

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

Esecuzione Immobiliare n.44/2017 R.G.Es. promossa da:

- [REDACTED] con sede in [REDACTED]
[REDACTED] in persona del legale rappresentate, difesa e rappresentata dall'avv. [REDACTED] di Terni ed elettivamente domiciliata presso l'avv. [REDACTED] con studio in [REDACTED] - [REDACTED];

CONTRO

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED].

L'ill.mo Giudice del Tribunale di Perugia disponeva la nomina dell'Ing. Gianluca Paggi quale C.T.U. per la redazione della consulenza tecnica d'ufficio relativa all'Esecuzione Immobiliare n. 44/2017, con invito a presentarsi in Cancelleria il 11.09.17 per la sottoscrizione del verbale di accettazione. Nel giorno prefissato il sottoscritto tecnico prestava il giuramento di "Bene e fedelmente adempiere alle funzioni affidategli allo scopo di far conoscere al Giudice la verità", ricevendo l'incarico di rispondere con consulenza tecnica scritta ai quesiti riportati in allegato; nell'udienza non venivano nominati C.T. di parte. Successivamente il sottoscritto comunicava l'inizio delle operazioni peritali sia ai debitori,



tramite lettera raccomandata, che ai creditori stabilendo la data per il sopralluogo; l'accesso agli immobili è stato effettuato il 06.10.2017. Per i beni in oggetto sono state effettuate le necessarie ricerche presso gli uffici tecnici del Comune di Città di Castello, l'ufficio di pubblicità immobiliare e gli uffici del catasto dell'Agenzia delle Entrate di Perugia, l'archivio notarile di Perugia al fine di poter avere a disposizione gli elementi utili allo svolgimento della consulenza tecnica. Completato lo studio degli atti di causa e svolti i rilievi tecnici e gli accertamenti necessari per rispondere ai quesiti posti dall'Ill.mo Giudice, il sottoscritto C.T.U. è in grado di redigere il seguente elaborato tecnico.

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ AL MOMENTO DEL PIGNORAMENTO.

I beni immobili pignorati, sono costituiti da:

- diritti di piena proprietà spettanti a [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] (CF: [REDACTED], dei seguenti immobili, costituenti delle porzioni autonome di un immobile di più grandi dimensioni, siti in comune di Città di Castello (PG), fraz. Lerchi, in via Toscana, n. 34 (indicata anche come S.S. 221) e distinti al catasto fabbricati come segue:
 - a. Foglio 107, p.lla 201, sub 4, e p.lla 202, sub 11 graffate e composto da:
 - piano primo: ingresso, soggiorno, cucina, lavanderia, 3 camere, spogliatoio, ripostiglio e bagno.



- piano terra: centrale termica.

b. Foglio 107, p.lla 202, sub 13 e composto da:

- piano terzo: ingresso-soggiorno, cucina, camera e bagno; sono inoltre presenti 2 vani adibiti a soffitta.

I beni risultano intestati a [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED]. I beni al primo piano descritti alla lettera a., al momento del sopralluogo erano occupati stabilmente dall'esecutata e dal marito, mentre i beni al terzo piano, descritti alla lettera b., erano nella disponibilità dell'esecutata e da questa e la sua famiglia occupati saltuariamente. Confini con: Via Toscana, Via Madonna della Speranza, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], ssa.

DATI CATASTALI.

Il pignoramento colpisce i seguenti beni immobili:

Catasto Fabbricati del comune di Città di Castello:

- Foglio 107, p.lla 201, sub 4, e p.lla 202, sub 11 graffate, Z.C. , cat A/2, cl 3, Consistenza 8,5vani, superficie catastale 154mq, rendita €548,74;

- Foglio 107, p.lla 202, sub 13, Z.C. , cat A/2, cl 3, Consistenza 4vani, superficie catastale 85mq, rendita €258,23;

I beni comuni non censibili sono individuati al foglio 107, p.lla 202, sub 8.

I beni risultano intestati a [REDACTED], nata a [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED], si rappresenta che agli atti catastali gli immobili risultano intestati all'esecutata in dupli-



ce veste di proprietaria di bene personale (quota di $\frac{1}{2}$) e di proprietaria (quota di $\frac{1}{2}$), probabilmente in virtù dei successivi atti di acquisto della proprietà, mai riunificati a livello catastale (cfr. paragrafo relativo al titolo di proprietà).

