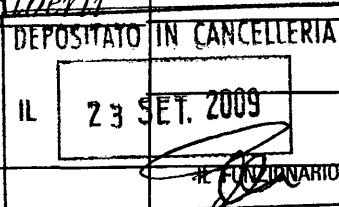




Studio Tecnico Dr. Giovanni Alberti

Agronomo - Geometra



TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

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

Esecuzione immobiliare n. 460/96 R.G. Es. e procedure riunite n.

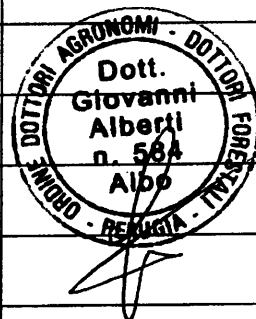
222/97, n. 27/98 e n. 102/98 R.G. Es.

promossa da

UNICREDIT BANCA S.P.A.

Difesa dall'Avv. _____

contro



SUPPLEMENTO DI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Con propria ordinanza del 22.05.2008, il Giudice dell'esecuzione, Dott.ssa Francesca Altrui, disponeva il richiamo del sottoscritto tecnico Dott. Giovanni Alberti, agronomo e geometra libero professionista, iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della provincia di Perugia con il n. 584 e con studio in Perugia, Piazza Italia n. 4. Durante l'udienza del 12.11.2008, al sottoscritto, quale C.T.U, sotto il vincolo del già prestato giuramento, veniva assegnato il seguente incarico:

“accerti il C.T.U., presa visione degli atti di causa e delle osservazioni delle parti, l'effettiva titolarità dei beni aggrediti con riferimento all'asserita rinuncia all'eredità dell'esecutato al fine di chiarire se i lotti n. 1-3-4-5

siano aggredibili esclusivamente dai creditori di

Accerti inoltre, con riferimento al lotto n. 2 di sicura proprietà esclusiva di

l'effettiva sussistenza di

un diritto di abitazione in favore della Sig.ra

opponibile al creditore procedente ed agli intervenuti in forza di trascrizione anteriore al pignoramento, provveda in

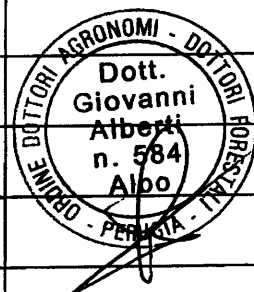
caso positivo alla modifica dei valori per la predisposizione di un nuovo bando di vendita.

Risponda altresì alle osservazioni concernenti la identificazione del valore di tutti i lotti.

Il C.T.U. dichiarava che avrebbe dato inizio alle operazioni peritali il giorno 27.11.2008 presso il proprio studio, come poi effettivamente avvenuto alla presenza del solo C.T.U..

Ricevuto l'incarico il tecnico analizzava attentamente le osservazioni formulate alla C.T.U. del 5.11.2007 contenute nei verbali d'udienza dei giorni 21.05.2008 e 12.11.2008. A seguito di questo effettuava più accessi all'Ufficio Anagrafe del Comune di Perugia ed alla Cancelleria Volontaria Giurisdizione del Tribunale di Perugia per acquisire la necessaria documentazione.

Alla luce delle ulteriori indagini effettuate e della documentazioni acquisite lo scrivente tecnico è in grado di



rispondere compiutamente all'ulteriore incarico ricevuto dal Sig.

Giudice della Esecuzione.

EFFETTIVA TITOLARITA' DEI BENI INDIVIDUATI DAI

LOTTI N. 1-3-4-5

Nel verbale d'udienza del giorno 21.05.2008, il legale del

Sig. , Avv. , asserisce che

il suo cliente ha rinunciato all'eredità del padre Sig.

