

STUDIO ASSOCIATO ROSANIO
Via F. Briganti n. 85 - PERUGIA

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA

eseguita per incarico di:

Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Alessandra ARIOTI
nella Procedura Esecutiva iscritta al N. 132/2015 R.G.

PROMOSSA DA:

UNICREDIT S.p.A.

(Avv. C. Cerasa)

CONTRO:

avente per oggetto:

“Valutazione di beni immobili”

Udienza Rinvio: 21 febbraio 2018

Rif. Prat. B6/0903



PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Bruno Rosanio con Studio in Perugia Via F. Briganti n. 85, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Perugia con il n. 464 ed all'Albo dei Consulenti Giudiziari del Tribunale di Perugia con il n. 32, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio ed invitato a comparire alla udienza del 02/05/2016.

A tale Udienza, previa accettazione dell'incarico e prestazione del giuramento di rito, gli veniva proposto di rispondere con relazione scritta da depositare in Cancelleria entro il 28 settembre 2016, poi prorogata, ai seguenti

QUESITI

“Provveda l'Esperto, esaminati gli Atti del Procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione, alle parti a mezzo posta, e-mail o fax, dell'inizio delle operazioni peritali

1) all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari, comprensiva dei confini, e all'identificazione catastale dell'immobile, evidenziando l'eventuale non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati all'atto di pignoramento ed indicando tutti gli ulteriori elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto (ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla



Legge n. 1249/39), acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

2) ad una sommaria elencazione e descrizione sintetica dei beni, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), del contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) delle caratteristiche e della destinazione della zona e dei servizi da essa offerti; degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, identificando ciascun immobile con la lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo;

3) a verificare il titolo di proprietà e la sussistenza di eventuali diritti di comproprietà (specificando se si tratta di comunione legale tra coniugi o altro) o di altri diritti parziali, ovvero indicando chiaramente il diverso diritto o quota pignorata, distinguendola per ciascuno dei debitori esecutati;

4) ad individuare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato dall'esecutato o da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento e alla data di scadenza per l'eventuale disdetta,



ovvero alla sussistenza di eventuali controversie pendenti e all'eventuale data di rilascio fissata; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso;

5) ad individuare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene distinguendo tra quelli che resteranno a carico dell'acquirente (ad esempio domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, pesi o limitazioni d'uso – oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione -, vincoli derivati da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, vincoli connessi con il carattere storico-artistico) e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura ovvero risulteranno non opponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, difformità urbanistico-edilizie, difformità catastali);

6) a fornire altre informazioni per l'acquirente concernenti:

l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);

eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;

eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

eventuali cause in corso;



7) ad individuare i precedenti proprietari nel ventennio elencando ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile prodotta dal creditore procedente;

8) alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di esistenza di opere abusive, ad indicare l'eventuale sanabilità ai sensi delle Leggi nn. 47/85 e 724/94 e i relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti;

9) ad esprimere il proprio motivato parere sulla opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e, in caso affermativo, procedere alla formazione di uno o più lotti identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

10) a descrivere analiticamente ciascuno dei beni compresi nel lotto [un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL (appartamento, capannone, ecc.) con riferimento alla lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei



beni oggetto della stima” di cui sub 2]; ad indicare la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ad indicare in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; ad indicare nei medesimi paragrafi altresì le caratteristiche strutturali del bene e le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi, tramezzature interne, pavimentazione, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico etc..) precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; ad indicare altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino etc.);

II) accertare, con adeguata motivazione, il valore di mercato dell'immobile con indicazione del criterio di stima utilizzato, anche in relazione ad eventuale incidenza sul valore dello stesso della condizione di regolarità (o meno) amministrativa, e di stato libero o meno esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la



necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi; altri oneri o pesi; e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico-catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente;

