



STUDIO TECNICO E DI SERVIZI

Geom. ANTONIO BISELLI

Via della Tecnica n.9 – Deruta 06053 (PG)

Tel. e Fax 075 / 972306 Cell. 346 / 0794389

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA ESECUZIONE IMMOBILIARE

Il sottoscritto Geom. Antonio Biselli, nato a Deruta (PG) il 02/09/1962 ed ivi residente in via della Tecnica n. 9, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Perugia al n. 3534;

PREMESSO CHE

Con ordinanza del 27.03.2018 il Sig. Giudice dell' Esecuzione, Dott.ssa Arianna De Martino, nominava il sottoscritto Geom. Antonio Biselli, consulente tecnico per la valutazione dei beni pignorati nella procedura n.232/17, promossa da **Unicredit S.p.A.** contro **VOTI S.S.IS** nato in **ONISSIS** il **ONISSIS** e **ONISSIS** n. in **ONISSIS** il **ONISSIS** e poneva i quesiti (all.1).

In data 29.03.2018 il C.T.U. prestava il giuramento di rito (all.2),

In data 24.10.2018 alle ore 09,45, previa comunicazione di inizio operazioni peritali (all.3), raccomandata all'esecutato, tornata indietro per avvenuta giacenza e da me ricevuta in data 22.11.2018, lo scrivente si recava presso l'immobile oggetto di pignoramento, come fissato in udienza per dare inizio alle operazioni peritali, presenti il sottoscritto ed il Sig. Fabrizio Cetra dell'Istituto Vendite Giudiziarie. Il Sig. Cetra mi portava da subito a conoscenza, che già da un primo sopralluogo in data 23.04.c.a., non era stato possibile accedere ai locali per assenza dei proprietari, anche in data odierna dopo vari tentativi di chiamata tramite suoneria nessuno rispondeva, la persona che abita al piano sottostante dichiara che da vari anni nessuno abita più nell'appartamento.

Si compila un verbale di inizio operazioni peritali sottoscritto dai presenti (all. 4). Nel verbale si decideva di ricorrere all'accesso forzoso e nella stessa



giornata il sottoscritto richiedeva al Sig. Giudice l'autorizzazione (all. 5), in data 30.10.c.a. l'accesso forzoso veniva autorizzato (all. 5).

In data 16.11.2018 alle ore 09,45, previa comunicazione di inizio operazioni peritali (all.6), raccomandata all'esecutato di cui a tutt'oggi 21.11.2018 non ho avuto riscontro, dopo contatto con l'Agenzia delle Entrate per accertarsi che l'unità non fosse locata, lo scrivente si recava presso l'immobile oggetto di pignoramento per dare inizio alle operazioni peritali, presenti il sottoscritto, il Sig. Fabrizio Cetra dell'Istituto Vendite Giudiziarie e un artigiano fabbro, dopo vari tentativi di chiamata nessuno rispondeva quindi si iniziava l'operazione di apertura forzosa.

Veniva effettuata una ricognizione dei luoghi con verifica delle planimetrie catastali, veniva completato il verbale di inizio operazioni peritali (all.4) e predisposta una documentazione fotografica (all.7).

In ottemperanza all'incarico ricevuto, il sottoscritto ha effettuato tutte le operazioni necessarie per l'espletamento della presente;

CIO' PREMESSO

Il Tecnico Geom. Antonio Biselli, in base ai dati acquisiti e successivamente elaborati, ha redatto la presente relazione tecnica estimativa, articolata nei seguenti capitoli:

- Individuazione dei beni oggetto del pignoramento e formazione dei lottipag.3
- Descrizione delle unitàpag.5
- Titoli di proprietàpag.7
- Stato di possessopag.7
- Gravamipag.7



- Indagini urbanistiche e catastalipag. 9
- Provenienzapag.10
- Criterio estimativo assuntopag.12
- Valutazionepag.13

1. INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO E FORMAZIONE DEI LOTTI

Il pignoramento del Creditore procedente (all.8) colpisce l'intera piena proprietà di pertinenza dei *omissis* nato in *omissis* il *omissis* e *omissis* n. in *omissis* il *omissis*, sui seguenti immobili facenti parte di un fabbricato contiguo del centro storico della frazione di Pianello di Perugia:

