

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIAAll'Ill.mo Giudice dell'esecuzione **Dr.ssa Giulia Maria Lignani**

Esecuzione immobiliare n. 422/2014 R.G. Es.

promossa da

BANCA DELL'ADRIATICO S.P.A.

difesa dall'Avv. Maria Giovanna Galligari

contro

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Durante l'udienza del giorno 24 ottobre 2018 il Giudice dell'esecuzione, Dr.ssa Giulia Maria Lignani, nominava Consulente Tecnico d'Ufficio, nel procedimento sopra emarginato, il sottoscritto Dr. Luigi Lamincia, agronomo libero professionista, iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Perugia con il numero 805 ed all'albo dei C.T.U. del Tribunale della stessa città al n. 1.761.

Al C.T.U. nominato veniva posto il seguente quesito:

*“il giudice dispone che il perito, prima di ogni altra attività, controlli la completezza dei documenti di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c., segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o inidonei;
successivamente*

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 identificazione dei beni oggetto di 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'immissione 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 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 una 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 i coniugi o altro) o di altri diritti parziali, ovvero indicando chiaramente il diverso diritto o quota pignorata;

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 la 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 (es. 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 concessi 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:

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

b. eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;

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

d. 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 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 le opportune informazioni presso destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di esistenza di opere abusive, ad indicare l'eventuale sanabilità ai sensi delle Leggi 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 del 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 di 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 ecc.);

11. accertare con adeguata motivazione, il valore di mercato dell'immobile con indicazione del criterio di stima utilizzato, anche in relazione ed eventuale incidenza sul valore dello stesso delle condizioni 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 assunti alla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico-catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente;

12. ad identificare, nel caso di pignoramento di quota indivisa, i comproprietari e a valutare 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 delle dichiarazioni di 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 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 nel 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”.

Ricevuto l'incarico il tecnico procedeva all'analisi della documentazione contenuta nel Fascicolo d'Ufficio digitale verificandone la completezza.

Il C.T.U. procedeva, come da incarico conferitogli, a comunicare la data ed il luogo dell'Inizio delle Operazioni Peritali, a tutti gli interessati al procedimento ed in particolare: all'esecutario, a mezzo lettera raccomandata A.R., datata 9 novembre 2018 (allegato n. 1), ed al legale del creditore procedente a mezzo P.E.C. (allegato n. 2). In detta lettera il C.T.U. fissava, l'Inizio delle Operazioni Peritali, per il giorno 18 dicembre 2018, ore 9.30 presso gli immobili pignorati.

Nella data ed ora fissate lo scrivente esperiva un accesso presso gli immobili pignorati che risultavano nel possesso

, nipote dell'esecutario. Il

dichiarava allo scrivente di occupare gli immobili pignorati senza titolo valido opponibile a terzi.

In occasione del sopralluogo si effettuavano i necessari rilievi tecnici e fotografici.

Lo scrivente si recava inoltre presso l'Ufficio dello Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Scheggia e Pascelupo al fine di richiedere e ritirare la necessaria documentazione urbanistica.

Alla luce delle indagini svolte, delle informazioni assunte, della documentazione contenuta in atti e di quanto visto ed accertato, il sottoscritto C.T.U. è in grado di espletare l'incarico ricevuto dal Signor Giudice dell'Esecuzione.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI ED EVENTUALI VARIAZIONI INTERVENUTE (punto 1 del quesito)

Dall'atto di pignoramento immobiliare a firma dell'Avv. Maria Giovanna Galligari, i beni immobili oggetto della presente sono come di seguito individuati:

“ Fabbricato di civile abitazione sito in Comune di Scheggia e Pascelupo (PG) Via martiri della Resistenza n. 3 comprendente un appartamento al PT e I° e un locale garage al piano terra, censito al catasto Fabbricati del suddetto comune come segue:

- Foglio 41, particella 151 sub. 3, P. T – 1, cat A/3, vani 5,5;*
- Foglio 47, particella 151 sub. 2, P.T., cat. C/6, mq. 32.*

Entrambi con diritto al bene comune non censibile corrispondente al mappale 151 sub. 1 (corte comune solo alle unità di cui trattasi e quindi esclusiva).

