

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

All'Ill.mo Giudice dell'esecuzione Dr.ssa Francesca Altrui

Esecuzione immobiliare n. 59/09 R.G. Es.

promossa da

Difesa dall'Avv. Agata Nasini

contro

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

IL 15 MAR. 2010

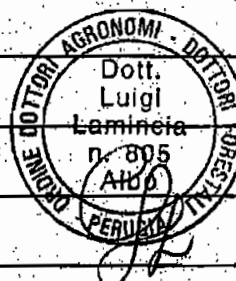
OPERAZIONE GIUDIZIARIA B2
(P. Angelis)

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Con propria ordinanza datata 15 ottobre 2009 il Giudice dell'esecuzione, Dr.ssa Francesca Altrui, nominava Consulente Tecnico d'Ufficio, nel procedimento sopra emarginato, il sottoscritto Dr. Luigi Lamincia, agronomo libero professionista, iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Perugia con il numero 805 ed all'albo dei C.T.U. del Tribunale della stessa città al n. 1.761.

Durante l'udienza del 23 novembre 2009, il sottoscritto, quale C.T.U., prestava il giuramento di rito ed allo stesso veniva posto il seguente quesito:

"il giudice dispone che il perito, prima di ogni altra attività, controlli la completezza dei documenti di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c., segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o



inidonei;

successivamente

PROVVEDA

l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni

altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione, alle

parti a mezzo posta, e-mail o fax, dell'inizio delle operazioni

peritali

1. all'esatta identificazione dei beni oggetto di pignoramento,

secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari,

comprensiva dei confini e all'identificazione catastale

dell'immobile, evidenziando l'eventuale non corrispondenza

delle certificazioni catastali ai dati indicati all'atto di

pignoramento ed indicando tutti gli ulteriori elementi

necessari per l'immissione del decreto di trasferimento,

eseguendo le variazioni che fossero necessarie per

l'aggiornamento del catasto (ivi compresa la denuncia al

N.C.E.U. In relazione alla legge n. 1249/39), acquisendo la

relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; in

caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene,

alla sua correzione o redazione,

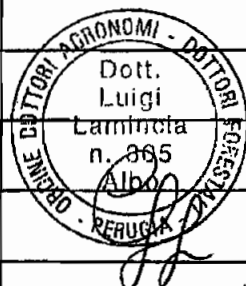
2. ad una sommaria descrizione sintetica dei beni, mediante

indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua

ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero

interno) del contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte

di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti

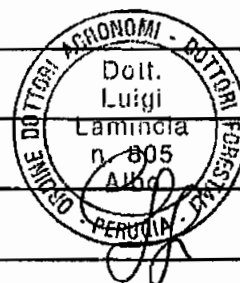


comuni ecc.) delle caratteristiche e della destinazione della zona e dei servizi da essa offerti; degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, identificando ciascun immobile con una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo;

3. a verificare il titolo di proprietà e la sussistenza di eventuali diritti di comproprietà (specificando se si tratta di comunione legale tra i coniugi o altro) o di altri diritti parziali, ovvero indicando chiaramente il diverso diritto o quota pignorata;

4. ad individuare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato dall'esecutato o da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento e alla data di scadenza per l'eventuale disdetta, ovvero la sussistenza di eventuali controversie pendenti e all'eventuale data di rilascio fissata; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso;

5. ad individuare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene distinguendo tra quelli che resteranno a carico dell'acquirente (es. domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, pesi o



limitazioni d'uso – oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, vincoli derivati da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, vincoli concessi con il carattere storico-artistico) e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura ovvero risulteranno non opponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, difformità urbanistico-edilizie, difformità catastali);

6. a fornire altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

a. l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);

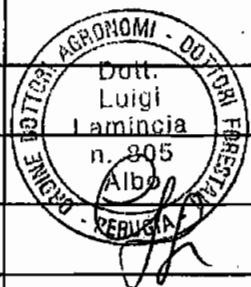
b. eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;

c. eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

d. eventuali cause in corso;

