

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA
Esecuzione immobiliare

Procedura n. 316/08 Reg. Es. Imm.
Promossa da: UNICREDIT BANCA S.P.A.
Contro.

Giudice dell'Esecuzione: Dott. RANA
C.T.U.: Geom. Gabriele Sorci

OGGETTO: RELAZIONE DI STIMA ex Art. 173 bis disp. att. c.p.c.

Lo Scrivente Geom. Gabriele Sorci, C.F: SRCGRL68D17E229J, con studio in 06073-Corciano (PG), località Chiugiana, Via Luigi Pirandello n. 26/2, tel. 347 5726824, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Perugia al n. 4435, presenta la seguente relazione tecnico-estimativa su incarico dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione che l'ha nominato Consulente Tecnico d'Ufficio.

Espletate le operazioni e le ricerche resesi necessarie, lo Scrivente redige il presente elaborato, diviso in due parti: una descrittiva estimativa come in indice, l'altra di raccolta allegati.

RELAZIONE PARTE PRIMA

Indice:

a) Premesso	pag. 2
b) Dati di pignoramento	pag. 3
c) Ubicazione e natura dei beni oggetto della stima	pag. 3
d) Generalità dei beni e loro disponibilità	
d1) Pertinenza	pag. 3
d2) Provenienza	pag. 4
d3) Dati Catastali	pag. 4
d4) Confini	pag. 5

appieno la consistenza dello stesso, ma non ha permesso di fotografare gli interni della proprietà);

- CHE ha proceduto alla valutazione dei beni.

Tutto ciò premesso, lo scrivente rassegna il seguente elaborato tecnico estimativo.

b) Dati di pignoramento

- COMUNE DI PERUGIA (PG)

Catasto fabbricati: - foglio 193, part. 29 sub. 7 Cat. A/3; cl. 2, vani 6,

piano terra e piano primo

- ente comune e pertinenziale , foglio 193, particella 29, sub. 6

Quota di proprietà:

- Proprietà 1/1 e diritti pro-quota per l'ente comune;

c) Ubicazione e natura dei beni oggetto della stima

L' immobile oggetto della presente stima è la porzione di un fabbricato sito in Comune di Perugia.

Lo stesso immobile in oggetto è costituito da un locale cucina, un locale pranzo-soggiorno ed una camera al piano terra; restanti due camere ed un bagno al piano primo. L'accesso all'appartamento avviene dall' ingresso che si immette direttamente nella corte in comproprietà.

d) Generalità dei beni e loro disponibilità:

d1) Pertinenza

Gli immobili sottoposti a pignoramento sono così riportati:

1. Al Catasto Fabbricati del Comune di Perugia

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUP. CATASTALE	RENDITA (€)	CLASSIFICAZIONE P.R.G. VIGENTE
193	29	7	A3	2	6 vani		Euro 266,49	
BENE COMUNE NON CENSIBILE								
193	29	6						

Intestati a:

- nato ad AVEZZANO il 31.01.1980 - proprietà per 1/1;

d2) Provenienza

I diritti di proprietà della porzione immobiliare sita nel Comune di Perugia, piano terra e primo, censita al Catasto fabbricati del Comune di Perugia al Foglio n. 193 particella 29 sub. 7, sono pervenuti al Sig. _____ con atto a rogito Notaio Paolucci Enzo di Perugia, in data 05 maggio 2004, Repertorio n. 110874/14982 al n. 9347 Reg. part.

Questa porzione immobiliare era di proprietà della Sig.ra _____ nata a Perugia il 05 luglio 1966 (per i diritti di proprietà pari ad 1/1);

d3) Dati Catastali

- Al Catasto Fabbricati del Comune di Perugia

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUP. CATASTALE	RENDITA (€)
193	29	7	A/3	2	6 vani		Euro 266,49
BENE COMUNE NON CENSIBILE							
193	29	6					

Intestati a:

1.

