

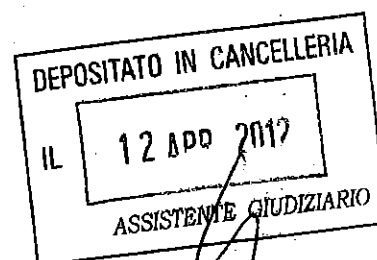
12/6/2012

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 577/10 R.G.Es.

CONTRO



Arch. Silvia Marini
Via E. Valentini n.2
Perugia
CF.MRNSLV 60D53G 478R



TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

CONSULENZA TECNICA

eseguita per incarico del Sig. Giudice Dott. Umberto Rana, nella
procedura esecutiva n° 577/10 R.G. Es. promossa da [REDACTED]
[REDACTED] rappresentata dallo studio legale
Avv. Monica Agrimano di Gualdo Tadino

nei confronti di
[REDACTED]

Ill. mo Sig. Giudice Dott. Umberto Rana

§. PREMESSA

La sottoscritta Arch. Marini Silvia con studio in Via E. Valentini n° 2 –
Perugia, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Perugia al n°
509, veniva nominata Consulente Tecnico d'Ufficio ed invitata a
comparire all'udienza del 20.12.2011.

In tale data, previa accettazione dell'incarico e pronunciamento del
giuramento di rito, le veniva proposto di rispondere con relazione scritta ai
quesiti come da verbale che alla presente relazione si allega (vedi all. 1)
cui si rinvia per la specifica dei quesiti formulati.

Al C.T.U. veniva assegnato il termine per il deposito della relazione di
stima almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata per il giorno 09.05.2012
con contestuale invio di copia della relazione alle parti, per eventuali
osservazioni.

§. DEGLI ATTI E DEI FATTI

Nei documenti in possesso del C.T.U., appariva atto di pignoramento

immobiliare conseguente ad atto di precetto notificato il 17.08.2010, contro [REDACTED] per non aver ottemperato al rimborso previsto dal Contratto di Mutuo ipotecario e di costituzione di ipoteca intervenuto tra lo stesso e la [REDACTED]

Nei documenti in possesso del C.T.U., appariva come legale rappresentante della [REDACTED] (mandataria di [REDACTED], l'Avv. Monica Agrimano di Gualdo Tadino che è stata contattata dalla sottoscritta per avere delucidazioni in merito ad un recapito sicuro del [REDACTED] [REDACTED] il quale non risultava vivere presso il recapito indicato nell'atto di pignoramento, né la famiglia sapeva come rintracciarlo.

§. OPERAZIONI DEL CONSULENTE TECNICO

Il giorno 10.01.2012, previa raccomandata alle parti (vedi all. 2), hanno avuto inizio le operazioni peritali presso l'Ufficio Tecnico Erariale della Provincia di Perugia, e di seguito presso l'Ufficio Provinciale di Perugia Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gualdo Tadino.

Poiché non è stato possibile recapitare il [REDACTED] nonostante i numerosi contatti telefonici intercorsi con la famiglia, la sottoscritta, dopo aver inoltrato istanza alla SV di proroga della consegna dell'elaborato peritale (vedi all. 3), si è vista costretta ad effettuare il sopralluogo con l'assistenza della forza pubblica, rappresentata dalla Legione dei Carabinieri "Umbria" stazione di Gualdo Tadino, e con l'intervento di personale specializzato rappresentato dal fabbro Pecci Aldo domiciliato a

Gualdo Tadino, previa istanza presentata alla SV ed autorizzazione concessa (vedi all. 4).

il giorno 09 marzo 2012, infatti, previa raccomandata alle parti (vedi all. 5) la sottoscritta si recava presso i luoghi oggetto di pignoramento, dando avvio al sopralluogo in presenza di un carabiniere e del fabbro. Ha preso visione dei luoghi e dell'edificio documentandoli fotograficamente, come da verbale che si allega (vedi all. 6).

§. QUESITO 1) - INDIVIDUAZIONE DEI BENI

RICERCA CATASTALE

Il fabbricato di civile abitazione sito in Gualdo Tadino, Fraz. Palazzo Mancinelli, civico n. 13, è identificato al Catasto fabbricati al F. [redacted] part. n. [redacted], categoria A/4, classe 3 consistenza 6 vani, rendita € 303,68.

