



TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

All'Ill.mo Giudice dell'esecuzione Dr.ssa Elena

Stramaccioni

Esecuzione immobiliare n. 222/2020 R.G. Es.

promossa da

OMISSIS

contro

OMISSIS

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Con propria ordinanza datata 19 luglio 2021 il

Giudice dell'esecuzione, Dr. Franco Colonna,

nominava Consulente Tecnico d'Ufficio, nel

procedimento sopra emarginato, il sottoscritto Dr.

Diego Contini, agronomo libero professionista, iscritto

all'Albo dei Dottori Agronomi e Forestali della

Provincia di Perugia al numero 1137 ed all'albo dei

C.T.U. del Tribunale della stessa città.

In data 21 luglio 2021, il sottoscritto, quale

C.T.U. depositava telematicamente propria



dichiarazione di accettazione incarico ed allo stesso veniva posto il seguente quesito:

“FORMULA

di seguito il quesito a cui l'esperto dovrà rispondere:

- 1) *Provveda l'esperto prima di ogni altra attività, a controllare la completezza dei documenti di cui l'art. 567 co. 2 c.p.c., 498 co 2, 599 co 2, segnalando **immediatamente** (senza attendere, quindi, la scadenza del termine per il deposito della relazione) al Giudice quelli mancanti o inidonei;*
- 2) *qualora l'esperto abbia verificato che la suddetta documentazione è completa ed idonea, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, comunichi alle parti a mezzo di posta, e-mail o pec, **l'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 all'identificazione catastale dell'immobile, distinguendo, in caso di più debitori comproprietari o più esecutati, la **natura** del*



diritto a ciascuno spettante e le rispettive **quote di spettanza**, evidenziando l'eventuale non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati all'atto 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 eseguiti;

- *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 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 della 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);

- a fornire altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

- a. l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);*
- b. eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;*
- c. eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*

d. eventuali cause in corso;

- 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 precedente;*
- alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente*



normativa. In caso di esistenza di opere abusive, della possibilità di sanatoria ai sensi delle Leggi nn. 47/85 e 724/94 e dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 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 della 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 dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando **il costo** per il conseguimento del titolo in sanatoria; assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti; 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) identificando i nuovi confini e le eventuali attività necessarie per il frazionamento, nel caso chiedendo autorizzazione al G.E., di procedere ad effettuarlo 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, pavimentazione, porta di ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico, etc..) precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; ad indicare altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.);

- 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 corso 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 ed eventuale incidenza sul valore dello stesso della condizioni 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; Consideri a tal fine, anche la assenza di garanzia per vizi a*



tutela 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; **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 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 attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, il certificato di definita valutazione e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella



predisposta dal creditore; in particolare, a depositare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni di terzo occupante;

- a procedere ad accesso forzoso, autorizzandolo sin da ora, con ausilio della Forza Pubblica e 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;

- 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 (con divieto, pertanto, al perito di sospendere le operazioni in assenza di specifico provvedimento del G.E.);

- in caso di oggettive 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 segnalazione al Presidente del Tribunale per la eventuale cancellazione dall'elenco degli esperti estimatori.

Nella suddetta ordinanza il Giudice disponeva inoltre che il C.T.U. depositasse il proprio elaborato peritale almeno 30 (trenta) giorni prima dell'udienza di rinvio, dallo stesso fissata per il giorno 3 marzo 2022.

Ricevuto l'incarico il tecnico procedeva all'analisi della documentazione contenuta nel fascicolo d'Ufficio telematico verificandone la completezza.

Il C.T.U. procedeva, come da incarico conferitogli, a comunicare la data ed il luogo dell'Inizio delle Operazioni Peritali, a tutti gli interessati al procedimento ed in particolare: all'esecutato, all'Istituto di Vendite Giudiziarie del Distretto della Corte di Appello di Perugia, quale custode nominato



dei beni immobili, ed al legale del creditore

precedente. Le comunicazioni sono state trasmesse a

mezzo raccomandata A.R. ed a mezzo P.E.C. in data

26 luglio 2021 (allegato n. 1).

