

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari

Nella procedura esecutiva n. 4/2025 R.G. Es.

promossa da

CONDOMINIO BUFALINI n. 15

(Avv. Tiziana Citernesì)

contro

=====

PERIZIA DI STIMA

=====

Illustrissimo Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa Sara Fioroni; nel procedimento immobiliare promosso da Condominio Bufalini n. 15, esecutante rappresentata dall'Avv. Tiziana Citernesì, contro la esecutata, con ordinanza del 28 gennaio 2025, ha nominato il sottoscritto Dott. Ing. Marco Pauselli, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Perugia con il numero A694 e con studio in Via della Primula n. 22 a Perugia, quale Esperto Stimatore.

Il sottoscritto in data 05 febbraio 2025, accettava l'incarico e giurava di "bene e fedelmente procedere alle operazioni affidategli".

Qui di seguito i quesiti tecnici ai quali rispondere:

1. PROVVEDA L'ESPERTO PRIMA DI OGNI ALTRA

ATTIVITÀ A CONTROLLARE LA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567, COMMA 2° C.P.C., 498 COMMA 2° E 599 COMMA 2°, SEGNALANDO IMMEDIATAMENTE AL GIUDICE QUELLI MANCANTI O INIDONEI;

2. QUALORA L'ESPERTO ABBIA VERIFICATO CHE LA SUDETTA DOCUMENTAZIONE È COMPLETA ED IDONEA, ESAMINATI GLI ATTI DEL PROCEDIMENTO ED ESEGUITA OGNI ALTRA OPERAZIONE RITENUTA NECESSARIA, COMUNICHI, ALLE PARTI A MEZZO POSTA, E-MAIL O PEC, DELL'INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI, DA INTRAPRENDERSI ENTRO 30 GIORNI DAL CONFERIMENTO DELL'INCARICO;

3. PROVVEDA QUINDI:

ALL'ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO SECONDO LE RISULTANZE DEI PUBBLICI REGISTRI IMMOBILIARI, COMPRENSIVA DEI CONFINI, E DELL'IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE, DISTINGUENDO, IN CASO DI PIÙ DEBITORI COMPROPRIETARI O PIÙ ESECUTATI, LA NATURA DEL DIRITTO A CIASCUNO SPETTANTE E LE RISPETTIVE QUOTE DI SPETTANZA, EVIDENZIANDO L'EVENTUALE

NON CORRISPONDENZA DELLE CERTIFICAZIONI CATASTALI AI DATI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO ED INDICANDO TUTTI GLI ULTERIORI ELEMENTI NECESSARI PER L'EMISSIONE DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO;

**AD UNA SOMMARIA ELENCAZIONE E DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI, MEDIANTE INDICAZIONE DELLA TIPOLOGIA DI CIASCUN IMMOBILE, DELLA SUA UBICAZIONE (CITTÀ, VIA, NUMERO CIVICO, PIANO, EVENTUALE NUMERO INTERNO), DEL CONTESTO IN CUI ESSI SI TROVANO (ES. SE FACENTI PARTE DI UN CONDOMINIO O DI ALTRO COMPLESSO IMMOBILIARE CON PARTI COMUNI ECC.) DELLE CARATTERISTICHE E DELLA DESTINAZIONE DELLA ZONA E DEI SERVIZI DA ESSA OFFERTI; DEGLI ACCESSI, DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI, DELLE EVENTUALI PERTINENZE E ACCESSORI, DEGLI EVENTUALI MILLESIMI DI PARTI COMUNI, IDENTIFICANDO CIASCUN IMMOBILE CON UNA LETTERA DELL'ALFABETO E GLI ACCESSORI DELLA MEDESIMA LETTERA CON UN NUMERO PROGRESSIVO;
A VERIFICARE IL TITOLO DI PROPRIETÀ E LA**

SUSSISTENZA DI EVENTUALI DIRITTI DI COMPROPRIETÀ (SPECIFICANDO SE SI TRATTA DI COMUNIONE LEGALE TRA CONIUGI O ALTRO) O DI ALTRI DIRITTI PARZIALI, OVVERO INDICANDO CHIARAMENTE IL DIVERSO DIRITTO O QUOTA PIGNORATA, DISTINGUENDOLA PER CIASCUNO DEI DEBITORI ESECUTATI;

