

**TRIBUNALE PERUGIA**

Consulenza Tecnica d'Ufficio, per la causa civile n. 378/2017

R.G. per:

- \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_,  
\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_, in persona del legale  
rappresentante pro-tempore, rappresentata e difesa  
dall'avv. Gabriele Zampagni del Foro di Arezzo, elettiva-  
mente domiciliata in Perugia, Corso Vannucci, 10 nello stu-  
dio dell'avv. Andrea Pierini.

CONTRO

- \_\_\_\_\_, nato \_\_\_\_\_, il  
\_\_\_\_\_ e residente \_\_\_\_\_,

\*\*\*\*\*

L'ill.mo Giudice del Tribunale di Perugia disponeva la nomina  
dell'Ing. Gianluca Paggi quale C.T.U. per la redazione della  
consulenza tecnica d'ufficio relativa all'Esecuzione Immobiliare n. 378/2017, con invito ad inviare, entro dieci giorni  
dalla notifica, il verbale di accettazione contenente la di-  
chiarazione di giuramento di "Bene e fedelmente adempiere alle  
funzioni affidategli allo scopo di far conoscere al Giudice la  
verità", ricevendo l'incarico di rispondere con consulenza  
tecnica scritta ai quesiti riportati in allegato; in tale se-  
de, ne successivamente, non venivano nominati C.T. di parte.  
Nel nuovo procedimento, contestualmente al CTU, è stato inca-



ricato il custode giudiziario che, nella presente procedura, è l'Istituto per le Vendite Giudiziarie di Perugia (IVG). Risulta necessario premettere che non poche sono state le difficoltà di comunicazione con l'IVG, tuttavia per decisione dello scrivente CTU sono state definite le date per l'inizio delle operazioni peritali e comunicate sia ai debitori, tramite lettera raccomandata, che ai creditori e al custode.

L'accesso agli immobili è stato effettuato il 26.04.2018, congiuntamente al custode. Per i beni in oggetto sono state effettuate le necessarie ricerche presso gli uffici tecnici del Comune di Tuoro sul Trasimeno, l'ufficio di pubblicità immobiliare e gli uffici del catasto dell'Agenzia delle Entrate di Perugia, al fine di poter avere a disposizione gli elementi utili allo svolgimento della consulenza tecnica. Completato lo studio degli atti di causa, avendo svolto tutti i rilievi tecnici e gli accertamenti necessari per rispondere ai quesiti posti dall'Ill.mo Giudice, il sottoscritto C.T.U. è in grado di redigere il seguente elaborato tecnico.

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ AL MOMENTO DEL PIGNORAMENTO.**

I beni immobili pignorati, sono costituiti da:

BENI IN COMUNE DI TUORO SUL TRASIMENO.

Diritti di proprietà superficiaria per anni 99 dal 20.04.1984, la proprietà dell'area è del Comune di Tuoro, spettanti

~

~

di un intero fab-



bricato con relativa corte, sito in comune di Tuoro sul Trasimeno, loc. Macerone, Via Umbria, n. 17 (indirizzo indicato anche: via del Lavoro snc o via sette martiri snc) e distinto al catasto fabbricati di detto comune al foglio 26, p.lla 57, sub 2 e sub 3, mentre al catasto terreni la particella è individuata al foglio 26, p.lla 57 (1582 mq); l'immobile è composto come segue:

- sub 2: abitazione composta da: ingresso-soggiorno, cucina con dispensa, 2 stanze e bagno al piano terra e 3 grandi vani e bagno al piano primo;

- sub 3: laboratorio composto da un grande spazio produttivo e vari locali (ufficio, bagno, spogliatoio e bagni per operai, magazzino, ecc) al piano terra e da magazzino e locali tecnici al piano primo (soppalco);

I beni risultano intestati a \_\_\_\_\_  
(\_\_\_\_\_),  
(\_\_\_\_\_), CF/PIVA: \_\_\_\_\_. I beni al momento del sopralluogo erano occupati dal proprietario \_\_\_\_\_ e dalla sua famiglia l'appartamento e dalla \_\_\_\_\_, affittuaria, l'opificio. Confini con: strada comunale su più lati, Impremar Srl, Faber snc, ssa.