12) a valutare, nel caso di pignoramento di quota indivisa, la sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e ad esprimere il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura; a predisporre, qualora ritenga il bene non comodamente divisibile, bozza di ordinanza di divisione secondo il modello reperibile in Cancelleria;

13) ad allegare a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, il certificato di definita valutazione e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; in particolare, a depositare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale del terzo occupante;

14) ad inviare, contestualmente al deposito della perizia in



cancelleria, e comunque almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza, copia della perizia al debitore, ai creditori procedenti ed intervenuti, a mezzo fax, posta o e-mail, e ad allegare all'originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii;

15) a sospendere le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e ad avvertire il Giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario;

16) a riferire immediatamente al giudice circa ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;

17) a formulare tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti”.

OPERAZIONI DEL CONSULENTE TECNICO

In primo luogo lo scrivente provvedeva a controllare i documenti prodotti in atti e dall'esame degli stessi risultava che la documentazione è completa ai sensi dell'Art. 567 c.p.c., in quanto fornita di certificato notarile.

Successivamente lo scrivente si recava presso l'Agenzia del Territorio di Perugia, ove eseguiva le visure ed estraeva copia delle planimetrie catastali dei beni oggetto di pignoramento aggiornate all'attualità, nonché dell'estratto di



mappa in scala 1:2.000 (vax), in cui sono rappresentati graficamente i terreni e l'area sulla quale insiste il fabbricato condominiale comprendente le unità immobiliari oggetto di consulenza.

Lo scrivente si recava ancora presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Perugia per effettuare le indagini inerenti eventuali ulteriori gravami relativi ai beni in parola, oltre a quelli già risultanti nel fascicolo della documentazione tecnica.

In data 7 giugno 2016, previo avviso agli esecutati ed al legale del precedente Avv. Claudia Cerasa (All. n.1), lo scrivente si recava a Gubbio Via Giacomo Matteotti n. 17 e Via Marcello Cervi n. 19 , ove ispezionava gli immobili oggetto di pignoramento dei quali eseguiva una verifica metrica ed un rilievo fotografico.

Successivamente, lo scrivente si recava presso il Comune di Gubbio, al fine di verificare la regolarità edilizia e urbanistica dei beni oggetto di pignoramento, nonché la sussistenza o meno di vincoli ricadenti sugli stessi beni ed estraeva copia dei titoli abilitativi e del certificato di agibilità dell'immobile.

Infine, lo scrivente eseguiva un'indagine di mercato riferita all'attualità per beni analoghi a quello in parola, al fine di determinare il valore delle unità immobiliari oggetto di pignoramento.

Sulla base di quanto rilevato ed accertato lo scrivente redigeva la presente relazione secondo lo schema proposto.



Per quanto concerne il capitolo 1, lo scrivente riporta qui di seguito l'individuazione catastale dei beni oggetto di pignoramento:

LOTTO n. 1

Comune di Gubbio - Catasto Fabbricati (NCEU)

Intestatario:

- - Proprietà di 4/6
- - Proprietà di 1/6
- - Proprietà 1/6

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita
200	161	1	C/6	4	70 mq	mq 83,00	€ 184,38
200	161	3	A/7	3	9,5 vani	mq 309,00	€1.030,33
200	161	4	A/7	3	4,5 vani	mq 102,00	€ 488,05

Vedasi visure catastali (All. n. 2).

L'unità in parola confina così come di seguito riportato:

Proprietà

518815



OMISSIS



5185120



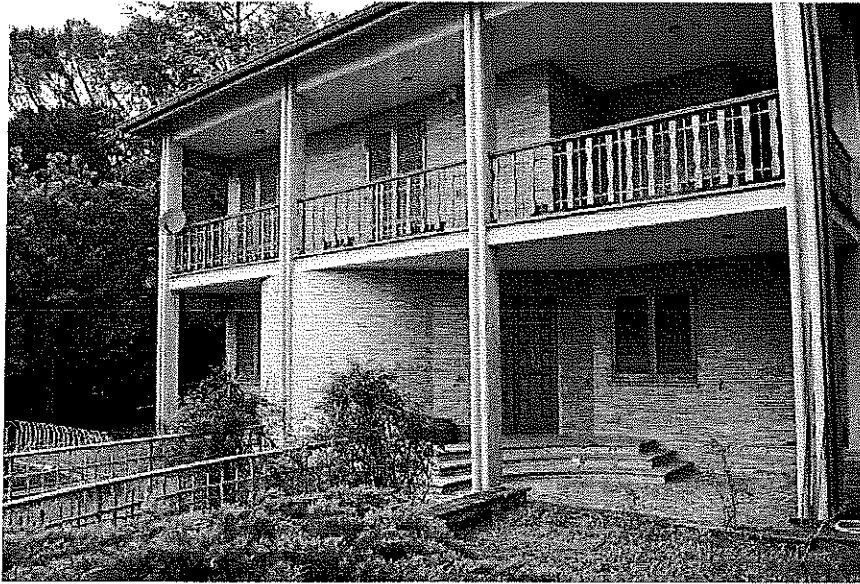
Per quanto concerne il capitolo 2, lo scrivente riferisce che i beni in parola sono rappresentati da:

Lotto n. 1

Da abitazioni in villino e relativo garage, ubicati in Gubbio Via Marcello Cervini n. 19.

L'edificio in parola, è stato costruito nell'anno 1979 con struttura portante in cemento armato, tamponatura in laterizio rivestito di mattoncini faccia vista, si eleva da terra per tre piani, oltre un piano interrato adibito a garage.

L'edificio viene illustrato nelle seguenti fotografie che illustrano rispettivamente l'ingresso principale con la relativa facciata e l'accesso al garage.





L'ubicazione della villa in parola viene illustrata nella seguente aereo-fotografia



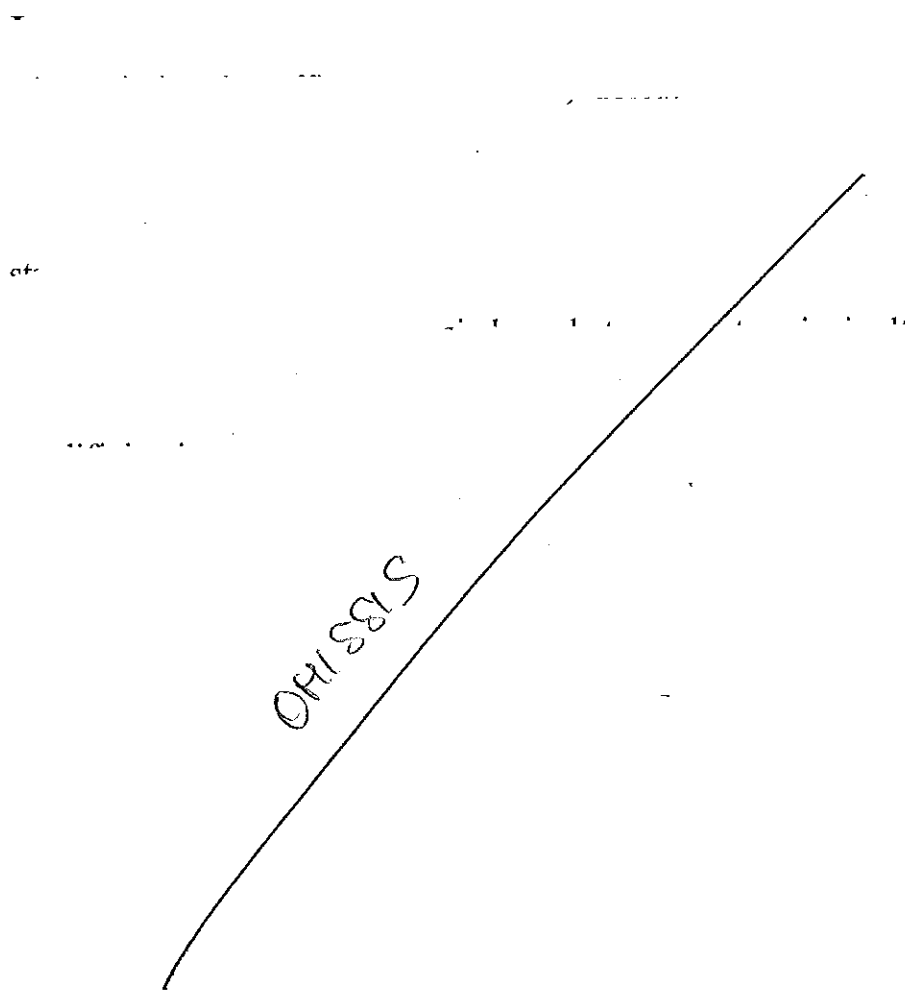
La zona, ove sono ubicati i beni oggetto di pignoramento, ha principalmente destinazione residenziale, è ben servita da attività commerciali e servizi pubblici, è ben collegata alla viabilità urbana, viene indicata alla mappa catastale di cui