DESCRIZIONE DEI BENI.

- I beni pignorati costituiscono delle porzioni autonome di un immobile di più grandi dimensioni, siti in comune di Città di Castello (PG), fraz. Lerchi, in via Toscana, n. 34 (indicata anche come S.S. 221) e distinti al catasto fabbricati al Foglio 107, p.lla 201, sub 4, e p.lla 202, sub 11 graffate e Foglio 107, p.lla 202, sub 13.

L'immobile è di vecchia realizzazione, antecedente al 1967, e recentemente ha subito solo interventi di manutenzione ordinaria; i beni sono posti in una zona periferica del Comune ma al centro della frazione di Lerchi, in prossimità della chiesa.

La zona risulta urbanizzata e ben servita, infatti sono presenti energia elettrica, telefonia, servizio di nettezza urbana, fornitura idrica e fognatura. Le strutture portanti dell'edificio, in muratura, non evidenziano particolari fenomeni di dissesto, i solai sono in legno e in latero-cemento, le pareti perimetrali sono in muratura e sono intonacate esternamente. L'edificio non è dotato di ascensore. L'impianto termo-sanitario del primo piano è autonomo ed è realizzato con caldaia che serve sia l'acqua calda sanitaria che i radiatori



e da una stufa a legno in cucina, mentre al terzo piano il riscaldamento è garantito da elementi elettrici e da una stufa a legna mentre l'acqua calda è prodotta da uno scaldacqua elettrico. Gli altri impianti del primo piano sono di costruzione datata e con dotazioni in linea con la storia evolutiva dell'edificio mentre al terzo piano appaiono di più recente realizzazione. Gli infissi interni sono in legno così come quelli esterni, in prevalenza con vetro singolo, completi di persiane. Le condizioni di manutenzione generali esterne ed interne sono ordinarie. L'accesso all'immobile avviene attraverso la porta principale posta direttamente dalla strada da cui si entra in una scala, rivestita in pietra di Trani nella prima rampa e poi in marmette di graniglia, che conduce ai tre piani dell'edificio. Una parte dell'impiantistica, come ad esempio le colonne di scarico e la fossa biologica, sono in comune con le altre unità immobiliari dell'edificio oggetto di pignoramento nell'Esecuzione Immobiliare n. 484/2014 RG Es.

PIANO PRIMO.

Al termine della prima rampa si accede all'abitazione nell'ingresso che immette nella zona giorno composta da soggiorno, cucina e lavanderia e alla zona notte composta da 3 camere, un bagno, spogliatoio e ripostiglio.

In questo piano le pareti e il soffitto sono intonacati e tinteggiati, la pavimentazione è in piastrelle di varia forma, dimensione e materiale o in marmette di graniglia a meno del



soggiorno in cui è presente un pavimento in lastre di pietra.

Nella lavanderia è presente un camino; da questo locale si accede ad un locale non indicato nelle planimetrie catastali come parte dell'abitazione e che l'esecutata ha dichiarato di avere in uso/affitto, il ripristino del muro divisorio sarà a carico dei futuri acquirenti. L'altezza del piano è pari a circa 2,6m. Completa l'abitazione la centrale termica posta al piano terra cui si accede con ingresso indipendente direttamente da via Toscana.

La superficie lorda del piano è pari a circa 139mq, quella della centrale termica è pari a circa 5,7mq.

Le superfici nette sono le seguenti:

Locale	mq (ca)
lavanderia	7,4
cucina	15,6
soggiorno	16,4
ingresso	7,3
spogliatoio	6,3
bagno	6,3
ripostiglio	4,2
camera 1	10,4
camera 2	11,6
camera 3	10,5
passaggi	7,4
centrale termica (PT)	4,0



In questo piano e in particolare nella zona del ripostiglio, si sono recentemente verificate importanti infiltrazioni di acqua dal tetto dovute all'ostruzione dei pluviali per l'accumulo di materiali nelle grondaie che hanno causato la presenza di una notevole quantità di muffe sia nel ripostiglio che in una delle camere; è stata posta in essere una soluzione provvisoria, ma si ritiene che la problematica non sia risolta.

PIANO TERZO.

Proseguendo la salita della scala al termine della stessa si accede all'abitazione direttamente nell'ingresso-soggiorno e da qui alla camera, alla cucina e all'antibagno e poi al bagno.

