



TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 186/12 R.G.Es.

UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK Spa
CONTRO

OMISSIS

Arch. Silvia Marini
Via E. Valentini n.2
Perugia

CF.



TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

CONSULENZA TECNICA

eseguita per incarico del Sig. Giudice Dott. Umberto Rana, nella
procedura esecutiva n° 186/2012 R.G.Es. promossa da UNICREDIT
CREDIT MANAGEMENT BANK Spa rappresentata dallo studio legale
Avv. Fabrizio Bonatti di Perugia

nei confronti di

OMISSIS

Ill. mo Sig. Giudice Dott. Umberto Rana

§. PREMESSA

La sottoscritta Arch. Marini Silvia con studio in Via E. Valentini n° 2 –
Perugia, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Perugia al n°
509, veniva nominata Consulente Tecnico d'Ufficio ed invitata a
comparire all'udienza del 22.01.2013.

In tale data, previa accettazione dell'incarico e pronunciamento del
giuramento di rito, le veniva proposto di rispondere con relazione scritta ai
quesiti come da verbale che alla presente relazione si allega (vedi all. 1)
cui si rinvia per la specifica dei quesiti formulati.

Al C.T.U. veniva assegnato il termine per il deposito della relazione di
stima almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata per il giorno 05.06.2013
con contestuale invio di copia della relazione alle parti, per eventuali
osservazioni.

§. DEGLI ATTI E DEI FATTI

Nei documenti in possesso del C.T.U., appariva atto di pignoramento immobiliare conseguente ad atto di precetto notificato il 15.12.2011, contro **OMISSIS** per non aver ottemperato al rimborso previsto dal Contratto di Mutuo ipotecario intervenuto tra la stessa e la Unicredit Credit Management Bank Spa.

Una volta riscontrata l'irreperibilità della Sig. **OMISSIS** la sottoscritta contattava la Polizia Municipale di Gualdo Tadino che la rendevano edotta dell'assenza ormai prolungata dell'esecutata dalla residenza di Via **OMISSIS**, causa della sua cancellazione dagli archivi dell'anagrafe.

§. OPERAZIONI DEL CONSULENTE TECNICO

Il giorno 04.03.2013, previa raccomandata alle parti (vedi all. 2), hanno avuto inizio le operazioni peritali presso l'Ufficio Tecnico Erariale della Provincia di Perugia, e di seguito presso l'Ufficio Provinciale di Perugia Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gualdo Tadino.

Poiché non è stato possibile recapitare la Sig. **OMISSIS**, la sottoscritta si è vista costretta ad effettuare il sopralluogo con l'assistenza della forza pubblica, rappresentata della Polizia Municipale di Gualdo Tadino, e con l'intervento di personale specializzato (fabbro), previa istanza presentata alla SV ed autorizzazione concessa (vedi all. 3).

Il giorno 8 aprile 2013, infatti, previo telegramma alle parti (vedi all. 4), la sottoscritta si recava presso i luoghi oggetto di pignoramento, dando avvio

al sopralluogo in presenza dell'App. **OMISSIS** e del fabbro **OMISSIS**

— Ha preso visione dei luoghi e dell'edificio documentandoli fotograficamente, come da verbale che si allega (vedi all. 5).

§. QUESITO 1) - INDIVIDUAZIONE DEI BENI

RICERCA CATASTALE

Il fabbricato di civile abitazione sito in Gualdo Tadino, in Via **OMISSIS** n. /, è identificato al Catasto fabbricati al F. / part. n. / sub /, categoria A/4, classe 3, consistenza 5 vani, rendita € 253,06.

Si allegano visure catastali, anche storiche (vedi all. 6).

I dati rilevati coincidono con quelli indicati all'atto di pignoramento.

Le planimetrie catastali risultano conformi allo stato attuale tranne che per le altezze interne, dichiarate di ml 2,70 quando risultano in media di ml 2,50; si allegano le planimetrie catastali attuali dove in rosso vengono segnate le altezze reali (vedi all. 7).

RICERCA ALLA CONSERVATORIA DEI RR.II.

Dalla certificazione depositata agli atti emessa dalla Conservatoria dei RR.II. la sottoscritta procede all'elencazione delle trascrizioni e delle iscrizioni come segue:

Trascrizioni a favore

- Nota di trascrizione Reg. Gen. del Reg. part.
 - Atto notarile pubblico del numero di repertorio
- atto di compravendita tra vivi :

Unità negoziale n.1

Immobile n. 1 sito nel Comune di Gualdo Tadino, identificato al Catasto fabbricati al Foglio n. /, Particella / Subalterno / A4 Abitazione di tipo popolare, Via **OMISSIS**, consistenza 5 vani

a favore di **OMISSIS** nata il **OMISSIS** in **OMISSIS** (✓)
C.F. **OMISSIS** per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro **OMISSIS** nato il **OMISSIS** a **OMISSIS** C.F. **OMISSIS**
_____ per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione di beni.