NATO AD AVEZZANO IL 31.01.1980 – PROPRIETA' 1/1

d4) Confini

La porzione di fabbricato ad uso abitazione confina:

al piano terra con il subalterno 10 di diversa proprietà e subalterno 6 corte comune bene comune non censibile;

al piano primo con il subalterno 11 di diversa proprietà;

all'estradosso del solaio dell'appartamento di proprietà al piano primo, con il subalterno 9 del piano secondo di diversa proprietà.

d5) Situazione edilizia ed urbanistica

Da visure effettuate presso gli uffici preposti del Comune di Perugia, per l'immobile oggetto della presente relazione di stima, non risultano presentate istanze di permesso per apportare variazioni.

e) Atti pregiudizievoli riferiti agli immobili in oggetto:

e1) Iscrizioni e trascrizioni

Da indagini effettuate presso la conservatoria dei registri immobiliari risulta che:

A carico dell'immobile risultano le seguenti formalità:

- a) Trascrizione contro - registro particolare 6453 del 11.05.1989;
- b) Trascrizione contro - registro particolare n. 10753 del 02.08.1994;
- c) Trascrizione contro - registro particolare n. 3573 del 11.03.1996;
- d) Trascrizione contro - registro particolare n. 9346 del 10.05.2004 – dati relativi al titolo scrittura privata con sottoscrizione autenticata redatta dal Notaio Dott. Paolucci Enzo per atto tra vivi-

divisione - a favore di _____ per il diritto di proprietà 1/1; contro _____ per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{3}{4}$ e contro MONTECUCCHI ILIANA per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{4}$ per immobile iscritto al Catasto Fabbricati al Foglio 193 particella 29 sub. 7; mentre l'ente comune iscritto al Catasto Fabbricati al Foglio 193 particella 29 sub. 6 a favore di _____ per il diritto di proprietà e a favore di _____ per il diritto di proprietà, contro _____ per il diritto di proprietà e contro _____ per il diritto di proprietà.

e) Trascrizione contro - registro particolare n. 9347 del 10.05.2004 - dati relativi al titolo scrittura privata con sottoscrizione autenticata redatta dal Notaio Dott. Paolucci Enzo per atto tra vivificazione di diritti reali a titolo oneroso - a favore di _____ per il diritto di proprietà 1/1; contro _____ per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 per immobile iscritto al Catasto Fabbricati al Foglio 193 particella 29 sub. 7; mentre l'ente comune iscritto al Catasto Fabbricati al Foglio 193 particella 29 sub. 6 a favore di _____ per il diritto di proprietà, contro BUGIARDINI DONATELLA per il diritto di proprietà.

f) Trascrizione contro - registro particolare n. 9348 del 10.05.2004 - dati relativi al titolo scrittura privata con sottoscrizione autenticata redatta dal Notaio Dott. Paolucci Enzo per atto tra vivificazione di diritti reali a titolo oneroso - l'ente comune iscritto al Catasto Fabbricati al Foglio 193 particella 29 sub. 6 a favore di _____ per il diritto di proprietà, contro _____ per il diritto di proprietà.

g) Trascrizione contro - registro particolare n. 14891 del 02.09.2009 atto giudiziario redatto da ufficiale giudiziario per atto esecutivo o cautelare per verbale di pignoramento immobili a favore di UNICREDIT BANCA SPA con sede in Bologna, contro _____ per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 per l'immobile iscritto al Catasto Fabbricati al Foglio 193

particella 29 sub. 7 e l'ente comune iscritto al Catasto Fabbricati al Foglio 193 particella 29 sub.

6.

h) Iscrizione contro - registro particolare n. 3335 del 10.05.2004 per atto notarile pubblico redatto da Notaio Dott. Paolucci Enzo, per ipoteca volontaria derivata da concessione di finanziamento, a favore di BANCA DELL'UMBRIA 1462 SPA con sede in Perugia, contro

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 per l'immobile iscritto al Catasto Fabbricati al Foglio 193 particella 29 sub. 7 e l'ente comune iscritto al Catasto Fabbricati al Foglio 193 particella 29 sub. 6.

f) Descrizione dei beni: Configurazione dei beni e stato manutentivo generale degli stessi

I beni oggetto della presente relazione ricadono in una zona periferica del centro abitato del Comune di Perugia.

Al piano terra dell'appartamento si accede direttamente da un ingresso - terrazza coperto da una tettoia. L'ingresso avviene direttamente dalla corte del fabbricato.

L'appartamento è composto da pranzo-soggiorno, cucina e camera al piano terra; restanti due camere con bagno al piano primo.

I due piani sono collegati da scala interna.

Il fabbricato nel quale trova luogo l'appartamento, risulta interamente intonacato.

