ad assestamento e/o eventi sismici che hanno interessato la regione;

condizioni e stato dei locali come meglio rilevabili ed in dettaglio illustrate nella documentazione fotografica in allegato (foto dalla n. 45 alla n. 59).

°°°

11) UNITA' IMMOBILIARE N. 11 – appartamento (piano primo fg. 42 part.lla n. 1244 a sub. n. 46)



PIANO PRIMO

Appartamento posto allo stesso piano ed a confine con quello sopra descritto, simmetrico e con stesso numero e disposizione interna dei locali e quindi anch'esso con presente:

Firmato Da: MIRCO BACELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5138903877 8ffc1d32bfc9a66ea5dfcd

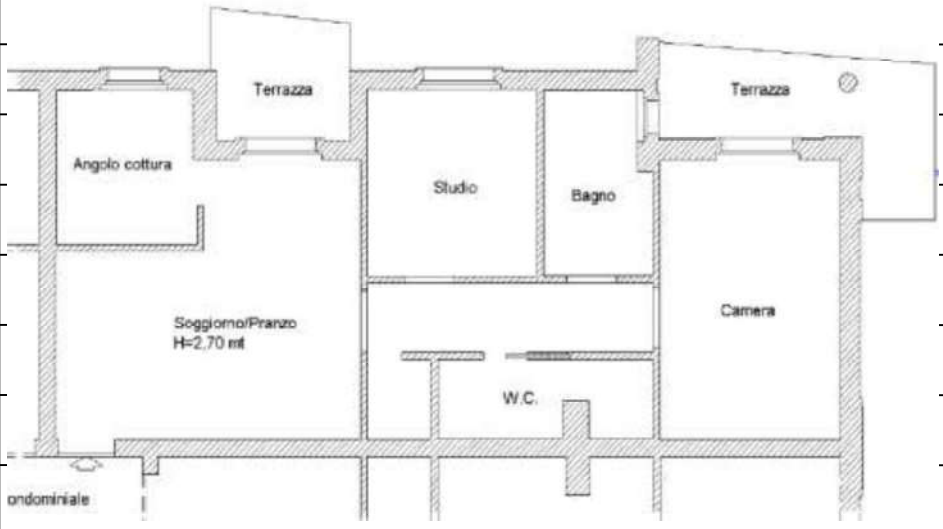
- **pranzo/soggiorno**, entrando, illuminato da porta-finestra di accesso ad un terrazzino con affaccio sul piazzale condominiale (lato est);
- **cucina/angolo** cottura liberamente comunicante con la zona giorno, con finestra

zona notte con presente:

- **corridoio** che disimpegna, partendo dal lato destro:
- **cameretta/studio** illuminata da finestra;
- **bagno principale**, normalmente accessoriato, con vasca e finestra;
- **camera da letto** comunicante a mezzo di porta-finestra con un secondo terrazzino;

nel lato sinistro del corridoio:

- **ripostiglio**,
- **bagno di servizio**, normalmente accessoriato, privo di finestra;



il tutto per una superficie commerciale dell'appartamento di circa mq. 77,00, oltre ai 2 terrazzi di circa mq. 12,00.

Appartamento, per quanto accertato in sede di sopralluogo, nuovo e mai

Firmato Da: MIRCO BACELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5138903877 8ffc1d32bfc9a66ea5dfcd

abitato con finiture dotazione di impianti delle stesse caratteristiche ed uguali a quelle rilevate nel confinante appartamento sopra descritto, descrizione alla quale unicamente per brevità espositiva lo scrivente si riporta; nel soffitto della cameretta/studio e nella parte esterna del terrazzo della zona giorno sono presenti infiltrazioni di acqua con distacchi di tinteggio oltre a rilevare, nei tramezzi dei locali, presenza di alcune modeste lesioni/filature conseguenti ad assestamento e/o eventi sismici che hanno interessato la regione;

appartamento in normale stato di manutenzione e conservazione necessitando tuttavia di un generalizzato intervento di pulizia e manutenzione sia ai locali, agli infissi, che agli impianti; condizioni e stato dei locali come meglio rilevabili ed in dettaglio illustrate nella documentazione fotografica in allegato (foto dalla n. 60 alla n. 78).

