

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

Esecuzione immobiliare n. 364/2018 riunita alla n. 158/2018

R.G. Es.

G.E. Dr.ssa Rosa Lavanga

promossa da

contro

* * * * *

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Durante l'udienza del giorno 8 ottobre 2019 il Giudice dell'esecuzione, Dr.ssa Rosa Lavanga, disponeva che il sottoscritto Dr. Luigi Lamincia, agronomo libero professionista, iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Perugia con il numero 805, già nominato esperto stimatore nella procedura esecutiva n. 158/2018, integrasse la perizia già depositata, con la stima del compendio immobiliare pignorato nella esecuzione immobiliare n. 364/2018, con le stesse modalità previste nella precedente ordinanza di nomina datata 9 marzo 2019.

Nella suddetta ordinanza di nomina veniva posto il seguente quesito:

“FORMULA

di seguito il quesito a cui l'esperto dovrà rispondere:

1) Provveda l'esperto prima di ogni altra attività, a controllare la completezza dei documenti di cui l'art. 567 co. 2 c.p.c., 498 co 2, 599 co 2, segnalando **immediatamente** (senza attendere, quindi, la scadenza del termine per il deposito della relazione) al Giudice quelli mancanti o idonei;

2) Qualora l'esperto abbia verificato che la suddetta documentazione è completa ed idonea, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, **comunichi** alle parti a mezzo di posta, e-mail o pec, **l'inizio delle operazioni peritali** da intraprendersi entro 10 giorni dall'avvenuta accettazione dell'incarico;

3) Provveda quindi

- all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari, comprensiva dei confini, e all'identificazione catastale dell'immobile, distinguendo, in caso di più debitori comproprietari o più esecutati, la **natura** del diritto a ciascuno spettante e le rispettive **quote** di spettanza, evidenziando l'eventuale non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati all'atto di pignoramento ed indicando tutti gli ulteriori elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento;

- 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 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;

- 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, distinguendola per ciascuno dei debitori eseguiti;

- 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 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 su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia

senza ulteriore compenso;

- *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 (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, 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 urbanistico - edilizie, difformità catastali);*
- *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 straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;*
 - c. eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*
 - d. eventuali cause in corso;*
- *ad individuare i precedenti proprietari nel ventennio*

elencando ciascun atto di acquisto, con 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;

- *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, della possibilità di sanatoria ai sensi delle Leggi nn. 47/85 e 724/94 e dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e **gli eventuali costi** della stessa, che potranno essere considerati nella stima del prezzo; altrimenti la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380,*

specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti; Tutti i costi ipotizzabili per la regolarizzazione urbanistica, edilizia o catastale saranno quindi indicati dal perito e considerati ai fini della stima;

- 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 (preferibilmente il minor numero possibile, in modo da contenere costi ed operazioni) identificando i nuovi confini e le eventuali attività necessarie per il frazionamento, nel caso chiedendo autorizzazione al G.E., di procedere ad effettuarlo ed allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

- 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 di ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico, etc..) 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.);

- a verificare che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

- che risulti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

- accertare, con adeguata motivazione, il valore di mercato

dell'immobile con indicazione del criterio di stima utilizzato, anche in relazione ed 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 la 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;

- ad identificare, nel caso di pignoramento di quota indivisa, i comproprietari e a valutare 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; qualora ritenga il bene non comodamente divisibile, provveda ad indicare i rispettivi

titoli di provenienza di tutti i comproprietari e le trascrizioni ed iscrizioni a loro carico nel ventennio antecedente, anche eventualmente predisponendo bozza di ordinanza di divisione secondo il modello reperibile in Cancelleria;

*- 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 di terzo occupante;*

- a procedere ad accesso forzoso, autorizzandolo sin da ora, con ausilio della Forza Pubblica e di un fabbro, nel caso in cui il debitore e/o gli occupanti, siano irreperibili o non collaborino, ai fini del sopralluogo, dopo l'invio di almeno una raccomandata con ricevuta di ritorno, previa comunicazione al GE, della intenzione di procedere all'accesso forzoso;

- 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 (con divieto, pertanto, al perito di sospendere le operazioni in assenza di specifico provvedimento del G.E.);

- ***in caso di oggettive difficoltà a terminare l'incarico nel termine assegnato, a formulare tempestiva, e comunque anteriore alla scadenza del termine stesso, istanza di proroga del termine per il deposito della relazione di stima e conseguente rinvio della udienza per il rispetto dei termini di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c., provvedendo altresì alla notifica alle parti; il mancato deposito nei termini originariamente assegnati o successivamente prorogati verrà valutato ai fini della liquidazione dell'acconto, del compenso finale e – in caso di particolare gravità – ai fini della segnalazione al Presidente del Tribunale per la eventuale cancellazione dall'elenco degli esperti estimatori.***

L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, nel termine di almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 del codice, a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare,

concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi e ad allegare all'originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii;

Nella suddetta ordinanza il Giudice disponeva inoltre che il C.T.U. depositasse il proprio elaborato peritale almeno 30 (trenta) giorni prima dell'udienza di rinvio.

