

Geom. Massimo Mezzasoma
Via Enrico Toti 41/B1
06128 Perugia – PG –

TRIBUNALE CIVILE DI SPOLETO

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Procedura n. 289/2016 R.G.E.

G.E. dott. SIMONE SALCERINI

Promossa da: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

IL C.T.U.
Geom. Massimo Mezzasoma

Giudice Esecuzione Dr. Simone Salcerini
CTU geom. Massimo Mezzasoma

1



Ill.mo sig. Giudice Esecuzione

PREMESSA

Con provvedimento del 31/01/2018 il G.E. dott. Salcerini Simone nominava quale Consulente Tecnico d'Ufficio il sottoscritto geom. Massimo Mezzasoma, libero professionista, iscritto al Collegio dei geometri della Provincia di Perugia al n. 3515 con invito a comparire all'udienza del 08/03/2018 alle ore 9,30 per la formulazione del quesito e per prestare il giuramento di rito.

Nel corso dell'udienza, dopo aver prestato il giuramento di rito, la S.V.I. poneva il seguente quesito tecnico:

- 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 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, obblighi 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) 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 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;
 - 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) Alleghi, 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. 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 essi dovranno essere ritenuti opponibili alla procedura solo se trascritti 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 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 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 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 congruagli in denaro. In tal caso '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 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;*
- 20) *Nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno;*

Il G.E. concedeva al C.T.U. termine entro e non oltre 120 giorni dal conferimento dell'incarico, per il deposito delle relazione di stima e disponeva che, almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata per il giorno 13/09/2018 alle ore 9,30, venga dato dal CTU l'avviso di deposito ai creditori e ai debitori.



Con l'ordinanza emessa dal G.D. in data 13/06/2018, veniva concessa proroga di 90 giorni per il deposito dell'elaborato peritale da parte del CTU.

Dall'esame del fascicolo di causa si evince che la procedura in oggetto riguarda un fabbricato indipendente su due livelli con corte esclusiva e piccola rata di terreno adiacente

In considerazione delle caratteristiche degli immobili oggetto di pignoramento, si ritiene congruo periziare il compendio come **LOTTO UNICO**.

ACCESSI E SOPRALLUOGHI:

- In data 24/04/2018 e 21/05/2018, venivano inoltrate ai sig.ri [REDACTED] [REDACTED], tramite raccomandata 1, lettere con indicazione della data di inizio delle operazioni rispettivamente per il giorno 18/05/2018 e 07/06/2018 alle ore 15,00 presso gli immobili siti nel Comune di Sellano, loc. Ceseggi.
- In entrambi i casi il CTU si è recato presso i luoghi di causa ma constatando l'assenza dei soggetti esecutati per cui non ha potuto procedere al sopralluogo dell'unità oggetto di esecuzione.
- In data 07/06/2018 il CTU ha depositato telematicamente presso il Tribunale di Spoleto, istanza al G.D. affinché emettesse ordinanza per specificare le modalità di accesso all'immobile; in data 13/06/2018 il G.D. ha emesso ordinanza con la quale nominava IVG custode giudiziario del compendio pignorato.
In data 04/07/2018 il CTU ha ricevuto mail da IVG con la quale veniva confermato appuntamento per accesso forzoso presso il compendio pignorato per il giorno 23/07/2018 alle ore 14.30.
- In data 23/07/2018 in presenza dei sig.ri [REDACTED] (incaricato IVG) e [REDACTED] (fabbro incaricato da IVG), previo accesso forzoso, è stato eseguito il sopralluogo dei beni oggetto di perizia e redatto verbale controfirmato da tutte le parti presenti.



