

## TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

Esecuzione Immobiliare n.57/12 R.G.Es. promossa da:

**-BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A,** con sede Legale in Siena, Piazza Salimbeni n.3, che agisce per mezzo della "MPS GESTIONI CREDITI BANCA S.P.A." rappresenta e difesa dall'Avv.to Paolo Fantusati elettivamente domiciliata presso il suo studio legale in Perugia, Via Centova n.6;

contro:

**-#OMISSIS#**

\*\*\*\*\*

### **CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

\*\*\*\*\*

L'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Immobiliare n.57/2012, Dott. Umberto Rana, nominava C.T.U. il Geom. **#OMISSIS#**, con invito a presentarsi in Tribunale, all'udienza del 26.02.2013 alle ore 9,00. Nel giorno ed all'ora prefissata il sottoscritto tecnico prestava il giuramento di rito di "Bene e fedelmente adempiere alle funzioni affidategli al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità", ricevendo l'incarico di eseguire la consulenza tecnica d'ufficio relativa ai beni immobili pignorati con la procedura esecutiva n.57/2012 e di predisporre la bozza di ordinanza di vendita

immobiliare dei beni pignorati.

L'Ill.mo G.E., durante l'udienza incaricava il C.T.U. di rispondere, in qualità di esperto, ai seguenti quesiti:

**1)** All'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento, secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari, comprensiva dei confini e all'identificazione dei dati catastali, evidenziando l'eventuale non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di 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)** ad 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 della zona e dei servizi da essa offerti, degli accessi, dei confini 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 dall'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, ovvero la sussistenza di eventuali controversie pendenti e all'eventuale data di rilascio se fissata.

**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 coniugale al coniuge, pesi o limitazioni d'uso - oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso abitazione, vincoli derivati da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo 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 delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- b) eventuali spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- c) eventuali spese condominiali straordinarie scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- d) eventuali cause in corso;

**7)** ad individuare i precedenti proprietari nel ventennio elencando ciascun atto di acquisto con indicazione dei suoi estremi (data, notaio rogante, data e numero di registrazione e di trascrizione)e

ciò anche sulla scorta dell'eventuale relazione notarile prodotta dal creditore precedente); .

**8)** alla verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché l'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 nn.47/85 e 924/94 ed i relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti.

**9)** ad esprimere il proprio motivato parere sulla opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e, in caso affermativo, di procedere alla formazione di uno o più lotti identificando i nuovi confini e provvedendo previa autorizzazione del Giudice ove necessario alla redazione 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 ogni immobile intitolato " Descrizione Analitica del appartamento, capannone, ecc. con riferimento alla lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo

"Identificazione dei beni oggetto di stima" di cui al quesito n.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 di ingresso, scale interne, impianti elettrico, idraulico, termico, etcc) precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione 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.);

**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 condizione di regolarità o meno amministrativa, e di stato libero o meno esponendo altresì analiticamente

gli adeguamenti e correzioni di 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 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 eventuale 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 maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise e a 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 n.2 foto esterne del bene ed almeno n.2 foto interne, nonché la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza

edilizia e di eventuali 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 ed allegare all'originale della perizia una attestazione di aver provveduto 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 al fine della nomina del custode giudiziario;

**16)** a riferire immediatamente al Giudice circa ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'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



dell'udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.

Autorizzava altresì il C.T.U. ad acquisire tutti gli atti a lui necessari per l'espletamento della perizia presso gli uffici pubblici e notarili, tenutari di documentazioni tecniche riguardanti i beni immobili oggetto della presente consulenza d'ufficio.

L'Ill.mo Giudice assegnava al C.T.U. il termine sino a giorni 45, salvo proroghe, prima dell'udienza, fissata per il giorno 02/10/2013 alle ore 9,00, per il deposito presso la cancelleria della consulenza tecnica scritta, della bozza dell'ordinanza di vendita e del cd-room contenente la perizia e la bozza di vendita contrassegnati con il numero della procedura e per l'invio della copie del lavoro svolto alle parti.

Nell'udienza di nomina del C.T.U. non sono stati nominati C.T.P dalle parti in causa.

-----

**Premessa.**

Il sottoscritto C.T.U. in adempimento all'incarico ricevuto, esaminati gli atti di causa e verificata la completezza della documentazione ipo-catastale ai sensi dell'art. 567 co.2 c.p.c., come modificato

dalla L.3.8.98 n. 302., comunicava alle parti in causa, almeno 15 giorni prima, a mezzo raccomandata r.r. e/o a mezzo email, che il giorno 05.04.2013 alle ore 9,00 in Comune di **#OMISSIS#**, luogo dove sono ubicati i beni immobili pignorati, saranno state iniziate le operazioni peritali di rilievo tecnico.