7. ad individuare i precedenti proprietari nel ventennio elencando ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile prodotta dal creditore procedente;

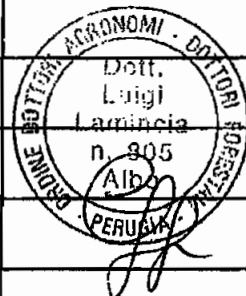
8. alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di le opportune informazioni presso destinazione urbanistica



previsto dalla vigente normativa. In caso di esistenza di opere abusive, ad indicare l'eventuale sanabilità ai sensi delle Leggi 47/85 e 724/94 e i relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti;

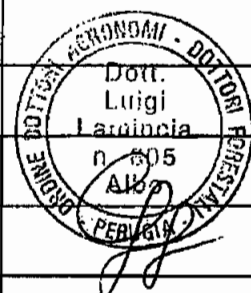
9. ad esprimere il proprio motivato parere, sulla opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e, in caso affermativo, procedere alla formazione di uno o più lotti identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

10. a descrivere analiticamente ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL (appartamento, capannone, ecc.) con riferimento alla lettera che contraddistingue l'immobile del paragrafo "identificazione dei beni oggetto della stima" di cui sub 2); ad indicare la tipologia del bene l'altezza interna utile, la composizione interna; ad indicare in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; ad indicare nei medesimi paragrafi altresì le caratteristiche strutturali del bene e le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi, tramezzature interne,



pavimentazione, porta di ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico, etc.) precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; ad indicare altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.);

11. accertare con adeguata motivazione, il valore di mercato dell'immobile con indicazione del criterio di stima utilizzato, anche in relazione ed eventuale incidenza sul valore dello stesso delle condizioni di regolarità (o meno) amministrativa, e di stato libero o meno esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi; altri oneri o pesi; e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti assunti alla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico-catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente;

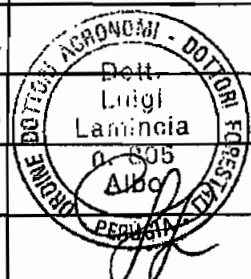


12. a valutare, nel caso di pignoramento di quota indivisa, la sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita delle quote indivise, e ad esprimere il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura;;

13. ad allegare a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, il certificato di definita valutazione e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; in particolare, a depositare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni di terzo occupante;

14. ad inviare, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, e comunque almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza, copia della perizia al debitore, ai creditori procedenti ed intervenuti, a mezzo fax, posta o e-mail, e ad allegare all'originale della perizia attestazione di aver proceduto a tali invii;

15. a sospendere le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e ad avvertire il giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario;



16.a riferire immediatamente al giudice circa ogni richiesta di sospensione nel corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;

17.a formulare tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti".

Nella suddetta ordinanza il Giudice disponeva inoltre che il C.T.U. depositasse il proprio elaborato peritale almeno 45 (quarantacinque) giorni prima dell'udienza di rinvio, dallo stesso fissata al 28 aprile 2010.

Ricevuto l'incarico il tecnico procedeva all'analisi della documentazione contenuta nel fascicolo d'Ufficio verificandone la completezza ed individuando i beni da valutare (primo punto del quesito). Il C.T.U. procedeva inoltre, come da incarico conferitogli, a comunicare, a mezzo di lettera raccomandata A.R. datata 1.12.2009 (allegato n. 1), la data ed il luogo dell'Inizio delle Operazioni Peritali, a tutti gli interessati al procedimento ed in particolare: agli esecutati ed al legale del creditore procedente. In detta lettera il C.T.U. fissava, l'Inizio delle Operazioni Peritali, per il giorno 8 gennaio 2010, ore 9.00 presso gli immobili pignorati.

