

---

# TRIBUNALE DI PERUGIA

## ESECUZIONI IMMOBILIARI

### ESECUZIONE FORZATA

R.G. Es. N° 29/2024

Promossa da:

**INTESA SAN PAOLO S.p.A.**

(Avv.ti Renzo Ristuccia ed Angelo Petrone)

Contro:



Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa Sara Fioroni

## Elaborato Peritale

**Tecnico incaricato: Dott. Agr. Andrea Maria Pappalardo**

*Iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi di Perugia al n° 883*

*Iscritto all'albo dei CTU del Tribunale di Perugia al n° 2446*

*Cod. Fisc. PPPNRM73T08Z133M - Part. IVA 02628850543*

Via G. Savonarola n. 62 - 06121 Perugia

Cell. 349.63.85.232

E-mail: andreamaria.pappalardo@gmail.com

PEC: a.pappalardo@epap.conafpec.it

---



## PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Agr. Andrea Maria Pappalardo, iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Perugia al n. 883 e all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Perugia al n. 2446, domiciliato per lo svolgimento dell'attività professionale in Perugia, Via Girolamo Savonarola n. 62, in data 05.03.2024 veniva nominato C.T.U. nell'esecuzione immobiliare in oggetto ed invitato ad accettare l'incarico e prestare giuramento entro dieci giorni dalla nomina, mediante le modalità telematiche.

Accettato l'incarico ed espletate le formalità di rito, allo scrivente veniva posto il seguente quesito.

1) Provveda l'esperto prima di ogni altra attività a controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c., con la collaborazione del custode ai sensi dell'art. 559, co. 3 c.p.c., nonché la completezza degli avvisi ex artt. 498 co. 2 c.p.c. e 599 co. 2 c.p.c., 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 posta, e-mail o pec, **l'inizio delle operazioni peritali**, da intraprendersi entro trenta giorni dall'avvenuta accettazione 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 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; ... omissis ...

- ad individuare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene distinguendo tra quelli che resteranno a carico dell'acquirente (ad es. domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, pesi o limitazioni d'uso - oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, vincoli derivati da contratti 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 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, della possibilità di sanatoria ai sensi delle Leggi nn. 47/85 e 724/94 e dell'art. 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, a fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto 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 sull'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. 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, pavimentazione, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico, etc.) precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; ad indicare altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.);*

*- 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 su bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

*- a fornire le eventuali informazioni 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 delle 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 ad eventuale incidenza sul valore dello stesso delle 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 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 attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, il certificato di definita valutazione e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; in particolare, a depositare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;***

*- **a procedere ad accesso forzoso, autorizzando 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 G.E. della intenzione di procedere all'accesso forzoso;***

*- **a riferire immediatamente al giudice circa ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori (con divieto, pertanto, al perito di sospendere le operazioni peritali 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 dip. att. c.p.c., ;provvedendo altresì alla notifica alle parti; ... omissis ...*

*L'esperto, terminata la relazione, come previsto dall'art. 173 bis c.p.c., dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, nel termine di almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 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.*

### **OPERAZIONI PERITALI**

Lo scrivente, previa comunicazione alle parti dell'inizio delle operazioni peritali, esaminava gli atti del procedimento per verificarne la completezza ed eseguiva tutte le operazioni ritenute necessarie per:

- prendere visione dei beni immobili in estimazione;
- effettuare le necessarie indagini di mercato;
- acquisire informazioni utili per l'acquirente;
- reperire tutta la documentazione tecnica ed amministrativa in riferimento ai beni ed ai soggetti interessati dalla procedura.

In particolare, in data 07.03.2024 reperiva presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di San Giustino copia del Certificato contestuale di Residenza e Stato di famiglia relativo al debitore esecutato.



In data 08.03.2024 accedeva al sistema telematico "SISTER" dell'Agenzia delle Entrate, acquisendo la documentazione catastale aggiornata in riferimento alle porzioni immobiliari pignorate.

In data 13.03.2024 presentava istanza all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Perugia, volta alla verifica dell'esistenza di contratti di locazione/comodato registrati precedentemente alla data di trascrizione del pignoramento, relativi ai beni oggetto di stima; in data 12.06.2024 l'Agenzia forniva le informazioni richieste.

In data 14.03.2024 richiedeva presso lo Studio Notarile Associato Gambacorta copia dell'atto di provenienza relativo agli immobili pignorati.

In pari data accedeva presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Giustino per eseguire la ricerca, mediante registri cartacei ed informatici, dei titoli abilitativi rilasciati dall'amministrazione comunale relativamente alle porzioni immobiliari oggetto di stima, provvedendo altresì a depositare presso il suddetto Ufficio istanza di accesso agli atti amministrativi.

