

INDICE

1. OGGETTO DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE	
PROVENIENZA E QUOTE DI DIRITTO	PAG. 3
2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE	PAG. 5
3. DESCRIZIONE E STATO	
ATTUALE DEGLI IMMOBILI (ACCESSI -CONSISTENZA)	PAG. 6
4. CARICHI E GRAVAMI PENDENTI- SITUAZIONE	
URBANISTICA	PAG. 8
5. CRITERI DI STIMA CONTEGGI DI STIMA	
VALUTAZIONE	PAG. 11
6. STUDIO E FORMAZIONE DEI LOTTI	PAG. 14
7. CONCLUSIONI	PAG. 14

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA DI UFFICIO

Esecuzione Immobiliare N°585/11

BANCA POPOLARE DELL'ETRURIA E DEL LAZIO
C/

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DOTT.SSA ARIANNA DE MARTINO

Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione

PREMESSA

Il sottoscritto, dott. Ferdinando Desantis, con studio in Foligno, via dei Trinci, 73 ed iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali della Provincia di Perugia al numero 760, con ordinanza di nomina del 19 marzo 2012 veniva nominato dal Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Arianna De Martino, Consulente Tecnico di Ufficio nel procedimento in oggetto.

Nell'udienza del 12 luglio 2012, lo scrivente accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito.

ACCESSI E SOPRALLUOGHI

Il sopralluogo presso i luoghi oggetto di pignoramento veniva fissato per il giorno 24 dicembre 2012 alle ore 15.00, con avviso alle parti tramite A/R .

Il sottoscritto nel giorno fissato e all'ora indicata, sulla base della documentazione in possesso, si recava presso il bene ubicato nel Comune di Gubbio in Fraz. Casamorcia n. 41 .

Sul luogo, era presente come parte esecutata il signor() alla cui presenza si sono eseguiti i rilievi metrici e riprese fotografiche. Le operazioni peritali sono proseguite presso un lotto di terreno anch'esso oggetto di pignoramento distante circa 500 metri dall'appartamento.

A completamento delle operazioni si sono assunte informazioni sull'attuale andamento del mercato immobiliare, per mezzo di interviste dirette presso referenziate Agenzie Immobiliari operanti in zona.

Tutto ciò premesso, in esito ad un attento esame agli atti e dei documenti acquisiti presso gli uffici competenti del Comune di Gubbio, alla catalogazione, all'analisi ed elaborazione dei dati tecnici, economici ed estimativi reperiti sul luogo, lo scrivente è ora in grado di esporre tanto il risultato delle indagini svolte, quanto la procedura valutativa, nella seguente relazione tecnica.

1. OGGETTO DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

L'oggetto della presente esecuzione immobiliare, tratta quanto riportato nel relativo Atto Esecutivo di Pignoramento trascritto a Perugia in data 25 ottobre

2011, a favore della Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio Soc. Coop.
A.R.L. con sede in Arezzo.

BENI PIGNORATI CON RELATIVA QUOTA DI PIGNORAMENTO

DITTA :

SIG. _____ PER LA QUOTA DI **1/1** DI PROPRIETÀ

1) APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE nel Comune di Gubbio

Catasto Fabbricati al Foglio n. 137 PARTICELLA N. 329 - SUB 5, SUB 6 E
SUB 12

2) RATA DI TERRENO nel Comune di Gubbio

Catasto Terreni al Foglio n. 161 PARTICELLA N. 50

PROVENIENZA DELL'IMMOBILI E QUOTE DI DIRITTO

I beni immobili oggetto di valutazione risultano pervenuti al Signor

PER LA QUOTA DI **1/1** DI PIENA PROPRIETÀ

1) APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE

Con atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott.
_____ di Gubbio in data 20 maggio 1993
rep. 161769 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-
Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 18 giugno
1993 al n. 7971 di formalità i signori _____

vendevano al Signor _____

2) RATA DI TERRENO

Con atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. _____ di Gubbio in data 18 marzo 1989 rep. 12076/28010 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 13 giugno 1989 al n. 5182 di formalità la Signora _____ vendeva al Signor _____

2. ... IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Sulla base delle ricerche esperite, si può affermare che l'immobili risultano allibrati:

1) APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE

I. al Catasto Fabbricati del Comune di Gubbio

Tab. 1: Identificativi Catastali

Foglio	Part.	sub	Zona Cen	categ	Classe	consistenza	rendita
137	329	5		C/2	3	21 m ²	€ 36,87
137	329	12		C/2	3	5 m ²	€ 8,78
137	329	6		A/2	2	Vani 7,5	€ 581,01
Istrumento atto pubblico del 20/05/1993							

L'area coperta e scoperta dell'intero fabbricato di cui l'unità immobiliare oggetto di attestazione fa parte risulta censita al catasto terreni al Foglio n. 137 particella n. 329 ente urbano di mq. 660.