Inoltre, per acquisire informazioni relative ai beni in oggetto, sono state effettuate le seguenti indagini:

- Ufficio tecnico del Comune competente (Sellano) per verificare la situazione urbanistica ed edilizia dei beni in oggetto verificando i rilasci e/o richieste di Concessioni Edilizie, D.I.A., Concessioni in Sanatoria e Certificati di Agibilità/Abitabilità; a richiedere copia della documentazione.
- Comune di Foligno – ufficio servizi demografici - dove si è richiesto ed ottenuto il Certificato di residenza e stato di famiglia degli esecutati nonché estratto per riassunto di atto di matrimonio.
- Veniva richiesto presso lo studio del Notaio Dottor Napolitano Luigi copia autentica dell' atto di provenienza relativo ai cespiti in oggetto.
- L' Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Perugia – Ufficio Pubblicità Immobiliare, dove si è proceduto:
 - All'aggiornamento dei gravami sugli immobili oggetto di esecuzione a tutto il 30/07/2018;
- L' Agenzia delle Entrate - Ufficio del registro –dove si è provveduto ad effettuare visura a nome degli esecutati per verificare l'esistenza di contratti di locazione, comodato etc. a tutto il 10/04/2018.

CONSIDERAZIONI PRELIMINARI:

Dall'esame della documentazione rilevata all'interno del fascicolo telematico (atto di Pignoramento e Certificazione Notarile) si rileva che la presente perizia riguarda le unità immobiliari di seguito descritte:

- **Diritti di piena proprietà di 1/1 indiviso (1/2 ciascuno in proprietà a [REDACTED]) su seguenti beni:**



Al C.E.U. del Comune di Sellano:

Foglio 71 part. 73 cat. A/2 cl. 1 vani 6,0 P- T R.C. € 464,81

Al C.T. del Comune di Sellano:

Foglio 71 part. 161 Prato cl. 2 Ha 00.06.27

CIO' PREMESSO

Sulla base di quanto rilevato il C.T.U. è in grado di redigere la seguente:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

distinta nei seguenti capitoli:

1. **INDIVIDUAZIONE DEI BENI**
2. **UBICAZIONE**
3. **DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI E DESCRIZIONE CONTESTO**
4. **DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI**
5. **INDAGINI URBANISTICHE ED ACCERTAMENTI TECNICI**
6. **STATO DI POSSESSO , PROVENIENZA E STORIA VENTENNALE**
7. **VINCOLI E GRAVAMI**
8. **SITUAZIONE CONDOMINIALE**
9. **STIMA VALORE COMMERCIALE**

CONCLUSIONI

ALLEGATI



1) INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Oggetto di stima risultano i seguenti beni:

Comune di SELLANO

Catasto Fabbricati:

N.	Foglio	Part.	Sub.	Z.C	Cat.	Classe	Consistenza (mq e/o vani)	Rendita €
1)	71	73			A/2	1	6,0	464,81

Visura catastale intestata a :

- [REDACTED] (proprietà per 1/2)
- [REDACTED] (proprietà per 1/2);

In riferimento all'art. 19 comma 14 del D.L. n. 78 del 31/05/2010 si attesta che, le planimetrie catastali depositate risultano **CONFORMI** dallo stato di fatto. Si rilevano degli errori nell'indicazione delle altezze dei vari piani (specie al piano secondo che ha altezze variabili in quanto mansardato).

Comune di SELLANO

Catasto Terreni:

N.	Foglio	Part.	Porz.	Qualità	Classe	Sup. Cat. (mq)	R.D. €	R.A. €
1)	71	161		PRATO	2	627	0,97	0,62

Visura catastale intestata a :

- [REDACTED] (proprietà per 1/2)
- [REDACTED] (proprietà per 1/2);



Comune di SELLANO

Catasto Terreni:

N.	Foglio	Part.	Porz.	Qualità	Classe	Sup. Cat. (mq)	R.D. €	R.A. €
1)	71	73		ENTE URBANO		77		

La particella è senza intestazione in quanto Ente Urbano; si riporta la descrizione al solo scopo di individuazione della superficie catastale.

Per il beni in perizia, si individuano i seguenti confinanti:

Corte esclusiva: fabbricato stessa proprietà, via pubblica e part. 84;

Fabbricato : terreno stessa proprietà, via pubblica su due lati;

2) UBICAZIONE

Il compendio in oggetto è posto in Comune di Sellano, loc. Ceseggi n. 12; la frazione di Ceseggi dista ca. 19 Km da Sellano e raggiungibile tramite viabilità extra urbana e con strade secondarie; la frazione dista poi ca. 44 Km da Foligno, ca. 42 Km da Spoleto, ca. 37 Km da Norcia e, in ultimo, ca. 65 Km dal capoluogo (si allegano le mappe google con le distanze e gli itinerari dalle varie località).