Preventivamente al sopralluogo presso i beni, il sottoscritto C.T.U. provvedeva a richiedere e ritirare presso l'Agencia del Territorio, all'Ufficio del Catasto di Perugia, le planimetrie dei beni immobili pignorati, gli estratti delle mappe catastali dove essi sono ubicati e per una facile individuazione dei siti si dotava delle foto aree dei luoghi.

In data 14 e 15-03-2013 il sottoscritto C.T.U. Eseguiwa le indagini presso il Comune di **#OMISSIS#**, Uffici Urbanistica, inoltrando allo sportello unico per l'edilizia la richiesta di visione e copia dei titoli abitativi, concessioni edilizie, sanatorie edilizie, certificato di abitabilità e quanto altro in atti presso gli archivi dell'Amministrazione Comunale relativamente agli immobili oggetto di pignoramento. Gli atti richiesti potevano essere ritirati in data 29/03/2013.

Presso gli uffici amministrativi del Comune di

**#OMISSIS#** il C.T.U. provvedeva a richiedere la copia conforme dell'atto di compravendita relativo all'immobile pignorato, ubicati in **#OMISSIS#**, che in passato era stato una proprietà dell'Amministrazione Comunale utilizzata come sede di mattatoio periferico. L'immobile dismesso da tale attività è stato nell'anno 1992 con atto consiliare **#OMISSIS#** venduto all'incanto con bando pubblico dal Comune di **#OMISSIS#** e in data 10/04/1992 e l'aggiudicatario è stato il **#OMISSIS#**.

L'atto di compravendita stipulato dal Segretario Generale reggente del Comune di **#OMISSIS#** allora in ruolo **#OMISSIS#**. (all.n.3).

Il sottoscritto provvedeva inoltre, nel corso delle indagini, a reperire i due atti di provenienza degli altri due beni pignorati dei quali:

-L'atto di provenienza dell'abitazione e accessori stipulato presso il Notaio in Perugia Dott. **#OMISSIS#** e precisamente atto di Donazione N.ro Rep. **#OMISSIS#** N.ro Raccolta **#OMISSIS#** registrato a Perugia in data **#OMISSIS#** (all.n.3).

-L'atto di provenienza del laboratorio artigianale con annessa corte pertinenziale a rogito Notaio in Perugia, **#OMISSIS#** (all.n.3).

#### **Sopralluoghi ai beni immobili pignorati.**

Il C.T.U. in data 15/03/2013 si recava ad **#OMISSIS#**

al fine di individuare i luoghi dove sono ubicati i tre immobili da relazionare svolgendo una ricognizione sommaria esterna al solo scopo di preventiva informazione.

Successivamente come comunicato alla parti in causa, il sottoscritto consulente tecnico ha svolto in via ufficiale, in data 05/04/2013, all'ora stabilita il sopralluogo presso i beni pignorati.

Al sopralluogo era presente il **#OMISSIS#**, il quale ha permesso l'esecuzione delle operazioni di accertamento e di rilievo tecnico necessarie.

Il sottoscritto C.T.U. poteva accedere a tutti gli immobili pignorati ed eseguire i rilievi per verificarne la consistenza, lo stato di conservazione, di manutenzione, la corrispondenza con le planimetrie catastali, la presenza e la funzionalità degli impianti, termico, idraulico ed elettrico.

Durante il sopralluogo il C.T.U. provvedeva ad eseguire la documentazione fotografica, sia internamente, sia esternamente dei beni visionati.

Al termine dei sopralluoghi veniva redatto il relativo verbale letto e sottoscritto dai presenti.

(all.n.2).

#### **Verifiche e aggiornamenti alla Conservatoria.**

Il C.T.U. ha verificato, all'Ufficio Provinciale di

Perugia- Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare i dati già presenti nella documentazione ipo-catastale del fascicolo dell'esecuzione consegnato al momento del conferimento dell'incarico ed è ha richiesto l'aggiornamento degli atti pregiudizievoli fino alla data del 26/07/2013 (All.n.10).

-----

Reperita la documentazione tecnica necessaria e svolti i rilievi e gli accertamenti utili, lo scrivente C.T.U. ritiene di essere in grado di rispondere ai quesiti assegnati dall'Ill.mo G.E., con il seguente elaborato tecnico-estimativo che si compone nelle parti:

- A) - RISPOSTA AL QUESITO N.1
- B) - RISPOSTA AL QUESITO N.2
- C) - RISPOSTA AL QUESITO N.3
- D) - RISPOSTA AL QUESITO N.4
- E) - RISPOSTA AL QUESITO N.5
- F) - RISPOSTA AL QUESITO N.6
- G) - RISPOSTA AL QUESITO N.7
- H) - RISPOSTA AL QUESITO N.8
- I) - RISPOSTA AL QUESITO N.9
- L) - RISPOSTA AL QUESITO N.10
- M) - RISPOSTA AL QUESITO N.11
- N) - RISPOSTA AL QUESITO N.12

- O) - RISPOSTA AL QUESITO N.13
- P) - RISPOSTA AL QUESITO N.14
- Q) - RISPOSTA AL QUESITO N.15
- R) - RISPOSTA AL QUESITO N.16
- S) - RISPOSTA AL QUESITO N.17
- CONCLUSIONI.

