

**TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA**

Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari

Nella procedura esecutiva n. 231/2023 R.G. Es.

promossa da

[REDACTED]

(Avv. Luca Patalini)

contro

[REDACTED]

(Avv. Cinzia Frappini)

=====

**PERIZIA DI STIMA**

=====

Illustrissimo Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa Elena Stramaccioni; nel procedimento immobiliare promosso dal [REDACTED] esecutante rappresentata dall'Avv. Luca Patalini, contro [REDACTED] [REDACTED] esecutati rappresentati dall'Avv. Cinzia Frappini, la S.V., con ordinanza del 27 febbraio 2024, 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 5 marzo 2024, 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 ABBA 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, 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, COMPRESIVA 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 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 DERIVANTI 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, 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 PROPRIETÁ OVVERO DERIVANTE DA ALCUNO DEI SUDETTI TITOLI;

CHE RISULTI L'INFORMAZIONE SULL'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE, SU EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIÁ 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 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.

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 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 s 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; autorizzava altresì il C.T.U..

Si autorizza altresì il C.T.U. a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo all'esecutato 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 gli esecutati per il giorno 15 aprile 2024, alle ore 11,00, presso gli immobili pignorati, Comune di Gualdo Tadino (PG), al civico n. 4 di Via del Biancospino.

In quella circostanza, alla presenza della [REDACTED] e del Delegato alla vendita, 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 Gualdo Tadino per accertare l'esistenza di provvedimenti autorizzativi e del certificato di agibilità.

Elaborati i dati estimativi raccolti sui luoghi 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:

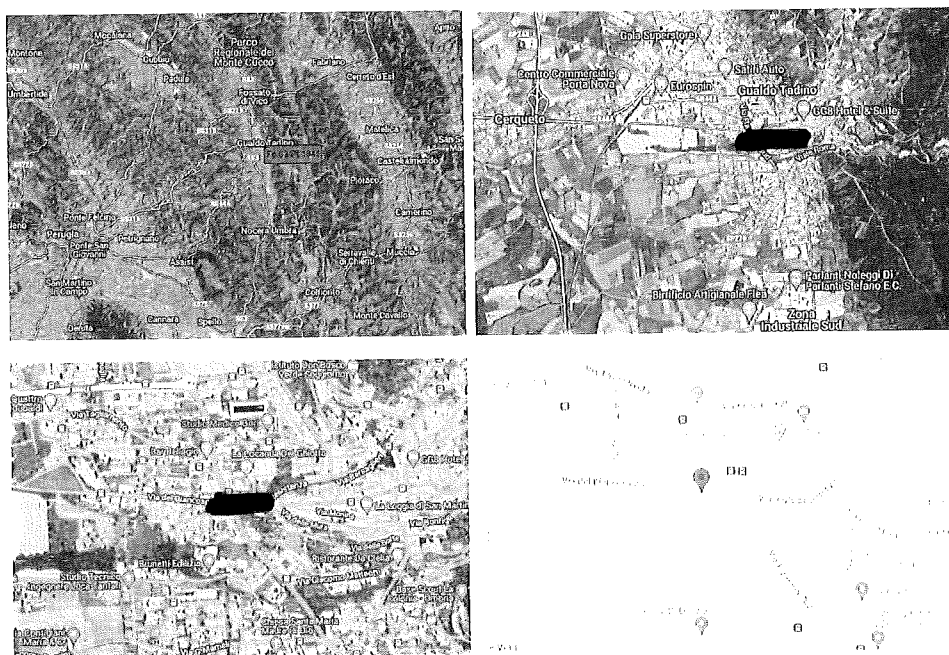
=====

**RELAZIONE PERITALE**

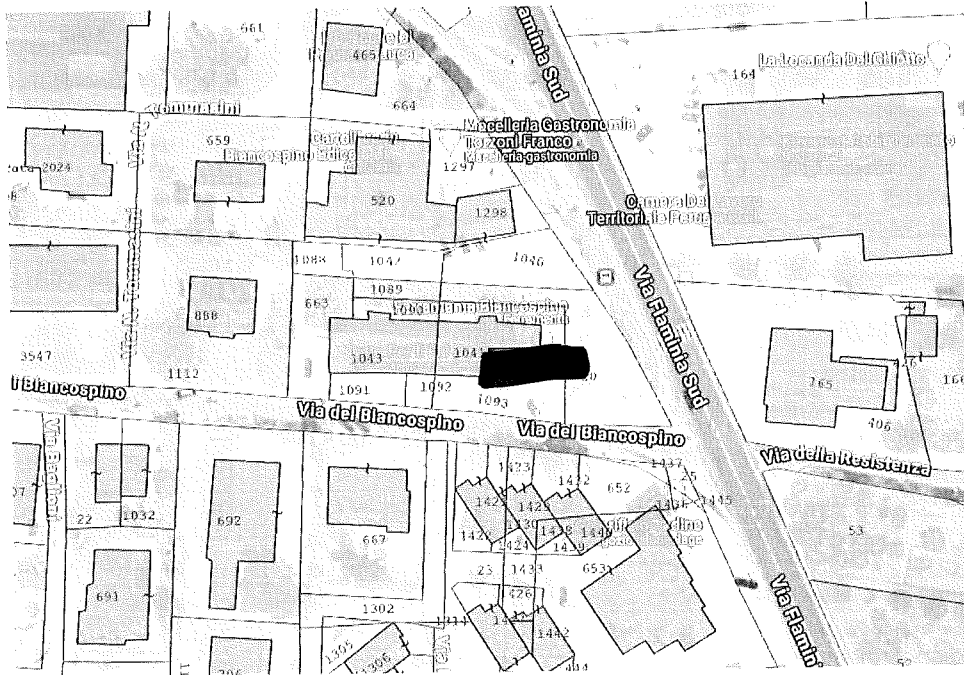
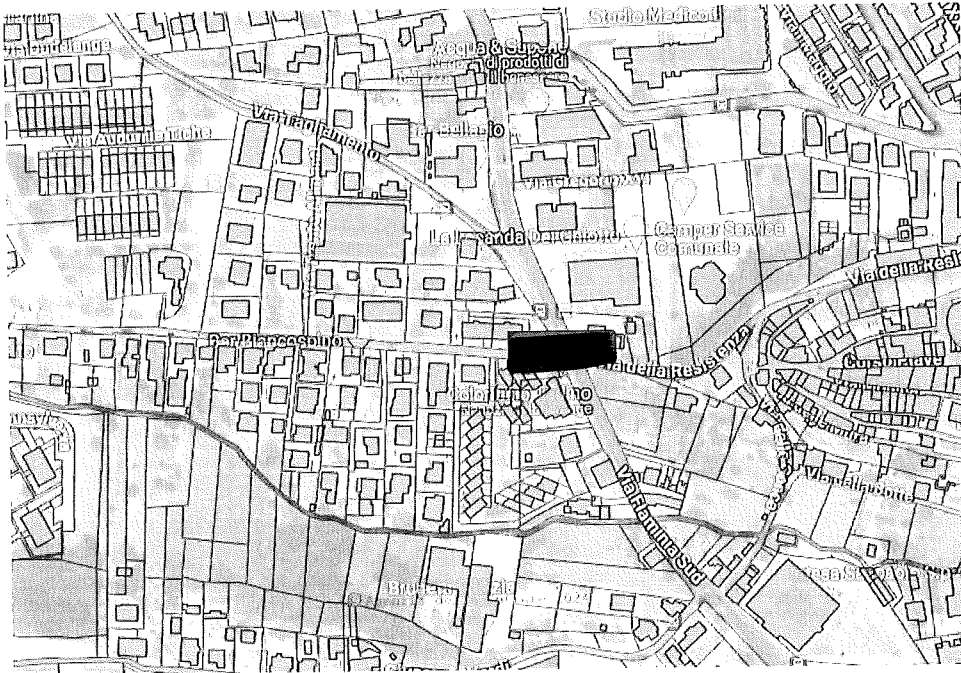
=====

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

L'immobile sottoposto a pignoramento ed esaminato nel presente elaborato peritale, è ubicato in comune di Gualdo Tadino, al civico n. 4 di Via del Biancospino (appartamento in edificio condominiale).