2) RATA DI TERRENO

II. al Catasto Terreni del Comune di Gubbio

Tab. 2: Identificativi Catastali

Foglio	Part.	Qualità	Classe	Superficie	Reddito domenicale	Reddito agrario
161	50	Seminativo	3	00.23.60	€ 6,09	€ 9,75
Dati derivanti da impianto meccanografico del 10/05/1977						

**3. DESCRIZIONE E STATO ATTUALE DEGLI IMMOBILI (ACCESSI
— DESCRIZIONE)**

Immobile di civile abitazione

Gubbio Fraz. Casamorcia n. 41

L'appartamento oggetto di valutazione è inserito al piano secondo di un fabbricato bifamiliare che si sviluppa su tre piani fuori terra oltre la soffitta, di cui il piano terra utilizzato come fondi e due piani soprastanti come residenziali. In realtà il fianco a monte verso la "strada statale 219" risulta con due piani fuori terra mentre gli altri tre lati risultano con tre piani fuori terra. L'immobile è ubicato a circa 6 Km. dal centro storico di Gubbio in una piccola frazione servita da diversi generi commerciali e farmacia.

L'epoca di costruzione inizia alla fine degli anni 70" e prosegue con successivi interventi edificatori fino ad arrivare alla metà degli anni 80". Da indagini svolte presso gli uffici competenti del Comune di Gubbio non si sono riscontrate date certe né di inizio né di fine lavori. Si accede all'immobile sia con un passaggio pedonale che con un passaggio carrabile dalla strada comunale di Raggio, traversa della strada statale 219. La struttura portante del fabbricato è in latero-cemento e in blocchi di tufo, la copertura del tetto a capanna è in tegole, gronde e discendenti in lamiera. Le pareti esterne sono al 50% circa ricoperte con mattoncini a faccia vista mentre il resto sono in cemento non tinteggiato. L'intero condominio è servito per quanto riguarda l'energia elettrica e l'acqua potabile dalla rete cittadina mentre per l'impianto termico da un bombole a gpl. Nell'insieme l'intero immobile si presenta in discrete condizioni di mantenimento e i materiali utilizzati per le finiture risultano di media qualità. L'appartamento oggetto di

pignoramento si raggiunge attraverso un vano scala in comune con la proprietà sottostante. Dal portoncino di ingresso si accede ad un'ampia sala ben illuminata utilizzata come soggiorno con presenza di stufa a legna, inoltre si riscontrano due camere, una cucina e un piccolo ripostiglio. Sia le camere che la cucina godono di balcone. La copertura del pavimento tranne il bagno e la cucina in maiolica, è in parquet, gli infissi esterni tipo serranda sono in plastica e le finestre in alluminio mentre le porte interne sono in legno. Dal vano scala attraverso due rampe si raggiunge la soffitta dove sono presenti due stanze utilizzate come magazzino sprovviste di ogni genere di finitura. A completamento delle pertinenze interne dell'appartamento al piano terra si riscontrano tre fondi con pareti intonacate e pavimenti sprovvisti di copertura. Inoltre l'appartamento gode di corte in comune con l'appartamento al piano primo. L'impianti sia elettrico che termo-idraulico sembrerebbero realizzati a norma. Nell'insieme l'appartamento si presenta in una buona condizione di mantenimento e i materiali impiegati per le finiture risultano di media qualità.

Confini: L'immobile confina con proprietà, spazi comuni, salvo altri

CONSISTENZA E SPESE CONDOMINIALI

La superficie commerciale al netto delle murature esterne dell'appartamento al piano secondo è pari a circa 120,00 m² di superficie residenziale, di circa 14,00 m² di balconi, di circa 58,00 m² di fondi al piano terra e di circa 48,00 m² di soffitta. Inoltre l'appartamento gode di una corte comune con l'appartamento al piano primo.

Attualmente non esiste nessun costo di condominio.

