



**DATI DEL C.T.U**

Dott. Agr. Riccardo Trabalza, nato a Perugia il 8 giugno 1969 ed ivi residente, per la professione in via dei Filosofi n. 41/a, iscritto all'ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Perugia al n. 695.

**NOMINA DI INCARICO E GIURAMENTO**

Con ordinanza del 07/09/2016 il Sig. Giudice delle Esecuzioni Dott. Simone Salcerini nominava il soprascritto C.T.U., il quale, all'udienza del 23/02/2017, di fronte al G.E., ha prestato giuramento di rito, assumendo l'incarico di rispondere con relazione scritta al seguente quesito:

*"1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei;*

*2) provveda quindi subito all'integrazione, in particolare acquisisca, ove non depositati: 1) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; 2) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;*

*3) predisponga l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene, ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria*



dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc.);

4) accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, nonché eventuali spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (stante il disposto dell'art. 63 secondo comma disp. att. c.c.);

5) rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

6) riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti, e altre trascrizioni pregiudizievoli) indicando i costi a ciò necessari;

7) descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in mq; altezza interna utile; superficie commerciale in mq; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile: appartamento, capannone ecc.);

8) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella



contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati identificati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;

9) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;

10) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;

11) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità.

In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ed i relativi costi, assumendo informazioni presso gli uffici comunali competenti;

12) accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in



corso per il rilascio; in caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;

13) alleggi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il Comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel Comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;

14) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario);

15) precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, precisando la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

16) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta; villetta; ecc.) e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti (le quali possono anche



determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carroia) ai lotti (passaggio pedonale e/o carroia sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa. Qualora abbia formato più lotti, verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico risultano o meno in comune ai vari lotti, e se risultano in comune indichi le spese necessarie per la loro separazione;

17) determini il valore dell'immobile, considerando lo stato di conservazione dello stesso e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive (indicativamente circa il 15-20% di differenza), nonché come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione aventi data certa anteriore al pignoramento; quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale essi dovranno essere ritenuti opponibili alla procedura solo se trascritti in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (in questo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica – presumibilmente 26 anni – dell'ultimo dei figli);

18) se l'immobile è pignorato solo pro quota:  
- dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In tal caso l'esperto dovrà verificare ed analiticamente indicare le iscrizioni e trascrizioni presenti anche sulle quote non pignorate;  
in caso di terreni proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di



frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del Giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio competente;

- proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;

19) nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero;

20) nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno.

In data 20/03/2017 il sottoscritto ha inviato all'esecutato per raccomandata AR la comunicazione di inizio operazioni peritali fissato per il giorno 20/04/2017. In tale data è stato svolto il sopralluogo alla presenza ~~XXXXXXXXXX~~ occupante l'immobile in qualità di assegnataria del diritto di abitazione della casa coniugale (Allegato n. 1 - verbale di sopralluogo).

### RISPOSTE AL QUESITO

▪ Individuazione dei beni oggetto di pignoramento, identificazione catastale, confini, conformità con i dati contenuti nel pignoramento

Il bene oggetto di pignoramento consiste in un fabbricato cielo-terra, elevato su tre piani fuori terra ed ubicato in Comune di Todi, Fraz. Pontecuti oltre ad







▪ **Titolo di proprietà e occupazione del bene**

Il bene in oggetto è di pertinenza del sig. [REDACTED] per diritti di piena proprietà e gli è pervenuto a mezzo di decreto di trasferimento emesso dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Perugia in data 14/07/1999, verbale di aggiudicazione dell'11/02/1999, R.G.Es. 53/95, cron. n. 2256 rep n. 249, trascritto a Perugia il 29/07/1999 al n. 10676 di formalità, poi rettificato con Ordinanza del G.E. del 31/03/2006, rep. n. 166, cron. n. 969, trascritta a Perugia il 19/04/2006 al n. 7627 di formalità.

Per quanto riguarda l'occupazione del bene, al momento del sopralluogo l'abitazione è risultata occupata dalla sig.ra [REDACTED] e dai figli.

