



TRIBUNALE DI SPOLETO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Proc. N° 88/17

G.E. Dott. Simone Salcerini

Promossa da:

UBI BANCA SPA

Contro:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:

Geom. Claudio Ceci

C.so Cavour, 2

06012 Città di Castello (PG)

075.8520533 – 335.5652996 – stclaudioceci@libero.it – claudio.ceci@geopec.it

CCECLD55M09C7450 - 01625960545



TRIBUNALE DI SPOLETO
Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

All' Ill.mo Giudice Dott. Simone Salcerini

Esecuzione Immobiliare n° **88/2017**

Promossa da: **Ubi Banca spa**

Contro: ?

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Con provvedimento del Giudice Dott. Simone Salcerini del 27.02.2018, il sottoscritto Geom. Claudio Ceci, iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri della Provincia di Perugia con il n° 2289, con studio a Città di Castello in Corso Cavour 2, è stato nominato C.T.U. per determinare il valore dei beni oggetto dell'esecuzione immobiliare n°88/2017.

Il giorno 03.05.2018, il sottoscritto prestava giuramento di rito.

Il G.E. assegnava il 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 edilizia 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 indicati 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 amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistica-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) allegghi, 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 carraio) ai lotti (passaggio pedonale e/o carraio 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 come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione; quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta 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 28 anni – dell'ultimo dei figli) ed applicando, dopo aver determinato il valore del bene, un abbassamento forfettario (indicativamente del 15-20%), in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base



catastale e reale, e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive;

18) se l'immobile è pignorato solo pro-quota:

- dica se esso è 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 del 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”.

PREMESSA:

L'inizio delle operazioni peritali è stato fissato per il giorno 14.06.2018 alle ore 10:00 presso gli immobili oggetto di stima, siti nel comune di Deruta, Via dell'Arte n. 2 e Via del Mosaico. (All. n.1)

Al sopralluogo non era presente nessuno degli esecutati.

Successivamente è stato contattato telefonicamente il sig. , con il quale è stata concordata la data del 21.06.2018 per un successivo sopralluogo.

In tale data alle ore 12,00, alla presenza del comproprietario Sig. è stato eseguito l'accesso internamente alla porzione



immobiliare, sono state rilevate le misurazioni del fabbricato e sono state effettuate alcune fotografie che in parte si allegano alla presente relazione per meglio documentare lo stato dei luoghi (All.2).

DESCRIZIONE ANALITICA IMMOBILI: (All. n.3)

Trattasi di porzione di edificio ad uso residenziale facente parte di un più vasto complesso immobiliare denominato "Quartiere dell'Arte", composto da più corpi di fabbrica con destinazione mista residenziale, commerciale ed uffici, siti nella zona nord di Deruta. L'abitazione oggetto di pignoramento è posta nell'edificio situato in Via dell'Arte n.2, mentre i garage sono al piano interrato in comune a tre stabili con accesso carrabile da Via del Mosaico.



L'abitazione, (All. n.4) situata sul lato nord-est del piano terzo, è raggiungibile sia tramite vano scala condominiale che dall'ascensore ed è suddivisa in: soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno, tre camere, tre bagni, per una superficie utile totale di mq.109,00 corrispondenti ad una **superficie commerciale di mq. 119,00**; l'altezza utile interna è di ml.2,70; sono presenti n. 3 balconi di **superficie complessiva pari a mq.17,50**, di



cui uno posto sul lato est, accessibile dalla zona pranzo-soggiorno e due nel lato nord, raggiungibili dalle camere.

I pavimenti sono in parquet in tutti gli ambienti, ad esclusione dei bagni e di una piccola zona del soggiorno, dove sono in ceramica; gli infissi esterni sono in PVC color legno con vetri doppi ed avvolgibili in pvc, le porte interne sono in legno tamburato. Sono presenti: impianto idrico, elettrico, termico con riscaldamento a pavimento e condizionatori, tutti in regola con la normativa vigente. Gli impianti tecnologici sono stati dichiarati conformi con le relative certificazioni comprese nella pratica edilizia depositata presso l'ufficio tecnico del comune di Deruta

Fanno parte della procedura anche n.2 locali destinati a garage, posti nel lato est del piano interrato dell'edificio. (All. n.5)

Si precisa che le unità in oggetto, catastalmente ed urbanisticamente riportate come due vani distinti, allo stato attuale si presentano come un unico locale con due accessi adiacenti. Quest'ultimi hanno accesso carrabile da Via del Mosaico, ed accesso dall'edificio tramite ascensore e vano scala interno; la superficie utile interna è di mq. 33,00, corrispondenti a **mq.36,00 di superficie commerciale**, l'altezza utile interna è di ml. 2,70. I pavimenti sono in battuta di cemento mentre gli accessi sono con porte basculanti in lamiera metallica. È dotato solo dell'impianto elettrico, anch'esso in regola con la normativa vigente.