• Nota di trascrizione Reg. Gen. del _____ Reg. part.

- Atto notarile pubblico del _____ numero di repertorio _____

atto di compravendita tra vivi :

Unità negoziale n.1

Immobile n. 1 sito nel Comune di Gualdo Tadino, identificato al Catasto fabbricati al Foglio n. /, Particella / 8 Subalterno /, A4 Abitazione di tipo popolare, Via **OMISSIS**, consistenza 5 vani

a favore di **OMISSIS** nata il **OMISSIS** in **OMISSIS** (✓)
C.F. **OMISSIS** — per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro **OMISSIS**- nato il **OMISSIS** Perugia C.F. **OMISSIS**
_____ per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione di beni (vedi certificati delle iscrizioni e trascrizioni agli atti e all.8).

Trascrizioni contro

- Nota di trascrizione Reg. Part. Reg. Gen. del
----- Atto giudiziario del - atto esecutivo o cautelare -
verbale di pignoramento immobili - Unità negoziale n.1:

Immobile n. 1 sito nel Comune di Gualdo Tadino, identificato al Catasto fabbricati al Foglio n. /, Particella n. / . Subalterno /, A4 Abitazione di tipo popolare, **OMISSIS** i, consistenza 5 vani
a favore di Unicredit Credit Management Bank Spa per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

- Nota di iscrizione Reg. Part. Reg. Gen.) del
----- -Atto notarile pubblico del - Ipoteca volontaria

derivante da concessione a garanzia di mutuo - Unità negoziale n.1:
Immobile n. 1 sito nel Comune di Gualdo Tadino, identificato al Catasto fabbricati al Foglio n. /, Particella n. / . Subalterno /, A4 Abitazione di tipo popolare, Via **OMISSIS**, consistenza 5 vani
a favore di Credito Italiano S.p.a. per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

- Nota di iscrizione Reg. Part. Reg. Gen. del
----- - Atto pubblico amministrativo del - Ipoteca legale
derivante da ipoteca legale ai sensi dell'art.77 DPR. 602/73 e D LSG.
46/99 - Unità negoziale n.1:

Immobile n. 1 sito nel Comune di Gualdo Tadino, identificato al Catasto fabbricati al Foglio n. /, Particella n. / . Subalterno /, A4 Abitazione di tipo popolare, Via **OMISSIS**, consistenza 5 vani

a favore di SO.RI.T. Spa per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

• Nota di iscrizione Reg. Part. Reg. Gen. del

Atto pubblico amministrativo del - Ipoteca legale
derivante da ipoteca legale ai sensi dell'art.77 DPR 602/73 e D.LSG.
46/99 – Unità negoziale n.1:

Immobile n. 1 sito nel Comune di Gualdo Tadino, identificato al Catasto
fabbricati al Foglio n. /, Particella n. /1. Subalterno /A4 Abitazione di
tipo popolare, Via **OMISSIS**, consistenza 5 vani

a favore di EQUITALLIA PERUGIA Spa per il diritto di proprietà per la
quota di 1/1 (vedi certificati delle iscrizioni e trascrizioni agli atti e all.9).

§. QUESITO 2) - DESCRIZIONE SINTETICA DEL BENE

Trattasi di edificio residenziale ubicato nel Comune di Gualdo Tadino in
Via **OMISSIS** nel centro storico della città, edificio di tipologia a
schiera, posto a circa metà via. L'immobile è costituito da un piano terra,
un primo piano, un secondo, un terzo ed un piano sottotetto non
praticabile, presenta muratura intonacata e a mattoni e copertura ad unica
falda (vedi all.10). Il lato Nord Ovest si affaccia su Via **OMISSIS** i lati Nord
Est, Sud Est e Sud Ovest non presentano affacci poichè attigui ad altre
proprietà. All'immobile si accede direttamente dalla Via **OMISSIS** attraverso
una scala che porta direttamente al primo piano, il resto del piano terra,
infatti, è di altra proprietà (vedi all. 11). L'edificio si trova in una zona
prevalentemente residenziale caratterizzata dalla presenza di numerosi
edifici a schiera a due o tre piani dalle caratteristiche omogenee a quello

del bene esecutato.

La zona, essendo centro storico, offre tutti i servizi possibili.

§.QUESITI 3 - 4) TITOLO DI PROPRIETA' E STATO DI POSSESSO

Con atto di compravendita del 10.06.2002 la Sig.ra **OMISSIS** —
— risulta essere unica proprietaria del bene oggetto di pignoramento per il diritto di proprietà di 1/1 (vedi allegato n. 8 al §.1)-
INDIVIDUAZIONE DEI BENI).