°°°

12) UNITA' IMMOBILIARE N. 12 – appartamento (piano secondo fg. 42 part.lla n. 1244 sub. n. 51)

PIANO SECONDO

Appartamento al secondo ed ultimo piano dell'edificio, con ingresso dalla scala condominiale al civico n. 26 di via Giuseppe Rondoni, sottotetto caratterizzato da altezza interna dei vari ambienti variabili da un minimo in gronda di circa m. 1,95 ad un massimo di m. 3,35; internamente l'unità

Firmato Da: MIRCO BACELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5138903877 8ffc1d32bfc9a66ea5dfcd

immobiliare risulta così suddivisa:

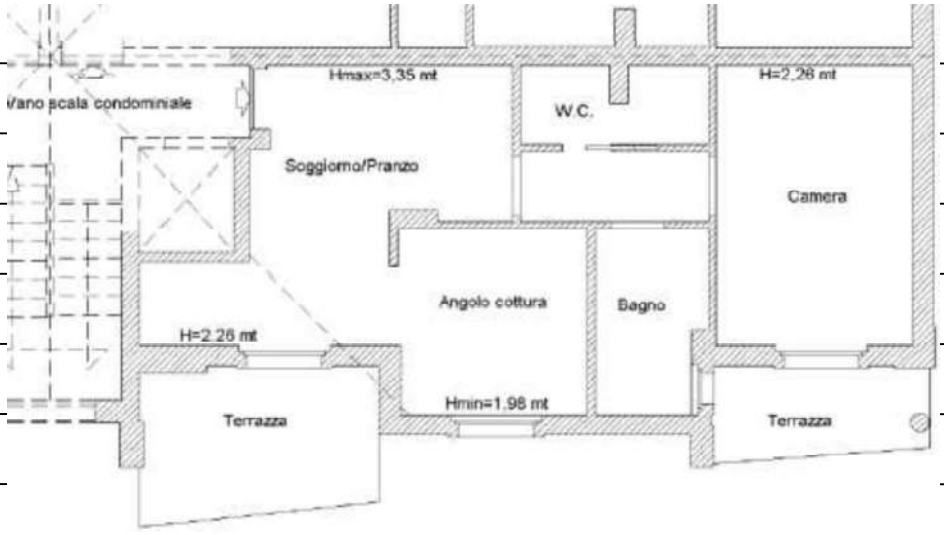
- **pranzo/soggiorno**, entrando, illuminato da porta-finestra di accesso ad un balcone con affaccio sul piazzale condominiale (lato ovest);
- **cucina/angolo cottura**, liberamente comunicante con la zona giorno, con finestra

una porta frontale al portoncino d'ingresso immette nella zona notte con presente:

- **corridoio** centrale che disimpegna partendo dal lato destro:
- **bagno principale**, normalmente accessoriato, con doccia e finestra;
- **camera da letto** comunicante a mezzo di porta-finestra con un secondo terrazzo;

nel lato sinistro:

- **bagno di servizio**, normalmente accessoriato, privo di finestra;



il tutto per una superficie commerciale dell'appartamento di circa mq. 62,00, oltre ai terrazzi di circa mq. 12,00.

Quarto ed ultimo appartamento oggetto di valutazione anch'esso, per

Firmato Da: MIRCO BACELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 513890387781fc1d32bfc9a66ea5dfcd

quanto accertato in sede di sopralluogo, nuovo e mai abitato con finiture risalenti all'anno di costruzione 2007 di tipo corrente fin dall'inizio (pavimento in mattonelle monocottura nella zona giorno, parquet nella zona notte, pareti con intonaco e tinteggio, infissi di finestra in legno lucidato con doppi vetri protetti da serrande esterne in pvc, portoncino d'ingresso con serratura di sicurezza, etc.);

dotazione di impianti ordinaria con presente impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico e di riscaldamento autonomo con CT a metano in apposito alloggio nella terrazza; bagni normalmente accessoriato con parziale maiolicatura delle pareti con piastrelle di rivestimento, doccia, sanitari e rubinetteria di ordinaria fattura;

nel soffitto della cameretta da letto è presente macchia di condensa/infiltrazione dalla copertura oltre ad essere presenti, nei tramezzi dei locali, alcune modeste lesioni/filature.

Normale stato di manutenzione e conservazione necessitando intervento di pulizia, manutenzione ordinaria gli infissi ed alla CT risultando condizioni e stato dei locali come meglio rilevabili ed in dettaglio illustrate nella documentazione fotografica in allegato (foto dalla n. 79 alla n. 96).

