

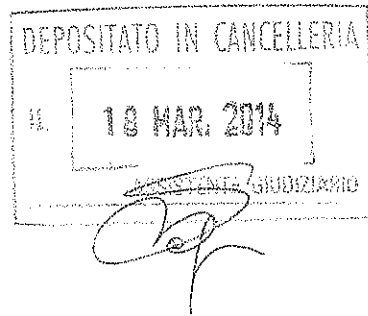
Studio: Tamino  
Geom. LUCA MARTANI  
Via Acquario della Corona, 10/e - 06124 PERUGIA - Cell. 3483224894 - geom\_martani@libero.it

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

Esecuzione Immobiliare n.415/12 promossa da:

- UNICREDIT S.p.A.

contro



\*\*\*\*\*

Ill.mo Sig. G. I. Dott.ssa Francesca Altrui, la S.V. con ordinanza del 01.06.2013 nominava, il sottoscritto Geom. Luca Martani quale C.T.U. per l'esecuzione in epigrafe ed invitava lo stesso a comparire all'udienza del 16.12.2013

P R E M E S S A

il sottoscritto nel giorno e nell'ora prestabilita si presentava all'udienza suddetta, accettato l'incarico e dopo aver prestato il giuramento di rito e ritirato il relativo fascicolo della documentazione tecnica, nel quale risultava il seguente quesito:



QUESITO TECNICO

" Provveda l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria . . . . .

O M I S S I S

. . . . . provvedendo altresì alla notifica alle parti."

La S.V., concedeva termine sino a 45 giorni prima della prossima udienza per il deposito della relazione scritta, di una bozza di ordinanza di vendita su floppy-disk o cd-rom e per l'invio delle copie alle parti.

OPERAZIONI DEL CONSULENTE TECNICO

In esecuzione al mandato ricevuto lo scrivente, in data 27.12.2013 dava inizio alle preliminari operazioni peritali, presso il proprio studio, mediante l'esame della documentazione in atti, riscontrando la completezza della medesima e proseguendo con l'individuazione dei luoghi e dei beni oggetto della presente.

Dopodiché il sottoscritto, si recava presso l'Agenzia del Territorio di Perugia per accertamenti e ricerche, sia al N.C.T., sia al N.C.E.U. dei beni oggetto della presente.

Quindi lo scrivente, in data 07.01.2014 provvedeva subito ad inviare comunicazione agli esecutati per poter effettuare un sopralluogo agli immobili oggetto di pignoramento, ma alla stessa non è pervenuta alcuna risposta.

Comunque, non avendo ricevuto notizie, in data 18.01.2014 si recava in Marsciano Loc. Olmeto, presso l'abitazione dell'esecutato che è risultato essere assente come dichiarato dalla figlia del medesimo, al quale venne lasciata comunicazione di contattare il sottoscritto.

Successivamente si recava, in Marsciano e provvedeva ad un primo accesso presso gli uffici tecnici Comunali per le indagini del caso e per individuare le pratiche relative all'immobile, onde effettuare poi le relative ricerche tecnico-urbanistiche.

In seguito lo stesso CTU, veniva contattato dalla figlia del \_\_\_\_\_ in quanto il padre è spesso fuori, a cui comunicava l'incarico ricevuto dalla S.V., informandola della necessità di dover procedere ad un sopralluogo presso l'immobile in parola, la stessa riferiva che avrebbe comunicato la data per l'accesso al medesimo.

Quindi è stato effettuato un ulteriore accesso presso l'ufficio Tecnico del Comune di Marsciano, per la ricerca delle pratiche originarie ed inoltre anche per visionare la documentazione tecnica e urbanistica eventualmente riscontrata.

In data 28.01.2014 non avendo ricevuto notizie contattava ancora la figlia del Sig.

\_\_\_\_\_ per sollecitare la necessità di effettuare sopralluogo, la quale riferiva degli impegni di lavoro del padre, quindi contestualmente venne concordato l'accesso nel giorno di domenica precisamente in data 23.02.2014.