Al Catasto terreni del suddetto Comune alla partita 1:

- Foglio 47, particella 151, ente urbano, 8 are.”*

Sulla base della documentazione in atti, i beni immobili

pignorati, oggetto della presente valutazione presentano la

seguente individuazione catastale:

COMUNE DI SCHEGGIA E PASCELUPO

CATASTO FABBRICATI

INTESTATO:

, nat in il – proprietà.

Fg.	Part.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
-----	-------	-----------	--------	-------------	---------

47	151/2	C/6	3	32 m ²	€ 62,80
----	-------	-----	---	-------------------	---------

47	151/3	A/3	1	5,5 vani	€ 241,44
----	-------	-----	---	----------	----------

CATASTO TERRENI

INTESTATO:

, nat in il – proprietà.

Fg.	Part.	Qualità	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
-----	-------	---------	--------	------------	------	------

47	151	ENTE URBANO	0.08.00			
----	-----	-------------	---------	--	--	--

Nel corso del sopralluogo effettuato lo scrivente C.T.U. ha

accertato che, sulla porzione della particella 151, posta a monte

del fabbricato abitativo, è stato realizzato un fabbricato destinato

a garage. Detto fabbricato è stato regolarmente autorizzato, da un

punto di vista urbanistico, dal Comune di Scheggia e Pascelupo,

come verrà chiarito dettagliatamente in seguito. Lo scrivente

tecnico ha quindi proceduto alla regolarizzazione catastale di

detto fabbricato redigendo e presentando all'Agenzia delle

Entrate di Perugia – Ufficio territorio, Tipo Mappale (allegato n.

3) e DOCFA (allegato n. 4). In conseguenza di tali incombenze si

riportano di seguito i dati catastali dell'immobile in oggetto:

Fg.	Part.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
47	151/5	C/6	2	61 m ²	€ 100,81

Per ulteriore dettaglio in merito alla sopra riportata individuazione, si vedano visure catastali (allegato n. 5), planimetria catastale vax scala 1:2000 (allegato n. 6), ortofoto a colori con sovrapposto reticolo catastale (allegato n. 7) e planimetrie catastali urbane scala 1:200 (allegato n. 8).

Si precisa ulteriormente che il C.T.U., nel corso degli accertamenti effettuati, ha verificato che è proprietario anche di tre piccolissimi appezzamenti di terreno, di limitata estensione e di scarso valore economico, che non sono stati pignorati molto probabilmente perché erroneamente intestati. Infatti come si evince dalla visura catastale che si produce (allegato n. 9), l'intestat è anziché . Tutti gli atri dati quali data e luogo di nascita e quindi codice fiscale, coincidono perfettamente.

Detti ultimi immobili saranno esclusi dalla presente valutazione.

DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI PIGNORATI

(punto 2 del quesito)

Gli immobili pignorati consistono in un fabbricato di civile abitazione, da cielo a terra ed in un fabbricato destinato a garage, oltre alla corte pertinenziale esclusiva a servizio degli stessi, tutti ubicati in Scheggia e Pascelupo, via Martiri della Resistenza.

TITOLO DI PROPRIETA' PER L'IMMOBILE**PIGNORATO (punto 3 del quesito)**

I beni immobili sono pervenuti all'esecutat , per i diritti di 1/1 di piena proprietà, in forza di atto di divisione a rogito notaio Franco Filippo Marchetti, del 2.03.1989, rep. 119985/27970, trascritto a Perugia l'1.04.1989 al n. part. 4632.

STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI PIGNORATI**(punto n. 4 del quesito)**

Alla data del sopralluogo esperito gli immobili risultavano nel possesso , nipote dell'esecutat , riferendo allo scrivente di condurre gli immobili pignorati senza alcun titolo valido opponibile a terzi.