PRINCIPALI CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE GENERALI:

Il fabbricato, ha forma pressoché regolare e si eleva su n.5 piani fuori terra ed uno interrato in comune ad altri due corpi di fabbrica.

La struttura portante è in cemento armato con murature in blocchi di cemento armato al piano interrato e laterizio per i piani fuori terra. Esternamente il fabbricato si presenta con rifiniture con mattoni a faccia-vista ed una minore porzione intonacata e tinteggiata; i solai di interpiano sono in latero-cemento. La copertura è in parte a capanna con manto in coppi ed in parte a terrazza praticabile. L'immobile si presenta in buono



stato per quanto attinente la parte strutturale sia per quanto attinente le rifiniture.

SITUAZIONE CONDOMINIALE: (All. n.6)

A seguito di richiesta all'Amministratore di Condominio, sono state evidenziate inadempienze economiche nell'ultimo biennio, quantificabili in: € 683,91 per quanto riguarda l'anno 2016, €. 686,84 per l'anno 2017 ed €. 309,00 calcolati fino al 30.06.2018 per un totale di **€.1.679,75.**

DESCRIZIONE ED INTESTAZIONE CATASTALE: (All.7)

Al Catasto del Comune di Deruta gli immobili sono individuati al Foglio n. 12 con le particelle:

Catasto Fabbricati:

- partic. n. 1179, Sub. 23, Categ. A/2, classe 3°, Consistenza vani 6, Superficie catastale mq.131, Rendita €. 573,27 –abitazione-
- partic. n. 1185, Sub. 46, Categ. C/6, classe 6°, Consistenza mq.18, Superficie catastale mq.20, Rendita €. 35,33 –garage-
- partic. n. 1185, Sub. 47, Categ. C/6, classe 6°, Consistenza mq.18, Superficie catastale mq.20, Rendita €. 35,33 –garage-

Intestati a:

- **FRANCESCO**, nata a Taurianova il 15.09.1964, c.f. **F**, per il diritto di **proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni.**

- **FRANCESCO** nato a Deruta il 26.10.1960, c.f. **F** per il diritto di **proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni.**

Sono compresi inoltre i diritti di comproprietà sulle parti comuni indicate a Catasto Fabbricati al Foglio 12:

- Particella n. 1179 subalterni 2 – 30 – 33 – 34
- Particella n. 1185 subalterni 3 – 5 – 7 – 34 – 67 – 69 – 70



- Particella n. 1186 subalterni 2 – 31 – 39 – 40

CONFINI:

L'abitazione a piano terzo confina con i subalterni 22 e 24 della particella 1179, destinati entrambi ad abitazione, e con il subalterno 33 identificato nel vano scala ed ascensore.

I garage confinano con i subalterni 45 e 48 della particella 1185 destinati anch'essi a garage e con il subalterno 67, identificato nella rampa di accesso.

OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE:

Le unità immobiliari sono attualmente occupate dal Sig.

PROVENIENZA: (All.8)

Le unità immobiliari in oggetto, sono state acquisite con atto di compravendita a rogito del Notaio Marco Carbonari del 25.06.2003 Rep.64527 Raccolta n°15368, registrato a Perugia in data 15.07.2003 al n.4564 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia ai nn.12792/20103 del 16.07.2003.

SITUAZIONE URBANISTICA, CONCESSIONI EDILIZIE,

ABITABILITA' E CONDONI: (All.n.9)

L'immobile è stato edificato in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n.42/2001 del 28.09.2001 prot. n.5234
- Successive varianti n.14/2002 del 20.06.2002 prot. 16451, n.79/2002 del 22.08.2002 prot. 9367, n. 126/2002 del 13.12.2002 prot.14903
- Autorizzazione di agibilità del 26.08.2004 relativamente all'abitazione
- Autorizzazione di agibilità del 21.04.2005 relativamente ai garage

CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE:

Gli immobili, allo stato attuale, presentano una piccola difformità sia a livello catastale che sotto il punto di vista urbanistico, identificata nell'assenza della muratura divisoria fra i due garage al piano interrato.



