

Perugia
Li 11 luglio 2011

TRIBUNALE DI PERUGIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Ill.mo Dott. Umberto Rana

OGGETTO : Consulenza Tecnica d'Ufficio afferente la stima dei beni immobili in relazione alla procedura esecutiva n.192/10 promossa dalla Unicredit Family Bank /omissis...ed afferente i cespiti siti in Tuoro sul Trasimeno, Fraz. Castellonchio, Vocabolo Montecchio, Loc. Bottinale, in catasto al fg 10, p.la 78, sub 1 (bcnc), 2, 3 e 4 – catasto terreni, p.le 79 e 85, ente urbano p.la 78.

Il C.T.U.
arch .Sabatino Franco



INDICE

Premessa e mandato.....	pag. 3
Operazioni di sopralluogo.....	pag. 10
Risposte ai quesiti.....	pag. 11
Conclusioni.....	pag. 34



PREMESSA E MANDATO

Il sottoscritto architetto Sabatino Franco, con studio in Perugia alla Via Trasimeno Ovest n.251, iscritto all'Albo professionale degli architetti di Perugia al n.1246 ed al n.2562 dell'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Perugia, veniva incaricato il giorno quindici del mese di febbraio 2011, quale Consulente Tecnico d'Ufficio dall'Ill.mo dott. Umberto Rana del Tribunale di Perugia, Giudice delle Esecuzioni Immobiliari, nella procedura esecutiva n.192/2010, promossa da **Unicredit Family Bank** controomissised afferente la stima di beni immobili siti in **Tuoro sul Trasimeno, Frazione Castellonchio, Vocabolo Montecchio, Loc. Bottinale**, in catasto al fg.10, par.la 78, sub 1 (bcnc), 2, 3, 4 e terreni al fg 10, p.le 79 e 85 e l'ente urbano alla p.la 78.

L'Ill.mo Magistrato formulava i seguenti quesiti:

1) all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari, comprensiva dei confini, e all'identificazione catastale dell'immobile, evidenziando l'eventuale non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati all'atto del pignoramento ed indicando tutti gli ulteriori elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto (ivi compresa la

denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n.1249/39) acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

2) al 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;

3) 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;

4) ad individuare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato dalla 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 fis-

sata; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive sul punto, sarà disposta integrazione alla perizia senza ulteriore compenso;

5) 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, servitù, uso, abitazione, vincoli derivati 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 urbanistica – edilizie, difformità catastali);

6) a fornire altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

a. l'importo annuo della spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);

b. eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;

c. eventuali cause in corso;

7) ad individuare i precedenti proprietari nel ventennio elencando ciascun atto di acquisto, con l'indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della even-

tuale relazione notarile prodotta dal creditore precedente;

8) 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. N.47/85 e 724/94 e i relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici competenti;

9) 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 più lotti identificando i nuovi confini e provvedendo, previa l'autorizzazione del Giudice, ove necessario alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

10) 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 intera 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, pavimentazione, 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...);

II) 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 condizioni di regolarità (o meno) amministrativa, e di stato libero o meno esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della 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 l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche 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;

12) a valutare, nel caso di pignoramento di quota indivisa, 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;

13) 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 definitiva 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;

14) ad inviare, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria e comunque almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza, copia della perizia al debitore, ai creditori procedenti ed intervenuti a mezzo fax, posta o e-mail, e ad allegare all'originale della perizia una attestazione di avere proceduto a tali invii;

15) a sospendere le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e ad avvertire il giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario;

16) a riferire immediatamente al giudice circa ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che le esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;

17) a formulare tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.

Lo studio effettuato è stato articolato dapprima allo svolgimento di una serie di sopralluoghi presso gli immobili oggetto di stima, finalizzati alla verifica dello stato di fatto e/o di conservazione.

Il Consulente rimette con la presente le risultanze cui è pervenuto esponendole nei successivi capitoli e rispondendo in maniera distinta ai quesiti assegnati.



OPERAZIONI DI SOPRALLUOGO

Il primo ed unico accesso è stato effettuato **in data 14.03.2011** alle ore 12,00 in Tuoro sul Trasimeno, Frazione Castellonchio, Vocabolo Montecchio, Loc. Bottinale, presso gli immobili ed i terreni oggetto di valutazione; sul punto si precisa che la raccomandata A/R inviata all'esecutatoomissisin data 18.02.2011, è stata restituita al mittente in data 22.02.2011, mentre quelle inviata alla esecutata... omissis..... ed all'avv. Gianluca Cesarini sono state regolarmente ricevute dai destinatari.