FORMALITA', VINCOLI E ONERI CHE RESTERANNO A**CARICO DELL'ACQUIRENTE E QUELLI DA****CANCELLARE E NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE****(punto n. 5 del quesito)**

Per quanto concerne i vincoli ed oneri non opponibili all'acquirente, dalla documentazione contenuta nel fascicolo d'Ufficio, gli immobili oggetto di stima risultano gravati dalle seguenti formalità:

iscrizioni al 17.11.2014

n. 4913 del 21/06/2006 – ipoteca volontaria a garanzia per concessione di mutuo fondiario, a favore della Cassa di Risparmio di Foligno S.p.a. e contro ... e , gravante sugli immobili pignorati;

n. 79 del 14/01/2014 – ipoteca giudiziale, a favore della Banca

Popolare di Ancona S.p.a. e contro _____, gravante sugli

immobili pignorati e contro _____, gravante sugli

immobili di sua esclusiva proprietà e non oggetto della presente

valutazione.

trascrizioni al 17.11.2014

n. 17219 del 29/10/2014 – pignoramento immobiliare a favore

della Banca dell'Adriatico S.p.a. e contro _____.

* * * * *

Lo scrivente C.T.U. ha provveduto ad effettuare un aggiornamento dei gravami, a carico dell'esecutat, a tutto il 13.02.2019 (allegato n. 10), non rilevando ulteriori restrizioni, oltre a quelle sopra riportate.

Si riferisce inoltre che la corte a servizio dei fabbricati, catastralmente censita al catasto Terreni del Comune di Scheggia e Pascelupo, foglio di mappa n. 47, particella 151, è gravata da servitù di passaggio a favore di terzi.

EVENTUALI SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONE, STRAORDINARIE E CONDOMINIALI (punto 6 del quesito)

Gli immobili pignorati non fanno parte di alcun condominio e quindi nulla si deve riferire in merito a tale punto del quesito.

PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO (punto 7 del quesito)

Dalla documentazione in atti risulta che gli immobili pignorati, fino dal periodo ante ventennio, sono stati oggetto dei seguenti passaggi di proprietà:

1. atto a rogito notaio Franco Filippo Marchetti del 30.10.1974, rep. 57263/13847, trascritto a Perugia il 19.11.1974 al n. 13093, con il quale vendeva

2. atto a rogito notaio Franco Filippo Marchetti del 28.04.1981, rep. 71699/19410, trascritto a Perugia il 25.05.1981 al n. 7025, con il quale donava ai propri figli e ;

3. atto di divisione a rogito notaio Franco Filippo Marchetti, del 2.03.1989, rep. 119985/27970, trascritto a Perugia l'1.04.1989 al n. part. 4632, con il quale gli immobili pignorati sono stati attribuiti, in piena proprietà, all'esecutario

REGOLARITA' URBANISTICA DEI BENI PIGNORATI
(punto 8 del quesito)

A seguito di accesso effettuato presso l'Ufficio urbanistica del Comune di Scheggia e Pascelupo, si è potuto appurare che per il fabbricato abitativo (fg. 47 part. 151 sub. 2 e sub. 3), sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni urbanistiche:

- Nulla Osta per esecuzione lavori edili n. 174/1974 del 6.03.1974 (allegato n. 11). Analizzando i grafici allegati al Nulla Osta si evince che la sistemazione progettualmente prevista non è stata poi realizzata.

Il fabbricato destinato a garage (fg. 47 part. 151 sub. 5) è stato edificato in forza delle seguenti autorizzazioni urbanistiche:

- Permesso di costruire n. 20 del 22.07.2008 (allegato n. 12).

Fabbricato abitativo

Per quanto concerne il fabbricato abitativo, a seguito del sopralluogo esperito e degli accertamenti eseguiti presso i competenti Uffici comunali, il tecnico ha riscontrato le seguenti difformità:

1. Cambio di destinazione d'uso di parte del piano terra (part. 151 sub. 2) da garage ad abitazione con realizzazione di un bagno dotato di doccia e di un vano con parete attrezzata a cucina;

2. Realizzazione di una piccola finestra nel locale del piano terra (part. 151 sub. 3) adiacente al locale di cui al punto precedente (part. 151 sub. 2);

3. Realizzazione di una veranda chiusa antistante l'ingresso del piano primo. Detta veranda è stata realizzata con una parete interamente in muratura, una parete in muratura con una finestra in alluminio anodizzato ed una parete, prospiciente la pubblica via, da cui si accede alla veranda, realizzata con infisso con struttura in alluminio anodizzato e vetro. La copertura con manto è in tegoline marsigliesi.

