

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SPOLETO
Causa Civile rubricata al numero di R.G. 1759-2017

promossa da

(Parte Attrice)

contro

(parte convenuta contumace)

(parte convenuta contumace)

(parte convenuta contumace)

GIUDICE ISTRUTTORE: dott. Simone SALCERINI

- CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO -

Tecnico incaricato quale Consulente Tecnico d'ufficio: geom. Marco PROIETTI

Avvocati delle parti:

Avv.

(Avvocato parte Attrice)

DATE:

Nomina CTU: 03 Giugno 2019

Giuramento: 17 Luglio 2019

Stesura bozza C.T.U. e invio alle parti: 17 Ottobre 2019

Stesura definitiva C.T.U.: 07 Novembre 2019

Udienza di verifica elaborato: 04 marzo 2020



INDICE

1. PREMESSE	
1.1 <i>Nomina del CTU</i>	
1.2 <i>Conferimento di incarico e indicazione del quesito</i>	Pagina n. 3
1.3 <i>Autorizzazioni concesse al CTU dal G.I. e termini di deposito della C.T.U.</i>	Pagina n. 3
1.4 <i>Nomina dei Consulenti Tecnici di Parte</i>	Pagina n. 3
	Pagina n. 4
2. OPERAZIONI TECNICHE	
2.1 <i>Svolgimento delle operazioni tecniche</i>	
2.1.2 <i>Istanze prodotte al Giudice</i>	Pagina n. 4
2.2 <i>Documenti esaminati ed acquisiti</i>	Pagina n. 4
3. INVIO BOZZA C.T.U. ALLE PARTI	Pagina n. 5
	Pagina n. 5
4. RISPOSTE AL QUESITO	
4.1 <i>individuazione del compendio immobiliare da periziare</i>	Pagina n. 5
4.2 <i>Risultanze dalle Visure Catastali</i>	Pagina n. 5
4.3 <i>Risultanze dalle ispezioni ipotecarie</i>	Pagina n. 5
4.4 <i>Stato di Possesso</i>	Pagina n. 6
4.5 <i>Caratteristiche dei Beni</i>	Pagina n. 7
	Pagina n. 7
4.6 <i>Rispondenza ai titoli abilitativi rilasciati o eventuale descrizione degli abusi rilevati</i>	
4.7 <i>Sanabilità degli abusi rilevati</i>	Pagina n. 11
4.8 <i>Determinazione della superficie commerciale</i>	Pagina n. 12
	Pagina n. 14
5. STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE	
5.3 <i>determinazione dei valori di mercato del compendio immobiliare</i>	Pagina n. 15
	Pagina n. 13
6. DIVISIBILITA' DEI BENI IMMOBILIARI COSTITUENTI IL COMPENDIO PERIZIATO	Pagina n. 17
7. CONCLUSIONI	
8. MEMORIE TECNICHE DI PARTE	Pagina n. 18
9. CONCLUSIONI IN ESITO ALLE MEMORIE TECNICHE DI PARTE INVIATE	Pagina n. 19
10. ELENCO ALLEGATI ALLA C.T.U.	Pagina n. 19
	Pagina n. 19



PREMESSE

1.1 Nomina del C.T.U.

A scioglimento della riserva assunta per la Causa Civile iscritta al n.1759/2015 di R.G., l'Ill.mo Giudice Istruttore, dott. Simone SALCERINI, con provvedimento del 17 luglio 2019 nominava quale Consulente Tecnico d'Ufficio lo scrivente geom. Marco PROIETTI (allegato n.1), già Esperto in precedenza incaricato per l'Esecuzione Immobiliare rubricata al numero di R.G.E. 201/2015, procedimento quest'ultimo da cui ne consegue la presente Causa civile avente ad oggetto giudizio di divisione ex art. 600 c.p.c.

