

**TRIBUNALE DI PERUGIA**  
**SECONDA SEZIONE CIVILE**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO  
RELATIVA ALLA PROCEDURA ESECUTIVA n.64/13 R.G.ES

promossa da

**BANCA POPOLARE DI ANCONA**

contro

Giudice istruttore: **dott.ssa ARIANNA DE MARTINO**

-----  
Il sottoscritto ing. Alessandro Mancini, iscritto all'Ordine degli ingegneri di Salerno al n°3210 e all'Albo dei Periti del Tribunale Civile di Perugia, è comparso in qualità di consulente tecnico di ufficio dinanzi all'Ill.mo Giudice istruttore dott.ssa Arianna De Martino.

Nell'udienza del giorno 13 maggio 2014, prestato giuramento di rito, veniva incaricato di rispondere ai seguenti quesiti:

" - *esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento.....indicando tutti gli elementi necessari per il decreto di trasferimento...*

- *elencazione e descrizione sintetica dei beni....*

- *verifica del titolo di proprietà e la sussistenza di eventuali diritti di comproprietà....*

- *individuare lo stato di possesso del bene, con l'indicazio-*

DEPOSITATO IN  
UDIENZA IL 16/11/15.....  
IL CANCELLIERE  
(Pacifica D'Amico)

*ne, se occupato, del titolo in base a cui è occupato...*

*- accertare, con adeguata motivazione, il valore di mercato dell'immobile, con indicazione del criterio di stima utilizzato....*

*- a valutare, nel caso di pignoramento di quota indivisa, la sola quota.....*

*- ad allegare almeno due fotografie esterne del bene e due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione edilizia, ... e la restante documentazione necessaria.....*

*-.....*

Il G.I. incaricava il sottoscritto C.T.U., che accettava l'incarico, di rispondere ai quesiti depositando la relazione almeno quarantacinque giorno prima dell'udienza.

Pertanto, il C.T.U. effettua ricerche ed accertamenti, per rispondere ai quesiti postigli, e procede alla stesura della Relazione Peritale.

## **RELAZIONE PERITALE**

Per semplicità espositiva la relazione è divisa per punti successivi.

**Accesso:** il sottoscritto CTU ha convocato il sig.

per visualizzare gli immobili, sottoposti a pignoramento, tramite raccomandata n. 14956254136-0 del 02/07/2014 avvisando anche l'avv. Agata Nasini (Banca

Popolare di Ancona).

Non ha avuto alcun riscontro da parte di

Comunque il sottoscritto C.T.U., dopo molte ricerche, è riuscito a contattare il \_\_\_\_\_ telefonicamente ed a convocarlo sul posto, dove ha potuto visionare gli immobili oggetto perizia.

Sono state scattate fotografie atte ad illustrare lo stato dei luoghi (allegate).

Il CTU ha anche provveduto a fare accesso agli atti presso il Comune di Todi per verificare la regolarità edilizia degli immobili, e la destinazione urbanistica del terreno circostante.

**Dati identificativi:** elenco degli immobili oggetto di pignoramento

immobile in lici voc Poggio 41

- civile abitazione sita in Comune di Todi, fraz. lici, distinta al NCEU di detto Comune al fg 19, part.IIa 22, sub 3, piano 1, cat. A/2, classe 3, vani 7.5, R.C. 581,01, intestata a \_\_\_\_\_ (proprietà 100/100) e \_\_\_\_\_ (usu-frutto 10/20);

- civile abitazione sita in Comune di Todi, fraz. lici, distinta al NCEU di detto Comune al fg 19, part.IIa 22, sub 4, piano 2, cat. A/2, classe 3, vani 7.5, R.C. 581,01, intestata a \_\_\_\_\_ (proprietà 100/100) e \_\_\_\_\_ (usu-

frutto 10/20);

- magazzino sito in Comune di Todi, fraz. Ilci, distinto al NCEU di detto Comune al fg 19, part.IIa 22, sub 5, piano T, cat. C/2, classe 4, mq 65, R.C. 114,14, intestata a