**DATI CATASTALI.**

Il pignoramento colpisce i seguenti beni immobili:

Catasto Fabbricati del comune di Tuoro sul Trasimeno:

- F. 26, p.lla 57, sub. 3, Z.C., cat C/3, cl 2, Consistenza



4vani, rendita €351,19;

-F. 26, p.lla 57, sub. 3, Z.C., cat A/2, cl 3, Consistenza  
320mq, sup. cat. 347mq, rendita €859,39;

Al catasto terreni:

-F. 26, p.lla 57, Qualità: Ente Urbano, Superficie:  
00Ha15a82ca (1582 mq);

I beni risultano intestati

con sede

per proprietà pari ad

1000/1000, si osserva però che si tratta di proprietà superfi-  
ciaria e non piena proprietà. Nella sezione diritti e oneri  
reali delle visure catastali i beni sono stati indicati in  
"proprietà 1000/1000", tuttavia si ritiene che detta indica-  
zione non sia corrispondente alla realtà poiché si tratta di  
proprietà superficiaria e non di piena proprietà, pertanto al  
momento della vendita tale indicazione dovrà essere corretta  
dall'acquirente.

#### DESCRIZIONE DEI BENI.

I beni pignorati costituiscono un intero fabbricato con rela-  
tiva corte, sito in comune di Tuoro sul Trasimeno, loc. Mace-  
rone, Via Umbria, n. 17 (indirizzo indicato anche: via del La-  
voro snc o via sette martiri snc) e distinti al catasto fab-  
bricati di detto comune al foglio 26, p.lla 57, sub 2 e sub 3,  
mentre al catasto terreni la particella è individuata al fo-  
glio 26, p.lla 57.



L'immobile è stato realizzato fra il 1983 e il 1986, ed ha subito modesti interventi sia per l'adeguamento alle attività produttive che per la parte destinata a residenza

I beni sono posti nella zona industriale in loc. Macerone, che è periferica nel Comune; la zona risulta urbanizzata e ben servita, infatti sono presenti energia elettrica, telefonia, servizio di nettezza urbana, fornitura idrica e fognatura. Le strutture portanti dell'edificio sono in cemento armato e non si rilevano evidenti fenomeni di dissesto, i solai sono in latero-cemento, le pareti perimetrali sono in muratura e sono intonacate esternamente; la zona adibita a laboratorio ha il tetto realizzato con la struttura in acciaio e copertura con pannelli in lamiera. L'edificio non è dotato di ascensore.

L'impianto termo-sanitario è stato realizzato adeguandolo alle esigenze del laboratorio, degli uffici e dell'abitazione attraverso l'installazione di vari sistemi di produzione di calore e/o di acqua calda sanitaria con funzionamento elettrico (scalda-acqua, condizionatori, ecc) o a GPL (caldaie termosanitarie) il cui serbatoio è installato nella corte; nella parte di immobile adibita ad abitazione sono presenti elementi riscaldanti in alluminio (radiatori). Gli altri impianti sono coevi all'epoca della costruzione e con dotazioni in linea con la storia evolutiva e produttiva dell'edificio. Per gli impianti non è stato possibile reperire le certificazioni di conformità che dovranno pertanto essere verificate e/o riac-



quisite dagli acquirenti. La parte adibita a laboratorio ha installati anche impianti specifici necessari per l'esercizio dell'attività attualmente operante come ad esempio aria/gas in pressione e la presenza di una cabina di verniciatura/sabbiatura.

Gli infissi interni sono in legno o in metallo (porte REI) nella zona adibita a laboratorio. Gli infissi esterni della parte adibita ad abitazione sono in alluminio con vetro camera completi di persiane, mentre per la zona adibita a laboratorio sono in alluminio o in ferro verniciato. Le condizioni di manutenzione generali esterne ed interne sono ordinarie.

L'accesso alla proprietà avviene direttamente dalla strada attraverso un cancello in ferro carrabile e/o un cancello pedonale sempre in ferro montati su una struttura in muratura; la proprietà è interamente recintata con rete metallica installata su paletti in ferro fissati ad un muro alto circa 30/40 cm.