Per quanto riguarda gli abusi del piano terra (cambio destinazione d'uso e realizzazione finestra), non avendo comportato la modifica, un incremento di S.U.C., dalle

informazioni assunte presso l'Ufficio urbanistica del Comune di Scheggia e Pascelupo, l'abuso risulta sanabile a fronte della presentazione di un accertamento di conformità ed il pagamento dei seguenti costi:

Cambio d'uso

- Sanzione paesaggistica ed urbanistica € 1.000,00;
- Cambio d'uso – sanzione per illecito € 500,00;
- Cambio d'uso – oneri € 1.000,00;

Realizzazione finestra

- Sanzione paesaggistica ed urbanistica € 1.000,00.

A tale importo dovrà essere aggiunto il costo per la curatela della pratica da parte di un tecnico abilitato che, orientativamente, può considerarsi pari ad € 1.200,00, oltre accessori di legge.

Il costo complessivo per sanare detto abuso ammonta quindi ad € 4.700,00 circa.

L'appartamento presenta inoltre una diversa distribuzione interna degli spazi, rispetto alla planimetrie catastale, per l'esecuzione della quale non necessitano autorizzazioni urbanistiche. In particolare:

- la porta di collegamento tra cucina e corridoio è stata chiusa realizzando un piccolo ripostiglio;
- il tramezzo di separazione tra cucina e soggiorno è stato parzialmente demolito rendendo comunicanti i due locali;
- su una delle due camere è stato realizzato un wc accessibile

dal corridoio attraverso la realizzazione di un'apertura.

Per quanto riguarda invece la realizzazione della veranda,

questa, sempre sulla base delle informazioni rese dall'Ufficio

Urbanistica del Comune di Scheggia e Pascelupo, risulta non

sanabile ai sensi del D. Lgs. N. 42 del 22/01/2004 e ss.mm.ii., in

quanto l'intera area è sottoposta al Vincolo del Parco del Monte

Cucco. Detta opera dovrà quindi essere demolita.

Fabbricato destinato a garage

Riguardo al fabbricato destinato a garage, lo stato di fatto

presenta alcune modifiche rispetto al progetto approvato ed in

particolare:

- sul prospetto sud erano previste un'apertura carrabile ed una finestra mentre sono state realizzate due aperture carrabili;
- sul prospetto nord era prevista un'apertura pedonale mentre sono state realizzate due finestre;
- sul prospetto est era prevista una finestra mentre è stata realizzata una porta pedonale;

Sulla base delle informazioni assunte presso i competenti

uffici comunali risulta che tali abusi risultano sanabili a fronte

della presentazione di un accertamento di conformità ed il

pagamento dei seguenti costi:

Prospetto sud

- Sanzione paesaggistica ed urbanistica € 1.000,00.

Prospetto nord

- Sanzione paesaggistica ed urbanistica € 1.000,00.

Prospetto est

- Sanzione paesaggistica ed urbanistica € 1.000,00.

I costi tecnici possono rientrare nell'importo specificato per il fabbricato abitativo.

Infine si precisa che sul prospetto nord era progettualmente prevista la realizzazione di un corpo di fabbrica con locale fondo al piano seminterrato e terrazzo alla medesima quota del garage.

Tale corpo di fabbrica non è stato realizzato e, sulla base di quanto riferito dall'ufficio urbanistica del Comune di Scheggia e Pascelupo, tale modifica non si prefigura come abuso.

FORMAZIONE DEI LOTTI (punto 9 del quesito)

Vista la natura e destinazione degli immobili consistenti in una unità abitativa composta piano primo e terra oltre ad un fabbricato destinato a garage, considerato il forte legame di complementarietà che lega le varie unità catastali e considerato che entrambi i fabbricati godono della medesima corte pertinenziale, lo scrivente tecnico propone la vendita in un unico lotto.

DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI IMMOBILI

PIGNORATI (punto 10 del quesito)

Gli immobili oggetto di valutazione consistono in un fabbricato di civile abitazione, da cielo a terra, un fabbricato adibito a garage e da corte pertinenziale a servizio di detti fabbricati, il tutto ubicato in Scheggia e Pascelupo, via Martiri della Resistenza. E' questa una zona che si trova a monte del

centro storico del paese e che si raggiunge dalla Strada Statale 3, percorrendo via Alessandro Manzoni fino al punto di innesto con via Martiri della Resistenza.

