

TRIBUNALE DI SPOLETO

Esecuzione immobiliare promossa dalla

~~XX~~

Contro

~~XX~~

(R.G.E. 83/2011)

Consulenza tecnica d'ufficio

Con ordinanza del Giudice dell' Esecuzione Dott. Roberto Laudenzi, lo scrivente, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di cui all'oggetto, all'udienza del 21/02/2011, presentava il giuramento di rito innanzi al Presidente, sottoscrivendo il Verbale di Giuramento dell'Esperto, venivano consegnati al sottoscritto i relativi fascicoli processuali consistenti nelle certificazioni ipocalastali e l'atto di pignoramento.

Dopo aver effettuato una attenta disamina della documentazione, lo scrivente iniziava le operazioni peritali eseguendo tutti gli accertamenti e le verifiche preliminari presso l'ufficio Tecnico Erariale di Perugia e la Conservatoria dei RR.II. di Spoleto.

Successivamente, il sottoscritto tramite lettera raccomandata "AR" (vedasi Allegato 1) del 24/10/2012, comunicava alla parte la data per effettuare il sopralluogo presso gli immobili pignorati fissata per il giorno 13/10/2012.

Il giorno e l'ora stabilita, il sottoscritto C.T.U., coadiuvato da un collaboratore tecnico, si recava a visionare gli immobili di proprietà della ditta ~~XXXXXX~~ ~~XXXXXXXX~~, ubicati nel Comune di Gualdo Cattaneo nella frazione di Grutti.

Sul posto, era presente il Sig. ~~Carlo~~ nipote del Sig. ~~Vito~~ (esecutato).

Pertanto, venivano eseguite le operazioni peritali, consistenti nel rilievo fotografico esterno ed interno degli immobili e nella verifica delle relative planimetrie, depositate presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Perugia in atti, al fine di riscontrare le eventuali differenze tra lo stato dei luoghi e le dette planimetrie.

Successivamente, il sottoscritto, si recava presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Gualdo Cattaneo per le verifiche urbanistiche degli immobili.

Di conseguenza vista la documentazione agli atti acquisita e la conoscenza dei luoghi, il sottoscritto individua i beni oggetto di pignoramento in due lotti di cui alla Relazione di Stima.

- Fascicolo 1 allegato - lotto 1 immobile A1
- Fascicolo 2 allegato - lotto 2 immobile A2

Successivamente alla stesura della relazione, ai sensi dell'art. 569 del Codice, la stessa è stata inviata a mezzo poste ordinaria alle parti (vedasi Allegato 12).



RELAZIONE DI STIMA

Premessa

Trattasi di Appartamento posto al Piano Primo facente parte di un villino isolato con corte circostante, accessibile da strada comunale su due lati e confinate con altra proprietà, ubicato nella frazione di Grutti del Comune di Gualdo Cattaneo.

L'appartamento oggetto di pignoramento di proprietà del Sig. ~~XXXXXX~~ ~~XXXXXX~~ è posto al piano primo ed accessibile da scala esterna, (fascicolo 1 lotto 1 Immobile A1);

Mentre per quanto riguarda il terreno oggetto di pignoramento lo stesso dista circa 100 mt del fabbricato sopra menzionato ed è ubicato in prossimità del centro abitato, a confine con zona residenziale e produttiva, (fascicolo 2 lotto 2 immobile A2).

Individuazione catastale dell'immobile

Lotto 1 immobile (A1)

Catasto urbano del comune di Gualdo Cattaneo:

Fog. 75 P.IIa 415 sub 1 cat A03 - CI 02 - Consistenza 5,5 vani - Rendita catastale € 462;

Lotto 2 immobile (A2)

Fog. 75 P.IIa 91 - Bosco Misto - CI 01 - mq 7640 - Reddito Domenicale € 6,71-
Reddito Agrario € 1,58;

Fog. 75 P.IIa 92 - Vigneto - CI 02 - mq 1030 - Reddito Domenicale € 6,12-
Reddito Agrario € 4,67;

Stato di possesso degli Immobili nel ventennio

Dall'esame dei certificati storici ventennali dei Registri Immobiliari in atti, dalla disamina dei certificati storici ventennali catastali presenti in atti e dopo aver effettuato ulteriori visure tendenti all'accertamento che nulla sia variato, si riferisce che gli immobili sopra distinti, sono in proprietà al seguente soggetto, come segue:

Lotto 1 Immobili (A1)

Fabbricato distinto al N.C.E.U. del Comune di Gualdo Cattaneo al Fog. 75 P.lla 415 sub 1 (originariamente, anno 1966 data di acquisto del terreno. censito al Catasto Terreni con part. 329);

Dalla data del 1966 ad oggi in proprietà al Sig.ri:

~~_____~~ - proprietà per 1/1;

Lotto 2 immobiliare (A2)

Terreni distinti al N.C.T. del Comune di Gualdo Cattaneo al Fog. 75 Part. 91 e Part. 92;

Fino alla data del 15/11/1975 in proprietà ai Sig.ri:

- ~~_____~~ - usufrutto per 1/3
- ~~_____~~ - proprietà 1/5
- ~~_____~~ - proprietà 1/5
- ~~_____~~ - proprietà 1/5
- ~~_____~~ - proprietà 1/5
- ~~_____~~ - proprietà 1/5

Dal 1975 al 21/08/1980 in proprietà al Sig.ri:

~~_____~~ - proprietà 1/1

Dal 21/08/1980 fino ad oggi in proprietà a:

~~_____~~ - proprietà 1/1

Ipotecche, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili

Sui beni oggetto di pignoramento, risultano presenti le seguenti trascrizioni:

Lotto 1 immobile (A1)

Catasto urbano del comune di Gualdo Cattaneo:

Fog. 75 Part. 415 sub 1

Provenienza

Atto di compravendita trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Spoleto al N. 7211 del 07/11/1966;

Lotto 2 immobile (A2)

Catasto terreni del comune di Gualdo Cattaneo:

Fog. 75 Part. 91 e 92

Provenienza

Atto di compravendita trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Spoleto al N. 7079 del 10/09/1980;

Su entrambi gli immobili sono presenti i seguenti atti pregiudizievoli :

- a) ISCRIZIONI CONTRO Reg. Part 172 – Reg. Gen. 1076 del 07/03/2011
Ipoteca Giudiziale di 150.000,00 derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Todi del 03/02/2011 (€ 94.353,31) a favore della Cassa di Risparmio di Fabbriano di Cupramontana s.p.a.
- b) ISCRIZIONI CONTRO Reg. Part 173 – Reg. Gen. 1078 del 07/03/2011
Ipoteca Giudiziale di € 55.000,00 derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Ancona del 28/02/2011 (€ 45.702,70) a favore della Banca Popolare di Ancona s.p.a.
- c) ISCRIZIONI CONTRO Reg. Part. 284 – Reg. Gen. 1803 del 15/04/2011
Pubblico ufficiale Tribunale di Spoleto, Ipoteca Giudiziale di € 400.000,00 derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Spoleto del 11/04/2011 (€ 807.193,88) a favore della Banca Popolare di Spoleto s.p.a..
- d) ISCRIZIONI CONTRO Reg. Part. 700 – Reg. Gen. 4563 del 10/10/2011
Pubblico ufficiale Tribunale di Perugia, Ipoteca Giudiziale di € 81.000,00 derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Spoleto del 11/04/2011

a favore della Banca di Montignana Credito Cooperativo Umbro
Soc.Coop.

- e) TRASCRIZIONE CONTRO Reg. Part. 3757 - Reg. Gen. 5240 del
25/11/2011 Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale Pignoramento
Immobili Rep. 294/2011 del 03/11/2011 a favore della Banca Popolare
di Ancona S.p.a.

Conformità degli immobili alle leggi urbanistiche

Dalle indagini effettuate sui luoghi e presso l'ufficio Urbanistico del Comune di Gualdo Cattaneo, sull' immobili oggetto di esecuzione, è emerso che:

Il fabbricato venne realizzato con Licenza Edilizia n. 1173/243 del 15/05/1967, successivamente in data 30/02/1972 prot. n. 243 venne rilasciato dal Comune di Gualdo Cattaneo certificato di abitabilità*.

L'autorizzazione di cui sopra prevedeva la costruzione di un unico fabbricato su due piani dove il piano terra era destinato a rimessa e garage e il piano primo ad abitazione.

Oggi il fabbricato è diviso in due unità immobiliari destinate ad abitazione, uno al piano terra e l'altro oggetto di pignoramento al piano primo.

