

## TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

Esecuzione Immobiliare n.142-2022 promossa da:

- [REDACTED]

contro

- [REDACTED]

\*\*\*\*\*

Ill.mo Sig. G. E. Dott.ssa Elena Stramaccioni la S.V. con ordinanza del 21.11.2022 nominava, il sottoscritto Geom. Luca Martani quale C.T.U. per l'esecuzione in epigrafe ed invitava lo stesso ad inviare atto di accettazione dell'incarico entro dieci giorni dalla nomina

### P R E M E S S A

il sottoscritto quindi in data 20.12.2022 trasmetteva in via telematica lettera di accettazione dell'incarico con firma digitale ed la dichiarazione di rito:

**“di accettare l'incarico e presta giuramento di bene e fedelmente procedere alle operazioni affidategli “e di rispondere al seguente quesito:**

### QUESITO TECNICO

**1) Provveda l'esperto, prima di ogni altra attività a controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c. 498 co. 2 e 599 co. 2 segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei.**

**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 posta, e-mail o pec, l'inizio delle operazioni peritali, da intraprendersi entro 10 giorni dall'avvenuta accettazione dell'incarico.**

**3) Provveda quindi: . . . . .**

**O M I S S I S**



**. . . . . provvedendo alla trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi e ad allegare all'originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii."**

Disponeva a carico del Creditore procedente a favore del Perito estimatore la somma di Euro 600,00 a titolo di acconto spese future, rimborsabili in prededuzione in sede di riparto.

La S.V. concedeva termine sino a 30 giorni prima della prossima udienza per il deposito telematico presso la cancelleria del Giudice dell'Esecuzione dei seguenti atti: file denominato Perugia (formato word) contenente la relazione peritale nonché bozza di ordinanza di vendita, ..... contestualmente al deposito telematico dovrà riconsegnare in cancelleria la documentazione tecnica e una copia di cortesia di quanto già depositato telematicamente.

#### OPERAZIONI DEL CONSULENTE TECNICO

In esecuzione al mandato ricevuto lo scrivente, in data 20.12.2022 dava inizio alle preliminari operazioni peritali, presso il proprio studio, mediante l'esame della documentazione agli atti e proseguendo con l'individuazione dei luoghi e dei beni oggetto della presente.

Dopodiché il sottoscritto, si recava presso l'Agenzia del Territorio di Perugia per accertamenti e ricerche, sia al Catasto Fabbricati e sia al Catasto Terreni dei beni oggetto della presente.

Quindi lo scrivente, in data 23.12.2022 provvedeva ad inviare raccomandata all'esecutato [REDACTED] senza alcuna risposta, anzi raccomandata tornata al mittente.

Contemporaneamente, provvedeva ad un primo accesso presso gli uffici tecnici Comunali di Bastia Umbra, per le indagini del caso e per individuare le pratiche relative all'immobile di cui alla presente ed effettuare anche le relative ricerche tecnico-urbanistiche.



In questo contesto riceveva comunicazione da parte del Custode I.V.G. il quale riferiva che aveva preso contatti con l'esecutato e fissata una data il 12.01.2023 per procedere al sopralluogo di rito e visionare gli immobili.

In data 12.01.2023 si recava in Bastia Umbra Via Tagliamento civico 59 presso l'immobile oggetto di esecuzione, ove incontrava la moglie del Sig. [REDACTED], alla quale fece conoscere il mandato ricevuto dalla S.V. e letto il testo del quesito proposto, procedeva all'individuazione dell'immobile oggetto di pignoramento, costituito da un appartamento di civile abitazione e un garage il tutto facenti parte di un fabbricato condominiale di maggior consistenza.

In data 08.05.2023 inviava istanza per richiesta di proroga di giorni 60 in quanto il Comune di Bastia Umbra ancora non aveva provveduto all'accesso atti per visionare le pratiche edilizie della costruzione.

Inoltre in seguito si è recato presso l'Ufficio Pubblicità Immobiliare di Perugia per accertamenti su eventuali nuovi gravami.

Tutto ciò premesso, in evasione all'incarico ricevuto, lo scrivente riporta tanto lo stato dei fatti, quanto le procedure adottate e le valutazioni relative, nella seguente Relazione Peritale la quale per maggior chiarezza è stata suddivisa nei seguenti capitoli essenziali:

- 1) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI;**
- 2) ACCERTAMENTI TECNICO AMMINISTRATIVI;**
- 3) ACCERTAMENTI IPOTECARI;**
- 4) VALUTAZIONE;**
- 5) STUDIO E FORMAZIONE DEI LOTTI;**
- 6) CONCLUSIONI.**

Pertanto in ordine:

### **1) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**



La presente esecuzione riguarda un immobile di proprietà dei Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED], ubicato nel Comune di Bastia Umbra Via Tagliamento civico 59 (vedi Vax Catastale Allegato n.2).