In detta lettera lo scrivente fissava l'inizio delle

Operazioni Peritali per il giorno 16 agosto 2021, ore

9,30 presso gli immobili pignorati. In tale data erano

presenti solo il CTU e l'incaricato dell'IVG.

Il C.T.U. contattava a mezzo telefono l'esecutato il

quale chiedeva di procrastinare il sopralluogo di

qualche giorno, in quanto impossibilitato a

presenziare. Il C.T.U. con propria lettera datata

20/09/2021 (allegato n. 2) fissava un secondo

accesso per il giorno 1/10/2021 alle ore 9.30 presso i

beni pignorati. Di tale sopralluogo lo scrivente

informava l'I.V.G.. Nella data ed ora comunicate

proseguivano le operazioni peritali alla presenza del

C.T.U., dell'incaricato dell'I.V.G. e del Sig. OMISSIS

in qualità di persona delegata dall'esecutato.

Durante tale sopralluogo è stato possibile visionare

l'immobile pignorato.

Lo scrivente si recava inoltre, più volte, presso

l'Ufficio Urbanistica e ufficio SUAPE del Comune di

Bastia Umbra, al fine di richiedere e ritirare la

necessaria documentazione urbanistica. Il C.T.U.



effettuava un accesso anche presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Perugia per richiedere e ritirare copia autentica degli atti di compravendita dell'immobile.

Il C.T.U., dopo aver effettuato tutte le indagini necessarie e dopo aver consultato sia la documentazione in atti che quella dallo stesso reperita, è in grado di espletare l'incarico ricevuto dal Signor Giudice dell'Esecuzione.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI
PIGNORATI ED EVENTUALI VARIAZIONI
INTERVENUTE

I beni immobili oggetto della presente valutazione vengono come di seguito individuati nell'atto di pignoramento a firma dell'Avv. OMISSIS

"...HO SOTTOPOSTO A PIGNORAMENTO

l'immobile, nonché i relativi frutti, accessori, annessi, connessi e pertinenze, dei quali la creditrice, pignorante ed ipotecaria, mi ha fornito, sottoscrivendola, la seguente descrizione:

*"Porzione immobiliare facente parte di fabbricato posto in Comune di Bastia Umbra, Via Bastiola n. 93, costituita da locali piano terra ad uso ristorante. Detto immobile risulta censito al **N.C.E.U. del Comune di Bastia Umbra (PG) al foglio 4 particella n. 125 sub. 7, particella n. 228 sub. 39 graffate** (P.T.*



Cat. C/1 – cl. 7- mq. 172 – R.C. Euro 3.375,56) e

particella n. 228 sub. 35 (P.T. – Cat. C/7 – Cl. U mq
17 – R.C. Euro 3,07)”

Di seguito si propone l’attuale individuazione
catastale dei beni in oggetto, come identificati
dall’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di
Perugia – Territorio – Servizi Catastali:

COMUNE DI BASTIA UMBRA

CATASTO FABBRICATI

INTESTATO:

OMISSIS, nato a OMISSIS – proprietà

per 1/1 comunione di residuo.

Foglio	Part.	Sub.	Categ.	Classe	Cons.	Sup.Cat.	Rendita
4	125	7	C/1	7	172 m ²	211 m ²	€ 3.375,56
	228	39					
4	228	35	C/7	U	17 m ²	21 m ²	€ 3,07

Per ulteriori dettagli in merito a quanto sopra
descritto, si allegano alla presente la visura storica
degli immobili (allegato n. 3), estratto di mappa scala
1:2000 (allegato n. 4), foto aerea con sovrapposizione
catastale (allegato n. 5), elaborato planimetrico in
scala 1:500 (allegato n. 6) e planimetrie catastali
urbane (allegato n. 7).

DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI PIGNORATI

I beni oggetto del presente pignoramento sono



rappresentati da un immobile destinato a ristorante/pub ubicato al piano terra di una palazzina di maggiori consistenze, il tutto sito in Comune di Bastia Umbra, in Via Bastiola al civico 93.

TITOLO DI PROPRIETA' PER GLI IMMOBILI PIGNORATI

Dalla documentazione in atti è possibile verificare che alla data del pignoramento gli immobili pignorati: foglio 4 part. 125 sub. 7 graffata part. 228 sub. 39 (si precisa che detto cespite deriva dalla fusione della particella 125 sub. 4 con la particella 228 sub. 34), e foglio 4 part. 28 sub. 35 erano di proprietà dell'esecutato in forza dei seguenti atti:

- La porzione distinta con la part. 125 sub. 4: atto notarile di compravendita a rogito Notaio OMISSIS del 4 ottobre 2005 repertorio n. 222097 e trascritto a Perugia l' 8 ottobre 2005 al n. 19143 di formalità, a favore dell'esecutato Sig. OMISSIS e contro OMISSIS. Il C.T.U.

ha reperito copia di tale atto (allegato n. 8).

- La porzione distinta con la part. 228 sub. 34, ed il cespite distinto con la part. 228 sub. 35: atto notarile di compravendita a rogito Notaio OMISSIS del 15 gennaio 2003 repertorio n. 212605 e trascritto a Perugia il 22 gennaio 2003 al n. 2122



di formalità, a favore dell'esecutato Sig. OMISSIS

OMISSIS e contro OMISSIS con sede OMISSIS. Il

C.T.U. ha reperito copia di tale atto (allegato n. 9).

STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

PIGNORATI

Al momento del sopralluogo gli immobili pignorati risultavano nel possesso dell'esecutato.

FORMALITA', VINCOLI E ONERI CHE

RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE E

QUELLI DA CANCELLARE E NON OPPONIBILI

ALL'ACQUIRENTE

Dalla documentazione in atti risulta che gli immobili pignorati non sono gravati da vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente, mentre sono presenti le seguenti formalità da cancellare non opponibili all'acquirente, di seguito elencate così come riportate nella relazione notarile a firma del Notaio OMISSIS:

Iscrizioni a tutto il 19.11.2020

- n. part. 1361 del 19/04/2016 ipoteca volontaria a favore di OMISSIS e contro OMISSIS derivante da concessione a garanzia di mutuo.

- n. part. 1919 del 04/06/2019 ipoteca della riscossione a favore di OMISSIS



sede di OMISSIS contro OMISSIS

L'ipoteca grava sul bene distinto dalla
particella 125 sub. 7 e 228 sub. 39 più altro bene
omissis.

Trascrizioni a tutto il 19.11.2020

• n. part. 15674 del 22/10/2020, pignoramento
immobiliare a favore di OMISSIS e
contro OMISSIS gravante sui beni in
oggetto.

Il C.T.U. ha provveduto ad effettuare un
aggiornamento dei gravami a carico dell'esecutato alla
data del 02/02/2022. Da tale indagine è scaturito
che per gli immobili pignorati non sono presenti altri
gravami oltre quelli sopra riportati, come già indicati
nella relazione notarile in atti. Dall'elenco dei gravami
risultano iscrizioni a carico dell'esecutato ma gravanti
su altri beni non oggetto del presente pignoramento.

Per tutto quanto sopra esposto si veda visura
effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia –
Servizio Pubblicità Immobiliare (allegato n. 10).

EVENTUALI SPESE FISSE DI GESTIONE O
MANUTENZIONE STRAORDINARIE E
CONDOMINIALI

Gli immobili pignorati fanno parte del Condominio



Via Bastiola 93/A. Il C.T.U. ha preso contatto con il

OMISSIS, amministratore pro tempore

del Condominio di cui i beni pignorati fanno parte, il

quale ha precisato quanto segue come da

documentazione che si produce (allegato n. 11):

Il Sig. OMISSIS in virtù dei 195,726

millesimi di tabella A generale, partecipa per una

quota annuale di € 840,00.

