



TRIBUNALE DI SPOLETO

Sezione Esecuzioni Immobiliari



R.G.E. n° 88/2022



Giudice dell'esecuzione immobiliare: Dott. Cappellini Alberto

C.T.U.



Geom. Raggi Alberto



Relazione di consulenza tecnica di ufficio



per il procedimento di esecuzione immobiliare promosso da

Distefano Francesco

Contro



- Omissis -



**Immobili ubicati in MARSCIANO (PG)
voc.S.Agostino già voc.Portone civ.16**

NOMINA E QUESITI

Geom.Raggi Alberto#Spoleto#via S.Spes civ.44#tel.3207169479#alberto.raggi@geopec.it



Il sottoscritto **geom. Alberto Raggi**, con studio tecnico a Spoleto (PG) in via S.Spes n° 44, iscritto al Collegio dei Geometri di Perugia al n° 2904 di posizione ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Spoleto,

nominato Consulente Tecnico d'Ufficio (CTU)

dal Sig.Giudice Dott. Alberto Cappellini, dopo aver accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito, riceveva autorizzazione per l'accesso al fascicolo telematico, contenente nello specifico:

- l'atto di pignoramento immobiliare;
- relazione ipocatastale notarile;
- istanza di vendita;
- il provvedimento inerente il dettagliato incarico assegnato allo scrivente, articolato in più punti e che si riporta integralmente:

1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art.567c.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 precedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei;

2) provveda quindi subito all'integrazione; in particolare acquisisca, ove non depositati: a) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; b) 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; 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) verifichi, in particolare, la libera accessibilità dell'immobile pignorato, evidenziando, in caso contrario di bene intercluso, quali siano le vie di accesso allo stesso, su quali particelle insistano e chi abbia la titolarità di quest'ultime, al fine di permettere di valutare la possibilità di un'estensione del pignoramento volta a ricostruire un complesso immobiliare da mettere in vendita dotato di accessi alla pubblica via;

9) 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 nel 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 questo ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;

10) 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;

11) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;

12) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-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; verifichi l'esistenza di eventuali oneri concessori non pagati;

13) 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;

14) 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 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 copie delle stesse presso i competenti uffici;

15) 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);

16) 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;

17) 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 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;

18) 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, applicando, dopo aver determinato il valore del bene, un abbattimento forfettario (indicativamente del 15-20%), in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e in quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive;

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

- dica se esso sia 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;

20) nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero;

21) nel caso di immobili abusivi e non sanabili, indichi il valore del terreno.

PREMESSE

Il Giudice ha concesso al CTU il termine, per il deposito della relazione peritale in Cancelleria, entro e non oltre gg.150 dal conferimento dell'incarico.

Dalla data del 10/02/2023 hanno avuto inizio le operazioni peritali di studio preliminare della consulenza tecnica, richiedendo all'Agenzia del Territorio la documentazione catastale aggiornata, alla sezione Urbanistica del Comune di Marsciano la verifica dei titoli abilitativi inerenti agli immobili pignorati ed al Comune di Perugia lo stato civile dell'esecutato.

- In data 01/03/2023 è stata inviata alla parte eseguita, a mezzo lettera raccomandata con Ricevuta di Ritorno, la comunicazione di inizio delle operazioni peritali, relative al primo sopralluogo.

Dopo un rinvio motivato dall'indisponibilità dell'esecutato;

- In data 02/05/2023 alle ore 9:30 hanno avuto regolare inizio le operazioni peritali di sopralluogo ai luoghi di causa. In quella data previo esame dell'immobile, eseguivo i rilievi metrici e fotografici necessari per rispondere ai quesiti assegnati, quindi procedevo alle ricerche finalizzate alla determinazione del più probabile prezzo unitario di mercato, per poi concludere le operazioni peritali con la stesura del presente rapporto di stima e relazione.

Il CTU esaminati gli atti ed i documenti di causa, sulla scorta degli accertamenti e dei rilievi eseguiti sul bene e dopo aver reperito tutte le informazioni utili per rispondere alle richieste formulate dal G.E., presenta la propria relazione tecnica:

OPERAZIONI PERITALI DI STUDIO

Verifica e controllo della documentazione depositata ex art.567 c.p.c. (quesito 1)

Lo scrivente, prima dell'accesso all'immobile pignorato, procedeva ad accurato studio del fascicolo e alla verifica di completezza della documentazione prodotta dal creditore istante in base a quanto disposto dall'art.567 comma 2 c.p.c. onde poter procedere all'inizio di tutte le operazioni necessarie per assolvere all'espletamento dell'incarico conferito.

