

Studio Tecnico
Geom. Massimo Cecera
C.so Cavour, 20 - 06121 Perugia
tel 075/5720417 - tel/fax 075/5715252
e-mail massimo.cecera@poste.it

Depositata in Cancelleria
Perugia, **18 OTT. 2006**
IL FUNZIONARIO DI CANCELLERIA

20/12

TRIBUNALE DI PERUGIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
ESECUZIONE IMM.RE N. 92/05 R.G. ES.

BANCA DELL'UMBRIA 1462 S.p.A.

contro

UDIENZA 18/10/2006

TRIBUNALE DI PERUGIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Esecuzione Imm.re n. 92/05 R.G. Es.

BANCA DELL'UMBRIA 1462 S.p.A.

contro

Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione,

Dr.ssa Marta Serpolla,

la S.V. nominava il sottoscritto, Geom. Massimo Cecera iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Perugia ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Perugia, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nell'Esecuzione Immobiliare in oggetto, invitandolo a comparire all'udienza del 18/01/2006,

nel corso di questa udienza, accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito, veniva assegnato il quesito riportato nel verbale dell'udienza medesima e dichiarava che avrebbe dato inizio alle operazioni peritali presso il proprio studio il 02/02/2006.

Il giorno fissato per l'inizio delle operazioni, lo scrivente prendeva visione del fascicolo tecnico e della documentazione ad esso allegata, successivamente si recava presso il Comune di Perugia per le indagini urbanistiche, presso l'Ag. del Territorio per le ispezioni dei registri immobiliari e catastali. In data 13/10/2006 previa comunicazione inviata agli esecutati con ltr. raccomandata A.R., si recava in Comune di Perugia, loc.

Pontevalleceppi, in Via Rubicone n. 8, presso gli immobili oggetto di pignoramento, residenza degli esecutati, dove era presente la sig.ra [redacted] per l'ispezione, al termine delle indagini lo scrivente redigeva la presente relazione.

1 - ESAME DOCUMENTAZIONE

Dall'esame del fascicolo tecnico, contenente la documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c. come modificato dalla Legge 3 agosto 1998 n. 302 essa risultava completa e conforme a quanto disposto.

2 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE IMMOBILI

Gli immobili oggetto di esecuzione sono identificati catastalmente come segue:

Catasto Fabbricati (C.E.U.) del Comune di Perugia

2.1) appartamento e cantina

- Fgl. 222 Part. 358 Sub. 12 Zona Cen. 2, Cat. A/3, Cl. 5, Cons. 6,5 vani, Rendita € 469,98;

2.2) garage

- Fgl. 222 Part. 358 Sub. 23 Zona Cen. 2, Cat. C/6, Cl. 6, Cons. 17 m², Rendita € 31,61;

il tutto con diritti proporzionali sui Beni Comuni Non Censibili, comuni a tutte le U.I. dell'edificio indicati al Fgl. 222 Part. 358 Sub. 1-2-3

Intestazione catastale attuale

- [redacted] nata a [redacted] (PG) il [redacted] (C.F. [redacted])
[redacted] proprietaria di 1/3;

- [redacted] nata a [redacted] (PG) il [redacted] (C.F. [redacted])
[redacted] proprietaria di 1/6 in regime di separazione dei beni;

- nato a il (C.F.)
proprietario di 500/1000.

L'attuale intestazione catastale risulta corretta.

Il tutto come si evince dalla visura catastale (ALL. 1).

3 - PROPRIETÀ DEGLI IMMOBILI

Al momento del pignoramento, cioè il 07/03/2005, gli immobili oggetto di esecuzione erano di proprietà delle seguenti persone fisiche:

- nata a il (C.F.)
proprietaria di 1/2;

- nato a il (C.F.)
proprietario di 1/2.

La proprietà è pervenuta ad entrambi come segue:

- quanto alla quota di proprietà piena di 1/3 ciascuno
per successione in morte di) nato a il) deceduto
il) a seguito di Denuncia di Successione registrata a Perugia al n.) vol.
) trascritta a Perugia il) al n.

- quanto alla quota di proprietà piena di 1/6 ciascuno
per atto di compravendita da) a rogito del Notaio Dr. Alfredo
Caiazza, del 18/12/2002 rep.) registrato e trascritto a Perugia
rispettivamente il) al n. 4175 e il) al n. 22229.

4 - DESCRIZIONE IMMOBILE

L'oggetto di pignoramento e di questa consulenza è costituito da un appartamento, un fondo ed un garage facenti parte di un fabbricato condominiale di maggior consistenza

posto in Comune di Perugia, frazione Pontevalleceppi, Via Rubicone n. 8.

Il fabbricato, edificato intorno al 1980, è elevato su 4 piani fuori terra, oltre ad un piano interrato, ed è realizzato con struttura intelaiata in cemento armato tamponata con muratura di laterizi a cassa vuota, la copertura è piana a lastrico solare, le facciate intonacate sono rivestite con finitura al quarzo plastico.

Il fabbricato è dotato di ascensore.