°°°

SITUAZIONE URBANISTICA

L'edificio, del quale fanno parte le unità immobiliari oggetto di esecuzione, è stato costruito a seguito di rilascio da parte del Comune di Umbertide delle seguenti autorizzazioni urbanistiche:

- Permesso di costruire prot. n. 18936/2007 prat. n. 520/2007 del

Firmato Da: MIRCO BACELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5138903877 8ffc1d32bfc9a66ea5dfcd

12/12/2007 per *"…. realizzazione di un fabbricato residenziale plurifamiliare …"* (all. n. 17);

- Variante alla denuncia di inizio attività prot. n. 18296 prat. n. P426/2009 del 27/10/2009 per *"…. lavori per realizzazione di un fabbricato residenziale plurifamiliare …"* (all. n. 18);

il complesso edilizio è stato dichiarato agibile con rilascio del:

- Certificato di agibilità parziale n. 104/2009 (all. n. 19);
- Certificato di agibilità parziale n. 104/2009 bis (all. n. 20);

Sulla base dei risultati delle verifiche e riscontri eseguiti in loco in relazione ai progetti approvati si rileva sostanziale conformità urbanistica e catastale dei beni.

****

PROVENIENZA

Il terreno su cui è stato realizzato l'intero complesso edilizio è pervenuto all'esecutata, per i diritti di 1/2 indivisi, per atto di acquisto a rogito Dott. [redacted]

**

STATO *DELL'IMMOBILE* - OCCUPAZIONE

Unità immobiliari rilevate vuote e non abitate, prive di arredi da ritenere nella disponibilità delle società esecutate/fallite.

***

SITUAZIONE CONDOMINIALE

In conseguenza dell'assenza dell'esecutata ai sopralluoghi ed in mancanza di

Firmato Da: MIRCO BACELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5138903877 8ffc1d32bfc9a66ea5dfcd

targhetta con indicazione del nominativo di eventuale amministratore (nelle parti comuni dell'edificio) non è stato possibile verificare l'esistenza o meno di condominio costituito.

***

CAPITOLO N. 3

PRINCIPI VALUTATIVI E VALUTAZIONE DEI BENI

Lo scrivente, come richiesto nei precisi termini del quesito formulato, andrà qui di seguito ad illustrare il procedimento di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni in precedenza meglio individuati e descritti applicando un procedimento di stima sintetico comparativo per valori tipici ritenendo utilizzare, come parametro tecnico di riferimento la superficie "commerciale" espressa in metri quadrati in quanto parametro, a giudizio dello scrivente, che si ritiene essere il più adatto allo scopo ed al quesito ricevuto consentendo di esprimere giudizio di stima sulla base di riferimenti effettivamente oggettivi.

a) Il criterio di stima

La formulazione di un giudizio di stima comporta la previsione di quello che potrebbe essere il valore di un certo bene se offerto sul mercato in occasione di libera contrattazione mentre il prezzo consiste in una certa quantità di moneta che è stata scambiata e/o pagata per acquistare quel determinato bene e pertanto implica la cognizione di un dato certo ed inconfutabile, sempre relativo a posteriori di transazione già avvenuta risultando il giudizio di stima previsione del prezzo che potrebbe avere quel determinato bene in occasione di una ipotetica compravendita e pertanto è

Firmato Da: MIRCO BACELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5138903877 8ffc1d32bfc9a66ea5dfcd

incerto oltre che probabilistico; con

le stime possono essere eseguite in base a vari "criteri di stima" ritenendo nel caso in esame essere più rispondente al quesito formulato quello del "**più probabile valore di mercato**" seppur con tutte le difficoltà del caso e di cui diremo in seguito.

b) Procedimenti e metodi di stima

Sono molteplici e tutti in funzione dello scopo specifico della stima di volta in volta richiesta ritenendo adottare, in questo caso, procedimento di stima "**sintetico comparativo per valori tipici**" in quanto consente di formulare il giudizio di stima sulla base ed in diretto riferimento a parametri certi ed oggettivi rappresentati da valori di mercato già praticati ed applicati in occasioni di recenti compravendite di beni similari a quelli oggetto di valutazione.