Il fabbricato abitativo è prospiciente via Alessandro Manzoni, edificato in aderenza, su di un lato, con altro di proprietà di terzi e con ingresso che affaccia sulla corte pertinenziale.

Esternamente lo stesso si presenta parte in muratura di pietra faccia a vista e parte con intonacatura e tinteggiatura, tetto a due spioventi con gronde e discendenti in lamiera zincata.

Il garage di recente realizzazione si raggiunge con gli automezzi da via Martiri della resistenza ed a piedi dalla corte pertinenziale.

Presenta struttura in calcestruzzo armato gettato in opera, tamponatura intonacata e tinteggiata, tetto a due spioventi con orditura primaria e secondaria in legno, due ingressi carrabili ed uno pedonale.

Si procede di seguito alla descrizione delle caratteristiche costruttive e di finitura interne di ciascuno dei due fabbricati.

Fabbricato abitativo – part. 151 subb. 2 e 3

L'appartamento al piano primo (sub. 3) si articola in ingresso cucina, soggiorno, corridoio, bagno, wc e due camere da letto.

Le principali caratteristiche di finitura sono:

- pavimentazione in piastrelle in monocottura;
- pareti intonacate e tinteggiate ad eccezione di una parete del soggiorno, rivestita con paramenti in pietra e di quelle dei bagni, rivestite in piastrelle in ceramica;

- impianto elettrico sotto traccia;
- impianto di riscaldamento dotato di radiatori in lega leggera ed alimentato da caldaia ubicata su uno dei due fondi del piano terra;
- cucina con camino in muratura;
- bagno dotato degli usuali accessori e di vasca;
- porte in legno al naturale;
- finestre in legno al naturale con persiane in alluminio anodizzato.

Il piano terra è accessibile esclusivamente dall'esterno, dalla corte pertinenziale e lo stesso si compone di n. 2 locali non comunicanti tra di loro. Il locale posto sul versante nord è dotato di porta in alluminio anodizzato ed interamente è completamente al grezzo. All'interno di tale locale è ubicata la caldaia di alimentazione dell'impianto di riscaldamento del piano terra.

Il secondo locale è adiacente al primo ed anch'esso presenta porta in alluminio anodizzato e medesime caratteristiche di finitura del precedente.

Al piano terra troviamo anche il locale censito con il subalterno 2. Come detto nei capitoli precedenti, detto immobile è stato trasformato da garage a locale abitativo mediante la realizzazione di un tramezzo che ha permesso di ottenere due locali in luogo di uno. Precisamente sono stati realizzati un bagno ed una cucina che presentano le seguenti caratteristiche:

- bagno dotato di doccia con piatto ma privo di cabina, con

pavimentazione e pareti rivestite in piastrelle in ceramica;

- cucina con pareti intonacate e tinteggiate, pavimentazione rivestita in piastrelle in monocottura, soffitto rivestito in doghe di legno. E' presente una parete attrezzata a cucina in muratura.

Entrambi i locali sono stati dotati di impiantistica elettrica e termo-idraulica. La porta di ingresso presenta struttura in alluminio.

Fabbricato adibito a garage- part. 151 sub. 5

Detto fabbricato internamente si presenta come un unico grande vano con pavimentazione in battuto di cemento, pareti intonacate e tirate per la tinteggiatura, finestre in legno al naturale con vetro camera ed impianto elettrico prevalentemente fuori traccia su canalina.

Corte pertinenziale - CT particella 151

Durante l'accesso effettuato si è verificato che detta corte attualmente è percorsa, nel tratto di monte, dalla pubblica via. Di fatto la strada pubblica che il Comune di Scheggia e Pascelupo ha realizzato e che rappresenta via Martiri della Resistenza, ha suddiviso la particella 151 in due porzioni. Lo scrivente tecnico ha esperito un rilievo strumentale dal quale risulta che la porzione di monte, di forma in pianta triangolare, presenta una superficie di mq. 143 circa, mentre la porzione a valle della pubblica via, dalla quale si accede direttamente ai due fabbricati pignorati, presenta una superficie di mq. 485 circa, al netto

dell'area di sedime dei fabbricati. Di fatto la superficie occupata dalla sede stradale, nel tratto che interessa la particella 151 è di mq. 63 circa. Detta porzione non sarà valutata. Si precisa che la strada di via Martiri della Resistenza rappresenta una strada di lottizzazione senza uscita che permette a tutti i residenti di raggiungere le proprietà esclusive.