Pochi giorni prima dell'Inizio delle Operazioni Peritali fissate, il Sig. [REDACTED] figlio degli esecutati, contattava



il C.T.U. chiedendo di procrastinare l'accesso programmato, in quanto sia lui che i suoi genitori si trovavano fuori Perugia e quindi sarebbe stato impossibile accedere al fabbricato pignorato.

Il tecnico, alla data ed ora fissate con la lettera di cui sopra, si recava comunque presso gli immobili pignorati verificando che nessuno era presente al sopralluogo. Contattato nuovamente dal Sig. [REDACTED] fissava con lo stesso un nuovo accesso agli immobili pignorati, per il giorno 12.01.2010, alle ore 9,00. Alla data ed ora concordate avevano regolarmente inizio le operazioni peritali alla presenza del Sig. [REDACTED]. In tale occasione si è presa visione degli immobili pignorati effettuando i necessari rilievi tecnici e scattando numerose foto in digitale che in parte si allegano alla presente per meglio documentare lo stato dei luoghi.

Successivamente lo scrivente si recava presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Perugia, al fine di richiedere e ritirare la necessaria documentazione.

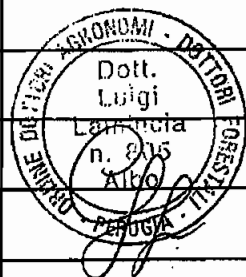
Alla luce delle indagini svolte, delle informazioni assunte, della documentazione contenuta in atti e di quanto visto ed accertato, il sottoscritto C.T.U. è in grado di espletare l'incarico ricevuto dal Signor Giudice dell'Esecuzione.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

ED EVENTUALI VARIAZIONI INTERVENUTE (punto 1

del quesito)

Sulla base della documentazione in atti, i beni immobili



oggetto della presente valutazione presentano la seguente individuazione catastale:

COMUNE DI PERUGIA

CATASTO FABBRICATI

INTESTATO:

[REDACTED] nata a [REDACTED] - proprietà per 1/2;

[REDACTED] - proprietà per 1/2.

Fg.	Part.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
112	66/3	A/2	4	5 vani	€ 322,79
	67/3				

CATASTO TERRENI

INTESTATO:

[REDACTED] nato a [REDACTED] - proprietà per 1/1 bene personale.

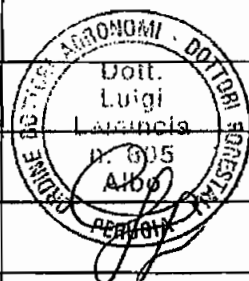
Fg.	Part.	Qualità	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
112	182	FABB. RUR.		0.00.60		
112	239	seminativo	3	0.01.80	€ 0,84	€ 0,88
112	679	semin. Arb.	3	0.01.03	€ 0,48	€ 0,51

INTESTATO:

[REDACTED] nato a [REDACTED] - proprietà per 4/5 bene personale;

[REDACTED] nato a [REDACTED] - proprietà per 1/5.

Fg.	Part.	Qualità	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
112	237	seminativo	3	0.01.40	€ 0,65	€ 0,69



112 242 FABB. RUR. 0.00.50

Per ulteriore dettaglio in merito all'individuazione catastale di cui sopra, si veda planimetria catastale urbana scala 1:200 (allegato n. 2).

DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI PIGNORATI

(punto 2 del quesito)

Gli immobili pignorati sono ubicati in Comune di Perugia, frazione Fraticciola Selvatica, e consistono in un appartamento di civile abitazione, posto al piano terra di un fabbricato di maggior consistenza, edificato in aderenza ad altri ed in un piccolo appezzamento di terreno poco distante dall'appartamento di cui sopra.

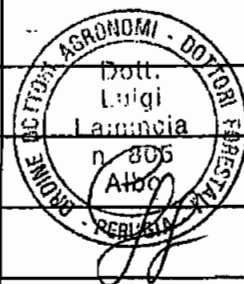
TITOLO DI PROPRIETA' PER L'IMMOBILE PIGNORATO (punto 3 del quesito)

Gli immobili pignorati alla data di trascrizione del pignoramento immobiliare erano in proprietà degli esecutati. In particolare: il fabbricato abitativo era di proprietà del Sig. [REDACTED] per i diritti di $\frac{1}{2}$ e della Sig. [REDACTED] per i diritti di $\frac{1}{2}$. Il terreno era in proprietà del Sig. [REDACTED] per l'intero.

STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI PIGNORATI (punto n. 4 del quesito)

Al momento del sopralluogo effettuato gli immobili pignorati erano nel possesso degli esecutati.

FORMALITA', VINCOLI E ONERI CHE RESTERANNO A



**CARICO DELL'ACQUIRENTE E QUELLI DA
CANCELLARE E NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**
(punto n. 5 del quesito)

Sulla base delle informazioni assunte dallo scrivente presso il Sig. [REDACTED] gli immobili pignorati non risultano essere gravati da vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente.

Per quanto concerne invece i vincoli ed oneri non opponibili all'acquirente, dalla documentazione contenuta nel fascicolo d'Ufficio, gli immobili oggetto di stima risultano gravati dalle seguenti formalità:

iscrizioni al 21/05/2009

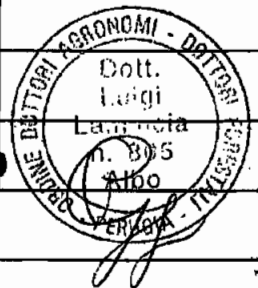
n. 4476 del 07/06/2006 – ipoteca volontaria a garanzia per la concessione di mutuo a favore della Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio soc. coop. a r.l. contro [REDACTED] (debitore non datore di ipoteca);

n. [REDACTED] del [REDACTED] – ipoteca giudiziale a favore della Unicredit Banca S.p.a. contro [REDACTED]

n. [REDACTED] – ipoteca giudiziale a favore della Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio soc. coop. a r.l. contro [REDACTED]

trascrizioni al 21/05/2009

n. [REDACTED] – pignoramento immobiliare a favore della Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio soc. coop. a r.l.



contro [REDACTED]

Lo scrivente C.T.U. ha provveduto ad effettuare un aggiornamento dei gravami a tutto il 12/03/2010, rilevando che nessun'altra restrizione, oltre a quelle sopra riportate, è stata trascritta a carico degli esecutati (allegato n. 3).

EVENTUALI SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONE, STRAORDINARIE E CONDOMINIALI
(punto 6 del quesito)

L'appartamento oggetto di valutazione non fa parte di alcun condominio.

PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO (punto 7 del quesito)

Sulla base della documentazione reperita dallo scrivente i precedenti passaggi di proprietà degli immobili pignorati risultano essere i seguenti:

fabbricato abitativo (part. 66/3 e 67/3). Detto immobile è pervenuto agli odierni proprietari a seguito dei seguenti atti traslativi:

1. atto di donazione a rogito notaio Giuseppe Brunelli del

[REDACTED] trascritto al n. par. [REDACTED] del

[REDACTED] (allegato n. 4) con il quale la Sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] donava agli esecutati l'immobile catastalmente

individuato al foglio di mappa n. 112 particelle 67 e 68/1;

2. atto di permuta-donazione a rogito notaio Francesco Alcini



dell' [redacted] (allegato n. 5).

Terreno (partt. 182-237-239-242-679). Detto immobile è pervenuto al Sig. [redacted] con i seguenti atti traslativi:

1. le particelle 237 e 242 con atto a rogito notaio Alfredo

Caiazza del [redacted]

2. le particelle 182-239-679 in forza di successione legittima

di [redacted] registrata a Perugia il [redacted] al n. [redacted]

vol. [redacted] rettificata con denuncia registrata a Perugia il

3. atto di cessione diritti a rogito notaio Mario Biavati del

[redacted], rep. [redacted] trascritto a Perugia al n. part.

[redacted] (allegato n. 6).

