

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

Esecuzione immobiliare n. 158/2018 R.G. Es.

G.E. Dr.ssa Rosa Lavanga

promossa da

contro

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Con propria ordinanza il Giudice dell'esecuzione, Dr.ssa Giulia Maria Lignani, nominava esperto nel procedimento sopra emarginato, il sottoscritto Dr. Luigi Lamincia, agronomo libero professionista, iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Perugia con il numero 805 ed all'albo dei C.T.U. del Tribunale della stessa città al n. 1.761.

In data 22 marzo 2019, il sottoscritto, quale C.T.U. depositava telematicamente propria dichiarazione di accettazione incarico ed allo stesso 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 procedente;

- 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.

Ricevuto l'incarico il tecnico procedeva all'analisi della documentazione contenuta nel fascicolo d'Ufficio telematico 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 22 marzo 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 1 aprile 2019, ore 9.45 presso gli immobili pignorati.

Le operazioni peritali avevano luogo alla presenza del Sig. ██████████ in rappresentanza dell'Istituto di vendite Giudiziarie di Perugia e dell'esecutato. 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

Per ulteriore dettaglio in merito alla sopra riportata individuazione, si veda visura catastale storica degli immobili (allegato n. 2), planimetria catastale vax scala 1:2000 (allegato n. 3), ortofoto con sovrapposto reticolo catastale (allegato n. 4), planimetria catastale urbana scala 1:200 (allegato n. 5) ed elaborato planimetrico ed elenco subalterni della particella 47 (allegato n. 6).

DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI PIGNORATI

L'immobile pignorato è catastalmente censito come magazzino anche se, come si dirà approfonditamente in seguito, è rappresentato da un piccolo appartamento posto al piano primo di un fabbricato di maggior consistenza con diritti sulla PICCOLA corte (part. 47 sub. 1 - B.C.N.C.). 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 dell'esecutato in forza dei seguenti atti traslativi:

atto di compravendita a rogito notaio Francesco Ciavi del 27.01.1962, rep. 37978, 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.

STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Alla data dell'accesso eseguito l'immobile era nel possesso del Sig. ██████████ figlio dell'esecutato, così come rilevato dal custode giudiziario nel corso dell'accesso congiunto eseguito in data 1.04.2019.

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, l'immobile oggetto di stima risulta gravato dalle seguenti formalità:

iscrizioni al 26.07.2018

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, sull'immobile pignorato (part. 47/5 ex part. 47/3);

n. part. 855 del 31.03.2014 – ipoteca volontaria a favore di ██████████ e contro ██████████ in qualità di terzo datore di ipoteca, gravante sull'immobile pignorato;

n. part. 611 del 21.02.2017 – ipoteca volontaria in rinnovazione a favore di ██████████ e contro ██████████ in qualità di terzo datore di ipoteca, gravante sull'immobile

pignorato;

n. part. 3709 del 27/09/2017 – ipoteca giudiziale a favore di

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

oltre ad altri beni non oggetto della presente relazione,

sull'immobile pignorato;

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

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

██████████, gravante sull'immobile pignorato. Si precisa che la ██████████

██████████ è stata fusa, per incorporazione, in ██████████

trascrizioni al 26.07.2018

n. 9678 del 7/06/2018 – pignoramento immobiliare gravante

sull'immobile afferente la presente relazione, a favore di ██████████

██████████ e contro ██████████

* * * * *

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

aggiornamento dei gravami, a carico dell'immobile pignorato, a

tutto il 27.08.2019 (allegato n. 7), 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 ██████████

██████████, ██████████, ██████████, ██████████, ██████████, ██████████

██████████ e ██████████ 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 l'esecutato è divenuto proprietario dell'immobile pignorato in data antecedente al ventennio.

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 l'immobile pignorato, sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni urbanistiche:

- 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. 8);
- 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 (si vedano elaborati progettuali allegati alla suddetta C.E. - allegato n. 9).

Come si evince dai grafici allegati all'ultima concessione edilizia rilasciata e sopra riportata, il volume urbanistico dell'immobile pignorato è stato assentito. A tale proposito si vedano pianta piano primo e sottotetto e prospetto ovest. Detto volume urbanistico però è stato assentito con destinazione soffitta (pianta piano primo e sottotetto). Nel fascicolo estratto dai competenti Uffici del Comune di Città di Castello e visionato dallo scrivente, non risulta essere presente alcuna autorizzazione per cambio di destinazione d'uso dell'immobile. Alla data di effettuazione del sopralluogo l'immobile pignorato si presentava come appartamento di civile abitazione.

A seguito di quanto sopra lo scrivente ha esperito un ulteriore accesso presso l'Ufficio Condono del Comune di Città di Castello, dal Geom. Petruzzi, per verificare la sanabilità del cambio di destinazione d'uso. Il Geom. Petruzzi ha riferito 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 (riferita allo scrivente dal Sig. ██████████ all'anno 1999), 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 della pratica sismica in sanatoria per nuove aperture;
- 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 € 7.500,00.