Non sono in corso esercizi straordinari per spese

deliberate in assemblea.

Il bilancio consuntivo anno 2019 riporta un totale di

gestione di € 11.698,26 ed il Sig. OMISSIS ha un

arretrato di € 1.546,54.

Il bilancio consuntivo anno 2020 riporta un totale di

gestione di € 11.178,79 ed il Sig. OMISSIS ha un

arretrato di € 838,51.

Il bilancio preventivo anno 2021, in attesa di

approvazione, riporta un totale di gestione di €

10.869,67 dal quale risulta che il Sig. OMISSIS

dovrà partecipare alle spese condominiali per €

830,69.

Ad oggi il Sig. OMISSIS ha uno scaduto di €

7.030,54 oltre spese legali, ancora da quantificare nel

loro ammontare definitivo, di cui anno 2019 per €

1.546,54 - anno 2020 € 838,51 e anno 2021 €



830,69.

Il condominio vanta un D.I. esecutivo n. 267/18 GDP

Perugia del 20.2.2018 nonché Prov. Ex art. 700 cpc

10.5.2018 RG 617/18 Trib. Perugia. A tutela della ragioni di credito del omissis sono state accese n.

2 ipoteche su altri immobili - Reg. gen. 9129 Reg. part. 1205 del 11.4.2019 e Reg. gen. 9130 Reg. part. 1206 del 11.4.2019.

PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

Gli immobili pignorati sono così individuati:

foglio 4 part. 125 sub. 7 graffata part. 228 sub. 39 (si precisa che detto cespite deriva dalla fusione della particella 125 sub. 4 con la particella 228 sub. 34), e foglio 4 part. 28 sub. 35.

Nel ventennio gli immobili pignorati sono stati oggetto dei seguenti atti traslativi:

- la porzione distinta con la part. 125 sub. 4: atto notarile di compravendita a rogito Notaio OMISSIS del 4 ottobre 2005 repertorio n. 222097 e trascritto a Perugia l' 8 ottobre 2005 al n. 19143 di formalità, a favore dell'esecutato Sig. OMISSIS e contro OMISSIS. Il C.T.U. ha reperito copia di tale atto (si veda allegato n. 8).
- la porzione distinta con la part. 228 sub. 34, ed il cespite distinto con la part. 228 sub. 35: atto



notarile di compravendita a rogito Notaio OMISSIS

del 15 gennaio 2003 repertorio n. 212605 e

trascritto a Perugia il 22 gennaio 2003 al n. 2122 di

formalità, a favore dell'esecutato Sig. OMISSIS

e contro OMISSIS con sede OMISSIS. Il

C.T.U. ha reperito copia di tale atto (si veda allegato

n. 9);

- la porzione distinta dalla particella 125 sub 4

con atto amministrativo di certificato di denunciata

successione Ufficio del Registro di Perugia del

10/05/2005 al n.6 vol.1079 trascritto presso

l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità

Immobiliare di Perugia il 20/08/2005 al n.16528 di

formalità, è pervenuta a OMISSIS da

OMISSIS deceduto in data omissis,

per diritti di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà;

- la porzione distinta dalla particella 125 sub 4

con atto amministrativo di certificato di denunciata

successione Ufficio del Registro di Perugia del

04/05/1992 trascritto presso l'Agenzia del Territorio

Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia il

12/05/1992 al n. 9024 di formalità, è pervenuta a

OMISSIS da OMISSIS deceduta

in data omissis, per diritti di $\frac{1}{2}$ di piena

proprietà;



- la porzione distinta dalla particella 125 sub 4 è

pervenuta a OMISSIS per diritti di $\frac{1}{2}$ di

piena proprietà ed aOMISSIS per diritti di $\frac{1}{2}$ di

piena proprietà, per titoli ultra trentennali;

- la porzione distinta dalla particella 228 sub. 34

ed il cespite distinto dalla particella 228 sub. 35, con

atto notarile pubblico di trasformazione di società,

Notaio OMISSIS del 21/03/1997 rep.