Tale presupposto implica la formazione di un unico vano con confine virtuale. Lo scrivente ritiene che la piccola difformità catastale derivante dalla mancata realizzazione della parete divisoria tra i due garages sia irrilevante ai fini della presente procedura. Il costo per la realizzazione della stessa è stimato in €. 500,00 iva compresa, la cui incidenza è già stata considerata nella valutazione complessiva degli immobili, pur omettendo la rappresentazione della sottrazione aritmetica.

VINCOLI URBANISTICI: (All. n.10)

Al P.R.G. del Comune di Deruta gli immobili sono classificati in ambito “Prevalentemente Residenziali” e non sussistono vincoli particolari ai fini della procedura.

GRAVAMI SULLA PROPRIETA' COMPREDENTI VINCOLI ED ONERI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA: (All.11)

Alla Conservatoria dei RR.II. di Perugia, risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, aggiornate alla data del 31.07.2018.

ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

- 1- Ipoteca volontaria nn.2818/13324 del 30.05.2002 di €.7.200.000,00 derivante da concessione a garanzia di finanziamento di €.3.600.000,00 di durata di anni 15 a favore di “Banca dell’Umbria 1462 Spa” con sede in Perugia contro Immobiliare Belvedere Srl – Deruta. Sono state riscontrate le seguenti annotazioni:
 - a) Annotazione n.2797 del 17.07.2003 – restrizione di beni
 - b) Annotazione n.1564 del 08.04.2004 – frazionamento in quota
- 2- Ipoteca volontaria nn.5183/23771 del 01.09.2009 di €.144.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo di €. 72.000,00 di durata di anni 20 a favore di “Banca popolare di Ancona Spa” contro
- 3- Ipoteca giudiziale nn. 2781/13350 del 20.05.2010 di €.25.000,00 derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Perugia del



18.04.2011 di €. 125.656,13 a favore di “Banca Nazionale del Lavoro Spa” contro _____

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

1- Verbale di Pignoramento immobili nn.19287/28361 del 17.11.2011 a cura dell’Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Perugia a favore della “Banca popolare di Ancona Spa” contro _____

2- Domanda Giudiziale nn.5771/7687 del 11.04.2014 a cura del Tribunale Civile di Perugia del 12.03.2014 – ordinanza di divisione ex Art.600 comma 2 c.p.c. a favore e contro _____
Rinnovo _____

Zona _____

NON RISULTANO ONERI E VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL’ACQUIRENTE.

CRITERIO DI STIMA:

Il tecnico ritiene opportuno applicare il metodo di stima sintetico comparativo, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in oggetto, rapportandolo con immobili simili oggetto di recenti valutazioni.

La stima dell’immobile viene determinata assumendo il parametro tecnico del “metro quadrato” di superficie commerciale moltiplicato per il relativo valore di mercato.

E’ stata effettuata un’ indagine di mercato presso le agenzie immobiliari locali: “Immobiliare Deruta” e “Resetmedia Srl affiliato Tecnocasa”, è stato tenuto conto dei valori O.M.I. risultanti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari (All.n.12).



Pertanto si ha:

Abitazione	mq. 119,00x €/mq.	1.100,00	=€.	130.900,00
Garage	mq. 18,00x €/mq.	500,00	=€.	9.000,00
Garage	mq. 18,00x €/mq.	500,00	=€.	9.000,00
Terrazzi	mq. 17,50x €/mq.	250,00	=€.	<u>4.375,00</u>
Totale			= €.	153.275,00


Alla somma di €. 153.275,00 che arrotondati ad **€.153.000,00 (eurocentocinquantatremila/00)** rappresentano il prezzo a base d'asta da inserire nel bando di vendita in **lotto unico**, come indicato nella descrizione del lotto per il bando. (All. n.13)

La presente relazione si compone di:

- n° 12 pagine
- n° 13 allegati
- n° 25 fotografie a colori

Città di Castello 01.08.2018

Il Tecnico
Geom. Claudio Ceci



A circular professional stamp for Claudio Ceci, a Geometrician (Geometra) in the Province of Perugia, with registration number 2289 in the City of Castello. The stamp is placed over a handwritten signature.

