

DOTT. ANDREA ARCELLI
VIA SETTEVALLI 133/C - 06129 PERUGIA PG
TEL. E FAX 0755057550 - CELL. 3356186804
andreaarcelli@libero.it; a.arcelli@epap.conafpec.it

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

All'Ill.mo Giudice Istruttore

Dott.ssa Francesca Altrui

Giudizio di divisione n. 1204/2015 R.G. promosso da

OMISSIS

contro

OMISSIS

disposto nell'Esecuzione Immobiliare n. 484/2012 R.G.

^^^^^^

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il sottoscritto Dott. Andrea Arcelli, già nominato Consulente Tecnico d'Ufficio per la stima dei beni di cui all'Esecuzione in oggetto nell'ambito della quale ha redatto la c.t.u. del 26.2.2014, ha ricevuto nel corso dell'udienza del 28.1.2015 il seguente incarico:

"Il perito estimatore, prima dell'udienza del 4.6.2015:

- . provveda a verificare l'esistenza di eventuali **trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli a carico di tutti i comproprietari** relativamente ai beni di cui sopra,*
- . verifichi la **comoda divisibilità del bene,***
- . verifichi l'esistenza di eventuali **vincoli e oneri opponibili all'acquirente,***
- . invii, 30 giorni prima dell'udienza, copia aggiornata della relazione di stima comprendente la **stima dell'intero bene;***
- . depositi la relazione nel fascicolo della divisione in Cancelleria Civile 5 giorni prima dell'udienza."*



o o o o o

La presente relazione si articola nei seguenti paragrafi:

OPERAZIONI PERITALI	pag.	2
RISPOSTA AI QUESITI		
1. Dati catastali aggiornati	pag.	3
2. Trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli a carico di tutti i comproprietari	pag.	4
3. Comoda divisibilità	pag.	5
4. Vincoli e oneri opponibili all'acquirente	pag.	5
5. Caratteristiche attuali del bene	pag.	5
6. Stima aggiornata dell'intero bene	pag.	5
7. Allegati	pag.	6
RIEPILOGO	pag.	7

^ ^ ^ ^ ^ ^

^ ^ ^ ^

OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali hanno richiesto:

- **sopralluogo del 10.4.2015**, nel corso del quale il C.T.U. ha preso visione degli immobili pignorati, verificando eventuali differenze rispetto a quanto già osservato per la stesura della precedente c.t.u.;
- n. 2 accessi presso **l'Agenzia delle Entrate di Perugia** per accertare i dati catastali aggiornati degli immobili pignorati e verificarne i gravami a carico dei comproprietari fino al momento attuale.

^ ^ ^ ^ ^ ^

^ ^ ^ ^



RISPOSTA AI QUESITI

^^^^^

1. Dati catastali aggiornati

I beni oggetto della E.I. n. 484/2012, indicati nell'atto di pignoramento immobiliare notificato il 20.7.2012, trascritto con nota n. 13161 del 1.8.2012 a favore di econtro OMISSIS,

sono rappresentati un edificio da cielo a terra formato da due abitazioni, un garage, un fondo e tre soffitte in Cannara, Via del Convitto 3, 5 e 7; il tutto censito come segue:

Comune di Cannara								
<u>Rif.</u>	<u>Cat.</u>	<u>Foglio</u>	<u>Part.</u>	<u>Sub.</u>	<u>Categoria</u>	<u>Classe</u>	<u>Consist.</u>	<u>R.C.</u>
A	F	20	238	4	C/6	2	18 mq	26,03
A	F	20	238	5	A/3	2	4,5 vani	227,76
A	F	20	238	6	A/3	2	4,5 vani	227,76
A	F	20	238	8	C/2	2	31 mq	48,03
A	F	20	238	9	C/2	1	34 mq	43,90
A	F	20	238	10	C/2	1	31 mq	40,03
A	F	20	238	11	C/2	1	17 mq	21,95
Totale								635,46
La part. 238: - è formata dai subb. pignorati e dal sub. 3, bene comune non censibile, - è individuata al C.T. con il medesimo mappale, Ente Urbano.								
Confini: Parrocchia dei Santi Matteo Apostolo e Giovanni Battista, Convento della Basilica di San Francesco d'Assisi, Via del Convitto, salvo altri.								