Gli stessi sono ubicati all'interno dell'abitato della frazione denominata Santa Lucia e si raggiungono percorrendo la strada principale dall'uscita della E45 in direzione Santa Lucia, sulla sinistra trovasi la suddetta Via Tagliamento (vedi Foto n.1 Allegato n.1), procedendo per circa 200/300 metri sulla sinistra è ubicato il fabbricato civico 59 (vedi Foto n.2 Allegato n.1).

Questo è costituito da un edificio condominiale plurifamiliare composto da otto piani fuori terra e uno interrato; il suddetto è costruito con struttura portante in travi e pilastri in calcestruzzo armato, tamponatura esterna in muratura di blocchi di laterizio, solai orizzontali in latero-cemento, tetto con struttura in latero-cemento a falde inclinate, con manto di copertura in tegole di laterizio (vedi Foto n. 3 - 4 - 5 - 6 Allegato n.1); al momento del sopralluogo erano ancora presenti le maestranze che stavano rifinendo e completando l'appalto per la riqualificazione energetica mediante cappotto termico di isolamento patrica Bonus 110.

L'abitazione oggetto della presente è posta al Piano Terzo, si accede alla medesima dall'atrio condominiale mediante rampe di scale, con gradini in granito oppure mediante ascensore; risulta composto da:

- Appartamento al Piano Terzo con ingresso-soggiorno di mq.25.50 circa, con terrazza di mq.5.50 circa sulla destra un disimpegno di mq.4.00 circa a cui si accede alla cucina di mq.12.50, un corridoio di mq.4.50 che disimpegna la zona notte, adiacente un bagno di mq.4.50, uno studio di mq.8.00 circa, sulla sinistra un ripostiglio di mq.4.80 circa un bagno di mq.6.00 circa, una camera di mq.11.20 circa il tutto della superficie utile mq.81.00 e terrazze di mq.5.50 (vedi Planimetria catastale Allegato n.3).



Allo stato attuale risulta rifinito con pavimenti in mattonelle di monocottura, le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati, i bagni sono in mattonelle di monocottura come i rivestimenti delle pareti; gli infissi di porte sono in legno tamburato di color legno a vista e portoncino di sicurezza all'ingresso, gli infissi di finestre sono in legno douglas a vista con doppi vetri e avvolgibili esterni in plastica di colore ghiaccio; presenta normali impianti tutti sottotraccia: di luce e forza motrice, idrico-sanitario con allaccio dal pubblico acquedotto, di riscaldamento autonomo a termosifoni con caldaietta alimentata a gas metano con allaccio dalla condotta pubblica (vedi Foto n.7-8-9-10-11-12 Allegato n.1).

Con accesso direttamente dalla corte circostante si accede al garage:

- Garage formato da un locale della superficie totale di Mq.26.00 circa diviso internamente in Mq. 18.00 il garage e Mq.8.00 la piccola cantina di (vedi Planimetria catastale Allegato n.4), si presenta munito all'ingresso con porta basculante in metallo, rifinito internamente con pavimento in mattonelle di gres, pareti e soffitti tinteggiati, è dotato solo di impianto di luce - forza motrice e acqua corrente (vedi Foto n. 13 Allegato n.1).

Esternamente l'area circostante l'edificio risulta bene comune condominiale parte a parcheggio asfaltato e parte a giardino come l'atrio, il vano scala, corsia garages, locale condominiale (vedi Foto n.14 Allegato n.1).

## **2) ACCERTAMENTI TECNICO AMMINISTRATIVI**

Gli immobili oggetto della presente sono ubicati nel Comune di Bastia Umbra loc. Santa Lucia Via Tagliamento, 59 da ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio, presso gli uffici Tecnici Comunali e l'Agenzia Pubblicità Immobiliare è risultato:

- ACCERTAMENTI CATASTALI -

Catasto Fabbricati Comune Bastia Umbra:



- Appartamento Foglio n.8, P.IIa n.323 sub 101, P.3, Cat. A/2, Cl. 3, Cons. 5.5 vani, Sup.102 mq., Rendita 411,87 euro (vedi Visura Allegato n.5);
- Garage Foglio n.8, P.IIa n.323, sub 100, P.T, Cat. C/6, Cl. 3, sup.26 mq. Rend. 68,48 Euro (vedi Visura Allegato n.6).
- Beni comuni Foglio n.8 P.IIa n.323 sub 3, 80, 81 (vedi Elaborato Allegato n.7)

#### - ACCERTAMENTI E REGOLARITA' EDILIZIA -

Da approfondite indagini, eseguite presso gli uffici Tecnici ed Urbanistici del Comune di Bastia Umbra, a seguito di regolare richiesta di accesso atti è stato possibile reperire fisicamente la documentazione tecnica e dalle rubriche si sono potuti individuare i seguenti riferimenti amministrativi - urbanistici di detti immobili che risultano:

- L'Abitazione e il garage in Via Tagliamento oggetto della presente fanno parte di un edificio condominiale di maggior consistenza, che è stato costruito a fine anni 1970 dall' [REDACTED] con Concessione n.236 del 02.11.1979 (vedi fotocopia allegato n.8); successivamente Concessione di Variante n.222 del 02.07.1980 (vedi fotocopia Allegato n.9); Concessione di Variante n.42 del 09.02.1981 (vedi fotocopia Allegato n.10); Concessione di Variante n.57 del 06.03.1981 (vedi fotocopia Allegato n.11) e Concessione di Variante n.63 del 08.02.1982 (vedi fotocopia Allegato n.12) e progetto approvato (vedi stralcio fotocopia Allegato n.13)

Inoltre è stato rilasciato Certificato di Agibilità - Abitabilità n.40 del 01.09.1983 (vedi fotocopia Allegato n.14).

#### - ACCERTAMENTI URBANISTICI -

Dal punto di vista urbanistico è stato accertato che l'immobile di cui sopra risulta ricompreso nel vigente PRG del Comune di Bastia Umbra come segue:

L'edificio sorge su area ricompresa all'interno dell'abitato cittadino, si sviluppa in una traversa di Via Tagliamento, l'area è contraddistinta con la sigla Cn (vedi



fotocopia stralcio PRG Allegato n.15) ed è regolamentata dalle norme comprese nell'art.123 del TUNA considerata tra le aree residenziali di completamento realizzabili solo mediante redazione di piani attuativi (vedi stralcio TUNA art.123 Allegato n.16).

Inoltre in seguito ad accurate indagini, in merito ai vari vincoli l'immobile in parola è risultato:

- non sottoposto a vincolo Idrogeologico di cui al R.D. 30.12.23 n.3267;
- sottoposto a vincolo paesaggistico di cui alla L.8.08.85 n.431;
- non sottoposto a vincolo artistico-storico di cui alla ex L.1.06.39 n.1089.
- non sottoposto a vincolo ambientale di cui alla L.29.06.39 n.1497 (490/99);
- sottoposto a vincolo sismico L.R.64/74.

Infine l'immobile in parola al momento del sopralluogo, risulta occupato e abitato dall'esecutato e famiglia quale propria residenza.

Inoltre lo stesso immobile, come già detto è ricompreso in un fabbricato condominiale di maggior consistenza e gestito in Condominio da amministrazione esterna le cui quote risultano insolute per la complessiva somma di €.5615,45 così dettagliate €.3751,82 quote a debito per la gestione Ordinaria, €.1863,63 quote a debito per la gestione Straordinaria come da estratti conto inviati dall'Amministratore (vedi lettera Allegato n.17 n.18).

### **3) ACCERTAMENTI IPOTECARI**

Dall'esame della documentazione ipocatastale in atti e da ricerche effettuate personalmente dal sottoscritto, presso l'Agenzia di Pubblicità Immobiliare di Perugia, in merito all'immobile oggetto di pignoramento, si sono riscontrati i gravami già presenti e sotto elencati:

██████████ e ██████████

- Iscrizione Contro del 28.02.2004 n.1378;
- Trascrizione a Favore del 25.03.2004 n.6095;



-Trascrizione Contro del 27.07.2022 n.16063;

il tutto come si evince anche dalle stampe delle Ispezioni rilasciate dall'Ufficio di Perugia (vedi stampa Allegato n.19).

#### Provenienza

Per quanto concerne la provenienza dell'immobile oggetto della presente, questi risulta pervenuto a seguito di Compravendita Atto Notaio Pettinacci di Assisi del 24.02.2004 Repertorio n.206154 per i diritti di 1/2 ciascuno i Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED]

#### Situazione attuale

Attualmente al momento del sopralluogo gli immobili stessi risultano occupati e abitati dall'esecutato e famiglia quale propria residenza.