Pertanto nel giorno e nell'ora concordata, si recava nuovamente in Marsciano in Loc. Olmeto Via Giuseppe di Vittorio presso l'immobile oggetto della presente, ove incontrava il Sig. \_\_\_\_\_ al quale fece conoscere il mandato ricevuto dalla S.V. e letto il testo del quesito, procedeva all'individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento, costituito da un appartamento di civile abitazione al Piano Secondo e soffitta al Piano Terzo di un edificio di maggior consistenza, quindi riscontrando la documentazione tecnica con lo stato dei luoghi, scattando anche una dettagliata documentazione fotografica.

In data 26.02.2014 si recava nuovamente presso gli uffici tecnici del Comune di Marsciano per il ritiro della documentazione tecnica riscontrata.

In data 04.03.2014 si è recato presso l'Ufficio Pubblicità Immobiliare di Perugia per accertamenti su eventuali nuovi gravami.

Tutto ciò premesso, in evasione all'incarico ricevuto, lo scrivente riporta tanto lo stato dei fatti, quanto le procedure adottate e le valutazioni relative, nella seguente Relazione Peritale la quale per maggior chiarezza è stata suddivisa nei seguenti capitoli essenziali:

- 1) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI;
- 2) ACCERTAMENTI TECNICO AMMINISTRATIVI;
- 3) ACCERTAMENTI IPOTECARI;
- 4) VALUTAZIONE;
- 5) STUDIO E FORMAZIONE DEI LOTTI;
- 6) CONCLUSIONI.

Pertanto in ordine:

#### 1) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

La presente esecuzione riguarda un immobile ubicato nel Comune di Marsciano Loc. Olmeto, questo è costituito da un appartamento al piano secondo e soffitta al piano terzo, facenti parte di un fabbricato di civile abitazione di maggior



consistenza, di quattro piani fuori terra in Via Giuseppe di Vittorio civico 57 (vedi Mappa Catastale Allegato n.2) di proprietà dei Sig.ri

per i diritti pari ad 1/2 ciascuno.

Detto immobile, è ubicato in zona periferica dell'abitato, è raggiungibile percorrendo la principale pubblica Via (vedi Foto n.1 Allegato n.1) e percorsi circa 300/400 mt. sulla sinistra si giunge all'edificio di cui alla proprietà in esame (vedi Foto n.2 Allegato n.1).

La costruzione originaria risulta costruita negli anni 1950 successivamente ampliato, è costituito da struttura portante in muratura di pietra per due piani, mentre gli altri due in muratura di mattoni pieni di laterizio, solai orizzontali in latero - cemento, tetto a due falde con struttura con solaio in legno e laterizio, manto di copertura in tegole di laterizio, esternamente presenta facciate al grezzo in pietra e mattoni (vedi Foto n.3 - 4 - 5 Allegato n.1).

Si accede all'abitazione oggetto della presente, direttamente dalla pubblica Via, dal piazzale laterale che conduce all'ingresso comune (vedi Foto n.5 Allegato n.1), percorrendo quattro rampe di scale si giugne al Piano Secondo ove è posto l'appartamento in parola, che è composto da ingresso-corridoio di mq.4.10, tinello di mq.13.30 con piccola cucina di mq. 2.90 circa, camera matrimoniale di mq.12.40 circa, cameretta di mq.8.70 circa, un disimpegno di mq.2.00 circa che separa il bagno di mq.4.10 circa da altre due camere da letto matrimoniali una adibita a soggiorno di mq.14.50 circa e l'altra di mq.12.00 circa, sulla facciata principale c'è una con terrazza di mq.10.30 circa a cui si accede dal tinello, cameretta e soggiorno, il tutto complessivamente della superficie utile calpestabile di mq.74.00 circa (vedi Planimetria Allegato n.3).

Mediante una rampa di scala sull'ingresso si accede al piano terzo adibito a soffitta, la quale risulta divisa in due grandi locali rispettivamente di mq.47.00 circa



e mq.35.00 per una superficie utile calpestabile di mq.82.00 circa (vedi Planimetria Allegato n.4).

