

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

Esecuzione Immobiliare n.287/12 promossa da:

- BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.p.A.

contro

- #OMISSIS#

Ill.mo Sig. G. I. Dott.ssa Francesca Altrui, la S.V. con ordinanza del 17.01.2013 nominava, il sottoscritto Geom. Luca Martani quale C.T.U. per l'esecuzione in epigrafe ed invitava lo stesso a comparire all'udienza del 06.05.2013

P R E M E S S A

il sottoscritto nel giorno e nell'ora prestabilita si presentava all'udienza suddetta, accettato l'incarico e dopo aver prestato il giuramento di rito e ritirato il relativo fascicolo della documentazione tecnica, nel quale risultava il seguente quesito:

QUESITO TECNICO

" Provveda l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria

O M I S S I S

. provvedendo altresì alla notifica alle parti."

La S.V., concedeva termine sino a 45 giorni prima della prossima udienza per il deposito della relazione scritta, di una bozza di ordinanza di vendita su floppy-disk o cd-rom e per l'invio delle copie alle parti.

OPERAZIONI DEL CONSULENTE TECNICO

In esecuzione al mandato ricevuto lo scrivente, in data 15.05.2013 dava inizio alle operazioni peritali, presso il proprio studio, mediante l'esame della documentazione in atti, riscontrando la completezza della medesima e proseguendo con l'individuazione dei luoghi e dei beni oggetto della presente.

Dopodiché il sottoscritto, si recava presso l'Agenzia del Territorio di Perugia per accertamenti e ricerche, sia al N.C.T., sia al N.C.E.U. dei beni oggetto della presente.

Quindi lo scrivente, in data 16.05.2013 provvedeva subito ad inviare comunicazione agli esecutati per poter effettuare un sopralluogo agli immobili oggetto di pignoramento, ma alla stessa non è pervenuta alcuna risposta.

Comunque, non avendo ricevuto notizie, in data 18.06.2013 si recava in Castiglione del Lago, presso gli uffici Comunali per indagini e verifica in merito alla residenza dell'esecutato, quindi si recava anche presso la propria abitazione che è risultata essere diversa da quella oggetto della presente; infatti la residenza in **#OMISSIS#**, è risultata cambiata ed in seguito a domande ad alcuni vicini riusciva a sapere che non abitava più al **#OMISSIS#**.

Successivamente recatosi di nuovo in Castiglione del Lago, provvedeva ad un primo accesso presso gli uffici tecnici Comunali per le indagini del caso e per individuare le pratiche relative all'immobile, onde effettuare poi le relative ricerche tecnico-urbanistiche; allo stesso tempo si recava presso la residenza della **#OMISSIS#**, riuscendo ad incontrarla e a cui comunicava l'incarico ricevuto dalla S.V., informandola della necessità di dover procedere ad un sopralluogo presso l'immobile in parola e concordando per il giorno 28.06.2013 l'accesso al medesimo.

Quindi è stato effettuato un ulteriore accesso presso l'ufficio Tecnico del Comune di Castiglione del Lago, per la ricerca delle pratiche originarie ed inoltre anche per ritirare la documentazione tecnica e urbanistica eventualmente riscontrata.

Pertanto nel giorno e nell'ora concordata, si recava nuovamente in Castiglione del Lago **#OMISSIS#**, presso l'immobile oggetto della presente, ove incontrava il convivente della **#OMISSIS#**, al quale fece conoscere il mandato ricevuto dalla S.V. e letto il testo del quesito, procedeva all'individuazione dell'immobile oggetto del

pignoramento, costituito da un appartamento di civile abitazione al Piano Terra di un edificio di maggior consistenza, quindi riscontrando la documentazione tecnica con lo stato dei luoghi, scattando anche una dettagliata documentazione fotografica.

In data 20.07.2013 si è recato presso l'Ufficio Pubblicità Immobiliare di Perugia per accertamenti su eventuali nuovi gravami.

Tutto ciò premesso, in evasione all'incarico ricevuto, lo scrivente riporta tanto lo stato dei fatti, quanto le procedure adottate e le valutazioni relative, nella seguente Relazione Peritale la quale per maggior chiarezza è stata suddivisa nei seguenti capitoli essenziali:

1) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI;

2) ACCERTAMENTI TECNICO AMMINISTRATIVI;

3) ACCERTAMENTI IPOTECARI;

4) VALUTAZIONE;

5) STUDIO E FORMAZIONE DEI LOTTI;

6) CONCLUSIONI.