La frazione è stata fortemente colpita dagli eventi sismici nel tempo occorsi; tutti i fabbricati sono stati oggetto di profonde ristrutturazioni per cui, la frazione stessa, si può definire un piccolo borgo ristrutturato.

La frazione conta 12 persone residenti in pianta stabile in quanto poi, molte delle abitazioni presenti, sono occupate saltuariamente dai proprietari residenti fuori regione.



Il borgo si compone di una piazzetta all'arrivo dall'unica strada di accesso dalla quale poi si diramano piccole stradine secondarie dalle quali èrendono accesso le varie abitazioni.

3) DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI E DESCRIZIONE CONTESTO

- Compendio immobiliare composto da fabbricato indipendente su due livelli con piccola corte esclusiva ed adiacente rata di terreno; il tutto ubicato in Provincia di Perugia, Comune di Sellano, Fraz. Ceseggi n. 12.

Più in specifico il compendio in oggetto è costituito da un piccolo edificio ristrutturato sviluppato su due livelli fuori terra con due affacci su via pubblica ed ingresso da piccola corte recintata; i due livelli sono tra loro collegati con scala interna esclusiva.

L'edificio è stato oggetto di completa ristrutturazione a seguito degli eventi sismici avvenuti nel 1997; come sarà precisato nel capitolo 5 della presente relazione, per l'edificio è stata perfezionata pratica di contributo post sisma per un totale di € 61.345,58 completamente liquidato.

A seguito dell'avvenuta ristrutturazione, il fabbricato presenta una muratura al piano terra costituita da blocchi di pietar sulla quale sono stati effettuati interventi di cuci-scuci e iniezioni di cemento, muratura al piano primo in blocchi portanti tipo "proton", i paramenti esterni sono intonacati e rifiniti con tonachino a base di grassello di calce; solaio interpiano in latero-cemento che è stato rinforzato con cordolature perimetrali originariamente inesistenti; tetto completamente nuovo con struttura principale e secondaria in legno, pianelle e impermeabilizzazione, isolamento, caldaia e manto con tegol-coppo; sporti di gronda con zampini in legno di castagno, canali di gronda e discendenti in rame.

Esternamente è stata realizzata una piccola tettoia soprastante l'ingresso con gli stessi materiali della copertura.



Annessa al fabbricato si rileva una piccola corte esterna di ca. 80 mq recintata sul fronte con muretto e colonnine in blocchi di cemento e cancellino in ferro, sul lato retro sempre con muro in cemento e rete metallica, su un lato (a confine con rata di terreno di proprietà) con rete metallica.

Completa la proprietà una rata di terreno a confine di catastali mq. 627 occupata da arbusti e alberature e che presenta forte andamento declivante.

4) DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

- **Compendio immobiliare composto da fabbricato indipendente su due livelli con piccola corte esclusiva ed adiacente rata di terreno;** il tutto ubicato in Provincia di Perugia, Comune di Sellano, Fraz. Ceseggi n. 12.

Descrizione particolareggiata fabbricato e corte :

Fabbricato indipendente disposto su due livelli fuori terra avente accesso da piccola corte esclusiva; l'unità risulta suddivisa con:

PIANO TERRA: ingresso-soggiorno, cucina abitabile e piccolo ripostiglio sottoscala avente accesso diretto dal fianco del fabbricato.

PIANO PRIMO: disimpegno, camera matrimoniale, camera doppia, studio e bagno.

I due piani risultano tra loro collegati da scala interna avente accesso diretto dal locale soggiorno; la scala stessa risulta allo stato grezzo.

L'unità in oggetto risulta rifinita come di seguito: pavimento uniforme al piano terra e primo in cotto, cucina con rivestimento in mattonelline di ceramica; bagno con pavimento in cotto e rivestimento in gres porcellanato con intarsi a rombo e greca a delimitare l'altezza, assenza di apparecchi idrosanitari ad eccezione della cassetta di scarico e rubinetto miscelatore doccia; infissi esterni costituiti da finestra in legno con vetro camera e persiana oscurante in legno, soglia interna in legno ed esterna in piastrelle di cotto; ingresso piano terra con portellone esterno in legno e controfinestrone interno in legno con specchiature in vetro-camera; porte interne assenti, sono stati posti in opera i soli controtelai in legno.