Si precisa che in nessun caso lo scrivente CTU si è recato presso gli uffici per eseguire verifiche su tale documentazione, riferendosi esclusivamente a quella depositata nel fascicolo.

Acquisizione documenti catastali e atto provenienza (quesito 2)

Al fine di una primaria valutazione della consistenza catastale dei beni oggetto di pignoramento, sono state effettuate le visure catastali online presso il competente Ufficio del Territorio dell'Agenzia delle Entrate, producendo gli atti di aggiornamento alla pubblicità immobiliare sia censuaria che planimetrica (*allegato n.1*)

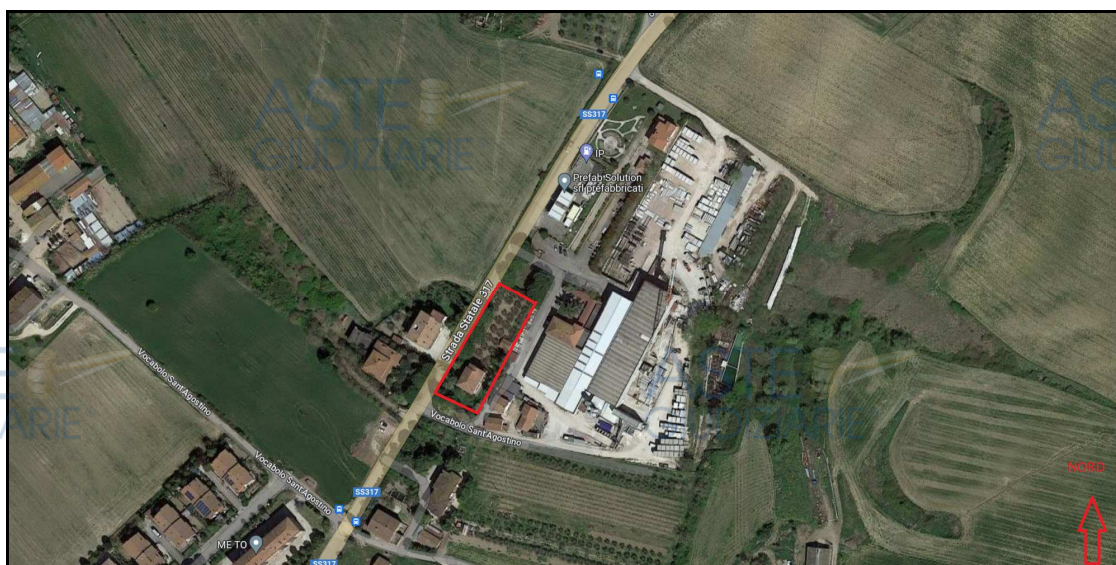
E' stato prodotto in copia il titolo di provenienza ante ventennio (*allegato n.2*) relativo all'acquisto del terreno, dove verranno realizzati i fabbricati; pertanto lo scrivente CTU prende atto e visione a confronto della documentazione notarile depositata nel fascicolo di causa per tale accertamento.

Elenco Iscrizioni, Trascrizioni e Vincoli (quesiti 3-4-5-6)