- A. **Porzione di fabbricato di civile abitazione al piano terra, secondo e terzo** in Perugia fraz. Pianello via delle Marmore n.156, distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 208 part. 48 sub. 11 categoria A/3 classe 3 consistenza vani 5,5, rendita € 284,05 (all.9 e 10).
- B. **Porzione di fabbricato pertinenziale destinato a stalle al piano terra con modestissima corte esclusiva**, in Perugia fraz. Pianello via delle Marmore s.n.c., piano terra distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 208 part. 1013 sub. 1 categoria C/2 classe 5 consistenza mq. 9 rendita € 16,73 (all.9 e 11).
- C. **Piccolo appezzamento di terreno** in Perugia fraz. Pianello distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 208 part. 1011,



seminativo arborato cl.1 di mq. 209, red. dom. € 2,05 red. agr. €1,19, trattasi di modesta rata di terreno un tempo destinata ad orto (all. 9 e 12).

L'antescritta proprietà confina:

A. **Abitazione:** Al piano terra dell'immobile con proprietà *OMISSIS* e *OMISSIS*, sul fronte con strada pubblica, a destra con part.Illa 49 sub. 10 di proprietà *OMISSIS* a sinistra part.Illa 46 sub. 3 di proprietà *OMISSIS* sul retro con part.Illa 1012 di proprietà Sig.ri *OMISSIS*, *OMISSIS*, *OMISSIS* *OMISSIS* salvo se altri.

Al piano secondo sulla destra con part.Illa 49 sub. 8 di proprietà del Sig. *OMISSIS* salvo se altri.

Al piano terzo sulla destra con part.Illa 49 sub. 7 di proprietà del Sig. *OMISSIS* salvo se altri.

B. **Stalle :** Con fosso demaniale, con part.Illa 1014 di proprietà dei Sig.ri *OMISSIS*, *OMISSIS* e *OMISSIS*, con part.Illa 1011 di proprietà degli esecutati e part.Illa 1010 di proprietà dei Sig. *OMISSIS*, *OMISSIS*, *OMISSIS* e *OMISSIS* salvo se altri.

C. **Terreno :** Con part.Illa 1012 di proprietà Sig.ri *OMISSIS*, *OMISSIS*, *OMISSIS* a e *OMISSIS*, part.Illa 209 di cui non è stato possibile risalire ai proprietari, part.Illa 1014 di proprietà dei Sig.ri *OMISSIS*, *OMISSIS* e *OMISSIS*, part.Illa 1010 di proprietà dei Sig. *OMISSIS*



OMISSIS , OMISSIS ... a e
OMISSIS salvo se altri.

Le unità immobiliari oggetto di stima fanno parte di un complesso edilizio contiguo ubicato in zona residenziale facente parte del centro storico di Pianello, frazione di Perugia distante, Km. 18 dal centro del capoluogo e 10 Km. dal centro di Assisi.

Posto quanto sopra, dopo aver esaminato la consistenza e le caratteristiche della proprietà oggetto di stima, il sottoscritto ritiene che la vendita sia opportuno farsi in **UN LOTTO UNICO.**

DESCRIZIONE DELLE UNITA'

Beni di pertinenza dei Sig.ri OMISSIS e OMISSIS
per i diritti dell'intera piena proprietà.

In Perugia fraz. Pianello via delle Marmore n. 156, fabbricato di civile abitazione e pertinenze, costituito da:

Appartamento al piano secondo con fondo al piano terra e soffitta al piano terzo. Al piano terra ingresso, corridoio, scala e portico tutto in comune con altra proprietà, fondo e ripostiglio (in realtà un bagno) in proprietà.

Al piano secondo ingresso-disimpegno, soggiorno con angolo cucina e terrazzo, tre camere da letto di cui una di passaggio e senza finestra, bagno e ripostiglio, al piano terzo soffitta, il tutto per una superficie commerciale totale di mq. 79,75 (abitazione) mq. 9,74 (portico di competenza) e mq. 3,50 (terrazzi), mq. 18,20 fondo bagno al piano terra, mq. 33,50 soffitta, altezza utile interna appartamento pari a ml. 2,65.



Pertinenze al piano terra costituite da stalle per animali da cortile pari a mq. 10,25 e box annessi pari a mq. 9,70 con corte esclusiva pari a mq. 13, limitrofo a detta struttura appezzamento di terreno da destinare ad orto di superficie pari a mq. 209, il quale viste le ridotte dimensioni non ha capacità edificatorie.