58911, trascritto a Perugia in data 21/04/1997 al n.

5996 di formalità sono stati trasferiti dalla OMISSIS

alla OMISSIS

REGOLARITA' URBANISTICA DEI BENI

PIGNORATI

Il C.T.U. provvedeva a trasmettere, tramite PEC,
all'Ufficio Urbanistica del Comune di Bastia Umbra

propria istanza di accesso agli atti in data

20/08/2021 (allegato n. 12). A seguito di tale

richiesta lo scrivente si è recato tre volte presso gli

uffici del Comune di Bastia Umbra al fine di reperire

la necessaria documentazione urbanistica relativa

agli immobili oggetto del presente pignoramento.

Sulla base delle informazioni assunte dallo scrivente

presso l'Ufficio SUAPE/Urbanistica del Comune di

Bastia Umbra, risultano essere state rilasciate le

seguenti autorizzazioni e presentate le seguenti



pratiche edilizie, nonché trasmesse le seguenti comunicazioni:

- Licenza Edilizia n. 57 rilasciata dal Comune di Bastia Umbra, al Sig. OMISSIS in data 15/04/1967 (allegato n. 13).
- Concessione Edilizia n. 231 rilasciata dal Comune di Bastia Umbra, alla OMISSIS, in data 19/12/2002 (allegato n. 14).
- Permesso di Costruire n. 249 rilasciata dal Comune di Bastia Umbra, al Sig. OMISSIS in data 27/12/2005 (allegato n. 15).
- S.C.I.A. Prot. 9833 e dichiarazione di fine lavori per realizzazione canna fumaria, presentata in data 19/04/2012 (allegato n. 16).
- Licenza di Abitabilità n. 26 rilasciata dal Comune di Bastia Umbra in data 14/01/1974 (allegato n. 17).
- Autorizzazione di Agibilità parziale n. 3 rilasciata dal Comune di Bastia Umbra in data 31/01/2003 (allegato n. 18).
- Autorizzazione di Agibilità parziale prot. 50 rilasciata dal Comune di Bastia Umbra in data 25/05/2006 (allegato n. 19).

Dall'analisi tra lo stato di fatto e le autorizzazioni urbanistiche rilasciate dal Comune di Bastia Umbra,



i beni pignorati risultano sostanzialmente conformi agli elaborati planimetrici reperiti ed alle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali, ad eccezione delle seguenti lievi difformità:

- **Part. 125 sub. 7 graffata part. 228 sub. 39:** al posto del locale ripostiglio è stato realizzato un piccolo bagno. Tale difformità è sanabile con la presentazione di: una CILA al Comune di Bastia Umbra, una DOCFA per aggiornamento catastale e la richiesta dell'autorizzazione di agibilità aggiornata. Lo scrivente ha stimato il tutto in € 2.000,00 comprensivi di oneri e spese tecniche.

- **Part. 228 sub. 35:** il portico, di proprietà dell'esecutato, risulta tamponato sul lato adiacente al portico condominiale. Internamente è stata realizzata una parete in cartongesso e la porta di accesso al ristorante è stata realizzata in posizione decentrata rispetto a quanto rappresentato nei grafici depositati in Comune. Lo scrivente ha quantificato in € 2.500,00 il costo per il ripristino dello stato dei luoghi come autorizzato, se necessario.

FORMAZIONE DEI LOTTI

I beni pignorati consistono in locale commerciale, con destinazione ristorante, ubicato al



piano terra di un fabbricato di maggiori consistenze.