REGOLARITA' URBANISTICA DEI BENI PIGNORATI

(punto 8 del quesito)

In merito alla regolarità urbanistica del fabbricato abitativo lo scrivente C.T.U. ha presentato istanza di accesso agli atti presso l'Ufficio Archivio del Comune di Perugia il 21.01.2010 (allegato n. 7). Successivamente il tecnico si è recato più volte presso i competenti Uffici Comunali senza ottenere di poter visionare la pratica richiesta. Nonostante reiterati tentativi non è stato possibile rinvenire la pratica oggetto di istanza, come da lettera del Comune di Perugia del 22.02.2010, prot. 2010/0034262 che si produce (allegato n. 8).

Per quanto concerne il terreno, il tecnico si è recato presso l'Ufficio del P.R.G. del Comune di Perugia al fine di verificare la

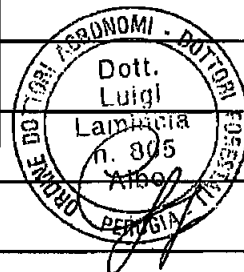


destinazione urbanistica dell'immobile. Come si evince dall'estratto di P.R.G. (allegato n. 9) il terreno risulta attualmente classificato dal vigente P.R.G. del Comune di Perugia come "B3", zona di completamento B, regolamentate dall'art. 88 del T.U.N.A., come da stralcio che si produce (allegato n. 10). Tali zone sono edificabili con un indice di 0,75 mc/mq; di tale fatto si terrà conto in sede valutativa.

FORMAZIONE DEI LOTTI (punto 9 del quesito)

Gli immobili pignorati consistono in un appartamento di civile abitazione posto al piano terra di un fabbricato di maggior consistenza ed in un piccolo appezzamento di terreno.

L'appartamento e l'appezzamento di terreno sono ubicati distanti tra loro e non sono legati da alcun vincolo di complementarietà. Per tale motivo lo scrivente ritiene di proporre la vendita in due distinti lotti.



DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI IMMOBILI

PIGNORATI (punto 10 del quesito)

Gli immobili pignorati consistono in un appartamento al piano terra di un fabbricato di maggior consistenza, edificato in aderenza ad altri su ambo i lati ed un piccolo appezzamento di terreno. Entrambi sono ubicati in Comune di Perugia, fraz. Fraticciola Selvatica e l'appartamento si trova al civico n. 28 di via Trento. Si procede di seguito ad una dettagliata descrizione dei suddetti immobili.

Appartamento – fg. 112 part. 66 sub. 3 e 67 sub. 3

Come precedentemente detto l'appartamento è sito al piano terra di un fabbricato di maggior consistenza sito all'interno del centro di Fraticciola Selvatica. Il fabbricato si presenta con struttura in muratura portante di pietra faccia a vista, tetto in coppi e gronda e discendenti in lamiera zincata. L'appartamento in oggetto presenta un ingresso principale rappresentato da una porta in legno massello a due ante ed un ingresso secondario con accesso al locale dispensa, costituito da una porta in alluminio anodizzato ad un'anta; entrambi gli ingressi sono prospicienti la pubblica via. L'appartamento si compone di ingresso, corridoio, soggiorno, cucina con camino in muratura, dispensa, una camera matrimoniale, una camera singola con wc ed un bagno dotato di doccia con piatto e box, per una superficie commerciale di mq. 108 circa.

L'appartamento presenta le seguenti caratteristiche costruttive e di finitura:

- pareti intonacate e tinteggiate, ad eccezione di quelle della dispensa che si presentano con tinteggio applicato direttamente sull'intonaco;
- pavimento rivestito parte in marmo (ingresso, corridoio e soggiorno) e parte in piastrelle in monocottura di vari colori sulla restante parte dei locali;
- entrambi i bagni presentano pareti rivestite in piastrelle di ceramica. Il wc della camera singola è ricavato sul sottoscala del vano scala dell'appartamento del piano primo e presenta



altezza massima di m. 2,37 ed altezza minima di m. 0,30 circa;

- impianto elettrico sotto traccia ad eccezione del locale dispensa ove troviamo parte dell'impiantistica a vista;
- impianto termo-idraulico autonomo con caldaia di alimentazione ubicata all'interno del locale dispensa e dotato di radiatori in lega leggera;
- porte interne in legno al naturale;
- finestre in legno tinteggiato ed avvolgibili esterni in plastica.

