

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA
TERZA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
NOTE INTEGRATIVE PER CHIARIMENTI
con aggiornamento di
BOZZA ORDINANZA DI VENDITA

nella ES. IMM. n. 29/2022 R.G. Es. riunita alla ES. IMM. n. 442/2017 R.G.

promossa da:

A

F

L.

AVV. P

contro

O

CONTUMACE

Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni

DR. SSA ELENA STRAMACCIONI,

Il sottoscritto, Dr. Agr. Maurizio Refrigeri, agronomo libero professionista nominato CTU con provvedimento del 28/09/2022, notificato in data 29/09/2022, nelle Esecuzioni immobiliari riunite in epigrafe, depositava in data 30/01/2023 l'elaborato peritale relativo ai beni di cui il pignoramento della riunita n. 29/2022 rg.

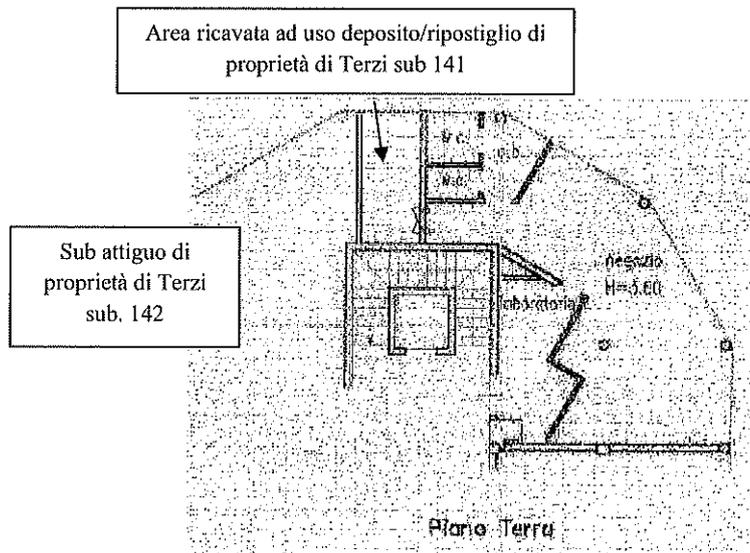
Durante l'udienza del 09/03/2023, il Giudice Onorario di Pace Dr. Franco Colonna, a completamento e precisazione di quanto depositato, chiedeva allo scrivente di formulare le presenti note integrative al fine di chiarire se *"....a) se sia possibile o meno procedere alla vendita senza eliminare le criticità evidenziate e lasciando che esse siano eliminate a spese*



dell'aggiudicatario, chiarendo se il prezzo di stima indicato tiene conto della decurtazione ad esse legata; b) in caso di risposta negativa, indicare i costi necessari all'eliminazione di tali criticità e da porre a carico del creditore procedente...”

In premessa, si riepilogano in forma sintetica le criticità già evidenziate nell'elaborato peritale, a cui si rimanda per maggiore completezza esplicativa, ed a seguire le azioni di ripristino e di regolarizzazione eventualmente previste:

1) Al piano terra, nella zona a ridosso dei bagni è stata **creata un'apertura sulla parete esistente e realizzato di fatto un piccolo locale ad uso deposito/ripostiglio comunicante con le porzioni pignorate**, a discapito di una porzione di proprietà di Terzi estranei alla procedura esecutiva e rappresentata dall'u.i. censita al C.F. come p.lla 788 sub. 141 (da rettificare, anziché 142 come indicato a pag. 28 della c.t.u.), come da elaborato grafico illustrativo sotto riportato:



L'intervento di ripristino appare, a parere dello scrivente, comunque di modesta entità trattandosi di tamponare l'apertura realizzata mediante muratura di mattoni analoghi a quelli preesistenti, opportunamente intonaca e tinteggiata sui confini della proprietà pignorata che attualmente si confonde con il locale deposito/ripostiglio di consistenza ridotta che era collegato con il sottostante locale tramite scala interna (sub. 141).

2) I sub 5 e 134 al Piano Terra, pur differenziati dal punto di vista catastale rappresentano, essendo comunicanti ed uniti tra di loro, un **unico immobile commerciale.**

Ai fini della **regolarità dal punto di vista catastale e per l'emanando decreto di trasferimento**, essendo accertata la regolarità urbanistica, **si evidenzia la necessità di presentare una pratica DOCFA per fusione ed accorpamento delle due u.i.**, per diversa distribuzione interna dei vani, con aggiornamento anche dell'elaborato planimetrico.

3) **Il gazebo insistente sul lastrico condominiale** non risulta essere riportato in mappa catastale, seppure risultava essere stato installato temporaneamente. L'uso gratuito dello stesso risulta essere scaduto, tuttavia il Condominio, alla data di deposito dell'elaborato peritale, non aveva presentato alcuna disdetta per l'utilizzo dello stesso.