Dal punto di vista impiantistico si rileva quanto segue: impianto di riscaldamento autonomo con alimentazione a metano, non risultano installati la caldaia e i corpi scaldanti; predisposizione impianto per acqua calda sanitaria con alimentazione da caldaia per riscaldamento; impianto elettrico del tipo sfilabile sottotraccia con buona ripartizione di prese ed interruttori, contatore esterno posizionato sulla muratura esterna lato fianco fabbricato, non risultano montate le placche, esternamente si nota il collegamento posticcio con filo volante del contatore con adduzione pubblica; impianto idrico con tubazioni in PVC.

Tutte le finiture e dotazioni impiantistiche sono risalenti all'anno 2005 (data di realizzazione dei lavori di consolidamento e ristrutturazione post – terremoto). La corte esterna esclusiva (recintata per ca. 80 mq.) si sviluppa sul fronte e lato sx dell'edificio, risulta incolta, non curata e si notano altresì detriti e oggetti vari.

L'unità immobiliare in oggetto risulta disabitata, internamente si riscontrano mobili di nessun pregio e anche una moto di sconosciuta provenienza.

Descrizione rata di terreno:

La rata di terreno distinta con la part. 161 di catastali mq. 627, si sviluppa dal confine della corte esclusiva sul lato sx dell'edificio con forma trapezoidale per una profondità di ca. 20 mt fino ad arrivare ad uno dei vicoli della frazione.

Il terreno si sviluppa con andamento fortemente declivante, si presenta invaso da alberature ed arbusti che ne rendono, al momento, impossibile l'utilizzo fattivo.

Da tutto quanto rilevato si può sintetizzare quanto segue: l'abitazione si presenta in ottime condizioni di conservazione e manutenzione in considerazione dei profondi lavori di ristrutturazione ai quali è stata sottoposta e che hanno comportato la corresponsione di ca, € 61.000,00 a titolo di contributo di ricostruzione post – sisma 1997; le finiture sono di discreto livello (risulta mancante la finitura della scala interna, la posa in opera delle porte interne e degli apparecchi idrosanitari con rubinetterie); l'impiantistica



deve essere completata con il montaggio delle placche per quanto concerne la parte elettrica e, per quanto concerne l'impianto di riscaldamento, della caldaia e dei corpi scaldanti. L'unità deve essere completamente tinteggiata.

Costi per l'adeguamento degli impianti e finiture.

Per quanto potuto ispezionare e osservare nel corso del sopralluogo effettuato, da un esame esclusivamente visivo, tenuto conto che gli immobili si presentavano utilizzati e con adduzioni non allacciate, considerati tutti quei molteplici aspetti che allo stato attuale appaiono di non possibile determinazione e che, inevitabilmente, influenzano un'esatta valutazione dei costi necessari per rendere gli impianti esistenti rispondenti alla normativa vigente, è possibile tuttavia riferire che, sulla base dei prezzi riportati nel vigente Elenco regionale dei prezzi e dei costi per la sicurezza della Regione Umbria, ultima edizione, sulla base d'indagini di mercato e dell'esperienza dello scrivente, si stimano, orientativamente in:

- costi per la revisione dell'impianto elettrico con montaggio di placche e di interruttori magnetotermici salvavita..... € 1.000,00
- costi per la fornitura e posa in opera di caldaia e corpi scaldanti. € 3.500,00
- costi per fornitura e posa in opera di porte interne(n. 4)..... € 1.000,00
- costi per finitura scala interna in cotto (n. 16 gradini)..€ 80/cad. € 1.300,00
- tinteggiatura murature interne e soffitto P.T.
(ca. 400 mt x 6,00 €/mq.)..... € 2.400,00

Si ritiene che tutti i costi così come calcolati (**ca € 9.200,00**), essendo imprescindibili per l'utilizzo dell'immobile, influiscano sul valore di stima dell'immobile stesso e perciò, di questi, si darà conto in fase di formulazione del valore di mercato.