In data 26.03.2024 comunicava alle parti l'inizio delle operazioni peritali, fissate per il giorno 18.04.2024 alle ore 14:30 presso gli immobili pignorati.

In data 16.04.2024 il debitore esecutato, per tramite del proprio legale, Avv. Riccardo Pecorari, inoltrava a mezzo posta elettronica richiesta di rinvio del sopralluogo in ragione di sopravvenuti ed imprevisti motivi familiari.

In data 17.04.2024 lo scrivente, in accoglienza della suddetta richiesta,



come concordato per le vie brevi con l'Avv. Pecorari, posticipava

l'inizio delle operazioni peritali al giorno 26.04.2024 alle ore 10:00

presso i beni oggetto di stima.

In data 18.04.2024 lo scrivente acquisiva presso l'Ufficio Tecnico del

Comune di San Giustino la documentazione tecnico-amministrativa

richiesta.

In data 24.04.2024 l'Avv. Pecorari comunicava a mezzo pec al

sottoscritto l'indisponibilità del debitore a poter presenziare al

suddetto sopralluogo del 26.04.2024 in ragione del perdurare degli

impedimenti che lo costringevano fuori sede, richiedendo pertanto un

ulteriore differimento dell'inizio operazioni peritali ai primi mesi del

mese di maggio.

In data 26.04.2024 il sottoscritto, in accoglienza della suddetta richiesta

di rinvio, posticipava l'inizio delle operazioni peritali al giorno

07.05.2024 alle ore 9:30 presso gli immobili pignorati, dandone

comunicazione alle parti.

In data 05.05.2024 l'Avv. Pecorari comunicava a mezzo posta

elettronica allo scrivente l'indisponibilità del debitore a poter

presenziare al sopralluogo fissato per il giorno 07.05.2024 in ragione

della sua permanenza fuori sede, chiedendo pertanto un ulteriore

rinvio del sopralluogo a data successiva al 20.05.2024.

In data 06.05.2024 il sottoscritto concordava con il Custode di

posticipare l'inizio operazioni peritali al giorno 21.05.2024 alle ore

14:30 presso gli immobili pignorati, procedendo altresì ad accesso

forzoso con l'ausilio di un fabbro e della Forza Pubblica in caso di



assenza del debitore e/o di persona eventualmente delegata. In pari data provvedeva ad inviare regolare comunicazione alle parti.

Sempre in data 06.05.2024 comunicava al G.E. l'intenzione di procedere all'accesso forzoso.

In data 21.05.2024 lo scrivente, al momento del sopralluogo, rinvenendo il debitore, il quale consentiva l'accesso all'interno dei beni pignorati, procedeva all'ispezione generale e particolareggiata dei luoghi, riscontrando altresì evidenti difformità rispetto ai titoli abilitativi assentiti. Concordava pertanto con il debitore di proseguire le operazioni peritali il giorno 27.05.2024 alle ore 9:00 al fine di poter rilevare, con l'ausilio di un collaboratore, dette difformità.

In data 27.05.2024 lo scrivente eseguiva i necessari rilievi tecnici, accompagnati da un'accurata documentazione fotografica, provvedendo successivamente alla restituzione grafica dello stato attuale dei luoghi.

In data 28.05.2024 contattava l'Amministratore pro-tempore del Condominio al fine di acquisire le necessarie informazioni poste dal quesito affidatogli.

In data 03.06.2024 richiedeva un appuntamento presso gli Uffici Tecnici del Comune di San Giustino per accertare la sanabilità delle difformità rilevate al momento del sopralluogo.

In data 14.06.2024 si recava presso i suddetti Uffici comunali esponendo le problematiche riscontrate al personale tecnico preposto.

In data 11.07.2024 e 17.07.2024, presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia - Servizio di Pubblicità Immobiliare, ricercava recenti atti di



compravendita relativi ad immobili ubicati nel medesimo edificio di cui sono parte le porzioni oggetto di stima o posti a breve distanza dalla zona in esame ed aventi caratteristiche simili ai beni in questione, da utilizzare come comparabili per esprimere il giudizio di stima.

In data 15.07.2024 l'Amministratore pro-tempore del Condominio comunicava le informazioni richieste.

Il sottoscritto, ritenuto di avere raccolto gli elementi necessari alla redazione del presente elaborato peritale, procedeva alla stesura dello stesso, articolandolo per chiarezza espositiva come segue.