all'allegato n. 6

Alla villa in parola si accede mediante cancellino pedonale che si affaccia lungo la pubblica Via, successivamente si percorre una rampa di scale che conduce ad un portico dove vi è il portone d'ingresso principale.

Al garage si accede mediante rampa a livello che si affaccia sulla pubblica Via.



OMI SSIS



0415819

Per quanto concerne il capitolo 3, lo scrivente riferisce
che:

Lotto n. 1

Le unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati del Comune di
Gubbio, foglio 200, particella 161, subalterni 1-3-4 risultano
essere di **piena ed esclusiva proprietà per la quota di 4/6 di**

piena ed esclusiva proprietà per la quota di 1/6

e di piena ed

esclusiva proprietà per la quota di 1/6 d



Tali unità immobiliari risultano pervenute per la quota di
1/2 in successione per Denunzia nei passaggi di causa di morte
di del 09/02/2016 protocollo n. PG0162766 in
atti dal 11/05/2009 (n. 8498.1/2009).

ORISSIS



ORISSI/O



MISSIS

Per quanto concerne il capitolo 4, lo scrivente riferisce che gli immobili oggetto di pignoramento risultano essere, al momento del sopralluogo, relativamente ai lotti 1, 4 e 5 non occupata dagli esecutati,

Per quanto concerne il capitolo 5, lo scrivente riferisce che dalle indagini svolte presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Perugia è emerso che sull'immobile in oggetto gravano altre pregiudizievoli, oltre a quelle già riportate nel fascicolo della documentazione tecnica, e più precisamente:

- Ipoteca Volontaria iscritta a Perugia il 09/12/2008 registro particolare 7946 registro generale 35505 in favore di Banca delle Marche S.p.A.
- Ipoteca Giudiziale iscritta a Perugia il 03/07/2012 registro particolare 1920 registro generale 14610 in favore di Unicredit S.p.A.
- Ipoteca Giudiziale iscritta a Perugia il 04/02/2013 registro particolare 303 registro generale 2732 in favore di



Medioleasing S.p.A.

- Ipoteca Giudiziale iscritta a Perugia il 05/02/2015 registro particolare 285 registro generale 2429 in favore di Vispi Paolo
- Pignoramento Immobiliare iscritto il 28/04/2015 registro particolare 6665 registro generale 8757 in favore di Unicredit S.p.A.

Per quanto concerne il capitolo 6, sulla scorta delle indagini esperite lo scrivente riferisce che:

Lotto n. 1, non vi sono spese di gestione fisse;

OHSSIS

Per quanto concerne il capitolo 7, lo scrivente rimanda al precedente capitolo 3.