Il C.T.U. ha richiesto al Comune di Scheggia e Pascelupo copia dell'atto con il quale la Pubblica Amministrazione ha di fatto sancito la realizzazione della pubblica via. Il Comune ha trasmesso allo scrivente copia del verbale di Deliberazione della Giunta Comunale n. 127 del 25.09.1981 (allegato n. 13) che, richiamando precedenti Delibere degli anni 1977 e 1978, attribuisce la nuova toponomastica alla strada in oggetto.

CRITERI DI STIMA E STIMA DEI BENI PIGNORATI

(punto 11 del quesito)

Il tecnico ritiene opportuno applicare il metodo di stima sintetico comparativo, procedendo alle necessarie misurazioni del bene ed ai successivi conteggi estimativi.

Per individuare l'attuale valore di mercato dell'immobile, il C.T.U. ha consultato le principali pubblicistiche di settore quali listini immobiliari ed assunto informazioni presso operatori economici, tecnici, mediatori ed esperti, del comune di Scheggia e Pascelupo e zone limitrofe, mediando e confrontando i dati raccolti con la propria esperienza professionale.

Per la determinazione del valore dell'immobile si procede

come segue:

- si sono eseguite le necessarie misurazioni dei beni;
- si è suddiviso ciascun immobile in porzioni omogenee per caratteristiche e destinazione;
- si è stabilito il valore unitario di ciascuna porzione omogenea in base ai prezzi effettivamente pagati nella zona per beni con caratteristiche simili;
- si sono eseguiti i necessari conteggi estimativi.

Per quanto concerne i criteri generali di valutazione, si fa inoltre presente che:

- le consistenze sono riferite alla “superficie commerciale” e sono state determinate con riferimento alle planimetrie catastali ed ai rilievi effettuati sul posto;
- nel valore degli immobili sono compresi tutti gli investimenti fissi così come presenti al momento del sopralluogo;
- i valori espressi per i fabbricati tengono debitamente conto dello stato di manutenzione generale degli stessi ivi compresi impianti, infissi, pavimenti e tutto quant’altro compreso nel bene;
- il valore dei fabbricati è comprensivo del valore della corte pertinenziale comune, per la quale si è tenuto inoltre conto della servitù di passaggio di cui è gravata e della suddivisione della stessa in due porzioni, per effetto della realizzazione della strada di via Martiri della resistenza;
- la superficie della particella 151 che rappresenta la sede della

strada di via Martiri della Resistenza non è stata valutata;

- al valore del fabbricato abitativo sono stati detratti i costi della sanatoria per il cambio di destinazione d'uso abusivo del subalterno 2 (garage) ed i costi di demolizione dell'abuso, non sanabile, della veranda di ingresso;
- per la valutazione dell'immobile pignorato il C.T.U. ha adottato il parametro tecnico "metro quadrato".

Si precisa che nella determinazione del prezzo si è tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene descritto in precedenza.

Tra le caratteristiche in grado di influenzare **positivamente** il valore ordinario del bene si evidenziano le seguenti:

- ✓ gli immobili pignorati sono ubicati nei pressi del centro storico di Scheggia e Pascelupo, a poca distanza dai principali servizi cittadini;
- ✓ l'area in cui sorgono gli immobili è un'area panoramica ove sono presenti esclusivamente fabbricati abitativi unifamiliari e quindi dotata di quiete;
- ✓ l'appartamento al piano primo del fabbricato abitativo è in discrete condizioni d'uso e manutenzione ed il fabbricato destinato a garage è di recente edificazione.

Tra le caratteristiche in grado di influenzare **negativamente** il valore ordinario del bene, si evidenziano le seguenti:

- ✓ il fabbricato abitativo è privo di collegamenti interni tra il

piano terra ed il piano primo. I locali del piano terra non sono comunicanti tra loro;

✓ l'attuale congiuntura economica e di mercato del settore edilizio ha determinato una flessione, sia in termini di numero di atti di compravendite effettuate nell'ultimo periodo, sia, conseguentemente, nel prezzo unitario degli immobili.