<b>1. INDIVUAZIONE DEI BENI</b>	<b>pag. 13</b>
<b>1.1. Individuazione dei beni secondo le risultanze dei Pubblici Registri Immobiliari</b>	<b>pag. 13</b>
<b>1.2. Identificazione catastale</b>	<b>pag. 13</b>
<b>1.3. Descrizione sintetica degli immobili</b>	<b>pag. 14</b>
<b>2. PROPRIETÀ E DIRITTI</b>	<b>pag. 14</b>
<b>2.1. Attuali proprietari di diritti</b>	<b>pag. 14</b>
<b>2.2. Provenienza ventennale</b>	<b>pag. 14</b>
<b>2.3. Stato di possesso</b>	<b>pag. 15</b>
<b>3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b>	<b>pag. 15</b>
<b>3.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente</b>	<b>pag. 15</b>
<b>3.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati e/o regolarizzati dalla procedura</b>	<b>pag. 15</b>
<b>4. ALTRE INFORMAZIONI UTILI ALL'ACQUIRENTE</b>	<b>pag. 16</b>
<b>4.1. Posizioni ed oneri condominiali</b>	<b>pag. 16</b>
<b>5. INDAGINI URBANISTICHE</b>	<b>pag. 18</b>



5.1. Pratica edilizia pag. 18

5.2. Agibilità pag. 18

5.3. Giudizio di conformità catastale ed urbanistica pag. 19

6. FORMAZIONE DEI LOTTI pag. 21

7. DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI pag. 21

8. CRITERI, METODI E GIUDIZIO DI STIMA pag. 25

9. SINTESI DELLE VALUTAZIONI pag. 28

\* \* \* \*

## 1. INDIVIDUAZIONE DEI BENI

### 1.1. Individuazione dei beni secondo le risultanze dei Pubblici

#### Registri Immobiliari

Dall'esame della Certificato Notarile, redatto ai sensi dell'art. 567 secondo comma c.p.c., dal Notaio Luca Dell'Aquila in data 27.02.2024, l'espropriazione forzata in oggetto risulta colpire i diritti di piena proprietà in capo alla Sig. ██████████ nato a ██████████

██████████.F. ██████████ su:

- autorimessa sita in San Giustino, Via Gio Ottavio Bufalini, Piano S1, distinta al C.F. di detto Comune al Fg. 36, Part. 608, Sub. 20, Cat. C/6;

- civile abitazione sita in San Giustino, Via Gio Ottavio Bufalini n. 15, Piano 3, distinta al C.F. di detto Comune al Fg. 36, Part. 608, Sub. 60, Cat. A/2.

### 1.2. Identificazione catastale

I beni oggetto di valutazione risultano catastalmente censiti nel Comune di San Giustino (Codice H935) come di seguito specificato:

#### CATASTO FABBRICATI



FOGLIO	PART.	SUB.	CATEG.	CL.	CONSIST.	SUP.	RENDITA
--------	-------	------	--------	-----	----------	------	---------

36	608	20	C/6	2	50 m <sup>2</sup>	55 m <sup>2</sup>	€ 121,37
----	-----	----	-----	---	-------------------	-------------------	----------

36	608	60	A/2	2	7,5 vani	147 m <sup>2</sup>	€ 658,48
----	-----	----	-----	---	----------	--------------------	----------

Intestato:

- [REDACTED] - proprietà per 1/1.

### 1.3. Descrizione sintetica degli immobili

Gli immobili oggetto di stima sono rappresentati da appartamento con annessa autorimessa ubicati rispettivamente ai piani 3 e S1 di fabbricato di maggiore consistenza, riunito in condominio, ubicato in Comune di San Giustino, Via Gio Ottavio Bufalini n. 15.

Gli immobili confinano nell'insieme con spazi condominiali, [REDACTED], [REDACTED], salvo altri.

## 2. PROPRIETÀ E DIRITTI

Dall'esame del Certificato Notarile, presente in atti, redatto dal Notaio Luca Dell'Aquila in data 27.02.2024, risulta quanto esposto nei paragrafi che seguono.

### 2.1. Attuali titolari di diritti

- [REDACTED], titolare del diritto di piena proprietà.

### 2.2. Provenienza ventennale

Gli immobili pignorati sono pervenuti al [REDACTED], sopra generalizzato, quali beni personali, dalla [REDACTED] con sede in [REDACTED] in forza di atto di compravendita a rogito Carmelo Gambacorta, Notaio in Sansepolcro, del 23.10.1996, Rep. n. 39462, trascritto a Perugia il 19.11.1996 ai nn. 21362 R.G. e 14846 R.P.