Vista la natura del bene in oggetto lo scrivente tecnico intende proporre la vendita in un unico lotto.

DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI IMMOBILI

PIGNORATI

Come già riportato in precedenza, i beni oggetto del presente pignoramento consistono in un locale commerciale destinato a ristorazione, facente parte di un fabbricato di maggiori consistenze, ubicato in Comune di Bastia Umbra, in Via Bastiola 93/A, incrocio con Largo Battistelli. Trattasi di una zona residenziale a ridosso del centro storico di Bastia Umbra. Il fabbricato si affaccia sulla pubblica via SR147 che collega l'abitato con il territorio assisano.

Il fabbricato di maggiori consistenze, di cui gli immobili pignorati fanno parte, interessa quattro piani fuori terra, oltre ad un sottotetto. La palazzina presenta struttura in c.a. con tamponatura in laterizi intonacati e tinteggiati. Il tetto è a più spioventi con copertura in tegole e coppi ed è dotato di grondaie discendenti in rame.

Dalla pubblica via, tramite un parcheggio ad uso pubblico, si accede al compendio immobiliare.

L'accesso al portico condominiale è possibile tramite un cancello metallico pedonale. L'ingresso al



ristorante insiste sotto il portico condominiale, in adiacenza all'ingresso al vano scala condominiale che conduce ai piani superiori della palazzina. Il locale pignorato è dotato di altri due ingressi, uno ubicato sempre al disotto del portico condominiale, utilizzato per il carico e scarico, ed uno in corrispondenza della zona cucina, con accesso diretto dal lato ovest. L'ingresso che si affaccia sulla cucina è dotato di portone ad una sola anta in legno al naturale mentre l'ingresso al magazzino è dotato di porta in struttura metallica.

Tramite un portone in legno con pannellatura in vetro, dotato di inferriata di sicurezza metallica, si accede all'ingresso del locale pignorato, che catastalmente corrisponde con la particella 228 sub.

35. Da questo, tramite una porta in struttura metallica e vetro, si accede al locale ristorante.

Questo si compone di due sale ristorante dotate di bagni, un locale adibito a bar e la zona cucina con bagno di servizio; il tutto per una superficie commerciale di mq 211 circa (194 mq part. 125 sub. 7 graffata con part. 228 sub. 39 e 17 mq part. 228 sub. 35).

Si precisa che le due sale ristorante insistono entrambe al piano terra ma presentano un piccolo



dislivello, che di fatto corrisponde ad un gradino in muratura.

I vani sopra elencati presentano le seguenti caratteristiche costruttive e di finitura:

Pavimenti

Pavimenti rivestiti in mattonelle in monocottura

Soffitto

Zona ingresso e porzione della sala ristorante dotati di controsoffitto

Pareti

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate ad eccezione di quelle dei locali cucina e dei bagni che sono rivestite in piastrelle in ceramica.

Infissi

- Infissi interni in legno e vetrocamera, dotati di inferriate di sicurezza in struttura metallica
- porte interne in legno al naturale.
- Vetrate esterne in struttura metallica e vetro dotate di inferriate di sicurezza

Impianti

- Impianto elettrico sottotraccia;
- impianto termoidraulico sottotraccia;
- Impianto di riscaldamento ad aria forzata dotato di split a parete e canalizzazione su controsoffitto;
- Impianto di aspirazione installato nei locali cucina



e canna fumaria per il forno pizzeria.

Bagni

- Bagni ciechi dotati degli usuali accessori.

Si precisa che al momento del sopralluogo il locale non si presentava in buone condizioni di manutenzione e conservazione. Lo scrivente non è stato in grado di verificare il funzionamento dei vari impianti in quanto le utenze risultavano staccate e parte dei componenti dei vari impianti (tubazioni della cucina, split, sanitari) risultavano in parte danneggiati.