Il sopralluogo eseguito in Tuoro sul Trasimeno **in data 14.03.2011**, ha consentito la esecuzione di ampi rilievi fotografici dei beni in analisi el il riscontro metrico sostanziale dei beni in analisi.

Al fine di eseguire il completamento ed il riscontro dei rilievi gi eseguiti, lo scrivente ha proceduto, **in data 19.05.2011**, alla esecuzione di un secondo accesso.

A quel punto sono state chiuse le operazioni peritali.



RISPOSTE AI QUESITI

Di seguito si relaziona in maniera distinta sui quesiti formulati dall'Ill.mo G.E.

1) all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari, comprensiva dei confini, e all'identificazione catastale dell'immobile, evidenziando l'eventuale non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati all'atto del pignoramento ed indicando tutti gli ulteriori elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto (ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n.1249/39) acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

I beni in analisi sono ubicati in Tuoro sul Trasimeno, Frazione Castellonchio, Vocabolo Montecchio, Loc. Bottinale senza numero civico; trattasi di un immobile in parte residenziale con annessi stalla e depositi, più bene comune non censibile e terreni.

In catasto fabbricati i suddetti beni sono identificati come segue (**Vedi all.to n.1**) :

- fg.10, par.la 78, sub 2, categ. A3, classe 1, cons. 4,5 vani, rend. € 209,17;
- fg.10, par.la 78, sub 3, categ. C6 (stalla), classe 2, cons. mq 37, rend. € 68,79;
- fg.10, par.la 78, sub 4, categ. C2 (locale deposito), classe 2, cons. mq 21, rend. € 34,71;

In catasto terreni :

- fg.10, par.la 78, ente urbano di mq 510 (bene comune non censibile - corte);
- fg.10, par.la 79, seminativo di mq 210, r.d. € 0,76 e r.a. € 0,92;
- fg.10, par.la 85, uliveto di mq 2.840, r.d. € 4,40 e r.a. € 1,47;

Confini p.la 78 :

P.la 80, ... omissis

P.la 77, omissis
P.la 600, omissis ,
Salvo altri

Confini p.la 79:

P.la 78, omissis ,
P.la 80, omissis ,
P.la 85, omissis ,
salvo altri

Confini p.la 85 :

P.la 80, omissis
P.la 599, omissis ,
P.la 87, omissis

Provenienza ventennale p.lle 78 e 79

I suddetti beni (p.lle 78 e 79) erano *ab origine* di proprietà di....., alla cui morte passarono, con atto di successione trascritto il....., n. 4380, Denuncia n.20, Vol.all'Ufficio del Registro di Perugia, a

Con atto di compravendita dello 06.09.1997, rep. n....., per mano Notaio in Perugia, trascritto in Perugia ilal n....., i predetti (.....) alienavano in favore della società, con sede in Tuoro sul Trasimeno, **la nuda proprietà dei citati beni.**

Dallo stesso atto si rileva altresì che i beni in questione sono ascrivibili anteriormente al 1° settembre 1967 e che successivamente sono stati rilasciati ed inoltrati, per i medesimi cespiti, i seguenti provvedimenti dal Comune di Tuoro:

- Autorizzazione n.8/92, prot. 373/92, afferente opere di manutenzione;

- Istanza di condono edilizio, ex lege 724/94, del 29.11.1994, prot. n.5752, inerente ad ampliamento di superficie pari a mq 31,78¹, non ancora evasa dal Comune (**Vedi certificato notarile**);

Si riscontra inoltre dallo stesso atto che il fabbricato è vincolato ai sensi della L. n.1497/39, contro la qual cosa pende ricorso innanzi al Tar dell'Umbria n.32 del 24.1.1996.

In morte dei citati gli usufrutti sono stati di fatto riuniti alla nuda proprietà già in possesso della

Per atto notaioin Arezzo del, rep. n....., trascritto in Perugia il al n....., i cespiti divennero di proprietà di, ciascuno proprietario per la giusta metà.

