

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari

Nella procedura esecutiva n. 236/2024 R.G. Es.

promossa da

(Avv.t. e
contro

PERIZIA DI STIMA

Illustrissimo Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa Sara Fioroni; nel procedimento immobiliare promosso da esecutante rappresentata dagli Avv.ti e , contro la ,
esecutata, con ordinanza del 03 dicembre 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 13 dicembre 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 ABBIA VERIFICATO CHE LA SUDETTA DOCUMENTAZIONE È COMPLETA ED IDONEA, ESAMINATI GLI ATTI DEL PROCEDIMENTO ED ESEGUITA OGNI ALTRA OPERAZIONE RITENUTA NECESSARIA, COMUNICHI, ALLE PARTI A MEZZO POSTA, E-MAIL O PEC, DELL'INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI, DA INTRAPRENDERSI ENTRO 30 GIORNI DAL CONFERIMENTO DELL'INCARICO;**
3. **PROVVEDA QUINDI:**
ALL'ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO SECONDO LE RISULTANZE DEI PUBBLICI REGISTRI IMMOBILIARI, COMPENSIVA 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 ELENANDO CIASCUN ATTO DI
ACQUISTO, CON INDICAZIONE DEI SUOI
ESTREMI (DATA, NOTAIO, DATA E NUMERO DI
REGISTRAZIONE E TRASCRIZIONE), E CIÒ
ANCHE SULLA SCORTA DELLA EVENTUALE
RELAZIONE NOTARILE PRODOTTA DAL
CREDITORE PROCEDENTE;**

**ALLA VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E
URBANISTICA DEL BENE, NONCHÉ
DELL'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI
AGIBILITÀ DELLO STESSO PREVIA
ACQUISIZIONE O AGGIORNAMENTO DEL
CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
PREVISTO DALLA VIGENTE NORMATIVA. IN
CASO DI ESISTENZA DI OPERE ABUSIVE, AD
INDICARE L'EVENTUALE SANABILITÀ AI SENSI
DELLE LEGGI NN. 47/85 E 724/94 E
DELL'ARTICOLO 36 DEL DECRETO DEL**



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



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



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



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

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

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

ACCERTARE, CON ADEGUATA MOTIVAZIONE, IL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE CON INDICAZIONE DEL CRITERIO DI STIMA



UTILIZZATO, ANCHE IN RELAZIONE AD EVENTUALE INCIDENZA SUL VALORE DELLO STESSO DELLA CONDIZIONE DI REGOLARITÀ (O MENO) AMMINISTRATIVA, E DI STATO LIBERO O MENO ESPONENDO ALTRESÌ ANALITICAMENTE GLI ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA, PRECISANDO TALI ADEGUAMENTI IN MANIERA DISTINTA PER LO STATO D'USO E MANUTENZIONE, LO STATO DI POSSESSO, I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI DALLA PROCEDURA E LA ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI OCCULTI NONCHÉ PER EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE, LA NECESSITÀ DI BONIFICA DA EVENTUALI RIFIUTI TOSSICI O NOCIVI; ALTRI ONERI O PESI; E PREFIGURANDO LE TRE DIVERSE IPOTESI IN CUI EVENTUALI ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA O CATASTALE O PER LA BONIFICA DA EVENTUALI RIFIUTI SIANO ASSUNTI DALLA PROCEDURA OVVERO SIANO ASSUNTI DALLA PROCEDURA LIMITATAMENTE AGLI ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-CATASTALE, OVVERO SIANO LASCIATI INTERAMENTE A CARICO DELL'ACQUIRENTE; DOVRÀ ESSERE INDICATO IL VALORE DI



CIASCUN CESPITE, ANCHE IN CASO SIANO COMPRESI NELLO STESSO LOTTO.

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

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



PLANIMETRIA DEL BENE, VISURA CATASTALE 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 alle esecutate ovvero all'occupante l'immobile pignorato.