In questo piano le pareti e il soffitto sono intonacati e tinteggiati, la pavimentazione è in legno. L'altezza del piano è pari a circa 2,35m.

Da questo piano è possibile accedere tramite una botola al tetto, realizzato con travi in legno e a due soffitte attraverso piccole e scomode aperture poste nelle scale prima dell'ingresso. La struttura del tetto appare datata, ancorché efficiente.

La superficie lorda del piano è pari a circa 62,5mq, quella delle soffitte è pari a circa 42,3mq.

Le superfici lorde sono state calcolate secondo le Norme UNI 10750/2005-UNI EN 15733/2011.



Le superfici nette sono le seguenti:

Locale	mq (ca)
cucina	13,4
ingresso/soggiorno	13,0
camera	13,9
antibagno/bagno	9,20
soffitta 1	16,0
soffitta 2	15,5

TITOLO DI PROPRIETÀ.

I beni sopra individuati sono pervenuti mediante i seguenti atti:

- quanto alla quota dei diritti di proprietà pari ad $\frac{1}{2}$ in virtù di successione legittima della sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] e deceduta il [REDACTED] denuncia di successione n. 73, vol 362, registrata a Città di Castello il 31.07.2001 e trascritta a Perugia il 22.01.2002, n. part. [REDACTED].

- quanto alla quota dei diritti di proprietà pari ad $\frac{1}{2}$ con atto di cessione dei diritti, notaio Marilena Carone di Città di Castello del 07.07.2005, repertorio n.54722, raccolta n.5810, trascritto a Perugia il 8.07.2005, n. part. [REDACTED], con il quale la sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], ha venduto all'esecutata la quota di $\frac{1}{2}$ della proprietà degli immobili pignorati, pervenutale in virtù di successione legittima della sig.ra [REDACTED].



STATO DI POSSESSO DEL BENE, FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI.

I beni al primo piano sopra descritti (Foglio 107, p.lla 201, sub 4, e p.lla 202, sub 11 graffate) al momento del sopralluogo erano occupati stabilmente dall'esecutata e dal marito mentre i beni al terzo piano (Foglio 107, p.lla 202, sub 13) erano nella disponibilità dell'esecutata e da questa e la sua famiglia occupati saltuariamente.

In merito ai gravami ipotecari e ad altri gravami comunque presenti si riporta quanto segue:

relativamente ai beni siti in comune di Città di Castello (PG), fraz. Lerchi, in via Toscana, n. 34 e distinti al catasto fabbricati al Foglio 107, p.lla 201, sub 4, e p.lla 202, sub 11 graffate e Foglio 107, p.lla 202, sub 13 e a carico di

██████████ nata a ██████████ il ██████████ risultano le seguenti formalità:

- **Trascrizione n. 1534 del 22.01.2002.** Certificato di denuncia-ta successione.

- **Trascrizione n. 13972 del 12.07.2005.** Atto di cessione diritti reali a titolo oneroso.

- **Iscrizione n. 2789 del 09.10.2014.** Iscrizione ipoteca giudiziale a favore della ██████████ con sede a ██████████ derivante da decreto ingiuntivo.

- **Iscrizione n. 2835 del 14.10.2014.** Iscrizione ipoteca giudiziale a favore della ██████████ con sede ad ██████████ derivante da decreto ingiuntivo.



- **Trascrizione n. 1282 del 24.01.2017.** Verbale pignoramento immobili.

Per gli immobili pignorati non è stato possibile accertare oneri di natura condominiale.

I proprietari del ventennio sono stati:

- Fino al 16.01.2001: sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED] e deceduta il [REDACTED]

- Dal 16.01.2001 al 07.07.2005: sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] e sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuna e insieme per l'intero in virtù di successione legittima della sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] e deceduta il [REDACTED], denuncia di successione n. 73, vol 362, registrata a Città di Castello il 31.07.2001 e trascritta a Perugia il 22.01.2002, n. part. [REDACTED].

- Dal 07.07.2005: sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED] per l'intera proprietà in forza dell'acquisto della quota di $\frac{1}{2}$ con l'atto di cessione dei diritti, notaio Marilena Carone di Città di Castello del 07.07.2005, repertorio n.54722, raccolta n.5810, trascritto a Perugia il 8.07.2005, n. part. [REDACTED], sopra citato.

REGOLARITÀ URBANISTICA.