Per quanto concerne il capitolo 8, dalle indagini svolte presso il Comune di Perugia lo scrivente riferisce che è emersa la seguente documentazione amministrativa:

Lotto n. 1

Il fabbricato è stato realizzato con:

- Pratica Edilizia n. 4 del 8 gennaio 1979 (All. 9);
- Permesso a Costruire n. 28 del 16 luglio 2012 (All. 10);
- Agibilità n. 106 del 19 luglio 2012 (All. 11).



OMISSIS

Per quanto concerne il capitolo 9, lo scrivente riferisce che, dopo aver attentamente esaminato la consistenza e le caratteristiche costruttive e tecniche dei beni oggetto di pignoramento, ha ritenuto opportuno e conveniente, ai fini della vendita, disporre la formazione di cinque lotti, così come di seguito individuato:

Lotto n. 1

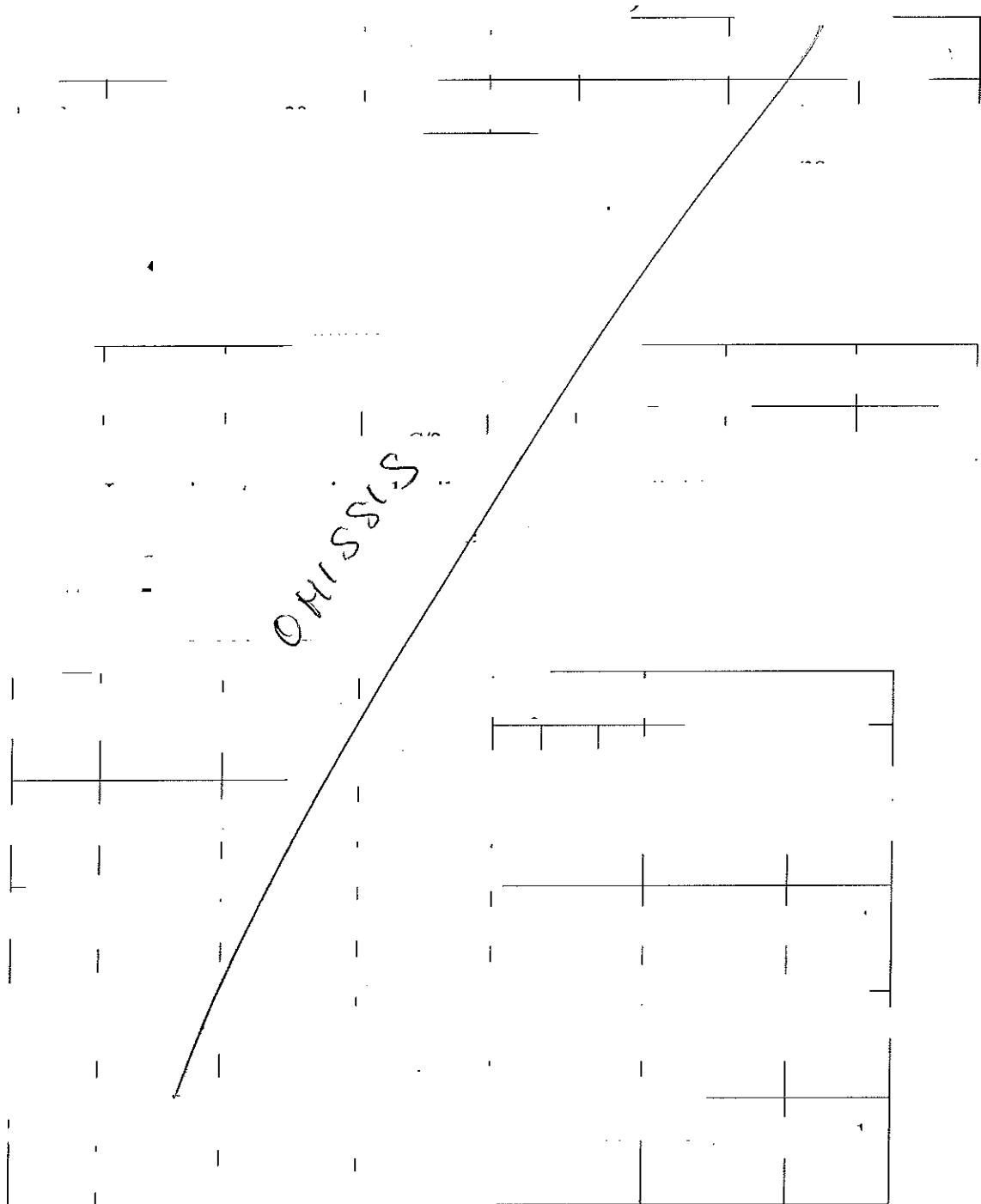
Comune di Gubbio - Catasto Fabbricati (NCEU)