### 2.3. Stato di possesso

Come attestato dal Certificato contestuale di Residenza e Stato di famiglia, rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di San Giustino in data 07.03.2024, al civico 15, Sc. A, Int. 12 di Via Gio Ottavio Bufalini, risultano risiedere il debitore esecutato, [REDACTED] [REDACTED] anti Carla, [REDACTED]. Tale circostanza è stata accertata anche dallo scrivente all'atto del sopralluogo, allorquando rinveniva nell'immobile il suddetto Sig. [REDACTED].

L'interrogazione avente ad oggetto l'esistenza di contratti di locazione e/o comodato registrati precedentemente alla data di trascrizione del pignoramento (15.02.2024), eseguita presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia, in riferimento ai cespiti sub-stima dava esito negativo.

### 3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

#### 3.1. Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Non rilevati.

#### 3.2. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati e/o regolarizzati della procedura

Dall'esame Certificato Notarile, presente in atti, redatto dal Notaio Luca Dell'Aquila in data 27.02.2024, i beni immobili pignorati risultano liberi da formalità pregiudizievoli ad eccezione di quanto di seguito riportato:

- Ipoteca volontaria n. 2759 R.P. del 11.05.2009 a favore di Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio - Società Cooperativa, con sede in



Arezzo, C.F. 00367210515 (domicilio ipotecario eletto in Arezzo, Via Calamandrei n. 255) ed a carico del Sig. [REDACTED] sopra generalizzato, per Euro 230.000,00 di cui Euro 115.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito Giuseppe De Stefano, Notaio in Castiglion Fiorentino, del 30.04.2009, Rep. n. 57879.

- Ipoteca giudiziale n. 1301 R.P. del 16.05.2014 a favore di Banca di Anghiari e Stia - Credito Cooperativo Società Cooperativa, con sede in Anghiari, C.F. 01622460515 (domicilio ipotecario eletto in Anghiari, Via Mazzini n. 17) ed a carico del Sig. [REDACTED] sopra generalizzato, per Euro 40.000,00 a garanzia della somma di Euro 28.517,69, in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Arezzo del 16.09.2013 Rep. n. 1287.

- Verbale di pignoramento immobili n. 15974 R.P. del 03.08.2023 a favore di Generali Italia S.p.A. con sede in Mogliano Veneto, C.F. 01333550323 ed a carico della Sig. [REDACTED] sopra generalizzato, in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Perugia del 19.07.2023 Rep. n. 3062.

- Verbale di pignoramento immobili n. 3553 R.P. del 15.02.2024 a favore di Intesa San Paolo S.p.A. con sede in Torino, C.F. 00799960158 ed a carico della [REDACTED] sopra generalizzato, in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Perugia del 22.01.2024 Rep. n. 184.

#### **4. ALTRE INFORMAZIONI UTILI PER L'ACQUIRENTE**

##### **4.1. Posizione ed oneri condominiali**



In data 28.05.2024 lo scrivente prendeva contatto con l'Amministratore pro-tempore di Condominio, Rag. Roberto Del Barna, onde reperire le necessarie informazioni in relazione alle porzioni immobiliari oggetto di stima; in data 15.07.2024, il predetto Amministratore rimetteva i seguenti dati:

TABELLE MILLESIMALI:

- Spese comuni e Proprietà: 54,96/1.000;
- Spese per ascensore: 152,25/1.000;
- Spese per autorimesse: 74,24/1.000;
- Spese per scala: 152,25/1.000;
- Spese per aree esterne: 54,96/1.000.

SPESE SCADUTE E NON PAGATE:

Così come indicato dal suddetto Rag. Del Barna, le spese annue complessive relative alle porzioni pignorate ammontano a circa € 1.100,00 e alla data del 30.06.2024 l'esecutato risultava debitore nei confronti del condominio della somma pari ad € 629,87.

SPESE DELIBERATE E NON ANCORA SCADUTE:

- € 274,80 per ripartizione costo pratica di pignoramento e messa all'asta di unità immobile facente parte del medesimo edificio, appartenente a Condomino moroso.

L'Amministratore precisava inoltre che:

- non sussistono dotazioni condominiali assegnate in via esclusiva all'immobile pignorato;
- non si rilevano cause in corso pendenti sulle porzioni immobiliari in oggetto.



Per quanto non dettagliatamente esposto si rimanda all'allegato Regolamento di condominio.

