

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

Integrazione alla CTU per la procedura n.440/08 promossa da:

- **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO s.p.a.**

contro

- *Oru SSIS*
- *Oru SSIS*

Ill.mo Sig. Giudice Dr.ssa Rosa Lavanga, la S.V. con ordinanza del 18.02.25 su richiesta del creditore procedente disponeva richiamo del sottoscritto Geom. Luca Martani quale C.T.U. per l'esecuzione in epigrafe ed invitava lo stesso a predisporre modifica della formazione dei Lotti in precedenza individuati con i numeri n.1 e n.2

P R E M E S S A

il sottoscritto in merito all'incarico di cui sopra, visto il notevole tempo intercorso, dal deposito della CTU alla data dell'ordinanza citata, riferisce che tutta la documentazione tecnica è allegata alla relazione originale a suo tempo depositata, quindi con la scorta di quella in possesso del sottoscritto e all'accesso effettuato presso l'Agenzia del Territorio redige la seguente Relazione integrativa:

D E S C R I Z I O N E

Nella presente si andrà a predisporre come richiesto l'unificazione dei Lotti n.1 e n.2 ma, che a giudizio dello scrivente, per rendere vendibile l'immobile oggetto della procedura, il quale consiste in una porzione di edificio a schiera da cielo a terra con terreno esclusivo e con annesso insistente; è necessario riformulare tutti i lotti precedentemente costituiti e quindi anche il lotto n.3 in quanto facenti parte di unico complesso, anche alla luce dei riferimenti catastali che li identifica.



Infatti questi si identificano:

1) Unità immobiliare censita al catasto Fabbricati del Comune di Gubbio al Foglio n.324 P.IIa n.94 + 117 sub 4 graffate, composta da Abitazione Piano Terra (cucina rustica, cantina e ripostiglio oltre al terreno esclusivo con annesso) Piano Primo (ingresso, cucina, tinello, bagno, soggiorno e studio) Piano Secondo (disimpegno, camera matrimoniale, cameretta, Bagno, camera matrimoniale, cameretta) Piano Sottotetto (soffitte) (vedi Visura Catastale Allegato n.5 e Planimetria Catastale Allegato n.3 della CTU).

2) Unità immobiliare censita al catasto Fabbricati del Comune di Gubbio al Foglio n.324 P.IIa n.117 sub 3, composta dal solo Garage al Piano Terra (vedi Visura Catastale Allegato n.5 e Planimetria Catastale Allegato n.4 della CTU).

Quindi per ottemperare a quanto richiesto dall'ordinanza, occorre annullare i tre Lotti originari modificandoli e riducendo il tutto a Due Lotti distinti, così come sopra descritti e identificati.

Pertanto la presente ricalcolerà anche i valori attribuiti in riferimento al periodo di redazione della Perizia originaria, tenendo conto del tempo intercorso e delle condizioni di vetustà dell'immobile in esame, seguendo il criterio del sistema unico di stima sintetico comparativo indiretto, cioè sulla base di prezzi unitari praticati e sperimentati in occasione di recenti compravendite di beni immobili simili per natura e consistenza, avvenute nella zona o in quelle limitrofe.

A seguito di informazioni personalmente assunte presso referenziate Agenzie Immobiliari, presso Studi Tecnici e Notai, si sono potuti rilevare i seguenti prezzi medi correnti, di abitazioni, annessi e terreni come descritto in precedenza; quindi si sono attribuiti i seguenti prezzi unitari al Mq.:

- Abitazione Piano Primo e Secondo Euro 600,00 al Mq. terrazze Euro 150,00 al Mq. - Soffitta Piano Sottotetto Euro 250,00 al Mq.- Rustico e fondi Piano



Terra Euro 300,00 al Mq. - Garage Piano Terra Euro Euro 500,00 al Mq.

- Annesso Euro 200,00 al Mq. - Terreno Euro 20,00 al Mq.; di seguito:

LOTTO N. 1 Piano Terra-Primo-Secondo-Sottotetto:

- Abitazione Mq.124.40 x €.600,00 = €.....74.640,00

Terrazze Mq.16.00 x €.150,00 = €.....2.400,00

- Soffitta al grezzo di Mq.55.00 x €.250,00 = €.....13.750,00

- Rustico e Fondi Mq.35.30 x €.300,00 = €.....10.590,00

- Annesso Mq.41.00 x €.200,00 = €.....8.200,00

- Terreno Mq.225,00 x €.20,00 = €.....4.500,00

VALORE TOTALE Euro.....114.080,00

LOTTO N. 2 Piano Terra:

- Garage Mq.15.00 x €.500,00 = €.....7.500,00

VALORE TOTALE Euro.....7.500,00

Pertanto lo scrivente alla proprietà in esame, allo stato attuale, ha attribuito un valore venale di comune commercio complessivamente pari a Euro 121.580,00= arrotondato a Euro 121.500,00 diconsi Euro (Centoventunomila-cinquecento / zero centesimi).

FORMAZIONE DEI LOTTI

In base a quanto sopra esposto e determinato, andremo subito a dire che la proprietà di che trattasi riguarda una porzione di edificio a schiera indipendente, costituito da una civile abitazione indivisa su tre piani fuori terra oltre il sottotetto, con relativo terreno esclusivo su cui insiste un annesso.

Quindi in merito alla loro destinazione e funzionalità come descritto in precedenza, vista la posizione e l'ubicazione in zona periferica dell'abitato, nelle vicinanze ai principali servizi, onde avere una maggiore facilità e appetibilità si ritiene considerare l'immobile:

IN DUE LOTTI DISTINTI



LOTTO UNO: Diritti di piena proprietà su civile abitazione al Piano Terra, Primo, Secondo e soffitta Sottotetto di un edificio di maggior consistenza, ubicato nel Comune di Gubbio Località Ponte D'Assi Via Acqua Solfurea civico 63; costituito da: Piano Terra rustico, cantina e ripostiglio di Mq.35.30; Piano Primo cucina, tinello con terrazza, bagno, soggiorno con terrazza e studio; Piano Secondo cameretta, camera matrimoniale con terrazza, bagno, camera matrimoniale con terrazza e cameretta della superficie di Mq.124.40 circa; Piano Sottotetto Soffitta di Mq.55.00 circa; oltre Terreno esclusivo di Mq.225,00 con annesso insistente di Mq.41.00.

Il tutto individuabile N.C.E.U. di detto Comune al Foglio n.324 P.IIa n.94 - 117 sub 4 graffate, PT.1.2, Cat.A/2, Cl.3, Cons.vani 10,5, Ren.976,10 Euro intestato a *ROSSI S* e *ROSSI S*

Il tutto a confine con residua proprietà piano inferiore, *S*,
salvo altri.

VALORE DEL LOTTO €.....114.000,00

LOTTO DUE: Diritti di piena proprietà su garage al Piano Terra, di un edificio di maggior consistenza ubicato nel Comune di Gubbio Località Ponte D'Assi Via Acqua Solfurea civico 63; costituito da:

Garage al Piano Terra di Mq.15.00

Il tutto individuabile N.C.E.U. di detto Comune al Foglio n.324 P.IIa n. 117 sub 3, PT. Cat.C/6, Cl.6, Cons 15 mq, Ren.54,23 Euro intestato a
S e *S*

Il tutto a confine con residua proprietà piano superiore, Salvi, Calzettoni, Benedetti, salvo altri.

VALORE DEL LOTTO €.....7.500,00

6) CONCLUSIONI