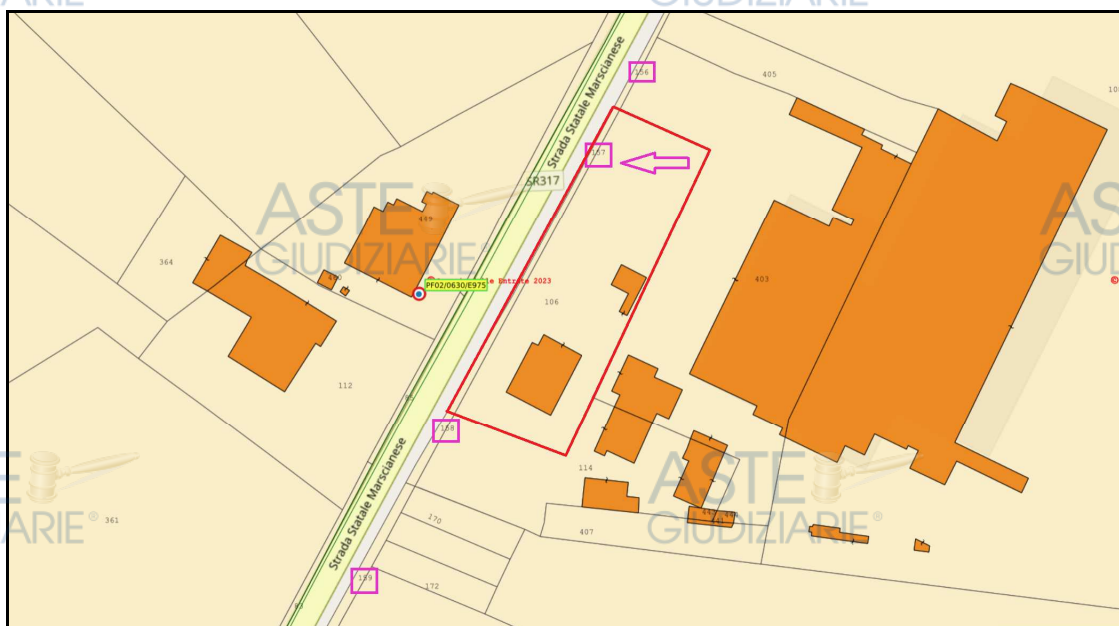
- *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli* : **nessuna**
- *Conv. matrimoniali o provv.to di assegnaz. casa al coniuge*: **antecedenti** (*allegato n.5*)
- *Atti di asservimento urbanistico-edilizio* : **nessuno**
- *Altre limitazioni d'uso* : **nessuna**
- *Oneri e/o vincoli condominiali*: **nell'ambito del compendio non esistono aree e/o spazi condominiali**
- *Diritti demaniali o usi civici*: **nessuno**
- *Iscrizioni: Ipoteca Legale* derivante da atto pubblico amministrativo emesso da SO.R.I.T. n.555 del 14/10/2002 a favore di SO.R.I.T. s.p.a. contro *-omissis -* , per il diritto di proprietà per l'intero.
- *Iscrizioni: Ipoteca Giudiziale* derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Perugia in data 13/05/2010 al n.1437, iscritta a Perugia il 05/01/2021 al n.15 di formalità a favore di Distefano Francesco per il diritto di proprietà per 1/2 contro *-omissis-* per il diritto di proprietà per 1/2.
- *Pignoramenti: Verbale di Pignoramento* dell'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Spoleto in data 05/07/2022, rep.762, trascritto a Perugia il 13/07/2022 al n.15063 di formalità, a favore di Distefano Francesco per il diritto di proprietà per 1/2 contro *-omissis -* per il diritto di proprietà per 1/2.

Per la cancellazione delle formalità di cui sopra, il costo ammonta ad euro 262,00 per la cancellazione del pignoramento; ad euro 35,00 per la cancellazione dell'ipoteca volontaria; mentre varia nel caso di cancellazione dell'ipoteca giudiziale, in quanto è pari allo 0,50% sull'importo della relativa originaria iscrizione ipotecaria, e in più occorrono euro 59 di tassa di bollo ed euro 35 di tassa ipotecaria. A tali importi è poi da aggiungere l'onorario del professionista delegato, che viene liquidato dal Giudice dell'Esecuzione.

OPERAZIONI PERITALI DI ACCESSO

Identificazione dell'immobile pignorato (quesito 7)**Tipologia:**

I beni immobili oggetto della presente consulenza sono costituiti dalla piena proprietà di un fabbricato unifamiliare cielo-terra costruito nell'anno 1963 su lotto di terreno avente forma regolare, oltre ad annesso su corte comune, con adiacente piccola rata di terreno soggetta probabilmente ad esproprio stradale ma ancora intestata in quota all'esecutato in quanto mai perfezionato il trasferimento dell'esproprio e/o la sua voltura. Si evidenzia il frazionamento, per il distacco della piccola particella, eseguito per l'allargamento della sede stradale come contiguità anche sulle proprietà precedenti e conseguenti (*foto seguente*)



Ubicazione e contesto di zona:

Il fabbricato singolo con corte pertinenziale oltre ad annesso e rata di terreno, è sito nel **Comune di Marsciano** (Provincia di Perugia) in voc.S.Agostino già voc.Portone civ.16.