Il fabbricato insiste su terreno identificato al Catasto terreni al F. [redacted] part. [redacted]. Si allegano visure catastali, anche storiche (vedi all. 7).

I dati rilevati coincidono con quelli indicati all'atto di pignoramento.

Le planimetrie catastali risultano conformi allo stato attuale tranne che per la presenza, al piano terra, di un pannello divisorio posticcio, di una porta trasformata in finestra e di una nuova porta d'ingresso lungo il lato Sud.

Inoltre in tutti i piani il vano scala non è a vista ma separato dal resto del piano da un tramezzo, il verso di salita della scala è inverso a quello raffigurato; si allegano le planimetrie catastali attuali e quelle specifiche in cui si evidenziano in rosso le difformità (vedi all. 8-9). **Il C.T.U. ritiene non opportuno aggiornare la documentazione catastale poiché,**

essendo necessaria un'opera di risanamento dell'immobile, sarebbe
indicato farlo dopo la presentazione di un progetto presso gli uffici
comunali con conseguente atto autorizzativo.

RICERCA ALLA CONSERVATORIA DEI RR.II.

Dalla certificazione depositata agli atti emessa dalla Conservatoria dei
RR.II. la sottoscritta procede all'elencazione delle trascrizioni e delle
scrizioni come segue:

Trascrizioni a favore

Nota di trascrizione Reg. Gen. [redacted] del [redacted] Reg.
part. [redacted]

Atto notarile pubblico dell' [redacted] numero di repertorio [redacted] atto
di compravendita tra vivi con il quale:

Soggetto n. 1 - [redacted] a Genova [redacted]
[redacted] proprietaria per la quota di 9/45;

Soggetto n. 2 - [redacted] a Gualdo Tadino
[redacted] proprietario per la quota di 3/45;

Soggetto n. 3 - [redacted] a Gualdo Tadino CF.
[redacted] proprietario per la quota di 1/45;

Soggetto n. 4 - [redacted] a Gualdo Tadino
CF. [redacted] proprietario per la quota di 1/45;

Soggetto n. 5 - [redacted] a Gualdo Tadino CF.
[redacted] proprietario per la quota di 1/45;

Soggetto n. 6 - [redacted] a Gualdo Tadino
CF. [redacted] proprietario per la quota di 3/45;

Soggetto n. 7 - [redacted] a Gualdo Tadino

[redacted] proprietario per la quota di 9/45;

oggetto n. 8 - [redacted] CE.

[redacted] proprietario per la quota di 9/45;

oggetto n. 9 - [redacted]

[redacted] proprietario per la quota di 9/45;

rendono al Sig. [redacted]

C.E. [redacted]

Unità negoziale n.1

Immobile n. 1 sito nel Comune di Gualdo Tadino, identificato al Catasto fabbricati al Foglio n. [redacted] Particella [redacted] Subalterno [redacted] A4 Abitazione di tipo popolare, Frazione Palazzo Mancinelli n. 13, piani T-1-2, consistenza 6 vani (vedi certificati delle iscrizioni e trascrizioni agli atti e all.10).

Trascrizioni contro

- Nota di trascrizione Reg. Part. [redacted] Reg. Gen. [redacted] del [redacted]

Atto giudiziario del [redacted] - atto esecutivo o cautelare 726 verbale di pignoramento immobili - Unità negoziale n.1:

Immobile n. 1 sito nel Comune di Gualdo Tadino, identificato al Catasto fabbricati al Foglio n. [redacted] Particella [redacted] Subalterno 1, A4 Abitazione di tipo popolare, frazione Palazzo Mancinelli n. 13, piani T- 1-2 consistenza 6 vani, a favore di [redacted]

- Nota di trascrizione Reg. Part. [redacted] Reg. Gen. [redacted] del [redacted]

Atto notarile pubblico del [redacted] Ipoteca volontaria derivante

concessione a garanzia di mutuo - Unità negoziale n. 1:

immobile n. 1 sito nel Comune di Gualdo Tadino, identificato al Catasto
ubicati al Foglio n. ●, Particella ● Subalterno ●, A4 Abitazione di
popolare, frazione Palazzo Mancinelli n. 13, piani T- 1-2 consistenza
vani, a favore di ● (vedi certificati delle
azioni e trascrizioni agli atti e all.11)