L'abitazione al piano terra è stata acquistata tramite atto di vendita a firma del Notaio Angelo Frillicci in Foligno in data 06/02/1984 Rep. 29304 dalla Sig.ra ~~XXXXXXXXXXXX~~ sorella dell'esecutato.

Nell'appartamento oggetto di pignoramento sono stati eseguiti dei lavori di straordinaria manutenzione, relativi allo spostamento di alcune tramezzature interne che hanno modificato in parte l'aspetto distributivo e funzionale del fabbricato, il tutto senza modificare la struttura portante dell'edificio ne tantomeno i prospetti e le aperture esistenti.

Detti lavori sono stati realizzati senza di un titolo abilitativo e pertanto in assenza di comunicazione SCIA o D.I.A., in difformità alla L.R. 1/2004;

Pertanto il fabbricato necessita di una autorizzazione edilizia in sanatoria per sanare il fabbricato a livello urbanistico e di una variazione catastale per rendere lo stesso conforme allo stato attuale.

Detto questo, si procede alla descrizione analitica di ogni singolo immobile oggetto di stima, suddiviso in lotti e fascicoli 1-2;

Fascicolo 1

RELAZIONE DI STIMA LOTTO N°1

Descrizione analitica dell'immobile

LOTTO 1 (IMMOBILE A1)

Trattasi di fabbricato ubicato nella frazione di Grotti in Comune di Gualdo Cattaneo .

L'appartamento oggetto di pignoramento di proprietà del Sig. ~~XXXXXX~~ ~~XXXXXX~~ è posto al piano primo ed accessibile da scala esterna

L'edificio venne realizzato negli anni tra il 1967 e 1971 lo stesso si presenta in buone condizioni.

Esternamente il fabbricato è rivestito in parte in pietra ed in parte con intonaco tinteggiato ,mentre la copertura in tegole.

L'appartamento oggetto di pignoramento è costituito da locale soggiorno, cucina, due camere da letto, bagno e un ripostiglio, le finiture interne si presentano in ottimo stato di conservazione in quanto di recente sono stati eseguiti lavori di straordinaria manutenzione, i pavimenti sono in monocottura di buone qualità, intonaci del tipo civile finiti a colletta, tinteggiatura delle pareti a tempera, bagno e cucina rivestiti in piastrelle, porte interne in legno massello, finestre in legno con avvolgibile di chiusura.

Circostante il fabbricato è presente una corte comune ai due appartamenti.

La superficie utile dei singoli vani è così suddivisa:

Piano Primo

Soggiorno	Mq 29.20
Cucina	Mq 15.40
Camera	Mq 17.00
Camera	Mq 15.40
Bagno	Mq 5.25
Ripostiglio	Mq 8.70
Balcone	Mq 20.50

Corte circostante il fabbricato Mq 478

Individuazione catastale dell'immobile A1;

Catasto urbano del comune di Gualdo Cattaneo:

Fog. 75 P.IIa 415 sub 1 cat A03 - CI 02 - Consistenza 5,5 vani - Rendita catastale € 462;

Stato attuale di possesso

Attualmente l'immobile risulta essere occupato dai Sig.ri ~~XXXXXXXXXX~~ e ~~XXXXXXXXXX~~ a forza di una scrittura privata con oggetto contratto di locazione del 01/01/2010. Detta scrittura o contratto di locazione non è stata mai registrata tra le parti. (vedasi Allegato 10).

Sfima dell'immobile A1

Dopo aver acquisito, tutti gli elementi ed informazioni necessarie, ed aver valutato tutte le condizioni intrinseche (natura e consistenza del fabbricato, grado di vetusta e manutenzione, ecc.) ed estrinseche (condizioni di localizzazione del fabbricato, ecc.), lo scrivente ritiene opportuno adottare come criterio di valutazione quello sintetico comparativo per valori tipici, grazie al ricorso a basi attendibili ed oggettive, esaminando dati storici di compravendita di beni simili presso la Borsa Immobiliare dell'Umbria, dati di agenzie immobiliari della zona, costruttori edili, ecc., e determina il più probabile **Valore di Mercato** dell'immobile oggetto di esecuzione, moltiplicando le superfici rilevate per il valore al metro quadro di beni similari riferiti allo stesso momento e nella stessa condizione.