La corte del fabbricato non risulta pavimentata.

Il tutto come risulta dalle foto come di seguito riportate:

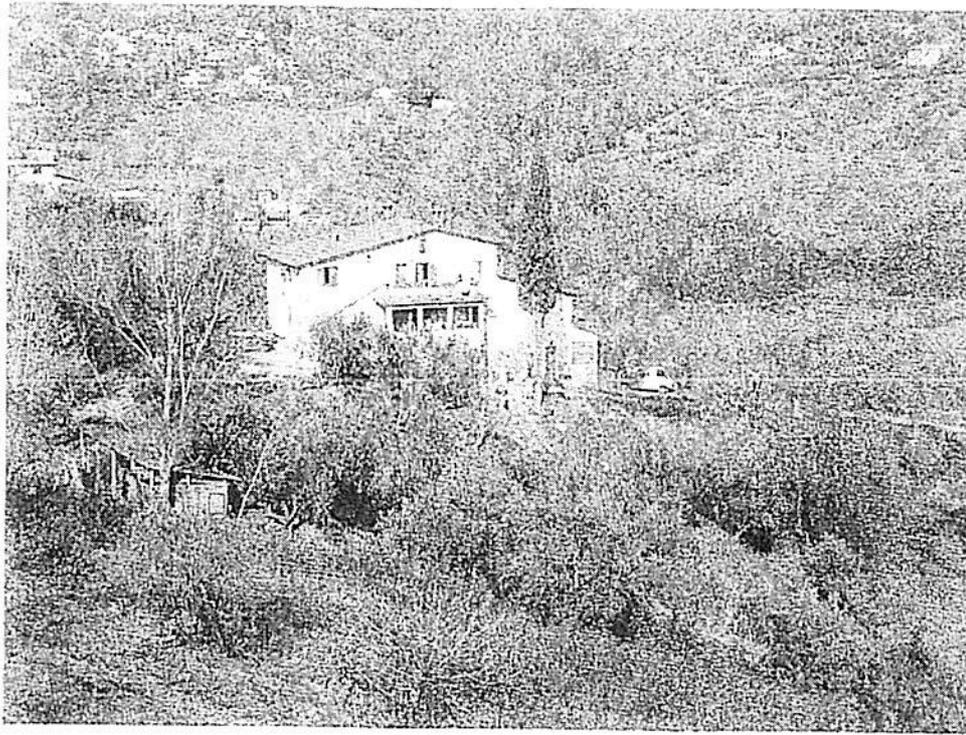


Foto n. 01 – Prospetto sud

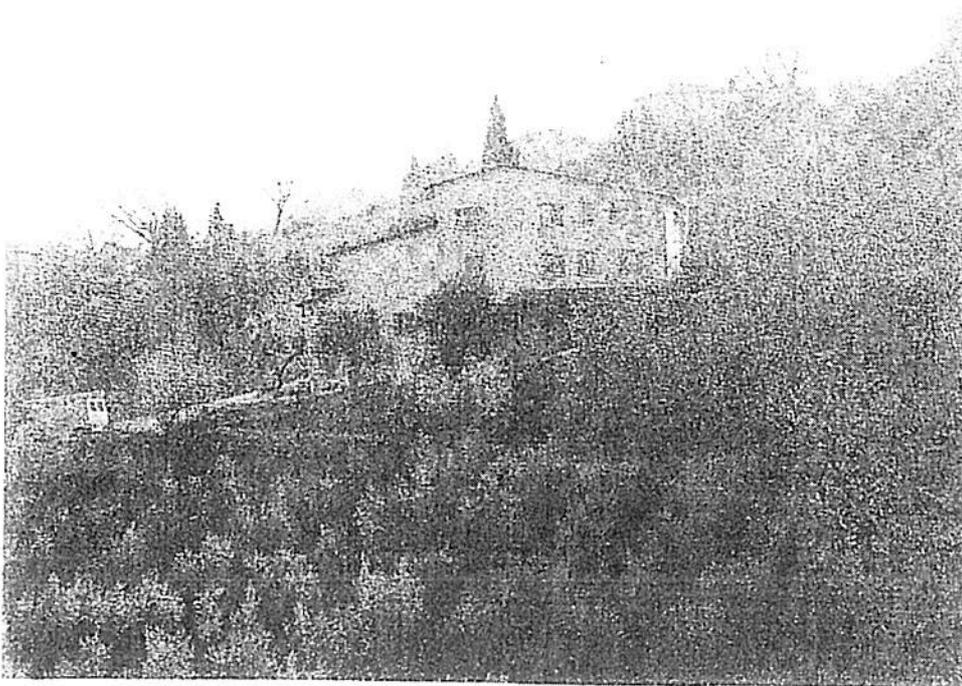


Foto n. 02 – Prospetto nord

La porzione immobiliare è così costituita:

Il piano terra è costituito da un locale pranzo-soggiorno, una cucina, una camera ed una scala per accedere al piano superiore; l'altezza interna netta media dei locali risulta 2.70 m.

Il Piano primo è costituito da due camere ed un bagno, l'altezza media interna risulta 2.70 m.

g) Misurazione

Sulla base delle visure fornite dall'Ufficio Erariale di Perugia, delle planimetrie catastali e del rilievo in loco, sono state rilevate le seguenti superfici dell'immobile :

I) piano terra

Terrazza-ingresso	mq	19.00
pranzo-soggiorno, cucina e camera	mq	58.00

II) piano primo

n. 2 Camere e bagno	mq	58.00
Terrazzo	mq	19.00

h) Metodo di stima adottato

Per la determinazione del valore commerciale si è scelto il metodo del raffronto. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato ai tempi recenti, per i beni immobili simili a quello in esame tenendo presente:

lo stato di conservazione, la localizzazione, la destinazione urbanistica e la consistenza dei beni.

La media dei prezzi dei beni analoghi determinata, è stata temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici dei beni oggetto della presente stima.

i) Analisi delle caratteristiche

ii) Estrinseche

1) Ambiente economico sociale: discreto. L'accesso alle aree avviene da strade secondarie che si raccordano con strade principali.

Le aree si trovano nella periferia del pieno centro dello sviluppo della città.

2) Collegamenti stradali: discreti. La zona è servita da strade provinciali e comunali.

3) Condizioni climatiche: ordinarie.

4) Servizi sociali e commerciali: discreti.

i2) Intrinseche

1) Accessibilità: discreta , da strade secondarie.

2) Funzionalità generale: distinta per l'immobile.

3) Disponibilità: l' immobile è attualmente utilizzato.

1) Valore attribuibile ai beni

Nel presente capitolo si andrà a determinare il valore venale da attribuire in data odierna agli immobili oggetto della presente valutazione.

Nella determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili , lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare i criteri di stima sintetica comparativa e cioè ricercare il valore venale, sulla base di prezzi unitari recentemente praticati (borsino immobiliare) e sperimentati in occasione di compravendita di beni simili, tenendo altresì presente in maniera analitica di tutte quelle condizioni intrinseche ed estrinseche proprie dei beni, in parola ed in particolare (ubicazione, accesso, esposizione, stato di conservazione e diritti di proprietà) che concorrendo nel giudizio di stima influiscono in maniera crescente o decrescente alla attribuzione del più probabile valore di mercato.

Tutto ciò naturalmente riferito a situazioni "ordinarie" statisticamente riscontrabili più frequentemente.

Pertanto sulla scorta degli elementi sopra citati ed in base ad informazioni personalmente assunte in loco, applicando il valore medio rilevato, si ritiene congruo fare le seguenti valutazioni:

I) piano terra

Terrazza-ingresso mq 19,00 * € 600,00 = € 11.400,00

Pranzo-soggiorno, cucina e camera mq 58,00 * € 1.300,00 = € 75.400,00

II) piano primo

Appartamento mq 58,00 * € 1.400,00 = € 81.200,00

Terrazzo mq 12,00 * € 500,00 = € 6.000,00

totale € 174.000,00

m) Proposta di vendita

In base alla ubicazione, alla natura, disposizione, funzionalità del bene in parola, a giudizio dello scrivente è conveniente effettuare la formazione di un unico lotto per la vendita.

n) Regime fiscale

I beni sono soggetti a Tassa di Registro.

o) Gestione

Le aree attualmente risultano utilizzate dal proprietario

p) Riepilogo finale

Si riassumono le informazioni dettagliate esposte nei paragrafi precedenti:

- 1) Esiste corrispondenza dei nominativi tra i dati di pignoramento e partita catastale.
- 2) I beni si presentano in discreto stato di conservazione.
- 3) Il valore dei immobili è così determinato:

LOTTO N. 1

Valore di mercato € 174.000,00

Il valore del bene in procedura, proposto per la vendita, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva, considerando un abbattimento pari al 20% rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato è determinabile in:

€ 139.200,00 in c.t. (Euro centotrentanovemiladuecento/00)

1) I beni sono ad uso personale e sono quindi soggetti a Tassa di Registro.