\*\*\*\*\*

**A) RISPOSTA AL QUESITO N.1.**

**Esatta individuazione dei beni immobili oggetto di  
esecuzione pignoramento immobiliare.**

**PIGNORAMENTO IMMOBILIARE.**

Si riporta il testo del Pignoramento.

**LA BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A**, con sede Legale in Siena, Piazza Salimbeni n.3, che agisce per mezzo della "MPS GESTIONI CREDITI BANCA S.P.A." rappresenta e difesa dall'Avv.to Paolo Fantusati elettivamente domiciliata presso il suo studio legale in Perugia, Via Centova n.6; ha sottoposto ad esecuzione immobiliare forzata i diritti di proprietà immobiliare pari ad 1/1 intestati al Sig.

**#OMISSIS#:**

-Quota di Piena Proprietà pari ad 1/1 di fabbricato ubicato in Comune di **#OMISSIS#** e precisamente:

- Piano Secondo: appartamento con ingresso a destra per chi sale dalle scale composto da ingresso-soggiorno-cucina con affaccio su un

balcone, ripostiglio, disimpegno, due camere di cui una con affaccio su un altro balcone ed un servizio igienico; censito al N.C.E.U. del Comune di **#OMISSIS#**

- Piano Terra: autorimessa ed un servizio censito al N.C.E.U. del Comune di **#OMISSIS#**.

Intero fabbricato da cielo a terra con accessorio e corte di proprie e pertinenza esclusiva in Comune di **#OMISSIS#** e precisamente:

- Intero fabbricato da cielo a terra con accessorio e corte di proprietà e pertinenza esclusiva della superficie complessiva comprensiva dell'area di sedime dei fabbricati di mq.260 catastali. Fabbricato censito al N.C.E.U. al Foglio **#OMISSIS#** e l'area di sedime dei fabbricati e la corte censiti al N.C.T. **#OMISSIS#**.

Intero fabbricato da cielo a terra con accessorio e corte di proprie e pertinenza esclusiva in Comune di **#OMISSIS#**e precisamente:

- Porzione di fabbricato da terra disposta su unico piano con corte di proprietà e pertinenza esclusiva il tutto della superficie complessiva comprensiva dell'area di sedime del fabbricato di mq.474 catastali. Fabbricato censito al N.C.E.U. del Comune **#OMISSIS#**

Il pignoramento si intende eseguito sugli immobili sopra indicati il tutto con annessi connessi dipendenze ed accessori. (all.n.1).

-----

**B) RISPOSTA AL QUESITO N.2.**

**Sommatoria elencazione e descrizione dei beni immobili pignorati e oggetto dell'esecuzione immobiliare.**

**Elencazione dei Beni Pignorati.**

I beni immobili pignorati, sono ubicati in tre diversi e distinti posti nella **#OMISSIS#**. Il sottoscritto Tecnico C.T.U. in questo paragrafo intende eseguire l'elencazione dei beni pignorati con le lettere A-B-C. alle quali corrisponderà per ogni lettera e distintamente uno per uno la descrizione degli immobili pignorati con la sua descrizione e destinazione d'uso. Pertanto:

- A. Appartamento di Civile Abitazione al piano secondo con accesso da **#OMISSIS#** e delle garage con accesso dal **#OMISSIS#**.
- B. Fabbricato indipendente con corte esclusiva ubicato **#OMISSIS#**.
- C. Porzione di fabbricato di più ampie dimensioni ad uso laboratorio artigianale di Fabbro con corte esclusiva ubicato **#OMISSIS#**.

**Descrizione degli immobili Pignorati.**

A) **Appartamento di civile abitazione al secondo ed**



**ultimo piano #OMISSIS#,**

E' distinto al N.C.E.U. Al Comune di **#OMISSIS#.**

L'immobile ad uso Civile abitazione è in una palazzina bifamiliare da cielo a terra facente parte della schiera di unità immobiliari che delimitano

**#OMISSIS#** che è una via centrale dell'antico borgo storico di **#OMISSIS#.** L'appartamento si presenta in

buone condizioni generali e' ubicato al secondo ed ultimo piano della palazzina, con accesso dal lato destro della rampa della scala dell'ingresso di

**#OMISSIS# L'appartamento è composto da:**

- 1) Ingresso-Soggiorno-ripostiglio di totali mq.31,30
- 2) Cucina di.....mq. 7,20
- 3) Camera matrimoniale di ..... mq.16,90
- 4) Camera singola di.....mq.12,50
- 5) disimpegno zona notte ..... mq. 2,80
- 5) Bagno di..... mq. 5,40

---

TOTALE SUPERFICIE NETTA DELL'APPARTAMENTO...mq.76.10

Accessori all'abitazione n. 2 balconi

di superficie ognuno mq.3.80 per totali mq. 7,60

Altezza utile dei vani ml.2,70.