E' posto in zona prevalentemente agricola limitrofa alla frazione di Cerqueto, distante dalla città di Marsciano di circa 7 Km., ed è formata da fabbricati uni o plurifamiliari per lo più disposti su due piani, mentre nella zona est è presente un ampio stabilimento per attività produttiva, confinante con il compendio pignorato.

Identificazione catastale:

Beni censiti al Catasto Fabbricati (C.F.):

Intestazione catastale: -omissis- (prop.1/1)

Intestati proprietà: omissis (prop.1/2) – omissis (prop.1/2)

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati Catastali						Consist. Catast.	Rendita Catast.
		Fg.	Mappale n.	Sub.	Zona cens.	Cat.	Cl.		
Abitazione di tipo Civile	Comune Marsciano Voc.Portone	83	106	3	-	A/2	3	8,5 vani	570,68
Garage	Comune Marsciano Voc.Portone	83	106	2	-	C/6	5	129 mq.	286,48

Beni censiti al Catasto Terreni(C.T.):

Intestazione catastale: omissis (prop.1/1)

Intestati proprietà: omissis (prop.1/2) – omissis (prop.1/2)

Qualità del bene	Dati Catastali					
	Fg.	Mappale n.	Sub.	Superficie mq.	Rendita Catast.	
					dominicale	agraria
Seminativo Arborato	83	157	-	110	€0,80	€0,57
Area Urbana (Corte)	83	106	-	1860	-	-

I dati catastali riportati negli schemi sopraesposti sono quelli desunti dalla situazione attuale. La proprietà censita al catasto (CU-CT) risulta ancora intestata alla Sig. omissis, defunta madre dei Sig.ri omissis e omissis, in quanto, alla data odierna non risulta presentata la dichiarazione di successione. Si precisa che l'area urbana contraddistinta con il mappale n.106 è censita al Catasto Urbano con il sub.1 quale Bene Comune ai sub.2-3, pertanto, nel capitolo di stima sarà considerata la sua superficie al netto di ingombro dei fabbricati e valutata quale area di corte comune.

Risulta trascritta l'accettazione tacita dell'eredità dell'esecutato, per propria quota legittima, a seguito dell'atto Giudiziario del Tribunale di Spoleto emesso in data 09/01/2019 al n.54 di rep. Trascritto a Perugia con nota R.P.n.18224 del 26/11/2020 ([allegato n.3](#))

Coerenze (quesito 8):

I beni pignorati confinano, ad ovest con la strada Statale Marscianese (SR317), a nord e ad est con proprietà privata individuata dalla particella n.403, a sud con proprietà privata individuata dalla particella n.114 del foglio 83. E' stata verificata la libera accessibilità dell'immobile pignorato direttamente dalla strada Statale Marscianese, senza alcun impedimento di lotto intercluso

Conformità dei dati catastali con il pignoramento (quesito 9):

I dati catastali corrispondono con quelli indicati nel pignoramento.

Descrizione analitica dell'immobile pignorato: (quesito 7)

Il fabbricato è disposto su due livelli fuori terra oltre a sottotetto e da un livello seminterrato, accessibili tramite la scala che collega tutti i piani. L'originaria costruzione risale all'anno 1963, mentre gli annessi esterni e le variazioni interne al fabbricato abitativo sono state condonate nell'anno 1986 (L.47/1985).

La struttura portante verticale risulta con muratura a pietra squadrata e cemento armato. La struttura portante orizzontale con solaio prefabbricato tipo Sap, mentre le falde della copertura sono realizzate con travetti di cemento precompressi e tavelloni.