Lo scrivente tecnico, al fine di dirimere definitivamente tale questione che sembra trascinarsi da più

tempo, ha effettuato più accessi presso l'ufficio Anagrafe del

Comune di Perugia richiedendo e ritirando certificato di

residenza del Sig. alla data di morte del medesimo

(allegato n. 1). Il Sig. alla data di morte risultava

residente in Perugia via Eugubina e pertanto il Tribunale di

Competenza per l'eventuale rinuncia all'eredità è quello di

Perugia. Quindi lo scrivente si recava presso la Cancelleria

Volontaria Giurisdizione di detto Tribunale ottenendo in data

17.09.2009 certificato comprovante che i Sig.ri

e hanno presentato rinuncia

all'eredità del Sig. rispettivamente in data

28.11.2007 e 06.02.2008.

In base a tale documento l'unico erede del Sig.

risulta essere la Sig.ra e pertanto la

medesima è titolare esclusiva dei beni individuati dai lotti 1-3-4-

5.



Si demanda al Sig. Giudice ogni decisione in merito all'esclusione dalla presente procedura dei beni di cui al lotto n. 2 di proprietà esclusiva del Sig.

EFFETTIVA SUSSISTENZA DEL DIRITTO DI ABITAZIONE IN FAVORE DELLA SIG.RA

Come riportato nella C.T.U. del 05.11.2007 il bene individuato dal lotto n. 2 è occupato dalla Sig.ra quale moglie separata del proprietario, Sig.

Lo scrivente ha effettuato un accesso presso l'Ufficio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Perugia per verificare se esistesse o meno trascrizione di tale diritto di abitazione contro il Sig. Di

tale trascrizione non c'è traccia né nel periodo di gestione informatizzata dell'ufficio né nel periodo di gestione su supporto cartaceo dello stesso. Pertanto non trattandosi di diritto trascritto antecedentemente alla trascrizione dei vari pignoramenti tale diritto non è opponibile al creditore procedente ed agli intervenuti. Di tale diritto non si terrà conto in sede di stima.

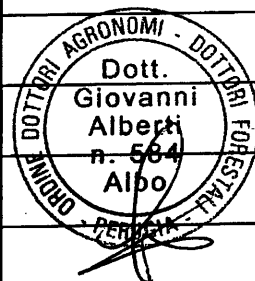
RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI IN MERITO AL VALORE DEL LOTTO N. 2 DI PROPRIETA' DEL SIG.

L'Avv. afferma nel verbale d'udienza del giorno 21.05.2008 che il C.T.U. ha valutato in complessivi € 71.000,00 un appartamento in via Eugubina già stimato dal



Geom. nell'anno 2.000 in lire 413.686.000 pari ad
€ 213.650,99.

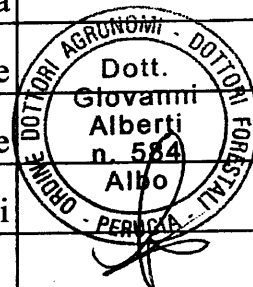
In primis si osserva che appare eccessiva ed immotivata la stima fatta dal Geom. Un valore di lire/mq. 2.800.000 nell'anno 2000 era attribuibile solo a beni di pregio e non certo ad un immobile con le caratteristiche di quello in oggetto. Inoltre la corte esclusiva è di difficile accesso e non può certo rappresentare un giardino visto che vi si accede solo da parti comuni. Il Geom. attribuisce a tale corte un valore a metro quadrato pari ad un quarto del valore attribuito all'appartamento. Tale rapporto di 1/4, ai sensi della norma tecnica UNI 10750 per la determinazione della superficie commerciale, è riservato a balconi e terrazze scoperte. I giardini di ville e villini invece devono essere computati ad un decimo del valore della parte abitativa. La corte in oggetto non ha neppure tale requisito e quindi deve essere valutata al massimo nel rapporto di un ventesimo con la parte abitativa, come fatto dallo scrivente. Si tiene ad evidenziare inoltre che l'appartamento in oggetto insiste nel quartiere di Monte Luce. E' perfettamente noto, a chi frequenta e segue le vicende della città di Perugia, che qui, fino a poco tempo fa insisteva l'ospedale cittadino. Oggi tutto il complesso dell'ex ospedale è stato dismesso per il trasferimento alla nuova struttura ospedaliera Santa Maria della Misericordia (ex Silvestrini). Tale evento ha avuto, ed avrà per molti anni, un effetto gravissimo sui valori immobiliari della