Nell'atto di trasferimento della proprietà si rileva che, in relazione alle opere non autorizzate, il rilascio della concessione in sanatoria n.53 del 22.10.2007.

Provenienza ventennale p.lla 85

La proprietà pervenne a a seguito di atto di compravendita, rogito notaio del rep. n....., trascritto in Perugia il al n...delle formalità.

In data, il sig. a mezzo atto notaio, rep. n....., trascritto in Perugia il..... al n....., vendeva la nuda proprietà, riservandosi

¹ L'atto notarile cita testualmente che in ordine all'abuso la Parte acquirente: *...assumendo a proprio carico ogni ulteriore conseguenza, anche in caso di diniego, in tutto o in parte, dell'istanza e con esonero da responsabilità per la parte venditrice.*

l'usufrutto, alla; in morte del predetto l'usufrutto (2005) l'usufrutto si riuniva alla nuda proprietà già in possesso della

Con atto di compravendita, rogito notaio, del, rep. n.....trascritto in Perugia il al n....., il bene divenne di proprietà di, ciascuno proprietario per la giusta metà.

2) al 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;

I beni sono ubicati in Tuoro sul Trasimeno, Frazione Castellonchio, Vocabolo Montecchio, Loc. Bottinale senza numero civico e sono accessibili tramite strada privata.



L'immobile è articolato su n.3 livelli fuoriterra (P.T., 1° e soffitta) con struttura portante in muratura e solai in parte costituiti da travi in acciaio-laterizi ed alcuni, di più recente realizzazione, in cemento armato.

La proprietà è accessibile dalla corte esterna, utilizzata anche dal fabbricato attiguo, da cui si imbecca la piccola area comune e quindi la scala privata che porta al piano primo.

Di seguito si riporta un elaborato fotografico con l'indicazione in rosso della proprietà in analisi rispetto alla facciata promiscua, ovvero comprendente anche altrui proprietà.



La zona in cui ricadono i beni si trova al di fuori del contesto cittadino e risulta posizionata centralmente, come agevolmente rilevabile dall'elaborato fotografico

appena riportato, rispetto alle proprietà adiacenti e la copertura è del tipo a falde.

L'area in cui ricade non presenta alcun genere di servizi e non si rilevano, fatta eccezione per l'area comune dove è posizionata la scala di accesso, parti avente carattere condominiale.

3) 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;

L'immobile sito in Tuoro sul Trasimeno, Frazione Castellonchio, Vocabolo Montecchio, Loc. Bottinale senza numero civico, risulta essere in piena proprietà, ciascuno per la giusta metà, di proprietà di, coniugi in regime di separazione dei beni.

4) ad individuare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato dalla 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 sul punto, sarà disposta integrazione alla perizia senza ulteriore compenso;

Al momento dei sopralluoghi i beni apparivano non occupati dagli esecutati o da terzi ed ancorché in evidente stato di abbandono.

5) 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, servitù, uso, abitazione, vincoli derivati 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 (iscri-

zioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, difformità urbanistica – edilizie, difformità catastali);

Non risulta che allo stato sussista per i beni l'esistenza di alcuna formalità, vincoli o oneri di alcun genere, anche di natura condominiale.

In relazione al fabbricato risulta pendente, poiché lo stesso è stato vincolato ai sensi della L. n.1497/39, ricorso innanzi al TAR dell'Umbria n.32 del 24.1.1996 depositato contro tale vincolo.

6) a fornire altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

a. l'importo annuo della spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);

Non risultano in essere spese di gestione o di manutenzione in corso;

b. eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;

Non risultano in essere spese già deliberate ma non ancora scadute;

c. eventuali cause in corso;

Non risulta dai documenti acquisiti esservi alcuna causa in corso direttamente collegata ai beni;

7) ad individuare i precedenti proprietari nel ventennio elencando ciascun atto di acquisto, con l'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 precedente;

Si riporta quanto già relazionato al paragrafo 1:

Provenienza ventennale p.lle 78 e 79

I suddetti beni (p.lle 78 e 79) erano ab origine di proprietà di, alla cui morte passarono, con atto di successione trascritto il, n. ..., Denuncia n.,

Vol.all'Ufficio del Registro di Perugia, a
.....