In data 14 ottobre 2019, il sottoscritto, quale C.T.U. depositava telematicamente propria dichiarazione di accettazione dell'ulteriore incarico ricevuto.

Successivamente all'accettazione dell'incarico il tecnico procedeva all'analisi della documentazione contenuta nel fascicolo d'Ufficio telematico della procedura n. 364/2018, verificandone la completezza.

➤ Il C.T.U. procedeva, come da incarico conferitogli, a comunicare la data ed il luogo dell'Inizio delle Operazioni Peritali, a tutti gli interessati al procedimento ed in particolare: all'esecutato, a mezzo di lettera raccomandata A/R del 14 ottobre 2019,

➤ all'Istituto di Vendite Giudiziarie del Distretto della Corte di Appello di Perugia, quale custode nominato dei beni immobili ed al legale del creditore procedente, questi ultimi a mezzo P.E.C. in pari data (allegato n. 1).

In detta lettera il C.T.U. fissava, l'Inizio delle Operazioni Peritali, per il giorno 23 ottobre 2019, ore 9.45 presso gli immobili pignorati.

Le operazioni peritali avevano luogo alla presenza del Sig. [REDACTED] in rappresentanza dell'Istituto di vendite Giudiziarie di Perugia e del Sig. [REDACTED]. In tale occasione si procedeva ad esperire tutti gli accertamenti tecnici e fotografici propedeutici alla valutazione.

Lo scrivente si recava inoltre presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Città di Castello, al fine di richiedere e ritirare la necessaria documentazione urbanistica.

Alla luce delle indagini svolte, delle informazioni assunte, della documentazione contenuta in atti e di quanto visto ed accertato, il sottoscritto esperto è in grado di espletare l'incarico ricevuto dal Signor Giudice dell'Esecuzione.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI
ED EVENTUALI VARIAZIONI INTERVENUTE

Dall'atto del pignoramento immobiliare, a firma dell'Avv. [REDACTED] in atti, i beni immobili oggetto della presente sono come di seguito individuati:

“RITENUTO

- che la Banca istante come sopra rappresentata e difesa mi chiede di sottoporre a pignoramento gli immobili di proprietà di [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] di cui essa mi fornisce e sottoscrive la seguente descrizione:

- piena proprietà pari all'intero di [REDACTED] su:

- appartamento posto in Comune di Città di Castello, Fraz.

Croce di Castiglione, rappresentato al N.C.E.U. di detto

Comune al Foglio 214 part. 194, cat. A/4, vani 5;

- ente urbano posto in Comune di Città di Castello, Fraz.

Croce di Castiglione, rappresentato al N.C.T. di detto

Comune al Foglio 214 part. 168, cat. EU;

- magazzino posto in Comune di Città di Castello, Fraz.

Croce di Castiglione, rappresentato al N.C.E.U. di detto

Comune al Foglio 214 part. 47, sub. 3, cat. C/2, mq. 61;

- garage posto in Comune di Città di Castello, Fraz. Croce

di Castiglione, rappresentato al N.C.E.U. di detto Comune

al Foglio 214 part. 47, sub. 2, cat. C/6, mq. 41;

- proporzionali diritti su ente comune non censibile posto in

Comune di Città di Castello, Fraz. Croce di Castiglione,

rappresentato al N.C.T. di detto Comune al Foglio 214

part. 169, cat. E;

- proporzionali diritti su ente comune non censibile posto in

Comune di Città di Castello, Fraz. Croce di Castiglione,

rappresentato al N.C.T. di detto Comune al Foglio 214

part. 47, sub. 1, cat. E;

- piena proprietà pari a 1/2 di XXXXXXXXXX su:

- appartamento posto in Comune di Città di Castello, Fraz.

Croce di Castiglione, rappresentato al N.C.E.U. di detto

Comune al Foglio 214 part. 48, sub. 7 graffata con part.