1.2 Conferimento di incarico e indicazione del quesito

In data 17 luglio 2019 il sottoscritto si ritrovava presso l'aula di udienza del Tribunale di Spoleto per prestare il giuramento di rito con impegno a rispondere mediante relazione scritta al quesito disposto e di seguito riportato:

“Presa visione degli atti e dei luoghi di causa effettui il CTU la stima del compendio immobiliare da dividere, previa verifica della attuale conformità edilizia ed urbanistica dei fabbricati, dica altresì se i beni sono “comodamente divisibili” e, quindi, se sia attribuibile ai condividenti una porzione omogenea dei beni in natura; in caso di risposta affermativa rediga uno o più progetti divisionali, altrimenti indichi il valore commerciale dei beni da porre in vendita.”

1.3 Autorizzazioni concesse al CTU dal G.I. e termini di deposito della C.T.U.

Contestualmente al conferimento dell'incarico il sottoscritto veniva autorizzato dall'Ill.mo G.I.:

- uso del mezzo proprio;
- ritiro dei fascicoli telematici di causa;
- termine di 60 gg. per l'invio della prima bozza di relazione alle parti dalla data di inizio delle operazioni peritali;
- Anticipo di € 400,00 oltre accessori oltre accessori che il Giudice ha posto a carico delle parti in solido (mai versate).

A completamento dell'udienza e secondo l'attuale rito civile, venivano fissati con la seguente cadenza temporale le modalità di deposito della C.T.U.:

Consegna delle eventuali osservazioni tecniche di parte al CTU in riferimento alla bozza consegnata: entro giorni 20 dall'invio della bozza C.T.U. alle parti;

Deposito della CTU definitiva presso il Tribunale di Spoleto: entro giorni 20 dal termine fissato per l'invio delle osservazioni tecniche.

Veniva fissata per la data del 04 marzo 2020 alle ore 9,30 l'udienza di verifica dell'elaborato peritale.

Note: con istanza del 26 Settembre 2019 veniva richiesta motivata proroga dei termini di deposito della CTU, con Ordinanza del 30/09/2019 l'ill.mo G. concedeva la proroga richiesta (si veda allegato).



1.4 Nomina dei Consulenti tecnici di Parte

Le parti, tutte, non nominavano alcun consulente di parte.

2. OPERAZIONI TECNICHE

2.1 Svolgimento delle operazioni tecniche

Le operazioni peritali sono state svolte con il seguente decorso:

1. alla data di conferimento di incarico veniva stabilita la data di inizio operazioni peritali fissando queste ultime per il giorno 30/07/2019 alle ore 16,00 presso il proprio studio. All'incontro prefissato non interveniva nessuna delle parti.

In assenza delle parti, dopo la lettura del quesito lo scrivente programmava di effettuare un sopralluogo sui beni immobili oggetto di causa e le verifiche ipocatastali, urbanistico-edilizie e catastali. Alle ore 16,30 venivano rinviate le operazioni per il giorno 16 settembre 2019, ore 9:30, al fine dell'effettuazione il sopralluogo presso i beni oggetto di relazione.

2. Il giorno e l'ora prefissati si dava prosecuzione alle operazioni peritali alla presenza
(parte convenuta) e di una collaboratrice dello scrivente.

faceva accedere lo scrivente e la collaboratrice per la verifica di quanto già relazionato nella consulenza tecnica relativa alla Esecuzione Immobiliare (RGE 201/2015). Veniva verificato il rilievo metrico già eseguito all'epoca e veniva di nuovo effettuato un rilievo fotografico, constatando che nulla è variato dal precedente sopralluogo.

Alle ore 10,05, fatta salva la necessità di acquisire un nuovo Certificato di Destinazione Urbanistica per il terreno oggetto di relazione, si dichiaravano definitivamente chiuse le operazioni di sopralluogo.

3. Non essendo possibile effettuare una verifica per le vie brevi su eventuali modifiche urbanistiche relative al terreno oggetto di relazione (poiché il Piano Regolatore Generale del Comune di Foligno non è al momento consultabile dal Portale Web) si è ritenuto necessario acquisire un nuovo CDU aggiornato.