[Redacted text]

la proprietà è pervenuta con atto di compravendita a rogito del Dott. Fabi Antonio, Notaio in Gualdo Tadino, in data 30 ottobre

2008, repertorio n. 71.040, raccolta n. 21.999, trascritto a Perugia il 04 novembre 2008 al n. 18.621 di formalità.

Precedentemente la proprietà era intestata, per la quota di un mezzo, [REDACTED]

[REDACTED] per la restante quota di un mezzo [REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED] la proprietà era pervenuta con atto di compravendita a rogito del Dott. Sergiacomi Enzo, Notaio in Gualdo Tadino, in data 14 gennaio 1988, repertorio n. 83.642, raccolta n. 15.711, trascritto a Perugia il 21 gennaio 1988 al n. 1.165 di formalità.

LE VOLTURE SONO STATA TUTTE REGOLARMENTE ESEGUITE.

\* o \* o \* o \* o \* o \* o \* o \* o \*

• **Cap. n. 2 – Descrizione.**

Il bene di proprietà degli esecutati è rappresentato dalla quota intera di una unità immobiliare con destinazione di abitazione facente parte di un complesso condominiale (garage al piano interrato, negozi al piano terra ed abitazioni ai piani superiori) che si articola su due scale e quattro piani fuori terra, oltre il piano attico.

Nello specifico l'abitazione, che è posta al piano primo, si compone di ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno notte, due camere ed un bagno (oltre ad un terrazzo con ingresso dal soggiorno).



L'edificio, nella sua consistenza volumetrica complessiva, è stato realizzato nella prima metà degli anni settanta.

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 nelle immediate vicinanze e quindi facilmente raggiungibili anche senza l'ausilio di mezzi pubblici o privati.

Al momento del sopralluogo l'abitazione è occupata stabilmente, dagli esecutati e dal loro nucleo familiare (gli esecutati risiedono nel Comune di Gualdo Tadino, dal 23 maggio 1998 [redacted] e dal 13 marzo 1999 la [redacted] [redacted] – i certificati di residenza rilasciati dal Comune di

Gualdo Tadino attestano che sono entrambi residenti il Via del Biancospino n. 4)

L'edificio è stato realizzato con struttura portante in cemento armato, tamponatura a cassa vuota in laterizio e paramento esterno intonacato e tinteggiato.

I solai orizzontali sono in laterocemento e la copertura è di tipo piano (sia per quanto concerne il lastrico solare che per quanto concerne l'attico).

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

L'accesso al vano scala condominiale è dotato di porta in alluminio e vetro, le scale sono di tipo a doppia rampa e pianerottolo ed è provvisto di ascensore.