Per l'applicazione di tale metodo è stata ovviamente necessaria preliminare indagine ed analisi oltre ad un dettagliato studio volto ad individuare tutta una serie di valori e prezzi storici di mercato, già applicati e sperimentati nel libero mercato in occasione di recenti vendite di beni similari a quelli da stimare ed in particolare:

1) scelta del parametro tecnico di riferimento ;

2) individuazione delle superfici dei fabbricati (espresse in metri-quadri);

3) indagini di mercato per conoscere i correnti prezzi medi unitari per beni similari a quelli oggetto di valutazione, possibilmente già applicati in occasione di recenti compravendite;

4) successiva individuazione del prezzo unitario del parametro tecnico di

Firmato Da: MIRCO BACELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5138903877 8ffc1d32bfc9a66ea5dfcd

riferimento prescelto apportando le opportune aggiunte e/o detrazioni ai prezzi unitari rilevati sulla base delle effettive reali caratteristiche possedute dagli immobili oggetto di stima;

5) definizione del valore di stima di ogni singolo cespite.

Ciò è stato agevole per i beni oggetto di stima in quanto per unità immobiliari ad uso residenziali (appartamento bilocale) nella cittadina di Umbertide e zone circostanti esiste mercato con presenza di scambi di beni similari e comunque paragonabili e confrontabili con quelli oggetto di stima e quindi con possibilità di reperire numerose ed attendibili informazioni circa il reale valore di mercato del bene.

In particolare nella valutazione dei beni lo scrivente ha tenuto conto di molteplici fattori – sia positivi che negativi – ritenuti influenti ai fini della determinazione del valore di mercato del fabbricato, tra i quali:

1) fattori positivi

- unità immobiliari oggetto di vendita per i diritti di piena proprietà
- appartamenti buona posizione della palazzina insistente in area urbanizzata residenziale, di recente sviluppo, vicino a centri di vita sociale, al centro della cittadina di Umbertide e quindi a breve distanza dalla uscita di Umbertide della strada a quattro corsie E 45 Orte– Ravenna;
- comodo accesso;
- presenza di resede esterno (appartamento al piano terra);
- comoda accessibilità a mezzo di viabilità ordinaria;
- ordinario livello qualitativo delle finiture;

Firmato Da: MIRCO BACELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5138903877 8ffc1d32bfc9a66ea5dfcd

- corretta distribuzione degli spazi;
- ordinaria dotazione di impianti e loro stato di manutenzione, conservazione;
- buone caratteristiche costruttive ed architettoniche del condominio;
- zona con presenza di servizi;
- unità immobiliari nuove mai abitate:
- etc.

b) fattori negativi

- presenza di infiltrazioni in alcuni garage ed in alcuni locali delle unità abitative;
- presenza di modeste lesioni/filature in alcuni dei tramezzi interni dei locali abitativi;
- bagni di servizio privi di finestre;
- ridotta superficie del resede esterno (piano terra);
- terrazzi di ridotta superficie non abitabili;
- manutenzioni da eseguire nelle parti condominiali della palazzina;
- manutenzioni ordinarie e pulizia da eseguire nelle unità oggetto di valutazione;
- etc.

Per quanto concerne le fonti di informazioni e le indagini di mercato svolte per la raccolta dei dati necessari alla definizione dei prezzi storici unitari di beni paragonabili per posizione, giacitura, vocazione, ubicazione, stato di conservazione, destinazione, etc., agli immobili oggetto di stima, lo scrivente riferisce di aver eseguito particolari e personali approfondite indagini

Firmato Da: MIRCO BACELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5138903877 8ffc1d32bfc9a66ea5dfcd

conoscitive sia presso studi notarili, qualificate agenzie ed agenti immobiliari, studi tecnici, mediatori, imprese edili, etc.

Successivamente i valori così reperiti sono stati confrontati e paragonati a valori certi riportati in documenti di trasferimento di immobili simili a quelli in esame ed in particolare ai valori indicati negli atti di mutuo ipotecario dei maggiori Istituti di Credito operanti sul territorio ed in particolare degli Istituti di Credito Fondiario, vendite di Enti Pubblici, Valori medi fondiari reperiti presso le Pubblicazioni dell'INEA oltre ad aver consultato il listino della Borsa Immobiliare della locale Camera di Commercio (listino immobili) ed infine quotazioni immobiliari pubblicate dall'Agenzia del Territorio (valori OMI) (all. n. 11; n. 12), valori tabellari che seppur di massima risultano fornire indicazione dell'andamento attuale del mercato immobiliare.