(a dimostrazione delle operazioni si rimanda alla lettura dei processi verbali delle operazioni peritali, tutti acclusi alla presente relazione come allegato n.2)

2.1.2 Istanze prodotte al Giudice

Nel corso delle operazioni peritali si è resa necessaria una istanza al G.I., presentata in data 26 settembre 2019, con la quale veniva richiesta proroga di giorni 60 dei termini di deposito della bozza CTU e dei conseguenti termini di cui all'art.195 c.p.c., al fine di acquisire il Certificato di Destinazione Urbanistica aggiornato.



All'Istanza è conseguita l'Ordinanza del 30/09/2019 con la quale il G.I. accoglieva l'istanza concedendo la proroga richiesta (**termine di scadenza invio bozza CTU alle parti, 27/11/2019**).

(l'istanza è acclusa alla presente relazione come allegato n.3)

2.2 Documenti esaminati ed acquisiti

Nel corso delle operazioni tecniche venivano esaminati i fascicoli telematici depositati, di cui si aveva avuto autorizzazione all'accesso e si dava nuova lettura della precedente Relazione peritale redatta dallo scrivente inerente all'esecuzione immobiliare R.G.E. 201/2015 di cui la presente Causa Civile è conseguente.

Veniva effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Foligno in data 30/08/2019 una verifica per evidenziare eventuali titoli edilizi rilasciati dopo la stesura della Consulenza relativa all'Esecuzione: si riscontrava che non era stato rilasciato alcun titolo edilizio oltre a quelli già visionati nell'espletamento dell'incarico precedente.

Sempre al Comune di Foligno veniva richiesto l'aggiornamento del Certificato di Destinazione Urbanistica già presente nella CTU dell'Esecuzione Immobiliare n.201/2015, a causa della decadenza dello stesso.

Veniva infine effettuata una verifica ipotecaria e catastale ad aggiornamento di quella già eseguita con la CTU precedente, al fine dell'accertamento che nulla fosse variato rispetto alle verifiche già compiute nel 2016.

3. INVIO BOZZA C.T.U. ALLE PARTI

In data **17 Ottobre 2019**, e nel rispetto dell'art.292 c.p.c. si procedeva all'invio, per mezzo PEC, alla sola parte Attrice nel domicilio da essa indicato e quindi presso il proprio legale.

Allo stesso veniva comunicata la procedura e i tempi per il re-invio delle eventuali osservazioni alla bozza.

4. RISPOSTA AL QUESITO

4.1 Individuazione del compendio immobiliare da periziare

Il compendio immobiliare oggetto della presente perizia è costituito da un immobile cielo-terra con corte esterna e con terreno annesso, posti nel Comune di Foligno (PG), Via Campo Senago, civico 35, individuabili nella mappa catastale al **N.C.T.** del detto Comune al foglio n. 115 part. 526 e 623 e al **N.C.E.U.** al foglio n.115 particella 526 ai subalterni 1 (l'autorimessa), 2 (magazzino) e 3 (l'abitazione) .

4.2 Risultanze dalle Visure catastali

Nuovo Catasto Terreni Comune di Foligno (PG):



Fgl.	Particella	Qualità	Cl.	Deduzione	Superficie	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
115	526	Ente Urbano	///	///	962 mq	€ 0,00	€ 0,00
115	623	Seminativo	1	///	630 mq	€ 6,83	€ 3,58

Nuovo Catasto Edilizio Urbano Comune di Foligno (PG):

Fgl.	Particella	Sub.	Categ.	Cl.	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
115	526	1	C/6	3 [^]	33 mq	37 mq	€ 59,65
115	526	2	C/2	6 [^]	72 mq	87 mq	€ 159,89
115	526	3	A/7	1 [^]	10 vani	264 mq	€ 774,69

I beni risultano catastalmente intestati alle signore:

1. _____, per la piena proprietà di 1/2;
2. _____, per la piena proprietà di 1/2;

Si rileva che sono necessari degli **aggiornamenti catastali** dovuti alle seguenti incongruenze:

- Nuova suddivisione in subalterni dovuta alla diversa distribuzione e destinazione dei locali.
- Aggiornamento delle planimetrie catastali dovuto al fatto che la distribuzione interna e le aperture esterne sono state modificate rispetto a quanto riportato nelle planimetrie catastali.
- Individuazione della corte al Catasto Urbano anche mediante la redazione dell'elaborato planimetrico oggi agli atti catastale, mancate.

Con l'aggiornamento catastale è altresì necessario procedere alla correzione dei dati, mediante voltura, riferiti a _____.

Per tali aggiornamenti si prevede un costo di € 3.500,00 da imputarsi solo successivamente alla verifica "positiva" della sanabilità degli abusi in ordine agli aspetti strutturali.

4.3 Risultanze dalle Ispezioni Ipotecarie

Gli immobili ora come allora risultano gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni:

1. *Ipoteca Giudiziale iscritta a Perugia in data 29/10/1990 al n.3205 di formalità.*
2. *Atto di Pignoramento Immobiliare trascritto a Perugia il 12/11/1990 al n.14163 di formalità.*
3. *Ipoteca Volontaria iscritta a Perugia in data 22/03/2011 al n.1260 di formalità.*
4. *Atto di Pignoramento Immobiliare trascritto a Perugia il 01/09/2015 al n.13628 di formalità.*
5. *Servitù perpetua e gratuita di passaggio a carico della part. 526 del foglio 115 (abitazione con corte)*



a favore delle contigue particelle 488, 121, 624, 527 e 628 costituita con l'atto di donazione, Cessione diritti e Divisione e vendita rep. 17395/1968 del 14/01/1980 trascritto alla CC.RR.II. Di Perugia in data 06/02/1980 al n. 2389 di R.P.

Alla data del 30/09/2019 non risultano ulteriori pregiudizievoli rispetto a quelli sopra riassunti di cui la descrizione completa è presente a pagina 4 e seguenti della CTU originaria relativa alla Esecuzione Immobiliare n.201/2015 di R.G.E.

Costi fissi preventivati per la cancellazione delle Trascrizioni/Iscrizioni pregiudizievoli: € 917,00.

4.4 Stato di possesso

I beni risultano in proprietà delle signore:

3. per la piena proprietà di 1/2;
4. per la piena proprietà di 1/2;

Tali diritti pervenivano alle suddette a seguito di Denuncia di Successione, per legge, in morte

A norma dell'*art. 540 c.c.* sull'abitazione censita al N.C.E.U. Fgl.115 part. 526 sub. 3 vi è riservato il diritto di abitazione !

Da quanto verificato in sede di sopralluogo i beni sono occupati dalle proprietarie e dalla loro famiglia.

4.5 Caratteristiche dei beni

Il compendio immobiliare oggetto della presente relazione tecnico-estimativa è rappresentata da:

- fabbricato indipendente ubicato nel Comune di Foligno, in Via Campo Senago n. 35, con corte accessoria;

- piccola rata di terreno, contiguo alla corte di cui sopra, in leggero declivio, e coltivato ad oliveto.

La proprietà è regolata da due accessi carrabili di cui il principale dalla Via pubblica, e il secondario, da un terreno di altra proprietà.

Tutto il compendio è circoscritto da una recinzione, per buona parte caratterizzata da rete a maglie metalliche e paletti in ferro, questi ultimi affogati su muretto solo per l'ingresso principale, tutt'intorno e, all'interno della proprietà è piantata una siepe sempreverde.

Il compendio si trova in periferia, nelle immediate vicinanze della S.S. 3 Flaminia, ingresso di Foligno Nord, a poche centinaia di metri dall'incrocio presente prima del viadotto che conduce alla rotatoria per Viale Firenze (direzione centro storico), Via Bevagna (zona industriale Paciana).