* * * * *

Sulla base di tutto quanto sopra riportato il C.T.U. esprime di seguito la propria valutazione degli immobili oggetto di stima:

LOTTO UNICO

Piano terra – subalterno 2 abitativo

mq. 35 x €/mq. 500,00 = € 17.500,00

Piano terra – subalterno 3 fondi

mq. 39 x €/mq. 250,00 = € 9.750,00

Piano primo – subalterno 3 appartamento

mq. 90 x €/mq. 600,00 = € 54.000,00

Particella 151 subalterno 5 garage

mq. 69 x €/mq. 300,00 = € 20.700,00

Totale generale € 101.950,00

Per ulteriore dettaglio in merito alla sopra riportata valutazione si veda tabella determinazione consistenza e stima (allegato n. 14).

Al valore come sopra determinato vanno detratti i costi di sanatoria dell'abuso relativo al cambio di destinazione d'uso

dell'immobile censito al foglio n. 47, particella 151 sub. 2, come sopra determinato e pari ad € 4.700,00 ed i costi di demolizione della veranda abusivamente realizzata e non sanabile. In merito a tale ultima voce di costo lo scrivente ha determinato i costi di demolizione del manufatto sulla base del vigente prezzario regionale opere edili, adottando la voce n. 2.3.20.2 . Demolizione di murature a mano. Le consistenze dell'opera da demolire sono state desunte sulla base dei rilievi effettuati sul posto e della planimetria catastale. Da tale determinazione è scaturito un costo che, compresi eventuali imprevisti, ammonta a complessivi € 2.000,00.

Devono inoltre essere detratti i costi di sanatoria per gli abusi realizzati sul fabbricato destinato a garage (fg. 47 part. 151/5) complessivamente pari ad € 3.000,00.

Il valore del lotto è quindi pari a:

$$€ 101.950,00 - € 4.700,00 - € 2.000,00 - € 3.000,00 =$$

€ 92.250,00

Confinanti:

Fabbricato abitativo: _____ e

_____ pubblica via, salvo se altri.

Garage: _____, pubblica via, salvo se altri.

ATTESTAZIONE DI AVVENUTO INVIO DELLA C.T.U.

ALLE PARTI (punto 14 del quesito)

Lo scrivente C.T.U. ha provveduto ad inviare all'esecutat _____, copia cartacea del presente elaborato, completo di tutti gli

allegati. Al legale del creditore precedente il C.T.U. ha inviato il file della presente relazione tecnica, completa di allegati e documentazione fotografica, a mezzo Posta Elettronica Certificata. Le relative ricevute di avvenuto invio della C.T.U. si allegano alla sola relazione tecnica depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni del Tribunale di Perugia (allegato n. 15).

ELENCO ALLEGATI

1. Lettera raccomandata A.R. del C.T.U. di comunicazione Inizio Operazioni Peritali datata 9.11.2018;
2. P.E.C. del C.T.U. di comunicazione Inizio Operazioni Peritali datata 9.11.2018;
3. Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia – Territorio Servizi catastali – Tipo Mappale;
4. Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia – Territorio Servizi catastali – DOCFA;
5. Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia – Territorio Servizi catastali – visure;
6. Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia – Territorio Servizi catastali – planimetria catastale vax scala 1:2000;
7. Ortofoto a colori con sovrapposto reticolo catastale;
8. Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia – Territorio Servizi catastali, planimetrie catastali urbane;
9. Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia –

Territorio Servizi catastali – visura catastale Fiorani Gianni;

10. Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia –

Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, aggiornamento gravami;

11. Nulla Osta per esecuzione lavori edili n. 174/1974 del 6.03.1974;

12. Permesso di costruire n. 20 del 22.07.2008;

13. Verbale Deliberazione Giunta Comune di Scheggia e Pascelupo n. 127 del 25.09.1981;

14. Tabella determinazione consistenze e stima;

15. Attestazione di avvenuto invio della C.T.U.

* * * * *

Tanto si doveva riferire in ossequio all'incarico ricevuto dal Signor Giudice dell'Esecuzione.

Deruta, 14 febbraio 2019

Il C.T.U.

Dr. Agr. Luigi Lamincia