Con atto giudiziario di Assegnazione di Casa Coniugale, emesso dal Tribunale Civile di Perugia in data 21/02/2012 rep. n. 2092/2010 R.G., cron. n. 9449 e trascritto a Perugia il 23/09/2013 al n. 14520 di formalità nell'ambito della separazione giudiziale tra i coniugi sig.ri [REDACTED] e [REDACTED], veniva assegnato alla sig.ra [REDACTED], quale madre affidataria dei figli, il diritto di abitazione sull'immobile oggetto di stima (Allegato n. 6).

Dalle indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia, non risultano registrati contratti di locazione e/o di comodato per l'immobile oggetto di pignoramento (Allegato n. 7).

▪ **Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:**

- Diritto di abitazione trascritto in data 23/09/2013 al n. 14520 di formalità a favore di [REDACTED], quale madre affidataria.



▪ **Formalità, vincoli ed oneri, che saranno cancellati e che risulteranno non opponibili all'acquirente:**

Il bene in oggetto risulta gravato da

- Ipoteca volontaria iscritta in data 08/05/2006 al n. 3602 di formalità, a favore di "Unicredit Banca S.p.A." contro [REDACTED];
- Ipoteca volontaria iscritta in data 28/11/2006 al n. 9172 di formalità, a favore di "Unicredit Banca S.p.A." contro [REDACTED];
- Ipoteca giudiziale iscritta in data 22/08/2013 al n. 2469 di formalità, a favore di "E.CO.M.A.P. Ente Cooperativo Mutuo di Assistenza e Previdenza fra gli Addetti alla Vendita di Generi di Monopolio Società Cooperativa per Azioni" contro [REDACTED];
- Ipoteca giudiziale iscritta in data 01/10/2014 al n. 2707 di formalità, a favore della sig.ra [REDACTED] contro [REDACTED];
- Ipoteca giudiziale iscritta in data 27/02/2015 al n. 530 di formalità, a favore di "E.CO.M.A.P. Ente Cooperativo Mutuo di Assistenza e Previdenza fra gli Addetti alla Vendita di Generi di Monopolio Società Cooperativa per Azioni" contro [REDACTED];
- Pignoramento trascritto in data 20/06/2016 al n. 10637 di formalità, a favore di "Unicredit S.p.A." contro [REDACTED].

▪ **Vincoli o oneri di natura condominiale, nonché eventuali spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio:**

Trattasi di abitazione unifamiliare.



▪ **Proprietà nel ventennio:**

Dalla consultazione dei registri immobiliari relativi al ventennio è risultato quanto segue:

Ante ventennio l'immobile risultava di proprietà dei sig.ri ~~XXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXX~~ e ~~XXXXXXXXXX~~ successivamente è pervenuto al sig. ~~XXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXX~~ con decreto di trasferimento emesso dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Perugia in data 14/07/1999, verbale di aggiudicazione dell'11/02/1999, R.G.Es. 53/95, cron. n. 2256 rep n. 249, trascritto a Perugia il 29/07/1999 al n. 10676 di formalità, poi rettificato con Ordinanza del G.E. del 31/03/2006, rep. n. 166, cron. n. 969, trascritta a Perugia il 19/04/2006 al n. 7627 di formalità.

▪ **Verifica della regolarità edilizia, agibilità, sanabilità opere abusive e relativi costi, destinazione urbanistica dei terreni:**

Sulla base delle informazioni assunte dallo scrivente presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Todi, l'immobile in oggetto risulta essere stato ristrutturato in forza delle seguenti autorizzazioni:

- Autorizzazione edilizia n. 18 del 23/01/1985 (Allegato n. 8);
- D.I.A. n. 14645 del 09/09/1999 (Allegato n. 9);
- D.I.A. n. 18974 del 18/11/1999 (Allegato n. 10);
- Autorizzazione edilizia n. 159 del 29/05/2000 (Allegato n. 11);
- Autorizzazione edilizia n. 356 del 24/10/2001 (Allegato n. 12);
- Certificato di abitabilità prot. n. 3973-2002 del 10/05/2002 (Allegato n. 13).