In ultimo i dati così raccolti sono stati quindi, a seguito di ulteriore e scrupolosa indagine, selezionati in base alla realtà dei beni oggetto di stima ed alle realtà storiche del momento di riferimento della presente valutazione al fine di giungere alla determinazione di valori certi ed attendibili cui basare il presente giudizio di stima sulla base delle aggiunte e/o detrazioni ai valori unitari in riferimento alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni ed in particolare nella determinazione del valore di stima del bene:

- ❖ il valore del resede esterno è stato conteggiato separatamente;
- ❖ si è tenuto conto dei costi di regolarizzazione urbanistica e catastale (a carico dell'aggiudicatario se necessari);
- ❖ si è tenuto conto della dotazione e condizioni di funzionamento degli

Firmato Da: MIRCO BACELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5138903877 8ffc1d32bfc9a66ea5dfcd

impianti (eventuali costi per manutenzioni/accensione CT revisione/messa a norma, pulizia, interventi per eliminare le cause delle rilevate infiltrazioni e rimessa in pristino stato dei locali a carico dell'aggiudicatario);

- ❖ nel valore del cespite sono compresi tutti gli impianti fissi per destinazione;
- ❖ etc.

risultando in ultimo possibile definire i seguenti valori di stima :

VALUTAZIONE IMMOBILI ES. IMM. N. 80/2024

n. ord	destinazione	Dati catastali					sup. (mq)	valore unitario (€/mq)	valore complessivo (€)
		fg.	part/sub	ubicazione	piano	cat.			
1	garage	42	1244/14	Via degli Ostaggi	S1	C/6	18,00	€ 550,00	€ 9.900,00
2	garage	42	1244/15	Via degli Ostaggi	S1	C/6	16,00	€ 550,00	€ 8.800,00
3	garage	42	1244/19	Via degli Ostaggi	S1	C/6	28,00	€ 550,00	€ 15.400,00
4	garage	42	1244/20	Via degli Ostaggi	S1	C/6	27,00	€ 550,00	€ 14.850,00
5	garage	42	1244/21	Via degli Ostaggi	S1	C/6	30,00	€ 550,00	€ 16.500,00
6	garage	42	1244/22	Via degli Ostaggi	S1	C/6	24,00	€ 550,00	€ 13.200,00
7	garage	42	1244/24	Via degli Ostaggi	S1	C/6	29,00	€ 550,00	€ 15.950,00
8	garage	42	1244/31	Via degli Ostaggi	S1	C/6	32,00	€ 550,00	€ 17.600,00
9	appartamento	42	1244/33 1245	Via degli Ostaggi	T	A/2	62,00	€ 1.650,00	€ 102.300,00
	portico						4,00	€ 400,00	€ 1.600,00
	giardino						30,00	€ 150,00	€ 4.500,00
							totale		€ 108.400,00
10	appartamento	42	1244/44	Via degli Ostaggi	1	A/2	77,00	€ 1.750,00	€ 134.750,00
	terrazzi						9,00	€ 400,00	€ 3.600,00
							totale		€ 138.350,00
11	appartamento	42	1244/46	Via degli Ostaggi	1	A/2	77,00	€ 1.750,00	€ 134.750,00
	terrazzi						12,00	€ 400,00	€ 4.800,00
							totale		€ 139.550,00

Firmato Da: MIRCO BACELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5138903877 8ffc1d32bfc9a66ea5dfcd

12	appartamento	42	1244/51	Via degli Ostaggi	2	A/2	62,00	€ 1.800,00	€ 111.600,00
	terrazzi						12,00	€ 400,00	€ 4.800,00
							totale		€ 116.400,00
							VALORE COMPLESSIVO		**€ 614.900,00**

per un più probabile valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento in precedenza descritti per la piena proprietà di complessivi 614.900,00.