Per quanto concerne le sue caratteristiche, internamente risulta rifinito il vano scala: con pavimenti e gradini in marmo pareti intonacate e tinteggiate, l'appartamento: con pavimentazione in mattonelle di graniglia, mentre il bagno con mattonelle di monocottura, la terrazza ha pavimento mattonelle di gres, l'angolo cottura ed il bagno hanno pareti con rivestimenti in mattonelle di maiolica, gli altri locali hanno pareti e soffitti intonacate e tinteggiate, mentre il tinello presenta pareti con rivestimento in legno naturale, inoltre presenta infissi di porte interne in legno naturale a vista, finestre in legno verniciato e avvolgibili in plastica color verde ( vedi Foto nn.6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11 - 12 - 13 Allegato n.1); inoltre è dotato di normali impianti sottotraccia quali, luce e forza motrice, impianto idrico e acqua sanitaria con allaccio da pozzo privato di proprietà comune con l'altra abitazione, impianto di riscaldamento a termosifone non funzionante alimentato con caldaia comune a gasolio e radiatori a parete in ghisa.

La soffitta risulta al grezzo sia i pavimenti che le pareti il tetto in tavelle di laterizio al grezzo (vedi Foto n. 15 e 16 Allegato n.1), è dotata solo di impianto luce e acqua corrente.

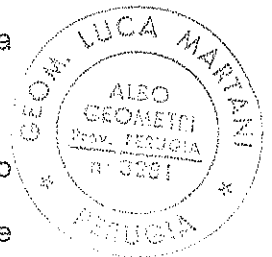
L'Abitazione in parola, fa parte di un edificio indipendente di complessive due abitazioni e negozi al piano terra, non risulta quale condomino ed è abitata dal Sig.

## 2) ACCERTAMENTI TECNICO AMMINISTRATIVI

L'immobile oggetto della presente è ubicato nel Comune di Marsciano, da ricerche effettuate è risultato:

- ACCERTAMENTI CATASTALI

Presso l'Agenzia del Territorio, al N.C.E.U. dello stesso Comune:



- Abitazione al

#### - ACCERTAMENTI E REGOLARITA' EDILIZIA

Da approfondite indagini, eseguite presso gli uffici Tecnici ed Urbanistici del Comune di Marsciano, l'immobile in oggetto risulta:

costruito in epoca remota antecedente all'anno 1967 presumibilmente negli anni 1950 di proprietà della famiglia Minciotti; successivamente è stata riscontrata Pratica Edilizia n.2780/56 per ampliamento e Pratica Edilizia n.3450/56 per sopraelevazione entrambe a nome di \_\_\_\_\_ di un edificio di \_\_\_\_\_ civile abitazione (vedi fotocopie Allegati n.8 e 9).

Inoltre è stata riscontrata Licenza Edilizia n.213 del 20.10.1967 e progetto per ampliamento balconi a nome di \_\_\_\_\_ (vedi fotocopie Allegati n.10 )

successivamente altra Licenza Edilizia n.689 del 29.09.1971 a nome di \_\_\_\_\_

per costruzione recinzione (vedi fotocopia Allegato n.11), infine è

risultato rilasciata Licenza di Abitabilità n.33 a nome di \_\_\_\_\_ in

data 09.10.1958 (vedi fotocopia Allegato n.12), parziale perché si presume non

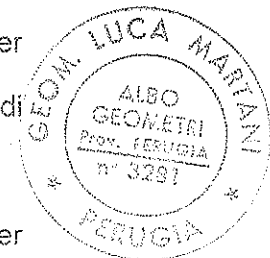
dell'intero edificio; non sono state riscontrate domande di Condono Edilizio.

#### - ACCERTAMENTI URBANISTICI

Dal punto di vista urbanistico è stato accertato che l'immobile di cui sopra risulta:

ricompreso nel vigente PRG del Comune di Marsciano nella zona contraddistinta

con la Categoria B/1, quale aree residenziali a bassa, media e alta densità (vedi



fotocopia stralcio PRG Allegato n.13), e relative Norme Tecniche di Attuazione art.15 e 18 (vedi fotocopia Allegato n.14).

Inoltre in seguito ad accurate indagini, in merito ai vari vincoli è risultato che l'immobile in parola:

non è sottoposto a vincolo Idrogeologico di cui al R.D. 30.12.23 n.3267;

non è sottoposto a vincolo paesaggistico di cui alla L.8.08.85 n.431;

non è sottoposto a vincolo artistico-storico di cui alla ex L.1.06.39 n.1089.