Gli impianti elettrico, idraulico e di riscaldamento sono funzionanti.

La struttura portante dell'edificio è in muratura, i solai sono in latero-cemento-armato, i pavimenti

sono in mattonelle ed esclusione del bagno che sono in gress porcellanato e delle camere che sono in parquet, gli infissi esterni porte-finestre di accesso ai terrazzi sono in alluminio anodizzato colorati di bianco e con vetrate, le finestre sono con persiane in legno, la porte di ingresso è del tipo di sicurezza blindato con rivestimento in legno, le porte interne sono in legno, i fondelli interni sono in laterizio intonacato e tinteggiato, i balconi hanno le protezioni dell'affaccio in ferro battuto lavorato a mano di colore marrone, le pareti esterne sono intonacate di colore grigio.

L'immobile è occupato Sig. **#OMISSIS#** e della sua famiglia.

Confini con **#OMISSIS#**, parti condominiali, s.a.

**Autorimessa al piano strada #OMISSIS#.**

Al Piano Terra: autorimessa ed un servizio censito al N.C.E.U. del Comune di **#OMISSIS#**.

Vi si accede dalla Strada **#OMISSIS#** e dalla corte condominiale interna all'edificio attraverso una porta. La porta principale dalla strada via **#OMISSIS#** è in legno. Le pareti sono intonacate e tinteggiate di colore chiaro. Il pavimento è in laterizio con pianelle e mattoncino. E' presente l'impianto elettrico con interruttore e prese di corrente e con una lampada fissata centralmente a

soffitto.

La superficie dell'immobile ad uso autorimessa e del servizio è di mq.27,00 c.a.

L'altezza utile del locale è ml.2,55.

L'immobile è occupato dal Sig. **#OMISSIS#** e della sua famiglia.

Confini con **#OMISSIS#**, parti condominiali, s.a.

-----

Nella zona sono presenti i principali servizi quali l'acquedotto pubblico, la linea elettrica, il trasporto pubblico urbano, la linea telefonica, la fognatura pubblica, il servizio di raccolta N.U.

Per le auto anche se limitati sono presenti lungo la via posti di parcheggio gratuiti.

\_\_\_\_\_

**B)** Fabbricato indipendente con corte esclusiva ubicato **#OMISSIS#**. La proprietà consiste in un fabbricato da cielo a terra e da altro piccolo annesso accessorio oltre alla corte di esclusiva della superficie complessiva, comprensiva dell'area di sedime dei fabbricati, di mq.260 catastali. L'immobile è censito al **#OMISSIS#** L'immobile si presenta in mediocri condizioni in quanto di vetusta costruzione e nel tempo scarsamente mantenuto. Esso in passato era una sede periferica del mattatoio comunale di Magione.

**Descrizione.**

La struttura portante dell'edificio è in muratura tradizionale, il tetto è a capanna con altezza al colmo di ml.4,60 ed altezza in gronda ml.3,65. E' presente un unico locale arredato con soppalchi accostati alle pareti. La superficie netta dell'immobile è di mq.(6,10 x 2,50)= mq.33,55 circa. Gli infissi esterni ed interni sono in metallo con vetrate. L'immobile è stato successivamente all'acquisto dal Comune di **#OMISSIS#** sede del laboratorio artigianale di Fabbro del Sig. **#OMISSIS#**, poi per cambio di sede dell'attività **#OMISSIS#** è attualmente utilizzato come magazzino e deposito materiali. L'impianto elettrico è di vecchia realizzazione, esso è funzionante così come l'impianto idraulico. Non è presente impianto termico Nella corte esiste un altro piccolo manufatto utilizzato come sala pompe, di dimensioni esterne sono m.(3,90 x 2,50)= mq.9,75. Altezza dell'immobile ml.2,70 Al sopralluogo la porta è dell'annesso è chiusa e non è stato possibile accedervi

Corte esclusiva.

La corte esclusiva ha una superficie totale comprensiva degli ingombri dei due fabbricati di mq.260.

Diffformità rilevate.

Nel Lato nord del fabbricato principale sono state realizzate delle tettoie con lamiera e pali metallici. Sono strutture precarie senza fondazioni e pertanto facilmente smontabili. Esse dovranno essere demolite in quanto realizzate abusivamente. Si allega il rilievo eseguito di tale difformità. (all.11)

Confini con **#OMISSIS#** s.a.

-----

C) Porzione di fabbricato di più ampie dimensioni ad uso laboratorio artigianale di Fabbro ,con annesso ufficio,w.c ed anti-w.c con corte esclusiva ubicato **#OMISSIS#**. Da terra è disposta su unico piano con corte di proprietà e pertinenza esclusiva il tutto della superficie complessiva comprensiva dell'area di sedime del fabbricato di mq.474 catastali.