Il suo accesso è direttamente dalla strada Statale Marscianese (SR317). Non sono presenti cancelli carrabile e pedonali che conducono all'intero della corte ove sorge l'edificazione. La recinzione del lotto, distinto con la particella 106, risulta parzialmente realizzata con paletti in ferro e rete metallica ma necessita di manutenzione essendo in più parti precaria. Complessivamente gli spazi esterni risultano ben curati e non necessitano di interventi di manutenzione ordinaria con le alberature, in parte ulivi e pini di alto fusto, ben mantenute. Il fabbricato abitativo presenta le murature esterne intonacate al civile, nelle pareti a sud ed a ovest, mentre nelle restanti pareti a nord e ad est risultano con pietra a vista.

Internamente è disposto, oltre allo spazio per il vano scala di collegamento di tutti i piani, al piano seminterrato (o S1) da locali uso fondo e cantina con accesso dall'esterno, aventi altezza interna pari a mt.2,40; al piano terra: ampio vano garage con doppio accesso carrabile; al piano primo: un ingresso, tinello-cucina, soggiorno, tre camere da letto, un bagno, tre terrazzi; al piano secondo la soffitta allo stato grezzo accessibile dal piano sottostante tramite il vano scala che collega tutti i piani. Gli spazi aperti del sottotetto, delimitati dalle murature portanti di elevazione al fabbricato, presentano un'altezza minima di mt.1,45 ed un'altezza massima di mt.3,00.

Caratteristiche strutturali:

	TIPOLOGIA	CONDIZIONI	MATERIALE
fondazioni	non visibili	apparentemente in buono stato	non verificabile (presunto C.A.)
strutture verticali	mista muratura	normali	pietra e c.a.
solai	sap	normali	latero-cemento
copertura	travetti pref.	normale	c.a.precompr.

Componenti edilizie e finiture:

	TIPOLOGIA	CONDIZIONI	MATERIALE
infissi esterni	legno pvc	mediocri	avvolg. pvc e inf. legno
infissi interni	porte	mediocri	legno tamburato
manto copertura		normali	tegoli marsigliesi
pareti esterne	non tinteggiate	mediocri	intonaco civile (parte)
pavimentazione	piastrelle	normali	in parte graniglia ed in parte monocottura porcellanata
rivestimenti	piastrelle	normali	monocottura

Impianti:

	TIPOLOGIA	CONDIZIONI	CONFORMITA'
elettrico	sottotraccia	mediocre	non verificabile
idrico	non verificabile presum. in ferro	normali	non verificabile
termico	termosifoni in allum.	precarie*	non verificabile

*Si precisa che l'impianto termico è stato realizzato in modo precario, al solo scopo di riscaldare soltanto due vani dell'abitazione. La produzione dell'acqua calda sanitaria è fornita da una caldaia-boiler elettrico. I generatori con il boiler sono posti nel vano soffitta.

Misurazioni delle consistenze:

La superficie del terreno è stata desunta dai dati catastali quale superficie nominale, al netto di ingombro dei corpi di fabbrica. La superficie commerciale* dei fabbricati è stata desunta dalla planimetria catastale con verifica di confronto in sede di sopralluogo; e rappresenta: la somma delle superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino a uno spessore massimo di cm.50, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino a uno spessore massimo di cm.25; delle superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, cortili, giardini; delle quote percentuali delle superfici di pertinenza quali cantine, soffitte, sottotetto, box.

Tutte le superfici utili e commerciali dei fabbricati sono riportate in dettaglio nella seguente tabella, quali riferimenti ai calcoli per la stima. Il valore finale del bene è espresso a corpo e non a misura, ed è riferito nel caso specifico alla quota spettante di proprietà dell'esecutato pari ad ½ (unmezzo):

riferimento catastale	piano	superficie utile	superficie commerciale*
Fg.83 n.106 sub.2 (garage)	T	mq. 122	mq. 129
Fg.83 n.106 sub.3 (abitazione)	S1-T-1-2	mq. 375	mq. 242
vano scala	S1-T-1-2	mq. 12	mq. 15
corte comune	T	---	mq. 1.680

Stato civile dell'intestatario (quesito 14)

L'intestatario del compendio immobiliare risulta coniugato.

La proprietà immobiliare in quota legittima risulta comunque bene personale in quanto succeduta in morte della propria madre Sig.ra *omissis*, in data successiva alle convenzioni matrimoniali. (*allegato n.5*)

Stato di Possesso dell'immobile (quesito 13)

Alla data del sopralluogo, l'intero compendio immobiliare non è occupato da persone.