è sottoposto a vincolo ambientale di cui alla L.29.06.39 n.1497 (490/99);

è sottoposto a vincolo sismico L.R.64/74.

### 3) ACCERTAMENTI IPOTECARI

Dall'esame della documentazione ipocatastale in atti e da ricerche effettuate personalmente dal sottoscritto, presso l'Agenzia di Pubblicità Immobiliare di Perugia, in merito all'immobile oggetto di pignoramento, non si sono riscontrati ulteriori gravami oltre quelli già presenti ed elencati:

- Trascrizione a Favore n.668 del 10.01.2008;

- Iscrizione Contro n.246 del 10.01.2008;

- Trascrizione Contro n.12654 del 26.07.2012;

- Trascrizione a Favore n.668 del 10.01.2008;

- Iscrizione Contro n.246 del 10.01.2008;

- Trascrizione Contro n.12654 del 26.07.2012;

Il tutto come si evince anche dalle stampe delle Ispezioni rilasciata dall'Ufficio di Perugia (vedi stampe Allegati n.15 e 16).

Per quanto concerne la provenienza l'immobile in parola, è pervenuto con Rogito del 28.12.2007 notaio Boemi Giuseppe di Marsciano Rep.46976/10493 atto di



compravendita a favore

#### 4) VALUTAZIONI

Nei presente capitolo andremo alla ricerca del valore venale di comune commercio degli immobili ubicati in Comune di Marsciano Loc. Olmeto Via Giuseppe di Vittorio, per i diritti di piena proprietà di 1/2 ciascuno spettanti ai Sig.ri [redacted] ed oggetto della presente, seguendo il criterio del sistema unico di stima sintetico comparativo indiretto, cioè sulla base di prezzi unitari praticati e sperimentati in occasione di recenti compravendite di beni immobili simili per natura e consistenza, avvenute nella zona o in quelle limitrofe.

Pertanto, in seguito ad informazioni personalmente assunte sul luogo, presso referenziate Agenzie Immobiliari, presso Studi Tecnici e Notai, nonché Osservatorio Immobiliare si sono potuti rilevare i seguenti prezzi medi correnti, degli immobili come descritto in precedenza, si è attribuito il seguente prezzo unitario al Mq.:

Abitazione P.2 € 1.000,00 al Mq. - Terrazze € 300,00 al Mq., Soffitta P.3 € 450,00 al Mq. perciò di seguito:

- Abitazione P.2 Mq.74.00 x € 1.000,00 = €.....	74.000,00
Terrazze Mq.10.30 x € 300,00 = €.....	3.090,00
- Soffitta P.3. Mq.82.00 x € 450,00 = €.....	36.900,00
<b>VALORE DI STIMA COMPLESSIVO €.....</b>	<b>113.990,00</b>

Alla proprietà in esame il sottoscritto ha attribuito nello stato di fatto in cui attualmente si trova, un valore venale di comune commercio complessivamente pari a € 113.990,00= al quale si ritiene di applicare una riduzione pari al 10% in quanto non è stata richiesta l'agibilità globale per l'intero edificio, inoltre l'impianto di riscaldamento non è funzionante perciò:





€ 113.990,00 x 10% = € 11.399,00 quindi per differenza restano € 102.591,00 arrotondato ad € 102.500,00= dicensi Euro ( Centoduemilacinquecento / zero centesimi).

### 5) STUDIO E FORMAZIONE DEI LOTTI

In base a quanto sopra accertato e determinato, nel capitolo in esame, andremo subito a dire che la proprietà di che trattasi riguarda una porzione di un fabbricato di civile abitazione di maggior consistenza, formata da un appartamento al piano secondo e soffitta al piano terzo.

Quindi per quanto concerne la sua destinazione e fruibilità, come descritto in precedenza, per una sua maggiore appetibilità si ritiene valida tale configurazione, in quanto utilizzabile come una unica entità.