5) INDAGINI URBANISTICHE ED ACCERTAMENTI TECNICI

Dagli accertamenti effettuati presso il Comune di Sellano – Sportello unico per l'edilizia e le attività produttive – per il fabbricato ove sono poste le unità in oggetto, risulta quanto segue:



Il sottoscritto CTU ha provveduto, come da prassi, ad effettuare accesso atti presso l'ufficio Edilizia del Comune per estrapolare copia dei progetti relativi al fabbricato in oggetto.

Con lettera del 16/04/2018 prot. 1744, inviata al CTU tramite mail PEC, il Comune di Sellano comunicava che era presente il solo fascicolo relativo alla documentazione dell'ufficio terremoto ma che non erano stati reperiti né titoli abilitativi né atti relativi all'Ufficio Urbanistica – Edilizia.

Dal Comune di Sellano sono stati estrapolati i documenti relativi alla pratica di contributo per il sisma del 1997; l'edificio in questione è stato denominato con il n. 380.

La pratica contributiva ha previsto i seguenti Provvedimenti:

- **Determinazione n. 422 del 22/09/2003** – con la quale è stato concesso contributo di € 61.345,58 alla sig.ra [REDACTED] sull'edificio distinto al C.U. del Comune di Sellano - Foglio 71 part. 73.
- **Determinazione n. 75 del 10/02/2004** – con la quale è stata rettificata l'intestazione della precedente Determinazione a favore di [REDACTED] e [REDACTED] e versato acconto di € 24.358,23.
- **Determinazione n. 403 del 27/07/2004** – con la quale è stata liquidata a favore di [REDACTED] la somma in ulteriore acconto di € 24.358,23.
- **Determinazione n. 31 del 24/01/2005** – con la quale è stata concessa a [REDACTED] la proroga di mesi 1 per l'ultimazione dei lavori.
- **Determinazione n. 50 del 29/01/2005** – con la quale è stata approvata la Variante in Corso d'opera dei lavori presentata presso il Comune di Sellano in data 22/01/2005 al n. 480.
- **Determinazione n. 378 del 19/07/2005** – con la quale veniva attestato il consuntivo lavori e liquidato a favore di [REDACTED] il saldo di € 12.269,12.



In virtù dei Provvedimenti su indicati e dall'esame della documentazione allegata all'ultima Determinazione n. 378 del 19/07/2005, si attesta che, per il fabbricato in questione, i lavori di ristrutturazione sono iniziati in data 12/01/2004 e sono stati ultimati in data 02/03/2005.

Risulta allegata Attestazione di fine lavori a firma del geom. Loreti Mauro del 11/03/2005 con la quale si attesta la perfetta esecuzione dei lavori e la piena agibilità dell'edificio.

Dall'esame del **CDU rilasciato dal Comune di Sellano in data 16/04/2018 prot. 1737**, si evince che l'area distinta al Foglio 71 part. 161 (oggetto di pignoramento) nel PRG vigente ricade parte in zona “ **Agricola** “ e parte in zona “ **A – Centri storici di pregio artis/ambientale** “.

Sullo stesso terreno si segnala l'esistenza di “ **Vincolo Idrogeologico** “.

CONSIDERAZIONI TECNICHE:

Dall'esame dello stato attuale e della documentazione tecnica reperita presso il Comune di Sellano, si attesta la **CONFORMITA'** del compendio in oggetto.

- Superfici:

Si precisa che la stessa è stata determinata in conformità alla norma UNI 10750 modificata con la norma ISO UNI EN 10733 /2011, computando la superficie coperta, ovvero la Superficie Convenzionale Vendibile (Scv), e adottando i seguenti criteri:

- a.) il 100% delle superfici calpestabili;
- b.) il 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali (sino ad uno spessore massimo di cm. 50);
- c.) il 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti (sino ad uno spessore massimo di cm. 25).

Nella fattispecie, il criterio adottato per la computazione delle superfici, prevederà il 100% di quella residenziale, mentre per quelle non residenziali e scoperte, verranno utilizzati i criteri di ponderazione di seguito riportati,



finalizzati alla determinazione di una superficie virtuale a valore costante (S.V.V.K.).