195, cat. A/2, vani 6;

- *piena proprietà pari a 1/2 di* [REDACTED] *su:*

- *appartamento posto in Comune di Città di Castello, Fraz. Croce di Castiglione, rappresentato al N.C.E.U. di detto Comune al Foglio 214 part. 48, sub. 7 graffata con part. 195, cat. A/2, vani 6 (graffato con foglio 214 part. 195)”.*

Si precisa che la particella 47 sub. 3 del foglio di mappa n. 214 pignorata, è stata soppressa ed ha originato le particelle 47 sub. 4 e 5 (a tale proposito si veda visura catastale storica della particella 47 sub. 3 – allegato n. 2).

Si riporta di seguito l’attuale individuazione catastale dei beni, alla data del pignoramento immobiliare:

COMUNE DI CITTA’ DI CASTELLO

CATASTO FABBRICATI

INTESTATO:

- [REDACTED]
proprietà per 1/2.

- [REDACTED]
proprietà per 1/2.

Fg	Part.	Sub	Categoria	Classe	Cons.	Rendita
214	48	7	A/2	1	6 vani	€ 278,99
214	195					

INTESTATO:

- [REDACTED]
proprietà per 1000/1000.

Fg	Part.	Sub	Categoria	Classe	Cons.	Rendita
214	194		A/4	3	5 vani	€ 185,92
214	47	2	C/6	2	41 m ²	€ 65,64
214	47	4	C/2	4	60 m ²	€ 80,57
214	47	5	C/2	4	92 m ²	€ 123,54
214	47	1	BCNC			
214	168		EU			
214	169		SCALA			

Per ulteriore dettaglio in merito alla sopra riportata individuazione, si vedano visure catastali degli immobili (allegato n. 3), planimetria catastale vax scala 1:2000 (allegato n. 4), ortofoto con sovrapposto reticolo catastale (allegato n. 5), planimetrie catastali urbane scala 1:200 (allegato n. 6), elaborato planimetrico ed elenco subalterni della particella 47 (allegato n. 7) ed elaborato planimetrico ed elenco subalterni della particella 48 (allegato n. 8).

Si precisa che in riferimento alla particella 47 subalterno 5 pignorata (ex part. 47/3), per tutti gli argomenti trattati di seguito e per la valutazione della medesima si fa ampio riferimento allo specifico elaborato peritale, a firma dello scrivente, già depositato per la procedura n. 158/2018.

DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI PIGNORATI

Gli immobili pignorati consistono in una unità abitativa, facente parte di un fabbricato di maggior consistenza, articolata in piano

interrato e piani terra primo e secondo, con piccola corte pertinenziale e diritti su porzioni comuni anche agli altri immobili di proprietà di terzi e quindi non pignorati.

Il tutto ubicato in Comune di Città di Castello, loc. Croce di Castiglione, voc. Michelino n. 13.

TITOLO DI PROPRIETA' PER L'IMMOBILE

PIGNORATO

Dalla documentazione in atti si evince che alla data del pignoramento i beni immobili erano di proprietà degli esecutati in forza dei seguenti atti traslativi:

1. atto di compravendita a rogito notaio Francesco Ciavi del 27.01.1962, rep. 37478, trascritto a Perugia il 5.02.1962 ai nn.ri 1150/891, con il quale [REDACTED] acquista dal Sig. [REDACTED] terreno in Comune di città di Castello censito al foglio 214 mappale 47/A di mq. 155 e terreno in Comune di Città di Castello censito al foglio 214 mappale 45/C di mq. 760 e mappale 45/A di mq. 11470;
2. atto di compravendita a rogito notaio Francesco Ciavi del 10.02.1966, rep. 46671, trascritto a Perugia il 12.02.1966 al n.ro 1293 di formalità, con il quale [REDACTED] acquista dalla Sig.ra [REDACTED] il fabbricato attualmente individuato con la particella 194;
3. atto di compravendita a rogito notaio Alberto Pesole dell'11.12.1975, rep. 85770, registrato a Città di Castello il 22.12.1975 al n. 1207, vol. 141 e trascritto a Perugia il

29.12.1975 al n.ro 11959 di formalità, con il quale il Sig.

██████████ e la Sig.ra ██████████ acquistano,

ciascuno per i diritti di ½, dai Sigg.ri ██████████ e

██████████ il fabbricato attualmente censito al C.F. del

Comune di Città di Castello, foglio di mappa n. 214, partt.

48/7 e 195 (graffate).

STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Alla data dell'accesso eseguito gli immobili erano nel

possesto degli esecutati e del Sig. ██████████ figlio

dell'esecutato, che detiene il possesso di alcuni degli immobili

pignorati, senza alcun titolo valido, opponibile a terzi.

FORMALITA', VINCOLI E ONERI CHE RESTERANNO A

CARICO DELL'ACQUIRENTE E QUELLI DA

CANCELLARE E NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Per quanto concerne i vincoli ed oneri non opponibili

all'acquirente, dalla documentazione contenuta nel fascicolo

d'Ufficio, gli immobili oggetto di stima risultano gravati dalle

seguenti formalità:

iscrizioni al 10.01.2019

n. part. 1110 del 15.02.2008 – ipoteca volontaria a garanzia per

concessione di mutuo, a favore di ██████████ e

contro ██████████ e ██████████ gravante, oltre

ad altri beni non oggetto della presente relazione, sui seguenti

immobili pignorati: part. 47/4-47/5-194-48/7-195;

n. part. 855 del 31.03.2014 – ipoteca volontaria a favore di

██████████ e contro ██████████ in qualità

di terzo datore di ipoteca, gravante sui seguenti immobili pignorati: part. 47/4-47/5-194;

n. part. 611 del 21.02.2017 – ipoteca volontaria in rinnovazione a favore di ██████████ e contro ██████████ in

qualità di terzo datore di ipoteca, gravante sui seguenti immobili pignorati: part. 47/4-47/5-194;

n. part. 3709 del 27/09/2017 – ipoteca giudiziale a favore di ██████████ e contro ██████████, gravante sui

seguenti immobili pignorati: part. 47/4-47/5-194-48/7-195;

n. part. 4346 del 15/11/2017 – ipoteca giudiziale a favore di ██████████ e contro ██████████ e ██████████

██████████, gravante sui seguenti immobili pignorati: part. 47/4-47/5-194-48/7-195. Si precisa che la ██████████ è stata

fusa, per incorporazione, in ██████████
██████████

trascrizioni al 10.01.2019

n. 9678 del 7/06/2018 – pignoramento immobiliare gravante sugli immobili afferenti la presente relazione, a favore di ██████████

██████████ e contro ██████████

n. 111 del 3/01/2019 – pignoramento immobiliare gravante sugli immobili afferenti la presente relazione, a favore di ██████████

██████████ e contro ██████████ e ██████████

* * * * *

Lo scrivente C.T.U. ha provveduto ad effettuare un

aggiornamento dei gravami, a carico degli esecutati, a tutto il 30.01.2020 (allegato n. 9), non rilevando ulteriori formalità pregiudizievoli, oltre a quelle sopra riportate.

Si precisa che con scrittura privata autenticata dal notaio Marilena Carone in data 21.02.2000, rep. n. 25206, trascritta in data 13.04.2000 al n. 5621 di R.P., i signori [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] a, acconsentono reciprocamente alla realizzazione di riparazioni, ristrutturazioni e sopraelevazioni, nonché all'apertura di luci e vedute sulle porzioni immobiliari di fabbricato di loro rispettiva proprietà, anche a distanza inferiore a quella di legge.

Da informazioni assunte presso i competenti Uffici del Comune di Città di Castello risulta che l'immobile pignorato è gravato da vincolo idrogeologico e rientra nella fascia di rispetto della strada comunale.

EVENTUALI SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONE, STRAORDINARIE E CONDOMINIALI

L'immobile pignorato, pur rappresentando una porzione di fabbricato di maggior consistenza, non fa parte di alcun condominio costituito.

PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

Dalla documentazione in atti risulta che gli esecutati sono divenuti proprietari degli immobili pignorati in data antecedente al ventennio, sulla base degli atti traslativi già indicati nel

precedente capitolo “Titolo di proprietà per l’immobile pignorato”.

REGOLARITA' URBANISTICA DEI BENI PIGNORATI

A seguito degli accessi effettuati presso L’Ufficio Urbanistica del Comune di Città di Castello, si è potuto appurare che per gli immobili pignorati, sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni urbanistiche:

1. Concessione n. 4618 del 16/09/1985 (allegato n. 10) relative alla ristrutturazione delle particelle 48/7-194, piani terra, primo e copertura oltre alla recinzione lato strada;

2. Concessione edilizia n. 9220 del 29.04.1997 per ristrutturazione edificio ai sensi dell’ord. 497 in conseguenza del sisma del 29.04.1984 (allegato n. 11), sulle partt. 47/5-48/7-194;

3. Concessione edilizia n. 9220 del 23.03.2000 in variante alla concessione in pari numero relativa a ristrutturazione di edificio di abitazione in località Croce di Castiglione (allegato n. 12). Con tale autorizzazione sono state apportate le seguenti modifiche:

- Realizzazione di un muro portante ai locali del piano terra (partt. 47/2 e 47/4);
- Realizzazione rimpello mura del ripostiglio al piano terra (part. 47/4);
- Realizzazione rimpello su pareti del bagno al piano primo (part. 47/4)

- Realizzazione nuove finestrate su locali del piano primo (part. 47/5);
- Modifica forma del terrazzo al piano secondo (part. 48/7).