AD INDIVIDUARE LO STATO DI POSSESSO DEL BENE, CON L'INDICAZIONE, SE OCCUPATO DALL'ESECUTATO O DA TERZI, DEL TITOLO IN BASE AL QUALE È OCCUPATO, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALL'ESISTENZA DI CONTRATTI REGISTRATI IN DATA ANTECEDENTE AL PIGNORAMENTO E ALLA DATA DI SCADENZA PER L'EVENTUALE DISDETTA, OVVERO ALLA SUSSISTENZA DI EVENTUALI CONTROVERSIE PENDENTI E ALL'EVENTUALE DATA DI RILASCIO FISSATA; SI PRECISA CHE IN CASO DI INDICAZIONI NON ESAUSTIVE SU TALE PUNTO, SARÀ DISPOSTA INTEGRAZIONE DELLA PERIZIA SENZA ULTERIORE COMPENSO;

AD INDIVIDUARE L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE

DELIBERATE MA NON ANCORA SCADUTE;

**c) EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI SCADUTE
NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI
ANTERIORI ALLA DATA DELLA PERIZIA;**

d) EVENTUALI CAUSE IN CORSO;

**AD INDIVIDUARE I PRECEDENTI PROPRIETARI
NEL VENTENNIO ELENANDO 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;**

**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
DELL'ARTICOLO 36 DEL DECRETO DEL
PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA DEL 06**

GIUGNO 2001, N. 380 E GLI EVENTUALI COSTI DELLA STESSA, CHE POTRANNO ESSERE CONSIDERATI NELLA STIMA DEL PREZZO; ALTRIMENTI, LA VERIFICA SULL'EVENTUALE PRESENTAZIONE DI ISTANZE DI CONDONO, INDICANDO IL SOGGETTO ISTANTE E LA NORMATIVA IN FORZA DELLA QUALE L'ISTANZA SIA STATA PRESENTATA, LO STATO DEL PROCEDIMENTO, I COSTI PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA E LE EVENTUALI OBLAZIONI GIÀ CORRISPOSTE O DA CORRISPONDERE; IN OGNI ALTRO CASO, LA VERIFICA, AI FINI DELL'ISTANZA DI CONDONO CHE L'AGGIUDICATARIO POSSA EVENTUALMENTE PRESENTARE, CHE GLI IMMOBILI PIGNORATI SI TROVINO NELLE CONDIZIONI PREVISTE DALL'ARTICOLO 40, COMMA SESTO, DELLA LEGGE 28 FEBBRAIO 1985, N. 47 OVVERO DELL'ARTICOLO 46, COMMA QUINTO DEL DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA DEL 06 GIUGNO 2001, N. 380, SPECIFICANDO IL COSTO PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA; ASSUMENDO LE OPPORTUNE INFORMAZIONI PRESSO GLI UFFICI COMUNALI COMPETENTI;

**TUTTI I COSTI IPOTIZZABILI PER LA
REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA, EDILIZIA O
CATASTALE SARANNO QUINDI INDICATI DAL
PERITO E CONSIDERATI AI FINI DELLA STIMA;
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 (PREFERIBILMENTE IL MINOR NUMERO
POSSIBILE, IN MODO DA CONTENERE COSTI ED
OPERAZIONI). NEL CASO IN CUI LA
FORMAZIONE DI PIÙ LOTTI COMPORTI
ATTIVITÀ NECESSARIE PER IL
FRAZIONAMENTO, IL PERITO INDICHERÀ
COMUNQUE NELLA PERIZIA IL VALORE DI UN
LOTTO COMPRENSIVO DEGLI IMMOBILI NON
FRAZIONATI, NEL CASO CHIEDENDO
AUTORIZZAZIONE AL G.E. DI PROCEDERE AD
EFFETTUARE IL FRAZIONAMENTO NECESSARIO
PER FORMARE PIÙ LOTTI ED ALLEGANDO ALLA
RELAZIONE ESTIMATIVA I TIPI DEBITAMENTE
APPROVATI DALL'UFFICIO TECNICO ERARIALE;
A DESCRIVERE ANALITICAMENTE CIASCUNO
DEI BENI COMPRESI NEL LOTTO [UN
PARAGRAFO PER CIASCUN IMMOBILE,**

CIASCUNO DI ESSI INTITOLATO “DESCRIZIONE ANALITICA DEL (APPARTAMENTO, CAPANNONE ECC.) CON RIFERIMENTO ALLA LETTERA CHE CONTRADDISTINGUE L’IMMOBILE NEL PARAGRAFO “IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA” DI CUI SUB. 2)]; AD INDICARE LA TIPOLOGIA DEL BENE, L’ALTEZZA INTERNA UTILE, LA COMPOSIZIONE INTERNA; AD INDICARE IN FORMATO TABELLARE, PER CIASCUN LOCALE, LA SUPERFICIE NETTA, IL COEFFICIENTE UTILIZZATO AI FINI DELLA DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE, LA SUPERFICIE COMMERCIALE MEDESIMA, L’ESPOSIZIONE, LE CONDIZIONI DI MANUTENZIONE; AD INDICARE NEI MEDESIMI PARAGRAFI ALTRESÌ LE CARATTERISTICHE STRUTTURALI DEL BENE E LE CARATTERISTICHE INTERNE DI CIASCUN IMMOBILE (INFISSI, TRAMEZZATURE INTERNE, PAVIMENTAZIONI, PORTA D’INGRESSO, SCALE INTERNE, IMPIANTO ELETTRICO, IMPIANTO IDRICO, IMPIANTO TERMICO ECC.) PRECISANDO PER CIASCUN ELEMENTO L’ATTUALE STATO DI MANUTENZIONE E PER GLI IMPIANTI, LA LORO RISPONDENZA ALLA VIGENTE NORMATIVA E IN