L'eventuale **Aggiudicatario**, qualora ritenesse utile per la Sua attività commerciale continuare l'utilizzo del gazebo, **dovrà attivarsi autonomamente con l'Amministratore di Condominio per l'eventuale rinnovo del contratto di comodato ormai scaduto; diversamente, in presenza di eventuale diniego dell'Amministratore di Condominio ovvero qualora l'Aggiudicatario non ritenga utile l'utilizzo della suddetta installazione,**



dovrà ripristinare lo stato dei luoghi con l'eliminazione della struttura, installata su porzione condominiale.

Trattasi, tuttavia di un **allestimento temporaneo**, peraltro in mediocri condizioni di finitura e manutenzione, **per il quale non è stato espresso il relativo giudizio di stima.**

Le altre criticità di natura catastale/urbanistica così descritte nell'elaborato peritale:

- *“al primo piano sottostrada il piccolo vano indicato come “negozio” è risultato un vano tecnico”* (pag. 27 dell'elaborato peritale);
- *“un ampliamento della zona laboratorio a discapito dalla porzione c.d. “bar” con installazione di pannelli in cartongesso”* (pag. 27 dell'elaborato peritale);
- *“Al piano seminterrato invece la destinazione a negozio assentita appare in parte non perfettamente coerente allo stato dei luoghi, laddove un vano indicato come negozio rappresenta invece un locale tecnico di servizio”* (pag. 28 dell'elaborato peritale),

appaiono, a parere dello scrivente, delle difformità non sostanziali, per le quali un eventuale Aggiudicatario non è tenuto ad alcuna attività di ripristino.

In conclusione, per quanto sopra esposto, si ritiene, per quanto di stretta competenza di natura tecnica dello scrivente, che si possa ragionevolmente procedere alla vendita anche con le criticità sopra evidenziate, **disponendo che tutti i dettagli tecnici e valutativi espressi sia nell'elaborato peritale originario che nelle presenti note integrative, siano a cura del Professionista Delegato riportate nell'emanando avviso di vendita in modo che gli Offerenti ne siano adeguatamente informati.**

In ultimo, si rappresenta che tutti **gli oneri economici che saranno necessari per i vari adempimenti sopra dettagliati, sono stati già considerati nel giudizio di stima dello**



scrivente, che ha già computato e decurtato sommariamente tali spese dal “valore ordinario”.

In conclusione, si ritiene di confermare sostanzialmente quanto indicato nell'elaborato peritale e di dettagliare ed aggiornare la bozza di ordinanza di vendita, con gli aspetti tecnici/estimativi di cui sopra:

LOTTO UNICO:

Diritti di piena proprietà su porzioni immobiliari ad uso commerciale, poste al piano terra e seminterrato, facenti parte del complesso condominiale polifunzionale “Giramondo” di maggiore consistenza sito in Comune di Bastia Umbra, Villaggio XXV Aprile in capo al Sig. _____ sco nato ad _____ (CG) in data _____) (_____) censite al CF del Comune di Bastia Umbra al Foglio 8 particella 788 sub. 5, Categoria C/1, classe 7, Consistenza 105 mq, Superficie catastale Totale: 122 mq, Rendita € 2.060,66 e al Foglio 8 particella 788 sub. 134, Categoria C/1, classe 8, Consistenza 51 mq, Superficie catastale Totale: 59 mq, Rendita € 1.166,83, corrispondenti al CT al mappale 788 – Ente urbano di 5.230 mq, il tutto rappresentato da unica u.i. ad uso commerciale: la porzione al piano terra risulta accessibile dall'area condominiale al civico n. 74, costituita da ampio locale attualmente allestito a bar, provvista di retrostante zona laboratorio preparazione vivande, due bagni con antibagno; tale porzione è in collegamento con gazebo esterno installato su lastrico condominiale in forza di contratto di comodato scaduto e non disdettato; porzione al piano seminterrato: accessibile sia da scala interna che da area esterna condominiale, composta da ampio locale commerciale, due bagni ed un locale tecnico, il tutto in condizioni ordinarie per la vetustà e lo stato di inattività; presenza di



incoerenze urbanistiche e catastali da regolarizzare; confini di proprietà non materializzati correttamente al piano terra con l'attigua porzione di proprietà di Terzi Estranei (sub. 141) e quindi da ripristinare; attualmente l'immobile risulta libero, a confine con porzioni condominiali su più lati, Pettinelli R.G.A. srl., Fergam Immobiliare, s.a.

Valore Lotto UNICO € 116.000,00

Si allega infine attestazione di avvenuto invio della presente relazione al Legale del Creditore Procedente, al Professionista Delegato alla vendita, al Debitore Esecutato Sig. () e p.c. al Custode Giudiziario IVG. (**Allegato n. 1: Attestazione avvenuto invio al Legale Creditore Procedente, al Professionista Delegato, al Debitore Esecutato ed al Custode Giudiziario**).

Tanto si doveva in evasione all'incarico ricevuto.

Perugia li, 19/04/2023

Allegati c.s.

Il Perito Estimatore

Dr. Agr. Maurizio Refrigeri