### **4) VALUTAZIONI**

Nel presente capitolo andremo alla ricerca del valore venale di comune commercio degli immobili ubicati in Comune di Bastia Umbra per i diritti di piena proprietà dell'intero spettanti al Sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] sui beni oggetto della presente, seguendo il criterio del sistema unico di stima sintetico comparativo indiretto, cioè sulla base di prezzi unitari praticati e sperimentati in occasione di recenti compravendite di beni immobili simili per natura e consistenza, avvenute nella zona o in quelle limitrofe.

Pertanto, in seguito ad informazioni personalmente assunte sul luogo, presso referenziate Agenzie Immobiliari, presso Studi Tecnici e Notai, nonché Borsa Immobiliare dell'Umbria e Osservatorio Immobiliare Agenzia dell'Entrate, si sono potuti rilevare i seguenti prezzi medi correnti, degli immobili come descritto in precedenza, a cui si sono attribuiti i seguenti prezzi unitari:

#### Comune di Bastia Umbra

Appartamenti €.1.000,00 al Mq.; Terrazze €.300,00 al Mq. - Garage €.600,00 al Mq.; perciò di seguito:





- Appartamento P3 Mq.81.00 x €.1000,00 = €.....	81.000,00
Terrazze Mq.5.50 x €.300,00 = €.....	1.650,00
- Garage PT Mq.26.00 x €.600,00 = €.....	15.600,00
VALORE COMPLESSIVO DI STIMA €.....	98.250,00

Inoltre come già descritto al Capitolo n.1 il fabbricato condominiale è stato oggetto di intervento miglioramento energetico Bonus 110 avendo raggiunto la classe energetica A3 come da Attestato APE (vedi Attestato Allegato n.20) quindi si ritiene che abbia un valore aggiunto rispetto alle quotazioni di mercato di circa il 25% in più (come da fonti attendibili consultate) pertanto si aggiorna la stima come segue:

- Appartamento P3 Mq.81.00 x €.1250,00 = €.....	101.250,00
Terrazze Mq.5.50 x €.300,00 = €.....	1.650,00
- Garage PT Mq.26.00 x €.600,00 = €.....	15.600,00
VALORE COMPLESSIVO DI STIMA €.....	118.500,00

Quindi alla proprietà in esame oggetto di pignoramento, il sottoscritto ha attribuito nello stato di fatto in cui attualmente è goduta e posseduta, un valore venale di comune commercio complessivamente pari ad €.118.500,00= diconsi Euro (Centodiciottomilacinquecento / zero centesimi).

### 5) STUDIO E FORMAZIONE DEI LOTTI

In base a quanto sopra accertato e determinato, nel capitolo in esame, andremo subito a dire che la proprietà di che trattasi riguarda un immobile ricompreso in un fabbricato condominiale di maggior consistenza, formata da due unità immobiliari indipendenti che consistono di un appartamento e un garage.

Quindi per quanto concerne la loro destinazione e fruibilità, per una maggiore appetibilità, come descritto in precedenza, si ritiene valida la loro configurazione, in quanto la proprietà oggetto della presente è divisa in due singole unità e quindi utilizzate in modo autonomo.



Pertanto vista la funzionalità, posizione ed esposizione, inoltre perché ubicati ai limiti dell'abitato e dotato di principali servizi, si considera:

### **DIVISIBILE IN DUE LOTTI DISTINTI**

**LOTTO UNO:** Diritti di piena di proprietà dell'intero su appartamento di civile abitazione al Piano Terzo di un fabbricato condominiale di maggior consistenza, oltre diritti pro-quota su beni comuni, ubicato nel Comune di Bastia Umbra loc. Santa Lucia Via Tagliamento civico 59 costituito da:

- Appartamento al Piano Terzo con ingresso-soggiorno di mq.25.50 circa, con terrazza di mq.5.50 circa sulla destra un disimpegno di mq.4.00 circa a cui si accede alla cucina di mq.12.50, un corridoio di mq.4.50 che disimpegna la zona notte, adiacente un bagno di mq.4.50, uno studio di mq.8.00 circa, sulla sinistra un ripostiglio di mq.4.80 circa un bagno di mq.6.00 circa, una camera di mq.11.20 circa il tutto della superficie utile mq.81.00 e terrazze di mq.5.50.