Pertanto in ordine:

1) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

La presente esecuzione riguarda un immobile ubicato nel Comune di Castiglione del Lago, questo è costituito da una porzione di un fabbricato di civile abitazione di tre piani fuori terra in **#OMISSIS#**, (vedi Mappa Catastale Allegato n.2) e precisamente dei locali a Piano Terra di proprietà della **#OMISSIS#**, Detto immobile, è ubicato in zona centrale dell'abitato, è raggiungibile percorrendo la principale pubblica Via (vedi Foto n.1 Allegato n.1), percorsi circa 300/400 mt. sulla sinistra si giunge all'edificio di cui alla proprietà in esame (vedi Foto n.2 Allegato n.1).

Lo stesso risulta costruito antecedente agli anni 1960 ed è costituito da struttura in muratura portante in pietra, solai orizzontali in ferro e laterizio, tetto a padiglioni

con struttura in legno, copertura in tegole di laterizio; esternamente presenta facciate in pietra al grezzo (vedi Foto n.3 - 4 - 5 - 6 Allegato n.1).

Si accede all'abitazione oggetto della presente, direttamente dalla pubblica Via attraverso un corridoio-ingresso (vedi Foto n.8 Allegato n.1), lo stesso risulta anche ingresso per altre unità immobiliari di cui una sulla sinistra ed inoltre un vano scala che conduce ad altre due unità immobiliari ai piani superiori, tutto l'edificio risulta al grezzo, un cantiere in corso con lavori ancora incompiuti.

L'abitazione in parola, è composta da ingresso dal corridoio in comune di mq.10.10 circa, da un tinello di mq.10.08 circa, piccola cucina di mq.3.60 circa, camera di mq.12.96 circa, un bagno di mq.2.20 circa, il tutto complessivamente della superficie utile calpestabile di mq.28.84 circa (vedi Planimetria Allegato n.3); uscendo, sul retro dell'edificio, risulta la corte comune ove insistono quattro piccoli fondi, di cui quello in oggetto è il secondo da sinistra di mq.1.80 circa (vedi Foto n.7 Allegato n.1)

Per quanto concerne le caratteristiche, allo stato attuale l'immobile in oggetto è inagibile, al grezzo con lavori di ristrutturazione iniziati e abbandonati, da accertamenti eseguiti presso gli uffici comunali non risultano presentate nessuna pratica edilizia o documentazione tecnica.

Ricostruendo la dinamica dei fatti, questa risulta una porzione di un edificio di tre piani costituito originariamente da una unica abitazione al piano primo e secondo, e fondi al piano terra; l'unità immobiliare oggetto della presente dovrebbe risultare a lavori completati un alloggio indipendente, con ingresso dal corridoio comune, un soggiorno con angolo cottura, una camera e un bagno, oltre al fondo esterno sulla corte comune; il tutto come da planimetria di progetto allegata (vedi Planimetria di progetto Allegato n.4).

Pertanto nel complesso risulta in pessime condizioni d'uso e precario stato di abbandono, risulta priva di finiture interne o addirittura fatiscenti, tra cui:

pavimentazioni, intonaci e porte, risultano presenti solo infissi di finestre in legno e persiane in legno fatiscenti (vedi Foto n.9 - 10 - 11 - 12 - 13 - 14 Allegato n.1), non risulta alcun tipo impianto è possibile dedurre che vi sia l'allaccio dal pubblico acquedotto, allaccio di energia elettrica comune con tutto l'edificio e adiacente pubblica condotta di gas da riscaldamento.

L'Abitazione in parola, edificio indipendente e non quale condomino, risulta abitata dagli stessi esecutati Pulcinella e Babetta con la propria famiglia.

2) ACCERTAMENTI TECNICO AMMINISTRATIVI

L'immobile oggetto della presente è ubicato nel Comune di Castiglione del Lago, da ricerche effettuate è risultato:

- ACCERTAMENTI CATASTALI

Presso l'Agenzia del Territorio, al N.C.E.U. dello stesso Comune:

- Abitazione Piano Terra, al Foglio n.46 P.IIa n.325 sub 6, P.T, Cat.A/4, Cl.5, Cons.3.0 vani, Rend.178,18 Euro; intestata a **#OMISSIS#**, (vedi Visura Catastale Allegato n.5); oltre quota proporzionale su beni comuni identificati al Foglio n.46 P.IIa n.325 sub 5 b.c.n.c. (vedi Visura Allegato n.6), regolarmente accatastato (vedi Planimetria Catastale Allegato n. 3).

Al N.C.T. dello stesso Comune il terreno (vedi Mappa catastale Allegato n.2) è censito al Foglio n.46 P.IIa n.325, Ente Urbano (vedi Visura Catastale Allegato n.7).