La corte esterna è pavimentata con masselli autobloccanti in calcestruzzo nella zona prossima al laboratorio, mentre è prato nella zona limitrofa all'abitazione; nella corte sono presenti alcuni impianti comuni all'edificio come la fossa biologica e le condotte fognarie, è altresì presente un pozzo.

Zona Laboratorio.

Il laboratorio si presenta come un unico grande locale delle dimensioni attuali pari a circa 14x13,7m, senza colonne centrali. Rispetto alle planimetrie in atti (sia comune che cata-



sto) l'immobile ha avuto delle modifiche interne e in particolare la creazione di una zona dedicata a servizi (uffici collegati al WC, magazzini, spogliatoio e bagno operai) di larghezza pari a circa 3,2m e altezza pari a circa 2,7m e, sopra a questi, un ulteriore piano primo, di altezza variabile fra circa 2m e 3,2m con una fascia più bassa di circa 50 cm, senza finestre esterne, cui si accede da una scala in legno e destinato a magazzino e a locali tecnici; questo locale risulta di larghezza maggiore rispetto ai locali sottostanti (circa 5,3m) poiché occupa in parte il solaio di copertura del primo piano dell'appartamento.

Le pareti e il soffitto sono intonacati e tinteggiati, la pavimentazione è di tipo industriale (cemento) a meno dei bagni dove è in piastrelle così come il rivestimento e degli uffici e del piano superiore dove è in laminato. La superficie lorda del piano terra, zona laboratorio-uffici-servizi, è pari a circa 255mq, quella del piano primo è pari a circa 76mq.

Le superfici nette sono le seguenti:

Locale	mq (ca)
laboratorio	191,8
uffici	21,7
wc e disimpegno	6,4
magazzino	7,4
spogliatoio	6,6
bagno operai	6,0



piano primo 70,0

Zona appartamento.

L'appartamento è realizzato su due livelli, anche se agli atti (sia catasto che comune) è individuato il solo piano terra mentre il primo piano è catastalmente attribuito al laboratorio ed è indicato al Comune come sottotetto.

L'accesso all'immobile avviene dalla porta principale da cui si entra nel soggiorno/pranzo, l'immobile al piano terra è completato dalla cucina con dispensa, da due camere da letto e dal bagno, oltre al disimpegno. Dalle scale, rivestite in legno, si accede al primo piano che risulta diviso in tre aree: la prima è dedicata a camera da letto con bagno, la seconda e la terza sono stanze con destinazioni varie. In questi vani si riscontra la presenza diffusa di umidità.

Le pareti e il soffitto sono intonacati e tinteggiati, la pavimentazione è in piastrelle in tutto l'immobile. L'altezza del piano terra è pari a circa 2,8m, mentre quella del piano primo è pari a circa 2,7m. La superficie lorda del piano terra è pari a circa 117mq, mentre quella del primo piano è pari a circa 90mq.

Le superfici nette sono le seguenti:

Locale	mq (ca)
soggiorno/pranzo (PT)	38,0
cucina (PT)	11,0
dispensa (PT)	4,4





camera 1 (PT)	12,6
---------------	------

camera 2 (PT)	11,1
---------------	------

bagno (PT)	8,8
------------	-----

passaggi/disimpegno (PT)	10,0
--------------------------	------

camera 3 (P1)	14,0
---------------	------

bagno (P1)	5,4
------------	-----

camera 4 (P1)	36,0
---------------	------

camera 5 (P1)	17,0
---------------	------

Le superfici lorde sono state calcolate secondo le Norme UNI 10750/2005-UNI EN 15733/2011.

**TITOLO DI PROPRIETÀ.**

I beni sopra individuati sono pervenuti mediante i seguenti atti:

- gli immobili siti in comune di Tuoro sul Trasimeno, loc. Ma-  
cerone, Via Umbria, n. 17 (indirizzo indicato anche: via del  
Lavoro snc o via sette martiri snc) e distinti al catasto  
fabbricati di detto comune al foglio 26, p.lla 57, sub 2 e  
sub 3, mentre al catasto terreni la particella è individuata  
al foglio 26, p.lla 57, sono pervenuti agli intestatari con  
atto giudiziario di Decreto di Trasferimento emesso dal Tri-  
bunale di Perugia - Sezione Esecuzioni Immobiliari - il  
11.07.2007 nella procedura esecutiva R,G, Es. n. 79/98 (riu-  
nita con l'Es. Imm. R,G. Es. n. 93/07); Cron. N. 1899; Rep.  
N. 315; verbale di aggiudicazione del 09/03/2007, trascritto  
a Perugia il 17.07.2007, n. part. 13734, con il quale veniva



aggiudicata definitivamente a

prietà superficiaria per anni 99 a partire dal 20.04.1984;