Individuabile al Catasto Fabbricati del Comune di Bastia Umbra:

- Appartamento Foglio n.8, P.IIIa n.323 sub 101, P.3, Cat. A/2, Cl. 3, Cons. 5.5 vani, 102 mq., Rendita 411,87 euro;
- Beni comuni Foglio n.8 P.IIIa n.323 sub 3, 61, 80

Confini appartamento: Vano scala, [REDACTED]

salvo altri.

**VALORE DEL LOTTO €.....102.900,00**

**LOTTO DUE:** Diritti di piena di proprietà dell'intero su garage al Piano Terra di un fabbricato condominiale di maggior consistenza, oltre diritti pro-quota su beni comuni, ubicato nel Comune di Bastia Umbra loc. Santa Lucia Via Tagliamento civico 59 costituito da:

- Garage con ingresso dalla corte circostante è formato da un locale della superficie totale di Mq.26.00 circa diviso in Mq. 18.00 il garage e Mq.8.00 piccola cantina.



Individuabile al Catasto Fabbricati del Comune di Bastia Umbra:

- Garage Foglio n.8, P.Illa n.323, sub 100, P.T, Cat. C/6, Cl. 3, sup.26 mq. Rend. 68,48 Euro.
- Beni comuni Foglio n.8 P.Illa n.323 sub 3, 61, 80

Confini garage: Spazi comuni su due lati, [REDACTED], locale condominiale, salvo altri.

**VALORE DEL LOTTO €.....15.600,00**

## **6) CONCLUSIONI**

Riassumendo quanto sopra esposto e calcolato, andremo in via definitiva a replicare che:

- Il presente pignoramento, riguarda immobili ricompresi su fabbricato condominiale di maggior consistenza, ubicato nel Comune di Bastia Umbra, costituito rispettivamente da un appartamento e un garage, ubicati in Bastia Umbra Via Tagliamento civico 59 il tutto come meglio descritto al Capitolo n.1.
- Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto della presente, è stato costruito fine anni 1970 a nome della [REDACTED] nell'anno 1978 e successive Varianti, con normali pratiche edilizie, come da documentazione allegata, è risultato inoltre rilasciato Certificato di Abitabilità-Agibilità nel 1982, come descritto al Capitolo n.1.
- La proprietà in oggetto risulta censita, al Catasto Fabbricati del Comune di Bastia Umbra come da planimetrie e visure catastali, intestata a [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] come descritto al Capitolo n.2, visure e planimetrie catastali allegate.
- Non si sono riscontrati ulteriori nuovi gravami oltre quelli già elencati nella documentazione ipocastale agli atti, il tutto come descritto al Capitolo n.3.
- Alla suddetta proprietà così come meglio individuata e descritta nei capitoli precedenti, si è calcolata una stima complessiva quale valore venale di comune



commercio arrotondato, pari ad €.118.500,00= Euro (Centodiciottomila-cinquecento/ zero centesimi) come calcolato al Capitolo n.4.

- L'immobile stesso a giudizio dello scrivente, per una maggiore appetibilità, dovuta anche alla sua conformazione e fruibilità, si è ritenuto Divisibile in Due Lotti Distinti come illustrato al Capitolo n.5.

Tanto il sottoscritto doveva riferire in evasione al mandato ricevuto.

Letto, confermato e sottoscritto.

Perugia, 30 giugno 2023.

Il C.T.U.

Geom. Luca Martani

Allegati:

- 1) Documentazione fotografica;
- 2) Vax mappa Catasto Terreni Comune di Bastia Umbra;
- 3) Planimetria catastale Appartamento;
- 4) Planimetria catastale Garage;
- 5) Visura Catasto Fabbricati Appartamento;
- 6) Visura Catasto Fabbricati Garage;
- 7) Elaborato Planimetrico Fabbricato;
- 8) Fotocopia Concessione n.236;
- 9) Fotocopia Concessione n.332;
- 10) Fotocopia Concessione n.48;
- 11) Fotocopia Concessione n.57;
- 12) Fotocopia Concessione n.63;
- 13) Fotocopia stralcio Progetto n.8 Tav.;
- 14) Fotocopia Agibilità;
- 15) Fotocopia stralcio PRG di Bastia Umbra;
- 16) Fotocopia stralcio NTA di Bastia Umbra;



17) Fotocopia estratto conto Condominio ordinario;

18) Fotocopia estratto conto Condominio straordinario;

19) Stampa Ispezione Ipotecaria di [REDACTED] e [REDACTED]

20) Fotocopia Attestato Prestazione Energetica

