

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ES. 166/12 R.G.

UDIENZA 09.04.2014

BANCA DEL FUCINO S.P.A.
contro
OMISSIS

Giudice Esecuzione

D.ssa Arianna DE MARTINO

Legali Procedente

Avv. Luca VIANELLO

Avv. Luigi GUERRIERI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
stima di bene immobile

Immobile ubicato in comune di Deruta (PG) via Regina Margherita n.13 identificato in:

LOTTO UNICO

Diritti di piena ed intera proprietà spettanti a Omissis su una porzione di edificio condominiale costituita da un appartamento con fondo dislocato ai piani terra e primo, oltre diritti pro-quota sulle parti condominiali

il c.t.u. incaricato
arch. Giovanni Serafini

- INDICE -

§ 1 quesito pag 04

§ 2 verifica corrispondenza immobili pignorati/proprietà pag 05

§ 3 accertamenti sugli immobili

§ 3.1 Individuazione del lotto unico pag 05

§ 3.2 Ubicazione - Coerenze - Conduzioni - Servitù - Condominio pag 07

§ 3.3 Provenienza pag 07

§ 3.4 Descrizione pag 07

§ 3.5 Consistenze pag 12

§ 4 accertamenti presso Enti Pubblici e Privati

§ 4.1 Agenzia del Territorio di Perugia (Catasto) pag 13

§ 4.2 Conservatoria dei RR.II. di Perugia pag 14

§ 4.3 Ufficio Tecnico Comune di Deruta pag 14

§ 4.4 Ufficio Anagrafe Comune di Deruta pag 14

§ 5 stima del lotto

§ 5.1 Criterio di stima pag 15

§ 5.2 Stima pag 17

§ 6 CONCLUSIONI

pag 18

ALLEGATI

1 *estratto mappa catastale*

2 *certificato catastale*

3 *planimetria catastale*

4 *autocertificazione di residenza*

5 *atto provenienza immobili*

6 *provvedimento nomina c.t.u.*

7 *comunicazione inizio operazioni peritali*

8 *sollecito inizio operazioni peritali*

9 *istanza proroga deposito ctu*

10 *verbale di ricognizione (1° sopralluogo)*

11 *visure aggiornate Conservatoria RR.II. Perugia*

12 *attestazione invio CTU alle Parti*

13 *predisposizione del bando di vendita (n.1 documento a parte)*

RELAZIONE DI STIMA DI BENI IMMOBILI
(consulenza tecnica d'ufficio)

-°°°°°-

Ill.mo Signor Giudice d.ssa Arianna De Martino,

delegato alla procedura espropriativa n.166/12 R.G. promossa da BANCA DEL FUCINO

S.P.A. contro Omssis

a seguito

- dell'incarico di consulente tecnico d'ufficio conferitomi dalla S.V. *(v. allegato*

6)

- di aver accettato tale incarico all'udienza del 15.01.2013, prestando il giuramento di rito e prendendo visione del quesito postomi;

- della richiesta di sopraluogo inviata alla esecutata con lettera postale raccomandata del 03.06.2013, senza riscontro *(v. allegato 7)*

- del sollecito di richiesta di sopraluogo inviato all'esecutata con lettera postale raccomandata del 25.06.2013, senza riscontro *(v. allegato 8)*

- dell'istanza di proroga per il deposito della c.t.u. con contestuale richiesta di assistenza della forza pubblica del 02.07.2013, autorizzate dal G.E. dr Rana con provvedimento del 09.07.2013 *(v. allegato*

9)

- del primo accesso che è stato possibile eseguire, bonariamente e dopo diversi tentativi, solo il 29.03.2014 *(v. allegato*

10)

- degli accertamenti e delle rilevazioni sia metriche che fotografiche;

ritenendo

di aver esaurito le operazioni peritali con l'acquisizione di documenti, dati e notizie riscontrati in loco e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Deruta, la Conservatoria dei RR.II. di Perugia, l'Agenzia del Territorio di Perugia (Catasto);

sottopongo

all'attenzione e valutazione della S.V. e dell'Istituto precedente il risultato dei miei accertamenti e le relative conclusioni di seguito espressi.

§1 QUESITO

-°-°-°-°-

Provveda esso esperto:

- 1) A verificare la completezza della documentazione ai sensi dell'art. 567 c.p.c. come modificato dalla Legge 3/8/1998 n. 302;
- 2) Alla individuazione, descrizione analitica e valutazione dei beni pignorati, stabilendo il prezzo base da inserire nell'emanando bando di vendita. Riferisca altresì se essa vendita sia opportuna farsi in uno o più lotti. Provveda alla redazione del Bando di Vendita su foglio separato con una corretta ed attuale indicazione dei dati catastali; ubicazione dell'immobile ed esatta indicazione dei diritti che vengono posti in vendita; provveda altresì all'accertamento di eventuali gravami. Accerti il C.T.U. l'esistenza di concessione edilizia, il rilascio di certificato di abitabilità e l'eventuale presentazione di domanda di sanatoria e ogni altra eventuale violazione urbanistica.
- 3) Ad accertare ed evidenziare la proprietà degli immobili al momento del pignoramento.
- 4) A verificare se il bene o i beni siano sottoposti ai seguenti vincoli:
 - A - idrologico di cui al R.D. 30.12.23 n.3267
 - B - ambientale di cui alla L. 29.6.39 n. 1497
 - C - paesaggistico di cui alla L. 8.8.85 n. 431

D - artistico/storico di cui alla L. 1.6.39 n. 1089

Riferisca se le precedenti volture ed in particolare le denunce di successione sono state regolarmente eseguite.