Il sottoscritto C.T.U. ha verificato, mediante accertamenti eseguiti presso gli uffici tecnici comunali la situazione ur-



banistica dei beni immobili pignorati con i seguenti riscontri
relativamente a provvedimenti edilizi, abitabilità/agibilità,
sanatorie edilizie.

In particolare gli immobili sono stati realizzati ante 1967 e
dalle ricerche effettuate, sono emersi i seguenti atti amministrativi:

- D.I.A. prot n. 33058 del 11.11.2004, che non riguarda gli
immobili pignorati ma il cambio di destinazione d'uso di
locali al piano terra (oggetto di pignoramento
nell'Esecuzione Immobiliare n. 484/2014 RG Es).

Dalle ricerche effettuate non sono emersi atti amministrativi
relativi ad agibilità/abitabilità.

Dalle ricerche effettuate sono emersi i seguenti atti amministrativi ai sensi della L. 47/85, L. 724/94 o L. 326/2003:

- Concessione in sanatoria n. 543, del 16.06.1994.

Vincoli urbanistici:

l'area dove sono ubicati i beni in esame è individuata nel vigente PRG nella parte strutturale come "Tessuto prevalentemente residenziale", art. 132, e nella parte operativa come "Zona agricola di tipo E0", art. 25 P.S., inoltre l'area è sottoposta ai vincoli:

- Paesaggistico-Ambientale di cui al D.Lgs 22.01.2004, n. 42
(ex D.L.n.490/99, ex legge 29.06.39 n.1497, ex L. 08.08.85
n.431).

Mentre non risulta sottoposta ai vincoli:



- Idrogeologico di cui al R.D. 30.12.23 n.3267.

- Artistico-Storico di cui al D.Lgs 22.01.2004, n. 42 (ex D.L.n.490/99, ex L. 01.06.39 n.1089).

Varianti e difformità.

Non si evidenziano difformità significative a meno di una diversa distribuzione degli spazi interni su zone limitate degli immobili.

Volture: le volture catastali relative agli atti di provenienza dei diritti di proprietà degli immobili pignorati sono state definite presso l'Agenzia delle Entrate.

VALUTAZIONE DEI BENI PIGNORATI.

Il C.T.U. ritiene equo determinare il valore venale di mercato degli immobili adottando il criterio di stima comparativa (parametro adottato Euro/mq). A tale scopo è stata eseguita una indagine conoscitiva del mercato immobiliare di beni simili per le loro caratteristiche a quelli da valutare, oggetto di recente compra-vendita ed ubicati nella zona. Inoltre è stato tenuto conto anche di parametri tecnici come: superficie dell'immobile, richiesta di mercato, ubicazione, consistenza e stato particolare e generale degli immobili, necessità di manutenzione, servizi ed infrastrutture presenti nella zona, regolarità urbanistico-edilizia, eventuale potenzialità edificatoria residua; i valori sotto indicati tengono comunque conto di tali osservazioni.



Il parametro di valutazione unitario verrà riferito alla superficie commerciale (cfr Norme UNI 10750/2005 - UNI EN 15733/2011) con l'adozione dei coefficienti di ragguaglio riportati in allegato. Pertanto a risultanza delle indagini eseguite il sottoscritto tecnico, ritiene di eseguire la valutazione immobiliare dei beni pignorati stimando come segue:

VALORE DEI BENI PIGNORATI:

Il valore venale di stima degli immobili pignorati risulta dal seguente prospetto:

Valore del parametro unitario:

- superfici residenziali: €/mq 750,00;

Coefficienti parametrici per superfici diverse dalla residenziale:

Cantina/fondo/C.T./soffitte: 0,20

pertanto:

Abitazione piano primo: mq139,0.=

C.T. piano terra: mq5,7x0,20=1,14mq.=

Abitazione piano terzo: mq62,5.=

Soffitte piano terzo: mq42,3x0,20=8,46mq.=

Complessivamente la superficie commerciale per piano è pari a:

Piano primo: 139,0+1,14=140,14mq

il valore degli immobili è quindi:

mq140,14x750,00 €/mq=€105.105,00.=

che in cifra tonda si pone pari ad Euro 105.000.= (Euro Centocinquemila/00).



Piano terzo: $62,5+8,46=70,96\text{mq}$

il valore degli immobili è quindi:

$\text{mq}70,96 \times 750,00 \text{ €/mq} = \text{€}53.220,00.=$

che in cifra tonda si pone pari ad Euro 53.000.= (Euro Cinquantatremila/00).