La proprietà è censita al N.C.E.U. del Comune

**#OMISSIS#**. L'immobile è interamente recintato.

L'altezza interna è di ml.5.90

Nel Lato frontale del fabbricato ad uso laboratorio e nel lato a confine con la recinzione è stata realizzata una tettoia chiusa in tre lati con elementi metallici ondulati prefabbricati. La struttura è priva di fondazioni e pertanto facilmente smontabile in quanto assemblata con viti e bulloni. Essa dovrà essere demolita in quanto

realizzata abusivamente senza autorizzazione edilizia.

Si allega il rilievo eseguito di tale difformità edilizia (all.9)

Confini con strada di lottizzazione, residua proprietà **#OMISSIS#** s.a.

Per l'individuazione dei beni immobili descritti, si allegano:

- La planimetria catastale in scala 1:200 (all.4)
- La mappa catastale in scala 1.2000 (all.n.5),
- Le visure catastali per immobile (all.n.6),
- La mappa in foto aerea della zona.

### **C) RISPOSTA AL QUESITO N.3**

#### Provenienza dei beni.

I beni immobili pignorati sono pervenuti al Sig. **#OMISSIS#** mediante tre atti di compravendita. Il sottoscritto C.T.U. Ha reperito tutti e tre gli atti che si allegano alla presente.(all.3).

Presso gli uffici amministrativi del Comune di **#OMISSIS#** il C.T.U. provvedeva a richiedere la copia conforme dell'atto di compravendita relativo all'immobile pignorato, ubicato in **#OMISSIS#** che in passato era stato una proprietà dell'Amministrazione Comunale utilizzata come sede di mattatoio periferico.

L'immobile dismesso da tale attività è stato

nell'anno 1992 con atto **#OMISSIS#** venduto all'incanto con bando pubblico dal Comune di Magione in data **#OMISSIS#**.

L'atto di compravendita stipulato dall'allora Segretario Generale reggente del Comune di **#OMISSIS#** (all.n.3).

Il sottoscritto provvedeva nel corso delle indagini, a reperire gli altri due atti di provenienza degli altri due beni pignorati dei quali:

-L'atto di provenienza dell'abitazione e accessori stipulato presso il Notaio in **#OMISSIS#** e precisamente atto di **#OMISSIS#** (all.n.3).

-L'atto di provenienza del laboratorio artigianale con annessa corte pertinenziale a rogito **#OMISSIS#** (all.n.3).

#### **D) RISPOSTA AL QUESITO N.4**

##### POSSESSO DEI BENI PIGNORATI.

Al momento dei sopralluoghi, il possesso dei beni pignorati e così definito:

L'abitazione al secondo piano di via Agila n.43 e il garage di via **#OMISSIS#** e della sua Famiglia.

IL fabbricato **#OMISSIS#** che utilizza i beni come magazzino e deposito di materiali relativi alla sua attività di fabbro..

Il Fabbricato ad uso laboratorio **#OMISSIS#**, nella quale il Sig. **#OMISSIS#** svolge principalmente la sua

attività è affittato alla Ditta **#OMISSIS#**.  
L'immobile è locato con contratto di affitto DI TIPO  
COMMERCIALE, registrato all'Agenzia Delle Entrate di  
Perugia al **#OMISSIS#**.

La durata del contratto è di anni 6 (rinnovabile per  
ulteriore periodo) la scadenza del contratto è  
fissata per il 20/06/2017.

**E) RISPOSTA AL QUESITO N.5.**

Formalità.

Relativamente ai beni pignorati ubicati in Comune di  
**#OMISSIS#**, a nome del Sig. **#OMISSIS#** gravano le  
Formalità che sono già tutte documentate nel  
fascicolo Ipo-Catastale di causa. Il C.T.U. ha  
provveduto ad eseguire la verifica dall'ultima  
ispezione eseguita fino alla **#OMISSIS#**.

**Verifica delle formalità pregiudizievoli fino al  
26/07/2013.**

Da quanto accertato presso l'Agenzia del Territorio  
Ufficio Provinciale di Perugia, Servizio di  
Pubblicità Immobiliare, non risultano ulteriori  
formalità pregiudizievoli a carico del Sig.  
**#OMISSIS#** e contro gli immobili pignorati, oltre a  
quelle già verificate e documentate nella  
documentazione ipo-catastale del fascicolo di causa.  
Si allega il certificato di aggiornamento fino al  
26/07/2013 che attesta le formalità pregiudizievoli



dal momento del pignoramento (all. n.10).

Vincoli Urbanistici.

Nelle zone di ubicazione dei beni immobili pignorati sono vigenti i seguenti vincoli:

-Paesaggistico (D.Lgs 42/2004 e ss.mm, D.Lgs 490/'99).