QUESITO 2) - DESCRIZIONE SINTETICA DEL BENE

Trattasi di parte di un agglomerato di edifici residenziali ubicato nel
Comune di Gualdo Tadino in loc. Palazzo Mancinelli, nell'aggregato
urbano storico. L'immobile è posto all'angolo tra la corte d'ingresso in
comune con altre proprietà e la strada comunale, ha un impianto a T ed è
costituito da un piano terra, un primo piano, un secondo piano. Il corpo
principale presenta muratura intonacata e copertura a doppia falda (vedi
all.12), la parte che si estende verso Est, costituita da piano terra e piano
primo, presenta muratura in pietra e laterizio e copertura ad unica falda
(vedi all.13), quella che si estende verso Nord per tutti e tre i piani,
costituisce parte dell'edificio attiguo che presenta muratura intonacata e
copertura a doppia falda (vedi all.14).

I lati Sud e Ovest si affacciano rispettivamente sulla strada comunale e
sulla corte, i lati Nord ed Est su una chiostrina interna.

L'edificio si trova in una zona prevalentemente residenziale caratterizzata
dalla presenza di numerosi agglomerati di edifici a due o tre piani dalle
caratteristiche omogenee a quello del bene eseguito.

Alla proprietà si accede direttamente dalla corte attraverso un portoncino

(vedi all. 15)

non offre servizi; i servizi più vicini si trovano nei paesi di Gualdo Tadino, Osteria del Gatto e Fossato di Vico, a circa 3,5 - 4 km.

§. QUESITI 3-4) TITOLO DI PROPRIETA' E STATO DI POSSESSO

in atto di compravendita del [REDACTED]

risulta essere unico proprietario dei beni oggetto di pignoramento

(vedi allegato n. 10 al §. 1) - INDIVIDUAZIONE DEL BENI)

Il stesso inoltre è celibe pertanto non c'è sussistenza di diritti di comproprietà. Presso il bene oggetto d'esecuzione [REDACTED]

non è nessun'altro risulta essere residente come da dichiarazione dell'Ufficio Anagrafe del Comune di Gualdo Tadino (vedi all. 16).

§. QUESITO 5) - ESISTENZA DI VINCOLI O ONERI

Sul bene non sono gravanti formalità, vincoli o oneri come atti di asservimento urbanistici, cessione di cubature etc. ma solo quelli che verranno regolarizzati dalla procedura:

- atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili a favore di [REDACTED]

- Atto notarile pubblico - Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di [REDACTED]

[REDACTED] (vedi certificati delle iscrizioni e trascrizioni agli atti e all. 11)

§. QUESITO 6) - ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Non ci sono altre informazioni.

REQUISITO 7) - INDIVIDUAZIONE DEI PRECEDENTI

PROPRIETARI

La ricerca effettuata presso la conservatoria dei RR.II. la sottoscritta
ha dato luogo all'elencazione delle trascrizioni come segue:

Trascrizioni a favore

Nota di trascrizione Reg. Gen. [redacted] del [redacted] Reg.

atto notarile pubblico dell' [redacted] numero di repertorio [redacted] atto

compravendita tra vivi con il quale:

Soggetto n. 1 - [redacted] a Genova [redacted]

[redacted] proprietaria per la quota di 9/45;

Soggetto n. 2 - [redacted]

CF. [redacted] proprietario per la quota di 3/45;

Soggetto n. 3 - [redacted] CF

[redacted] proprietario per la quota di 1/45;

Soggetto n. 4 - [redacted]

CF. [redacted] proprietario per la quota di 1/45;

Soggetto n. 5 - [redacted] CF

[redacted] proprietario per la quota di 1/45;

Soggetto n. 6 - [redacted]

CF. [redacted] proprietario per la quota di 3/45;

Soggetto n. 7 - [redacted]

CF. [redacted] proprietario per la quota di 9/45;

Soggetto n. 8 - [redacted] CF

[redacted] proprietario per la quota di 9/45;

Foglio n. 9 - [redacted]

[redacted] proprietario per la quota di 9/45;

[redacted] ultimo al [redacted]

[redacted] Unità negoziale n. 1

immobile n. 1 sito nel Comune di Gualdo Tadino, identificato al Catasto

edificati al Foglio n. [redacted] Particella [redacted] Subalterno [redacted], A4 Abitazione di

tipologia popolare, Frazione Palazzo Mancinelli n. 13, piani T-1-2,

presistenza 6 vani.