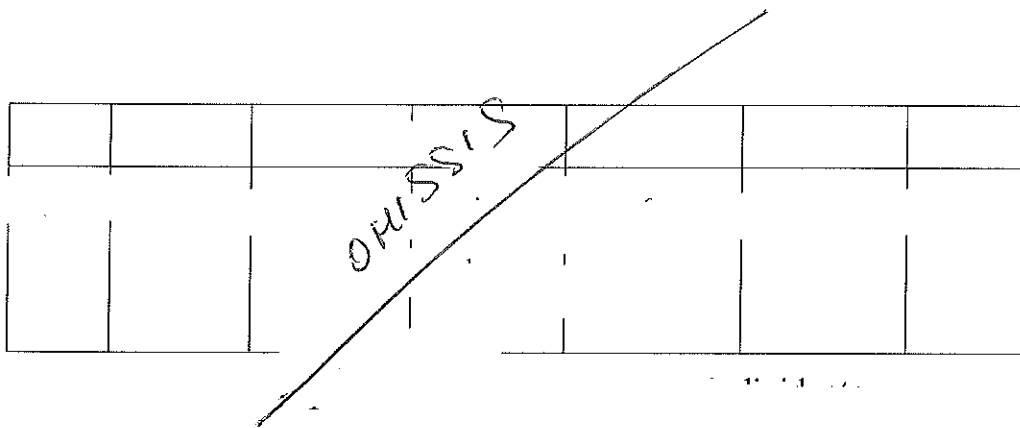
Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita
200	161	1	C/6	4	70 mq	mq 83,00	€ 184,38
200	161	3	A/7	3	9,5 vani	mq 309,00	€1.030,33
200	161	4	A/7	3	4,5 vani	mq 102,00	€ 488,05

Lo scrivente precisa che il lotto sopra individuato, una volta venduto, non comporterà nuovi confinanti.

OMISSIS







Per quanto concerne il capitolo 10, lo scrivente riferisce che:

Lotto n. 1 è rappresentato da tre unità immobiliari di cui due destinate ad abitazioni in villino poste al piano terra, primo e secondo e la terza destinata a garage posta al primo piano sottostrada, ubicate nel Comune di Gubbio Via Marcello Cervini n. 19, come si evince dalla fotografia aerea, nella quale l'edificio in cui insistono le unità immobiliari è stato indicato con freccia in colore rosso, e dallo stralcio di mappa catastale in scala 1:2.000.

Le predette unità immobiliari costituiscono una villa, che si eleva su tre livelli fuori terra, oltre ad un piano interrato adibito a garage.

Alla villa si accede direttamente dalla pubblica strada Via Marcello Cervini.

La villa risulta essere stata edificata nell'anno 1979 e presenta le seguenti caratteristiche:

- struttura portante in cemento armato;
- solai in latero-cemento;



- tamponature esterne in laterizio rivestite in mattoncini faccia vista;
- copertura in latero-cemento e manto di copertura in tegole di laterizio;
- serramenti esterni in legno e vetrocamera;
- canali di gronda e discendenti in lamiera verniciata.