-Ambientale (ex legge n. 1497/1939).

-La zona è classificata Zona Sismica e soggetta alle prescrizioni della L.R. n.64/74.

**F) RISPOSTA AL QUESITO N.6.**

Al momento del sopralluogo e relativamente a tutti gli immobile pignorati non esiste condominio.

Non ci sono pertanto cause condominiali in corso e nessuna spesa condominiale da versare.

**G) RISPOSTA AL QUESITO N.7.**

I precedenti proprietari nel ventennio sono stati:

A) Immobili in **#OMISSIS#**:

**Dal 07/09/1993.**

**#OMISSIS#**

**Dal 26/01/1994**

**#OMISSIS#**

**Fino 23/06/1992**

- Amministrazione Comunale **#OMISSIS#**.

**Dal 23/06/1992**

**#OMISSIS# C) Immobile Laboratorio artigianale di**

**#OMISSIS#**

Fino 21/107/1997

#OMISSIS#

Dal 21/07/1997

#OMISSIS#

**H) RISPOSTA AL QUESITO N.8.**

**Concessioni Edilizie**

Gli immobili ubicati in #OMISSIS#

sono stati realizzati in epoca anteriore al 1967.

L'immobile #OMISSIS# comunale è stato realizzato in epoca anteriore al 1967.

IL laboratorio di Fabbro è stato realizzata con le seguenti concessioni edilizie rilasciate dal Comune di #OMISSIS#

**Abitabilità/Agibilità.**

Per il Fabbricato ad uso laboratorio di fabbro pignorato è stato rilasciato dal Comune di #OMISSIS#,

Gli altri immobili sono stati realizzati in epoca anteriore al 1967 e pertanto ritenuti già agibili in tale periodo.

**Sanatorie Edilizie**

Da quanto accertato presso il Comune di #OMISSIS# sono state reperite per gli immobili pignorati istanze di sanatoria edilizia ai sensi della Legge n.47/85 le stesse sono documentate nell'atto di donazione a rrito notaio #OMISSIS# in Perugia

(all.3)

**I) RISPOSTA AL QUESITO N.9.**

Per quanto relazionato, vista la natura, lo stato, la posizione, la disposizione e uso degli immobili, si ritiene congruo di porre alla pubblica asta i beni pignorati in **tre lotti** così costituiti.

**Primo Lotto.** Diritti di Piena Proprietà pari ad 1/1 di civile abitazione al Piano secondo di un edificio ubicato **#OMISSIS#** e precisamente:

Piano Secondo: appartamento con ingresso a destra per chi sale dalle scale composto da ingresso-soggiorno-cucina balcone, ripostiglio, disimpegno, due camere, balcone ed un servizio igienico; censito al N.C.E.U. del Comune **#OMISSIS#**

-Piano Terra: autorimessa ed un servizio censito al N.C.E.U. del Comune di Magione al Foglio **#OMISSIS#**  
Con diritto ai beni comuni non censibili distinti al catasto fabbricati **#OMISSIS#**.Confini con **#OMISSIS#** parti condominiali, s.a.

**Valore del Primo lotto.=.....€.116.560,00**  
**(Centosedicimilaciquecentosessantaeuro/00cent).**

-----

**Secondo Lotto.**

Diritti di Piena Proprietà pari ad 1/1 di fabbricato da cielo a terra con accessorio e corte di proprietà e pertinenza esclusiva della superficie

complessiva comprensiva dell'area di sedime dei fabbricati di mq.260 catastali.I Beni immobili sono censiti al N.C.E.U. **#OMISSIS#**

Confini con **#OMISSIS#** s.a.

**Valore del Secondo lotto.....€.25.990,00**  
**(Venticinquemilanovecentonovantaeuro/00cent.).**

**Terzo Lotto:**

Diritti di Piena Proprietà pari ad 1/1 di porzione di fabbricato di più ampie dimensioni ad uso laboratorio artigianale di Fabbro, con annesso ufficio, w.c ed anti-w.c con corte esclusiva ubicato **#OMISSIS#**. Da terra è disposta su unico piano con corte di proprietà e pertinenza esclusiva il tutto della superficie complessiva comprensiva dell'area di sedime del fabbricato di mq.474 catastali.

La proprietà è censita al N.C.E.U. del Comune di Magione **#OMISSIS#**. L'immobile è interamente recintato.

L'altezza interna è di ml.5.90

Confini con strada di lottizzazione, residua proprietà **#OMISSIS#** s.a.

**Valore del Terzo lotto.€.103.700,00**  
**(Centotremilasettecentoeuro/00cent.)**

-----

I beni immobili saranno venduti 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.