Il G.E. dispone che il perito depositi la relazione di stima almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata, come previsto dall'art. 173 bis d.a. c.p.c.; avvisa le parti che copia della



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

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

=====

Accertata la completezza della documentazione prodotta in atti ai sensi degli articoli 567 comma 2°, C.p.c., 498 comma 2° e 599 comma 2°, il sottoscritto convocava le esecutate per il giorno 19 febbraio 2025, alle ore 9,00, presso l'immobile pignorato, Comune di Perugia, ai civici n. 18 e 22 di Via Enrico dal Pozzo.

In quella circostanza, alla presenza del rappresentante dell'Istituto Vendite Giudiziarie, Sig. _____, e della _____, delegata all'apertura dei locali da parte



del debitore :

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 Perugia per accertare l'esistenza di provvedimenti autorizzativi e del certificato di agibilità.

Elaborati i dati estimativi raccolti sul luogo in ordine anche all'andamento di mercato in materia di compravendita di immobili simili 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:

=====

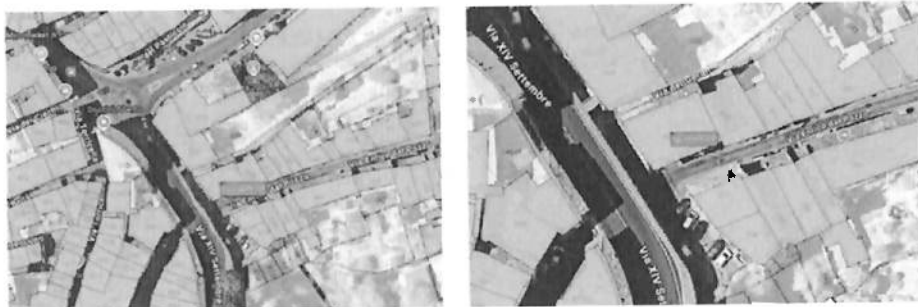
RELAZIONE PERITALE

=====

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

L'immobile sottoposto a pignoramento ed esaminato nel presente elaborato peritale, è ubicato in comune di Perugia capoluogo, ai civici n. 18 e 22 di Via Enrico dal Pozzo (negozio al piano terra nel quale si svolge una attività di ristorazione - Pub).





Alla

la proprietà è pervenuta con
atto di compravendita a rogito del in data
12 novembre 2009, repertorio n. 27.360, raccolta n. 9.650,
trascritto a Perugia il 16 novembre 2009 1986 ai nn. 31.203 e
18.974 di formalità. Precedentemente la proprietà era intestata,
per la quota di 1/2 (un mezzo) al

e per la restante quota di 1/2 (un mezzo) al

Al Sig. la quota di 1/2 (un mezzo) ed al
la restante quota di 1/2 (un mezzo) sono
pervenute con atto di compravendita a rogito del
data 15 febbraio 2008, repertorio n. 24.241, raccolta
n. 7.518, trascritto a Perugia il 26 febbraio 2008 ai nn. 6.308 e
3.575 di formalità. Precedentemente la proprietà era intestata al

Al la proprietà è pervenuta per



successione in morte della

giusta denuncia registrata a Perugia il 31 gennaio 2007, repertorio n. 69/1.125, trascritto a Perugia il 06 ottobre 2007 ai nn. 33.340 e 18.515 di formalità.

Precedentemente la proprietà era intestata al

denuncia
trascritta il 11 settembre 1987 ai nn. 17.816 e 12.087 di formalità.

LE VOLTURE SONO STATA TUTTE REGOLARMENTE ESEGUITE.

Al momento l'unità immobiliare è in uso da

Contratto
di Affitto di Azienda in data 01 dicembre 2023. Rogito della Dott.ssa , repertorio n. 4057, raccolta n. 2544, registrato a Perugia il 29 dicembre 2023 al n. 28618, serie 1T.

In tale contratto è previsto che la locazione cesserà il 01 dicembre 2027 con tacito rinnovo per uguale periodo alle stesse condizioni qualora non venga comunicato il diniego di rinnovazione almeno tre mesi prima della scadenza.