Lo stato attuale dell'immobile, verificato durante il sopralluogo, corrisponde alle planimetrie catastali e all'ultimo progetto approvato.



	<p>▪ <b>Formazione dei lotti:</b></p>	
	<p>Dopo aver esaminato la consistenza e le caratteristiche dei beni colpiti dal pignoramento, il C.T.U. ritiene opportuno proporre la vendita in un unico lotto, e precisamente:</p>	
	<p><b>Fabbricato cielo-terra, elevato su tre piani fuori terra ed ubicato in Comune di Todi, Fraz. Pontecuti oltre ad adiacente annesso elevato su due piani fuori terra e diritti proporzionali sulla corte comune.</b></p>	
	<p>▪ <b>Descrizione analitica del bene:</b></p>	
	<p>L'immobile oggetto di pignoramento è rappresentato da un fabbricato cielo-terra elevato su tre piani fuori terra ubicato in Comune di Todi, Fraz. Pontecuti. Trattasi di zona a prevalente destinazione agricola, con scarsa dotazione di servizi pubblici ed infrastrutture. L'accesso al fabbricato si ha tramite una strada imbrecciata che conduce alla corte comune. L'edificio è costruito con struttura portante in muratura mista e presenta facciate con pietra a vista. Il fabbricato si presenta nel complesso in buone condizioni di manutenzione.</p>	
	<p>L'abitazione oggetto della presente esecuzione è internamente così suddivisa:</p>	
	<p>- al piano terra soggiorno e bagno;</p>	
	<p>- al piano primo cucina, camera da letto e bagno;</p>	
	<p>- al piano secondo corridoio, n. 2 camere da letto, bagno, ripostiglio e terrazzo.</p>	
	<p>Le superfici nette dei locali, riassunte nella tabella sottostante, sono state rilevate a seguito delle misurazioni effettuate durante il sopralluogo e sulla</p>	



base della documentazione grafica disponibile (planimetrie catastali e tavole di progetto).

Per il computo della superficie commerciale sono stati seguiti i criteri dettati dal D.P.R. n. 138 del 23/03/1998, che considerano:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 cm;
- la superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, va computata nella misura del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani principali e del 25 per cento qualora non comunicanti;
- la superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, va computata nella misura del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani principali e nella misura del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti;
- la superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, deve essere computata nella misura del 10 per cento, fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite.



Locale	Sup. netta	Altezza interna
Soggiorno	35,00	2,55
Bagno	2,80	2,55
Cucina	16,00	2,80
Camera	11,60	2,80
Bagno	7,20	2,80
Camera	12,40	2,90
Camera	13,00	2,90
Bagno	4,30	2,90
Corridoio	5,10	2,90
Ripostiglio	2,10	2,90
Terrazzo	1,35	

Considerando la superficie del terrazzo al 30%, si ha una **superficie commerciale pari a mq 160 circa.**

Per quanto riguarda le finiture, le pareti sono tinteggiate, i soffitti presentano travi in legno a vista, ad eccezione del piano terra, i pavimenti sono in cotto ed i rivestimenti dei bagni sono in piastrelle di ceramica. Tutti i vani sono dotati di aperture per l'illuminazione e l'aerazione (ad eccezione del ripostiglio), con infissi in legno, provvisti di vetro-camera e persiane in legno; le finestre del piano terra sono inoltre dotate di inferriate. Le porte interne sono in legno. Sono presenti: impianto elettrico con conduttori incassati sotto traccia, impianto idrico-sanitario, impianto termico di tipo autonomo con circolazione di acqua calda prodotta dalla caldaia alimentata a gpl e ubicata in cucina e corpi scaldanti in ghisa, impianto di allarme.



L'annesso è rappresentato da un manufatto in muratura con tetto a falde inclinate e manto di copertura in coppi, costruito a breve distanza dall'abitazione ed elevato su due piani fuori terra. Il piano terra ha una superficie commerciale pari a mq 23 circa, presenta finiture al grezzo ed è utilizzato come rimessa e come ricovero per animali di bassa corte. Il piano primo, accessibile tramite scala esterna in muratura, ha una superficie commerciale pari a mq 20,60 circa ed un'altezza interna utile variabile da 1,80 m a 2,50 m; presenta pareti e soffitto tinteggiati, pavimento in piastrelle di ceramica, infissi in legno; sono presenti impianto elettrico esterno e impianto idrico. Le condizioni di manutenzione sono mediocri.