Ragioni di comproprietà che alle suddette unità competono sull'area e su tutte le parti del fabbricato, che per Legge, uso e destinazione sono da ritenersi comuni.

Il corpo principale di fabbrica, che comprende i locali sopra descritti, è stato realizzato in data anteriore al 01.09.1967.

La struttura dell'immobile principale è del tipo in muratura continua di pietra e mattoni intonacata e tinteggiata sulle parti in vista, con solaio in latero cemento tipo sappi, copertura a due falde, non è stato possibile accedere alla soffitta per motivi igienici.

La pertinenza si presenta ad un solo piano con struttura in muratura continua di pietra e mattoni non intonacati e copertura in legno sormontata da tegole e coppi in laterizio, il tutto in uno stato molto precario.

L'**abitazione** oggetto di stima presenta le seguenti finiture:

- Pareti esterne tinteggiate al quarzo, pareti interne tinteggiate a tempera, infissi esterni in alluminio corredati di vetri termici e di tutte le ferramenta di chiusura, di persiane in lamiera, portoncino d'ingresso del tipo blindato rivestito con lastra in legno;
- Pavimenti in monocottura dotati di battiscopa dello stesso materiale, rivestimenti bagno e angolo cucina in monocottura;



- Impianto elettrico del tipo sottotraccia con conduttori sfilabili, impianto idro – sanitario con acqua calda e fredda, impianto termico autonomo a metano con radiatori in alluminio, impianto di citofono.

Tutti gli impianti sono in regola con le normative vigenti.

Il fabbricato non dispone di una corte frontale per cui l'accesso alle unità immobiliari avviene tramite piccolo portico a ridosso della strada (all.7).

Per quanto sopra descritto, per le caratteristiche costruttive del fabbricato e per le finiture, si rimanda agli allegati 7, 10 e 11.

TITOLI DI PROPRIETA'

Sulla base della certificazione ipo-catastale contenuta nel fascicolo, si riferisce che **al momento del pignoramento** gli immobili sopra descritti risultavano **intestati agli esecutati Sig.ri** *OMISSIS* e *OMISSIS* per i diritti dell'intera piena proprietà.

STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo le unità sopra descritte risultano libere da persone e pochi mobili senza valore. Lo stato di manutenzione e conservazione delle unità oggetto di stima può essere considerato "mediocre" (all.7).

GRAVAMI



Dalle risultanze della certificazione ventennale aggiornata alla data del 19/06/2017 contenuta nel fascicolo tecnico d'ufficio, i beni oggetto di stima sono liberi da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura nonché da iscrizione ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri, ad eccezione delle seguenti formalità (All. 13):

- **Ipoteca Volontaria n.9917 del 06/11/2017** a favore di Unicredit Banca S.p.A. con sede in Bologna (domicilio ipotecario eletto in Perugia, frazione Ponte San Giovanni, via Quintina n.25) ed a carico dei signori **OMISSIS** e **OMISSIS**, di cui € 165.000,00 per concessione a garanzia di mutuo di € 110.000,00; durata anni 25; come da atto notarile pubblico a rogito Dott. Giuseppe Boemi, Notaio in Foligno del 31/10/2007 rep.46614/10268 gravante su:

- beni dei signori **OMISSIS** e **OMISSIS**
(e per 1/2 ciascuno:

la **piena proprietà** sugli immobili posti in Comune di Perugia, frazione Pianello Via delle Marmore n.156, censiti nel Catasto Fabbricati al Foglio 208 part.IIa 1013 sub.1, part.IIa 48 sub. 11 e nel Catasto Terreni al Foglio 208 part.IIa 1011.

- Pignoramento Immobiliare n.9518 del 30/05/2017** a favore di Unicredit S.p.A. con sede in Roma (domicilio ipotecario eletto in Terni via Ercole Barbarasa n.23 presso lo Studio dell'Avv. Andrea Colacci che la rappresenta e difende, ed a carico dei signori

OMISSIS e **OMISSIS**, atto giudiziario



notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Perugia in data 15/05/2017
rep.2405 gravante su:

-beni di proprietà del signor OMISSIS :

la piena proprietà, in comunione legale con la signora

OMISSIS sugli immobili posti in Comune di Perugia,
frazione Pianello via delle Marmore n.156, censiti nel C.F. **al Foglio 208
part.IIa 1013 sub 1, part.IIa 48 sub 11** e nel C.T. **al Foglio 208
part.IIa 1011.**