CASO CONTRARIO, I COSTI NECESSARI AL LORO ADEGUAMENTO; AD INDICARE ALTRESÌ LE EVENTUALI DOTAZIONI CONDOMINIALI (ES. POSTI AUTO COMUNI, GIARDINO ECC.);

A VERIFICARE CHE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO E SE VI SIA STATA AFFRANCAZIONE DA TALI PESI, OVVERO CHE IL DIRITTO SUL BENE DEL DEBITORE PIGNORATO SIA DI PROPRIETÀ OVVERO DERIVANTE DA ALCUNO DEI SUDDETTI TITOLI;

CHE RISULTI L'INFORMAZIONE SULL'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE, SU EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIÀ DELIBERATE ANCHE SE IL RELATIVO DEBITO NON SIA ANCORA SCADUTO, SU EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI ANTERIORI ALLA DATA DELLA PERIZIA, SUL COSTO DI EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI RELATIVI AL BENE PIGNORATO;

ACCERTARE, CON ADEGUATA MOTIVAZIONE, IL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE CON INDICAZIONE DEL CRITERIO DI STIMA UTILIZZATO, ANCHE IN RELAZIONE AD

EVENTUALE INCIDENZA SUL VALORE DELLO STESSO DELLA CONDIZIONE DI REGOLARITÀ (O MENO) AMMINISTRATIVA, E DI STATO LIBERO O MENO ESPONENDO ALTRESÌ ANALITICAMENTE GLI ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA 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 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; DOVRÀ ESSERE INDICATO IL VALORE DI CIASCUN CESPITE, ANCHE IN CASO SIANO

COMPRESI NELLO STESSO LOTTO.

AD IDENTIFICARE, NEL CASO DI PIGNORAMENTO DI QUOTA INDIVISA, I COMPROPRIETARI E A VALUTARE LA SOLA QUOTA, TENENDO CONTO DELLA MAGGIOR DIFFICOLTÀ DI VENDITA PER LE QUOTE INDIVISE, E AD ESPRIMERE IL PROPRIO MOTIVATO PARERE SULLA COMODA DIVISIBILITÀ DEL BENE, IDENTIFICANDO, IN CASO AFFERMATIVO, GLI ENTI CHE POTREBBERO ESSERE SEPARATI IN FAVORE DELLA PROCEDURA; A PREDISPORRE, QUALORA RITENGA IL BENE NON COMODAMENTE DIVISIBILE, PROVVEDA AD INDICARE I RISPETTIVI TITOLI DI PROVENIENZA DI TUTTI I COMPROPRIETARI E LE TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI A LORO CARICO NEL VENTENNIO ANTECEDENTE, ANCHE EVENTUALMENTE PREDISPONENDO UNA BOZZA DI ORDINANZA DI DIVISIONE SECONDO IL MODELLO REPERIBILE IN CANCELLERIA;

**AD ALLEGARE A CIASCUNA RELAZIONE DI
STIMA ALMENO DUE FOTOGRAFIE ESTERNE DEL
BENE E ALMENO DUE INTERNE, NONCHÉ LA
PLANIMETRIA DEL BENE, VISURA CATASTALE**

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

CHE L'ESECUZIONE POTRÀ ESSERE SOSPESA SOLO CON PROVVEDIMENTO DEL GIUDICE SU RICORSO DELLA MEDESIMA PARTE, CUI ADERISCANO TUTTI GLI ALTRI CREDITORI (CON DIVIETO, PERTANTO, AL PERITO DI SOSPENDERE LE OPERAZIONI IN ASSENZA DI SPECIFICO PROVVEDIMENTO DEP G.E.).