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

1. Contributo sul costo di costruzione	€	5.500,00
--	---	----------

2. Contributo urbanizzazione Primaria	€	2.776,40
---------------------------------------	---	----------

3. Contributo urbanizzazione secondaria	€	3.427,97
---	---	----------

Il costo complessivo per la sanatoria dell'abuso ammonta quindi ad € 19.204,37 che si arrotonda per eventuali imprevisti ad € 20.000,00.

FORMAZIONE DEI LOTTI

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

DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI IMMOBILI

PIGNORATI

L'immobile pignorato è rappresentato da un piccolo appartamento posto al piano primo di un fabbricato 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 struttura in muratura portante intonacata, tetto a due spioventi in coppi, gronde e discendenti in rame. L'ingresso allo stabile è prospiciente la pubblica via ed è rappresentato da un portone in legno massello a due ante che si apre su un piccolo pianerottolo ed una rampa di scale in muratura di proprietà di altra unità abitativa (foglio n. 214, particella 48 sub. 7) non pignorata e non oggetto di valutazione. Visto che tale ultima unità abitativa, seppur non pignorata, è sempre di proprietà dell'esecutato, si deve ritenere che la scala di accesso all'immobile pignorato sia gravata da servitù di passaggio

apparente. Alla destra del pianerottolo è presente una porta di accesso ad una unità abitativa non oggetto della presente relazione tecnica. In cima alla rampa di scale è presente un pianerottolo, alla sinistra del quale, troviamo la porta di accesso all'appartamento. Di fronte a questa è presente l'accesso al'altra unità di proprietà di terzi e non oggetto della presente relazione.

L'appartamento si compone di un corridoio sul quale affacciano le porte dei vari locali che comprendono tre camere da letto, due ripostigli ed un bagno. Le caratteristiche costruttive e di finitura dell'appartamento sono le seguenti:

- pavimentazione in piastrelle in monocottura;
- pareti intonacate e tinteggiate ad eccezione di quelle del bagno rivestite in piastrelle in ceramica;
- porte in legno tamburato laccato;
- finestre in legno al naturale con vetro camera e persiana esterna,
- impianto elettrico sotto traccia con lampade di emergenza;
- impianto di riscaldamento dotato di radiatori in ghisa;
- il bagno è dotato, oltre agli usuali accessori, sia di vasca che di doccia con piatto e cabina;
- l'altezza utile interna dei vari locali è pari a m. 1,75 in gronda e m. 2,89 al colmo.

Si segnala che la prima camera posta alla sinistra della porta di ingresso presenta accesso ad un bagno dotato di doccia con piatto e cabina. Detto bagno non è afferente l'immobile pignorato ma

risulta in proprietà dell'unità abitativa confinante (foglio 214, particella 48 sub. 7), di proprietà dello stesso esecutato ma non pignorata. Per tale motivo detto locale bagno non sarà ricompreso nella valutazione. Si precisa che l'unità immobiliare è priva di cucina.

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 del bene;
- si è suddiviso l'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 dell’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 l’immobile si trovava alla data del sopralluogo effettuato;
- il valore espresso è relativo alla destinazione d’uso corrente e cioè appartamento di civile abitazione con conseguente decurtazione dell’importo della sanatoria come sopra determinato;
- il valore dell’unità catastale pignorata comprende anche i diritti, alla stessa spettanti, sul B.C.N.C., part. 47 sub. 1;
- il valore espresso tiene debitamente conto del fatto che l’unità catastale è attualmente priva di cucina;
- per la valutazione dell’immobile pignorato il C.T.U. ha adottato il parametro tecnico “metro quadrato”.

Si precisa che nella determinazione del prezzo si è tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni descritti in precedenza.

Sulla base di tutto quanto sopra riportato il C.T.U. esprime di seguito la propria valutazione degli immobili oggetto di stima:

LOTTO UNICO

Appartamento

mq. 100 x €/mq. 700,00 = € 70.000,00

Al valore di cui sopra deve essere detratto il presumibile costo di

sanatoria, pari ad € 20.000 circa. Per cui si ha:

€ 70.000,00 – 20.000,00 = 50.000,00

Confinanti: [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] su più lati, 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. 10).

ELENCO ALLEGATI

1. Lettera dell'esperto di comunicazione Inizio Operazioni Peritali del 22 marzo 2019;
2. Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia – Territorio – Servizi catastali – visura;
3. Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia – Territorio – Servizi catastali - Vax scala 1:2000;
4. Ortofoto a colori con sovrapposto il reticolo catastale;
5. Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia –

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

6. Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia –
Territorio – Servizi catastali - Elaborato planimetrico ed
elenco subalterni della particella 47;

7. Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia –
Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, aggiornamento
gravami;

8. Concessione edilizia n. 9220 del 29.04.1997 per
ristrutturazione edificio ai sensi dell'ord. 497 in conseguenza
del sisma del 29.04.1984;

9. 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;

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

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

Deruta, 3 settembre 2019

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 text: "ORDINE DOTTORI AGRONOMI - DOTTORI FORESTALI", "Lamincia", "n. 805", "Albo", and "PERUGIA - PERUGIA".