Si fa notare, come già riportato nel capitolo relativo alla conformità urbanistica, che nella sala ristorante è stato realizzato un piccolo bagno al posto del ripostiglio, che la porta di accesso al pubblico risulta posizionata diversamente rispetto agli elaborati grafici e che nella zona ingresso e sala ristorante sono state create delle pareti in cartongesso a protezione dei motori degli impianti per il riscaldamento dei locali.

CRITERI DI STIMA E STIMA DEI BENI PIGNORATI

Il tecnico ritiene opportuno applicare il metodo di stima sintetico comparativo, procedendo alle necessarie misurazioni del bene ed ai successivi conteggi estimativi.

Per individuare l'attuale valore di mercato degli



immobili, il tecnico ha assunto informazioni presso operatori economici, tecnici, mediatori ed esperti della zona di Bastia Umbra e comuni limitrofi e consultato le principali banche dati immobiliari della provincia di Perugia, mediando e confrontando i dati raccolti con la propria esperienza professionale.

Si sono anche consultate le principali banche dati disponibili sulla rete (OMI, Camera di Commercio) ed i più diffusi portali di vendite immobiliari.

Per la determinazione del valore degli immobili si procede come segue:

- si sono eseguite le necessarie misurazioni dei beni;
- si sono suddivisi gli immobili in porzioni omogenee per caratteristiche e destinazione;
- si è stabilito il valore unitario di ciascuna porzione omogenea, effettuando addizioni e detrazioni, sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima;
- si sono eseguiti i necessari conteggi estimativi.

Per quanto concerne i criteri generali di valutazione, si fa inoltre presente che:

- le consistenze sono riferite alla “Superficie Interna Netta (S.I.N.)”, così come definita dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa. Si è quindi determinata la superficie commerciale



addizionando alla S.I.N., la superficie delle mura perimetrali e di quelle portanti, nella misura massima del 10%, con riferimento alle planimetrie catastali ed ai rilievi effettuati sul posto.

- nei valori unitari espressi per ciascun immobile sono compresi tutti gli investimenti fissi così come presenti al momento del sopralluogo effettuato;
- i valori espressi tengono debitamente conto dello stato di manutenzione generale degli immobili ivi compresi impianti, infissi, pavimenti e tutto quant'altro compreso nei beni;
- il valore espresso è comprensivo del valore delle porzioni condominiali comuni sulle quali gli immobili vantano diritti di comproprietà;
- per la determinazione del valore si è tenuto conto dell'attuale congiuntura economica e di mercato del settore immobiliare che ha determinato una flessione, sia in termini di numero di atti di compravendite effettuate nell'ultimo periodo, sia, conseguentemente, in termini di prezzo unitario degli immobili. Un recente studio Nomisma "III osservatorio sul mercato immobiliare luglio 2020", presentato il 22 luglio scorso, contestualizza l'attuale scenario del mercato immobiliare, conseguente allo shock intervenuto con



l'emergenza sanitaria da Covid-19, ipotizzando un ulteriore calo, conseguente, oltre che alla congiuntura economica delle famiglie italiane, anche con un ulteriore irrigidimento del mercato creditizio bancario che non permetterà quindi una ripresa del mercato immobiliare almeno per i prossimi due anni;

- per la valutazione dell'immobile pignorato lo scrivente tecnico ha adottato il parametro tecnico "metro quadrato".

Si precisa che nella determinazione del prezzo si è tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni descritti in precedenza.

STIMA DEI BENI

Tenute presenti le caratteristiche urbanistico-ambientali, peculiari della zona in cui si trovano i beni pignorati, la loro ubicazione ed accessibilità, le caratteristiche di commerciabilità, lo stato di conservazione e di manutenzione, si ritiene che il più probabile valore di mercato sia il seguente:

Locale commerciale (ristorante)

Mq 194 x €/mq 1.150,00 = € 223.100,00

Portico (accesso al ristorante)

Mq 17 x €/mq 600,00 = € 10.200,00

Totale = € 233.300,00



Si precisa che a tale importo vanno detratti i costi per le regolarizzazioni riportate nel capitolo regolarità urbanistica, quindi:

Locale commerciale (ristorante)

Mq 194 x €/mq 1.150,00 = € 223.100,00

Portico (accesso al ristorante)

Mq 17 x €/mq 600,00 = € 10.200,00

Totale = € 233.300,00

A detrarre = € 4.500,00

TOTALE GENERALE = € 228.800,00

Confinanti: OMISSIS , OMISSIS,

, OMISSIS e OMISSIS, parti comuni,

pubblica via, salvo se altri.