- con atto a rogito notaio Gianfranco Di Ioia di Foiano della  
Chiana, del 05.03.2015, rep. 757, NON TRASCritto,

"-

trasferiva la propria sede

assumendo la seguente denominazione

"-

"-

**STATO DI POSSESSO DEL BENE, FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI.**

I beni sopradescritti, al momento del sopralluogo, erano occupati come segue:

- dal \_\_\_\_\_ la porzione adibita ad abitazione come in precedenza descritta.

- dalla \_\_\_\_\_ la porzione adibita a laboratorio (nel contratto indicata come sub 3), in forza del contratto di affitto del 26.03.2015, di durata pari a 9 anni e mesi 1 (scadenza il 30.04.2024), canone pari a 12.000,00€ annui. Il contratto è stato trascritto a Perugia il 08.04.2015, n. part. 5713.

In merito ai gravami ipotecari e ad altri gravami comunque presenti si riporta quanto segue:

relativamente ai beni siti in comune di Tuoro sul Trasimeno, loc. Macerone, Via Umbria, n. 17 (indirizzo indicato anche:



via del Lavoro snc o via sette martiri snc) e distinti al catasto fabbricati di detto comune al foglio 26, p.lla 57, sub 2 e sub 3, mentre al catasto terreni la particella è individuata al foglio 26, p.lla 57 e a

risultano le seguenti formalità:

**- Trascrizione n. 13734 del 17.07.2007.** A favore. Decreto giudiziale di trasferimento dell'immobile.

**- Iscrizione n. 8182 del 15.09.2007.** Iscrizione ipoteca volontaria a favore contro " " con sede in

. Si rileva un errore nei diritti dichiarati infatti si riporta piena proprietà in luogo di proprietà superficiaria.

**- Iscrizione n. 4195 del 10.07.2009.** Iscrizione ipoteca volontaria a favore di Banca contro

. Si rileva un errore nei diritti dichiarati infatti si riporta piena proprietà in luogo di proprietà superficiaria.

**- Iscrizione n. 2662 del 11.09.2012.** Iscrizione ipoteca volontaria a favore di



- **Trascrizione n. 5713 del 08.04.2015.** Atto di locazione ultranovennale relativa al sub 3.

- **Iscrizione n. 1072 del 15.04.2015.** Iscrizione ipoteca legale a favore di \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_

Si rileva un errore nei diritti dichiarati infatti si riporta piena proprietà in luogo di proprietà superficiaria.

\*\*\*\*\*

Mentre per i medesimi beni e **a carico** \_\_\_\_\_,

risultano le seguenti formalità:

- **Trascrizione n. 16297 del 18.09.2017.** Verbale pignoramento immobili.

\*\*\*\*\*

Mentre per i medesimi beni e **a carico** \_\_\_\_\_

(proprietario dell'area, risultano le seguenti formalità:

- **Trascrizione n. 13734 del 17.07.2007.** A favore. Decreto giudiziale di trasferimento dell'immobile.

- **Iscrizione n. 8182 del 15.09.2007.** Iscrizione ipoteca volontaria a favore di \_\_\_\_\_

Si rileva un errore nei diritti dichiarati infatti si riporta piena proprietà in luogo di proprietà superficiaria.



- **Trascrizione n. 5713 del 08.04.2015.** Atto di locazione ultranovennale relativa al sub 3.

- **Trascrizione n. 16297 del 18.09.2017.** Verbale pignoramento immobili.

Per gli immobili pignorati non è stato possibile accertare oneri di natura condominiale.

