

RIVALUTAZIONE RELATIVA ALLA STIMA DI UN FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE COMPRENDE TRE ALLOGGI CON ANNESSO TERRENO AL FINE DI VERIFICARE SE SIA POSSIBILE INDIVIDUARE PIU' LOTTI PER LIMITARE IL PIGNORAMENTO.

VERTENZA: N.324/99 [REDACTED]

C/O [REDACTED]

1) PREMESSA

Con ordinanza del 09-03-2011 la scrivente Arch. Giuliana Mariacci veniva richiamata riguardo la vertenza in oggetto dal Tribunale di Perugia : il 13-07-2011 comparivo davanti al Giudice Esecutore dott.ssa De Martino e prendevo visione dei quesiti a me posti, e precisamente:

essendo la perizia risalente al 10-05-2002 ed essendo stata presentata istanza di riduzione del pignoramento, provveda l'esperto alla verifica della possibilità di formare più lotti ed ad eseguire la rivalutazione dell'immobile per stabilire il suo valore di mercato nel mese di settembre 2011.

Il G.E. concede al C.T.U 90 gg. per il deposito della relazione scritta: quindi termine scade il 11-10-2011.

2) BENI DA RIVALUTARE

I beni di cui viene richiesta la rivalutazione sono un fabbricato di civile abitazione composto da tre alloggi più servizi ed un terreno annesso di mq. 2525 il tutto sito in via Gramsci n.2 a Montone (Pg).

Detti beni a seguito di perizia di stima effettuata dalla sottoscritta C.T.U in data 10-05-2002 venivano valutati in 879967,51 €.



3) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E DEL TERRENO ANNESSO

Trattasi di un edificio composto da piano seminterrato ed elevato a due piani fuori terra. Esso è edificato su un terreno di pertinenza di mq.1625. Lo stato di conservazione e manutenzione generale dell'immobile sono buoni e per quanto riguarda le caratteristiche costruttive sono valide quelle già esposte nella perizia di stima da me depositata il 10-05-2002. Il terreno annesso, usato come giardino, fa parte integrante di tutta la proprietà recintata con un muro in pietra e recinzione parte in ferro lavorato, parte in rete metallica.

4) COSTRUIBILITA'

In base agli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Montone (Pg) e all'adozione del nuovo P.R.G. la destinazione d'uso dell'area su cui sorge il fabbricato è edificabile residenziale identificata con la sigla B12 mentre il terreno annesso individuato al fg. 42 part.lla n.251 è passato da "area agricola" a terreno fabbricabile residenziale individuato dalla sigla C6.

5) DATI CATASTALI

A) Edificio di civile abitazione censito al NCEU del Comune di Montone (Pg) alla partita n.1000537, FG. n.42 part.lla n. 181

-sub 1 (corte comune)

- sub 2 (bene comune non censibile ai sub 3-4-5-6-7)

- sub3 autorimessa al P 1°S, p.ta prov. N. 435, Cat. C/6, Cl. 3, Cons mq.40, Rendita € 64,04;

- sub 4 abitazione al P.T.+ cantina al P 1°S, p.ta prov n.435, Cat. A/7, Cl. 2, Cons. 9,0 vani, Rendita € 883,14;

- sub 5 autorimessa al P1°S, p.ta prov. N.435, Cat. C/6, Cl. 3, Cons. mq.34, Rendita € 54,43 ;

- sub 6 abitazione + cantina al P1°S, p.ta prov. N.435, Cat. A/7, Cl. 2, Cons. 7,0 vani, Rendita € 686,89;



- sub 7 abitazione +cantina al P1°S+soffitta al P2°,p.ta. prov. N.435, Cat. A/7, Cl. 2, Cons. 6,5 vani,
Rendita € 637,82;

B) Terreno su cui sorge l'edificio censito al NCT del Comune di Montone (Pg) alla Partita n. 1,p.ta
prov. N.945, Fg. n. 42, part.lla n.181,Superficie ha 00.16.25,Qualità ente urbano,RD € 0,00 RA €
0,00.

C) Terreno annesso censito al NCT del comune di Montone (Pg) alla Partita n. 1653, p.ta prov.
N. 1146,Fg. n. 42 ,Part.lla n.251, Superficie ha 00.25.25.