Il pignoramento sopra richiamato colpisce di diritti di proprietà

esclusiva di 1/4 spettanti a OMISSIS in vendita in un unico

lotto; i restanti diritti di proprietà esclusiva spettano a (OMISSIS per



2/4) e a OMISSIS (per 1/4).

In allegato n. 1 è prodotta la visura per soggetto di OMISSIS aggiornata.

^^^^^^

2. Trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli a carico di tutti i comproprietari

Nella precedente c.t.u. sono stati indicati i seguenti gravami aggiornati

al 3.2.2014:

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Trascrizioni

- nessuna.

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura

Trascrizioni

- **n. 13161 del 1.8.2012** a favore di OMISSIS e contro OMISSIS per pignoramento immobiliare.

Iscrizioni Ipotecarie

- **n. 4883 del 9.11.2011** a favore di OMISSIS e contro OMISSIS per ipoteca giudiziale per la somma di € 220,000,00,

Dalle indagini eseguite presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia (elenco sintetico formalità a nome dei comproprietari **al 3.4.2015** in allegati n. 2/a, 2/b e 2/c) **non risultano nuove trascrizioni o iscrizioni pregiudizievoli a carico dei comproprietari sui beni in oggetto**, rispetto a quelle indicate **ad eccezione di:**

Trascrizioni

- **n. 676 del 15.1.2015** a favore di OMISSIS e contro OMISSIS per



preliminare di beni immobili relativo ad accordi inerenti separazione
consensuale (allegato n. 2/d),

- **n. 5337 del 2.4.2015** a favore e contro , OMISSIS OMISSIS per
domanda giudiziale per ordinanza di divisione (allegato n. 2/e).

^^^^^

3. Comoda divisibilità

Come già osservato nella precedente c.t.u., si ritiene che gli immobili
non siano comodamente divisibili.

^^^^^

4. Vincoli e oneri opponibili all'acquirente

Non risultano vincoli e oneri opponibili all'acquirente.

^^^^^

5. Caratteristiche attuali del bene

Da un sopralluogo effettuato il 10.4.2015 le condizioni dei beni
pignorati sono analoghe a quelle esistenti al momento della stesura della
precedente c.t.u.; non si sono inoltre verificate variazioni relative alla
situazione urbanistica e sul rispetto della normativa edilizia e sanitaria. Si
rimanda alla precedente c.t.u. per la lettura delle caratteristiche dei beni.

^^^^^

6. Stima aggiornata dell'intero bene

Si conferma la valutazione dei beni già effettuata non essendosi
verificate variazioni apprezzabili sul mercato locale. Trattandosi tuttavia della
valutazione dell'intero bene (e non dei diritti di 1/4) non viene operata la
riduzione del 15% per la vendita frazionata.



DOTT. ANDREA ARCELLI
 VIA SETTEVALLI 133/C - 06129 PERUGIA PG
 TEL. E FAX 0755057550 - CELL. 3356186804
 andreaarcelli@libero.it; a.arcelli@epap.conafpec.it