-----

**L) RISPOSTA AL QUESITO N.10.**

**Descrizione analitica dei beni Pignorati.**

**A) Appartamento di civile abitazione al secondo ed ultimo piano #OMISSIS#,**

E' distinto al N.C.E.U. Al Comune di **#OMISSIS#** con diritto ai beni comuni non censibili distinti al catasto fabbricati **#OMISSIS#**. L'immobile ad uso Civile abitazione è in una palazzina bifamiliare da cielo a terra facente parte di una schiera di unità immobiliari che delimitano **#OMISSIS#** che è una via centrale dell'antico borgo storico di **#OMISSIS#**. L'appartamento si presenta in buone condizioni generali e' ubicato al secondo ed ultimo piano della palazzina, con accesso dal lato destro della rampa della scala dell'ingresso di **#OMISSIS#**.

L'appartamento è composto da:

- 1) Ingresso-Soggiorno-ripostiglio..di totali mq.31,30
- 2) Cucina di.....mq. 7,20
- 3) Camera matrimoniale di ..... mq.16,90

4) Camera singola di.....mq.12,50  
5) disimpegno zona notte ..... mq. 2,80  
5) Bagno di..... mq. 5,40

---

TOTALE SUPERFICIE NETTA DELL'APPARTAMENTO...mq.76.10

Accessori all'abitazione n. 2 balconi

di superficie ognuno mq.3.80 per totali.... mq. 7,60

Altezza utile dei vani ml.2,70.

**Autorimessa al piano strada #OMISSIS#.**

La superficie dell'immobile ad uso autorimessa e piccolo servizio è di mq.27,00 c.a.

L'altezza utile del locale è ml.2,55.

Confini con **#OMISSIS#**, parti condominiali, s.a.

-----

**B) Fabbricato indipendente con corte esclusiva ubicato in #OMISSIS#.**

Intero fabbricato da cielo a terra con annesso accessorio e terreno a corte di proprietà e pertinenza esclusiva della superficie complessiva comprensiva dell'area di sedime dei fabbricati di mq.260 catastali. Fabbricato censito al N.C.E.U. al Foglio **#OMISSIS#**

**C) Porzione di fabbricato di più ampie dimensioni ad uso laboratorio artigianale di Fabbro, con annesso ufficio,w.c ed anti-w.c con corte esclusiva ubicato #OMISSIS#.**

L'immobile disposto su unico piano con corte di proprietà e pertinenza esclusiva il tutto della superficie complessiva comprensiva dell'area di sedime del fabbricato di mq.474 catastali.

La proprietà è censita al N.C.E.U. del Comune **#OMISSIS#**.L'immobile è interamente recintato.

-----

**M) RISPOSTA AL QUESITO N.11.**

**VALUTAZIONE DEI BENI PIGNORATI.**

Il C.T.U. ritiene equo determinare il valore venale degli immobili oggetto di esecuzione immobiliare n.57/12 adottando il criterio di stima comparativa, al fine di ottenere il più probabile valore di mercato dei beni, inoltre nella formulazione del prezzo stimato per Euro/mq., sono stati esaminati e rapportati, per i beni da valutare, i seguenti parametri tecnici:

- regolarità urbanistica dell'immobile;
- ubicazione, tipologia, consistenza;
- condizione degli immobili;
- andamento del mercato immobiliare della zona di **#OMISSIS#** per tali tipo di immobili;
- momento di grave-crisi nelle vendite settore immobiliare;
- servizi ed infrastrutture presenti nella zona;
- nessuna bonifica da eseguire per rifiuti tossici;

- immobili non soggetti a condominio;
- Presenza di affitto regolarmente registrato per l'immobile ad uso laboratorio
- facilità di accesso ai luoghi
- prezzo base per asta giudiziale.

A risultanza delle analisi svolte nella zona ed in base ai parametri precedentemente valutati, sono stati stimati i seguenti valori da applicare alle superfici dei beni pignorati:

- il valore di €/mq.1200,00 (Milleduecentoeuro/00 cent) da applicare alla superficie ad uso abitativo,
- il valore di €/mq.600,00 (seicentoeuro/00 Cent.) da applicare alle superfici ad uso autorimessa e servizio.
- il valore di €/mq.400,00 (1/3 del valore a mq. della superficie residenziale) per superfici a terrazzi- Balconi,
- il valore di €/mq.500,00 per laboratorio artigianale di fabbro ed accessori,
- il valore di €/mq.50,00 per l'area di pertinenza del laboratorio artigianale,
- il valore di €/mq.300,00 per il fabbricato ex mattatoio comunale e per l'accessorio il tutto in mediocri condizioni; ma ubicati in una posizione appetibile per un eventuale cambio di



destinazione d'uso a civile abitazione.

- il valore di €/mq.50,00 per l'area di pertinenza del per fabbricato ex mattatoio comunale;

L'importo stimato per superfici residenziali e non residenziali è comprendente dell'incidenza delle murature perimetrali del fabbricato e dei fondelli interni dei vani.

