

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

PERIZIA GIUDIZIARIA

Nell' Esecuzione Immobiliare n. 288/07 R.G. Es.

Promossa da:

Banca di Perugia – Credito Cooperativo – Soc. Coop. Per Azioni

Depositata in Cancelleria.
Perugia, 13.05.2009
IL PIZIARIO DI CANCELLERIA

Avv. Luigi Grafas

esecutante

C O N T R O

— OMISSIS —

esecutato

Ill.mo Sig. G. I. M.T. Giardino nell' Esecuzione Immobiliare di cui all'oggetto la S. V. convocava il sottoscritto C.T.U. nell' udienza del 16 ottobre 2008 alle ore 10,00.

Accettato l'incarico, nell'ambito della stessa udienza il sottoscritto prestava giuramento di rito e la S.V. poneva i quesiti come allegati agli atti e che di seguito saranno analizzati e sviluppati.

Per la elaborazione della presente C.T. e relativo deposito della relazione scritta, in caso di completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c., la S.V. disponeva il deposito della relazione peritale 45 giorni prima dell'udienza successiva fissata per il giorno 13 maggio 2009.

Come sopra stabilito, dopo aver comunicato alle parti la data di inizio delle operazioni peritali, nel giorno e nell'ora fissata il sottoscritto dava inizio alle operazioni peritali con una prima analisi della documentazione agli atti.

Successivamente il sottoscritto verificava l'attuale destinazione urbanistica dell'area di ubicazione dell'immobile, mediante consultazione del vigente PRG del Comune di Perugia.

Veniva svolto quindi un primo sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, alla presenza dell'attuale proprietario esecutato — ~~OMISSIS~~ — opportunamente preavvertito, per prendere visione dello stato dei luoghi.

Proseguite le indagini presso i competenti uffici catastali e comunali, il sottoscritto ritiene di aver acquisito tutti gli elementi per rispondere ai quesiti posti e che qui di seguito si espongono.

1) I beni oggetto di pignoramento sono così individuati:

a. porzione di fabbricato sito in Comune di Perugia, Fraz. Parlesca-Solfagnano, Via Madonna del Popolo 124, costituito da appartamento al 1° e 2° piano e garage con portico al piano terra, individuati catastalmente presso il Catasto Fabbricati del Comune di Perugia come segue:

- (garage) Fg 57, p.lla 512 sub 7, Via Madonna del Popolo n. 124, p. terra, Cat. C/6, cl 3, mq 22, R.C. Euro 23,86;

- (appartamento con annessi portico al p.t. e soffitta + terrazzo al p. secondo) Fg 57, p.lla 512 sub 8 graffata alla p.lla 706, Via Madonna del Popolo n. 124, p. 1° e 2°, Cat. A/3, cl 4, vani 7,5, R.C. Euro 464,81;

I confini sono rappresentati da: vano scala, corte condominiale, — ~~OMISSIS~~ —, salvo altri per l'appartamento al primo piano; da pianerottolo condominiale e — ~~OMISSIS~~ —, salvo altri, per la soffitta; — ~~OMISSIS~~ —, — ~~OMISSIS~~ —, corte condominiale salvo altri per il garage.

b. rata di terreno di 1510 mq, di natura edificabile in quanto inserito in zona B4 del vigente PRG del Comune di Perugia, individuato nel Catasto Terreni del Comune di Perugia come segue:

Fg 57, p.lla 430, mq 1510, qualità seminativo, R.D. Euro 14,82, R.A. Euro 8,58_ I Confini sono rappresentati da — ~~OMISSIS~~ —, — ~~OMISSIS~~ —

— ~~OMISSIS~~ —, corte condominiale, strada privata, salvo altri.

2) Descrizione sintetica dei beni pignorati:

L'immobile pignorato, la cui consistenza catastale è stata descritta nel paragrafo precedente, è così composto nella sua articolazione su tre livelli per quanto riguarda il fabbricato:

- **al piano terra**, cui si accede dal piano strada di via Madonna del Popolo, è situato un garage costituito da un unico locale di forma regolare con dimensioni in pianta di 4,50 x 4,60 m = 20,7 mq e altezza netta di 3,60 m, riportato in allegati sia come planimetria catastale che sulla documentazione fotografica. In affiancamento al garage, lato sud-ovest, vi è un porticato di dimensioni di 10,00 x 6,00 m = 60,00 mq.

- **al piano primo**, cui si accede mediante vano scala avente ingresso da via Madonna del Popolo con portone su marciapiede antistante la medesima via (vedi doc.ne fotografica) si trova l'appartamento di abitazione, costituito da tre camere, un bagno e un w.c., corridoio disimpegno, cucina-tinello, pranzo e soggiorno, oltre due terrazzini a livello e una verandina; il tutto come rappresentato sull'allegata planimetria catastale.