6) CONSISTENZA TOTALE DEL FABBRICATO

Piano seminterrato:

Superficie al lordo dei divisori interni dei garages	Mq. 70,26
Superficie di calpestio dei garages	Mq. 70,26
Superficie al lordo dei divisori interni delle cantine	Mq. 55,55
Superficie di calpestio delle cantine	Mq. 55,06

Piano terra:

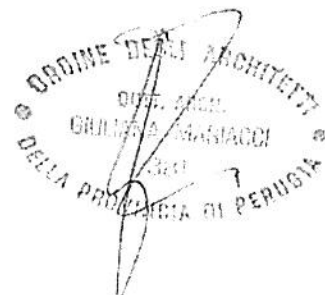
Superficie al lordo dei divisori interni	Mq. 226,91
Superficie di calpestio	Mq. 215,73

Piano primo e studio mansardato:

Superficie al lordo dei divisori interni	Mq. 271,44
Superficie di calpestio	Mq. 264,41

Terrazze Mq. 75,00 c.a

Porticati Mq. 57,00 c.a



7) DIVISIBILITA'

Visto che, dalla data della redazione della mia perizia in data 10-05-2002 ad oggi il Comune di Montone ha redatto un nuovo P.R.G. che ha cambiato le destinazioni d'uso dei terreni e dei beni su cui ricade il pignoramento della vertenza n. 324/99 ,si può senz'altro stabilire che essi possono essere divisi in più lotti. Infatti nella perizia da me redatta il terreno contraddistinto al fg. n. 42 part.lla n. 251 facendo parte integrante dell'abitazione in qualità di giardino ed in più avendo la destinazione di area agricola, veniva valutato unitamente all'edificio residenziale.

Alla data odierna tale terreno è diventato edificabile nella sua totalità od a seguito di progetto di lottizzazione con la creazione di più lotti fabbricabili, quindi il suo valore di mercato aumenta notevolmente tanto da poter essere considerato a se stante.

A) LOTTO 1

Edificio di civile abitazione elevato a due piani fuori terra costruito su terreno di pertinenza di mq. 1625 fg. n.42 part.lla n. 181.

B) LOTTO 2

Terreno edificabile di mq. 2525 Fg. n.42 part.lla n. 251.

8) VALUTAZIONI

Considerazioni preliminari:

a) nonostante gli anni trascorsi la villa è in buone condizioni e si trova in posizione collinare vicino al paese di Montone. Ottimo è l'accesso ai servizi ed alle vie di comunicazione . Inoltre l'abitazione sorge su un terreno di pertinenza ad uso giardino di 1625mq.;

b) il terreno annesso come giardino ed attualmente divenuto da " agricolo" a " fabbricabile"

(fg. n.42 pat.lla n. 251) è anch'esso in posizione collinare e vicino al paese su cui si trovano i



principali servizi .

I prezzi attualmente correnti in zona per immobili e terreni aventi le caratteristiche analoghe a quelle di cui si tratta, si possono sinteticamente stimare nel modo seguente:

- 1) per quanto riguarda i garages i prezzi vanno da € . 300/mq. ad € . 450/mq.;
- 2) per quanto riguarda l'abitazione i prezzi vanno da € . 1250/mq. ad € 2500/mq.
- 3) per quanto riguarda i terreni edificabili i prezzi vanno da € . 35/mq. ad € . 65/mq.,

Garages

Mq. 70,26 x € . 400 = € . 28.104,00

Abitazione

Mq. 553,90 x € . 2000 = € . 1.107.800,00

Terreno edificabile

M q. 2525 x € . 64,00 = € . 161.600,00

AVENDO SUDDIVISO I BENI PIGNORATI IN DUE LOTTI IL VALORE DI MERCATO

ATTUALE E':

LOTTO1 – ABITAZIONE CON GARAGES E TERRENO DI PERTINENZA € . 1.135.904,00

LOTTO 2 – TERRENO EDIFICABILE € . 161.600,00

Essendo i sigg. [redacted] e [redacted] proprietari dei beni sopraelencati per la quota di ½ ciascuno ed i sigg. [redacted] e [redacted] usufruttuari per la quota di ½ ciascuno, per stabilire il valore dei beni in oggetto della presente si deve procedere al calcolo del usufrutto e della nuda proprietà.



LOTTO 1

Valore di mercato abitazione €. 1.135.904,00
Piena proprietà €. 1.135.904,00 : 4 = €.283.976,00

Valore usufrutto a vita

[redacted] (08-02-1941) 48,00%
[redacted] (14-04-1945) 37,50%

Nuda proprietà

[redacted] 52,00% €. 147.667,52
[redacted] 62,50% €. 177.485,00

Piena proprietà di **[redacted]** €. 283.976,00

Piena proprietà di **[redacted]** €. 283.976,00

VALORE DI MERCATO LOTTO 1, INERENTE LE VARIE QUOTE DI PROPRIETA'.