▪ **Criterio estimativo adottato e valutazione dei beni**

Criterio estimativo

Vista la natura e lo scopo della presente stima, lo scrivente ha reputato idoneo valutare il bene in oggetto secondo l'aspetto economico del "valore di mercato" determinato mediante stima per confronto diretto o comparativa.

Tale criterio si basa su tre presupposti fondamentali:

1. Esistenza nel mercato della zona di immobili simili a quello in oggetto;
2. Presenza di valori di mercato noti e recenti;
3. Esistenza di un parametro di confronto, sia tecnico che economico.

Al fine di avere a disposizione ampi ed attendibili valori di confronto, lo scrivente ha effettuato un'indagine presso professionisti ed operatori immobiliari della zona, volta al reperimento di prezzi di beni simili per ubicazione, natura e destinazione urbanistica. Sono stati inoltre analizzati i dati di prezzo rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia



del Territorio. Individuato un intervallo di valori, si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto prendendo in considerazione ogni altro elemento che può influire in positivo o in negativo su esso, in particolar modo:

- posizione logistica dell'immobile;
- consistenza, qualità, destinazione d'uso;
- anno di costruzione/ristrutturazione;
- impianti ed accessori presenti (o assenti);
- stato di conservazione e manutenzione;
- conformità alle norme edilizie;
- disponibilità del bene, libero o meno;
- valori medi espressi dal mercato immobiliare;
- fattori contingenti che influiscono sulla valutazione.

Sulla base delle informazioni raccolte è stato possibile infine definire un sistema di riferimento, tramite il quale si è giunti alla definizione del valore di mercato dei beni oggetto di stima. Il parametro tecnico di raffronto è stato individuato nel **metro quadrato**.

#### Determinazione del valore

Posto quanto precede, in conformità al criterio di stima adottato, attenendosi al principio di ordinarietà e concretezza che contraddistingue l'attività dello stimatore, nella valutazione che segue, si terrà conto, in modo particolare, dell'attuale andamento del mercato immobiliare locale.

I valori unitari che seguono sono applicati, su ciascuna unità immobiliare, attraverso l'esecuzione di un calcolo analitico del quale, per ragioni di brevità,





viene omessa la particolareggiata esposizione.

Nella definizione del valore unitario di riferimento si è tenuto conto dell'importante incidenza dei paramenti murari sulla determinazione della superficie commerciale presa a riferimento.

La valutazione è inoltre comprensiva del valore dei diritti spettanti sulla corte comune.

Essendo il fabbricato gravato da diritto di abitazione a favore della sig.ra ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ e dei figli minori, si determina il valore della nuda proprietà considerando il diritto di abitazione per la durata di anni quattordici determinata in funzione dell'età del figlio minore, pari a dodici anni, fino al raggiungimento dell'indipendenza economica dello stesso, considerata presumibilmente al ventiseiesimo anno d'età.

**PROCEDENDO ALLO SVILUPPO DEI CONTEGGI, SI OTTIENE:**

➤ Abitazione

mq 160 x €/mq 1.000,00 = € 160.000,00 x 98,61% = € 157.776,00

➤ Annesso

mq 43,60 x €/mq 250,00 = € 10.900,00 x 98,61% = € 10.748,49

Sommano € 168.524,49

Con riferimento alla cifra sopra determinata, si può stabilire che:

**Il valore, arrotondato ad € 168.500,00 (Euro Centossessantottomilacinquecento/00), rappresenta il più probabile valore di mercato attribuito al lotto in oggetto, che verrà indicato nel bando di vendita.**



**RIEPILOGO DEI DATI DI RELAZIONE**

- 18 PAGINE ELABORATE AL COMPUTER
- 13 ALLEGATI
- 16 FOTOGRAFIE A COLORI

Perugia, 18 maggio 2017

IL CTU

Dott. Agr. Riccardo Trabalza