Le metrature dei locali sopra elencati sono le seguenti:

- camera C1 = 16,00 mq;
- camera C2 = 18,00 mq;
- camera C3 = 17,00 mq;
- cucina-tinello = 17,00 mq;
- corridoio-disimpegno = 18,00 mq;
- bagno = 8,00 mq;
- w.c. = 4,00 mq;
- pranzo-soggiorno = 35,00 mq;
- terrazzino a livello nord-est = 9,00 mq;
- terrazzino a livello sud-ovest = 5,00 mq;
- verandina = 6,00 mq.

- **al piano secondo**, cui si accede dal vano scala mediante opportuna rampa scale, è situata una soffitta, non abitabile, utilizzata come locale di sgombero,

avente dimensioni di $8,00 \times 5,00 = 40,00$ mq, con un'altezza massima al colmo di circa 1,70 m e minima in gronda di circa 0,70 m. Dallo stesso vano scala si accede pure a un terrazzo, costituente la copertura piana della parte di fabbricato ampliata con struttura in cemento armato, avente una superficie di circa 60 mq, come il corrispondente portico al piano terra.

Per quanto riguarda la rata di terreno identificata con la p.lla 430 del Fg 57, si tratta di un appezzamento di terreno di forma abbastanza regolare, con dimensioni in pianta di circa $20 \text{ m} \times 75,50 \text{ m} = 1510$ mq. E' un terreno di natura edificabile con indice di edificabilità di 1,5 mc/mq, come risulta dal PRG vigente del Comune di Perugia.

Riassumendo, si ha una superficie utile complessiva (al netto delle murature perimetrali) per il garage al piano terra di 21,00 mq circa, per il portico al piano terra di 60,00 mq circa, per l'appartamento al primo piano di 133,00 mq circa, per i terrazzini e la verandina a servizio dell'appartamento di 20,00 mq circa, per la soffitta al piano secondo di 40,00 mq circa e per il terrazzo al piano secondo di 60,00 mq circa; infine per il terreno di circa 1510 mq si ha una superficie utile edificabile di 1000 mq, depurandolo della fascia di rispetto ferroviaria della larghezza di circa 25 m.

La struttura portante dell'immobile è per $2/3$ circa in muratura, mentre per $1/3$ è in cemento armato; tale diversità strutturale è facilmente visibile nella documentazione fotografica allegata. Le due strutture sono indipendenti e presentano un giunto tecnico conforme alla normativa tecnica vigente.

Gli orizzontamenti sono costituiti da solai in latero cemento armato, ad eccezione della copertura sulla parte di struttura in muratura, ove è presente una struttura costituita da travi tipo "varese" con sovrastanti tavelle e manto di finitura in tegol-coppo. In generale si ritiene che la struttura dell'edificio si trovi in buone condizioni.

Per quanto riguarda gli impianti tecnologici, questi sono presenti e funzionali, rispondenti generalmente alla normativa tecnica vigente, e riguardano

l'impianto elettrico, idrico-sanitario, fognario, termico e utilizzazione gas metano.

La pavimentazione della zona giorno è in marmo di sardegna, mentre per tutti gli altri ambienti è in quadrotti di ceramica in monocottura, infine i bagni e le pareti attrezzate della cucina sono rivestite con piastrelle di ceramica smaltata.

Gli infissi sono parte in alluminio con vetro camera e parte in legno con vetri semidoppi; le tapparelle sono tutte in PVC.

Le pareti, interne ed esterne, sono tutte intonacate e tinteggiate e si presentano in uno stato di conservazione accettabile.

Per quanto riguarda il terreno di 1510 mq, questo, come già detto, è di natura edificabile ricadente in zona B4 del PRG vigente, come riportato nell'allegato estratto da PRG.

L'indice edificatorio in zona B4 è pari a 1,5 mc/mq. L'altezza massima degli edifici nelle zone B4, B5, B6, B7, B8 è così regolata: edifici con h max. non superiore a quella dell'edificio più alto già costruito nei lotti contigui ricompresi nello stesso comparto e comunque non superiore a m. 13 per le zone B4, m. 16 per le zone B5 e m. 22 per le altre. Nelle zone B4 e B5 possono essere autorizzate altezze superiori, pari ad un piano, previa approvazione di un piano attuativo che persegua una organizzazione degli spazi aperti tale da rappresentare un notevole miglioramento della funzionalità urbanistica.

