

Relazione del C.T.U

Tribunale Civile di Perugia.

Relazione del C.T.U. nell'Esecuzione Immobiliare N. 174/2008 promossa da [REDACTED]

[REDACTED] rappresentata da [REDACTED] Banca S.P.A. con sede in [REDACTED]

P.zza [REDACTED] Partita I.V.A. [REDACTED] Avvocato [REDACTED], con

studio in Perugia [REDACTED].

Contro [REDACTED] Di [REDACTED] con sede in Nocera Umbra

via Grillo 16 P.IVA [REDACTED] quale debitore.

Premesso

Che nell'udienza del 16/04/09 il sottoscritto Geom. [REDACTED] con studio in

Gubbio Via [REDACTED] iscritto all'albo dei Geometri al N. [REDACTED] veniva nominato

C.T.U. all'esecuzione immobiliare indicata in epigrafe.

Che dopo il giuramento di rito veniva posto al C.T.U. il seguente quesito.

Provveda esso esperto:

A) Controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.

B) Comunicare alle parti l'inizio delle operazioni peritali.

1) descrivere l'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento.

2) verifica delle corrispondenze catastali.

3) verificare il titolo di proprietà e la sussistenza di eventuali diritti di comproprietà.

4) individuare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione se occupato dallo
esecutato o da terzi.

5) individuare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale.

6) fornire altre informazioni per l'acquirente, concernenti spese condominiali ecc.

7) verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene.

8) esprimere il proprio motivato parere sulla opportunità di vendere il bene in uno o più

lotti.

9) descrivere analiticamente ciascuno dei beni compresi nel lotto.

10) accertare, con adeguata motivazione, il valore di mercato dell'immobile con indicazione del criterio di stima utilizzato.

11) valutare, nel caso di pignoramento di quota indivisa, la sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita.

12) allegare documentazione fotografica.

Ciò premesso

Il CTU esaminati gli atti ed i documenti di causa con particolare riferimento

alle parti ed ai loro avvocati, presenta la propria

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Riferisco ai quesiti in ordine a quanto richiesto:

A) VERIFICA DOCUMENTAZIONE ART. 567 C.P.C.

La documentazione di cui all' art 567 C.P.C. come modificato dalla legge 3/8/98 N.

302 legge 80/2005; è stata prodotta presso la cancelleria in data 29/07/2008

producendo a cura dell' Avv. [REDACTED] la documentazione relativa ai beni

pignorati raccolta dal Geom [REDACTED].

B) Comunicazione inizio operazioni peritali.

Il giorno 03/07/2009 alle ore 16:00 presso lo studio del C.T.U. hanno avuto regolare

inizio le operazioni peritali, previa comunicazioni alle parti:

Avv. [REDACTED] con Lettera AR del 23/06/2009.

[REDACTED] di [REDACTED] presso Ufficio Esecuzioni Lettera

AR del 23/06/2009.

[redacted] di [redacted] in via Grillo 16 Nocera Umbra

mediante Lettera AR del 23/06/2009.

1) Descrizione del Bene Oggetto del pignoramento.

Diritti di piena proprietà su rata di terreno (con fabbricato in corso di costruzione all'epoca della concessione della garanzia ipotecaria) sito in comune di Nocera Umbra

(PG) Loc. Casalina individuato al NCT stesso comune foglio [redacted] p.lle [redacted], [redacted], [redacted],

[redacted], 334, 552, 544, 551, 564. Allo stato attuale l'unità in oggetto risulta realizzata,

giusta concessione edilizia N. [redacted] del 2000 e successiva D.I.A. n. [redacted] del 2002 e

regolarmente accatastato al NCEU stesso comune Foglio [redacted] p.la. [redacted] cat D/7 rendita

Euro 4.600,00.

NB la P.la [redacted] del NCEU comprende le particelle 536, 544,549,552,559,562.

soppresse con mappale n [redacted] del 22/01/2003. E' inoltre compresa piccola lista di

terreno meglio distinto al NCT Foglio 57 p.lle 551 e 564 della superficie di circa 333

mq.

Il tutto confinante con: strada lottizzazione, [redacted], [redacted],

([redacted] S.P.A. con sede in Brescia, [redacted], salvo altri.

2) Verifica delle risposdenze catastali.

Gli atti di vendita sono stati regolarmente trascritti e volturati. La ditta catastale

corrisponde con l' attuale proprietà. Le planimetrie catastali sono state regolarmente

depositate e corrispondono con lo stato dei luoghi.

3) Titolo di proprietà.

Il terreno su cui insiste il fabbricato é pervenuto alla società eseguita mediante atto di

acquisto Notaio [redacted] di Foligno PG del 19/06/2000 registrato in data

10/07/2000 registro generale [redacted] registro particolare [redacted].

4) stato di possesso.

Alla data odierna, l'immobile in oggetto é utilizzato dalla società esecutata, per attività di laboratorio di marmi.

5/A Formalità non opponibili all'acquirente che verranno cancellate dalla procedura con spese di cancellazione a carico dell'acquirente.