Per ulteriore dettaglio in merito alla valutazione sopra riportata si veda tabella di determinazione consistenze e stima (allegato n. 20).

ATTESTAZIONE DI AVVENUTO INVIO DELLA C.T.U. ALLE PARTI

Lo scrivente C.T.U. ha provveduto ad inviare, a mezzo raccomandata AR, all'esecutato ed a mezzo PEC al legale del creditore procedente, copia del presente elaborato peritale completo di tutti gli allegati, come da copia delle ricevute PEC che si allegano alla sola relazione tecnica depositata a mezzo Processo Civile Telematico ed in copia di



cortesia cartacea presso la Cancelleria delle
 esecuzioni del Tribunale di Perugia (allegato n. 21).

ELENCO ALLEGATI

1. Lettera del C.T.U. di Inizio Operazioni Peritali,
 datata 26/07/2021;

2. Lettera del C.T.U. di Inizio Operazioni Peritali,
 datata 20/09/2021;

3. Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di
 Perugia – Territorio - Servizi Catastali – Visure
 catastali;

4. Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di
 Perugia – Territorio - Servizi Catastali – estratto di
 mappa in scala 1:2000;

5. Foto aerea con sovrapposizione catastale;

6. Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di
 Perugia – Territorio - Servizi Catastali – elaborato
 planimetrico in scala 1:500;

7. Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di
 Perugia – Territorio - Servizi Catastali – planimetrie
 catastali urbane;

8. Copia atto notarile a Rogito Notaio OMISSIS
 repertorio n. 222097 del 04.10.2005;

9. Copia atto notarile a Rogito Notaio OMISSIS
 repertorio n. 212605 del 15.01.2003;

10. Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di



Perugia – Territorio – Servizio Pubblicità

Immobiliare – aggiornamento gravami;

11. Lettera amministratore del Condominio;

12. Lettera a mezzo PEC trasmessa dal C.T.U. al
Comune di Bastia Umbra per accesso agli atti;

13. Licenza Edilizia n. 57 rilasciata dal Comune di
Bastia Umbra, al Sig. OMISSIS, in data
15/04/1967;

14. Concessione Edilizia n. 231 rilasciata dal
Comune di Bastia Umbra, alla OMISSIS, in
data 19/12/2002;

15. Permesso di Costruire n. 249 rilasciato dal
Comune di Bastia Umbra, al Sig. OMISSIS
in data 27/12/2005;

16. S.C.I.A. Prot. 9833 e dichiarazione di fine lavori
per realizzazione canna fumaria, presentata in
data 19/04/2012;

17. Licenza di Abitabilità n. 26 rilasciata dal
Comune di Bastia Umbra in data 14/01/1974;

18. Autorizzazione di Agibilità parziale n. 3 rilasciata
dal Comune di Bastia Umbra in data 31/01/2003;

19. Autorizzazione di Agibilità parziale prot. 50
rilasciata dal Comune di Bastia Umbra in data
25/05/2006;

20. Tabella di calcolo consistenze e stima;



21. Copia ricevuta di attestazione invio C.T.U.
all'esecutato ed al legale del creditore precedente.

Tanto si doveva riferire in ossequio all'incarico
ricevuto dal Signor Giudice dell'Esecuzione.

Perugia, 09 febbraio 2022

Il C.T.U.

Dr. Agr. Diego Contini