zona. Moltissimi appartamenti (un tempo abitati da medici ed infermieri) sono liberi e sfitti e, di conseguenza, i valori immobiliari della zona sono crollati. L'ex ospedale per un lungo periodo è stato frequentato da tossici, extracomunitari clandestini e malavitosi con conseguente crollo dei livelli di sicurezza del quartiere. Negli ultimi mesi tale problema si è risolto per l'avvenuta demolizione di gran parte della struttura ospedaliera. Questo non ha però migliorato la qualità della vita del quartiere stante la presenza continua di mezzi pesanti per la rimozione delle macerie. A questo farà, probabilmente, seguito l'apertura dei cantieri per la ricostruzione della zona. Quando questa sarà ultimata, non a breve, si avrà l'immissione sul mercato di molte unità abitative nuove e funzionali che andranno a deprimere ulteriormente il valore di quelle vecchie. Tali considerazioni giustificano pienamente i valori prudenziali proposti dal C.T.U..

Si evidenzia infine che il bene in oggetto sarà venduto al pubblico incanto; quindi se, come asserito dall'Avv. , trattasi di immobile di pregio, la gara che si instaurerà in sede di incanto saprà riconoscere al bene il suo effettivo valore senza nocumento alcuno per il proprietario.

Senza voler disconoscere tutte le considerazioni sopra riportate il C.T.U. nota che a pagina 25 della perizia del 5.11.2007 è così riportato: *"i valori espressi tengono conto dello stato di possesso degli immobili stessi ed in particolare del diritto di abitazione quale moglie separata a favore della Sig.ra*



carico del lotto n. 2". Lo scrivente ha

quindi tenuto conto di tale vincolo. Nei prossimi capitoli si evidenzierà che tale vincolo non è opponibile a terzi in quanto non trascritto, quindi non si doveva tener conto di questo o tenerne conto solamente in relazione ai costi ed ai tempi dello sfratto da esercitare nei confronti della attuale occupante l'appartamento. Alla luce di questo il C.T.U. propone la seguente nuova valutazione del bene:

LOTTO N. 2

Appartamento -piano terzo

mq. 105 x €/mq. 800,00 = € 84.000,00

Mansarda abitabile

mq. 17 x €/mq. 400,00 = € 6.800,00

Corte esclusiva

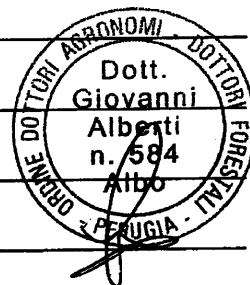
mq. 230 x €/mq. 25,00 = € 5.750,00

Totale € 96.550,00

Valore che si arrotonda in € 96.500,00 (euro novantaseimilacinquecento/00).

RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI IN MERITO AL VALORE DEL LOTTO N. 2 DI PROPRIETA' DI

L'avvocato _____, nelle memorie a verbale del giorno 21.05.2008 evidenzia che il C.T.U. ha stimato il lotto n. 4 in complessivi € 433.000,00 quando il Geom. _____ nella propria C.T.U. del 3.31999 ha stimato lo stesso bene in lire



1.066.000.000 pari ad € 550.543,05. La valutazione del Geom.

non corrisponde all'effettivo attuale valore di mercato

del bene; questo lo dimostra da sola l'Avv. quando, più

avanti nel verbale, riferisce che in data 10.06.2005 la vendita

all'incanto del bene è andata deserta.