IN CASO DI OGGETTIVA DIFFICOLTÀ A TERMINARE L'INCARICO NEL TERMINE ASSEGNATO, A FORMULARE TEMPESTIVA, E COMUNQUE ANTERIORE ALLA SCADENZA DEL TERMINE STESSO, ISTANZA DI PROROGA DEL TERMINE PER IL DEPOSITO DELLA RELAZIONE DI STIMA E CONSEGUENTE RINVIO DELLA UDIENZA PER IL RISPETTO DEI TERMINI DI CUI ALL'ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C., PROVVEDENDO ALTRESÌ ALLA NOTIFICA ALLE PARTI. IL MANCATO DEPOSITO NEI TERMINI ORIGINARIAMENTE ASSEGNATI O SUCCESSIVAMENTE PROROGATI VERRÀ VALUTATO AI FINI DELLA LIQUIDAZIONE DELL'ACCONTO, DEL COMPENSO FINALE E – IN CASO DI PARTICOLARE GRAVITÀ – AI FINI DELLA REVOCA DELL'INCARICO E DELLA SEGNELAZIONE AL PRESIDENTE DEL

**TRIBUNALE PER LA EVENTUALE
CANCELLAZIONE DALL'ELENCO DEGLI ESPERTI
STIMATORI.**

Il Sig. Giudice disponeva che il creditore procedente, entro trenta giorni dalla comunicazione del provvedimento di nomina, versi allo scrivente a titolo di acconto spese future, la somma di € 600,00 rimborsabili in prededuzione in sede di riparto. Dispone altresì che qualora il Perito Stimatore non abbia ricevuto nel termine indicato il fondo spese da parte del procedente trasmetta immediatamente gli atti al G.E. per le valutazioni ex art. 630 c.p.c., autorizzando lo stesso, in tal caso, a non effettuare o proseguire le operazioni peritali dal giorno di trasmissione degli atti al G.E..

L'esperto, terminata la relazione, come previsto dall'art. 173 bis d.a. c.p.c., dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, nel termine di almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi e ad allegare all'originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii. Nello stesso termine sino a 30 giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. il perito dovrà

procedere al deposito telematico presso la Cancelleria del Giudice dell'Esecuzione dei seguenti atti:

- In formato rigorosamente PDF nativo testuale della perizia, senza allegati;
- File denominato "Perizia" (in formato word) contenente la relazione peritale;
- Ulteriore copia della perizia denominata "copia perizia Privacy", con omissis dei dati personali del debitore e di eventuali terzi (anche delle fotografie, con appositi oscuramenti);
- Gli allegati alla perizia quali singoli allegati, ciascuno denominato con descrizione sintetica del documento (le foto potranno essere contenute in un unico file);
- Quale ulteriore eventuale allegato, in formato word, bozza di ordinanza di vendita in cui dovranno essere riportati per ciascun lotto i seguenti dati: la corretta e attuale indicazione dei dati catastali, dei confini, dell'ubicazione degli immobili, l'esatta descrizione dei diritti che vengono posti in vendita, precisando per ciascuno immobile i diritti e le quote eventualmente spettanti a ciascuno esecutato con l'indicazione sintetica della presenza di eventuali vincoli o gravami giuridici non eliminabili dalla procedura, la necessità o meno di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, lo stato di occupazione e gli estremi dell'eventuale titolo di occupazione (contratto di affitto o locazione).

Contestualmente al deposito telematico dovrà riconsegnare in Cancelleria la documentazione tecnica in suo possesso e una copia di cortesia di quanto già depositato telematicamente (e comunque non oltre 7 giorni oltre lo stesso).

In assenza di provvedimenti espressi dal G.E. o di altri giudici competenti il perito stimatore non potrà interrompere o sospendere le operazioni peritali, neppure in presenza di richieste delle parti o di terzi.

Si autorizza il C.T.U., al fine dell'incarico conferito, ad accedere ad ogni documento mancante concernente gli immobili pignorati, necessario o utile per l'espletamento dell'incarico (con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile) in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio acquisendone anche copia semplice, non trovando applicazione nel caso di specie i limiti di cui alla L. 31 dicembre 1996 n. 675 come modificata.

Si autorizza altresì il C.T.U. a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo alle eseguite ovvero all'occupante l'immobile pignorato.

I G.E. dispone che il perito depositi la relazione di stima almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata, come previsto dall'art. 173 bis d.a. c.p.c.; avvisa le parti che copia della relazione sarà loro inviata dal perito al momento del deposito a mezzo PEC ovvero,

se non sia possibile, a mezzo telefax o posta ordinaria; ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. le parti potranno sino a 15 giorni prima dell'udienza inviare direttamente all'esperto stimatore note di osservazione alla relazione di stima con gli stessi mezzi; in tal caso l'esperto dovrà comparire all'udienza per rendere i necessari chiarimenti come espressamente previsto dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c..