Pertanto vista la funzionalità, posizione ed esposizione, inoltre perché ubicato in all'interno del centro abitato, nonché in prossimità dei principali servizi, si considera:

#### INDIVISIBILE IN LOTTI DISTINTI

**LOTTO UNICO:** Diritti di piena di proprietà pari ad 1/2 ciascuno, su porzione di fabbricato di civile abitazione di maggior consistenza, ubicato nel Comune di Marsciano Loc. Olmeto Via Giuseppe di Vittorio civico 57, costituito da:

- Appartamento al Piano Secondo con ingresso-corridoio di mq.4.10, tinello di mq.13.30 con piccola cucina di mq. 2.90 circa, camera matrimoniale di mq.12.40 circa, cameretta di mq.8.70 circa, un disimpegno di mq.2.00 circa che separa il bagno di mq.4.10 circa da altre due camere da letto matrimoniali una adibita a soggiorno di mq.14.50 circa e l'altra di mq.12.00 circa, terrazza sul fronte di mq.10.30 circa, il tutto complessivamente della superficie utile calpestabile di mq.74.00 circa.
- Soffitta al Piano Terzo, divisa in due grandi locali rispettivamente di mq.47.00 circa e mq.35.00 per una superficie utile calpestabile di mq.82.00 circa.



Il tutto individuabile

Il tutto a confine: Parti comuni, residua proprietà,

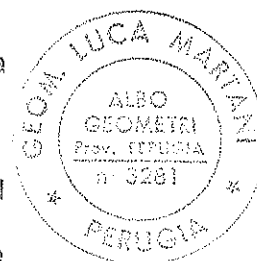
Fatima, salvo altri.

VALORE DEL LOTTO € ..... €.102.500,00

#### 6) CONCLUSIONI

Riassumendo quanto sopra esposto e calcolato, andremo in definitiva a replicare che:

- L'immobile oggetto di pignoramento, riguarda i diritti di piena proprietà pari ad 1/2 ciascuno del Sig. è costituito da una porzione di fabbricato di civile abitazione di maggior consistenza ubicato nel Comune di Marsciano Loc. Olmeto Via Giuseppe di Vittorio civico 57 precisamente appartamento della superficie di mq.74.00, oltre soffitta di mq.82.00 e diritti pro-quota su parti comuni il tutto come meglio descritto al capitolo n.1.
- L'immobile, risulta costruito in epoca remota negli anni 1950, ampliato e sopraelevato negli anni 1967 e 1971, Abitabilità parziale rilasciata nell'anno 1958, non sono risultate pratiche di Condono, il tutto come descritto al capitolo n.2.
- La proprietà in parola risulta censita, al N.C.E.U. del Comune di Marsciano ed è intestata a ..... e regolarmente accatastata come descritto al capitolo n.2.
- Non si sono riscontrati ulteriori nuovi gravami, oltre quelli già elencati nella documentazione ipocastale agli atti come descritto al Capitolo n.3.



- Alla suddetta proprietà così come meglio individuata e descritta nei capitoli precedenti, si è attribuito un valore di stima complessivo pari a €.113.990,00= svalutata del 10% in quanto l'agibilità risulta parziale e l'impianto di riscaldamento non funzionante e quindi risulta un valore venale di comune commercio arrotondato di €.102.500,00= dicansi Euro ( Centoduemilacinquecento / zero centesimi) come calcolato al capitolo n.4.

- L'immobile stesso a giudizio dello scrivente, per una maggiore appetibilità, dovuta anche alla sua conformazione ed al suo godimento, si è ritenuto Indivisibile in Lotti Distinti come illustrato al capitolo n.5.

Tanto il sottoscritto doveva riferire in evasione al mandato ricevuto.

Letto, confermato e sottoscritto.

Perugia, 14 marzo 2014.



Allegati:

- 1) Documentazione fotografica;
- 2) Estratto di mappa del
- 3) Planimetria Appartamento;
- 4) Planimetria Soffitta;
- 5) Visura catastale
- 6) Planimetria catastale Abitazione
- 7) Visura catastale
- 8) Fotocopia Permesso n.2780/56;
- 9) Fotocopia Permesso n.3450/56;
- 10) Fotocopia Nulla Osta Lavori Edili n.213/67 e progetto;
- 11) Fotocopia Licenza Edilizia n.689/71;
- 12) Fotocopia Abitabilità n.33/58;

- 13) Fotocopia stralcio PRG Comune di Marsciano Zona B/1;
- 14) Fotocopia stralcio delle N.T.A artt.15 - 18;
- 15) Stampa Ispezione Ipotecaria
- 16) Stampa Ispezione Ipotecaria