Lo scrivente rassegna la presente relazione ad evasione dell'incarico ricevuto e resta a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Con Osservanza.

Perugia, 03/02/2010

IL C.T.U.
Geom. Gabriele Sorci



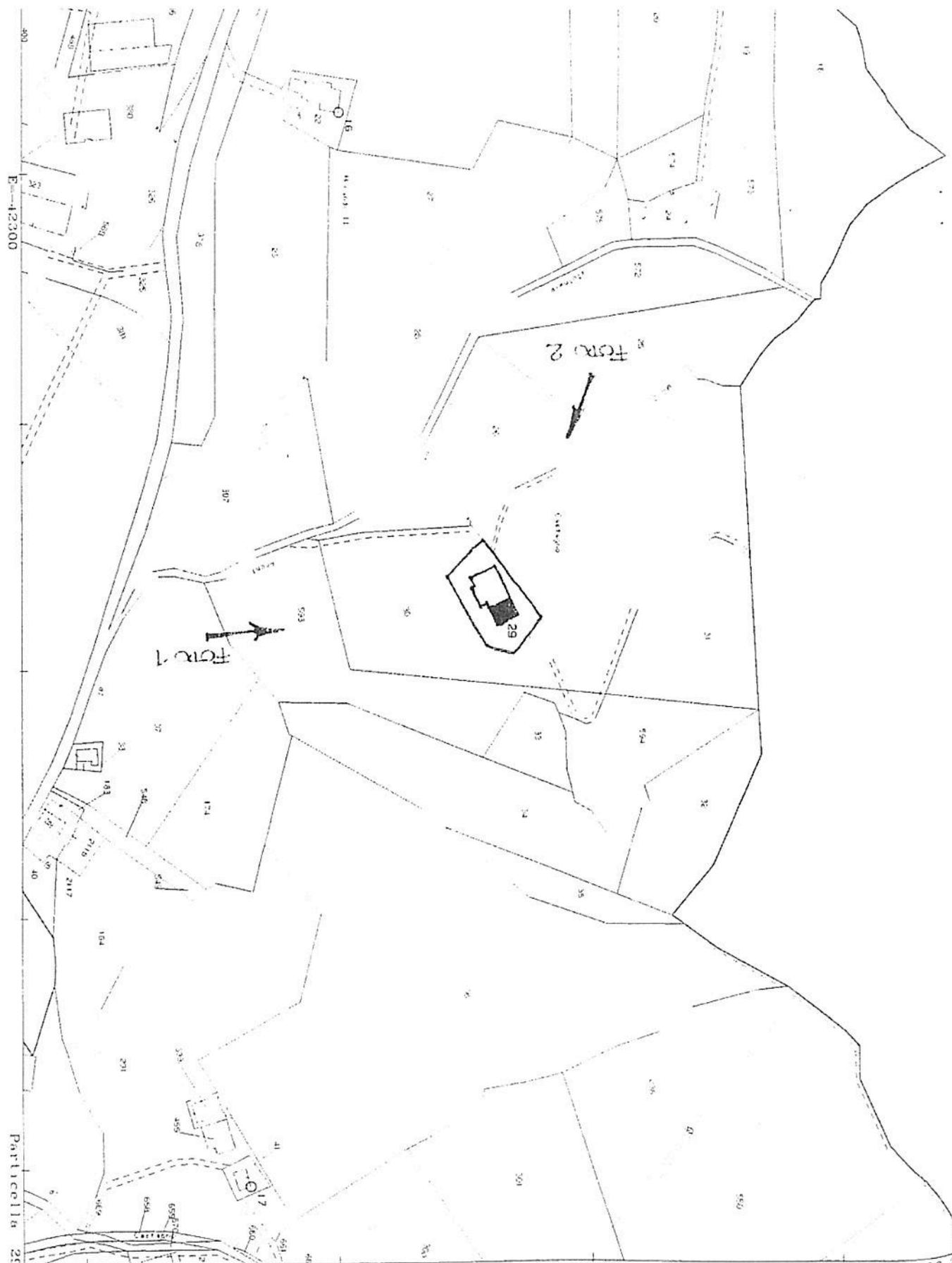
Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/01/2010