Visibile dalle immediate vicinanze del luogo è il vialetto privato delimitato da recinzioni in muratura (porzione della particella n.526 ove grava la servitù di passaggio già descritta in precedenza) che ne permette l'accesso diretto alla parte circoscritta, quest'ultima nella normalità regolata dal cancello carrabile.



Fabbricato

Il fabbricato è costituito da una villetta fine anni '60, in seguito ristrutturata negli Anni '70. Il fabbricato ha una forma planimetrica a "T", con struttura in *c.a.*, è suddiviso in quattro livelli, di cui tre fuori terra e uno seminterrato.

Le pareti esterne risultano intonacate e tinteggiate a calce, lo sporto di gronda è realizzato in *c.a.* con copertura in coppi.

Il fabbricato risulta essere in buono stato di conservazione.

Piano Interrato (o primo sottostrada): composto da tre vani, ciascuno con ingresso indipendente dalla corte che circonda l'area di sedime del fabbricato. Due di essi hanno destinazione fondo, mentre il restante vano, unico interrato con accesso da una scaletta esterna, con destinazione centrale termica.

L'altezza utile interna è di 2,00 mt per la c.t. e il fondo più piccolo e di 2,80 per quello più grande.

Gli infissi sono in ferro con vetrate singole ove apposte.

Il pavimento è in *cls* grezzo.

Tutte le pareti interne risultano intonacate a grezzo.

IMPIANTO ELETTRICO: a vista con presenza, nei vari ambienti, di punti luce e punti di comando di tipo economico.

IMPIANTO ALLARME: assente.

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO: assente.

IMPIANTO IDRICO-SANITARIO: assente.

IMPIANTO GAS: del tipo a metano, presente nel solo vano centrale termica.

STATO DI CONSERVAZIONE: lo stato generale del piano appare discreto e senza finiture di pregio.

Piano Terra: provvisto di ampio portico che ripartisce vari ingressi tra cui quello al vano scala di collegamento ai piani soprastanti.

Dall'esterno si accede al vano rimessa, oggi utilizzato come magazzino. Altro piccolo vano oggi accessibile dall'esterno è quello vicino all'ingresso principale della corte, nel quale è anche presente il contatore elettrico, unico per tutto il compendio immobiliare.

Il vano, oggi riadattato alle esigenze della famiglia, è utilizzato come laboratorio.

La porzione retrostante a quest'ultimo, che si sviluppa ad "L" e circonda per due lati il vano scala, è stato illegittimamente adibito a residenza, con soggiorno/pranzo, cucina, disimpegno, bagno e camera da letto, modificandone anche le aperture originariamente presenti sulle pareti perimetrali e realizzando l'ingresso all'U.I. dal vano scala.

L'altezza utile interna è di 3,00mt.

Gli infissi delle finestre sono in legno, con doppi vetri a taglio termico.



Quelli delle porte sono invece: il legno tamburato per l'ingresso all'u.i. abitativa, in ferro e vetro per quello della rimessa, in legno con vetro a taglio termico per il laboratorio, blindato per il portoncino d'ingresso al vano scala.

Le porte interne sono in legno tamburato.

Il pavimento è vario, in piastrelle di *gress* porcellanato, i bagni hanno rivestimenti in ceramica, così come in corrispondenza dell'angolo cottura.

Tutte le pareti interne risultano intonacate a civile e tinteggiate.

IMPIANTO ELETTRICO: sottotraccia con presenza nei vari ambienti di punti luce e punti di comando di normale installazione. Il contatore appare a norma.

IMPIANTO ALLARME: non rilevato.

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO: sottotraccia con elementi radianti in alluminio del tipo tradizionale.

IMPIANTO IDRICO-SANITARIO: sottotraccia allacciato all'acquedotto pubblico, dotato di sanitari in ceramica e rubinetteria.