Con atto di compravendita dello rep.
n....., per mano Notaio trascritto in Per-
ugia il i predettialienavano in
favore della, con sede in Tuoro sul Trasi-
meno, **la nuda proprietà dei citati beni.**

Dallo stesso atto si rileva altresì che i beni in que-
stione sono ascrivibili anteriormente al 1° settembre
1967 e che successivamente sono stati rilasciati ed i-
noltrati, per i medesimi cespiti, i seguenti provvedi-
menti dal Comune di Tuoro:

- Autorizzazione n.8/92, prot. 373/92, afferente
opere di manutenzione;
- Istanza di condono edilizio, ex lege 724/94, del
29.11.1994, prot. n.5752, inerente ad ampliamento di
superficie pari a mq 31,78, non ancora evasa dal Co-
mune;

Si riscontra inoltre dallo stesso atto che il fabbri-
cato è vincolato ai sensi della L. n.1497/39, contro la
qual cosa pende ricorso innanzi al Tar dell'Umbria n.32
del 24.1.1996.

In morte dei citati, gli usufrutti sono
stati di fatto riuniti alla nuda proprietà già in possesso
della

Per atto notaio del, rep.
n....., trascritto in Perugia il al
n....., i cespiti divennero di proprietà di

....., ciascuno proprietario per la giusta metà.

Nell'atto di trasferimento della proprietà si rileva che, in relazione alle opere condonate, il rilascio di concessione in sanatoria n.53 del 22.10.2007.

Provenienza ventennale p.lla 85

La proprietà pervenne a a seguito di atto di compravendita, rogito notaiodel rep. n....., trascritto in Perugia il al n. delle formalità.

In data, il sig. a mezzo atto notario, rep. n....., trascritto in Perugia il al n..., vendeva la nuda proprietà, riservandosi l'usufrutto, alla; in morte del predetto l'usufrutto (2005) si riuniva alla nuda proprietà già in possesso della

Con atto di compravendita, rogito notaiodel rep. n.....trascritto in Perugia il al n....., il bene divenne di proprietà di, ciascuno proprietario per la giusta metà.

In catasto fabbricati i suddetti beni sono identificati come segue (**Vedi citato all.to n.1**) :

- fg.10, par.la 78, sub 2, categ. A3, classe 1, cons. 4,5 vani, rend. € 209,17;
- fg.10, par.la 78, sub 3, categ. C6 (stalla), classe 2, cons. mq 37, rend. € 68,79;

- fg.10, par.la 78, sub 4, categ. C2 (locale deposito), classe 2, cons. mq 21, rend. € 34,71;

In catasto terreni :

- fg.10, par.la 78, sub 1 (bcnc), ente urbano di mq 510, corte esterna;

- fg.10, par.la 79, seminativo di mq 210, r.d. € 0,76 e r.a. € 0,92;

- fg.10, par.la 85, uliveto di mq 2.840, r.d. € 4,40 e r.a. € 1,47;

Confini p.la 78 :

P.la 80, omissis,

P.la 77, omissis ,

P.la 600, omissis

Salvo altri

Confini p.la 79:

P.la 78, omissis

P.la 80, omissis

P.la 8, omissis

salvo altri

Confini p.la 85 :

P.la 80, omissis ,

P.la 599 omissis,

P.la 87, omissis

Salvo altri

8) 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 N.47/85 e 724/94 e i relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici competenti;

La realizzazione del fabbricato in oggetto è ascrivibile in epoca antecedente al 1967 e per quanto attiene all'ampliamento abusivo di superficie realizzato è stata rilasciata dal Comune di Tuoro sul Trasimeno concessione in sanatoria n.53 del 22.10.2007.

9) 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 identificando i nuovi confini e provvedendo, previa l'autorizzazione del Giudice, ove necessario alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

In ordine alla possibilità di disporre la vendita in più lotti si è del parere di disporre, valutata anche l'ubicazione dei beni, il loro accesso e la consistenza, la vendita dei beni in due lotti, ovvero uno costituito dalla consistenza delle par.le 78 e 79, e l'altro costituito dalla p.la 85.

10) 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, pavimentazione, 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...);

IMMOBILE in Tuoro sul Trasimeno, Frazione Castellonchio, Vocabolo Montecchio, Loc. Bottinale senza numero civico:

Fig.10, par.la 78, sub 1 (bcnc) corte esterna

Trattasi della corte esterna e fronti stante il fabbricato in analisi di superficie pari a circa mq 510, utilizzata allo stato come parcheggio.