4. Concessione edilizia in sanatoria n. 9220 del 7.02.2003 in variante alla concessione in pari numero (allegato n. 13), con la quale si sono sostanzialmente variati i materiali per la realizzazione della copertura.

Come si evince dai grafici allegati all'ultima concessione edilizia rilasciata e sopra riportata, i volumi urbanistici degli immobili pignorati sono tutti stati assentiti. Analizzando ulteriormente detti elaborati si segnala che il locale al piano terra indicato come garage, alla data di effettuazione del sopralluogo, era adibito a cucina a servizio dell'appartamento di civile abitazione posto al piano terra.

A seguito di quanto sopra si riferisce che il cambio di destinazione d'uso è sanabile in quanto risponde alle normative vigenti per la doppia conformità (data in cui l'abuso è stato commesso e data attuale). Infatti alla data di effettuazione dell'abuso, l'art. 34 comma 9 della Legge Regionale n. 31/97 consentiva per gli annessi rurali, esistenti alla data di entrata in vigore della suddetta legge, la riqualificazione urbanistica ed ambientale, anche con cambiamento di destinazione d'uso, ai fini residenziali, agrituristici o attività extralberghiere compatibili con la zona agricola, purché ricadenti nelle aree di pertinenza di

fabbricati residenziali e limitatamente ad una volumetria di mc.

600. L'immobile pignorato risponde a tali caratteristiche. La

normativa attualmente vigente (art. 91 comma 10 della L.R. n.

1/2015) consente, per le medesime categorie di edifici di cui

sopra, il cambiamento di destinazione d'uso limitatamente ad una

SUC di mq. 200. Anche in tale caso l'immobile risponde a tali

ultimi requisiti. Verificata la sanabilità dell'opera abusiva si

procede di seguito a dare conto di tutte le incombenze necessarie:

- presentazione dell'istanza di permesso di Costruire in sanatoria;

- stipula di atto d'obbligo per la fascia di rispetto della strada comunale ai sensi dell'art. 105 comma 4 della L.R. n. 1/2015;

- presentazione DOCFA presso Agenzia delle Entrate.

Per l'effettuazione di quanto sopra si stima un costo complessivo, comprensivo anche di costi tecnici per curatela pratica e presentazione DOCFA, pari ad € 2.500,00.

Oltre alle suddette incombenze dovranno essere corrisposti al Comune Costi ed oneri urbanistici come di seguito riportati:

1. Contributo sul costo di costruzione	€	2.159,85
2. Contributo urbanizzazione Primaria	€	1.185,60
3. Contributo urbanizzazione secondaria	€	1.469,13

Il costo complessivo per la sanatoria dell'abuso ammonta quindi ad € 7.314,58 che si arrotonda per eventuali imprevisti ad € 7.500,00.

FORMAZIONE DEI LOTTI

Vista la natura e destinazione dell'immobile consistente in una unità abitativa, il tecnico intende proporre la vendita in un unico lotto.

DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI IMMOBILI

PIGNORATI

Gli immobili pignorati sono rappresentati da un'unità abitativa articolata in piano interrato, terra, primo e secondo, con piccola corte pertinenziale esclusiva e diritti su porzioni comuni, facenti parte di un complesso residenziale di maggior consistenza, ubicato in Comune di Città di Castello, loc. Croce di Castiglione, voc. Michelino n. 13. Il fabbricato di cui l'immobile pignorato fa parte presenta un corpo principale con struttura in muratura portante in pietra faccia a vista e paramenti in mattoni ed una porzione secondaria con struttura in muratura intonacata, tetto a più spioventi in coppi, gronde e discendenti in rame. Gli immobili pignorati presentano due distinti ingressi, e precisamente:

- portone in legno prospiciente la pubblica via che accede ad un pianerottolo sul quale si affacciano, una porta di accesso al piano terra dell'unità individuata con la particella 48/7 ed una rampa di scale in cima alla quale si accede alle unità del piano primo, individuate con le particelle 47/5, 48/7 e 194;
- portoncino di ingresso accessibile dalla corte pertinenziale (part. 168) dal quale si accede all'unità immobiliare contraddistinta dalla particella 194.