***

CAPITOLO N. 4

VERIFICA ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

A seguito di attente indagini ed ispezioni presso la Conservatoria dei RR II di Perugia la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia a nome:

[redacted]

***

CAPITOLO N. 5

STUDIO E FORMAZIONE LOTTI

A seguito di particolari indagini esperite per verificare la comoda divisibilità dei beni oggetto di valutazione in uno o più lotti, per il migliore

Firmato Da: MIRCO BACELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5138903877 8ffc1d32bfc9a66ea5dfcd

realizzo nel corso della vendita al pubblico incanto, per quanto in precedenza riferito;

rilevato che trattasi di 4 unità abitative indipendenti e di n. 8 garage al piano seminterrato della stessa palazzina all'interno di condominio di maggior consistenza posto a breve distanza dal centro storico di Umbertide;

rilevato che ciascuna unità immobiliare presenta propria specifica autonomia funzionale in quanto progettata per ospitare unico ridotto nucleo familiare (bilocale/trilocale con zona giorno/notte e servizi);

rilevato che eventuale ulteriore frazionamento, oltre ad elevati costi sia per le autorizzazioni che per i lavori ed interventi necessari, determinerebbe formazione di beni sicuramente di minor valore ed appetibilità nel mercato;

rilevato che dei n. 8 garage quattro sono da considerare e ritenere naturale pertinenza delle unità abitative potendo, i restanti quattro, trovare collocazione nel libero mercato;

lo scrivente ritiene, per maggiore realizzo unitamente a maggior facilità di collocazione, che i beni oggetto di pignoramento debbano essere proposti in vendita in n. 8 lotti dei quali :

- n. 4 lotti costituiti da unità abitativa e relativo garage è
- n. 4 lotti costituiti da singoli garage

lotti così concepiti e formulati:

LOTTO N. 1

Diritti di piena proprietà su appartamento trilocale in Umbertide via Giovanni Rondoni civico n. 24 al piano terra di palazzina condominiale di maggior consistenza (edificata nella seconda metà del primo decennio anni

Firmato Da: MIRCO BACELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5138903877 8ffc1d32bfc9a66ea5dfcd

2000) costituito soggiorno con angolo cottura, cameretta/studio, camera da letto, n. 2 bagni (uno con finestra), balcone coperto (portico di modesta superficie), resede esterno ad uso privato (di ridotta superficie); **garage** al piano seminterrato della palazzina (accessibile da vano scala con ascensore e rampa carrabile); il tutto censito nel CF del comune di Umbertide **foglio n. 42; part.lla n. 1244; sub. 33**; **graffata con la part.lla n. 1245**; *via degli Ostaggi snc; P.T; Cat. A/2; cl. 3; vani 4,0; sup. cat. totale mq. 67; escluse aree scoperte mq. 64; rendita €. 299,55;* **part.lla n. 1244; sub. 21**; *via degli Ostaggi snc; P.S1; Cat. C/6; cl. 3; cons. mq. 29; sup. cat. totale mq. 31; rendita €. 44,93;* **diritti pro-quota su parti comuni in CF part.lle n. 1244, sub. 1; n. 2; n. 3; part. 1253; part. 1254;** in confine con parti condominiali, residua proprietà, strada pubblica, salvo altri;

Valore del lotto per i diritti di piena proprietà

€. 124.900,00

***

LOTTO N. 2

Diritti di piena proprietà su appartamento trilocale in Umbertide via Giovanni Rondoni civico n. 26 al piano primo di palazzina condominiale di maggior consistenza (edificata nella seconda metà del primo decennio anni 2000) costituito soggiorno, cucina, cameretta/studio, camera da letto, n. 2 bagni (uno con finestra), balcone; **garage** al piano seminterrato della palazzina (accessibile da vano scala con ascensore e rampa carrabile); il tutto censito nel CF del comune di Umbertide **foglio n. 42; part.lla n. 1244; sub. 44**; *via degli Ostaggi snc; P.1°; Cat. A/2; cl. 3; vani 5,0; sup. cat.*

Firmato Da: MIRCO BACELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5138903877 8ffc1d32bfc9a66ea5dfcd

totale mq. 81; escluse aree scoperte mq. 78; rendita €. 374,43; **part.lla n. 1244; sub. 19**; *via degli Ostaggi snc; P.S1; Cat. C/6; cl. 3; cons. mq. 25; sup. cat. totale mq. 29; rendita €. 38,73;* **diritti pro-quota su parti comuni in CF part.lle n. 1244, sub. 1; n. 2; n. 3; part. 1253; part. 1254;** in confine con parti condominiali, residua proprietà, strada pubblica, salvo altri;