IMPIANTO GAS: del tipo a metano, sottotraccia.

STATO DI CONSERVAZIONE: lo stato generale delle varie unità immobiliari descritte appartamento appare buono e non presenta finiture di pregio.

Piano Primo: accessibile dalla scala interna che collega i vari piani, interamente occupato da una abitazione composta da ingresso, tinello, soggiorno/cucina, disimpegno, tre camere da letto, due bagni. L'altezza utile interna è di 3,00 mt.

Gli infissi delle finestre sono in legno, con doppi vetri a taglio termico e avvolgibili in pvc.

Le porte interne sono in legno tamburato.

Il pavimento è vario, in piastrelle di *gress* porcellanato, i bagni hanno rivestimenti in ceramica, così come in corrispondenza dell'angolo cottura.

Tutte le pareti interne risultano intonacate a civile e tinteggiate.

IMPIANTO ELETTRICO: sottotraccia con presenza nei vari ambienti di punti luce e punti di comando di normale installazione. Il contatore appare a norma.

IMPIANTO ALLARME: non rilevato.

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO: sottotraccia con elementi radianti in alluminio del tipo cilindrico.

IMPIANTO IDRICO-SANITARIO: sottotraccia allacciato all'acquedotto pubblico, dotato di sanitari in ceramica e rubinetteria.

IMPIANTO GAS: del tipo a metano, sottotraccia.

STATO DI CONSERVAZIONE: lo stato generale delle varie unità immobiliari descritte appartamento appare buono e non presenta finiture di pregio.

Piano Secondo: piano sottotetto, in realtà in parte adibito ad abitazione indipendente, anche se non



completamente definita negli arredi: ingresso su zona giorno, disimpegno, due camere da letto e un bagno. In parte lasciato a soffitta sottotetto.

L'altezza abitabile utile interna, minima è di 1,40 mt, quella massima invece è pari a 2,60 mt.

Gli infissi delle finestre sono in legno, con doppi vetri a taglio termico e avvolgibili in pvc, sono altresì presenti tre lucernari in corrispondenza rispettivamente di una camera, del disimpegno e del bagno.

Le porte interne sono in legno tamburato.

Il pavimento è vario, in parquet/laminato tipo *float* per tutte le stanze ad eccezione del bagno il quale presenta pavimenti e rivestimenti in ceramica.

Tutte le pareti interne risultano intonacate a civile e tinteggiate.

IMPIANTO ELETTRICO: sottotraccia con presenza nei vari ambienti di punti luce e punti di comando di normale installazione. Il contatore appare a norma.

IMPIANTO ALLARME: non rilevato.

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO: sottotraccia con elementi radianti in alluminio del tipo cilindrico.

IMPIANTO IDRICO-SANITARIO: sottotraccia allacciato all'acquedotto pubblico, dotato di sanitari in ceramica e rubinetteria.

IMPIANTO GAS: del tipo a metano, sottotraccia.

STATO DI CONSERVAZIONE: lo stato generale delle varie unità immobiliari descritte appartamento appare buono e non presenta finiture di pregio.

* _ * _ *

Nota sugli impianti: Per quanto di competenza e conoscenza non si è rilevata la necessità di adeguamenti degli impianti. E' tuttavia necessario, a giudizio, una revisione di tutti gli impianti da parte di tecnici abilitati (D.M.37/08) al fine del rilascio delle Dichiarazioni di Rispondenza degli impianti:

4. Termo-fluidico e sanitario;
5. Elettrico;
6. Gas-Metano;

Sarà inoltre necessario **regolarizzare lo scarico delle acque reflue**, attualmente NON recapitato in pubblica fognatura e non a norma. Nel caso in cui la fognatura pubblica non sia presente o sia troppo distante, sarà necessario adeguare il sistema di smaltimento esistente, previa la redazione di apposita relazione idro-geologica e progetto di scarico adeguato al tipo di terreno, all'entità degli scarichi, alla tecnologia prescelta (sub-irrigazione o dispersione).