Terreno Agricolo

Foglio n. 161 particella n. 50

Trattasi di una piccola rata di terreno ubicata a circa 500 metri a valle rispetto l'appartamento sopra descritto. Risulta facilmente raggiungibile attraverso una strada comunale con la quale confina. Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica il terreno è individuato **in un area di particolare interesse agricolo, regolamentata dall'art. 150 delle NTA/ Piano Regolatore Generale.** La giacitura è del tipo **pianeggiante con tessitura riconducibile al medio impasto tendente all'argilloso, di buona fertilità e con una buona sistemazione idraulica garantita da fosse camperecce.** Si presenta con una forma assimilabile al rettangolo con i lati lunghi di circa il doppio di quelli corti. Al momento del sopralluogo il terreno risulta essere incolto.

Confini: Il terreno confina con strada comunale, **R** salvo altri

CONSISTENZA

La superficie Totale della rata di terreno in oggetto è di 2.640 m²

4. Carichi - Gravami Pendenti – Situazione Urbanistica

Le trascrizioni ed iscrizioni, che gravano sia sul Terreno che sul Fabbricato come indicate nel fascicolo della documentazione tecnica attestante le risultanze dei Registri Immobiliari presente in atti, aggiornato al 30 gennaio 2012 (vedi Documentazione Ex Art. 567 c.p.c in atti) risultano le seguenti:

TRASCRIZIONI A NOME DEL SIGNOR

- **Verbale di pignoramento** del tribunale di Perugia del 08/09/2011 e trascritto al **numero 18081 in data 25/10/2011** a favore della

Grava sia sul Terreno che sul Fabbricato.

ISCRIZIONI A NOME DEL SIGNOR

- IPOTECA VOLONTARIA NUMERO 1396 DEL 23/04/1998 A FAVORE

Grava sul Fabbricato.

- IPOTECA VOLONTARIA NUMERO 6479 DEL 30/08/2004 A FAVORE

Grava sul Fabbricato.

- IPOTECA LEGALE NUMERO 1786 DEL 03/03/2005 A FAVORE

Grava sia sul Terreno che sul Fabbricato.

- IPOTECA LEGALE NUMERO 2224 DEL 31/03/2008 A FAVORE

Grava sia sul Terreno che sul Fabbricato.

- IPOTECA GIUDIZIALE NUMERO 6656 29/10/2009 A FAVORE DELLA

con sede in Arezzo.

Grava sia sul Terreno che sul Fabbricato

- IPOTECA GIUDIZIALE NUMERO 4998 18/11/2011 A FAVORE DELLA

Grava sia sul Terreno che sul Fabbricato

GRAVAMI CHE OSTACOLANO L'IMMEDIATO USO DEI BENI PRO QUO

L'immobili oggetto di pignoramento al momento della stesura della presente relazione risultano in pieno possesso dell'esecutato.

SITUAZIONE URBANISTICA

L'intero fabbricato è stato realizzato a seguito delle concessioni edilizie rilasciate dal Comune di Gubbio :

• Anno 1976 concessione n. 262

• Anno 1977 concessione n. 359

• Anno 1985 concessione n. 232

• Anno 1991 concessione n. 17

IL CERTIFICATO DI ABITABILITA' NON E' STATO MAI RICHIESTO

Rispetto gli elaborati planimetrici riportati in Comune si riscontrano le seguenti lievi discordanze:

- Rimozione fondello nella zona soggiorno-cucina.

- Realizzazione di un piccolo ripostiglio.

(vedi allegato con stato di progetto e stato attuale)

Si precisa che per sanare tale tipo di irregolarità occorre una semplice comunicazione con allegate planimetrie aggiornate presso gli uffici competenti del Comune.

Riguardo alla destinazione Urbanistica della rata di terreno sito al Foglio n.

161 particella n. 50 vedi certificato rilasciato dagli uffici competenti del

Comune e riportato in allegato.

5. CRITERI DI STIMA – CONTEGGI -VALUTAZIONE

Lo scopo della valutazione è quello di accertare i valori dei beni immobiliari oggetto di pignoramento, al fine di attuare la procedura per la vendita dello stessi.

Stante lo scopo il bene sarà valutato a valore di mercato, ossia ad esso verrà attribuito il più probabile prezzo che potrà assumere in una libera contrattazione di compravendita, in libero mercato, nello stato di fatto in cui si trova al momento della stima.

La stima è stata eseguita **con procedimento sintetico comparativo**, scegliendo per la comparazione i parametri più in uso nella zona per beni simili, e tenendo conto dei prezzi realizzati nel più recente passato da immobili aventi le stesse caratteristiche costruttive (per il fabbricato) e la stessa utilizzazione e /o le caratteristiche pedo-agronomiche e la consistenza (per il terreno) e quindi dei più recenti e normali valori di compravendita, liberi da ogni vincolo di contratto.