- ACCERTAMENTI E REGOLARITA' EDILIZIA

Da approfondite indagini, eseguite presso gli uffici Tecnici ed Urbanistici del Comune di Castiglione del Lago, l'immobile in oggetto risulta:

costruito in epoca remota antecedente all'anno 1967 presumibilmente negli anni 1950 periodo antecedente al piano di fabbricazione comunale, inoltre non è stata riscontrata alcuna documentazione tecnica; non è stato riscontrato il Certificato di Agibilità in quanto mai richiesto; a seguito di ulteriori approfondite indagini non è

stata riscontrata alcuna domanda di Condono Edilizio, il tutto come da dichiarazione fornita dal Comune (vedi Allegato n.8).

- ACCERTAMENTI URBANISTICI

Dal punto di vista urbanistico si è accertato che l'immobile di cui sopra risulta: ricompreso nel vigente PRG Comunale con Categoria B4 quale zone residenziali semi-intensive (vedi fotocopia stralcio PRG Allegato n.9), e relative Norme Tecniche di Attuazione art.18 - 18/bis (vedi fotocopia Allegato n.10).

Inoltre in seguito ad accurate indagini, in merito ai vari vincoli è risultato che l'immobile in parola:

non è sottoposto a vincolo Idrogeologico di cui al R.D. 30.12.23 n.3267;

non è sottoposto a vincolo paesaggistico di cui alla L.8.08.85 n.431;

non è sottoposto a vincolo artistico-storico di cui alla ex L.1.06.39 n.1089.

è sottoposto a vincolo ambientale di cui alla L.29.06.39 n.1497 (490/99);

è sottoposto a vincolo sismico L.R.64/74.

3) ACCERTAMENTI IPOTECARI

Dall'esame della documentazione ipocatastale in atti e da ricerche effettuate personalmente dal sottoscritto, presso l'Agenzia di Pubblicità Immobiliare di Perugia, in merito all'immobile oggetto di pignoramento, non si sono riscontrati ulteriori gravami oltre quelli già presenti ed elencati:

#OMISSIS#,

- Trascrizione Contro n.2049 del 04.02.2011;

- Trascrizione Contro n.8182 del 17.05.2012;

- Iscrizione Contro n.6515 del 26.10.2009.;

Il tutto come si evince anche dalle stampe delle Ispezioni rilasciata dall'Ufficio di Perugia (vedi stampa Allegati n.11).

Per quanto concerne la provenienza l'immobile in parola, è pervenuto con Rogito del 20.10.2009 notaio **#OMISSIS#**, Rep.16767 atto di compravendita e

contestualmente con Rogito del 20.10.2009 notaio **#OMISSIS#**, atto di mutuo, successivamente con Rogito del 02.02.2011 **#OMISSIS#**, per costituzione diritti reali.

4) VALUTAZIONI

Nel presente capitolo andremo alla ricerca del valore venale di comune commercio degli immobili ubicati in Castiglione del Lago **#OMISSIS#**, per i diritti di piena proprietà di 1000/1000 spettanti alla **#OMISSIS#** ed oggetto della presente, 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.

Pertanto, in seguito ad informazioni personalmente assunte sul luogo, presso referenziate Agenzie Immobiliari, presso Studi Tecnici e Notai, nonché Osservatorio Immobiliare si sono potuti rilevare i seguenti prezzi medi correnti, degli immobili come descritto in precedenza, si è attribuito il seguente prezzo unitario al Mq.:

Abitazione P.T €1.000,00 al Mq., Fondo P.T. €400,00 al Mq., Corte comune €20,00 al Mq. perciò di seguito:

- Abitazione P.T Mq.28.85 x €1.000,00 = €.....	28.850,00
- Fondo P.T. Mq.1.80 x €400,00 = €.....	720,00
- Corte (Mq.20.00x€20,00) : 4 = €.....	100,00
VALORE DI STIMA COMPLESSIVO €.....	29.670,00

Alla proprietà in esame il sottoscritto ha attribuito nello stato di fatto in cui attualmente si trova, un valore venale di comune commercio complessivamente pari a €29.670,00= arrotondato ad €30.000,00= dicensi Euro (Trentamila / zero centesimi).

Inoltre va considerato lo stato in cui verte l'immobile stesso che risulta al grezzo e inagibile, quindi lo scrivente ritiene di applicare una svalutazione pari al 40% pari circa all'importo occorrente per il completamento di lavori, quindi:

$$€.30.000,00 \times 40\% = €.12.000,00$$

$$€.30.000 - €.12.000,00 = €.....18.000,00$$

Alla proprietà in esame il sottoscritto ha attribuito nello stato di fatto in cui attualmente si trova, un valore venale di comune commercio svalutato complessivamente pari a €.18.000,00= diciannove mila / zero centesimi).