Questi i parametri di ragguaglio utilizzati:

- 20% ripostiglio esterno
- 10% della corte pertinenziale esclusiva;

Le percentuali di cui sopra sono state rimodulate rispetto allo standard indicato in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Le misure interne dei locali sono state rilevate dalle planimetrie di progetto in quanto le stesse si sono verificate perfettamente conformi allo stato di fatto.

La corte pertinenziale è stata considerata quella effettivamente recintata.

La part. 16, data la sua natura e superficie, sarà valutata a corpo.

Destinazione P.T.	Sup. Netta mq.	Coeff.	Sup. Ponderata mq.	Altezza media mt.	Esposiz
Soggiorno	19,00	1,00	19,00	2,70	SE – SO
Cucina abitabile	18,40	1,00	18,40	2,70	NE-NO-SO
Ripostiglio est.	4,90	0,20	1,00	Variabile	NE
Scala e dis. P.1	11,20	1,00	11,20	Variabile	Int. e NE
Studio e rip.	9,50	1,00	9,50	Variabile	SE
Camera matrim.	16,00	1,00	16,00	Variabile	SE-SO
Camera doppia	11,60	1,00	11,60	Variabile	SO
Bagno	5,80	1,00	5,80	Variabile	NO-SO_NE
Corte esterna rec.	65,00	0,10	6,50	///////	////////
Totale	161,40		99,00		

Per il calcolo della superficie commerciale si aggiungeranno le superfici dei divisori interni e delle murature perimetrali (al 100 %). Secondo le stesse norme la superficie dei muri perimetrali, muri portanti interni e muri comuni non può comunque superare il 10 % della superficie abitabile interna calpestabile e dei muri interni divisori.



Destinazione	Sup. Netta mq.	Coeff.	Sup. Ponderata mq.
Divisori interni	1,80	1,00	1,80
Portanti interni	2,50	1,00	2,50
Muri perimetrali	26,60	1,00	26,60
Totale	30,90		30,90

Nel caso in oggetto si considera una superficie abitabile coperta di mq. 100,80 per cui le murature perimetrali saranno conteggiate al 10 % e così in mq. 10,00 ; per quanto concerne la superficie del giardino, dei portici e terrazzi, la stessa sarà considerata in base alla superficie ponderata calcolata.

Sulla base di quanto sopra si ha:

Riepilogo superfici:

- Superficie ponderata..... mq. **100,80**
- Superficie altre murature..... mq. **10,00**

Totale mq. 110,80 **arr. mq. 111,00**

**6) STATO DI POSSESSO, PROVENIENZA E STORIA
VENTENNALE**

Dal Certificato di Residenza e Stato di famiglia rilasciato dal Comune di Foligno – UO Servizi al Cittadino, risulta che i proprietari **NON RISULTANO** residenti presso l'immobile oggetto di perizia; quanto a [redacted] [redacted] co-proprietario), risulta residente (da solo) in [redacted], [redacted] [redacted] (co-proprietaria) risulta residente a [redacted], [redacted] unitamente a [redacted].

Dall'esame dell'estratto di atto di matrimonio i sig.ri [redacted] e [redacted] risultano aver contratto matrimonio in data [redacted] sull'atto non risultano annotazioni per cui i coniugi devono intendersi in regime di **COMUNIONE** dei beni.



Dall'esame della relazione notarile allegata al fascicolo depositato presso il Tribunale di Perugia e dalle verifiche comunque effettuate presso L'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Perugia – Ufficio Pubblicità Immobiliare, si attesta la seguente provenienza:

- **Atto di compravendita a rogito Notaio dott. Napolitano Luigi del 09/07/2002 rep. 22830 registrato a Foligno in data 16/07/2002 al n. 238 serie 1T , trascritto a Spoleto in data 17/07/2002 al n. 3357 di formalità;** con il quale [REDACTED] e [REDACTED] acquistavano in regime di COMUNIONE DEI BENI (1/2 ciascuno) **L'INTERA QUOTA** da [REDACTED] dei beni distinti al C.U. del Comune di Sellano al Foglio 71 part. 73 e al C.T. del Comune di Sellano Foglio 71 part. 161.