Per tanto i precedenti proprietari dei beni oggetto di esecuzione nel

ventennio sono stati i [redacted], divenuta proprietaria

per successione da [redacted], divenuto

proprietario insieme a [redacted] per successione da [redacted]

[redacted]

[redacted] divenuti proprietari per successione da [redacted]

[redacted] divenuta proprietaria per successione

da [redacted] e

[redacted] (vedi certificati delle iscrizioni e trascrizioni agli atti e

all. 17)

§. QUESITO 8) - VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Gualdo

Tadino, si conclude che: il Piano Regolatore Generale vigente del Comune

di Gualdo Tadino classifica la zona a cui appartiene l'immobile come zona

A - Centri storici. In tali zone sono consentiti interventi finalizzati alla

tutela e alla valorizzazione delle caratteristiche delle presistenze edilizie

in mancanza della preventiva approvazione di un Piano Attuativo o di studi di settore oppure di interventi edilizi diretti assoggettati ai criteri dell'Allegato 3 alle N.T.A.: "Criteri progettuali per il recupero e la nuova edificazione in aree oggetto di tutela". In mancanza di specifici studi gli interventi ammissibili sono quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, opere interne (vedi Piano di Destinazione Urbanistica e Norme Tecniche d'Attuazione Piano Regolatore - all.18).

Comune non sono depositate pratiche edilizie relative all'immobile; ciò è spiegabile dal fatto che la costruzione del fabbricato ha origini antiche e non presenta segni di interventi che possano aver alterato l'assetto originale. Si deduce quindi che sull'immobile non sono stati effettuate modifiche dall'origine o che, se effettuate, siano molto antecedenti la Legge n. 765/1967, Legge Ponte, che prevedeva l'obbligo di licenza edilizia su tutto il territorio comunale. Non si è potuto quindi effettuare un confronto tra pratica edilizia e stato attuale.

Comunque, considerando lo stato di abbandono in cui versa l'immobile, si ritiene necessaria una generale opera di risanamento per rendere il fabbricato abitabile, con relativo approntamento di pratica edilizia e conseguente aggiornamento catastale.

Le spese relative si elencano in:

1. Spese tecniche per pratica edilizia	€ 3.000,00
2. Aggiornamento catastale	€ 500,00

TOTALE € 3.500,00

ARTICOLO 9) - VENDITA DI UNO O PIU' LOTTI

Il bene oggetto del pignoramento costituisce un'unica unità immobiliare di fatto indivisibile.

ARTICOLO 10) - DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE

L'immobile, come già detto, fa parte di un agglomerato di edifici di epoca rinascimentali di origini antiche; non vi sono state apportate modifiche o se ne sono state fatte, comunque, non risalgono ad epoca recente. L'unità immobiliare ha un impianto a T ed è costituito da un piano terra, un primo piano e un secondo piano. Il corpo principale presenta muratura intonacata di colore grigio con riquadri alle finestre bianchi, la copertura è a doppia falda, con manto in coppi e breve sporto di gronda (vedi all.19). La parte che si estende verso Est, costituita da piano terra e piano primo, presenta muratura in pietra e laterizio, copertura ad unica falda, anch'essa ricoperta da coppi, senza sporto di gronda (vedi all.20).

La parte che si estende verso Nord per tutti e tre i piani, costituisce parte dell'edificio attiguo che presenta soluzione di continuità con l'immobile esecutato sia nella muratura che nella copertura (vedi all.21). Le finestre sono in legno, la maggior parte è dotata di persiane in legno di colore grigio, la rimanente parte, di scuri interni. Il portone d'ingresso che si affaccia sulla corte è di alluminio anodizzato e vetro, quello secondario che si apre lungo la Strada comunale è di legno; gronde e discendenti pluviali sono in lamiera zincata.

La struttura è in muratura portante con solai in legno e pianelle.

Le tamponature esterne presentano uno spessore di circa cm 30, gli altri

(rispina) hanno spessore variabile da cm 25-30 cm.

Stato attuale, l'edificio si trova complessivamente in cattive condizioni di manutenzione; necessita di opere di manutenzione ordinaria, quali il consolidamento statico, il rifacimento integrale di impianti e dei servizi igienici, la sostituzione degli infissi etc.