Si procede di seguito alla descrizione degli immobili pignorati:

Piano primo sottostrada – part. 194

Tale unità si raggiunge esclusivamente dall'esterno (dalla porzione comune - part. 47/1) scendendo una rampa di scale in muratura in fondo alla quale è presente un portone di ingresso in legno massello pitturato a due ante. Internamente il vano destinato a cantina si presenta interamente al grezzo, privo di intonaco alle pareti e di rivestimento alla pavimentazione. Il soffitto è a volticine di pianelle in cotto.

Piano terra

Il piano terra si compone di una corte esclusiva destinata a giardino (partt. 195 e 164), interamente recintata con muretto in pietra faccia a vista e ringhiera metallica, prospiciente la pubblica. La perimetrazione presenta due accessi pedonali: uno lungo il versante ovest con cancello metallico ad un'anta ed uno lungo il versante sud-est con colonne in mattoni faccia a vista e cancello metallico a due ante.

Il piano terra si articola poi come di seguito riportato:

- salone rustico e vano scala di accesso al piano primo (part. 48/7). Pavimento in piastrelle si cotto, pareti intonacate e tinteggiate, camino in muratura di mattoni faccia a vista, soffitto a volticine con pianelle in cotto, infissi in legno al naturale ed impianto elettrico sotto traccia. Dalla porta finestra si accede direttamente alla corte esterna esclusiva. Il vano scala presenta pareti intonacate e tinteggiate e pedata

rivestita in pietra serena;

- cucina (part. 47/2). Pavimentazione in piastrelle di cotto, pareti intonacate e tinteggiate, impianto elettrico sotto traccia e finestre in legno al naturale. Adiacente alla cucina è presente un locale dispensa, con le medesime caratteristiche di finitura, dalla quale, tramite una porta in legno massello al naturale, si accede al locale fondo;
- due camere da letto (part. 194). Queste sono situate ad una quota leggermente superiore rispetto ai restanti vani del piano, collegate a questi tramite alcuni gradini. Le camere presentano pavimentazione in piastrelle in monocottura di forme e colorazioni differenti per ciascun vano, pareti intonacate e tinteggiate, impianto elettrico sotto traccia, porte in legno massello bugnate e finestre in legno al naturale. Una delle due camere presenta camino in muratura;
- ripostiglio (part. 47/4);
- vano scala di accesso al piano primo (part. 169). Il vano scala presenta pareti intonacate e tinteggiate e gradini con pedata rivestita in pietra serena;
- fondo (part. 47/4). Al fondo si accede sia dalla dispensa che dall'esterno, attraverso la corte comune (part. 47/1). Il fondo presenta pareti intonacate, ad eccezione di una piccola porzione rivestita in piastrelle in ceramica, pavimentazione con massetto in calcestruzzo, finestre in legno.

Piano primo

Al piano primo si può accedere dal vano scala della particella 48/7 oppure da quello della particella 169 e lo stesso si articola come di seguito riportato:

- tinello e cucina (part. 48/7). Il tinello con parete attrezzata a cucina presenta pavimentazione in piastrelle in cotto, pareti intonacate e tinteggiate, camino in muratura, impianto elettrico sotto traccia e finestre in legno al naturale. Da tale locale, tramite una porta in legno si accede alla prima delle due camere da letto;
- due camere da letto (part. 194). La prima camera da letto è attualmente adibita a dispensa a servizio del tinello di cui al punto precedente. Entrambe le camere presentano pavimentazione rivestita in piastrelle in cotto, pareti intonacate e tinteggiate, impianto elettrico sotto traccia e finestre in legno al naturale;
- bagno (part. 47/4). E' posto ad una quota inferiore rispetto alle camere da letto di cui al punto precedente, raggiungibile mediante il vano scala della particella 169. Il bagno presenta, oltre agli usuali accessori, la vasca ed è dotato di pareti rivestite in piastrelle in ceramica;
- terrazzino (part. 47/4). Trattasi di un piccolo terrazzino posto in cima alla scala di accesso al piano (part. 48/7).