€. 893.104,52

LOTTO 2

Valore di mercato del terreno €. 161.600,00
Piena proprietà €. 161.600,00 : 4 = €. 40.400,00

Valore usufrutto a vita

[redacted] (08-02-1941) 48,00%
[redacted] (10-04-1945) 37,50%

Nuda Proprietà

[redacted] 52,00% €. 21.008,00
[redacted] 62,50% €. 25.250,00

ORDINE DEGLI ARCHITETTI
DOCT. ARCH.
GIULIANA MARIACCHI
381
DELLA PROVINCIA DI PERUGIA

Piena proprietà [redacted] €. 40.400,00

Piena proprietà [redacted] €. 40.400,00

VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 2, INERENTE LE VARIE QUOTE DI PROPRIETA'

€. 127.058.00

9) CONCLUSIONI

In risposta al quesito si esprime quanto segue :in seguito dell'adozione di un nuovo P.R.G da parte del comune d Montone (Pg) sono cambiate le destinazioni d'uso del terreno su cui insiste l'abitazione e di quello annesso a giardino. In particolare quest'ultimo è passato da " agricolo" a "fabbricabile" aumentando di conseguenza il proprio valore. Di conseguenza a quanto sopra esposto si può dire con certezza che i beni pignorati possono essere divisi in due lotti e limitare quindi il pignoramento ad uno di essi.

Il più probabile valore di mercato dei beni pignorati ,di cui il sig. [redacted] è proprietario per la quota di $\frac{1}{2}$, la sig.ra [redacted] per a quota di $\frac{1}{2}$, il sig. [redacted] usufruttuario per $\frac{1}{2}$ e la sig.ra [redacted] usufruttuaria per $\frac{1}{2}$ aggiornato al mese di settembre 2011 è così individuato:

LOTTO 1 (abitazione+garages+terreno fg. n. 42 part.lla 181) €. 893.104.52

LOTTO 2 (terreno edificabile fg. n. 42 pat.lla n. 251) €. 127.058.00.

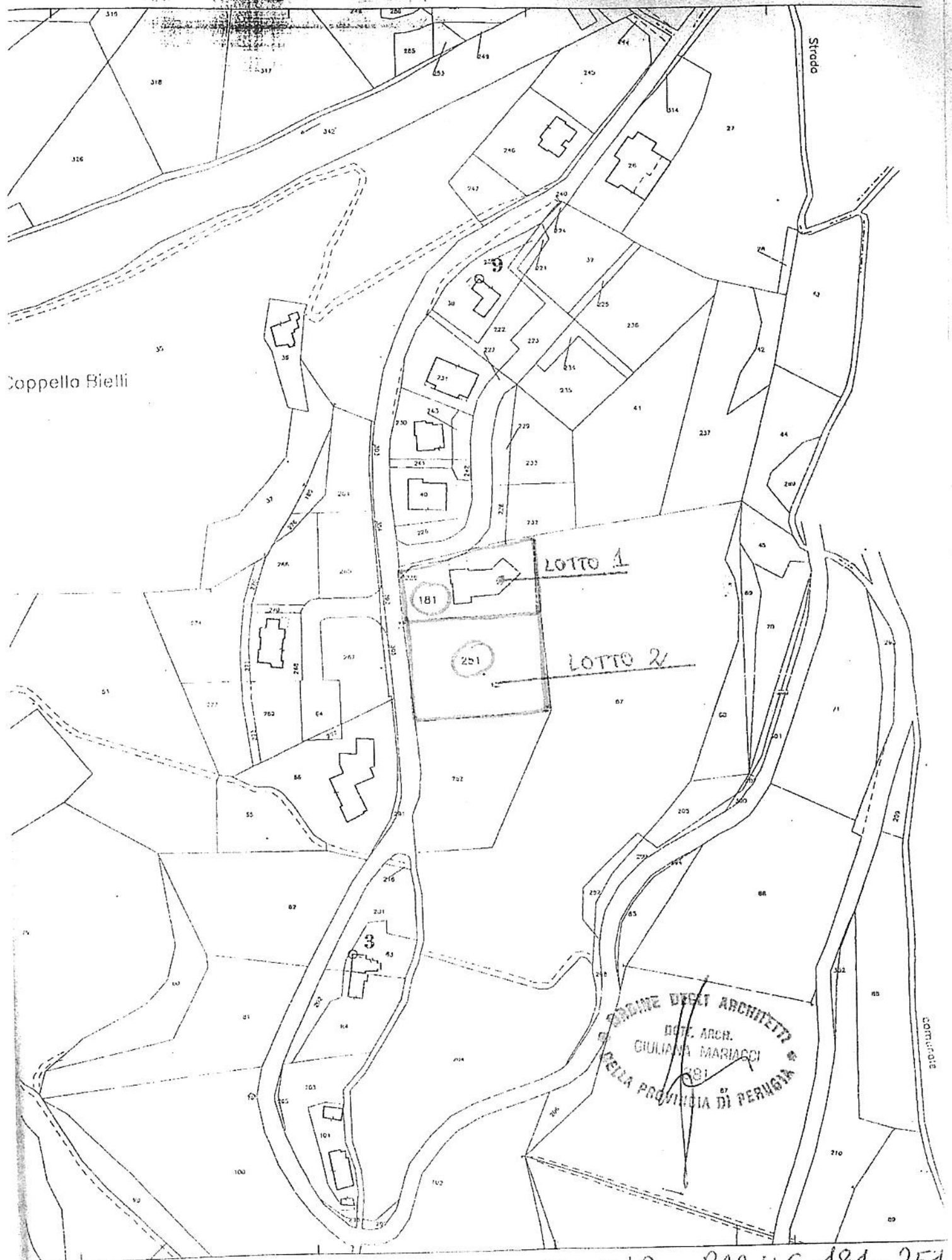
La presente relazione viene depositata in un originale per il Tribunale ed una copia per il creditore.