I proprietari del ventennio sono stati:

- Fino al 17.02.1983: \_\_\_\_\_, per l'intera proprietà;

- Dal 17.02.1983 e fino al 24.04.1984: \_\_\_\_\_ per l'intera proprietà, in forza dell'atto compravendita notaio Cesare Augusto Capo di Perugia del 17.02.1983, trascritto a Perugia il 21.03.1983, n. part. 3845;

- Dal 24.04.1984 e fino al 11.07.2007: \_\_\_\_\_, nato \_\_\_\_\_, in forza dell'atto compravendita notaio Cesare Augusto Capo di Perugia del 20.04.1984, trascritto a Perugia il 18.05.1984, n. part. 7480 per la proprietà superficaria per anni 99 a partire dal 20.04.1984; su tale terreno \_\_\_\_\_ ha poi realizzato l'immobile.

- Dal 11.07.2007 al 05.03.2015: " \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_"  
\_\_\_\_\_ della \_\_\_\_\_  
dell'atto giudiziario di Decreto di Trasferimento emesso dal Tribunale di Perugia - Sezione Esecuzioni Immobiliari - il 11.07.2007 nella procedura esecutiva R.G. Es. n. 79/98 (riu-



nita con l'Es. Imm. R.G. Es. n. 93/07); Cron. N. 1899; Rep. N. 315; verbale di aggiudicazione del 09/03/2007, trascritto a Perugia il 17.07.2007, n. part. 13734, con il quale veniva

ia per anni 99 a partire dal 20.04.1984;

- Dal 11.07.2007:

l'atto a rogito

notaio Gianfranco Di Ioia di Foiano della Chiana, del 05.03.2015, rep. 757, NON TRASCRITTO.

#### **REGOLARITÀ URBANISTICA.**

Il sottoscritto C.T.U. ha verificato, mediante accertamenti eseguiti presso gli Uffici tecnici comunali la situazione urbanistica dei beni immobili pignorati con i seguenti riscontri relativamente a provvedimenti edilizi, abitabilità/agibilità, sanatorie edilizie.

Provvedimenti abilitativi:

- Concessione Edilizia n. 37 del 18.05.1984;
- Concessione Edilizia in variante n. 28 del 30.05.1986.

Dalle ricerche effettuate è stato possibile acquisire il seguente atto amministrativo relativo ad agibilità/abitabilità:

- Certificato di agibilità parziale del 17.11.1988;

non è stato possibile acquisire l'abitabilità relativa alla porzione di immobile destinata ad abitazione che pertanto dovrà essere ottenuta dagli acquirenti.



Dalle ricerche effettuate non sono emersi atti amministrativi ai sensi della L. 47/85, L. 724/94 o L. 326/2003.

Il lotto possiede una residua capacità edificatoria.

Vincoli urbanistici:

l'area dove sono ubicati i beni in esame è individuata nel vigente PRG come "Zone per impianti produttivi, artigianali e commerciali o ad essi assimilati", zona D, normate dall'art. 18 delle NTA, mentre sul PRG adottato l'area rientra nella zonizzazione ZP normata dall'art 78 delle NTA.

L'area è sottoposta ai vincoli:

- Paesaggistico-Ambientale di cui al D.Lgs 22.01.2004, n. 42 (ex D.L.n.490/99, ex legge 29.06.39 n.1497, ex L. 08.08.85 n.431).

L'area non è sottoposta ai vincoli:

- Idrogeologico di cui al R.D. 30.12.23 n.3267.
- Artistico-Storico di cui al D.Lgs 22.01.2004, n. 42 (ex D.L.n.490/99, ex L. 01.06.39 n.1089).

**VARIANTI E DIFFORMITÀ.**

Non si evidenziano difformità significative ad eccezione di quanto segue:

- nel cortile è presente un pozzo per il quale non è stato possibile acquisire gli atti autorizzativi e pertanto dovrà essere regolarizzato a carico degli acquirenti;
- sono presenti delle modifiche sia esterne che interne rispetto agli atti di approvazione, si riportano le principa-



li: veranda esterna nella parte di immobile destinata ad abitazione, modifica della destinazione d'uso e della disposizione degli interni del primo piano sempre in questa zona.

Nella parte di immobile destinata a laboratorio sono state introdotte varie modifiche alla divisione degli spazi con la creazione di una zona chiusa al piano terra con varie destinazioni (uffici, bagni, spogliatoi, magazzino ecc) e con la creazione del primo piano e della relativa scala;

- non è stato possibile acquisire i titoli abilitativi relativi alla recinzione.