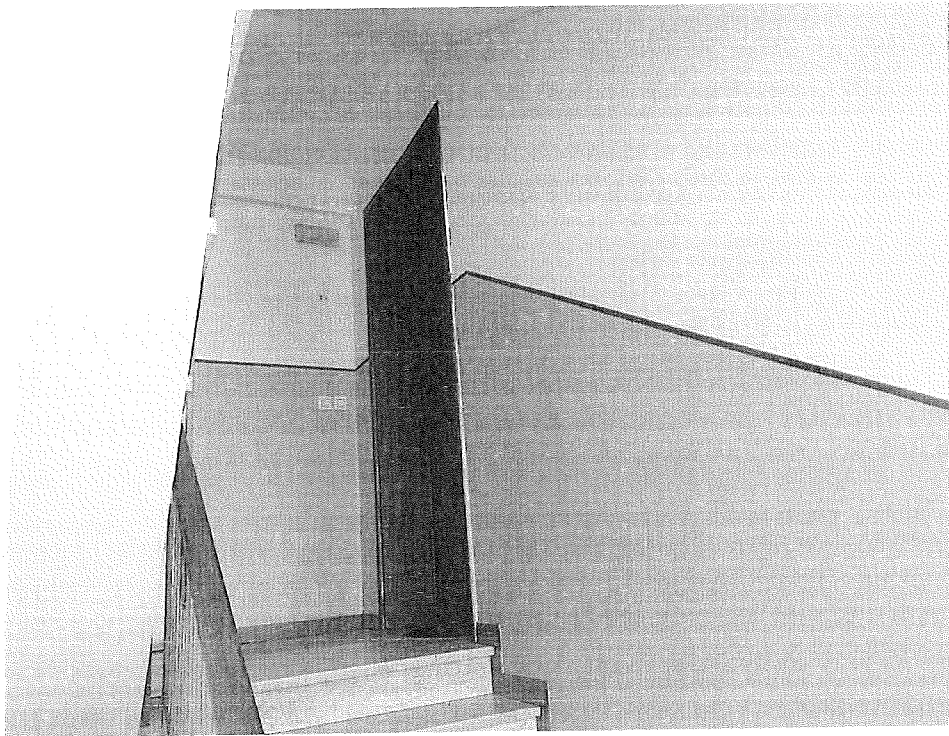
Retro dell'edificio



Ingresso condominiale



Ascensore al piano

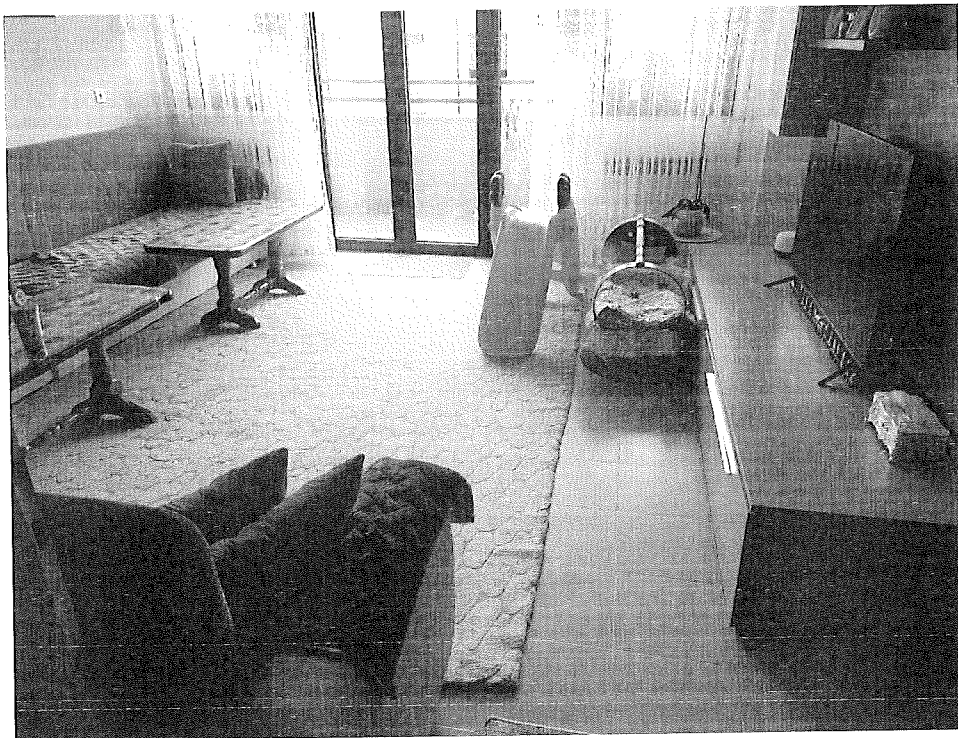


### Ingresso all'abitazione

Per quanto attiene le finiture interne, si precisa che i pavimenti sono in monocottura su tutti i vani, eccezion fatta per il servizio igienico 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 a tempera in tutti i locali, tranne che nel servizio igienico ed in parte della cucina, dove le pareti sono parzialmente rivestite in ceramica forte.