Formano parte integrante della presente relazione i seguenti allegati:

- 1) Piano di Vendita
- 2) CD contenente l'intera relazione completa del valore stimato dei beni

Sangiustino03-10-2011

ARCHITETTO
Arch. Giuliana Mariacci
DELLA PROVINCIA DI PERUGIA



Coppello Bielli

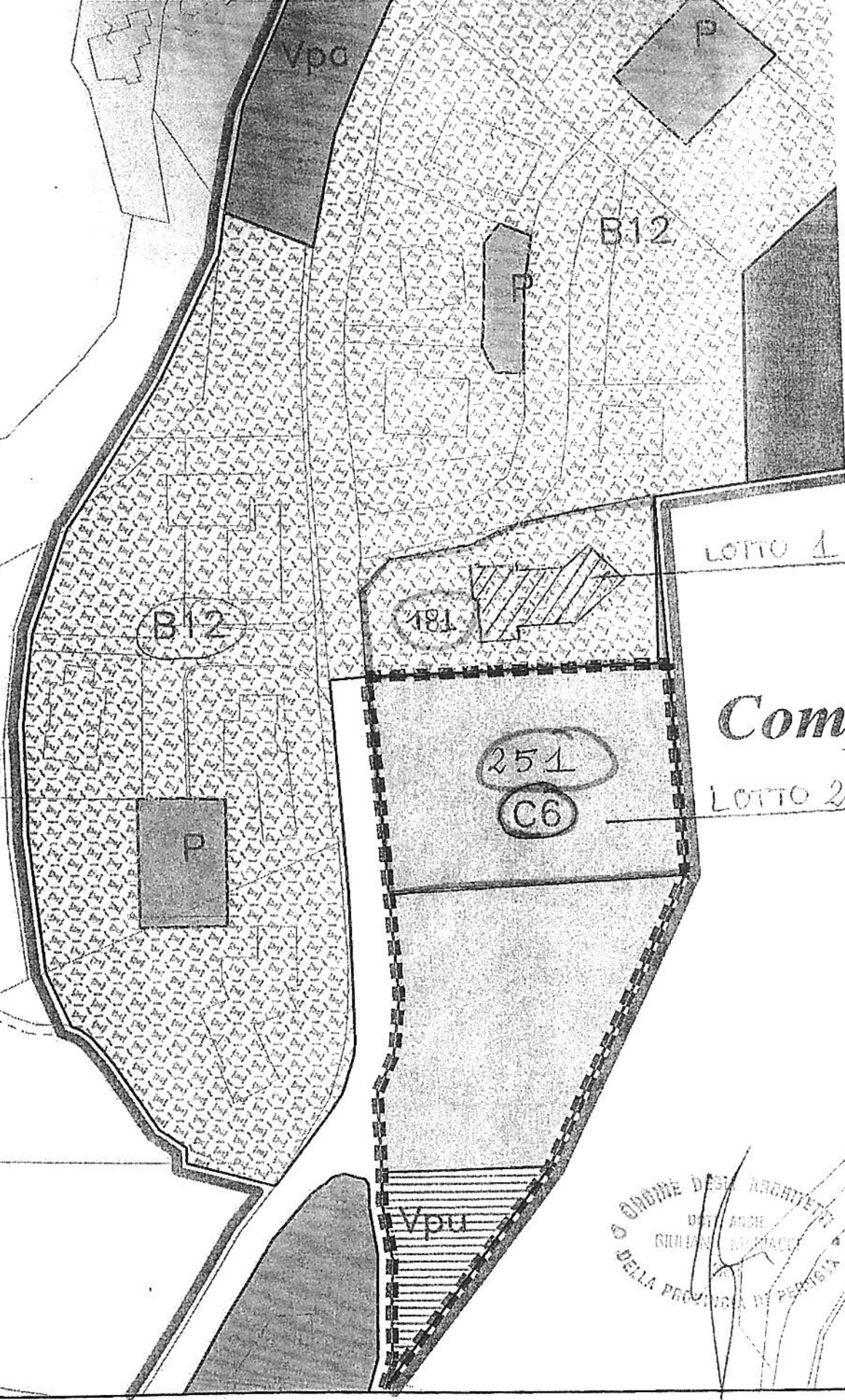
Strada

LOTTO 1

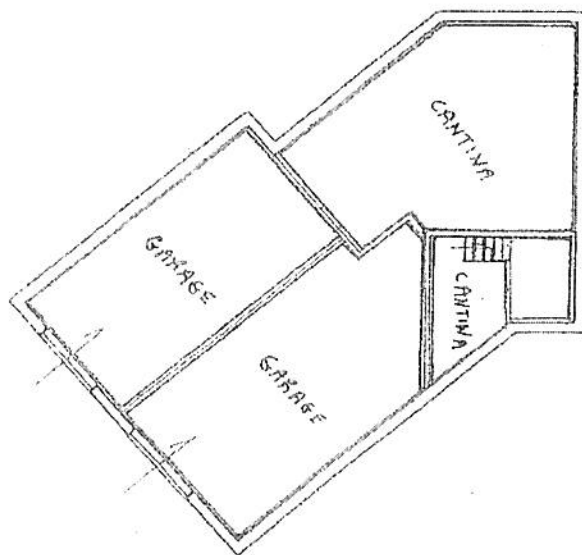
LOTTO 2

CANTONE DEGLI ARCHITETTI E
DOTT. ARCH.
GIULIANA MARIACCI