Il G.E. autorizza le parti, qualora abbiano provveduto nel termine sopra indicato alla trasmissione al perito, a depositare telematicamente in tempo utile per l'udienza, le note stesse; le avverte altresì, che in mancanza dell'invio all'esperto delle note nel termine indicato, di contro, non potranno essere formulate osservazioni alla perizia che possano richiedere chiarimenti da parte dell'esperto.

=====

Accertata la completezza della documentazione prodotta in atti ai sensi degli articoli 567 comma 2°, C.p.c., 498 comma 2° e 599 comma 2°, il sottoscritto convocava le esecutate per il giorno 04 marzo 2025, alle ore 11,00, presso l'immobile pignorato, Comune di San Giustino (PG), al civico n. 13 di Via Ottavio Bufalini.

In quella circostanza, alla presenza del rappresentante dell'Istituto Vendite Giudiziarie, Sig. _____, si aveva la presenza della Sig.ra _____ legale rappresentante della Società esecutata.

In quella occasione è stato possibile ispezionare la proprietà pignorata

Lo scrivente provvedeva all'identificazione dell'immobile sottoposto a pignoramento, ai rilievi planimetrici per il calcolo della sua superficie commerciale, nonché alla raccolta dei dati utili alla stima (documentazione fotografica e riscontro con la planimetria al momento disponibile).

In precedenza, erano già state fatte le visure catastali all'Agenzia delle Entrate di Perugia, per le indagini circa l'esatta individuazione delle proprietà.

Le indagini proseguivano poi all'Agenzia delle Entrate di Perugia (servizio pubblicità immobiliare) per l'accertamento dei gravami, e quindi, presso l'ufficio Urbanistica del Comune di San Giustino per accertare l'esistenza di provvedimenti autorizzativi e del certificato di agibilità.

Elaborati i dati estimativi raccolti sul luogo in ordine anche all'andamento di mercato in materia di compravendita di immobili nella zona in questione e nei suoi dintorni; lo scrivente si ritiene ora essere in grado di riassumere, qui di seguito, tanto il risultato delle indagini allo scopo compiute, quanto la procedura di valutazione, nella seguente relazione peritale.

In essa, benché andremo a limitarla nella forma sommaria, si ritiene opportuno trattare gli elementi di consistenza e quindi, di fatto, distinguendo la relazione medesima nei seguenti capitoli essenziali:

- Cap. n. 1 – Individuazione toponomastica e catastale.
- Cap. n. 2 – Descrizione.
- Cap. n. 3 – Coerenze.
- Cap. n. 4 – Regolarità edilizie.
- Cap. n. 5 – Gravami.
- Cap. n. 6 – Comoda divisibilità e formazione dei lotti.
- Cap. n. 7 – Valutazione.

come qui di seguito:

RELAZIONE PERITALE

- Cap. n. 1 – Individuazione toponomastica e catastale.

L'immobile sottoposto a pignoramento ed esaminato nel presente elaborato peritale, è ubicato in comune di San Giustino, al civico n. 13 di Via Ottavio Bufalini (negozio al piano terra e garage al piano primo sotto strada).





All'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia,
Servizi Catastali, la proprietà di cui sopra, che è intestata alla
..... con sede in San Giustino, codice
fiscale è individuata come qui di seguito:

ASTE GIUDIZIARIE®

- Foglio n. 36 particella n. 608 sub. 71 (negoziò)
Via Giovanni Ottavio Bufalini n. 13 e 15, piano terra, categoria C/1 di classe 6°, consistenza 217 mq. (superficie catastale totale 250 mq.) e rendita di €. 4.964,75.
- Foglio n. 36 particella n. 608 sub. 75 (garage)
Via Giovanni Ottavio Bufalini al momento s.n.c., piano primo sotto strada, categoria C/6 di classe 2°, consistenza 76 mq. (superficie catastale totale 67 mq.) e rendita di €. 184,48.

All'esito del sopralluogo, le planimetrie catastali non sono risultate conformi allo stato dei luoghi.

Alcune rappresentazioni della distribuzione interna non corrispondono allo stato dei luoghi e necessitano della presentazione di apposita denuncia di variazione. Costo della

pratica €. 2.000,00 circa.

Nella visura catastale la toponomastica è corretta.

L'area ove insiste l'edificio, al Catasto Terreni è individuata nel foglio 36 con il numero di particella 608 (ente urbano).



Alla ” con sede in San Giustino la proprietà è pervenuta con atto di compravendita a rogito del Dott. Citti Massimiliano, in data repertorio n. raccolta n. trascritto a Perugia il 04 gennaio 2017 ai nn. del R.P. e del R.G. di formalità.

Precedentemente ed oltre il ventennio, la proprietà era intestata a ” con sede in Citerna (PG), Cod. Fisc.

LA VOLTURA È STATA REGOLARMENTE ESEGUITA.