Giudizio di conformità urbanistico-edilizio (quesito 12)

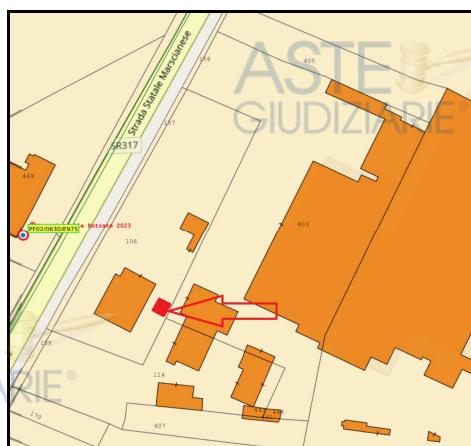
I fabbricati sono stati realizzati con i seguenti titoli rilasciati dal Sindaco del Comune di Marsciano (PG):

- a) **Licenza per Esecuzione di Lavori Edili** pratica n.40 del **23/03/1963**, per la nuova costruzione di fabbricato abitativo;
- b) **Concessione Edilizia in Sanatoria** n.1187 del **22/07/1995**, per l'esecuzione di lavori edili relativi alla costruzione di rimessa per attrezzi agricoli, pollaio e forno, oltre a modifiche interne del fabbricato realizzato di cui al punto a);
- c) **Permesso di abitabilità** n.28 del **09/05/1978**, per l'esecuzione di lavori edili di cui al punto a).

Negli archivi del Comune di Marsciano, conseguentemente alla richiesta di accesso agli atti, risulta presente il certificato di abitabilità relativo ai lavori eseguiti con la licenza di cui al punto a), non risulta presentata la richiesta di agibilità della concessione di cui al punto b) che riporta nelle prescrizioni di realizzare un progetto di riambientazione e adeguamento igienico-sanitario, non risulta ritirato il titolo in sanatoria, pertanto occorrerà versare i diritti di segreteria e marche da bollo per un importo di circa €.150,00 per il suo rilascio.

Dallo studio della documentazione degli atti (*allegato n.4*) ed il successivo confronto con lo stato dei luoghi periziato, sono emerse le seguenti difformità:

- Realizzazione di un piccolo manufatto pertinenziale posto in corrispondenza del confine est con la particella n.403, come di seguito illustrato: (*foto seguente*)



La normativa Regionale e Comunale vigente non consente di sanare la difformità sopradescritta in quanto posto sul confine e necessiterebbe di consenso della proprietà confinante, oltre ad una verifica strutturale. Pertanto, le spese necessarie per l'operazione di demolizione e smaltimento materiale con bonifica della copertura in Eternit, ammonta forfettariamente ad €.2.500,00.

Divisione in lotti del compendio pignorato (quesito 17)

Conseguentemente allo studio degli atti e dei documenti catastali, tenuto altresì conto di quanto è emerso nel corso delle operazioni peritali con rilievi, misurazioni, verifiche urbanistiche, verifiche dell'accessibilità, lo scrivente CTU ritiene che si possa procedere alla vendita in unico lotto, in quanto l'eventuale frammentazione tipologica delle unità immobiliari, oltre a determinare una possibile perdita di valore dell'intero compendio, è resa difficoltosa da attribuzioni di valori divisionali con conguagli eccessivi.

Si riassume nelle operazioni peritali di stima di seguito, il risultato delle indagini compiute:

OPERAZIONI PERITALI DI STIMA

LOTTO UNICO (quesiti 18-19)

Comune di Marsciano (PG) voc.S.Agostino già voc.Portone civ.16

Compendio immobiliare costituito dalla piena proprietà di un fabbricato residenziale oltre accessori con corte di pertinenza esclusiva e rata di terreno soggetta ad esproprio stradale, ubicato nel Comune di Marsciano (PG) voc.S.Agostino già voc.Portone civ.16.

Criterio di stima

Il sottoscritto CTU valutatore, ritiene opportuno applicare come criterio di stima nel caso specifico, il metodo sintetico comparativo, utilizzando parametri attendibili ed oggettivi derivanti da fonti di informazione qualificate, oltre alla propria esperienza maturata nel settore delle valutazioni.