Il canone di locazione è stato fissato in €. 12.000,00 annui, oltre ad iva come per legge.



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

• **Cap. n. 2 – Descrizione.**

Il bene di proprietà della Società esecutata è rappresentato dalla quota intera di una unità immobiliare con destinazione di negozio facente parte di un vecchio edificio, posto nell'immediatezza del centro storico di Perugia capoluogo, che si articola su quattro piani fuori terra ed uno parzialmente interrato.

Nello specifico il negozio (un pub) è posto al piano primo sottostrada e si compone di due vani principali (ognuno con ingresso diretto dalla viabilità pubblica), da tre vani accessori, da due w.c. con anti w.c. e da una “grtta” scavata nel terreno.

L'edificio, nella sua consistenza volumetrica complessiva, è stato realizzato nei primi del secolo passato.

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

L'edificio è stato realizzato con struttura portante in muratura e pietrame, con paramento esterno intonacato e tinteggiato.

I solai orizzontali sono in laterocemento e la copertura è di tipo a falde inclinate (a capanna).

Gli infissi di finestra sono stati realizzati in legno verniciato con



vetri termici e persiane alla romana, anche esse in legno verniciato. Gli infissi del piano seminterrato (immobile in esame) sono in ferro e vetro antisfondamento (protezione con saracinesca in lamiera.



Per quanto attiene le finiture interne, si precisa che il pavimento dell'intero immobile è in monocottura su tutti i vani che lo compongono, eccezion fatta per i servizi igienici dove, invece, è stato realizzato in gres porcellanato; i battiscopa nei vari locali sono in legno; le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati con vernice parte a tempera e parte di tipo lavabile, in tutti i locali, tranne che nei servizi igienici, dove le pareti sono parzialmente rivestite in ceramica forte. Gli infissi di porta interne sono in legno tamburato verniciato.





La superficie commerciale dell'intera unità immobiliare



(negozio al piano seminterrato utilizzato quale Pub) è complessivamente pari a mq. 150,00 oltre a mq. 5,00 di “grotta”.

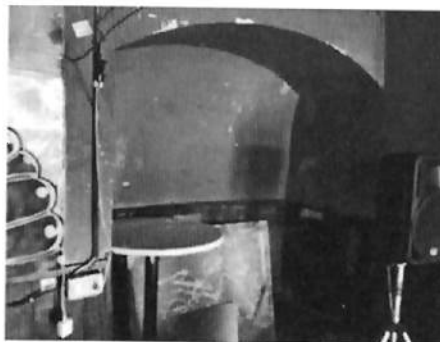
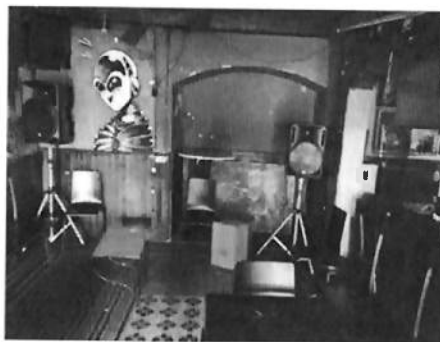
L'altezza utile interna dei vari locali che compongono l'unità immobiliare, varia da un minimo di ml. 2,70 ad un massimo di ml. 3,00.



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 ad aria forzata, con caldaia alimentata a gas metano ubicata nell'ingresso principale. È stato possibile accertare il funzionamento dei soli impianti elettrico ed idrico.







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

- **Cap. n. 3 – Coerenze.**

L'unità immobiliare confina con la scala condominiale ed affacci sulla viabilità pubblica.