Cella richiesta	Comune di PERUGIA (Codice: G478) Provincia di PERUGIA
Immobile	Foglio: 193 Particella: 29
Immobile fabbricati	Dati relativi all'immobile selezionato

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Metro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
Urbana	193	29	7	2		A/3	2	6 vani	Euro 266,49	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/12/2003 n. 17932 1/2003 in atti dal 18/12/2003 (protocollo n. PG0387022) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA
Z00 STRADA DI PONTE D' ODDI piano: T-1;										
STATO										
DATI ANAGRAFICI										
CODICE FISCALE										
DIRITTI E ONERI REALI										
(1) Proprietà per l/1										
nato a AVEZZANO il 31/01/1980										
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/05/2004 Trascrizione n. 9347 - 1/2004 in atti dal 10/06/2004 (protocollo n. PG0170816) Repertorio n. : 110874 Rogante: PAOLUCCI ENZO										
DERIVANTI DA Sede: PERUGIA CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO										

elata da: Ufficio Provinciale di PERUGIA Richiedente: SORCI



E-12300

Particella 29

Comune PERUGIA
Foglio 193

Scala originale 1 2000
Dimensione cornice 534 000 x 378 000 metri

6-Jan-2009 23:51
Prot n 518363/2009

Data: 13/01/2010 - n. PG0008794 - Richiedente SORCI

ELABORATO PLANIMETRICO

Elaborato da:
Puletti Gino

Iscritto all'albo:
Architetti

Prov. Perugia

N. 498

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Perugia

Comune di Perugia

Foglio: 193

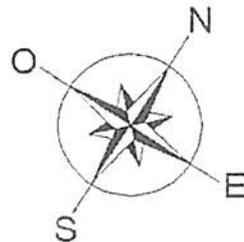
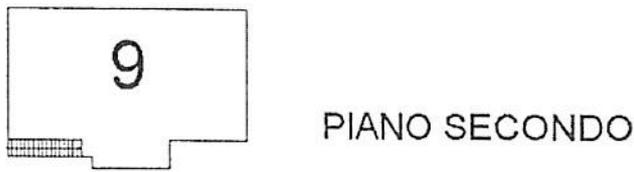
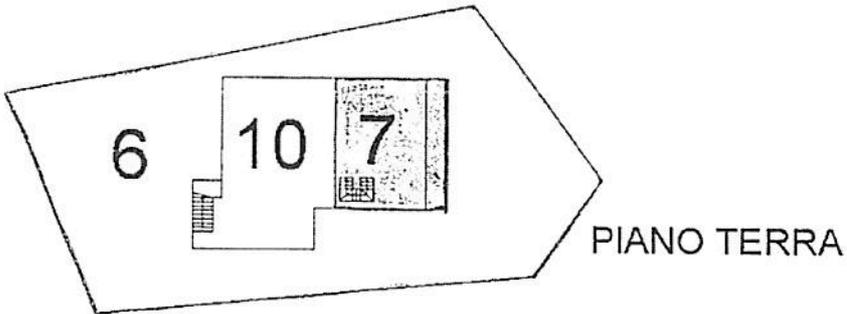
Particella: 29

