# TRIBUNALE DI PERUGIA

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 102/09 R.G.Es.**

**PROMOSSA DA**

**OMISSIS**

**CONTRO**

**OMISSIS**

**----------**

**G.E. DOTT. UMBERTO RANA**

**----------**

**CTU: Dott.Agr. OMISSIS**

06121 Perugia - via Cesare Balbo, 3

telefoni: OMISSIS

e-mail: OMISSIS

**----------**

Data giuramento: 18/05/2010

Data inizio lavori: 31/05/2010

Prossima udienza: 06/10/2010

**----------**

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

SOMMARIO

1. Individuazione dei beni
2. Descrizione dei beni
3. Titolo di proprietà e stato di possesso
4. Formalità, vincoli ed oneri giuridici
5. Regolarità edilizia

6. Formazione Lotti

7. Valutazione dei beni

8. Foto ed Allegati

---

**1. Individuazione dei beni** (Allegato n° 1)

I beni oggetto dell'esecuzione sono censiti al:

**CATASTO FABBRICATI** del comune di GUALDO TADINO al Foglio 65 con le particelle:

- n° 58 sub 11, Via Cesare Battisti, piani T–2, cat. A/2, cl. 3, vani 3,5, RC € 280,18, in ditta catastale OMISSIS per la piena proprietà;
- n° 58 sub 9, Via Cesare Battisti, piano T, cat. C/6, cl. 4, mq. 26, RC € 55,05, in ditta catastale OMISSIS e OMISSIS ciascuno per i diritti di ½ della piena proprietà.

CATASTO TERRENI del Comune di Gualdo Tadino al

- Foglio 41, particella 205, seminativo, cl. 5, are 21.00, RD € 2,71, RA € 6,51, in ditta catastale OMISSIS per la piena proprietà;
- Foglio 60, particella 175, sem. irriguo, cl. 1, are 05.70, RD € 2,21, RA € 2,06, in ditta catastale OMISSIS per la piena proprietà;

Le visure catastali effettuate dallo scrivente sono aggiornate al 15 giugno 2010 e sono risultate conformi a quanto riportato nell'atto di pignoramento.

**2. Descrizione dei beni** (Allegato n° 2)

Il sopralluogo è stato effettuato alla presenza dell'esecutato.

2.1 **Abitazione e garage**

I beni oggetto di esecuzione sono ubicati in una palazzina di civile abi-

tazione di due piani costituita da due appartamenti ed un garage sita nella centrale Via Cesare Battisti n. 66 di Gualdo Tadino (PG), confinante con OMISSIS, OMISSIS, salvo altri.

La porzione di fabbricato oggetto di esecuzione è costituita da:

a. appartamento ubicato al secondo piano con fondo al piano terra di cui l'esecutato dispone del 100% della piena proprietà;
b. garage, ubicato al piano terra dello stesso edificio, di cui l'esecutato dispone di ½ dei diritti di piena proprietà.

L'appartamento è in fase di ristrutturazione come da "permesso di costruire" n. 316/04 rilasciato dal Comune di Gualdo Tadino il 28/10/2004 avente per oggetto "riparazione danni e miglioramento sismico di edificio di civile abitazione sito in via Cesare Battisti ai sensi della L.R. 30/98".

I lavori di ristrutturazione del garage e del resto della palazzina sembrano completati, mentre quelli relativi all'appartamento oggetto di esecuzione appaiono da tempo sospesi.

- **Caratteristiche strutturali e costruttive:**

- Anno di costruzione: anteriore al 1967 , in corso di ristrutturazione dal 2004.

- Strutture: in murature mista intonacata sui due lati;

- Infissi: porta d'ingresso, finestre e persiane in legno;

- Pavimenti: allo stato grezzo;

- Rivestimenti bagno e cucina: non realizzati.

- **Impianti:**

- elettrico: non realizzato;

- riscaldamento ed idrico: non realizzati.

### 2.2 Trerreni agricoli

Ubicati in Comune di Gualdo Tadino (PG) :

a. Appezzamento ubicato lungo la strada Gualdo Tadino – Valsorda (Foglio 41, part. 205); catastalmente indicato come seminativo è, in realtà, incolto con folta vegetazione spontanea sviluppatasi in diversi anni di mancata coltivazione del fondo. Ha giacitura di collina con accentuata pendenza.
b. Appezzamento ubicato in località Cerqueto (Foglio 60, part. 175 catastalmente indicato come seminativo irriguo, ha con potenzialità di orto. Ha giacitura di collina con pendenza molto modesta ed è parzialmente recintato. È attraversato da una strada poderale, non indicata in mappa, che, ai fini pratici, lo divide in due parti riducendone la superficie utile di circa 55 $m^2$ .

### 3. Titolo di proprietà e possesso (Allegati 3, 4 e 5)

Come da certificazione notarile in atti, OMISSIS acquisiva la proprietà degli immobili oggetto della presente esecuzione, con i seguenti istrumenti:

- compravendita atto notaio OMISSIS, con sede in Gualdo Tadino, in data 6 dicembre 2006 rep. n. 64.520 trascritto presso l'Agenzia del territorio di Perugia in data 29 dicembre 2006 al n. 26.348;
- divisione atto notaio OMISSIS in data 24 luglio 2008 rep. n. 70.337 trascritto presso l'Agenzia dei territorio di Perugia in data 1 agosto 2008 al n. 13.185.