Fig.10, par.la 78, sub 2, categ. A/3, classe 1, vani 4,5

Al piano terra sono ubicati due fondi, uno accessibile dalla corte e uno dalla scala esterna (bene comune non censibile), per una superficie pari a circa mq 84².

Lo stato di conservazione del **primo fondo** (quello dante sulla corte) appare assai precario, in evidente stato di abbandono e carente da anni di interventi manutentivi. Gli impianti sono inesistenti.



ingr

est 2



Il secondo fondo, accessibile dal primo, risulta privo di pavimentazione e completamente fatiscente, quindi del tutto inutilizzabile.

Gli impianti sono inesistenti.



primo e secondo – soffitta.

Il piano primo, raggiungibile attraverso la scala dante su area comune, è destinato alla residenza ed ha una superficie pari a circa mq 84.

Il piano secondo –mansarda (mq 84), allo stato privo di collegamento con quello inferiore, accessibile unicamente con l'ausilio di una scala a pioli, risulta essere ristrutturato di recente, ovvero sono stati realizzati il solaio di calpestio prima parte mansarda della zona giorno e la copertura a falde per intero.



A differenza dei solai di copertura e di calpestio le pareti del piano primo risultano in avanzato stato di degrado sebbene al piano secondo sia stato eseguito il rifacimento della muratura esterna e taluni interventi di cuci e scuci alle pareti portanti.



Gli impianti sono completamente inesistenti e si riscontrano sporadiche tracce di quelli originari.



Fig.10, par.la 78, sub 3, categ. C6 (stalla), classe 2, cons. mq 37

La stalla in oggetto è ubicata nella corte antistante il corpo di fabbrica ed è completamente fatiscente; si rappresenta che in parte siffatto corpo di fabbrica è destinato a deposito.



Il manufatto è in buona parte diruto e la copertura è totalmente fatiscente e le pareti sono in precario stato di equilibrio. Gli impianti sono inesistenti.

Fig.10, par.la 78, sub 4, categ. C2, classe 2, cons. mq 21

Trattasi di corpo di manufatto in cemento armato posto all'ingresso della corte e di recente ristrutturazione in ordine alla copertura a falda.

Gli impianti sono inesistenti.



Fg.10, par.la 79, seminativo di mq 210, r.d. € ,76 e r.a. € 0,92;

Il piccolo lotto di terreno è ubicato a confine con la corte esterna e raggiunge una superficie catastale pari a mq 210 ed allo stato risulta in coltivato.



Fg.10, par.la 85, uliveto di mq 2.840, r.d. € 4,40 e r.a. € 1,47;

Di maggiore consistenza è il terreno classificato come uliveto avente superficie catastale pari a mq 2.840 e confinante per un lato con la stessa particella 79.



Il lotto di terreno si presenta in evidente stato di abbandono.

11) 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 condizioni di regolarità (o meno) amministrativa, e di stato libero o meno esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della 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 l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche 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;

FABBRICATO E PERTINENZE

Fg.10, par.1a 78, sub 1 (bcnc) corte esterna

Il valore della corte esterna si determina in base alle indagini alle indagini di mercato eseguite in loco che hanno consentito di accertare un valore per beni analoghi variabile tra € 6,00 ed € 8,00 al mq., ovvero applicando il valore medio di **€ 6,00 al mq.**

Da cui mq 510 x € 6,00 = **€ 3.060,00**

Fg.10, par.1a 78, sub 2, categ. A/3, classe 1, vani 4,5

Per il sub in analisi non può farsi riferimento alle quotazioni immobiliari indicate dall'*Osservatorio Immobiliare*, Agenzia del Territorio, secondo semestre 2010 che per siffatte tipologie non riporta alcun valore. Solo a titolo considerativo lo stesso Osservatorio valuta la tipologia *ville e villini* variabile tra € 850,00 ed € 1.250,00: appare evidente che per abitazioni

rurali, come nel caso di specie, il valore a nuovo sarebbe superiore.

Resta il fatto che gli immobili in oggetto necessitano di interventi sia di carattere strutturale che manutentivo e pertanto in ragione di ciò si è del parere di valutare la zona residenziale in € 700,00 al mq.