-beni della signora OMISSIS :

la piena proprietà, in comunione legale con il signor OMISSIS

sugli immobili posti in Comune di Perugia frazione
Pianello, Via delle Marmore n.156, censiti nel C.F. **al Foglio 208
part.IIa 1013 sub 1, part.IIa 48 sub 11** e nel C.T **al Foglio 208
part.IIa 1011.**

Dalle visure effettuate in aggiornamento alla sopra elencata
documentazione, a tutto il 21/11/2018 (all. 14) **non risultano ulteriori
gravami.**

Non è stato possibile avere informazioni in merito ad eventuali domande
giudiziali in atto, **non esiste condominio.**

INDAGINI URBANISTICHE E CATASTALI

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Perugia,
si riferisce:

Il fabbricato che comprende le unità oggetto di stima è stato edificato in data
anteriore al 01.09.1967, non risultano titoli abilitativi successivi anche se



l'appartamento risulta ristrutturato di recente, riscontrate alcune modeste difformità a livello di fondellature interne che potrebbero essere considerate, per l'epoca di realizzazione, opere interne prive di rilevanza, si veda planimetria con evidenziate le modifiche (all 15).

Per le unità di cui alla presente è stata rilasciata in data 12.10.1995 Concessione a sanatoria n° 8656 a nome del precedente proprietario Sig.

OMISSIS per opere realizzate in assenza di titoli nell'anno 1962 (all.16) dalle ricerche effettuate non risulta essere mai stato rilasciato **CERTIFICATO DI AGIBILITA'**.

PROVENIENZA

Ante ventennio i beni risultavano essere di proprietà dei Sig.ri **OMISSIS** n. a **OMISSIS** il **OMISSIS** e **OMISSIS** n. a **OMISSIS** il **OMISSIS** in parti uguali con il gravame dell'usufrutto di 4/6 a favore della Sig.ra **OMISSIS** **OMISSIS** n. a **OMISSIS** il **OMISSIS** per essere ad essi pervenuti in virtù di atto notarile pubblico di donazione e cessione a rogito Notaio Antonio Briganti del 12.12.1957 rep. **OMISSIS** trascritto a Perugia in data 11.01.1958 ai n. 231 e 232 di formalità.

In data 16.03.1980 risulta essere deceduta la Sig.ra **OMISSIS** per cui l'usufrutto si ricongiungeva alla nuda proprietà.

Con denuncia di successione, devoluta per Legge, in morte del Sig. **OMISSIS** deceduto a Perugia in data **OMISSIS**, presentata all'Ufficio di Registro di Perugia den. 84 vol.735 e trascritta a Perugia il 22.05.1990 al n. **OMISSIS** formalità per cui i diritti di 1/2 spettanti al defunto furono devoluti



in parti uguali al coniuge Sig.ra **OMISSIS** a Perugia il **OMISSIS** ed alla figlia Sig.ra **OMISSIS** n. a **OMISSIS** il **OMISSIS**, non risultano trascritti atti di accettazione di eredità.

Con atto notarile pubblico di divisione a rogito Notaio Paolo Maria Pettinacci del 12.06.1997 rep. **OMISSIS**, registrato a Perugia il 30.06.1997 al n. **OMISSIS** e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 09.07.1997 al n. **OMISSIS** di formalità i Sig.ri **OMISSIS** e **OMISSIS** e **OMISSIS** attribuivano alle Sig.re **OMISSIS** e **OMISSIS** in parti uguali la piena proprietà sulle unità immobiliare poste in comune di Perugia frazione Pianello via delle Marmore n.156, censite al C.F foglio 208 particella 48 sub.11, particella 1013 sub.1 e al C.T al foglio 208 particella 1011.

Rimanevano in comune fra suddetti condividenti, nelle ragioni sopra specificate, l'intero vano scala dell'immobile in oggetto, compreso il corridoio d'ingresso al piano terra e il pianerottolo in cima alle scale al piano sotto tetto per la larghezza di un metro, onde consentire l'accesso alle Sig.re **OMISSIS** e **OMISSIS** e alla soffitta loro assegnata, nonché l'intero portico al piano terra che consente l'accesso alle rate di orto rispettivamente assegnate e la striscia di terreno censita nel C.T. al foglio 208 part.lla 1012, part.lla 1014 e part.lla 1015, tale striscia di terreno è gravata da servitù di passaggio per accedere al vicino fosso Boschiriolo e per l'installazione di condotte idriche per l'attingimento di acqua dal medesimo, anche a favore della proprietà di terzi.