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

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

Dagli accertamenti fatti presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Perugia (richiesta di accesso atti in data 06 maggio 2025 con prot. n. 107605) si è potuto accertare che la costruzione dell'edificio è di epoca precedente il 01 settembre 1967 e che per cambio di destinazione d'uso (da ferramenta a pizzeria) ed ampliamento con realizzazione di canna fumaria, sono state rilasciate dal Comune di Perugia due Concessioni a Costruire:

1) La n. 1262 del 26 luglio 1986



2) La n. 94 del 01 novembre 1992

Dal confronto fatto tra lo stato dei luoghi ed i grafici allegati all'ultimo titolo autorizzativo è emerso che i servizi igienici e la grotta non sono stati rappresentati nel grafico di progetto, che la distribuzione interna è stata modificata, che una porzione di muratura portante è stata demolita per il collegamento tra due zone che precedentemente facevano parte di due diverse unità immobiliari, che è stata realizzata una scala interna per il collegamento di superfici interne che si trovano a quote altimetriche diverse, che una parte della superficie dell'unità immobiliare aveva conservato la destinazione di ferramenta, mentre oggi è parte del negozio.

Il certificato di agibilità è stato rilasciato il 28 gennaio 2009 con il n. 47.

Quanto sopra dovrà essere regolarizzato mediante la richiesta di concessione in sanatoria corredata dalla "certificazione di sicurezza" con la caratterizzazione dei materiali. Per tale attività saranno necessari €. 12.000,00 (euro dodicimila/00) circa. Tale somma verrà detratta dal prezzo di vendita nel capitolo "valutazione".

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

• **Cap. n. 5 – Gravami.**

L'indagine, fatta presso l'Agenzia delle Entrate (servizio pubblicità immobiliare) della provincia di Perugia, con registri aggiornati alla data del 06 marzo 2025 per



le trascrizioni e per le iscrizioni, ha evidenziato quanto segue:

- **Trascrizioni pregiudizievoli**

1. Verbale di pignoramento immobili a favore di ,

trascritto il 10 ottobre 2024 al n. 28.190 (R.G.) e n. 20.9796 (R.P.) di formalità.

- **Iscrizioni ipotecarie**

1. Ipoteca volontaria a favore di

trascritta ai nn. 6.309/1.365 di formalità in data 26 febbraio 2008. A margine risultano le annotazioni n. 4.331 del 13 ottobre 2009, nn. 27.504/4.332 del 13 ottobre 2009 e n. 3.630 del 29 luglio 2010.

○ * ○ * ○ * ○ * ○ * ○ * ○ * ○ *

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

Essendo il bene pignorato di proprietà di una Società 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.

Negoziò al piano primo sottostrada in edificio pluripiano nell'immediata vicinanza del centro storico di Perugia capoluogo, ai civici n. 18 e 22 di Via Enrico Dal Pozzo. Al



catasto fabbricati del detto Comune nel Foglio n. 235 con il numero di particella 337 sub. 10.

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

• **Cap. n. 7 – Valutazione.**

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

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

Le indagini sono state svolte consultando Agenzie Immobiliari, Studi Notarili, Studi Tecnici ed Imprese costruttrici, di comprovata "serietà" ed affidabilità, presenti, e/o che operano, nella zona ove si trovano gli immobili in esame.

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

Pur essendo i parametri tecnici frutto di rilievo eseguito in loco,



la valutazione del bene va comunque considerata a corpo e non a misura.

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

LOTTO UNICO.

- Negozio (Pub) al piano primo sotto strada.
mq 150,00 x 1.300,00 = € 195.000,00
- Grotta al piano primo sotto strada.
mq 5,00 x 250,00 = € 1.250,00
- sommano € 196.250,00
- A detrarre somma necessaria per la
regolarizzazione edilizia € 12.000,00
- per un totale di € 184.250,00

Tale somma, arrotondata ad €. 184.000,00 (euro centoottantaquattromila/00) rappresenta il valore del bene esaminato e, conseguentemente, il prezzo da indicare nel bando di vendita.

=====

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



quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni.

Al momento la proprietà è parte di un contratto di affitto di azienda con scadenza al 01 dicembre 2027 ed anche di questo elemento si è tenuto conto ai fini della valutazione.

* 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 28 agosto 2025

il c.t.u.

Dott. Ing. Marco Pauselli