Le precedenti provenienze sono tutte ante ventennio.

7) VINCOLI E GRAVAMI

Per l'accertamento di vincoli e gravami è stata presa a riferimento la Certificazione Ventennale allegata al fascicolo depositato presso il Tribunale di Perugia; il C.T.U. ha provveduto altresì ad effettuare presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Perugia – Ufficio Pubblicità Immobiliare visura aggiornata a tutto il 30/07/2018 e ad effettuare visura presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Registro – tutte le sedi - a tutto il 10/04/2018.

Vincoli e gravami da cancellare:

ISCRIZIONE n. 1476 del 11/12/2008 - Ipoteca volontaria a favore di “
[REDACTED] . a carico di “ [REDACTED]
[REDACTED] e [REDACTED] per € 200.000,00 a garanzia di €



100.000,00 di capitale. L'iscrizione grava sulla piena proprietà dei beni distinti al C.U. del Comune di Sellano al Foglio 71 part. 73 e al C.T. del Comune di Sellano Foglio 71 part. 161

- **TRASCRIZIONE. n. 61 del 09/01/2017 - Pignoramento immobiliare a favore di “ [REDACTED] “ contro “ [REDACTED] [REDACTED] “ per € 75.066,39 oltre spese, interessi ed accessori fino al saldo contro. La Trascrizione grava sulla piena proprietà dei beni distinti al C.U. del Comune di Sellano al Foglio 71 part. 73 e al C.T. del Comune di Sellano Foglio 71 part. 161**

Per la cancellazione dei gravami sopra riportati si quantificano i seguenti costi:

- Pignoramento..... € 294,00
- Ipoteca volontaria..... € 35,00

Totale € 329,00

Vincoli e gravami che resteranno a carico dell'acquirente :

NESSUNO

Dalla visura effettuata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Registro di Perugia , a tutto il 10/04/2018 risulta: NULLA

Vincoli derivanti da CENSO, LIVELLO o USI CIVICI

Dalle verifiche effettuate risulta che il Comune di Sellano non ha effettuato la verifica demaniale e l'affrancazione per cui non è possibile oggettivo riscontro; sentiti i periti demaniali di zona si attesta che il terreno ove è inserito



il contesto in oggetto **NON** è gravato da uso civico su terre private e che lo stesso terreno **NON** é gravato da Censo e Livello.

8) SITUAZIONE CONDOMINIALE

I beni pignorati sono completamente indipendenti e perciò non facenti parte di contesti condominiali.

9) STIMA VALORE COMMERCIALE

CRITERI E METODI DI STIMA

In relazione alla tipologia degli immobili in oggetto e dello scopo della seguente relazione peritale, i beni verranno stimati in base al più probabile valore di mercato all'attualità e, a tal proposito, lo scrivente ritiene opportuno utilizzare il metodo " sintetico – comparativo".

Tale procedimento consente infatti di formulare un giudizio di stima fondato su parametri e dati oggettivi, previa effettuazione di un'analisi preliminare del mercato volta ad individuare un range di prezzi determinatisi per transazioni di beni assimilabili, per caratteristiche generali, a quelli in oggetto.

Per avere una casistica più ampia di prezzi di mercato, è stata preliminarmente effettuata una indagine conoscitiva presso professionisti ed operatori immobiliari operanti sul territorio e riferita sia alla zona ove sono ubicati i cespiti in oggetto sia in altre aventi caratteristiche assimilabili al fine di reperire valori attendibili realmente praticati nel corso di transazioni; si è effettuata ricerca di annunci tramite internet non essendo possibile reperire dati dai canali usuali riportanti e valori di mercato di riferimento.

Per quanto concerne il listino OMI, lo stesso, per l'area interessata, ha sospeso i listini in virtù degli eventi simici occorsi; il listino della Camera di Commercio di Perugia non riporta i dati relativi alla zona di Sellano.



In relazione alle indagini svolte, la stima terrà conto, in ultimo, anche dell'attuale situazione congiunturale del mercato immobiliare oltre che della modalità di vendita da effettuare.