A cavallo del confine tra le part.lla 1010, 1011 e 1013 una striscia di terreno della larghezza di ml. 1.40 resta gravata da servitù di transito reciproco dei condividenti.

Con atto notarile di compravendita a rogito notaio Antonio Fabi in data 26.04.2004 rep. **ONISSIS** e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 30/04/2004 al **notaio** di formalità, le sig.re **ONISSIS** e **ONISSIS** ciascuna per i diritti di $\frac{1}{2}$ quali beni personali, vendevano ai signori **ONISSIS** e **ONISSIS** in parti uguali, coniugi in comunione legale dei beni, la piena proprietà del seguente immobile:

- Porzione di Fabbricato come sopra identificato comprendente fondo e ripostiglio al piano terra, appartamento al secondo piano e sovrastante soffitta al piano sottotetto. Sempre al piano terra pertinenze destinate a stalle per animali da cortile e corti il tutto censito C.F. al foglio 208 part.lla 1013 sub. 1, part.lla 48 sub. 11 e piccola rata di corte censita nel C.T. al foglio 208 part.lla 1011.

Vengono trasferite agli acquirenti i proporzionali diritti di comproprietà sull'intero vano scala dell'immobile in cui sono ricomprese le porzioni in oggetto, compreso il corridoio d'ingresso al piano terra ed il pianerottolo in cima alle scale al piano sottotetto, oltre i proporzionali diritti di comproprietà sul portico al piano terra che consente l'accesso alla corte acquistata. Le parti acquirenti dichiarano di ben conoscere le servitù che sono state costituite in sede di divisioni.

CRITERIO ESTIMATIVO ASSUNTO



Il metodo di stima adottato, per la determinazione dei valori di mercato dei beni immobili, è quello sintetico comparativo mono-parametrico sulla base della superficie commerciale, per valori tipici, che raffronta gli immobili precedentemente descritti, con le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ad altri beni simili o quasi simili a quelli in esame oggetto di recenti valutazioni e/o compravendite.

VALUTAZIONE

Posto quanto precede, in conformità al criterio di stima adottato ed aderendo al principio dell'ordinarietà e concretezza che presiede all'attività di stimatore, nella valutazione che segue si tiene conto in modo particolare dell'attuale andamento del mercato immobiliare e locativo e di ogni altro elemento che può influire, in positivo e/o negativo sui valori finali.

Si precisa che la superficie commerciale è stata determinata graficamente sulla base delle planimetrie catastali depositate ed in conformità alla norma UNI 10750, considerando il 100% delle superfici calpestabili, il 100% delle superfici delle pareti divisorie interne (non portanti) e il 50% delle superfici delle pareti perimetrali in comunione. Per il terrazzo, il portico e la soffitta è stato applicato un coefficiente di ponderazione pari al 33%, per i fondi al piano pari al 40%, per le corti al 5% per le stalle al 35% per i box al 20%.

Eseguendo i conteggi si ottiene:

- Abitazione al piano secondo mq. 79,75 x 1,00= mq. 79,75
- Terrazzi, portici soffitta mq. 46,74 x 0,33.....= mq. 15,42



- Stalle mq. 10,25 x 0,35.....= mq. 3,59
- Box stalletti mq. 9,70 x 0,20....= mq. 1,94
- Corti mq. 222,00 x 0,05 ...= mq. 11,10

Superficie ponderata totale.....= mq.111,80

Il valore ordinario unitario ricavato dalle Agenzie Immobiliari della zona, per immobili simili abbattuto del 10% in quanto prezzi soggetti a trattativa, è pari ad €/mq 700,00;

Mq 111,80 x €/mq 700,00 = € 78.260,00 che si arrotonda in € **78.000,00**
diconsi settantottomila/00

che rappresentano il prezzo base d'asta da inserire nell'emanando bando di vendita (lotto unico).

La presente relazione si compone di:

- N. 14 pagine dattiloscritte;
- N. 16 allegati;

Deruta, li 25.11.2018

IL C.T.U.

(Geom. Antonio Biselli)