§2 VERIFICA CORRISPONDENZA IMMOBILI PIGNORATI/PROPRIETA'

-°-°-°-°-

Con riferimento all'atto di pignoramento immobiliare redatto dagli avvocati Luca Vianello di Roma e Luigi Guerrieri di Perugia per l'Istituto procedente, notificato in data 22.02.2012 e trascritto in Perugia il 23.03.2012 alle formalità 7240/5482

Allo stato attuale risulta che:

- i diritti pignorati, per l'intera e piena proprietà, appartengono a Omssis
- l'unità immobiliare pignorata è censita al catasto urbano di Deruta foglio 21 particella 156 sub 5 graffata alla particella 462 sub 5
- la descrizione catastale riportata nell'atto di precetto è corretta ed individua in modo univoco l'immobile e la proprietà interessata

§3 ACCERTAMENTI SUGLI IMMOBILI

-°-°-°-°-

§ 3.1 INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO UNICO

Ai fini della vendita al pubblico incanto è identificabile un unico lotto:

- *diritti di piena ed intera proprietà su una porzione di fabbricato condominiale ubicato in comune di Deruta (PG) via Regina Margherita n. 13 comprendente:*
 - *appartamento ai piani terra e primo, collegati con scala interna, censito al catasto*

urbano di detto Comune al foglio 21 particella 156 sub 5 graffata alla particella 462 sub 5

- *diritti pro-quota sulle parti condominiali*



FOTO AEREA - INQUADRAMENTO CARTOGRAFICO



FOTO AEREA - LOCALIZZAZIONE
google maps (ingresso appartamento) 42.982401 N, 12.41845 E

§ 3.2 UBICAZIONE - COERENZE - CONDUZIONI - SERVITU' - CONDOMINIO

- Il bene in oggetto è ubicato nel centro storico di Deruta (PG) via Regina Margherita n.13, a 20 km da Perugia in direzione sud
- L'unità immobiliare confina con via Regina Margherita, via Tortuosa, proprietà Veschini, salvo se altri
- Appartamento a disposizione della signora Omssis, attualmente residente e domiciliata a Roma
- In loco non sono evidenti ne' sono state riferite servitù attive e/o passive inerenti l'unità immobiliare in oggetto
- L'edificio non ha l'amministratore condominiale; le spese di ordinaria e straordinaria manutenzione sono ripartite secondo accordi tra i condomini

-°-°-°-°-

§ 3.3 PROVENIENZA

I diritti pignorati sono pervenuti a Omssis per:

- atto di acquisto dalla società SALONE N.1 S.p.A. del 27.06.2006 a rogito dr Luca Amato notaio in Roma, repertorio n.24535 rogito n.7388, registrato a Roma il 28.06.2006 al n.9420 serie 1T e trascritto a Perugia il 01.07.2006 al n.13355 di registro particolare (v. allegato 5)

-°-°-°-°-

§ 3.4 DESCRIZIONE

edificio condominiale

L'edificio condominiale e l'unità immobiliare sono descritti nello stato di fatto in cui si trovavano al momento del mio sopralluogo ed in relazione ad accertamenti superficiali "a vista", con esclusione di verifiche tecniche alle strutture e di efficienza degli impianti ove esistenti

- VETUSTA' Antica costruzione, certamente antecedente al 1967
- TIPOLOGIA Fabbricato condominiale, parte di un compendio a schiera prospiciente la scalinata di via Regina Margherita, comprendente due appartamenti dislocati su tre piani fuori terra
- ACCESSO Ingressi indipendenti e diretti da via Regina Margherita
- STRUTTURE Muratura mista di pietra calcarea e mattoni, solai in latero cemento o legno, copertura a due falde con manto in tegole di laterizio
- FINITURE Pareti esterne finite ad intonaco civile non tinteggiato; finestre e persiane in legno verniciato, portoncino di ingresso dell'appartamento in oggetto in legno massello

- **AMBIENTAZIONE** Centro storico, accesso solo pedonale (scalinata); in zona vi è disponibilità di parcheggio pubblico, di esercizi commerciali e di pubblico interesse
- **ORIENTAMENTO** Nord-est (fronte) e sud-ovest (retro)
- **CONDIZIONI** Edificio in normali condizioni d'uso in relazione alla vetusta; non sono visibili ristrutturazioni recenti e cedimenti strutturali in atto



FOTO 1 - Fabbricato condominiale visto di testa



FOTO 2 - vista da via Regina Margherita



FOTO 3 - vista da via Regina Margherita