TABELLA

Immobile	Fog	P.IIa	Sub	Plano	Destinazione	Superficie Utile convenzionale	Valore €/Mq	Valore Finale
A.1	75	415	1	T	Corle per 1/2	478,00*0,50	€ 40,00	€ 9.560,00
A.1	75	415	1	1°	Soggiorno	29,20	€ 1.800,00	€ 52.560,00
A.1	75	415	1	1°	Cucina	15,40	€ 1.800,00	€ 27.720,00
A.1	75	415	1	1°	Camera	15,40	€ 1.800,00	€ 27.720,00
A.1	75	415	1	1°	Camera	17,00	€ 1.800,00	€ 30.600,00

A.1	75	415	1	1°	Bagno	5,25	€ 1.800,00	€ 9.450,00
A.1	75	415	1	1°	Ripostiglio	8,70	€ 1.800,00	€ 15.660,00
A.1	75	415	1	1°	Disimpegno	3,20	€ 1.800,00	€ 5.760,00
A.1	75	415	1	1°	Balcone	20,50*0.50	€ 1.800,00	€ 18.450,00
							Somma totale	€ 187.920,00

(diconsi euro centottantasettemilanovecentoventi/00), importo pari al valore commerciale del LOTTO DI VENDITA.



RELAZIONE DI STIMA LOTTO N°2
Descrizione analitica dell' immobile

LOTTO 2 (IMMOBILE A2)

Il terreno oggetto di pignoramento dista circa mt 100 dal fabbricato sopra menzionato ed è ubicato in prossimità del centro abitato, a confine con la zona residenziale e zona produttiva, di fatto lo stesso è ricompreso in parte in zona "D" per attività produttive ed in parte in zona "F" adibita a servizi del vigente Piano Regolatore Generale.

Trattasi di terreno con giacitura pianeggiante prospiciente il paese, lo stesso risulta pianeggiante per tutta la sua superficie, accessibile direttamente da strada Comune, l' intero terreno risulta completamente incolto.

Il terreno è fiancheggiato per tutto l'intero lotto Ovest da Strada Comunale, con percorso totalmente diverso da quello presente nella planimetria catastale, di fatto il terreno stesso ha subita una diminuzione di superficie come graficizzato nella planimetria del vigente Piano Regolatore Generale, ad oggi non ancora regolarizzata con atto di aggiornamento catastale per tipo di frazionamento.

Individuazione catastale dell'immobile A2 e Destinazione Urbanistica

Lotto 2 immobile (A2)

Catasto Terreni del comune di Norcia:

Fog. 75 P.IIa 91 – Bosco Misto – Cl 01 – mq 7640 – Reddito Domenicale € 6,71- Reddito Agrario € 1,58;

Fog. 75 P.IIa 92 – Vigneto – Cl 02 – mq 1030 – Reddito Domenicale € 6,12- Reddito Agrario € 4,67;

Le superfici di cui sopra (causa diverso percorso della strada comunale come suddetto) sono state aggiornate e riportate nel vigente Piano

Regolatore Generale suddivise in base alla destinazione Urbanistica (vedi all.to 11 – CDU):

- Zona D2 ricadente in parte nella part. 91 per Mq 290;
- Zona F5 ricadente in parte nella part. 91 per Mq 4423;
- Zona F9 ricadente in parte nella part. 91 per Mq 2629;
- Zona F5 ricadente interamente nella part. 92 per Mq 1030;

Le NTA del Piano Regolatore Generale del Comune di Gualda Cattanea, relativamente alle zone di cui sopra disciplina dette aree come segue:

Zona D2: come riportato all'art. 17 sono aree destinate ad insediamenti industriali, artigianali, commerciali nonché a depositi e magazzini. Sono zone già parzialmente utilizzate per cui l'attuazione può avvenire mediante intervento diretto;

Zona F.5: come riportato all'art. 18 sono aree destinate a servizi pubblici e privati quali:

- attrezzature per servizi residenziali del tipo case albergo per anziani, case parcheggio, mini alloggi per pendolari e simili;
- strutture ricettive quali alberghi, ristoranti e simili;
- attrezzature per attività di servizi produttivi;
- attrezzature per attività di servizi pubblici e privati del tipo sedi di uffici, teatri, cinema;
- supermercati, centri di vendita al dettaglio e simili; produttivi;

Zona F.9: come riportato all'art. 18 sono zone boscate urbane;

Stato attuale di possesso

Attualmente l'immobile risulta essere occupato dall'esecutato;

Stima dell'immobile A2

Il C.T.U. premette che, nella valutazione del bene in oggetto, ha tenuto conto della sua ubicazione territoriale; nonché delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso bene, in particolare del contesto in cui risulta appartenere. Per esprimere il giudizio di stima, ha adottato il procedimento sintetico-comparativo che risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita. Il sottoscritto ha ritenuto necessario infine, procedere come di consueto ad indagini di mercato e

relative comparazioni avvenute negli ultimi tempi sia nel Comune di Gualdo Cattaneo che nei paesi limitrofi su compravendite di immobili (terreni edificabili) simili a quello in trattazione, nonché tutte le risultanze sopra descritte, utili per la formazione dei prezzi unitari di riferimento.