\_\_\_\_\_ (proprietà 100/100) e \_\_\_\_\_ (usufrutto 10/20);

- magazzino sito in Comune di Todi, fraz. Ilci, distinto al NCEU di detto Comune al fg 19, part.IIa 22, sub 6, piano T, cat. C/2, classe 4, mq 65, R.C. 114,14, intestata a

\_\_\_\_\_ (proprietà 100/100) e \_\_\_\_\_ (usufrutto 10/20);

- ente urbano (cat EU) sito nel Comune di Todi, fraz. Ilci, fg 19, part.IIa 22, sub 7;

- ente urbano (cat EU) sito nel Comune di Todi, fraz. Ilci, fg 19, part.IIa 22, sub 8;

- terreno, sito nel Comune di Todi, fraz. Ilci, distinto al NCT al fg 19, part.IIa 181, centiare 5;

- terreno, sito nel Comune di Todi, fraz. Ilci, distinto al NCT al fg 19, part.IIa 182, centiare 10;

- terreno, sito nel Comune di Todi, fraz. Ilci, distinto al NCT al fg 19, part.IIa 183, centiare 4;

- terreno, sito nel Comune di Todi, fraz. Ilci, distinto al NCT al fg 19, part.IIa 153, centiare 25;

- terreno, sito nel Comune di Todi, fraz. Ilci, distinto al NCT al fg 19, part.IIa 364, are 6, centiare 30;

- terreno, sito nel Comune di Todi, fraz. Ilci, distinto al NCT al fg 19, part.IIa 366, are 10, centiare 35.

Immobile sito in Pantalla:

- civile abitazione sita in Comune di Todi, fraz. Pantalla, voc. San Giovanni, distinta al NCEU di detto Comune al fg 7, part.IIa 77 graff 475, sub 7(ex sub 5), piano T-2-3, cat. A/3, classe 5, vani 7, R.C. € 578,43, intestata a \_\_\_\_\_ (proprietà 100/100) e \_\_\_\_\_ (usufrutto 10/20);

*Per semplicità si indica con "Blocco A" l'insieme degli immobili: abitazioni e terreni situati in località Ilci; si indica con "Blocco B" l'abitazione e la corte situata in località Pantalla, voc. San Giovanni.*

Titolo di proprietà:

**"Blocco A"**: l'edificio situato sulla part.IIa 22 del fg 19 è stato costruito su terreno pervenuto agli attuali proprietari da \_\_\_\_\_ con atto di compravendita rogito notaio Clementi rep. 22446 del 1981;

**"Blocco B"**: l'immobile situato sulla part.IIa 77 del fg 7 sub 7 exc sub 5 è pervenuto all'attuale proprietario con atto di divisione rogito notaio Ludovici rep. 87468 del 20/01/1995 e da variazione del 29/08/2012 n 18858.1;

Regolarità Urbanistica:

"**Blocco A**": il terreno adiacente all'edificio, come risulta dal C.D.U. n. 170, prot.40757, rilasciato dal Comune di Todi il 17.11.2014, è classificato al seguente modo:

P.R.G. parte strutturale: Spazio rurale: foglio 19, part.IIe n. 366-364-153-22 parte, come Zona di particolare interesse agricolo (Zona omogenea E) di cui agli artt.75 e 80 del N.T.A. parte strutturale.

P.R.G. Parte Operativa: Macroaree: foglio 19, part n.22 parte; come Tessuti recenti a prevalente mantenimento per residenza - a medio-bassa densità 0.50mq/mq (zona omogenea B) di cui agli artt. 16 e 18 delle N.T.A. parte operativa

Sistema della mobilità, viabilità carrabile, altre strade art 24:  
foglio 19, part.IIe 181-182-183

L'edificio è stato realizzato in base alla **concessione edilizia n.282** del 22.08.83, rilasciata a \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_; successivamente sono state rilasciate: **variante n.1028** del 28.01.86, prot.17421 del 18.06.86; **variante a completamento prot.14121**, pratica edilizia n.28 del 09.02.1988; **concessione n.9100218** del 19.07.91.