* o * o * o * o * o * o * o *

• **Cap. n. 2 – Descrizione.**

Il bene di proprietà della Società esecutata è rappresentato dalla quota intera di due unità immobiliari con destinazione, la prima, di negozio e la seconda di garage, entrambe facenti parte di un edificio pluripiano di tipo condominiale con corte circostante posto in area completamente

urbanizzata e ben servita anche dal punto di vista della viabilità di collegamento comunale che per quanto concerne la possibilità di parcheggio.

Nello specifico il negozio, che è posto al piano terra, si compone di un grande vano con due servizi igienici per gli avventori (bagno ed antibagno) ed uno, anche esso con antibagno, per il personale (oltre a vani per gli impianti tecnologici).

Il garage si trova al piano primo sotto strada, ha ingresso dalla corsia condominiale ed è ubicato sotto la superficie del negozio (alcuni impianti del negozio sono collocati proprio all'interno del garage).

L'edificio, nella sua consistenza volumetrica complessiva, è stato realizzato negli ultimi anni del secolo scorso (prima autorizzazione rilasciata dall'Amministrazione Comunale nell'anno 1993).

Le caratteristiche tecniche ed architettoniche proprie dell'edificio, sono qualitativamente rispondenti a quelle dell'insediamento di tipo residenziale civile. Con la presenza di negozi di prima necessità, quali generi alimentari, bar, macelleria, ecc., ubicati tutti nelle immediate vicinanze e quindi facilmente raggiungibili anche senza l'ausilio di mezzi pubblici o privati.

L'edificio è stato realizzato con struttura portante (travi e pilastri) in cemento armato, la tamponatura è di tipo a cassa vuota in laterizio ed il paramento esterno è intonacato e

tinteggiato.

I solai orizzontali ai vari piani sono in laterocemento e la copertura, anche essa in laterocemento, è di tipo a falde inclinate (a capanna).

Gli infissi di finestra sono stati realizzati in legno naturale e con vetri termici e tapparelle in p.v.c. a stecche rigide.

Al piano terra le vetrine sono in ferro verniciato ed i vetri sono di tipo antisfondamento.



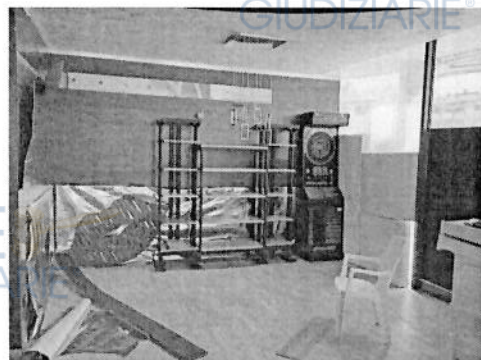
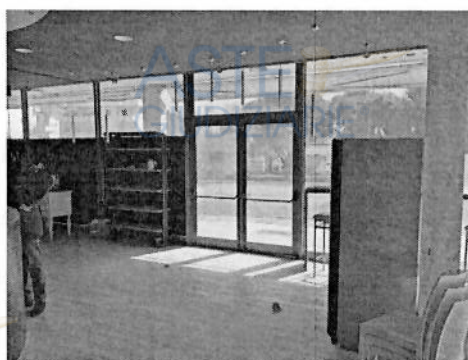


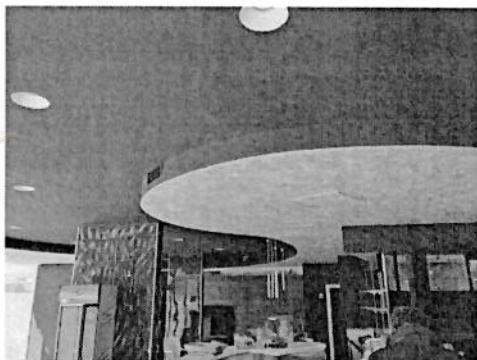
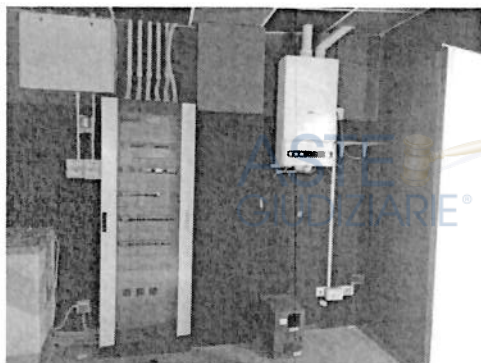
Per quanto attiene le finiture interne, si precisa che il pavimento dell'intero negozio è in monocottura su tutti i vani che lo compongono, eccezion fatta per i servizi igienici dove, invece, è in gres porcellanato; i battiscopa nei vari locali sono in legno; le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati con vernice parte a tempera e parte di tipo lavabile, in tutti i locali, tranne che nei servizi igienici, dove le pareti sono parzialmente rivestite in ceramica forte. Nel locale principale alcuni elementi in muratura formano il "bancone" per la somministrazione di alimenti.