Internamente presenta pareti interne ed i soffitti intonacati e tinteggiati, pavimenti del soggiorno, cucina, bagni, in mattonelle di monocottura, disimpegno e camere in parquet, infissi interni in legno tamburato, infissi esterni in legno e vetro camera; impianto termico unico centralizzato alimentato a metano, con piastre radianti in alluminio, impianti idrico, termico ed elettrico a norma e sottotraccia, il tutto come illustrato nell'allegato fotografico (All. 14).

La villa ha una **superficie netta di mq. 643,82** dei quali mq. 226,50 circa di terrazzi ed una **superficie commerciale di mq. 375,06** comprensiva delle cantine poste al piano interrato, ai terrazzi ed alle soffitte, determinata utilizzando la Norma UNI 10750, con **altezza media di m. 2,70**.

Il garage, posto al primo piano sottostrada con ingresso dalla corsia che si affaccia sulla pubblica via, presenta porta basculante in lamiera zincata, pavimento in cotto il tutto come illustrato nell'allegato fotografico (All. n. 14).

Il garage ha una **superficie netta di mq 87,12** ed una **superficie commerciale di mq 47,91**.



Lo stesso si trova in discreto stato di conservazione ed
uso.

[Faint, mostly illegible text from a document scan, possibly containing a list or report. A large diagonal line is drawn across the page.]

OMISSIS



~~OMISSIS~~



...ente ...
...
...ta termica ...
...o, con piastre ...
... impianto ...
...
... parte di ...

MISSISSIPPI



ritenuto opportuno adottare come criterio di valutazione quello relativo al più probabile valore di mercato e come procedimento quello sintetico comparativo per valori tipici applicato alla superficie commerciale complessiva dei beni stessi. Tale criterio di stima, facendo ricorso a dati storici di compravendita per beni analoghi, permette di formulare una valutazione, su basi attendibili ed oggettive, dei beni oggetto di pignoramento.

Sono stati, inoltre, presi in considerazione i seguenti parametri:

- epoca di edificazione e caratteristiche costruttive;
- posizione e vicinanza a servizi;
- stato di conservazione ed uso;
- commerciabilità.

Sulla base di quanto sopra detto si avrà:

Lotto n. 1

Unità immobiliari composte da abitazioni in villino poste ai piano terra primo e secondo ed un garage al piano interrato, in Gubbio Via Marcello Cervini n. 19.

- Villa di mq. 375,06 di superficie commerciale, per cui si ha:

Mq.375,06 ad Euro/mq. 1.300,00 = Euro 487.578,00

- Garage superficie commerciale mq. 47,91

Mq 47,91 ad Euro 1.300,00 = Euro 62.283,00

Complessivamente il valore del Lotto 1 è di Euro 549.861,00

arrotondato ad **Euro 550.000,00**



MISSISSIPPI



Per quanto concerne il capitolo 12, lo scrivente riferisce che:

- relativamente al lotto n. 1 gli eseguiti sono comproprietari

MISSIS

....., il valore di



MISSIS

Per quanto concerne il capitolo 13, lo scrivente riferisce che le fotografie di cui alla presente relazione sono in numero di 91 (All. 14).

Per quanto concerne il capitolo 14, lo scrivente allega le ricevute delle raccomandate inviate al debitore ed al creditore procedente relative alla relazione di perizia loro inviata (All. n. 15).

ELEMENTI NECESSARI PER LA VENDITA E RELATIVO DECRETO DI TRASFERIMENTO

Nel corso delle operazioni peritali non sono state rilevate elementi di carattere catastale, urbanistico, o giudiziario che impediscano il trasferimento

Tanto doveva essere riferito in esecuzione dell'incarico ricevuto.

Perugia, 19 febbraio 2018

IL C.T.U.

(Geom. Bruno Rosanio)