Il portoncino di ingresso, che non è di tipo blindato, ma è soltanto dotato di serratura di sicurezza, è in legno naturale e gli infissi di porta interne all'abitazione sono in legno tamburato naturale.

L'altezza utile interna di tutta la superficie che compone l'appartamento è di ml. 2,80.

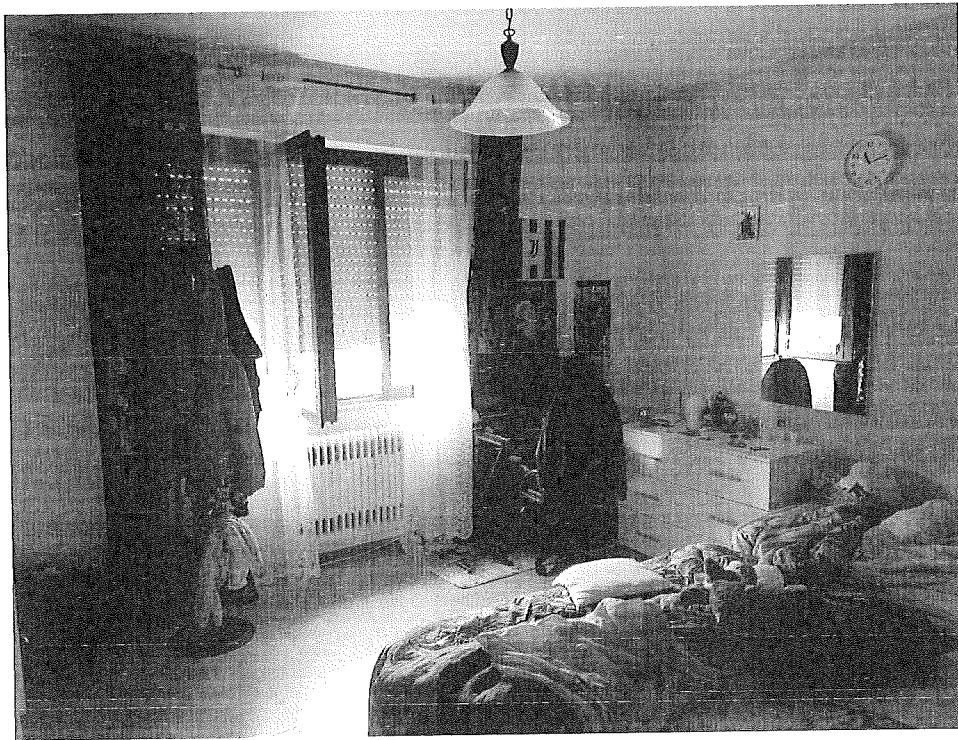


Soggiorno



Prima camera da letto





Seconda camera da letto

I vari impianti garantiscono il loro funzionamento, e sono stati comunque realizzati nel rispetto delle normative in materia di sicurezza vigenti all'epoca di loro realizzazione; in particolare si precisa che l'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo, con caldaia alimentate a gas metano con caloriferi costituiti da radiatori a colonna verticale in alluminio verniciato e con presenza di una stufa.

La superficie commerciale è costituita da:

- Locali abitabili al piano primo

Complessivamente mq. 89,00 x 1,00 = mq. 89,00

- Terrazzo al piano primo

Complessivamente mq. 6,00 x 0,35 = mq. 2,10

Per un totale di mq. 91,10

\* o \* o \* o \* o \* o \* o \* o \* o \* o \*

• **Cap. n. 3 – Coerenze.**

L'appartamento confina per tre lati con affacci sulla corte condominiale e con vano scale ed ascensore.

\* o \* o \* o \* o \* o \* o \* o \* o \* o \*

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

Dagli accertamenti fatti presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Gualdo Tadino si è potuto accertare che la costruzione dell'intero edificio venne autorizzata con il rilascio del Permesso di Costruzione n. 20/1974 del 02 aprile 1974.