L'appartamento si presenta in discrete condizioni d'uso e conservazione.

Terreno - fg. 112 partt. 182-237-239-242-679

Detto terreno rappresenta un piccolo appezzamento di forma irregolare sito a poca distanza dall'appartamento sopra descritto. Al momento del sopralluogo su parte di detto terreno insistevano una platea in calcestruzzo armato con sovrastanti una baracca prefabbricata in ondulina di lamiera zincata ed adiacente tettoia con copertura anch'essa in lamiera zincata. A monte di tale struttura è presente un muro di sostegno del terrapieno realizzato in muratura di blocchetti di cemento. In base a quanto riferito allo scrivente dal Sig. [REDACTED] dette strutture sono state realizzate in assenza di autorizzazioni urbanistiche. La superficie catastale del terreno è complessivamente pari a mq. 533 circa. Come precedentemente detto il terreno è edificabile con un indice di edificabilità di 0,75 mc/mq. Per cui la cubatura potenzialmente edificabile è pari a:



$$\text{mq } 533 \times \text{mc/mq } 0,75 = \text{mc } 400$$

CRITERI DI STIMA E STIMA DEI BENI PIGNORATI

(punto 11 del quesito)

Il tecnico ritiene opportuno applicare il metodo di stima sintetico comparativo, procedendo alle necessarie misurazioni dei beni ed ai successivi conteggi estimativi.

Per individuare l'attuale valore di mercato degli immobili, il C.T.U. ha assunto informazioni presso operatori economici, tecnici, mediatori ed esperti della zona di Perugia e Comuni limitrofi, mediando e confrontando i dati raccolti con la propria esperienza professionale.

Per la determinazione del valore dell'immobile si procede come segue:

- si sono eseguite le necessarie misurazioni dei beni;
- si è suddiviso ciascun immobile in porzioni omogenee per caratteristiche e destinazione;
- si è stabilito il valore unitario di ciascuna porzione omogenea in base ai prezzi effettivamente pagati nella zona per beni con caratteristiche simili;
- si sono eseguiti i necessari conteggi estimativi.

Per quanto concerne i criteri generali di valutazione, si fa inoltre presente che:

- le consistenze del fabbricato sono riferite alla "superficie commerciale" e sono state determinate sulla base della norma

UNI 10750, con riferimento alle planimetrie catastali ed ai



rilievi effettuati sul posto;

- le consistenze del terreno sono state desunte su base catastale;
- nel valore degli immobili sono compresi tutti gli investimenti fissi così come presenti al momento del sopralluogo;
- i valori espressi per l'appartamento tengono debitamente conto dello stato di manutenzione generale dello stesso ivi compresi impianti, infissi, pavimenti e tutto quant'altro compreso nel bene;
- nella valutazione del terreno si è tenuto debitamente conto dell'attuale destinazione urbanistica dello stesso;
- nella valutazione del terreno non si è tenuto conto delle strutture insistenti sul medesimo in quanto realizzate abusivamente;
- per la valutazione del fabbricato abitativo il C.T.U. ha adottato il parametro tecnico "metro quadrato";
- per la valutazione del terreno edificabile il C.T.U. ha adottato il parametro tecnico "metro cubo".

Si precisa che nella determinazione del prezzo si è tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni descritti in precedenza.

Tra le caratteristiche in grado di influenzare positivamente il valore ordinario dei beni si evidenziano le seguenti:

- ✓ l'appartamento presenta una consistenza di limitata estensione e quindi appetibile dall'attuale mercato immobiliare;
- ✓ il fabbricato di cui l'appartamento fa parte si trova all'interno



dell'abitato di Fraticciola Selvatica; piccolo borgo immerso nel verde e quindi particolarmente adatto a chi predilige quiete e tranquillità;

✓ l'appartamento si trova in discrete condizioni d'uso e manutenzione,

✓ il terreno edificabile si trova a poca distanza dall'abitato di Fraticciola Selvatica ed in zona panoramica ove insistono altre abitazioni di tipo unifamiliare.