Atto giudiziario del 08/04/2008 trascritto il 24/04/2008 registro generale [redacted]
registro particolare [redacted] verbale di pignoramento immobiliare a favore [redacted]

[redacted]
Ipoteca Volontaria del 19/12/2000 iscritta il 27/12/2000 registro generale [redacted]
registro particolare [redacted] a favore [redacted]

[redacted]
Ipoteca volontaria del 08/06/2004 iscritta in data 24/06/2004 registro generale [redacted]
registro particolare [redacted] a favore della [redacted]

[redacted]
Ipoteca Legale del 19/09/2006 iscritta in data 26/09/2006 registro generale [redacted]
registro particolare [redacted] a favore [redacted]

[redacted]
Ipoteca Legale del 10/09/2007 iscritta in data 17/09/2007 registro generale [redacted]
registro particolare [redacted] a favore [redacted]

[redacted]
Ipoteca Legale del 16/01/2008 iscritta in data 22/01/2008 registro generale [redacted]
registro particolare [redacted] favore [redacted]

[redacted]
Ipoteca Giudiziale del 11/02/2008 iscritta in data 26/03/2008 registro generale [redacted]
registro particolare [redacted] a favore [redacted]

[redacted]

5/B Formalità opponibili all'acquirente

L'immobile é stato oggetto di una convenzioni stipulata ai sensi dell art. 8 legge 765 del 6 Settembre 1967 con il Comune di Nocera Umbra a rogito Notai [redacted] di Foligno del 2/10/1991 n. [redacted]. In tale convenzione viene tra l'altro precisato che gli acquirenti dei lotti artigianali contribuiranno pro-quota ed in proporzione alla superficie edificabile acquistata ad ogni onere relativo al completamento delle superfici di urbanizzazione primaria del comparto. Sulla zona in contratto dovrà essere realizzato un depuratore servizio della zona stessa, le cui spese verranno ripartite pro-quota fra tutti proprietari dei lotti ricadenti nell'area stessa.

6) spese condominiali

Lo scrivente non è a conoscenza di spese condominiali da definire.

Dalla documentazione rilasciata dal comune di Nocera Umbra, risultano non pagate tre rate relative agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria che alla data del 06/02/2007 ammontavano per sorte, interessi e sanzioni ad euro 1.436,66.

Va comunque precisato che al momento del rilascio della concessione edilizia, a garanzia della rateizzazione degli oneri concessori, la ditta [redacted] aveva depositato polizza fideiussoria con assicurazione [redacted] come meglio risulta dalla richiesta di sollecito pagamento allegata alla presente.

7) Regolarità Urbanistiche:

Trattasi di nuovo fabbricato artigianale costruito giusto concessione edilizia [redacted] del [redacted] rilasciata dal comune di Nocera Umbra e successiva D.I.A. [redacted] d oggi non risulta rilasciato il certificato di agibilità.

L'aggiudicatario dovrà verificare eventuali difformità urbanistiche.

7/A) Vincoli urbanistici.

La particella catastale N .C.E.U. E [redacted] p.l. [redacted] distinta dal PRG vigente come zona D1, il

terreno Foglio [redacted] risulta classificato dal PRG vigente come zona agricola E

8) Formazione dei lotti.

Ritengo opportuno vendere l'immobile in oggetto in un unico lotto.

9) Descrizione analitica del bene:

Diritti di piena proprietà su laboratorio artigianale in comune di Nocera Umbra Via

Grillo 16 composto: piano terra laboratorio artigianale adibito alla lavorazione dei

marmi, deposito materiali, magazzino, uffici, spogliatoi, bagni, disimpegni e corridoi

per una superficie lorda di mq. 640,00.

Piano primo soppalco uso deposito materiali per una superficie lorda di mq 160,00.

Corte esclusiva pertinenziale circostante per una superficie al netto del fabbricato di mq

1.247,00.

Altra piccola rata di terreno pertinenziale a destinazione agricola della superficie di mq

333.

Dati Catastali;

L'unità in oggetto è meglio distinto al NCEU comune di Nocera Umbra (PG) foglio [redacted]

p.lla [redacted] categoria D/7 rendita catastale € 4.600,00.

Oltre al fabbricato e corte sopra citata, è compresa anche una piccola lista di terreno

agricolo meglio distinta al NCT foglio [redacted] p.lla 551 seminativo arborato sup 271 mq RD

0,83 RA 1,19. Stesso foglio p.lla [redacted] vigneto sup 62 mq RD 0,24 RA 0,27.

10 - Relazione di stima

Criterio di valutazione

Il criterio viene effettuato tenendo conto dell'unicità del bene e della disponibilità di

immobili con le caratteristiche dello stesso.

Il metodo di stima è quello sintetico comparativo, ancorato ai prezzi di norma praticati

sul mercato locale per immobili simili o similari a quelli in argomento.

Infatti una stima in relazione alla redditività sarebbe molto difficoltosa e censurabile, considerata l'insufficienza degli elementi, riguardanti i redditi attraverso i quali determinare il valore capitale con appropriato saggio di capitalizzazione anche esso di difficile individuazione.

Valutazione

Premesso quanto sopra, eseguite le necessarie indagini di mercato, constatato che immobili simili sono richiesti dal mercato locale, si può assumere un valore a mq di superficie commerciale comprensivo delle corti esterne pari ad € 500,00 a mq.

Superficie commerciale lorda totale dei locali al piano terra e piano primo mq 800,00.

Pertanto il più probabile valore di mercato dei diritti di piena proprietà dell'immobile

in oggetto é di mq 800,00 * € 500,00 = € 400.000,00

11 - Conclusioni

Il sottoscritto ritiene che la vendita debba essere eseguita in unico lotto:

al prezzo di € € 400.000,00 (quattrocento mila /00 Euro)

Tanto dovevasi in ottemperanza all'incarico conferitomi.

Gubbio li 24/08/2009

IL C.T.U.