Presso il bene oggetto d'esecuzione la Sig.ra **OMISSIS** —
né nessun'altro risulta essere residente come da dichiarazione dell'Ufficio Anagrafe del Comune di Gualdo Tadino (vedi all. 12).

§. QUESITO 5) - ESISTENZA DI VINCOLI O ONERI

Sul bene non sono gravanti formalità, vincoli o oneri come atti di asservimento urbanistici, cessione di cubature etc. ma solo quelli che verranno regolarizzati dalla procedura:

- Atto giudiziario del Atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili a favore di Unicredit Credit Management Bank Spa.
- Atto notarile pubblico del — Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di Credito Italiano Spa.
- Atto pubblico amministrativo del — Ipoteca legale

derivante da Ipoteca legale ai sensi dell'art.77 DPR 602/73 e e D LSG. 46/99 a favore di a favore di SO.RI.T. Spa.

- Atto pubblico amministrativo del --- - Ipoteca legale derivante da ipoteca legale ai sensi dell'art.77 DPR 602/73 e D.LSG. 46/99 a favore di EQUITALLIA PERUGIA Spa (vedi allegati n. 9 al §.1-INDIVIDUAZIONE DEI BENI).

§. QUESITO 6) - ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Non ci sono altre informazioni.

§. QUESITO 7) - INDIVIDUAZIONE DEI PRECEDENTI PROPRIETARI

Dalla ricerca effettuata presso la conservatoria dei RR.II., dalle visure catastali storiche e dal certificato notarile agli atti, appare che il bene sia stato di proprietà di **OMISSIS** fino al 20.12.1990, data di Voltura n. , in atti dal ', repertorio n. , registrazione n. del , a favore di **OMISSIS**

Pertanto il precedente proprietario del bene oggetto di esecuzione nel ventennio è stato il Sig. **OMISSIS** (vedi all. 13)

§. QUESITO 8) - VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Gualdo Tadino, si conclude che: il Piano Regolatore Generale vigente del Comune

di Gualdo Tadino classifica la zona a cui appartiene l'immobile come zona A - Centri storici. In tali zone sono consentiti interventi finalizzati alla tutela e alla valorizzazione delle caratteristiche delle preesistenze edilizie sulla base della preventiva approvazione di un Piano Attuativo o di specifici studi di settore oppure di interventi edilizi diretti assoggettati ai contenuti dell'Allegato 3 alle N.T.A.: "Criteri progettuali per il recupero edilizio e la nuova edificazione in aree oggetto di tutela".

In mancanza di di specifici studi gli interventi ammissibili sono quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, opere interne (vedi all.14).

In Comune non sono depositate pratiche edilizie relative all'immobile; ciò è spiegabile dal fatto che la costruzione del fabbricato ha origini antiche. Sono presenti segni di interventi che non hanno alterato l'assetto originale e che probabilmente sono antecedenti alla L.765 1967, Legge Ponte, che prevedeva l'obbligo di licenza edilizia per tutte le opere che si sarebbero svolte sul territorio comunale. **Non si è potuto quindi effettuare un confronto tra pratica edilizia e stato attuale.**

L'altezza interna dei locali, più bassa rispetto alla minima consentita (cfr. §. 1) - INDIVIDUAZIONE DEI BENI RICERCA CATASTALE) , non comporta problemi per l'ottenimento dell'agibilità nel caso di interventi edilizi futuri, poiché è uno stato già assentito ed inoltre fa parte di situazioni ricorrenti nei centri storici.

§. QUESITO 9) – VENDITA DI UNO O PIU' LOTTI

L'immobile oggetto del pignoramento costituisce un'unica unità

immobiliare di fatto indivisibile.

§. QUESITO 10) – DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE

L'immobile, come già detto, fa parte del tessuto urbano storico della città di Gualdo Tadino, ha pertanto origini antiche; esso è di tipologia a schiera ed è costituito da un piano terra, un piano primo, un secondo, un terzo ed un piano sottotetto. Ha un impianto quadrato, copertura ad una falda con manto in coppi e sporto di gronda in muratura intonacata; gronde e discendenti pluviali sono in lamiera verniciata.

La muratura esterna è intonacata in corrispondenza degli ultimi due piani, in mattoni a faccia vista in corrispondenza dei piani terra e primo.

Il portone d'ingresso e le finestre sono in legno, queste ultime sono dotate di persiane, anch'esse in legno (vedi all.15).

La struttura è in muratura portante con solai in laterocemento.

La tamponatura esterna e quella di confine presentano uno spessore di circa cm 40, gli altri muri hanno spessore di cm 10.

Allo stato attuale, l'edificio si trova complessivamente in condizioni di manutenzione mediocri.