Dall'indagine effettuata dall'Agenzia delle Entrate di Perugia, Ufficio

territoriale di Gualdo Tadino, ***"non risultano contratti di locazione o comodato."***

**4. Formalità, vincoli ed oneri giuridici**

Come da relazione notarile in atti, risulta che a tutto il 10 /09/2009 (data successiva alla trascrizione del pignoramento) gl'immobili oggetto della presente esecuzione sono liberi da trascrizioni pregiudizievoli nonché da iscrizioni ipotecarie ad eccezione del **pignoramento** trascritto presso l'Agenzia del territorio di Perugia il 26/03/2009 al n. 5934 R.P. Dalle visure effettuate dallo scrivente il 10/08/2010 risulta che non ci sono state variazioni successivamente alla data della citata relazione notarile.

**5. Regolarità edilizia** (Allegato n° 6)

L'appartamento è stato edificato anteriormente al 01/09/1967 ed è stato ristrutturato nel 2004 a seguito di permesso a costruire rilasciato dal Comune di Gualdo Tadino il 28 ottobre 2004 n. 316/04; successivamente non risulta che siano state eseguite altre opere richiedenti licenze, concessioni od autorizzazioni; la ristrutturazione dell'appartamento risulta sospesa da tempo, mentre quella del garage e del resto della palazzina sono terminate.

**6. Destinazione urbanistica** (Allegato n° 7)

***6.1*** I terreni distinti in Catasto al Fg. 41 con la part. 205 risulta avere la seguente destinazione: ***"Zone agricole E2 – Territorio extraurbano a dominante naturale"***

***6.2*** I terreni distinti in Catasto al Fg. 60 con la part. 175 risulta avere la seguente destinazione: ***"Zone agricole E3 – Aree di particolare***

*interesse agricolo"*

**7. Divisione in lotti**

La tipologia e l'ubicazione degl'immobili consiglia la formazione di tre lotti:

Lotto n° 1: A) Abitazione con fondo, diritti del 100% sulla piena proprietà;

B) Garage, diritti di ½ sulla piena proprietà.

Lotto n° 2: Terreno agricolo, diritti del 100% sulla piena proprietà, Fg. 41, particella 205, seminativo.

Lotto n° 3: Terreno agricolo, diritti del 100% sulla piena proprietà, Fg. 60, particella 175, seminativo irriguo.

**8. Valutazione dei beni**

**8.1 Criterio di Stima**

Si procede secondo l'aspetto economico del valore di mercato all'attualità del bene. Per individuare il più probabile valore di mercato, si ritiene opportuno adottare il procedimento estimativo **sintetico-comparativo**.

Quale parametro tecnico di raffronto, per il fabbricato viene assunto il **metro quadrato** (**m²**), riferito alla superficie netta calpestabile e, per il terreno agricolo, l'**ettaro (ha)**.

**8.2 Fonti d'informazione**

Catasto di Perugia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia, ufficio tecnico del Comune di Gualdo Tadino, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, banca dati dell'Agenzia del territorio.

**8.3 Valutazione**

### 8.3.1 valutazione dell'abitazione

| Piano | | Superficie netta m² | Coefficiente | Superficie equivalente m² |
|---|---|---|---|---|
| Secondo | Soggiorno | 32.00 | 100% | 32.00 |
| Secondo | Camera | 18.00 | 100% | 18.00 |
| Secondo | Bagno | 5.00 | 100% | 5.00 |
| Terra | Fondo | 9.00 | 33% | 3.00 |
| TOTALI | | 64.00 | | 58.00 |

L'appartamento è in corso di ristrutturazione. Considerando che potrà, più probabilmente, essere completato con finiture di livello paragonabili a quelle del resto della palazzina, si assume il valore unitario di €/m² 900,00 che corrisponde al 60% del valore attuale di mercato (€/m² 1.500,00) di un analogo appartamento completamente realizzato. Quindi il valore dei

**diritti del 100% sulla piena proprietà dell'abitazione**

€/mq. 900,00 x mq. 58,00 = **€ 52.200,00**

### 8.3.2 valutazione del garage

**Diritti di 1/2 sulla piena proprietà del garage**

€/mq. 700,00 x mq. 26 = € 18.200,00/2 = **€ 9.100,00**

### 8.3.3 Valutazione dei terreni agricoli

Fg. 41 Part. 205, seminativo, ha 0.21.00 x €/ha 8.000,00 = **€ 1.680,00**

Fg. 60 Part. 175, sem. irriguo, ha (0.05.70) x €/ha 14.000,00 = € 798,00

e, in c.t. **€ 800,00.**

## 8.4 Valore dei lotti

### 8.4.1 LOTTO N° 1, ABITAZIONE, FONDO E GARAGE

il valore dei diritti del 100% di piena proprietá dell'appartamento e del

fondo e dei diritti di ½ della piena proprietà del garage in capo a OMISSIS è di € 52.200,00 + 9.100,00 =

**= € 61.300,00 (Euro sessantunomilatrecento/00)**.

**8.4.2 LOTTO N° 2, TERRENO SEMINATIVO**

Foglio 41 part. 205**:** il valore dei diritti del 100% di piena proprietá in capo a OMISSIS è di

**€ 1.680,00 (Euro milleseicentottanta/00)**

8.4.3 **LOTTO N° 3, TERRENO SEMINATIVO** IRRIGUO

Foglio 60 part. 175: il valore dei diritti del 100% di piena proprietá in capo a OMISSIS è di

**€ 800,00 (Euro ottocento/00)**

Perugia, 13/08/2010

Il CTU

(OMISSIS)