Con altro Permesso di Costruzione, il n. 278/1974 rilasciato il 04 ottobre 1974, venne autorizzata la sopraelevazione dell'edificio e con altro Permesso di Costruzione, il n. 267/1975 del 03 dicembre 1975, venne autorizzata la costruzione di alcuni vani interrati adibiti a garage.

In data 07 settembre 2005, con prot. n. 30066 al Comune di Gualdo Tadino è stata presentata una Denuncia di Inizio Attività ai sensi dell'art. 20 della L.R. 18 febbraio 2004 n. 1, per “intervento di ripristino con miglioramento sismico su edificio ad uso residenziale, commerciale e garage, denominato *Condominio Biancospino*, ai sensi della L.R. 30/98”.

Nei grafici allegati a tale D.I.A., l'unità immobiliare in esame è individuata con il n. 4 (proprietà in quel periodo di [redacted] e [redacted] e venditori agli attuali esecutati) e la destinazione d'uso

indicata è quella di ufficio.

In effetti chi ha venduto l'unità immobiliare la stava utilizzando quale "studio tecnico". Dalla ricerca fatta sull'archivio comunale mediante richiesta di accesso atti, non ha evidenziato alcuna richiesta di mutazione di destinazione d'uso da appartamento ad ufficio e nessuna da ufficio ad appartamento.

Gli esecutati hanno acquistato un appartamento e vivono in un appartamento; oggi nulla rileva ai fini della commerciabilità del bene il suo momentaneo utilizzo in modo diverso da quello autorizzato e limitatamente nel tempo.

Il certificato di agibilità è stato rilasciato in data 22 dicembre 1975 e per quanto concerne l'unità immobiliare in esame, la sua destinazione accertata è quella di abitazione.

\* 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 17 giugno 2024 per le trascrizioni e per le iscrizioni, ha evidenziato quanto segue:

• **Trascrizioni pregiudizievoli**

1. Verbale di pignoramento immobili a favore di [REDACTED]  
[REDACTED], trascritto il 21 settembre 2023 al n. 18.750 di formalità.

• **Iscrizioni ipotecarie**

1. Ipoteca volontaria, in garanzia della somma di €.

184.000,00, a favore [redacted]  
[redacted] trascritta il 04 novembre 2008 al n.  
6.947 di formalità.

o \* o \* o \* o \* o \* o \* o \* o \*

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

Essendo il bene pignorato di proprietà dei soli soggetti pignorati 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.**

Appartamento al piano primo in edificio condominiale in Comune di Gualdo Tadino, al civico n. 4 di Via del Biancospino. Al catasto fabbricati del detto Comune nel Foglio n. 63 con il numero di particella 1.041 sub. 56.

\* 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 degli immobili 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 stata svolta 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.**

- Locali abitabili e terrazzo al piano primo

mq 91,10 x 700,00 = € 67.770,00

per un totale di € 67.770,00

Tale somma, arrotondata ad €. 67.500,00 (euro sessantasettemilacinquecento/00) rappresenta il valore del bene

esaminato.

Da tale somma dovranno essere detratte le spese per oneri condominiali pari a € 2.523,51 come confermato dalla Responsabile Omnia Studio S.r.l. Passeri Elisa via email

**Per quanto sopra il prezzo arrotondato da indicare nel bando di vendita è di €. 64.900,00 (euro sessantaquattromilanovecento/00).**

=====

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 disponibilità degli esecutati e quindi, ai fini valutativi, è stata considerata come se fosse libera.

\* o \* o \* o \* o \* o \* o \* o \* o \*

Io, Dott. Ing. Marco Pauselli, ritengo con la presente relazione, che si compone di numero trentaquattro pagine dattiloscritte e parte della trentacinquesima (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 30 agosto 2024

**il c.t.u.**

**Dott. Ing. Marco Pauselli**