## **5. INDAGINI URBANISTICHE**

### **5.1. Pratica edilizia**

Gli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Giustino, in riferimento al fabbricato di cui sono parte le unità immobiliari oggetto di stima hanno permesso di reperire i seguenti atti amministrativi:

- Concessione Edilizia n. 195/93 del 31.12.1993 avente ad oggetto:  
*"costruzione fabbricato civile abitazione plurifamiliare e commerciale in Via G.O. Bufalini - San Giustino";*
- Concessione Edilizia n. 82/94 del 18.07.1994 avente ad oggetto:  
*"variante alla C.E. 195/93 per costruzione edificio residenziale e commerciale in Via G.O. Bufalini - San Giustino";*
- Concessione Edilizia n. 32/96 del 17.04.1996 avente ad oggetto:  
*"variante alla C.E. 195/93 per costruzione fabbricato commerciale e direzionale in Via G.O. Bufalini - San Giustino";*
- Denuncia di Inizio Attività Prot. n. 7446 del 05.07.1996 - Prat. n. 226/96 avente ad oggetto: *"modifiche interne e spostamento aperture bocche di lupo al piano interrato; modifiche interne ai piani 1, 2 e 3 su edificio in corso di realizzazione in via G.O. Bufalini - San Giustino".*
- Denuncia di Inizio Attività Prot. n. 10146 del 21.09.1996 - Prat. n. 304/96.

### **5.2. Agibilità**

Dalle indagini svolte presso i competenti Uffici comunali per l'edificio



di cui sono parte le unità immobiliari oggetto di stima risultano essere state rilasciate le seguenti autorizzazioni:

- Autorizzazione di Abitabilità n. 42/96 del 17.10.1996;
- Autorizzazione di Agibilità n. 43/96 del 17.10.1996.

### **5.3. Giudizio di conformità catastale ed urbanistica**

A seguito dei sopralluoghi ed accessi effettuati, relativamente all'appartamento (Sub. 60) sono state rilevate le seguenti difformità rispetto ai progetti approvati dal Comune di San Giustino:

- realizzazione di soppalco, raggiungibile mediante scala metallica autoportante, che si sviluppa per mq 39 calpestabili circa al di sopra dell'ingresso, del ripostiglio, del disimpegno, del bagno, della camera adiacente al soggiorno ed in parte a copertura del soggiorno stesso;
- apertura di finestra a servizio del soppalco in corrispondenza del prospetto nord dell'edificio;
- realizzazione di soffitta di mq 17 calpestabili circa ricavata nel sottotetto del fabbricato e raggiungibile dall'adiacente terrazzo;
- diversa disposizione del predetto terrazzo e differente collocazione delle finestre poste nella camera con esso comunicante e nell'adiacente bagno;
- maggiore metratura del terrazzo comunicante con il soggiorno.

La planimetria catastale risulta sostanzialmente rispondente allo stato attuale dei luoghi, sebbene il soppalco risulti rappresentato mediante linea tratteggiata e non sia indicata la finestra realizzata in corrispondenza del soppalco medesimo.



A seguito delle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Giustino e sulla base delle valutazioni fornite dal personale tecnico/amministrativo interpellato, relativamente agli interventi sopra descritti è emerso quanto di seguito riportato:

- la realizzazione del soppalco e della scala di collegamento con il sottostante soggiorno in base al Regolamento per l'Attività Edilizia del Comune di San Giustino è da considerarsi abusiva e non sanabile. Detto Regolamento in base all'art. 77 prevede infatti che la superficie del soppalco non possa superare il 40 per cento del vano da soppalcare. Si dovrà pertanto provvedere al ripristino dello stato dei luoghi con conseguente rimozione e smaltimento dei suddetti manufatti. I costi di tali interventi sono preventivabili in € 3.060,25 così come indicato nel c.m.e. redatto dallo scrivente in base all'Elenco Regionale dei Prezzi della Regione Umbria - edizione 2023, allegato alla presente relazione (All. n. 5).

- La realizzazione della finestra a servizio del soppalco risulterebbe invece sanabile mediante presentazione di una S.C.I.A. in Sanatoria. Gli oneri sanzionatori ammonterebbero ad Euro 1.200,00, oltre ai diritti di segreteria pari ad Euro 260,00. A tali importi andranno aggiunte le spese tecniche necessarie alla presentazione della pratica di sanatoria ed alla regolarizzazione catastale, preventivabili in € 3.000,00 circa.

- I restanti interventi sopra indicati, riportati altresì nella planimetria catastale, a parere del funzionario comunale preposto, risulterebbero sanati in base all'art. 147 bis, comma 3, della L.R.