E' conforme ai progetti approvati, pertanto si può considerare legittimo.

L'edificio non è provvisto di certificato di agibilità

"Blocco B": l'edificio di cui l'appartamento costituisce porzione è stato costruito in base alla **concessione edilizia n.158** del 24/08/68 rilasciata a ..... successivamente sono state rilasciate: la **variante n.433** del 13/09/79, **variante n.41** del 25/10/79, **autorizzazione edilizia n.94** del 09.02.94.

Esiste il certificato di abitabilità del 17.12.91 relativo alla concessione 158/1968, e certificato di abitabilità del 07.07.81 relativo alla concessione del 41/80.

E' conforme ai progetti approvati, pertanto si può considerare legittimo.

#### Descrizione dei beni:

"Blocco A": le unità immobiliari fanno parte di un edificio bifamiliare con le seguenti caratteristiche:

- struttura in cemento armato, tamponature in laterizio con paramento faccia vista, copertura a tetto, pavimenti in monocottura di ceramica, infissi interni in legno tamburato, infissi esterni in alluminio anodizzato con avvolgibili, impianto di riscaldamento a termosifoni, impianti elettrico ed idraulico.

Il terreno circostante in parte costituisce corte per spazio di manovra ed accesso agli appartamenti, in parte è agricolo.

"Blocco B": l'appartamento costituisce porzione di un edifi-

cio plurifamiliare su tre livelli con le seguenti caratteristiche: struttura portante in muratura, solai in laterocemento, copertura a tetto, pavimenti in monocottura, infissi interni in legno tamburato, esterni in alluminio anodizzato, impianti idrico, termico a termosifoni ed elettrico.

La corte è coltivata ad orto.

**Eventuali ulteriori gravami:** sugli immobili non esistono ulteriori gravami, oltre quelli indicati.

**Stato di occupazione:** gli immobili su descritti sono occupati dai proprietari e familiari.

I terreni contraddistinti dalle part. I.le 364 e 366 (fg 19) sono in comproprietà fra i fratelli ..... ed ..... Le suddette particelle sono poste in adiacenza quindi potrebbe essere possibile una divisione con compensazione fra le superfici: in tal caso sarebbe necessario un nuovo accatastamento ed un atto notarile. Le spese andrebbero quantificate con precisione, comunque indicativamente si potrebbero aggirare intorno a € 2.800,00.

I terreni contraddistinti con le part. I.le 181, 182, 183, 153 (fg 19), di complessivi mq 44 sono poste in adiacenza all'edificio e ne costituiscono la corte, sono di piccola superficie, pertanto non verranno quantificate nella stima.



### Considerazioni di mercato e Stima:

Tutti gli immobili costituenti Blocco A e B sono posti in frazione; sono comunque ben collegati al capoluogo e posti in zone ben dotate di servizi.

Si è arrivati al più probabile valore di mercato confrontando la valutazione ottenuta dalla propria esperienza professionale con le informazioni rilevate da vari operatori del settore immobiliare per immobili aventi caratteristiche simili.

Si è comunque tenuta presente anche la particolare situazione del mercato immobiliare, ora in forte recessione.

#### Blocco A: immobile di Ilci :

<i>tipologia</i>	<i>n.</i>	<i>superficie</i>	<i>valore unitario €/mq</i>	<i>valore prudentiale €</i>
p.T magazzino sub 5		65,00	550,00	35.750,00
p.T magazzino sub 6		65,00	550,00	35.750,00
p. 1° abitazione sub 3		144,00	900,00	129.600,00
p.2° abitazione sub 4		144,00	900,00	129.600,00
Corte part.181.182.183 153		44,00	-----	-----
Terreni part.IIe 364-366		1665,00	10,00	16.650,00
<b>Totale</b>				<b>€ 347.350,00</b>