Il capannone in oggetto risale al 1971 con un modesto

ampliamento nel 1984. Nell'anno 1999 era ancora una struttura

relativamente recente e probabilmente ancora godeva della

ristrutturazione probabilmente eseguita in concomitanza con

l'ampliamento. Dal 1999 ad oggi l'immobile non è stato

sottoposto ad interventi di manutenzione anche alla luce del

pignoramento e della imminente vendita giudiziaria. Quindi lo

stato dell'immobile dal 1999 ad oggi è significativamente

peggiorato stante la carenza di interventi manutentivi e

l'incombente senescenza della struttura.

Va inoltre notato che molte cose nel mercato immobiliare

sono cambiate. In primis la zona industriale di colombella non ha

avuto significative espansioni né dal punto di vista strettamente

industriale che commerciale. Il polo commerciale dell'area del

perugino è diventata l'area di Terrioli di Corciano e di Magione,

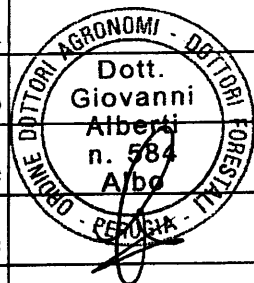
mentre il polo industriale si è sviluppata nella zona di S. Andrea

delle Fratte di Perugia. Poi i problemi economici generali a

livello nazionale e globale hanno ulteriormente compresso i

valori degli immobili con particolare riguardo a quelli industriali.

E' probabile che una stima ad oggi dell'immobile andrebbe



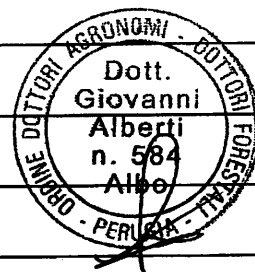
ulteriormente rivista al ribasso alla valutazione espressa dallo scrivente nell'anno 2007.

Nel medesimo verbale d'udienza l'Avv. _____ riferisce che nell'anno 1993 il Mediocredito dell'Umbria valutava l'immobile individuato dal Lotto n. 4 in lire 1.620.000.000 (pari ad € 836.660,18). Molte delle considerazioni sopra formulate sono sicuramente valide anche per rispondere a tale valutazione espressa in passato dal Mediocredito dell'Umbria. Va inoltre considerato che i parametri estimativi utilizzati da una banca per l'erogazione di un mutuo sono sicuramente diversi dai parametri da utilizzare nell'ambito di una esecuzione immobiliare, quando si deve stabilire una base d'asta per un pubblico incanto finalizzata ad un soddisfo dei crediti in tempi medio-brevi. I chiarimenti sul metodo quindi andrebbero chiesti al Mediocredito dell'Umbria che valutò nel 1993 oltre € 836.000,00 un bene che nel 2005 ha avuto un'asta deserta ad una stima di poco superiore ad € 550.000,00.

Per tutto quanto sopra si conferma la valutazione già espressa in complessivi € 433.000,00.

CONCLUSIONI

Il C.T.U. ha accertato e documentato che il Sig. _____ ha rinunciato all'eredità del padre _____ e pertanto i lotti individuati nella perizia del 05.11.2007 ai numeri 1-3-4-5 sono di titolarità esclusiva della Sig.ra _____



Il C.T.U. ha accertato, relativamente al lotto 2, che il diritto di abitazione a favore della Sig.ra quale moglie separata del Sig. non è stato trascritto contro lo stesso e quindi non è opponibile al creditore procedente ed agli intervenuti.

Il C.T.U. ha risposto in merito ai valori espressi per gli immobili rettificando il valore del lotto n. 2 e confermando il valore del lotto n. 4.

ELENCO ALLEGATI

1) Certificato di residenza alla data di morte del Sig.

2) Certificazione del Tribunale civile di Perugia, Cancelleria

Volontaria Giurisdizione, in merito alla rinuncia all'eredità del Sig.

* * * * *

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

Perugia, 23 settembre 2009

Il C.T.U.