Volture: le volture catastali relative agli atti di provenienza dei diritti di proprietà degli immobili pignorati sono state definite presso l'Agenzia delle Entrate, le stesse riportano le seguenti imprecisioni:

- nella sezione diritti e oneri reali delle visure catastali i beni sono stati indicati in "proprietà 1000/1000", tuttavia si ritiene che detta indicazione non sia corrispondente alla realtà poiché si tratta di proprietà superficiaria e non di piena proprietà, pertanto al momento della vendita tale indicazione dovrà essere corretta dall'acquirente.

Sempre nel corso degli accertamenti catastali è emerso che per il sub 3 non erano disponibili delle planimetrie e i dati di classamento risultavano in corso di definizione, tuttavia agli atti comunali tali planimetrie erano presenti; al fine di sanare tale problematica il sottoscritto ha inoltrato





all'Agenzia delle Entrate una specifica istanza che ha avuto esito positivo pertanto sono ora disponibili sia il classamento che la planimetria che si allegano alla presente.

Le difformità sopra evidenziate andranno sanate dagli acquirenti; dalle informazioni acquisite presso gli uffici comunali appare la possibile compatibilità di tali opere con le previsioni di PRG, tuttavia andranno verificate le condizioni statiche delle opere realizzate e in ultimo andranno aggiornati gli atti catastali. Si stima che per la procedura di sanatoria (spese tecniche, costi amministrativi ecc) il costo sia non inferiore a 6.000,00€ che verrà considerato nel valore di stima.

#### **VALUTAZIONE DEI BENI PIGNORATI.**

Il C.T.U. ritiene equo determinare il valore venale di mercato degli immobili adottando il criterio di stima comparativa (parametro adottato Euro/mq) per i successivi calcoli per la determinazione del valore della proprietà superficiaria. A tale scopo è stata eseguita una indagine conoscitiva del mercato immobiliare di beni simili per le loro caratteristiche a quelli da valutare, oggetto di recente compra-vendita ed ubicati nella zona. Inoltre è stato tenuto conto anche di parametri tecnici come: superficie dell'immobile, richiesta di mercato, ubicazione, consistenza e stato particolare e generale degli immobili, necessità di manutenzione, servizi ed infrastrutture presenti nella zona, regolarità urbanistico-edilizia, eventua-



le potenzialità edificatoria residua, necessità di sanatorie e aggiornamenti amministrativi; i valori sotto indicati tengono comunque conto di tali osservazioni.

Il parametro di valutazione unitario verrà riferito alla superficie commerciale (cfr Norme UNI 10750/2005 - UNI EN 15733/2011) con l'adozione dei coefficienti di ragguaglio riportati in allegato o alla superficie catastale nel caso dei garage e dei terreni. La valutazione deve riguardare il solo diritto di superficie in quanto le unità immobiliari oggetto di stima, fanno parte di un complesso edificato su terreno che è di proprietà del Comune di Tuoro sul Trasimeno; secondo i principi giuridici (art.952-953-954 e 2816 del Codice Civile) l'eventuale costruzione eseguita dal superficiario alla scadenza naturale del diritto stesso passa in proprietà al concedente. Pertanto nella vendita della proprietà dell'immobile gravato da diritto di superficie, il Comune, proprietario dell'area, dovrà ottenere un corrispettivo dato dal valore dell'area oltre che da quella della quota parte del fabbricato eretto dal superficiario sul terreno oggetto di costituzione del diritto di superficie; a tal fine verrà individuato il valore complessivo dell'immobile. Considerato che nell'anno 2018 vi sono ancora 65 anni residui prima della scadenza del diritto di superficie si applica la formula per la determinazione del diritto di superficie:

$$V_{ds} = V_a \cdot (q^n - 1) / q^n$$



Dove:

Vds=valore del diritto di superficie;

Va=valore in piena proprietà;

$q=1+r$  con  $r$ =saggio di capitalizzazione;

$n$ =durata residua del diritto di superficie.