LOTTO UNICO									
<u>DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' ESCLUSIVA SU:</u>									
Comune di Cannara – Via del Convitto 3, 5 e 7									
Edificio da cielo a terra formato da due abitazioni, un garage, un fondo e tre soffitte									
<u>Piano terra</u>									
Garage (sub. 4)	€/mq	600	x	mq	19	=	€	11.400,00	
Fondo (sub. 8)	€/mq	500	x	mq	35	=	€	17.500,00	
<u>Primo piano</u>									
Appartamento (sub. 5)	€/mq	900	x	mq	94	=	€	84.600,00	
<u>Secondo piano</u>									
Appartamento (sub. 6)	€/mq	1.000	x	mq	94	=	€	94.000,00	€ 272.750,00
<u>Terzo piano</u>									
Soffitta (sub. 9)	€/mq	750	x	mq	37	=	€	27.750,00	
Soffitta (sub. 10)	€/mq	750	x	mq	32	=	€	24.000,00	
<u>Quarto piano</u>									
Soffitta (sub. 11)	€/mq	750	x	mq	18	=	€	13.500,00	
Totale (a)								€	272.750,00
Riduzione del 15% per vendita giudiziaria su totale (a)								€	40.912,50
Totale (c)								€	231.837,50
Detrazione per arrotondamento								€	37,50
Valore base								€	231.800,00
euro duecentotrentunomilaottocento/00									

^^^^^

6. Allegati

n. 1 - Documentazione catastale



DOTT. ANDREA ARCELLI
VIA SETTEVALLI 133/C - 06129 PERUGIA PG
TEL. E FAX 0755057550 - CELL. 3356186804
andreaarcelli@libero.it; a.arcelli@epap.conafpec.it

- 1/a - Visura per soggetto OMISSIS
- n. 2 - Documentazione ipotecaria
 - 2/a - Ispezione OMISSISa al 3.4.2015
 - 2/b - Ispezione OMISSIS al 3.4.2015
 - 2/c - Ispezione OMISSISal 3.4.2015
 - 2/d - Nota di trascrizione n. 676 del 15.1.2015
 - 2/e - Nota di trascrizione n. 5337 del 2.4.2015

^^^^^

^^^^

RIEPILOGO

I beni oggetto della E.I. n. 484/2012 sono indicati nell'**atto di pignoramento immobiliare notificato il 20.7.2012, trascritto con nota n. 13161 del 1.8.2012 a favore di OMISSIS e contro OMISSIS**

Nell'E.I. n. 484/2012 i beni sono pignorati limitatamente ai diritti di proprietà esclusiva di 1/4 spettanti a ; OMISSIS Restanti diritti di proprietà esclusiva spettano a OMISSIS per 2/4) e a OMISSIS (per 1/4).

I beni, posti in vendita in un **unico lotto**, sono rappresentati un **edificio da cielo a terra formato da due abitazioni, un garage, un fondo e tre soffitte in Cannara, Via del Convitto 3, 5 e 7.**

La valutazione dei beni è la seguente:

ooo

ooo

ooo

ooo

7



DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' ESCLUSIVA SU:								
Comune di Cannara								
<u>Rif.</u>	<u>Cat.</u>	<u>Foglio</u>	<u>Part.</u>	<u>Sub.</u>	<u>Categoria</u>	<u>Classe</u>	<u>Consist.</u>	<u>R.C.</u>
A	F	20	238	4	C/6	2	18 mq	26,03
A	F	20	238	5	A/3	2	4,5 vani	227,76
A	F	20	238	6	A/3	2	4,5 vani	227,76
A	F	20	238	8	C/2	2	31 mq	48,03
A	F	20	238	9	C/2	1	34 mq	43,90
A	F	20	238	10	C/2	1	31 mq	40,03
A	F	20	238	11	C/2	1	17 mq	21,95
Totale								635,46
La part. 238: - è formata dai subb. pignorati e dal sub. 3, bene comune non censibile, - è individuata al C.T. con il medesimo mappale, Ente Urbano.								
Confini: Parrocchia dei Santi Matteo Apostolo e Giovanni Battista, Convento della Basilica di San Francesco d'Assisi, Via del Convitto, salvo altri.								
Valore € 231.800,00 (duecentotrentunomilaottocento)								

^^^^^

Con quanto riferito si ritiene assolto l'incarico ricevuto.

^^^^^

Perugia, 30 aprile 2015

Il C.T.U.

Dott. Andrea Arcelli