4.1) Appartamento

L'appartamento per civile abitazione è posto al terzo piano ed è composto da un ampio soggiorno con zona cucina, corridoio, tre camere, due bagni e due balconi.

Internamente l'immobile si presenta rifinito con serramenti costituiti da finestre in legno di pino naturale con avvolgibili in PVC, porte interne in legno tamburato impiallacciato noce, portoncino di ingresso in legno; i pavimenti sono in piastrelle di ceramica, mentre la pavimentazione delle tre camere è in parquet di rovere a listelli, i rivestimenti della cucina e del bagno sono in ceramica; i bagni sono normalmente accessoriati con lavabo, bidet, water e vasca uno e doccia l'altro; le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Gli impianti presenti sono quelli elettrico, telefonico, antenna TV, idrico e termico autonomo funzionante con una caldaia a metano esterna.

Lo stato d'uso dell'immobile appare normale considerata l'età dello stesso, anche se all'interno non sono stati eseguiti lavori di ristrutturazione.

L'altezza interna dell'appartamento è di ml. 2,70.

4.2) Cantina

La cantina, posta al piano interrato, è costituita da un unico locale con pavimento in gres, pareti al grezzo, dotata di impianto elettrico e dotata di porta di accesso in metallo.

4.3) Garage

Il garage è posto al piano terra è costituito da un unico locale con pavimento in gres, pareti al grezzo, dotato di impianto elettrico e con infisso metallico basculante in metallo.

La superficie commerciale dell'immobile in oggetto, da utilizzare per la determinazione del valore, calcolata secondo quanto indicato nella Norma UNI 10750 (ALL. 2), rilevando la superficie dalle planimetrie catastali, è la seguente:

a) Superficie calpestabile e superficie divisori mq. 97,70

b) Balconi mq. 9,46

la superficie ponderata dei balconi è pari al 25% della superficie rilevata ed è pari

quindi a mq. 2,36

c) Murature portanti mq. 12,75

la superficie ponderata delle murature perimetrali è pari al 50% della superficie rilevata

ed è pari quindi a mq. 6,37

d) Cantina mq. 16,20

la superficie ponderata della cantina è pari al 30% della superficie rilevata ed è pari

quindi a mq. 4,86

e) Garage mq. 16,50

la superficie ponderata dei balconi è pari al 40% della superficie rilevata ed è pari

quindi a mq. 6,60

TOTALE (a+b+c+d+e) mq. 117,89

La superficie commerciale, calcolata secondo quanto indicato nella Norma UNI 10750, dell'appartamento è pari a mq. 117,89.

L'immobile oggetto di esecuzione è illustrato nelle planimetrie catastali (ALL. 3-4-5) e nella documentazione fotografica (ALL. 6).

5 – VERIFICHE URBANISTICHE E AMMINISTRATIVE

L'edificazione originaria del fabbricato avvenne da parte della Società Cooperativa Borgioni Giuliano Soc. Coop. Edilizia a r.l. in virtù ed conformità alle seguenti autorizzazioni:

- Concessione Edilizia n. 74 del 17/01/1980;
- Concessione Edilizia n. 339 del 10/02/1981;
- Concessione Edilizia n. 582 del 18/03/1982.

Per il fabbricato il Comune di Perugia ha rilasciato il certificato di abitabilità/agibilità dell'immobile prot. 31617 del 21/05/1986.

In merito alla presenza di vincoli ambientali il fabbricato è ubicato in zona sottoposta a vincolo aeroportuale ed a vincolo di aree alluvionabili, non è invece sottoposto ai vincoli ambientali ed idrogeologico.

Le planimetrie catastali sono conformi allo stato dell'immobile.

6 – STATO DELL'IMMOBILE

Al momento del sopralluogo l'immobile era occupato quale prima abitazione dalla famiglia della sig.ra _____ e dal sig. _____

7 – VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Per quanto riguarda le spese condominiali, in relazione a quanto riferito dall'amministratore del condominio in carica, Dr. Claudio Moretti, riferiva (ALL. 7) che

per il biennio dal 01/10/2004 a tutt'oggi sussiste un debito degli esecutati per quote condominiali non riscosse pari a € 2.760,26 oltre ad € 1.053,81 per spese legali e decreto ingiuntivo, mentre non risultano essere state deliberate spese straordinarie.

8 - VALUTAZIONE

Tenuto conto che lo scopo della presente valutazione è quello di stabilire il prezzo base di partenza per un pubblico incanto, l'aspetto economico preso in considerazione, per la determinazione del valore dei beni oggetto della presente esecuzione immobiliare, è quello del più probabile valore di mercato, cautelativamente assunto, e ricercato mediante un criterio di stima sintetico per confronto diretto. Si terrà quindi conto delle caratteristiche dell'immobile mirando, innanzi tutto, a determinarne il valore ordinario e cioè il più probabile valore di mercato di questo supposto in condizioni normali.

In un secondo momento del processo iterativo di stima, si apportano le aggiunte e/o detrazioni ritenute necessarie al fine di adeguare il valore normale del bene immobile, alle reali condizioni in cui lo stesso si viene a trovare al momento della stima.