DELLA PROVINCIA DI PERUGIA

DI ANIMETRIA CATASTALF FG N42 PAR.LLE 181-251



ESTRATTO DI PRG

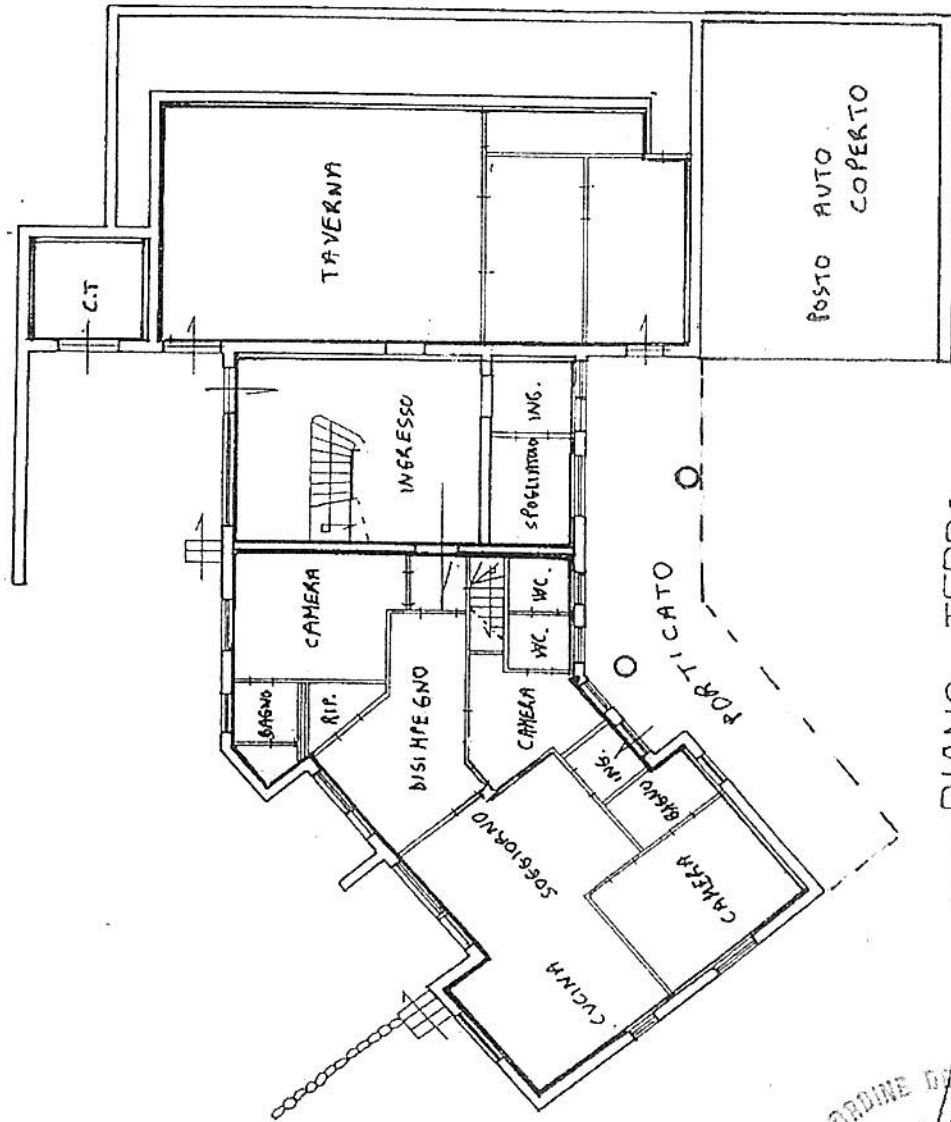


- PIANO 1° SOTTOSTRADA -

SCALA 1:200

ORDINE DEGLI ARCHITETTI
DOT. ARCH.
GIULIANO MARIACCI
1981