L'intera vetrina e le porte di accesso sono in ferro verniciato e sono dotate di vetro antisfondamento; gli infissi di porta interne sono in legno tamburato verniciato.

L'accesso alla proprietà avviene direttamente dall'esterno,

attraverso le superfici che costituiscono la corte dell'edificio e che lo delimitano su tutti i lati.





La superficie commerciale dell'intera unità immobiliare (negoziò) è complessivamente pari a mq. 245,00.

L'altezza utile interna di tutta la superficie è di ml. 3,20.

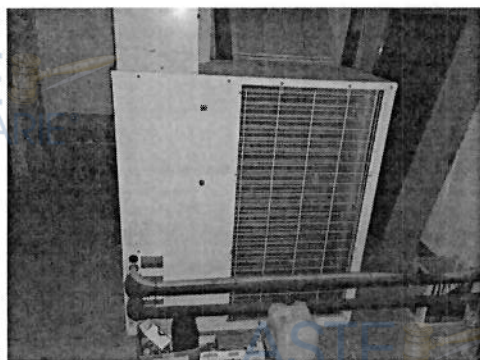
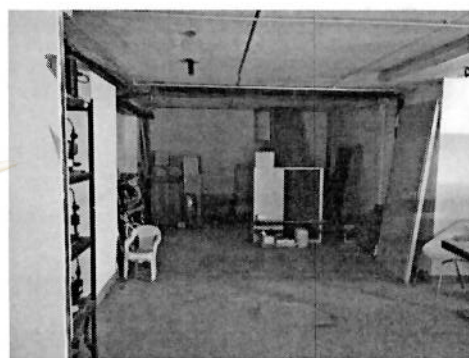
Non è stato possibile verificare il funzionamento dei vari impianti in quanto sia il negoziò di cui si è detto sopra ed il garage di cui si dirà qui appresso, sono al momento privi di allacci alle varie forniture. Si è potuto soltanto accertare che essi sono stati realizzati nel rispetto delle normative in materia di sicurezza vigenti all'epoca di costruzione dell'edificio. In particolare, si precisa che l'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo ad aria forzata, con caldaia alimentate a gas metano.

Completa la proprietà un locale avente destinazione di garage e magazzino, posto al piano seminterrato. La sua superficie commerciale è complessivamente di mq. 85,00 e la sua altezza interna è di ml. 2,40. Pavimento in battuto di cemento.

Porta basculante in lamiera, presenza di impianto elettrico ed idrico.

All'interno di questo locale, che si trova ubicato sotto il negoziò, sono state collocate tutte le macchine che riscaldano e

raffrescano l'aria del sovrastante negozio (oggi non funzionanti per mancanza di alimentazione).



* o * o * o * o * o * o * o *

• **Cap. n. 3 – Coerenze.**

Il negozio confina con il vano scala condominiale (part. n. 608 sub. 4), con la corte esterna su più lati (part. n. 608 sub. 1), con il negozio part. n. 608 sub. 72 e con il negozio part. n. 6

08 sub. 73. Il garage confina con la corsia condominiale, con murature contro terra su più lati e con i garage part. n. 608 sub. 24 e 74.

* o * o * o * o * o * o * o *

• **Cap. n. 4 – Regolarità edilizie.**

Dagli accertamenti fatti presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di San Giustino (PG) si è potuto accertare che l'intero edificio è stato realizzato con il rilascio da parte dell'Amministrazione Comunale delle seguenti Concessioni Edilizie:

- La n. 195/93 del 31 dicembre 1993;
- La n. 82/94 del 18 luglio 1994 (variante);
- La n. 32/96 del 17 aprile 1996 (variante).

E delle seguenti Comunicazioni di Inizio Attività (C.I.A.):

- La n. 226 del 05 luglio 1996;
- La n. 304 del 14 settembre 1996;
- La n. 200/2000 prot. n. 7023 del 16 giugno 2000;

Il certificato di agibilità per il negozio è stato rilasciato in data 07 novembre 2016 con il n. 96 e per il garage in data 17 ottobre

1996 con il n. 43.

A meno di qualche modestissima difformità sulla distribuzione interna (con buona probabilità dei graficismi), le due unità immobiliari sono conformi ai titoli autorizzativi.