I dati elementari assunti per la stima, sono stati accuratamente vagliati alla luce del principio di ordinarietà.

Per quanto sopra ed in conformità al criterio adottato, il sottoscritto ha eseguito un'accurata indagine da fonti istituzionali quali Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, Borsa Immobiliare dell'Umbria presso la C.C.I.A., e professionisti, agenzie immobiliari, notai nonché per propria esperienza professionale, sia nella zona in cui sono posti gli immobili oggetto di esecuzione, sia in altre ad esse assimilabili per caratteristiche, al fine di reperire valori attendibili, realmente praticati nel corso di compravendite di beni aventi caratteristiche sia intrinseche sia estrinseche

similari a quelli in oggetto.

Successivamente lo scrivente ha provveduto a adeguare il valore ordinario apportando ad esso i correttivi dati da particolari condizioni del segmento di mercato, da condizioni posizionali ecc..

A seguito di quanto sopra, lo scrivente ha reperito alcuni valori ordinari, relativamente ai quali ha poi operato le aggiunte e le detrazioni, di cui in precedenza .

Il parametro tecnico di riferimento della stima è il metro quadrato di superficie commerciale, come precedentemente definito.

La stima è riferita al mese di ottobre 2006.

La stima si concretizza come segue:

Il valore unitario per mq. di superficie commerciale praticato nel corso di compravendite aventi per oggetto immobili di caratteristiche similari è pari ad €/mq 1.300,00, per cui la valutazione dell'immobile è la seguente:

$$\text{Superficie commerciale mq. } 117,89 \times 1.300,00 \text{ €/mq.} = \text{€ } 153.257,00$$

arrotondabile per difetto ad **€ 153.000,00**.

9 – FORMAZIONE DEI LOTTI

Le caratteristiche tecniche, tipologiche, funzionali e posizionali degli immobili oggetto di esecuzione obbligano a porre all'incanto gl'immobili in un unico lotto così individuato

LOTTO UNICO

Diritti di proprietà piena pari all'intero costituiti dalla quota di 1/2 dell'intero di pertinenza di _____ nata a _____ il _____ (C.F. _____) e dalla quota di 1/2 dell'intero _____ nato a _____

il _____ (C.F. _____), su porzione di fabbricato condominiale di maggior consistenza posto in Comune di Perugia, frazione Pontevalleceppi, Via Rubicone n. 8 e costituita da un appartamento per civile abitazione al terzo piano composto da un ampio soggiorno con zona cucina, corridoio, tre camere, due bagni e due balconi; da una cantina al piano interrato e da un garage al piano terra. La superficie commerciale calcolata secondo la Norma UNI 10750 è di mq. 117,89.

Confini con affacci su parti comuni su più lati, Guerra, Morini, salvo altri.

Al Catasto dei Fabbricati (C.E.U.) del Comune di Perugia il tutto è identificato come segue:

- Fgl. 222, Part. 358 Sub. 12, Zona Cen. 2, Cat. A/3, Cl. 5, Cons. 6,5 vani, Rendita € 469,98;

- Fgl. 222, Part. 358 Sub. 23, Zona Cen. 2, Cat. C/6, Cl. 6, Cons. 17 m², Rendita € 31,61;

il tutto con diritti proporzionali sui Beni Comuni Non Censibili, comuni a tutte le U.I. dell'edificio indicati al Fgl. 222 Part. 358 Sub. 1-2-3.

Valore dei diritti di piena proprietà € 153.000,00

10 – AGGIORNAMENTI IPOTECARI

Dall'esame della certificazione ventennale in atti e dalla visura effettuata dallo scrivente con aggiornamento al 10/10/2006, gl'immobili oggetto di pignoramento risultano gravati dalle seguenti trascrizioni contro e iscrizioni contro:

- Trascrizione n. _____ del _____

Pignoramento immobili in favore di Banca dell'Umbria 1462 S.p.A. contro _____

_____ per 1/2 e _____

_____ per 1/2;

Geom. Massimo Cecera

- Iscrizione n. [redacted] del [redacted]

Ipoteca volontaria per l'importo totale di € 100.000,00 di cui € 50.000,00 di capitale in favore di Banca dell'Umbria 1462 S.p.A., contro [redacted] per 1/2 e [redacted] a per 1/2;

- Iscrizione n. [redacted] del [redacted]

Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 e D.LGS 46/99 per l'importo totale di € 82.812,00 di cui € 41.406,19 di capitale in favore di SO.RI.T. S.p.A. contro [redacted] per 1/2.

A far data dal 25/05/2005 (data di riferimento della certificazione) a tutto il 10/10/2006 non gravano nuove trascrizioni pregiudizievoli ed iscrizioni contro (ALL. 8-9).

Tanto il sottoscritto doveva riferire ad evasione dell'incarico conferitogli.

Perugia, 16/10/2006

il C.T.U.

Geom. Massimo Cecera



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Massimo Cecera", written over the professional stamp.