DELLA PROVINCIA DI PERUGIA

TAV. 1

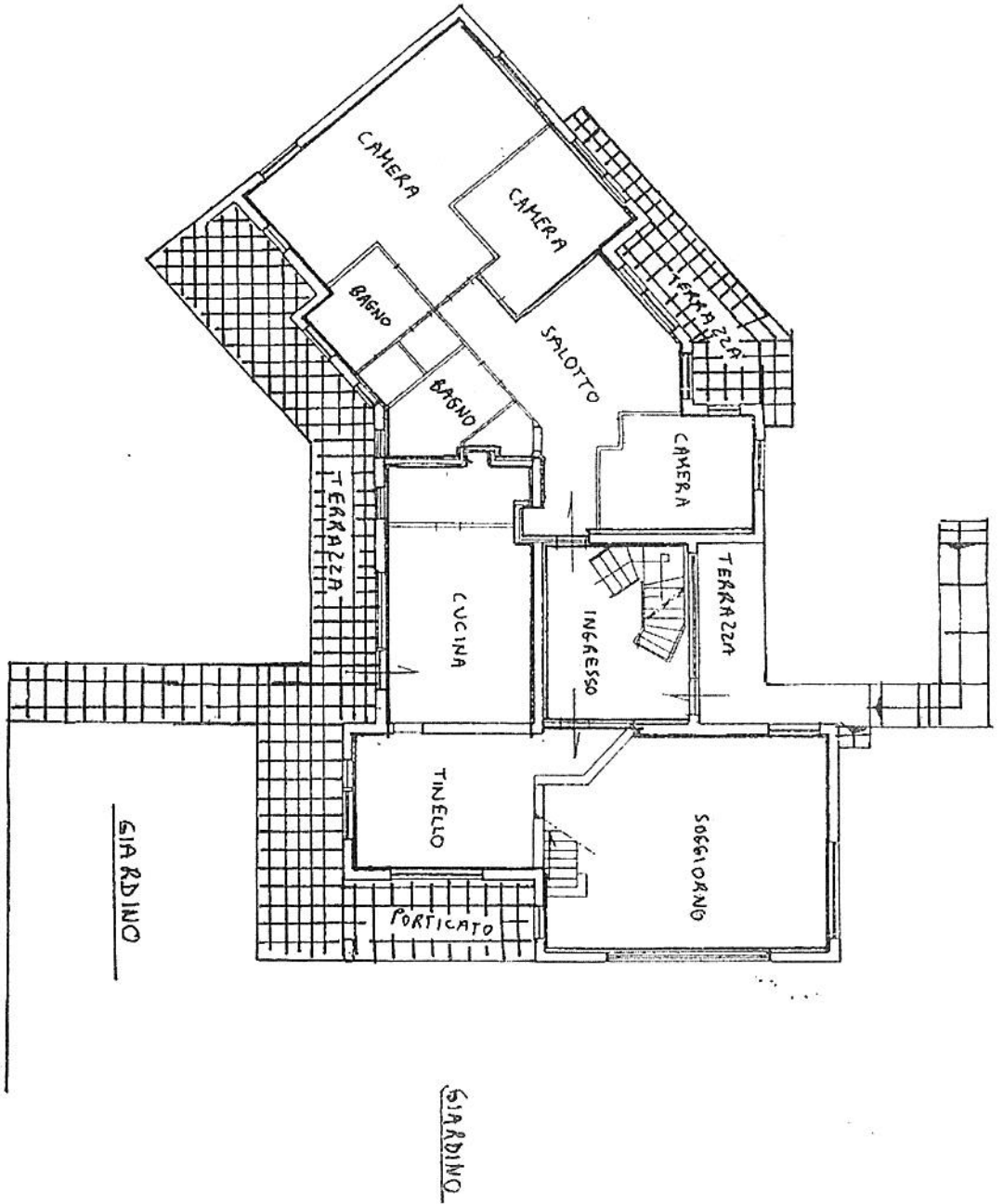


— PIANO TERRA —

SCALA 1:200

TAV. 2

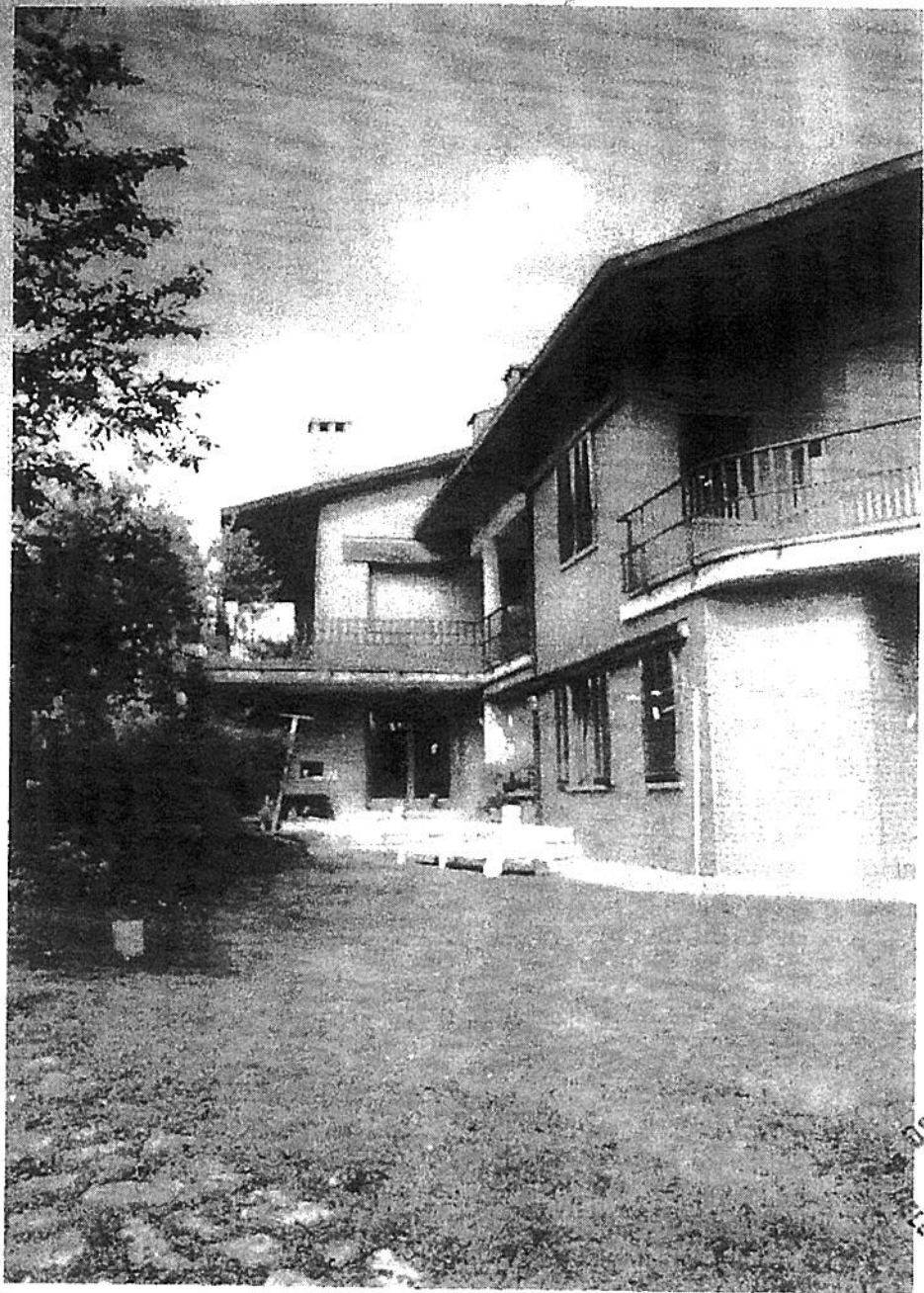
ORDINE DEGLI ARCHITETTI
 DELLA PROVINCIA DI PERUGIA



PRIMO PIANO