1/2015 in quanto, dette difformità costituirebbero tolleranze costruttive rispetto al titolo abilitativo legittimamente rilasciato, che l'Amministrazione comunale ha espressamente accertato nell'ambito di un procedimento edilizio e che non ha contestato come abuso edilizio o che non ha considerato rilevanti ai fini dell'agibilità dell'immobile. Per il fabbricato in questione è stata infatti rilasciata l'Autorizzazione di Abitabilità n. 42/96 del 17.10.1996 e all'interno della pratica di agibilità, relativamente all'appartamento oggetto di stima, oltre ai grafici progettuali risulta allegato l'accatastamento che, come precedentemente indicato, riporta in maniera corretta l'attuale situazione dell'immobile per quel che riguarda il locale soffitta, i terrazzi e l'ubicazione delle finestre dei locali con essi comunicanti.

Lo stato attuale dei luoghi viene graficamente rappresentato nelle tavole allegate alla presente relazione (All. n. 4).

L'autorimessa (Sub. 20) risulta conforme ai progetti depositati ed alla planimetria catastale.

## **6. FORMAZIONE DEI LOTTI**

Lo scrivente, tenuto conto della consistenza, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, nonché dell'ubicazione all'interno dell'edificio delle porzioni immobiliari oggetto di stima, che risultano servite da impianti tecnologici comuni, al fine di non penalizzarne l'appetibilità commerciale, ritiene opportuno che la vendita debba farsi in UNICO LOTTO.

## **7. DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI**



Le porzioni immobiliari oggetto di stima costituiscono parte di un fabbricato di maggiore consistenza a destinazione mista (residenziale, commerciale e direzionale), provvisto di ascensore e riunito in condominio, ubicato in Comune di San Giustino, Via Gio Ottavio Bufalini n. 15.

L'edificio di cui trattasi, realizzato nei primi anni novanta con struttura portante in c.a., si eleva su quattro livelli fuori terra, oltre al piano sottostada che ospita le autorimesse e le cantine; buono lo stato di conservazione e manutenzione.

Il fabbricato in parola insiste su area a prevalente indirizzo residenziale, posta a ridosso del centro storico di San Giustino, che risulta fornita di tutti i servizi primari e secondari, nonché facilmente raggiungibile grazie ad una capillare rete viaria urbana ed extra urbana.

L'appartamento (Sub. 60), identificato con l'Interno 12 della Scala A, ubicato al piano terzo e raggiungibile mediante ascensore e vano scala condominiale, si compone di ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, n. 2 bagni, n. 3 camere, ripostiglio, n. 2 terrazzi ed altro terrazzo comunicante con locale adibito a soffitta; il tutto per complessivi mq 112 calpestabili circa, oltre ai terrazzi di complessivi mq 56 circa ed alla soffitta di mq 17 circa.

Le altezze interne utili variano da un minimo di m 2,00 circa ad un massimo di m 3,40 circa; buono lo stato di conservazione e manutenzione.

L'immobile risulta dotato di soppalco, realizzato in assenza dei



necessari permessi amministrativi, che si sviluppa per mq 39 calpestabili circa, raggiungibile dal soggiorno mediante scala metallica autoportante. Detto manufatto presenta un'altezza minima pari a m 1,30 circa e massima di m 2,20 circa e risulta servito da una finestra, pure eseguita in mancanza di licenza edilizia sul prospetto nord del fabbricato. Come specificato nel precedente capitolo 5, al paragrafo 3, la realizzazione del soppalco e della scala di collegamento è da considerarsi un'opera abusiva e non sanabile, mentre l'apertura della finestra può essere regolarizzata mediante presentazione di pratica di sanatoria.

Le finiture dell'appartamento sono rappresentate da pareti intonacate e tinteggiate, porta di ingresso blindata ad un'anta a battente rivestita in legno, porte interne in legno, infissi in legno con vetrocamera protetti da avvolgibili in pvc e/o persiane in alluminio. La pavimentazione è realizzata in parquet; i bagni e la cucina presentano piastrelle in gres porcellanato. I balconi sono mattonati in gres porcellanato da esterni.

La dotazione impiantistica dell'immobile è costituita da impianto elettrico sottotraccia, videocitofonico, telefonico e televisivo di tipo condominiale, idrico, igienico sanitario e fognario, allacciati alla rete pubblica. L'impianto di riscaldamento è alimentato da caldaia a gas metano, installata nel locale adibito a soffitta, con diffusori modulari a parete in ghisa (oltre a camino ubicato nel soggiorno).

L'autorimessa (Sub. 20), sita al piano primo sottostrada, è raggiungibile dall'esterno mediante rampa di accesso carrabile e



dall'interno tramite ascensore o vano scala condominiale.

La porzione immobiliare si sviluppa per una superficie complessiva pari a calpestabili mq 49 circa ed altezza interna utile di m 2,40 circa; buono è lo stato di conservazione/manutenzione.