Applicando il valore stimato per le superfici calcolate e riferite ai beni immobili pignorati come determinate in precedenza, si ottiene il seguente:

Valore di stima dei beni pignorati.

PRIMO LOTTO.

Appartamento al piano secondo.

Superficie residenziale ad abitazione

mq.76,10 x €1.200,00 al mq.=.....€91.320,00

- n.2 balconi mq.7,60 x €400,00al mq. = €3.040,00

Autorimessa con servizio al piano terra

-Superficie mq.37,00 x €600,00 al mq.=..€22.200,00

---

Valore del Primo lotto.=.....€116.560,00

(Centosedicimilaciquecentosessantaeuro/00cent).

-----

SECONDO LOTTO.

Fabbricato indipendente ad uso laboratorio:

-Superficie edifici Mq.(33,55 + 9,75)=mq.43,30

mq.43,30 x €.300,00 al mq.=.....12.990,00

- corte pertinenziale

Superficie mq.260 x 50,00 al mq.=.....13.000,00

---

Valore del Secondo lotto.....€.25.990,00

(Venticinquemilanovecentonovantaeuro/00cent.)

-----

**TERZO LOTTO.**

Laboratorio artigianale di Fabbro, con annesso ufficio,w.c ed anti-w.c e corte esclusiva.

Mq.160 x €.500,00 al mq =.....€.80.000,00

corte pertinenziale

mq.474 x €.50 al mq =.....€.23.700,00

---

Valore del Terzo lotto.....€.103.700,00

(Centotremilasettecentoeuro/00cent.)

**N) - RISPOSTA AL QUESITO N.12**

Il C.T.U. considerata la consistenza e la destinazione d'uso degli immobili valutati è del parere che i beni immobili pignorati potranno essere venduti all'incanto ognuno per l'intera proprietà pari a 1/1, in numero di tre lotti come determinato nella stima immobiliare e inserito nella bozza di ordinanza allegata.

**O) - RISPOSTA AI QUESITO N.13**

Nella parte degli allegati si includono:

Le visure catastali storiche e attuale, l'estratto di mappa catastale in scala 1:2000, le planimetrie presenti al Catasto, i titoli edilizi reperiti presso il Comune di **#OMISSIS#**, le copie dei progetti, il Certificato di Abitabilità del Laboratorio artigianale, il contratto di affitto del Laboratorio Artigianale, le fotografie interne ed esterne degli immobili pignorati, le foto aeree delle zone interessate.

**P) - RISPOSTA AI QUESITO N.14**

E' stato provveduto ad inviare tramite email contestualmente al deposito della perizia in cancelleria e comunque almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza del 02.10.2013, sia al legale del creditore procedente, sia al debitore, la copia della presente perizia.

**Q) - RISPOSTA AI QUESITO N.15**

Non è stato necessario sospendere le operazioni in quanto è stato reso disponibile dal **#OMISSIS#** l'accesso ai beni immobili pignorati.

**R) - RISPOSTA AI QUESITO N.16**

Non sono state formulate richieste di sospensione del corso delle operazioni peritali.

**S) - RISPOSTA AI QUESITO N.17**

Il sottoscritto tecnico ha provveduto a depositare

la consulenza tecnica presso la cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Perugia entro i tempi indicati dall'Ill.mo G.E., al momento della nomina (almeno 45 giorni dall'udienza).

#### **CONCLUSIONI.**

Sulla base di quanto accertato, il sottoscritto C.T.U. ha ritenuto opportuno eseguire la vendita dei beni pignorati in tre lotti come indicato nella presente consulenza tecnica d'ufficio e nell'ipotesi del bando di vendita ad essa allegato.

Lo scrivente C.T.U. ritiene con il presente elaborato tecnico-estimativo, composto di numero trentanove pagine interamente dattiloscritte, completato dagli elencati allegati, di aver risposto ai quesiti posti dall'Ill.mo Giudice dell'esecuzione immobiliare n.57/12, restando a completa disposizione per qualsiasi eventuale chiarimento.

Perugia, 02.08.2013

Il C.T.U.

Geom. **#OMISSIS#**

Allegati alla consulenza tecnica:

- 1) Atto di Pignoramento immobiliare.
- 2) Verbale di sopralluogo del 05/04/2013.

- 3) N. tre Atti notarili di provenienza dei beni pignorati.
- 4) Planimetrie degli immobili.
- 5) Estratto mappe catastali.
- 6) Visure attuali e storiche N.C.E.U.
- 7) Abitabilità del laboratorio di fabbro.
- 8) Contratto di affitto del laboratorio di fabbro.
- 9) Rilievo delle difformità riscontrate nell'immobile ad uso laboratorio di fabbro.
- 10) Aggiornamenti formalità fino al 26/07/2013  
- Documentazione Fotografica.

Perugia 02.08.2013

Il C.T.U.

Geom. **#OMISSIS#**