Da cui mq 168 x € 700,00 = € **117.600,00**

Mentre per i due fondi e la scala di ingresso si stabilisce un prezzo in relazione allo stato di conservazione e delle opere necessarie al recupero degli stessi, stimando l'attuale valore in € 350,00 al mq.

Da cui mq 84 x € 350,00 = € **29.400,00**

Valore totale € 147.00,00

Fg.10, par.la 78, sub 3, categ. C6 (stalla), classe 2, cons. mq 37

La valutazione del locale è determinata in base alle condizioni statiche e la non fruizione dello stesso, tanto da preferirne la demolizione alla ristrutturazione, pertanto si ritiene valutarlo in € **200,00** al mq.

Da cui mq 37 x € 200,00 = € **7.400,00**

Fg.10, par.la 78, sub 4, categ. C2, classe 2, cons. mq 21

Trattasi di manufatto privo di muratura perimetrale ed ancora allo stato grezzo, in ragione di ciò si valuta € 300,00 al mq.

Da cui mq 21 x € 300,00 = € **6.300,00**

Si determina pertanto un valore complessivo della par.la 78 pari ad **€ 163.760,00**.

TERRENI

Fig.10, par.la 79, seminativo di mq 210, r.d. € ,76 e r.a. € 0,92;

La valutazione dei terreni viene effettuata secondo le procedure di seguito indicate:

1) La determinazione del valore di mercato secondo il D.P.R. n.131/863, art. 52 e successive modifiche che si fonda sull'applicazione del reddito dominicale desunto dalla visura catastale (Vedi all.to n.2);

2) I valori agricoli medi per gli espropri indicati dalle Tabelle Regionali stabiliti per ettaro dalla COMMISSIONE PROVINCIALE ESPROPRI - PROVINCIA DI PERUGIA e validi per l'anno 2011 (**Vedi all.to n.2**);

3) I terreni agricoli ricadenti nella zona in oggetto, ovvero a ridosso della cortina edilizia, secondo le indagini di mercato effettuate, vengono stimati in € 10,00 al mq.

1° PROCEDURA DI STIMA

Dalla visura catastale si evince un R.D. pari ad € $0,76 \times 754 = € 57,00$;

³ L'art. 52 comma 4 d.P.R. 26 aprile 1986 n. 131 esclude dalla facoltà di rettifica da parte dell'ufficio del registro il valore o il corrispettivo degli immobili iscritti in catasto con attribuzione di rendita, dichiarato in misura non inferiore, per i terreni, a 75 volte il reddito dominicale e tale norma non si applica solo nel caso in cui i terreni abbiano destinazione edificatoria in forza degli strumenti urbanistici. Conseguentemente il valore dei terreni agricoli venduti deve essere definito in base ai coefficienti tabellari, restando esclusa la porzione classificata come "edificata satura" per la cui valutazione è competente la commissione regionale cui è rinviato il processo.

Commiss. Trib. Centr., Sez.VII, 19/02/1999, n.897

⁴ I moltiplicatori sono stati elevati, con decorrenza dal 3 dicembre 1989, dal d.m. 11 novembre 1989 e successivo d.m. del 14 dicembre 1991, che determina le applicazioni dei moltiplicatori a partire dal 1992.

2° PROCEDURA DI STIMA

Dalle Tabelle Regionali per l'anno 2011, fissate dalla Commissione Provinciale Espropri di Perugia, che individuano il Comune di Tuoro sul Trasimeno alla Regione Agraria n.6, si rileva che per un terreno classificato quale seminato, viene stabilito un valore agricolo medio pari ad € 10.320,58 / Ha, da cui si ottiene:

$$€ 0,10 /mq \times mq 280 = € 28,00$$

VALORE COMMERCIALE STIMATO

Come facilmente rilevabile la valutazione del piccolo fondo, calcolata secondo la procedura sopra riportata (Tabelle Regionali di esproprio), non riflette l'effettivo valore commerciale e/o di mercato del fondo e, pertanto, si è giunti alla determinazione di fissare un valore commerciale al mq realmente identificabile con quello dei fondi ricadenti in zona ed in prossimità della cortina edilizia.