* o * o * o * o * o * o * o * o *

• **Cap. n. 5 – Gravami.**

L'indagine, fatta presso l'Agenzia delle Entrate (servizio pubblicità immobiliare) della provincia di Perugia, con registri aggiornati alla data del 06 marzo 2025 per le trascrizioni e per le iscrizioni, ha evidenziato quanto segue:

• **Trascrizioni pregiudizievoli**

1. Verbale di pignoramento immobili a favore di Condominio Bufalini 15 con sede in San Giustino, trascritto il _____ ai nn. _____ del R.P. e _____ del R.G. di formalità.

• **Iscrizioni ipotecarie**

1. Ipoteca giudiziale, derivante da decreto ingiuntivo, a favore di Condominio Bufalini 15 con sede in San Giustino (PG), trascritta il _____ ai nn. _____ del R.P. e _____ del R.G. di formalità (capitale €. 11.969,94).
2. Ipoteca giudiziale, derivante da ordinanza di condanna, a favore di _____ o nato a Città di Castello il _____, trascritta il _____ ai nn. _____ del R.P. e _____ del R.G. di formalità (capitale €. 7.507,34).

* o * o * o * o * o * o * o *

• **Cap. n. 6 – Comoda divisibilità e formazione dei lotti.**

Essendo i beni pignorati di proprietà della sola Società esecutata non si procede ad alcuna verifica circa la sua eventuale comoda divisibilità.

Dopo aver attentamente esaminato il bene immobile in oggetto, allo scopo di facilitarne l'alienazione e di ottenere il maggior realizzo possibile, si è ritenuto opportuno

FORMARE UN LOTTO UNICO.

Negozi al piano terra in edificio condominiale con garage al piano primo sotto strada, nel Comune di San Giustino (PG), ai civici n. 13 e 15 di Via Ottavio Bufalini. Al catasto fabbricati del detto Comune nel Foglio n. 36 con i numeri di particella 608 sub. 71 il negozio e 608 sub. 75 il garage.

* o * o * o * o * o * o * o * o *

• **Cap. n. 7 – Valutazione.**

Per la valutazione si è seguito il principio dell'ordinarietà e si è ritenuto necessario ricercare il valore venale dell'immobile in esame adottando il criterio di stima per "comparazione"; parametro scelto il metro quadrato di superficie commerciale.

In pratica la proprietà pignorata, con le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, è stata raffrontata con altri immobili, simili o quasi simili a quelli in esame ed oggetto di recenti valutazioni e/o compravendite.

Le indagini sono state svolte consultando Agenzie Immobiliari,

Studi Notarili, Studi Tecnici ed Imprese costruttrici, di comprovata "serietà" ed affidabilità, presenti, e/o che operano, nella zona ove si trovano gli immobili in esame.

I dati raccolti sono stati anche confrontati e rapportati sia con quelli pubblicati nel "bollettino dei prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria" ed accertati presso la borsa immobiliare (Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Perugia e Terni) che con quelli pubblicati dall'Agenzia delle Entrate (quotazioni Osservatorio del Mercato Immobiliare – O.M.I.).

Pur essendo i parametri tecnici frutto di rilievo eseguito in loco, la valutazione del bene va comunque considerata a corpo e non a misura.

Si è tenuto altresì conto dei costi attuali di costruzione, di quelli delle aree e dell'attuale andamento del mercato immobiliare, giungendo alle seguenti conclusioni:

LOTTO UNICO.

- Negozio al piano terra.	
mq 245,00 x 700,00 =	€ 171.500,00
- Garage al piano primo sotto strada.	
mq 85,00 x 300,00 =	€ 25.500,00
sommano	€ 197.000,00

A detrarre le spese occorrenti per la denuncia

di variazione catastale	€ 2.000,00
per un totale di	€ 195.000,00

Tale somma, €. 197.000,00 (euro centonovantasettemila/00) rappresenta il valore del bene esaminato e, conseguentemente, il prezzo da indicare nel bando di vendita.

Il compendio immobiliare è stato stimato ad un valore non superiore al valore di mercato. Pertanto, tale valore è pari all'importo al quale il lotto verrebbe venduto alla data della valutazione in una operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo una adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni.

Al momento la proprietà è nella piena disponibilità dalla Società esecutata e quindi, ai fini della valutazione, è stata considerata libera.

* o * o * o * o * o * o * o * o *

Io, Dott. Ing. Marco Pauselli, ritengo con la presente relazione, che si compone di numero trentatré pagine dattiloscritte (oltre agli allegati), di aver assolto l'incarico ricevuto.

Si resta in ogni caso a disposizione del Sig. Giudice delle Esecuzioni per qualsiasi chiarimento ritenga necessario.

Letto, confermato e sottoscritto.

Perugia 19 giugno 2025

il c.t.u.

Dott. Ing. Marco Pauselli