Tra le caratteristiche in grado di influenzare **negativamente** il valore ordinario dei beni, si evidenziano le seguenti:

- l'appartamento è ubicato in una zona fuori mano, lontana da grandi vie di comunicazione e dal capoluogo di Provincia;
- l'attuale tendenza del mercato immobiliare ha fatto riscontrare una leggera flessione anche in relazione all'attuale difficoltà di accesso al mutuo da parte di privati;
- il terreno ha una forma non del tutto regolare ed una leggera pendenza che non permettono di sfruttare appieno le potenzialità edificatorie assentite con l'attuale destinazione di P.R.G..

* * * * *

Sulla base di tutto quanto sopra riportato il C.T.U. esprime di seguito la propria valutazione degli immobili oggetto di stima:

LOTTO N. 1



Appartamento PT

mq. 108 x €/mq. 1.100,00 = € 118.800,00

CONFINANTI: [REDACTED] salvo se

altri.

LOTTO N. 2**Terreno edificabile**

mc. 400 x €/mc. 50,00 = € 20.000,00

CONFINANTI: [REDACTED] pubblica via, [REDACTED]

salvo se altri.

Per ulteriore dettagli in merito alla valutazione si veda
 tabella determinazione consistenze e stima dei beni immobili
 (allegato n. 11)

ATTESTAZIONE DI AVVENUTO INVIO DELLA C.T.U.**ALLE PARTI (punto 14 del quesito)**

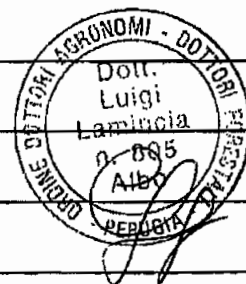
Lo scrivente C.T.U. ha provveduto ad inviare, a mezzo
 plico raccomandato, agli esecutati ed al legale del creditore
 procedente, copia del presente elaborato peritale completo di tutti
 gli allegati, come da copia delle ricevute postali che si allegano
 alla sola relazione tecnica depositata, in originale, presso la
 Cancelleria delle esecuzioni del Tribunale di Perugia (allegato n.
 12).

ELENCO ALLEGATI

1. Lettera raccomandata A.R. del C.T.U. di comunicazione

Inizio Operazioni Peritali, 1.12.2009;

2. Planimetria catastale urbana scala 1:200;



3. Visura presso Agenzia del Territorio Ufficio provinciale di Perugia, Servizio di Pubblicità immobiliare, per aggiornamento gravami;

4. Atto di donazione a rogito notaio Giuseppe Brunelli del [redacted], rep. [redacted]

5. Atto di permuta-donazione a rogito notaio Francesco Alcini dell' [redacted]

6. Atto di cessione diritti a rogito notaio Mario Biavati del [redacted]

7. Richiesta accesso agli atti presentata al Comune di Perugia in data 21.01.2010;

8. Lettera del Comune di Perugia del 22.02.2010, prot. 2010/0034262;

9. Estratto del vigente P.R.G. del Comune di Perugia;

10. Stralcio del T.U.N.A. del Comune di Perugia;

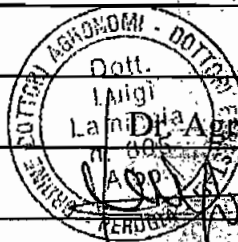
11. Tabella determinazione consistenze e stima dei beni immobili;

12. Copia delle ricevute postali relative all'invio, alle parti, della C.T.U..

Tanto si doveva riferire in ossequio all'incarico ricevuto dal Signor Giudice dell'Esecuzione.

Perugia, 15 marzo 2010

Il C.T.U.



Dr. Agg. Luigi Lamincia