La metodologia di stima adotterà il parametro della superficie commerciale (SC) moltiplicata per il valore unitario €/mq. che determinerà il più probabile Valore Venale del bene (Vv) adeguandolo a percentuali forfettarie basate su previsioni economiche di spesa, si otterrà il più probabile valore di mercato del lotto costituito.

Fonti di informazione

Borsa Immobiliare dell'Umbria, Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, varie Agenzie Immobiliari del luogo, propria esperienza nel settore delle compravendite immobiliari.

Stima

Si precisa che nella determinazione dei prezzi unitari si è tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche (*natura e consistenza del fabbricato, grado di vetustà e manutenzione, ecc.*) ed estrinseche (*condizioni di localizzazione del fabbricato, ecc.*) degli

immobili facenti parte del lotto unico; nello specifico si è considerata ubicazione, destinazione d'uso, potenzialità edificatoria, caratteristiche costruttive e conservazione.

Destinazione uso catastale	Identific. catastale	Destinazione uso vigente	piano	Superficie Coperta (SC) mq.	Valore Unit. €/mq.	coeff. destin.	Valore Venale (Vv) €.
garage	106/2	garage	T.	129	580,00	0,60	44.892,00
abitazione	106/3	abitazione	S1-T.-1-2	242	580,00	1,00	140.360,00
terreno corte	106/1	terreno corte	T.	1.680	13,00	1,00	21.840,00
terreno	157	terreno (esproprio)	T	110	n.v.	---	n.v.
	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
	--						
						Tot.€.	207.092,00

Nella determinazione del Valore Venale relativo al terreno ove posizionati i fabbricati e gli annessi, si è tenuto conto del solo uso attribuito come corte comune, in quanto il potenziale edificatorio dello stesso lotto, inserito nel vigente P.R.G. parte in zona di completamento e parte in zona di rispetto, è interamente sfruttato dalle edificazioni esistenti.

Determinazione del prezzo base d'asta

Valore di Stima (Valore Venale del Bene)	€.	207.092,00
DETRAZIONI	Importo	
Demolizione manufatto pertinenziale	€.	2.500,00
Diritti e bolli per ritiro titolo Sanatoria	€.	150,00
Abbattimento forfettario* 15%	€.	31.063,80
Totale Detrazioni	€.	33.713,80
Differenza Totale	€.	173.378,20
arrotondamento	€.	21,80
VALUTAZIONE INTERO COMPENDIO	€.	173.400,00
PREZZO BASE ASTA QUOTA DI ½ ESECUZIONE	€.	86.700,00

** in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e in quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive.*

Il prezzo base d'asta è relativo alla quota pari ad ½ (un mezzo) di proprietà dell'esecutato

Descrizione lotto per il bando

Fabbricato urbano cielo-terra con annesso corpi di fabbrica uso rimessa attrezzi, pollaio e forno, con circostante corte comune di pertinenza, oltre a piccola rata di terreno, il tutto sito nel Comune di Marsciano (PG) in voc.S.Agostino già voc.Portone civ.16.

Beni immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Marsciano:

- diritti di ½ (un mezzo) sulla piena proprietà del fabbricato cielo-terra con annesso pertinenziale e corte, disposti ai piani primo sottostrada, terra, primo e secondo, distinti al foglio 83:

particella n.106 sub.1 – BCNC (corte comune)

particella n.106 sub.2 – cat.C/6

particella n.106 sub.3 – cat.A/2

- diritti di ½ (un mezzo) sulla piena proprietà dei terreni distinti al C.T. foglio 83:

particella n.106 – area urbana

particella n.157 – semin.arb.

VALORE DEL LOTTO.....€. 86.700,00 (euro ottantaseimila/700)

Il sottoscritto CTU, ritenendo di aver diligentemente e compiutamente risposto ai quesiti posti, rassegna la presente consulenza rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento in merito alla stessa.

Spoleto, 10/05/2023

Il C.T.U. Geom.Raggi Alberto

Allegati:

- 1 – Visure Catastali
- 2 – Atto Provenienza
- 3 – Trascrizione accettazione tacita eredità
- 4 – Titoli abilitativi
- 5 – Certificazione stato civile
- 6 – Documentazione fotografica