L'abitazione si accede attraverso il portoncino in alluminio e vetro che conduce in un vano soggiorno con camino (vedi all. 22). Questo è diviso universalmente da un tramezzo di legno e vetro oltre il quale si passa ad una zona che dà accesso sulla sinistra, ad una piccola stanza e sulla destra, salendo tre gradini, ad un'altra stanza dotata di un servizio igienico impraticabile; nel passaggio dai tre gradini a quest'ultima è disposta sul lato destro, un lavello da cucina (vedi all.23).

Il pavimento del soggiorno è ricoperto da pellicola in pvc, il resto del piano è pavimentato con piastrelle in cotto. Le pareti sono tinteggiate e non hanno battiscopa, nel soggiorno è presente una zoccolatura di legno di altezza ml 0,90 circa, le porte interne sono di legno, alcune vetrate; il soffitto presenta orditura con travi e travetti di legno. L'altezza media interna del piano terra è di ml 2,50.

Salendo la scala ad unica rampa anch'essa pavimentata con piastrelle in cotto, si accede al piano primo, costituito da tre stanze: due camere ed un soggiorno, anch'essi pavimentati con piastrelle e con soffitti orditi in legno, anche qui le pareti sono tinteggiate e non hanno battiscopa (vedi all. 24-25), le porte interne sono di legno tranne quella di una camera che si presenta in alluminio anodizzato e vetro. L'altezza media di piano è di ml 2,60. Dal soggiorno parte di nuovo la scala che conduce al secondo piano,

sono due camere che presentano le stesse caratteristiche delle
 con la differenza che una ha le pareti rivestite di carta da parati
 soffitto inclinato (vedi all. 26). L'altezza media interna dei due
 di ml 2,85 circa. Da una delle camere la scala conduce al
 che è impraticabile.

Impianti dell'intero immobile sono sotto traccia ma molto
 e inefficienti, inoltre l'impianto di riscaldamento è
 presente, pertanto non rispondono alla normativa vigente.

Metodo di valutazione delle superfici adottato è il seguente:

DESTINAZIONE	SUPERF. LORDA (MQ)	COEFF.	SUPERF. CONVENZ. (MQ)
abitativa	214,80	1,00	214,80
T+P1+P2			
Totale superficie	214,80		214,80

QUESITO 11) - VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

La determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto è stata ottenuta con il procedimento di stima diretto-comparativo prendendo come riferimento economico il valore di mercato e adottando come parametro tecnico di confronto la superficie convenzionale (mq).

Il rilievo dei dati per la comparazione è stato effettuato con una indagine di mercato, sui beni simili a quello da stimare, presso Agenzie Immobiliari operanti sul comprensorio in questione, Tecnici dell' Agenzia per il Territorio di Perugia (Osservatorio del Mercato

(milite)

... presi in considerazione i recenti prezzi di mercato che si
... effettivamente registrati sul mercato edilizio della zona in
... di zone limitrofe, riferiti ad immobili assimilabili a quello in
... per consistenza, ubicazione, caratteristiche costruttive, grado di
... , dotazione di impianti, categoria e classe, stato di
... evazione.

... indagine, con apprezzabile grado di significatività, sono scaturiti
... seguenti valori di mercato da un minimo di € 300,00 ad un massimo
... € 600,00 al mq.

... tenendo conto delle particolari condizioni di vendita, delle attuali
... condizioni dell'immobile, della zona ove esso si trova, della necessità
... di interventi di manutenzione straordinaria, si procede
... all'adozione di un valore di € 400,00 al mq:

IDENTIFICAZ. CORPO	SUPERF. CONVENZ. (MQ)	VAL. UNITARIO	VALORE COMPLESSIVO €	QUOTA LOTTO	VALORE LOTTO
Unità abitativa	214,80	400,00	85.920,00	1	85.920,00
Lotto unico	214,80	400,00	85.920,00	1	85.920,00

§. 12) - PIGNORAMENTO QUOTA INDIVISA

L'edificio oggetto del pignoramento costituisce un'unica proprietà.

CONCLUSIONI

La sottoscritta C.T.U. conclude la relazione scritta in risposta ai quesiti
come segue :

Il valore dell'immobile oggetto del procedimento è di: € 85.920,00

Spese tecniche per l'ottenimento della

conservazione edilizia per il risanamento

ammontano a: € 3.000,00

Spese tecniche per l'aggiornamento catastale

di: € 500,00

I costi totali sono: € 3.500,00

Pertanto il valore totale del bene, detratte tutte le spese è di:

€ 82.420,00