Data l'adiacenza del terreno in oggetto alla linea ferroviaria della FCU, il PRG prevede una fascia di rispetti di 30 m dalla linea ferroviaria, per cui la *superficie effettivamente edificabile* dell'appezzamenti di terreno è pari a 20 m x 50 m = 1000 mq circa. Pertanto la cubatura realizzabile su tale terreno sarà di 1000 mq x 1,5 = 1500 mc_

3) Verifica del titolo di proprietà

L'immobile è di piena proprietà del OMISSIS, come risulta dai documenti presenti agli atti. Attualmente il OMISSIS è pieno proprietario in senso assoluto degli immobili eseguiti, avendo assorbito il restante diritto di usufrutto di 1/6 della propria madre OMISSIS, deceduta in data 16/03/2003.

4) Stato di possesso del bene

L'immobile è posseduto pienamente dal proprietario, che lo utilizza come abitazione della propria famiglia.

5) Esistenza di formalità, vincoli ed oneri diversi

Sull'immobile non v'è alcun tipo di formalità, all'infuori di quelle presenti in atti, descritte nella relazione notarile del dott. Giuseppe Brunelli.

6) Eventuali spese e cause in corso

Non vi sono spese fisse di gestione o manutenzione per l'immobile, né eventuali cause in corso, all'infuori del presente procedimento.

7) Individuazione precedenti proprietari

I precedenti proprietari nel ventennio, come risulta dal certificato notarile sopra citato e presente in atti, sono costituiti dal medesimo Cozzari Massimo, che possiede i beni immobili oggetto di esecuzione sin dal 1979.

8) Verifica regolarità edilizia e urbanistica

Dal punto di vista urbanistico l'immobile è formalmente in regola, come anche dal punto di vista edilizio.

9) Suddivisione del bene in lotti

Tenuto conto della destinazione, uso, disposizione dell'immobile eseguito, per ottenere una più facile alienazione e un più redditizio realizzo, si ritiene di poter suddividere gli immobili oggetto di esecuzione in due lotti distinti, costituiti rispettivamente dall'appartamento con tutte le sue dipendenze per il primo lotto e dalla rata di terreno edificabile per il secondo lotto.

10) Descrizione analitica dei lotti

LOTTO N° 1

Il lotto N° 1 è costituito da:

diritti di piena proprietà (intestata a — OMISSIS — di porzione di fabbricato composta da garage e portico al piano terra; appartamento di tre camere, un bagno e un w.c., corridoio-disimpegno, cucina-tinello, pranzo e soggiorno, oltre due terrazzini a livello e una verandina al piano primo; soffitta e terrazzo al piano secondo; il tutto sito in fraz. Solfagnano Parlesca del Comune di Perugia e riportato in Catasto Fabbricati dello stesso Comune al Fg 57, p.lla 512 sub 8 e 706 graffate, Via Madonna del Popolo n. 124, p. 1° e 2°, Cat. A/3, cl 4, vani 7,5, R.C. Euro 464,81 [per i locali ad uso abitativo e rispettive pertinenze e annessi (portico, soffitta, terrazzo)]; al Fg 57, p.lla 512 sub 7, Via Madonna del Popolo n. 124, p. terra, Cat. C/6, cl 3, mq 22, R.C. Euro 23,86 (per il locale uso garage).

I confini sono rappresentati da: vano scala, corte condominiale, — OMISSIS —, salvo altri per l'appartamento al primo piano; pianerottolo condominiale e — OMISSIS — salvo altri, per la soffitta; — OMISSIS — — OMISSIS —, corte condominiale salvo altri per il garage.

LOTTO N° 2

Il lotto N° 2 è costituito da:

diritti di piena proprietà (— OMISSIS — di porzione di terreno edificabile, facente parte di un lotto comprendente altre particelle di altri proprietari, riportato in Catasto Terreni del Comune di Perugia al Fg 57, p.lla 430, mq 1510, R.A. Euro 8,58_ I Confini sono rappresentati da: — OMISSIS —, — OMISSIS —, — OMISSIS —, corte condominiale, strada privata, salvo altri.

1) Valore di mercato dell'immobile

LOTTO N° 1

Data l'ubicazione e la natura dell'immobile, si è scelto di stimare l'immobile in oggetto secondo l'aspetto economico del più probabile valore di mercato con il procedimento estimativo della stima comparativa, scegliendo come

parametro il metro quadro di superficie lorda dell'unità immobiliare, conteggiando per intero la superficie lorda dell'appartamento al piano primo, comprensiva dei muri perimetrali di sua pertinenza; conteggiando per $\frac{1}{4}$ la superficie di portico (piano terra), terrazzini e verandina (piano primo), terrazzo (piano secondo); conteggiando per $\frac{1}{2}$ la superficie lorda del locale garage al piano terra.

Dai rilievi eseguiti risulta per l'immobile una superficie lorda complessiva di circa **207,00 mq**, ottenuta come somma dei seguenti termini: garage = $22/2 = 11$ mq + portico $60/4 = 15$ mq + appartamento (133 mq netti + 18 mq di murature perimetrali) = **151 mq** + terrazzini e verandina = $20/4 = 5$ mq + soffitta = $40/4 = 10$ mq + terrazzo (2° piano) = $60/4 = 15$ mq lordi.