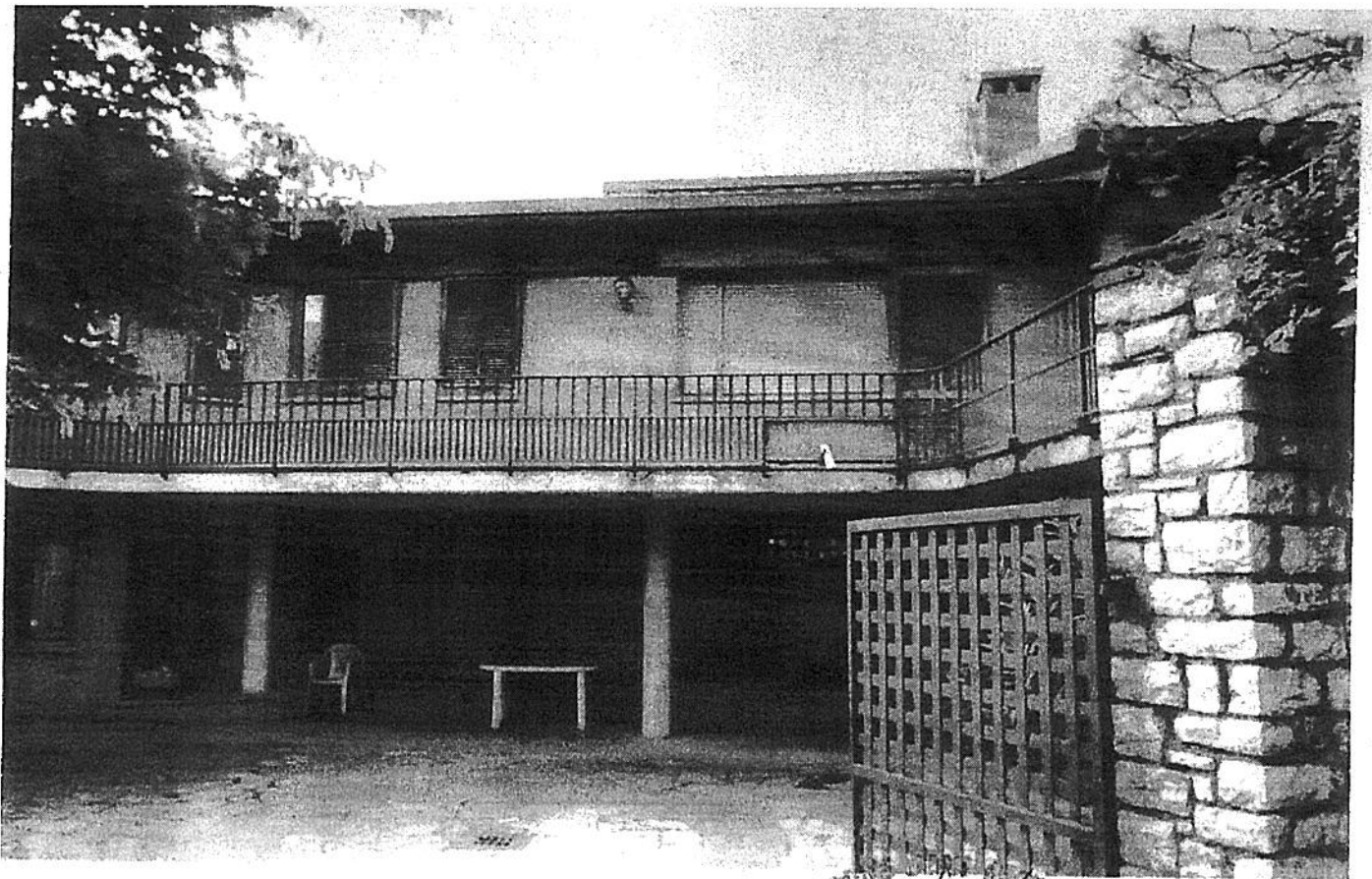
SCALA 1:200

TAV. 3



ORDINE DEGLI ARCH.
DOT. ARCH.
GIULIANA MARIACCI
381
NELLA PROVINCIA DI PER





STUDIO ARCHITETTURA
ARCH. ARCA
GIULIANA MURACCI
1981
DELLA PROVINCIA DI BERGAMO