All'abitazione si accede attraverso il portoncino posto sulla sinistra della facciata; infatti il portone ad arco e la finestra del piano terra corrispondono ad altra proprietà. Dal portone d'ingresso si sale una scala ad unica rampa che conduce al primo piano, costituito da soggiorno e cucina (vedi all.16). Da qui parte un'altra rampa di scale che porta al secondo piano, dove, da un disimpegno, si accede ad una camera doppia,

ad un bagno posto parzialmente sotto il sottoscala della scala che sale al piano superiore (vedi all. 17).

Al terzo piano un ballatoio conduce ad altre due camere, una doppia ed una singola (vedi all. 18); i loro soffitti presentano evidenti segni di infiltrazione d'acqua dal piano sottotetto sovrastante e di formazione di muffe (vedi all. 19). Dal ballatoio, attraverso una botola, si accede al piano sottotetto, non praticabile.

Tutti i pavimenti sono realizzati con piastrelle in ceramica di dimensione cm 20 x 20 tranne che quelli dei pianerottoli delle scale, costituiti da piastrelle a losanghe quadrate ed esagonali.

Le scale sono rivestite in trani. I rivestimenti della cucina e del bagno sono anch'essi in ceramica costituiti da piastrelle di dimensione cm 20 x 20 (vedi all. 20).

Le pareti sono tinteggiate, con battiscopa in alcuni casi in legno, in altri in trani, le porte interne sono di legno.

L'altezza media interna di tutti i piani è di ml 2,50.

Gli impianti dell'intero immobile sono sotto traccia ma molto antiquati e inefficienti, pertanto non rispondono alla normativa vigente.

Il criterio di valutazione delle superfici adottato è il seguente:

DESTINAZIONE	SUPERF. LORDA (MQ)	COEFF.	SUPERF. CONVENZ. (MQ)
Unità abitativa	105,60	1,00	105,60
Soffitta	35,20	0,30	10,56
Ingresso	18,00	0,50	6,00
Totale superficie	158,80	-	122,16

§. QUESITO 11) – VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

La determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto è stata ottenuta con il procedimento di stima diretto-comparativo prendendo come riferimento economico il valore di mercato e adottando come parametro tecnico di confronto la superficie convenzionale (mq).

Il rilievo dei dati per la comparazione è stato effettuato con una indagine di mercato, sui beni simili a quello da stimare, presso Agenzie Immobiliari operanti sul comprensorio in questione, Tecnici dell'Agenzia per il Territorio di Perugia (Osservatorio del Mercato Immobiliare).

Sono stati presi in considerazione i recenti prezzi di mercato che si sono effettivamente registrati sul mercato edilizio della zona in oggetto e di zone limitrofe, riferiti ad immobili assimilabili a quello in esame per consistenza, ubicazione, caratteristiche costruttive, grado di finitura, dotazione di impianti, categoria e classe, stato di conservazione.

Dall'indagine, con apprezzabile grado di significatività, sono scaturiti i seguenti valori di mercato da un minimo di € 500,00 ad un massimo di € 1100,00 al mq.

Tenendo conto delle particolari condizioni di vendita, delle attuali condizioni dell'immobile, della zona ove esso si trova, della necessità di interventi di manutenzione straordinaria, si procede all'adozione di un valore di € 650,00 al mq:

IDENTIFICAZ. CORPO	SUPERF. CONVENZ. (MQ)	VAL. UNITARIO	VALORE COMPLESSIVO e	QUOTA LOTTO	VALORE LOTTO
Unità abitativa	122,16	650,00	79.404,00	1	79.404,00
Lotto unico	122,16	650,00	79.404,00	1	79.404,00

§. 12) - PIGNORAMENTO QUOTA INDIVISA

L'immobile oggetto del pignoramento costituisce un'unica proprietà.

CONCLUSIONI

La sottoscritta C.T.U. conclude la relazione scritta in risposta ai quesiti come segue :

Il valore totale del bene è di:

€ 79.404,00

ALLEGATI:

- n. 1 – Verbale quesiti formulati;
- n. 2 – Raccomandata inizio operazioni peritali;
- n. 3 – Istanza di assistenza della forza pubblica per sopralluogo;
- n. 4 – Telegramma di avviso di sopralluogo con intervento della forza pubblica;
- n. 5 – Verbale sopralluogo;
- n. 6 – Visure catastali;
- n. 7 – Planimetrie catastali con altezze interne effettive;
- n. 8 - 9 - Trascrizioni a favore e contro;

- n. 10 - 11 – Documentazione fotografica;
- n. 12 – Certificato Ufficio Anagrafe del Comune di Gualdo Tadino;
- n.13 – Atti di successione dei proprietari precedenti;
- n.14 – Stralcio di P.R.G. e Norme Tecniche d'Attuazione del Comune di Gualdo Tadino;
- n. 15-20 – Documentazione fotografica.

Perugia, 20/04/2012

Il consulente tecnico

Arch. Silvia Marini