Complessivamente il valore degli immobili pignorati è pari a:

$105.000,00+53.000,00=\text{Euro } 158.000,00.=$ (Euro Centocinquantomila/00).

STUDIO E FORMAZIONE DEI LOTTI.

In base alla natura, posizione, disposizione ed uso degli immobili pignorati e in base alle condizioni generali e particolari sia del contesto nel quale gli immobili si trovano sia degli immobili stessi si ritiene opportuno porre alla pubblica asta gli immobili in due lotti così costituiti:

Lotto n. 1.

Diritti di piena proprietà (1/1) spettanti a [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] (CF: [REDACTED]), dei seguenti immobili, costituenti delle porzioni autonome di un immobile di più grandi dimensioni, siti in comune di Città di Castello (PG), fraz. Lerchi, in via Toscana, n. 34 (indicata anche come S.S. 221) e distinti al catasto fabbricati al Foglio 107, p.lla 201, sub 4, e p.lla 202, sub 11 graffate, posti al piano primo e terra e composti da: ingresso, soggiorno, cucina, lavanderia, 3 camere, spogliatoio, ripostiglio e bagno al piano primo e centrale termica al piano terra.



I beni risultano intestati a [REDACTED], nata a [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED]. I beni al momento del sopralluogo erano occupati stabilmente dall'esecutata. Confini con: Via Toscana, Via Madonna della Speranza, [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], ssa.

Valore del lotto: =€105.000.= (Euro Centocinquemila/00). I beni sopra individuati saranno venduti alla pubblica asta con tutti i diritti, annessi e connessi, dipendenze, pertinenze ed accessioni, diritti, convenzioni che alle suddette proprietà competono sull'area e su tutte le parti, che per legge, uso e destinazione sono da ritenersi comuni ed in genere con tutto quanto ulteriormente pertinente alle unità immobiliari sopra descritte.

Lotto n. 2.

Diritti di piena proprietà (1/1) spettanti a [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] (CF: [REDACTED], dei seguenti immobili, costituenti delle porzioni autonome di un immobile di più grandi dimensioni, siti in comune di Città di Castello (PG), fraz. Lerchi, in via Toscana, n. 34 (indicata anche come S.S. 221) e distinti al catasto fabbricati al Foglio 107, p.lla 202, sub 13, posti al piano terzo e composti da: ingresso-soggiorno, cucina, camera e bagno; sono inoltre presenti 2 vani adibiti a soffitta.

I beni risultano intestati a [REDACTED], nata a [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED]. I beni al momento del sopralluogo



erano nella disponibilità dell'esecutata e da questa e la sua famiglia occupati saltuariamente. Confini con: Via Toscana, Via Madonna della Speranza, [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], ssa. Valore del lotto: €53.000.= (Euro Cinquantatremila/00). I beni sopra individuati saranno venduti alla pubblica asta con tutti i diritti, annessi e connessi, dipendenze, pertinenze ed accessioni, diritti, convenzioni che alle suddette proprietà competono sull'area e su tutte le parti, che per legge, uso e destinazione sono da ritenersi comuni ed in genere con tutto quanto ulteriormente pertinente alle unità immobiliari sopra descritte.

CONCLUSIONI.

Il sottoscritto C.T.U., con il presente elaborato tecnico-estimativo, composto di 16 pagine interamente dattiloscritte più parte della 17^a, completato dagli elencati allegati e dalla documentazione fotografica del bene immobile pignorato, ritiene di aver risposto a tutti i quesiti posti dall'Ill.mo Giudice dell'esecuzione immobiliare rimanendo, in ogni caso a completa disposizione per eventuali chiarimenti e/o integrazioni.

Allegati alla consulenza tecnica:

- 1) Quesiti posti al CTU e tabella per il calcolo delle superfici commerciali;
- 2) Mappa (scala 1:2000), piante e visure, ispezioni ipotecarie, pianta stato reale al 06.10.2017;



3) Atto di compravendita

4) Documentazione Comune;

5) Corrispondenza;

6) Documentazione fotografica;

7) Bozza Ordinanza di vendita.

Perugia, 31.12.2017

Il C.T.U.

Dott. Ing. Gianluca Paggi

(firmato digitalmente)