Piano secondo

Dal vano scala della particella 169 si accede al piano secondo che si compone delle seguenti unità:

- locale soffitta (part. 194). I due locali soffitta presentano pavimentazione in massetto in calcestruzzo, pareti intonacate e tirate per la tinteggiatura e copertura con orditura, primaria e secondaria, in legno, piastrelle in cotto e sovrastante manto in tegolcoppi. L'altezza utile interna varia da un massimo di m. 2,50 ad un minimo di m. 1,50;
- locale soffitta (part. 48/7). Trattasi di un piccolo locale interamente al grezzo con altezza massima interna pari a m. 1,40 circa.
- terrazzo (part. 48/7). Questo presenta pavimentazione rivestita in piastrelle in gres da esterni.

CRITERI DI STIMA E STIMA DEI BENI PIGNORATI

Il tecnico ritiene opportuno applicare il metodo di stima sintetico comparativo, procedendo alle necessarie misurazioni dei beni ed ai successivi conteggi estimativi. Per individuare l'attuale valore di mercato degli immobili, il C.T.U. ha assunto informazioni presso operatori economici, tecnici, mediatori ed esperti del comune di Città di Castello e zone limitrofe, consultando anche i principali listini delle borse immobiliari e le vendite giudiziarie esperite attraverso aste pubbliche, mediando e confrontando i dati raccolti con la propria esperienza professionale.

Per la determinazione del valore dell'immobile si procede come segue:

- si sono eseguite le necessarie misurazioni dei beni;
- si è suddiviso ciascun immobile in porzioni omogenee per

caratteristiche e destinazione;

- si è stabilito il valore unitario di ciascuna porzione omogenea in base ai prezzi effettivamente pagati nella zona per beni con caratteristiche simili;
- si sono eseguiti i necessari conteggi estimativi.

Per quanto concerne i criteri generali di valutazione, si fa inoltre presente che:

- le consistenze sono riferite alla “superficie commerciale”, con riferimento alle planimetrie catastali ed ai rilievi effettuati sul posto;
- nel valore di ciascun immobile sono compresi tutti gli investimenti fissi, così come presenti al momento del sopralluogo;
- il valore espresso è riferito alle condizioni d’uso e manutenzione in cui gli immobili si trovavano alla data del sopralluogo effettuato;
- il valore espresso per la cucina al piano terra (part. 47/2) è relativo alla destinazione d’uso corrente con conseguente decurtazione dell’importo della sanatoria come sopra determinato;
- il valore delle unità catastali pignorate comprende anche i diritti, alle stesse spettanti, sul B.C.N.C., part. 47 sub. 1;
- per la valutazione degli immobili pignorati il C.T.U. ha adottato il parametro tecnico “metro quadrato”.

Per quanto concerne i criteri specifici di valutazione si fa

presente quanto di seguito riportato:

Caratteristiche in grado di incrementare il valore

ordinario dell'immobile

- ✓ gli immobili pignorati nel complesso rappresentano una unità abitativa da cielo a terra dotata anche di corte pertinenziale esclusiva;
- ✓ l'area in cui gli immobili sono ubicati è immersa nel verde della campagna e dotata di assoluta tranquillità;
- ✓ viste le consistenze totali e la dotazione di due ingressi indipendenti gli immobili potrebbero anche essere destinati a due unità immobiliari.

Caratteristiche in grado di diminuire il valore ordinario

dell'immobile

- ✓ le elevate consistenze del fabbricato restringono il campo di commerciabilità ad alcune categorie di acquirenti;
- ✓ la disposizione interna dei locali è caratterizzata da uno sfalzamento delle quote, soprattutto nei locali del piano terra. Inoltre molti dei locali (camere) sia del piano terra che primo sono di limitate dimensioni;
- ✓ le varie unità catastali presentano eterogeneità per quanto riguarda lo stato d'uso e manutenzione dei medesimi;
- ✓ gli immobili sono ubicati in un'area priva dei principali servizi cittadini;
- ✓ l'attuale mercato immobiliare ha subito, nel recente passato, un calo sia nel numero di compravendite realizzate, sia nei

valori immobiliari unitari. Tale aspetto determina una oggettiva difficoltà di commercializzazione che può essere in parte risolta attraverso una compressione dei prezzi unitari.

Sulla base di tutto quanto sopra riportato, si propone di seguito la valutazione dei beni immobili oggetto di stima:

Per ulteriore dettaglio in merito alla valutazione dei beni immobili, si veda la relativa tabella di determinazione consistenze e stima prodotta (allegato n. 14).