5) STUDIO E FORMAZIONE DEI LOTTI

In base a quanto sopra accertato e determinato, nel capitolo in esame, andremo subito a dire che la proprietà di che trattasi riguarda una porzione indipendente di civile abitazione al Piano Terra di un fabbricato di maggior consistenza, e piccolo fondo esterno con diritti pro-quota su corte comune.

Quindi per quanto concerne la sua destinazione e fruibilità, come descritto in precedenza, ultimati i lavori sarà fisicamente indipendente con ingresso in comune, perciò per una sua maggiore appetibilità si ritiene valida tale configurazione, in quanto utilizzabile come un'unica entità.

Pertanto vista la funzionalità, posizione ed esposizione, inoltre perché ubicato in zona centrale dell'abitato e nonchè munito dei principali servizi, si considera:

INDIVISIBILE IN LOTTI DISTINTI

LOTTO UNICO: Diritti di piena di proprietà per i diritti di 1000/1000, su porzione indipendente di fabbricato di civile abitazione al Piano Terra e piccolo fondo esterno, nonché diritti pro-quota su parti comuni, ubicato nel Comune di Castiglione del Lago **#OMISSIS#**; il tutto completamente fatiscente e allo stato grezzo, costituito da:

Ingresso dal corridoio in comune, tinello di mq.10.08 circa, piccola cucina di mq.3.60 circa, camera di mq.12.96 circa, un bagno di mq.2.20 circa, il tutto complessivamente della superficie utile calpestabile di mq.28.84 circa; inoltre sul retro dell'edificio un piccolo fondo di superficie mq.1.80 circa.

Il tutto individuabile N.C.E.U. di detto Comune:

Abitazione al Foglio n.46 P.III n.325 sub 6, P.T, Cat.A/4, Cl.5, Cons.3.0 vani, Rend.178,18 Euro e regolarmente accatasto.

Il tutto a confine: **#OMISSIS#**, salvo altri.

VALORE DEL LOTTO €.....€.18.000,00

6) CONCLUSIONI

Riassumendo quanto sopra esposto e calcolato, andremo in definitiva a replicare che:

- L'immobile oggetto di pignoramento, relativo ai diritti di 1000/1000 di piena proprietà della **#OMISSIS#**, è costituito da una porzione indipendente di un fabbricato di civile abitazione di maggior consistenza ubicato nel Comune di Castiglione del Lago **#OMISSIS#** della superficie di mq.28.85, oltre piccolo fondo di mq.1.80 e diritti pro-quota su corte comune il tutto come meglio descritto al capitolo n.1.
- L'immobile, risulta costruito in epoca remota negli 1950, non è stata reperita alcuna documentazione, inoltre non risulta presentata alcuna domanda di Condono, il tutto come descritto al capitolo n.2.
- La proprietà in parola risulta censita, al N.C.E.U. del Comune di Castiglione del Lago ed è intestata a **#OMISSIS#** per 1000/1000 regolarmente accatastata come descritto al capitolo n.2.
- Non si sono riscontrati ulteriori nuovi gravami, oltre quelli già elencati nella documentazione ipocatale agli atti come descritto al Capitolo n.3.

- Alla suddetta proprietà così come meglio individuata e descritta nei capitoli precedenti, si è attribuito un valore di stima pari a €30.000,00= svalutata del 40% in quanto al grezzo con lavori da completare e quindi un valore venale di comune commercio di €18.000,00 diconsi Euro (Diciottomila / zero centesimi) come calcolato al capitolo n.4.

- L'immobile stesso a giudizio dello scrivente, per una maggiore appetibilità, dovuta anche alla sua conformazione ed al suo godimento, si è ritenuto Indivisibile in Lotti Distinti come illustrato al capitolo n.5.

Tanto il sottoscritto doveva riferire in evasione al mandato ricevuto.

Letto, confermato e sottoscritto.

Perugia, 12 agosto 2013.

Il C.T.U.

Geom. Luca Martani

Allegati:

- 1) Documentazione fotografica;
- 2) Estratto di mappa del N.C.T. scala 1:2000 Foglio n.46;
- 3) Planimetria catastale Abitazione sub 5;
- 4) Planimetria di progetto abitazione;
- 5) Visura catastale N.C.E.U. P.IIa n.325 sub 6;
- 6) Visura catastale N.C.E.U P.IIa n.325 sub 5;
- 7) Visura catastale N.C.T. Foglio n.46 P.IIa 325;
- 8) Dichiarazione Comune;
- 9) Fotocopia stralcio PRG Comune di Perugia Zona B4;
- 10) Fotocopia stralcio delle N.T.A art.18-18/bis;
- 11) Stampa Ispezione Ipotecaria Ufficio di Perugia **#OMISSIS#**.