Protocollo n. 207063 del 13/06/2003

Tipo Mappale n. del

Mostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500



MODULARIO
n. 105, rend. 457

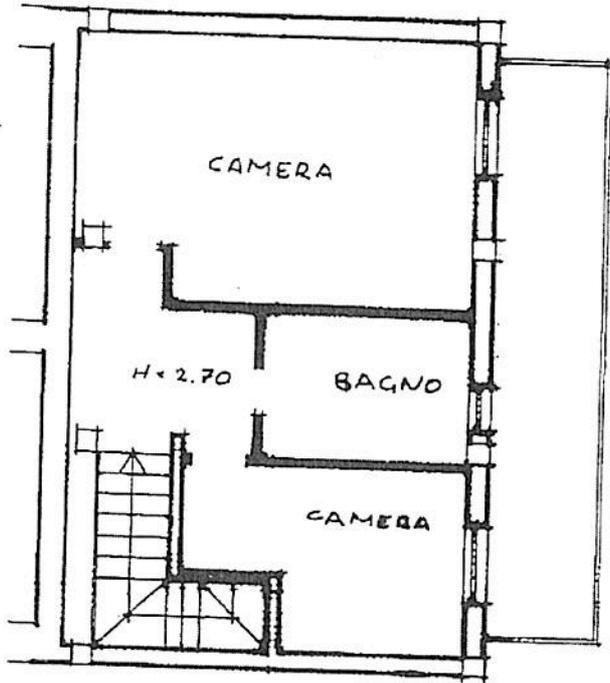


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

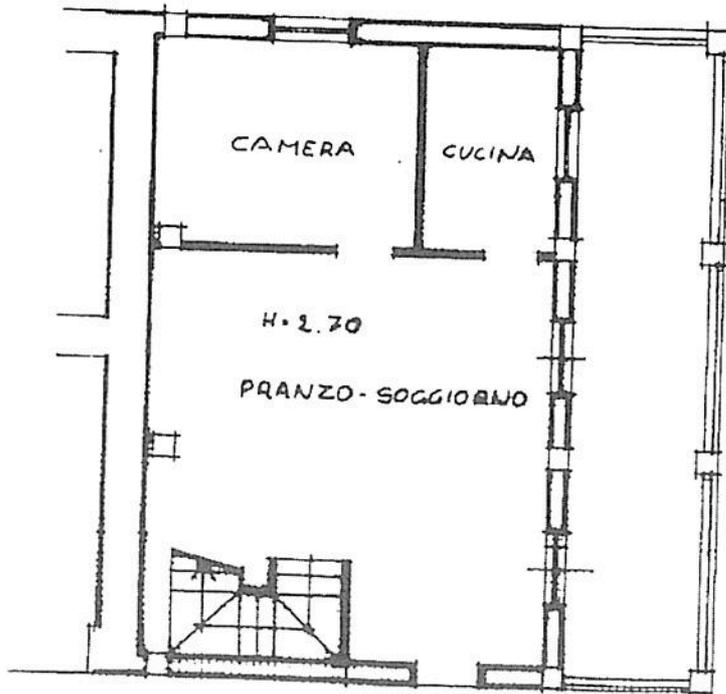
MOD. BN (C)

LIRE
385

Planimetria di u.i.u. in Comune di PERUGIA via STRADA P.TE. D'ORDDI civ.

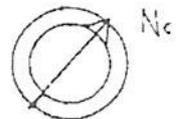


PIANO PRIMO



PIANO TERRA

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100

Dichiarazione di N.C.

Compilata dal ARCH. PULETTI GIULIO

RESERVATO ALL'USO

DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DELL'ATTO DI NOTORIETA'
(Art.47 D.P.R. 28 dicembre 2000, n.445)

Il sottoscritto Geom. Gabriele Sorci,

Nato a Gualdo Cattaneo, Provincia di Perugia, il 17 aprile 1968,

residente a 06073-Corciano, Provincia di Perugia, in Via Luigi Pirandello n. 26/int. 2,

località. Ellera-Chiugiana,

consapevole delle sanzioni penali, nel caso di dichiarazioni non veritiere, di formazione o uso di atti falsi, richiamate dall'art.76 del D.P.R. 445 del 28 dicembre 2000:

D I C H I A R A

che lo stesso, in data 03 febbraio 2010, ha spedito copia della perizia allegata alla presente, al debitore ed al creditore procedente intervenuto, a mezzo posta raccomandata con avviso di ricevuta di ritorno.

Dichiaro di essere informato, ai sensi e per gli effetti di cui all'art.10 della legge 675/96 che i dati personali raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito del procedimento per il quale la presente dichiarazione viene resa

Corciano (PG), li 03 febbraio 2010

IL DICHIARANTE

Geom. Gabriele Sorci



Ai sensi dell'art.38, D.P.R. 445 del 28 dicembre 2000, la dichiarazione è sottoscritta dall'interessato in presenza del dipendente addetto ovvero sottoscritta o inviata insieme alla fotocopia, non autenticata, di un documento di identità del dichiarante, all'ufficio competente via fax, tramite un incaricato, oppure a mezzo posta.