Valore del lotto per i diritti di piena proprietà

€. 153.750,00

***

LOTTO N. 3

Diritti di piena proprietà su appartamento trilocale in Umbertide via Giovanni Rondoni civico n. 26 al piano primo di palazzina condominiale di maggior consistenza (edificata nella seconda metà del primo decennio anni 2000) costituito soggiorno, cucina, cameretta/studio, camera da letto, n. 2 bagni (uno con finestra), balcone; **garage** al piano seminterrato della palazzina (accessibile da vano scala con ascensore e rampa carrabile); il tutto censito nel CF del comune di Umbertide **foglio n. 42; part.lla n. 1244; sub. 46**; *via degli Ostaggi snc; P.1°; Cat. A/2; cl. 3; vani 5,5; sup. cat. totale mq. 82; escluse aree scoperte mq. 78; rendita €. 411,87;* **part.lla n. 1244; sub. 31**; *via degli Ostaggi snc; P.S1; Cat. C/6; cl. 3; cons. mq. 30; sup. cat. totale mq. 34; rendita €. 46,48;* **diritti pro-quota su parti comuni in CF part.lle n. 1244, sub. 1; n. 2; n. 3; part. 1253; part. 1254;** in confine con parti condominiali, residua proprietà, strada pubblica, salvo altri;

Valore del lotto per i diritti di piena proprietà

€. 157.150,00

Firmato Da: MIRCO BACELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5138903877 8ffc1d32bfc9a66ea5dfcd

***

LOTTO N. 4

Diritti di piena proprietà su appartamento bilocale in Umbertide via Giovanni Rondoni civico n. 24 al piano secondo ed ultimo sottotetto di palazzina condominiale di maggior consistenza (edificata nella seconda metà del primo decennio anni 2000) costituito da soggiorno, cucina, camera da letto, n. 2 bagni (uno con finestra), balcone, locali caratterizzati da soffitto in pendenza (h. max 3.30 ca. minima h. 1,90 ca.); **garage** al piano seminterrato della palazzina (accessibile da vano scala con ascensore e rampa carrabile); il tutto censito nel CF del comune di Umbertide **foglio n. 42; part.lla n. 1244; sub. 51** *via degli Ostaggi snc; P.2°; Cat. A/2; cl. 3; vani 4,0; sup. cat. totale mq. 68; escluse aree scoperte mq. 64; rendita €. 299,55;* **part.lla n. 1244; sub. 14**; *via degli Ostaggi snc; P.S1; Cat. C/6; cl. 3; cons. mq. 17; sup. cat. totale mq. 19; rendita €. 26,34;* **diritti pro-quota su parti comuni in CF part.lle n. 1244, sub. 1; n. 2; n. 3; part. 1253; part. 1254;** in confine con parti condominiali, residua proprietà, strada pubblica, salvo altri;

Valore del lotto per i diritti di piena proprietà

€. 126.300,00

***

LOTTO N. 5

Diritti di piena proprietà in Umbertide via Giovanni Rondoni civico n. 26 **su garage al piano seminterrato** di palazzina condominiale di maggior consistenza (edificata nella seconda metà del primo decennio anni 2000)

Firmato Da: MIRCO BACELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5138903877 8ffc1d32bfc9a66ea5dfcd

con accesso dal vano scala condominiale e dal piazzale condominiale a mezzo rampa carrabile; il tutto censito nel CF del comune di Umbertide **foglio n. 42; part.lla n. 1244; sub. 15**; *via degli Ostaggi snc; P.S1; Cat. C/6; cl. 3; cons. mq. 15; sup. cat. totale mq. 17; rendita €. 23,24;* **diritti pro-quota su parti comuni in CF part.lle n. 1244, sub. 1; n. 2; n. 3; part. 1253; part. 1254;** in confine con parti condominiali, residua proprietà, strada pubblica, salvo altri;

Valore del lotto per i diritti di piena proprietà

€. 8.800,00

***

LOTTO N. 6

Diritti di piena proprietà in Umbertide via Giovanni Rondoni civico n. 26 **su garage al piano seminterrato** di palazzina condominiale di maggior consistenza (edificata nella seconda metà del primo decennio anni 2000) con accesso dal vano scala condominiale e dal piazzale condominiale a mezzo rampa carrabile; il tutto censito nel CF del comune di Umbertide **foglio n. 42; part.lla n. 1244; sub. 20**; *via degli Ostaggi snc; P.S1; Cat. C/6; cl. 3; cons. mq. 25; sup. cat. totale mq. 29; rendita €. 38,73;* **diritti pro-quota su parti comuni in CF part.lle n. 1244, sub. 1; n. 2; n. 3; part. 1253; part. 1254;** in confine con parti condominiali, residua proprietà, strada pubblica, salvo altri;