L'immobile presenta porta basculante metallica non automatizzata, finestra a bocca di lupo in metallo e vetro, pavimentazione in gres porcellanato ed è dotato di impianto elettrico canalizzato fuori traccia ed idrico.

Le consistenze delle unità immobiliari, in riferimento alle planimetrie catastali ed agli elaborati grafici allegati alle sopra citate Concessioni

Edilizie, sono risultate le seguenti:

PIANO	DESCRIZIONE	SUP.	SUP.	COEFF.	S. C. V.
E/O	LOCALI E/O	NETTA	COMM.	POND.	ARROT.
LIVELLO	DESTINAZIONE	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(n.)	(m <sup>2</sup> )
P.3	Appartamento	112,50	126,10	1,00	126,10
P.3	Soffitta	16,70	18,50	0,40	7,40
P.3	Terrazzi	56,10	57,90	0,25	14,50
<b>TOTALE APPARTAMENTO</b>		<b>185,30</b>	<b>202,50</b>	<b>-</b>	<b>148,00</b>
P.S1	Autorimessa	49,00	51,80	0,50	25,90
<b>TOTALE AUTORIMESSA</b>		<b>49,00</b>	<b>51,80</b>	<b>-</b>	<b>25,90</b>
<b>TOT. COMPLESSIVO</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>173,90</b>

L'appartamento (Sub. 60), così come indicato nell'atto di provenienza a rogito Notaio Gambacorta Rep. n. 39462 del 23.10.1996, gode dei proporzionali diritti sulle parti comuni identificate con la Part. 608 Subb. 1 (percorsi pedonali, galleria, rampa e locale contatori) e 4 (vano



scala, ascensore e locale macchine), mentre l'autorimessa (Sub. 20) vanta diritti, oltre che sulle predette utilità comuni censite con i Subb. 1 e 4, anche sul Sub. 3 della Part. 608 (androne di accesso ai garages ed alle cantine).

## **8. CRITERI, METODI E GIUDIZIO DI STIMA**

In relazione alla tipologia dei beni oggetto di pignoramento ed allo scopo del presente elaborato peritale, diretto a valutare un immobile destinato a vendita giudiziaria, si è proceduto secondo l'aspetto economico del valore di mercato all'attualità determinato mediante stima per confronto diretto o comparativa. Tale criterio si estrinseca attraverso le seguenti fasi:

1. presenza nel mercato della zona di immobili simili a quelli in oggetto;
2. esistenza di un parametro tecnico in comune, ovvero di comparazione tra i beni da stimare e quelli presi a confronto;
3. definizione di un valore medio ordinario scaturito dall'acquisizione di una serie di prezzi di vendita realizzatisi recentemente;
4. definizione delle aggiunte e detrazioni al valore medio ordinario per ricondurre i beni da stimare nelle condizioni reali ed oggettive in cui si trovano all'attualità.

Al fine di reperire una casistica comprovante i reali prezzi di mercato, lo scrivente ha acquisito dati comparabili di recenti compravendite ed analizzato offerte pubblicate da qualificate agenzie immobiliari locali.

In particolare i valori comparabili sono stati desunti da due atti pubblici di compravendita aventi per oggetto due appartamenti con



annesse autorimesse, posti all'interno del medesimo fabbricato di cui sono parte i beni pignorati, oltre ad altro rogito relativo ad appartamento con annessa autorimessa, ubicato nelle immediate vicinanze dell'edificio condominiale in questione.

Nello specifico:

- 1° Comparabile - Atto di compravendita a rogito Notaio Carmelo Gambacorta del 22.06.2023 Rep. n. 116651, trascritto a Perugia in data 26.06.2023 al Reg. Part. n. 12888.

- 2° Comparabile - Atto di compravendita a rogito Notaio Massimiliano Citti del 30.01.2024 Rep. n. 8077, trascritto a Perugia in data 02.02.2024 al Reg. Part. n. 2724.

- 3° Comparabile - Atto di compravendita a rogito Notaio Alfredo Caiazza del 06.03.2024 Rep. n. 54056, trascritto a Perugia in data 08.03.2024 al Reg. Part. n. 5298.

Quale parametro tecnico-estimativo di raffronto, è stato assunto il metro quadrato (m<sup>2</sup>), riferito alla Superficie Convenzionale Vendibile (Scv), determinata secondo i criteri adottati dalla Borsa Immobiliare dell'Umbria, che prevedono il computo espresso come sommatoria delle seguenti superfici coperte:

a. 100% delle superfici calpestabili;

b. 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di 50 cm;

c. 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Quanto al computo dei vani a destinazione particolare ed alle superfici



scoperte rilevate, sono stati utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

a. 25% ai terrazzi;

b. 40% alla soffitta;

c. 50% all' autorimessa.