Per stabilire il prezzo di stima, verrà valutata il costo a mq del terreno sia per l'area boscata che per l'area fabbricabile;

Alla luce di quanto sopra, il valore commerciale unitario che lo scrivente ha ritenuto congruo ai fini della presente stima, è il seguente:

Valore Area Fabbricabile "D2" € 50,00 x mq 290 = € 14.500,00

Valore Area Fabbricabile "F5" € 40,00 x mq 5423 = € 216.920,00

Valore Area Boscata "F9" € 4,00 x mq 2629 = € 10.516,00

TOTALE € 241.936,00

(diconsi euro duecentoquarantunomilanovecentotrentasei/00), importo pari al valore commerciale del LOTTO DI VENDITA.

Conclusione

Il sottoscritto vuole inoltre precisare che per la vendita dell'immobile A1 è necessario sanare il fabbricato dal punto di vista urbanistico tramite presentazione SCIA o DIA in sanatoria e di conseguenza presentare pratica Docfa in catasto per rendere il tutto conforme allo stato attuale;

Costo totale dell'intervento completo di oneri al Comune e Spese Tecniche pari ad € 2.500,00 piu' Iva e Cassa Nazionale;

Mentre per quanto riguardo l'immobile A2 è consigliabile frazionare il terreno e riconfinare lo stesso causa diverso percorso della strada comunale.

Costo del frazionamento con riconfinazione pari ad € 900,00 piu' Iva e Cassa Nazionale;

Per cui alla luce di quanto esposto si potrà affermare che il più probabile valore per ogni singolo immobile è pari a:

- | | | | | | |
|--|----|---|------------|---------|------|
| - immobile | A1 | € | 187.920,00 | Diconsi | Euro |
| (centottantasettemilanovecentoventi/00). | | | | | |
| - immobile | A2 | € | 241.936,00 | Diconsi | Euro |
| (duecentoquarantunomilanovecentotrentasei/00). | | | | | |

Di cui, avremmo il più probabile valore di mercato per ogni singolo immobile arrotondato per eccesso, pari a:

- immobile A1 € 188.000,00
- immobile A2 € 242.000,00

Lo scrivente ritiene in tal modo di aver assolto il compito affidatogli dando riscontro ai quesiti, in fede, per obiettività e nel solo interesse della giustizia.

Spoleto li 21/12/2012

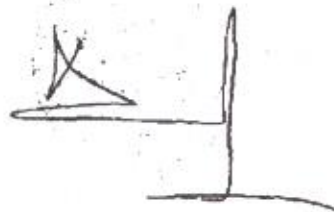
IL C.T.U.
(Alf. Geom. Alberto)

Documenti Allegati

- 1) Avvisi raccomandate inizio operazioni peritali ;
- 2) Documentazione fotografica immobili;
- 3) Planimetria ubicativa degli immobili ;
- 4) Planimetrie e visure catastali delle unità immobiliari presenti presso N.C.E.U. di Perugia.
- 5) Visura storica degli immobili;
- 6) Visura catastale attuale;
- 7) Visura RR.II. attuali;
- 8) Documentazione reperita presso l'ufficio Urbanistica del comune di Gualdo Cattaneo;
- 9) Richiesta e rilascio da parte del Comune di Gualdo Cattaneo del Certificato di Destinazione Urbanistica, Stralcio del Programma di Fabbricazione, con allegate Norme Tecniche di Attuazione.
- 10) Copia scrittura privata atto di locazione;
- 11) Riepilogo Fascicolo 1 - Lotto 1 e Fascicolo 2 - Lotto 2;
- 12) Ricevuta raccomandate della consulenza tecnica d'ufficio inviata alle parti.

IL C.T.U.

(Aloisi Geom. Alberto)

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'A' followed by a vertical line and a horizontal line at the bottom, representing the name Aloisi.