La ricerca dei più recenti valori di compravendita è stata esperita dallo scrivente presso qualificati Studi Tecnici, nonché referenziate Agenzie Immobiliari operanti nella zona.

Il parametro tecnico usato nella valutazione del fabbricato di civile abitazione è la **superficie utile lorda espressa in mq**, data dalla superficie dell'unità immobiliare al netto dei muri esterni, più la superficie netta delle pertinenze a cui si applicano i coefficienti di riduzione consolidati per prassi ed ufficialmente utilizzati nelle stime.

Il parametro tecnico usato nella valutazione del terreno, è la **superficie totale espressa in mq.**

Immobile di civile abitazione

Gubbio Fraz. Casamorcia n. 41

⌘ **Superficie residenziale al piano secondo**, calcolata al 100% (tutta la superficie coperta, camere, cucina, corridoi, etc..., al netto dei muri perimetrali esterni e interni);

⌘ **Pertinenze a servizio diretto**, collegate direttamente alla superficie residenziale:

- **Interne**: soffitta calcolata al 20 % del valore unitario a mq dell'immobile ; fondi al piano terra calcolata al 40 % del valore unitario a mq dell'immobile
- **esterne**: balconi calcolata al 15% del valore unitario a mq dell'immobile.

Nella determinazione del prezzo unitario si è tenuto in conto della corte in comune, del costo per la richiesta dell'agibilità oltre che di tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche relative all'intero immobile stesso.

Confrontando i dati così ottenuti con quelli già in possesso della scrivente, si è giunto, con conteggi a parte, ad attribuire al metro quadro, un valore unitario già depurato, che pertanto *esprimerà il valore unitario reale attuale di mercato* che per brevità di esposizione sono stati riportati solo in parte nella presente relazione.

CONTEGGI DI STIMA – VALUTAZIONE

APPARTAMENTO

Moltiplicando il valore unitario determinato, per la relativa superficie, si ottiene il valore di mercato dell'immobile.

Il valore unitario ottenuto è di Euro 900,00/mq ed è scaturito da analisi eseguite a parte, in base ai criteri riportati nel precedente capitolo.

superficie commerciale equivalente utile

Superf. interna netta piano II°	mq	120,00 x 100% = mqe	120,00
Superf. balconi	mq	14,00 x 15% = mqe	2,10
Superf. soffitta	mq	48,00 x 20% = mqe	9,60
Superf. Fondi piano T	mq	58,00 x 40% = mqe	23,20
	totale	= mqe	154,90

$$\text{mqe } 154,90 \times \text{euro/mqe } 900,00 = \text{Euro } 139.410,00$$

Arrotondato a Euro 139.000,00 (diconsi centotrentanovemila/oo)

TERRENO

Moltiplicando il valore unitario determinato, per la relativa superficie, si ottiene il valore di mercato dell'immobile.

Il valore unitario ottenuto è di Euro 3,50/mq ed è scaturito da analisi eseguite a parte, in base ai criteri riportati nel precedente capitolo.

$$\text{mq } 2.360,00 \times \text{euro/mqe } 3,50 = \text{Euro } 8.260,00$$

Arrotondato a Euro 8.000,00 (diconsi 8.000/oo)

6. STUDIO E FORMAZIONE DEI LOTTI

Tenendo in considerazione quanto riportato nella presente relazione tecnica, e le peculiarità dell'immobili nello stato di fatto in cui si trovano al momento di stima, la vendita deve avvenire in un **unico lotto** costituito da:

- APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE

Catasto Fabbricati al Foglio n. **137** PARTICELLA N. **329 - SUB 5, SUB 6 E SUB 12**

VALORE STIMATO Euro **139.000,00**

- RATA DI TERRENO

Catasto Terreni al Foglio n. **161** PARTICELLA N. **50**

VALORE STIMATO Euro **8.000,00**

QUOTA DI DIRITTO DI PROPRIETÀ **100/100**

IL VALORE REALE DEL LOTTO E' DI Euro 147.000,00

(diconsi centoquarantasettemila/00)

7. CONCLUSIONI

Concludendo si può rispondere come segue ai quesiti posti del S.G.E.:

1. La certificazione ipocatastale prodotta in atti risulta completa e regolare.
2. Rispetto gli elaborati planimetrici riportati in Comune si riscontrano delle leggere irregolarità facilmente sanabili .
3. L'immobili in oggetto risultano in possesso dell'esecutato.
4. La stima è stata eseguita **con procedimento sintetico comparativo**, scegliendo per la comparazione i parametri più in uso nella zona per beni simili.