Pertanto a risultanza delle indagini eseguite il sottoscritto tecnico, ritiene di eseguire la valutazione immobiliare dei beni pignorati stimando come segue:

**VALORE DEI BENI PIGNORATI:**

Il valore venale di stima degli immobili pignorati risulta dal seguente prospetto:

Valore del parametro unitario:

- superfici residenziali: €/mq 550,00;

- superfici per laboratorio e attività connesse: €/mq 350,00.

pertanto:

Abitazione (piano terra e primo): mq207,0.=

Laboratorio: mq331,0.=

il valore degli immobili è quindi:

$mq207,0 \times 550,00 \text{ €/mq} = €113.850,00.=$

$mq331,0 \times 300,00 \text{ €/mq} = €99.300,00.=$

Valore complessivo dei beni pignorati

$€113.850,00 + €99.300,00 = €213.150,00.=$

Per il calcolo del valore del diritto di superficie si assume:

$Va = €213.150,00.=;$

$q = 1 + r$  con  $r = 0,02;$



n=65anni.

Pertanto:  $Vds = €213.150,00 * (1,02^{65} - 1) / 1,02^{65} = €154.309,80.=$

Il valore complessivo dei beni pignorati, in cifra tonda, è pertanto pari ad €154.000,00.= (Euro centocinquantaquattromila/00).

**STUDIO E FORMAZIONE DEI LOTTI.**

In base alla natura, posizione, disposizione ed uso degli immobili pignorati e in base alle condizioni generali e particolari sia del contesto nel quale gli immobili si trovano sia degli immobili stessi si ritiene opportuno porre alla pubblica asta gli immobili in un lotto così costituito:

Lotto n. 1.

diritti di proprietà superficiaria per anni 99 dal 20.04.1984, la proprietà dell'area è del Comune di Tuoro, spettanti

di un intero fabbricato con relativa corte, sito in comune di Tuoro sul Trasimeno, loc. Macerone, Via Umbria, n. 17 (indirizzo indicato anche: via del Lavoro snc o via sette martiri snc) e distinto al catasto fabbricati di detto comune al foglio 26, p.lla 57, sub 2 e sub 3, mentre al catasto terreni la particella è individuata al foglio 26, p.lla 57 (mq 1582); l'immobile è composto come segue:

- sub 2: abitazione composta da: ingresso-soggiorno, cucina con dispensa, 2 stanze e bagno al piano terra e 3 grandi



vani e bagno al piano primo;

- sub 3: laboratorio composto da un grande spazio produttivo e vari locali (ufficio, bagno, spogliatoio e bagni, magazzino, ecc) al piano terra e da magazzino e locali tecnici al piano primo (soppalco);

I beni risultano intestati .....  
.....  
..... I beni al momento del sopralluogo erano occupati dal proprietario .....  
..... l'appartamento e dalle .....  
..... l'opificio. Confini con: strada comunale su più lati, Impremar Srl, Faber snc, ssa.

Valore del lotto: =€154.000,00.= (Euro centocinquantaquattromila/00). I beni sopra individuati saranno venduti alla pubblica asta con tutti i diritti, annessi e connessi, dipendenze, pertinenze ed accessioni, diritti, convenzioni che alle suddette proprietà competono sull'area e su tutte le parti, che per legge, uso e destinazione sono da ritenersi comuni ed in genere con tutto quanto ulteriormente pertinente alle unità immobiliari sopradescritte.

**CONCLUSIONI.**

Il sottoscritto C.T.U., con il presente elaborato tecnico-estimativo, composto di 21 pagine interamente dattiloscritte più parte della 22<sup>a</sup>, completato dagli elencati allegati e dalla documentazione fotografica del bene immobile pignorato, ri-



tiene di aver risposto a tutti i quesiti posti dall'Ill.mo  
Giudice dell'esecuzione immobiliare rimanendo, in ogni caso a  
completa disposizione per eventuali chiarimenti e/o integra-  
zioni.

Allegati alla consulenza tecnica:

1. Quesiti posti al CTU e tabella per il calcolo delle super-  
fici commerciali;
2. Piante degli immobili;
3. Mappa (scala 1:2000) e visure catastali;
4. Visure pubblicità immobiliare;
5. Atto di affitto;
6. Documentazione Comune;
7. Corrispondenza;
8. Documentazione fotografica;
9. Bozza Ordinanza di vendita.

Perugia, 04.10.2018

Il C.T.U.

Dott. Ing. Gianluca Paggi

*(firmato digitalmente)*