Valore del lotto per i diritti di piena proprietà

€. 14.850,00

***

Firmato Da: MIRCO BACELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5138903877 8ffc1d32bfc9a66ea5dfcd

LOTTO N. 7

Diritti di piena proprietà in Umbertide via Giovanni Rondoni civico n. 26 **su garage al piano seminterrato** di palazzina condominiale di maggior consistenza (edificata nella seconda metà del primo decennio anni 2000) con accesso dal vano scala condominiale e dal piazzale condominiale a mezzo rampa carrabile; il tutto censito nel CF del comune di Umbertide **foglio n. 42; part.lla n. 1244; sub. 22**; *via degli Ostaggi snc; P.S1; Cat. C/6; cl. 3; cons. mq. 23; sup. cat. totale mq. 25; rendita €. 35,64;* **diritti pro-quota su parti comuni in CF part.lle n. 1244, sub. 1; n. 2; n. 3; part. 1253; part. 1254;** in confine con parti condominiali, residua proprietà, strada pubblica, salvo altri;

Valore del lotto per i diritti di piena proprietà

€. 13.200,00

***

LOTTO N. 8

Diritti di piena proprietà in Umbertide via Giovanni Rondoni civico n. 26 **su garage al piano seminterrato** di palazzina condominiale di maggior consistenza (edificata nella seconda metà del primo decennio anni 2000) con accesso dal vano scala condominiale e dal piazzale condominiale a mezzo rampa carrabile; il tutto censito nel CF del comune di Umbertide **foglio n. 42; part.lla n. 1244; sub. 24**; *via degli Ostaggi snc; P.S1; Cat. C/6; cl. 3; cons. mq. 28; sup. cat. totale mq. 30; rendita €. 43,38*; **diritti pro-quota su parti comuni in CF part.lle n. 1244, sub. 1; n. 2; n. 3; part. 1253; part. 1254;** in confine con parti condominiali, residua proprietà, strada

Firmato Da: MIRCO BACELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5138903877 8ffc1d32bfc9a66ea5dfcd

pubblica, salvo altri;

Valore del lotto per i diritti di piena proprietà

€. 15.950,00

ooo

CAPITOLO N. 6

CONCLUSIONI

andremo in via definitiva a replicare che :

1) **forma oggetto della presente esecuzione immobiliare n. 80/2024 la valutazione dei diritti di piena proprietà di n. 4 appartamenti (n. 1 al piano terra, n. 2 al piano primo, n. 1 al piano secondo sottotetto) e n. 8 garage al piano seminterrato di palazzina condominiale di maggior consistenza in Umbertide via Giovanni Rondoni al civico n. 24 - 26**;
2) **agli immobili oggetto di valutazione, effettuati i necessari rilievi in loco per accertare consistenza, destinazione e caratteristiche dei beni sulla base dell'aspetto economico del valore di mercato con applicazione di metodo estimativo comparativo per confronto diretto, alla data odierna, è stato attribuito il più probabile valore di mercato di complessivi**

€. 614.900,00

3) **per la vendita al pubblico incanto, per le ragioni ed argomentazioni in precedenza esposte, si è ritenuto proporre la formazione di n. 8 lotti, autonomi ed indipendenti come meglio in precedenza formulati;**

Firmato Da: MIRCO BACELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5138903877 8ffc1d32bfc9a66ea5dfcd

4) per quanto concerne la situazione urbanistica, la verifica dei carichi pendenti, la situazione catastale, condominiale e tutte le altre notizie ed informazioni lo scrivente si riporta integralmente a quanto riferito nella relazione che precede.

** ** ** ** **

Tanto il sottoscritto doveva riferire in evasione al mandato ricevuto dalla S.V. Ill.ma, rimanendo a disposizione per chiarimenti, se necessari, e/o ulteriori incarichi.

Letto, confermato e sottoscritto in Perugia, lì 20 maggio 2025

Il Tecnico Stimatore

Geom. Mirco BACELLI

Allegati : documentazione fotografica da n. 1 a n. 96

documentazione allegata da n. 1 a n. 14

Firmato Da: MIRCO BACELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5138903877 8ffc1d32bfc9a66ea5dfcd