Di conseguenza per la particella in questione si determina:

$$mq 280 \times € 10,00 = € 2.800,00$$

Fg.10, par.la 85, uliveto di mq 2.840, r.d. € 4,40 e r.a. € 1,47;

La valutazione del lotto più grande segue la precedente avuto riguardo che trattasi di coltura a R.D. (€ 4,40) più alto e Valore Agricolo maggiore (€ 17.557,00 – **Vedi citato all.to n.2**), da cui si stima un valore commerciale pari ad € 14,00 al mq:

$$Mq 2.840 \times € 14,00 = € 39.760,00$$

Di seguito si riporta un prospetto riassuntivo della stima eseguita distinta per il fabbricato, comprensivo di pertinenze e relative pertinenze, più i terreni:

Descrizione	Identificazione catastale	Valore
FABBRICATO in Tuoro sul Trasimeno, Fraz. Castellonchio, Vocabolo Montecchio, Loc. Bottinale	Fg 10, par.la 78, sub 1 (bcnc), corte esterna mq 510	€ 3.060,00
	Fg 10, par.la 78, sub 2, A3, cl.1, cons. vani 4,5	€ 147.000,00
	Fg 10, par.la 78, sub 3, C6, cl.2, cons. mq 37	€ 7.400,00
	Fg 10, par.la 78, sub 4, C2, cl.1, cons. mq 21	€ 6.300,00
TERRENI in Tuoro sul Trasimeno, Fraz. Castellonchio, Vocabolo Montecchio, Loc. Bottinale	Fg 10, par.la 78, seminativo, mq 210	€ 2.800,00
	Fg 10, par.la 85, uliveto, mq 2.840	€ 39.760,00
VALORE TOTALE		€ 206.320,00

12) a valutare, nel caso di pignoramento di quota indivisa, 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;

Si è del parere che la consistenza dei beni in analisi, la loro specifica destinazione e la loro particolare ubicazione, è tale da consentire la vendita separata dei cespiti in due lotti, il primo afferente il fabbricato e relative pertinenze (compreso corte esterna) e l'altro per i due terreni, oltretutto confinanti tra loro.

13) 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 definitiva 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;

Si allegano alla presente i rilievi fotografici eseguiti in loco nonché la planimetria catastale generale riportante tutti i beni stimati.

14) ad inviare, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria e comunque almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza, copia della perizia al debitore, ai creditori procedenti ed intervenuti a mezzo fax, posta o e-mail, e ad allegare all'originale della perizia una attestazione di avere proceduto a tali invii;

La presente viene inviata al creditore ed unicamente all'esecutata,, quanto il sig. ritirato la raccomandata inviata attinente i sopralluoghi.



CONCLUSIONI

Pur rimandando l'Ill.mo Lettore a quanto dettagliatamente esposto nei precedenti capitoli in risposta ai quesiti posti, la tabella successiva riassume distintamente le valutazioni dei beni :

Descrizione	Identificazione catastale	Valore
FABBRICATO in Tuoro sul Trasimeno, Fraz. Castellonchio, Vocabolo Montecchio, Loc. Bottinale	Fg 10, par.la 78, sub 1 (bcnc), corte esterna mq 510	€ 3.060,00
	Fg 10, par.la 78, sub 2, A3, cl.1, cons. vani 4,5	€ 147.000,00
	Fg 10, par.la 78, sub 3, C6, cl.2, cons. mq 37	€ 7.400,00
	Fg 10, par.la 78, sub 4, C2, cl.1, cons. mq 21	€ 6.300,00
TERRENI in Tuoro sul Trasimeno, Fraz. Castellonchio, Vocabolo Montecchio, Loc. Bottinale	Fg 10, par.la 78, seminativo, mq 210	€ 2.800,00
	Fg 10, par.la 85, uliveto, mq 2.840	€ 39.760,00
VALORE TOTALE		€ 206.320,00

Si allegano alla presente:

- Verbali di sopralluogo;
- Allegati;



Nel consegnare alla S.V. Ill/ma la presente relazione di consulenza tecnica, sono conscio di aver adempiuto al mio dovere con serena obiettività.

Nell'augurarmi che tale lavoro possa essere di valido ausilio alla Giustizia, si resta a disposizione per eventuali chiarimenti e si ringrazia per la fiducia accordata.

Il Consulente Tecnico del Giudice
arch. Sabatino Franco