LOTTO UNICO

Piano interrato

mq. 29 x €/mq. 300,00 = € 8.700,00

Piano terra appartamento

mq. 161 x €/mq. 750,00 = € 120.750,00

Piano terra fondo

mq. 55 x €/mq. 375,00 = € 20.625,00

Piano primo

mq. 112 x €/mq. 780,00 = € 87.360,00

Piano secondo

mq. 60 x €/mq. 250,00 = € 15.000,00

Totale stima € 252.435,00

Al valore di cui sopra deve essere detratto il presumibile costo di sanatoria, pari ad € 7.500,00 circa. Per cui si ha:

€ 252.435,00 – 7.500,00 = € 244.935,00

Al valore come sopra determinato viene applicata una detrazione percentuale pari al 10%, per l'assenza di garanzia per eventuali

vizi occulti a carico dei beni immobili pignorati. Per cui si ha:

$$\text{€ } 244.935,00 \times -10\% = \text{€ } 220.441,50$$

Valore che si arrotonda, come usuale, in complessivi €

220.000,00 (dicesi euro duecentoventimila/00)

Confinanti: *Residua proprietà* [REDACTED] *pubblica via*
su più lati, [REDACTED] [REDACTED] *salvo se*
altri.

ATTESTAZIONE DI AVVENUTO INVIO DELLA C.T.U.

ALLE PARTI

Lo scrivente C.T.U. ha provveduto ad inviare all'esecutato, a mezzo raccomandata A/R, ed al legale del creditore procedente, a mezzo P.E.C., copia del presente elaborato, completo di tutti gli allegati e documentazione fotografica. Le relative ricevute di avvenuto invio della C.T.U. si allegano alla sola relazione tecnica depositata, in originale, presso la Cancelleria delle Esecuzioni del Tribunale di Perugia (allegato n. 15).

ELENCO ALLEGATI

1. Lettera dell'esperto di comunicazione Inizio Operazioni Peritali del 14 ottobre 2019;
2. Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia – Territorio – Servizi catastali – visura catastale storica della particella 47 sub. 3;
3. Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia – Territorio – Servizi catastali – visura;
4. Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia –

Territorio – Servizi catastali - Vax scala 1:2000;

5. Ortofoto a colori con sovrapposto il reticolo catastale;

6. Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia –

Territorio – Servizi catastali - Planimetria catastale urbana
scala 1:200

7. Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia –

Territorio – Servizi catastali - Elaborato planimetrico ed
elenco subalterni della particella 47;

8. Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia –

Territorio – Servizi catastali - Elaborato planimetrico ed
elenco subalterni della particella 48;

9. Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia –

Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, aggiornamento
gravami;

10. Concessione n. 4618 del 16/09/1985 relativa alla

ristrutturazione delle particelle 48/7-194, piani terra, primo e
copertura oltre alla recinzione lato strada;

11. Concessione edilizia n. 9220 del 29.04.1997 per

ristrutturazione edificio ai sensi dell'ord. 497 in conseguenza
del sisma del 29.04.1984 sulle partt. 47/5-48/7-194;

12. Concessione edilizia n. 9220 del 23.03.2000 in variante alla

concessione in pari numero relativa a ristrutturazione di
edificio di abitazione in località Croce di Castiglione;

13. Concessione edilizia in sanatoria n. 9220 del 7.02.2003 in

variante alla concessione in pari numero, con la quale si sono

sostanzialmente variati i materiali per la realizzazione della copertura.

14. Tabella determinazione consistenze e stima;

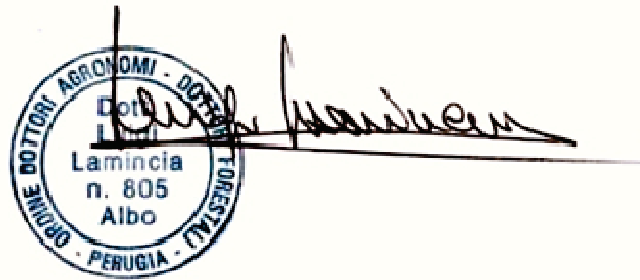
15. Attestazione di avvenuto invio della C.T.U.

Tanto si doveva riferire in ossequio all'incarico ricevuto dal Signor Giudice dell'Esecuzione.

Deruta, 6 febbraio 2020

Il C.T.U.

Dr. Agr. Luigi Lamincia



The image shows a handwritten signature in black ink over a circular blue stamp. The stamp contains the following text: "DOTTORI AGRONOMI - DOTTORI FORESTALI" around the top edge, "PERUGIA" at the bottom, and in the center, "Dr. L. Lamincia", "n. 805", and "Albo".