Il soppalco, realizzato abusivamente, risultando non sanabile, non è stato valorizzato in quanto soggetto ad interventi di rimozione e ripristino dello stato dei luoghi.

Sulla base della conoscenza dei prezzi di mercato più significativi assunti per il confronto, determinati dall'analisi della predetta documentazione, si è definito il valore medio ordinario unitario (€/mq) pari a circa € 1.150,00 al mq.

Successivamente sono state analizzate criticamente e valutate qualitativamente le aggiunte e detrazioni da apportare al valore medio ordinario in relazione alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili in oggetto, nonché al loro stato urbanistico, come di seguito indicato.

Aggiunte:

- metratura e livello di piano dell'appartamento;
- numero e superficie dei terrazzi;
- buono stato di manutenzione/conservazione e buona qualità delle finiture;
- metratura dell' autorimessa.

Detrazioni:

- presenza di difformità edilizie parzialmente sanabili.

Il valore di mercato dell'immobile in oggetto, ottenuto a seguito della



ponderazione tra gli elementi incrementativi (aggiunte) rispetto a quelli di deprezzamento (detrazioni) ed in considerazione delle indagini estimative sopra riportate, viene riepilogato nella tabella che segue:

DESCRIZIONE	SUPERFICIE	VALORE UNITARIO	VALORE
IMMOBILI	CONV. VEND.	PONDERATO	TOTALE
-	(m <sup>2</sup> )	(Euro/m <sup>2</sup> )	(Euro)

Appartamento ed autorimessa	173,90	1.300,00	<b>226.070,00</b>
-----------------------------	--------	----------	-------------------

Al valore di stima sono stati infine sottratti gli oneri sanzionatori ed i costi necessari alla presentazione della pratica di sanatoria per la realizzazione della finestra posta a livello del soppalco, oltre ai costi di rimozione e smaltimento del soppalco medesimo, quantificati nel precedente capitolo 5, al paragrafo 3, come di seguito riepilogato:

#### COSTI ED ONERI PER SANATORIA

Oneri sanzionatori per sanatoria	€ 1.200,00
Spese tecniche per pratica di sanatoria e regolarizzazione catastale	€ 3.000,00
Diritti di segreteria per deposito pratica	€ 260,00
<b>TOTALE</b>	<b>€ 4.460,00</b>

#### COSTI PER ELIMINAZIONE ABUSI

Costi per rimozione e smaltimento soppalco e scala	€ 3.060,25
<b>TOTALE COMPLESSIVO A DETRARRE</b>	<b>€ 7.520,25</b>

#### VALORE LOTTO UNICO AL NETTO DEI COSTI:

**€ 226.070,00 - € 7.520,25 = € 218.549,75**

### 9. SINTESI DELLE VALUTAZIONI

Per quanto analiticamente esposto nei paragrafi che precedono ed



apportando gli opportuni arrotondamenti, di seguito sarà indicato il valore di stima da inserire nell'emanando bando di vendita, relativamente ai diritti gravanti sui beni immobili pignorati:

diritti di piena proprietà in capo al Sig. [REDACTED]  
[REDACTED], su appartamento con annessa autorimessa, facente parte di edificio di maggiore consistenza, riunito in condominio, sito in Comune di San Giustino, Via Gio Ottavio Bufalini n. 15

**VALORE LOTTO UNICO**

**Euro: 218.500,00 [Euro: Duecentodiciottomilacinquecento/00]**

Tanto dovevasi ad evasione dell'incarico ricevuto.

Perugia, 07 agosto 2024

IL CTU

Dott. Agr. Andrea Maria Pappalardo

**Documentazione allegata:**

- 1) Documentazione fotografica (pag. n. 5)
- 2) Documentazione catastale (pag. n. 10)
- 3) Documentazione edilizia ed urbanistica (pag. n. 38)
- 4) Tavole grafiche stato attuale dei luoghi (pag. n. 2)
- 5) Computo metrico estimativo rimozione abusi (pag. n. 3)
- 6) Certificato Contestuale di Residenza e Stato di Famiglia (pag. n. 1)
- 7) Atto di provenienza (pag. n. 5)
- 8) Attestazione esistenza contratti di locazione e/o comodati (pag. n. 1)
- 9) Comunicazione Amministratore di Condominio (pag. n. 1)
- 10) Regolamento di Condominio (pag. n. 15)



11) Verbale operazioni peritali e comunicazioni alle parti (pag. n. 15)

12) Attestazione trasmissione elaborato alle parti (pag. n. 1)

**Documentazione separata:**

1) Bozza ordinanza di vendita (pag. n. 12)