**Valore Blocco A (in cifra tonda) = € 347.000,00.**

Blocco B: Immobile di Pantalla

<i>tipologia</i>	<i>n.</i>	<i>superficie</i>	<i>valore unitario €/mq</i>	<i>valore prudenziale €</i>
p.T fondo		42,00	400,00	16.800,00
p.2° appartamento		111,50	750,00	83.625,00
p.3° soffitta		44,00	200,00	8.800,00
Corte		350	10,00	3.500,00
Totale				<b>€ 112.725,00</b>



**Valore Blocco B (in cifra tonda) = € 112.000,00.**

**VALORE TOTALE A+B(in cifra tonda) = € 459.000,00 (Euro quattrocentocinquantanovemila/00)**

Perugia, 12/12/2014

il C.T.U.

ing. Alessandro Mancini

## VALORI DEGLI IMMOBILI CONSIDERANDO GLI USUFRUTTI GRAVANTI

La usufruttuaria è la signora \_\_\_\_\_ :

è nata nel 1939, ha compiuto 74 anni, il coefficiente per determinare i valori attuali di usufrutto è "14"; il tasso di interesse legale è attualmente pari all'1%; pertanto il valore percentuale di usufrutto vale  $(14 \cdot 1)$  14%, e quindi il valore della nuda proprietà vale 86% dei valori indicati per i singoli immobili.

Pertanto i valori degli immobili sono:

fg 19, part.IIa 22 sub 3, valutato € 129.600,00 intestato a Pozzocupo Stefano con usufrutto pari a 10/20 di

avremo:

$$\text{usufrutto } 0.5 \cdot (\text{€ } 129.600,00 \cdot 14\%) = \text{€ } 9.072,00$$

$$\text{nuda proprietà } (\text{€ } 129.600,00 - \text{€ } 9.072,00) = \text{€ } 120.528,00$$

fg 19, part.IIa 22 sub 4, valutato € 129.600,00 intestato a

con usufrutto pari a 10/20 di

avremo:

$$\text{usufrutto } 0.5 \cdot (\text{€ } 129.600,00 \cdot 14\%) = \text{€ } 9.072,00$$

$$\text{nuda proprietà } (\text{€ } 129.600,00 - \text{€ } 9.072,00) = \text{€ } 120.528,00$$

fg 19, part.IIa 22 sub 5, valutato € 35.750 intestato a

con usufrutto pari a 10/20 di

avremo:

$$\text{usufrutto } 0.5 \cdot (\text{€ } 35.750,00 \cdot 14\%) = \text{€ } 2.502,50$$

nuda proprietà (€ 35.750,00 - € 2.502,50) = € 33.247,00

fg 19, part.IIa 22 sub 6, valutato € 35.750 intestato a

con usufrutto pari a 10/20 di

avremo:

usufrutto  $0.5 * (\text{€ } 35.750,00 * 14\%) = \text{€ } 2.502,50$

nuda proprietà (€ 35.750,00 - € 2.502,50) = € 33.247,00

fg 19, part.IIa 22 sub 7 e sub 8: aree urbane non valutate

fg 7, part.IIa 77 graff.475 sub 7 (ex sub 5), valutato €

112.000 intestato a con usufrutto pari a

10/20 di avremo:

usufrutto  $0.5 * (\text{€ } 112.000,00 * 14\%) = \text{€ } 7.840,00$

nuda proprietà (€ 112.000,00 - € 7.840,00) = € 104.160,00.

Per quanto riguarda gli immobili censiti al CT del Comune di Todi, al fg 19 part.IIe 181-182-183.153, questi costituiscono la corte dell'edificio e non vengono commercialmente valutati.

Per quanto riguarda gli immobili censiti al CT del Comune di Todi, al fg 19 part.IIe 364 e 366 sono intestati a

50% e 50% e sono stati valutati € 16.650,00.

Tanto riferisce il C.T.U. ad espletamento dell'incarico conferitogli

Perugia, 12/12/2014

il C.T.U. ing. Alessandro Mancini