Da indagini di mercato si è potuto stabilire per l'immobile in oggetto nelle condizioni in cui si trova e in funzione del suo anno di costruzione, oltre che delle tecniche costruttive e dei materiali impiegati, un prezzo equo di mercato per metro quadro di superficie lorda, così come dianzi specificato, di Euro 1.050,00 (millecinquanta/00 euro).

Pertanto, moltiplicando €/mq 1.050,00 x mq 207,00 si ottengono € 217.350,00, che si ritiene di poter arrotondare a **€ 220.000,00 valore totale dell'immobile costituente il lotto n° 1.**

LOTTO N° 2

Trattandosi di terreno edificabile, non ancora lottizzato, ma adiacente ad area edificata, dalla conoscenza del mercato immobiliare per terreni edificabili in condizioni similari, è possibile attribuire a tale terreno un prezzo equo a mc edificabile di circa 45 Euro. In realtà il prezzo sarebbe anche superiore a 60 Euro per mc edificabile; tuttavia, poichè il lotto omogeneo edificabile costituito sia dalla p.lla 430 che dalle altre due particelle 112 e 431, non ha accesso diretto dalla pubblica via (via Madonna del Popolo), sarebbe necessario acquisire tale diritto dai vicini proprietari, secondo due soluzioni

individuare nella planimetria di cui sopra. Per tale motivo si è stabilito un prezzo inferiore pari a circa 45 €/mc di terreno edificabile.

Pertanto, avendo rilevato che i mc realizzabili per la p.lla 430 sommano a 1500 mc, moltiplicando tale valore per €/mc 45 si ottiene il valore di $1500 \times 45 = \text{€ } 67.500,00$ che si può ritenere il valore di mercato del terreno oggetto di esecuzione.

12) CONCLUSIONI

In evasione al mandato ricevuto e in ordine alle indagini esperite così si riassume:

1) i beni oggetto di esecuzione sono rappresentati da:

a. diritti di piena proprietà (intestata _____) di porzione di fabbricato composta da garage e portico al piano terra; appartamento di tre camere, un bagno e un w.c., corridoio-disimpegno, cucina-tinello, pranzo e soggiorno, oltre due terrazzini a livello e una verandina al piano primo; soffitta e terrazzo al piano secondo; il tutto sito in fraz. Solfagnano Parlesca del Comune di Perugia e riportato in Catasto Fabbricati dello stesso Comune al Fg 57, p.lla 512 sub 8 e 706 graffate, Via Madonna del Popolo n. 124, p. 1° e 2°, Cat. A/3, cl 4, vani 7,5, R.C. Euro 464,81 [per i locali ad uso abitativo e rispettive pertinenze e annessi (portico, soffitta, terrazzo)]; al Fg 57, p.lla 512 sub 7, Via Madonna del Popolo n. 124, p. terra, Cat. C/6, cl 3, mq 22, R.C. Euro 23,86 (per il locale uso garage).

I confini sono rappresentati da: vano scala, corte condominiale, — ~~OMISSIS~~ — salvo altri per l'appartamento al primo piano; pianerottolo condominiale e — ~~OMISSIS~~ — salvo altri, per la soffitta; — ~~OMISSIS~~ —
— ~~OMISSIS~~ — corte condominiale salvo altri per il garage.

b. diritti di piena proprietà (intestata a — ~~OMISSIS~~ — di porzione di terreno edificabile, facente parte di un lotto comprendente altre particelle di altri proprietari, riportato in Catasto Terreni del Comune di Perugia al Fg 57, p.lla 430, mq 1510, R.A. Euro 8,58_ I Confini sono rappresentati da: —

OMISSIS — OMISSIS — OMISSIS — corte condominiale, strada privata, salvo altri.

2) In considerazione delle analisi svolte il sottoscritto alla data odierna ha definito un valore venale complessivo di comune commercio per i beni oggetto di esecuzione in € 287.500,00 (diconsi Euro duecentottantasettemilacinquecento), dati dalla somma di € 220.000,00 (per l'appartamento con il garage, portico e soffitta) e di € 67.500,00 (per il terreno edificabile).

3) I beni sopra individuati ravvisano elementi tecnici ed economici che consigliano, per una più facile alienazione, la loro vendita in due lotti separati e distinti.

6) Non vi sono vincoli di alcuna natura relativamente ai beni oggetto di esecuzione.

7) Le precedenti volture e denunce di successione sono state regolarmente eseguite.

Tanto si riferisce in evasione al mandato ricevuto.

Letto, confermato, sottoscritto

Città di Castello, 18-04-2009

il C.T.U.

Ing. Giovannangelo Gadaleta