Come parametro tecnico – estimativo di confronto è stato assunto il **metro quadrato (mq.)**; il calcolo della superficie commerciale è già stato effettuato ed illustrato nel capitolo n. 5 della presente relazione.

GIUDIZIO DI STIMA

Oggetto di stima è la **quota INTERA** riferita ad un cespite costituito da un fabbricato indipendente per civile abitazione con piccola corte esterna esclusiva oltre a rata di terreno adiacente al fabbricato; per la determinazione dei valori unitari da applicare sulle superfici commerciali del fabbricato calcolate si è tenuto conto dei valori medi applicati in zona che sono stati poi rimodulati tenendo conto di quanto sopra specificato.

Più in specifico si rileva che la fraz. di Ceseggi, rientrante nel Comune di Sigillo, deve essere considerata con grado di appetibilità limitato in quanto distante dalle principali località di riferimento (Foligno, Norcia, Spoleto etc.) e che conta soli 12 residenti in quanto la maggior parte delle abitazioni è frequentata dai proprietari saltuariamente e, in special modo, nei fine settimana o nei periodi di vacanze estive.

La stessa zona è stata fortemente colpita dagli eventi sismici del 1997 e, la maggior parte dei fabbricati è stata oggetto di profondi lavori di consolidamento e ricostruzione anche tramite i contributi post – terremoto.

Da tutte le considerazioni fatte e analizzate tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio, il valore medio unitario da applicare alla superficie ponderata è di **600,00 €/mq.**

Il valore scaturito sarà decurtato di tutte le spese riportate nel capitolo 4 della presente relazione.

Per quanto concerne la rata di terreno identificata con la part. 116, la stessa, per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si ritiene congruo valutarla a corpo.



CALCOLO VALORE DI STIMA:

- Valori unitari applicati:

- Valore unitario medio superficie commerciale **600,00 €/mq**

Riepilogo superfici:

- Superficie commerciale =mq. **111,00**
- Terreno part. 161.....mq. **627,00**

- VALORE COMMERCIALE:

Fabbricato:

- Superficie commerciale mq. 111,00 x 600,00 €/mq..... **€ 66.600,00**

Detrazioni:

- Spese calcolate..... **€ 9.200,00**

Totale valore fabbr. **€ 57.400,00**

Terreno:

- Superficie catastale mq. 627 a corpo **€ 1.500,00**

Valore complessivo:

€ 57.400,00 + € 1.500,00.....€ 58.900,00

Valore definitivo lotto € 58.900,00 (Cinquantottomilanovecento/00)

• CONCLUSIONI

Si riassumono di seguito i seguenti elementi riguardanti la perizia:



LOTTO UNICO

- Valore di stima € **58.900,00**
- Costo stimato per cancellazione iscrizioni e trascrizioni € **329,00**
- Costi stimati presunti per adeguamenti impianti e finitura delle parti incomplete € **9.200,00** (a carico dell'aggiudicatario)

Il sottoscritto C.T.U., rassegna il presente elaborato composto di 23 pagine interamente editate al computer completato dagli elencati allegati, ritenendo di aver risposto a tutti i quesiti posti.

La presente relazione verrà spedita per via telematica e consegnata in originale alla Cancelleria del Tribunale, al soggetto debitore, ai creditori procedenti ed intervenuti.

Ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami rimanendo a completa disposizione per eventuali chiarimenti e/o integrazioni.

• ALLEGATI

1. Lettere comunicazioni eseguiti;
2. Verbale inizio operazioni peritali;
3. Certificato di residenza e stato di famiglia eseguiti;
4. Estratto atto di matrimonio eseguiti;
5. Copia autentica atto di provenienza;
6. Visure Agenzia delle Entrate;
7. Aggiornamento Visure ipotecarie;
8. Visura catastale attuale;
9. Estratto di mappa;
10. Certificato di Destinazione Urbanistica;
11. Planimetrie catastali;
12. Accesso atti Comune di Sellano;
13. Copia Provvedimenti Edilizi;
14. Mappe google per distanze chilometriche;
15. Relazione fotografica;

Perugia li 01/08/2018

Il C.T.U.

Geom. Massimo Mezzasoma