Stanti tutte le variabili sopra esposte, non è possibile per lo scrivente quantificare il costo di regolarizzazione dello scarico in fogna e delle relative spese tecniche.

Corte esterna

Circostante al fabbricato, di pertinenza allo stesso, sono presenti il giardino e i camminamenti. Fa parte



della corte (part.526) anche il tratto di accesso che conduce alla strada principale, asfaltata. La corte è principalmente destinata a verde, i camminamenti sono completamente realizzati con materiale drenante ad eccezione dei pavimenti del marciapiede, in piastrelle.

Terreno

Si precisa che non c'è una linea "fisica" che demarca il confine tra la corte dell'abitazione e il terreno, che quindi si "confonde" con la corte esterna anche se ha un proprio reddito.

Dall'aspetto quasi pianeggiante e con accesso proprio da altra proprietà, è completamente trattato a verde, recintato sui confini con altre proprietà, su di esso sono presenti alberature d'olivo.

Sull'angolo ovest è presente un cancello che permette l'accesso dalla particella 122, a sua volta accessibile da strada presente in mappa che in parte ricalca le particelle n. 210, 130 e 750 per un lato e, le particelle 569, 198 per l'altro, fino ad arrivare al torrente Tarantola e via via alla zona residenziale.

Con il Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U. n. aggiornamento a quello già in atti della procedura esecutiva immobiliare n.201/2015), il Dirigente del Servizio Urbanistica del Comune di Foligno

in data 14 Ottobre 2019 n.222/2019 certificava che:

- la particella n.526 del foglio n.115 è classificata secondo il P.R.G. vigente come: edificabile di tipo diretto (Zona B in base al D.M. 2/04/1968), NTA PRG 1997 tabella C e D spazio urbano;

- la particella n.623 del foglio n.115 è classificata secondo il P.R.G. vigente come: edificabile di tipo indiretto (Zona C in base al D.M. 2/04/1968), NTA PRG 1997 tabella C e D spazio urbano.

L'area in questione (part.623) è da intendersi quindi come superficie edificabile mediante intervento indiretto, facente parte di un comparto più ampio, non lottizzato, posto a Sud dell'abitazione part. 526.

Si precisa che il C.D.U. ha validità di un Anno dalla data del suo rilascio e comunque preserva la sua validità fino ad intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici (art.30 co. 3 D.P.R.380/2001 e s.m.i.). Trattandosi di immobili non edificati, come per la particella n.623, per cui è risultato necessario acquisire il C.D.U. stesso, se ne consiglia l'aggiornamento prima del trasferimento ai fini della verifica che nulla sia cambiato.

Per una miglior comprensione si rimanda alle planimetrie catastali e urbanistico-edilizie allegate alla presente Consulenza Tecnica d'ufficio).

La descrizione della metodologia di calcolo viene meglio individuata ed elaborata nel paragrafo "STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE".

4.6 Rispondenza ai titoli abilitativi rilasciati o eventuale descrizione degli abusi rilevati

Si fa riferimento all'accesso agli atti acquisito dallo scrivente nel giugno 2016 per l'esecuzione immobiliare avanti al Tribunale di Spoleto e rubricata al n.201/2015 di R.G.E. presso il Comune di Foligno, poi di nuovo verificato nell'agosto 2019.

Sotto il profilo tecnico l'immobile è stato eretto, ampliato e definito in virtù dei seguenti titoli:



n.	Tipo di autorizzazione	Prot.	Data	Oggetto/ rilasciata a:
1	Licenza Edilizia (Permesso di Costruzione) n.1363	7706	11/12/1969	Costruzione di fabbricato in loc.tà Foligno, Vocabolo Spineto. Rilasciata
2	Concessione Edilizia (Concessione per l'esecuzione delle opere) pratica n.9/1979	375	1/06/1979	Ristrutturazione interna con aumento di Volume e utilizzazione del sottotetto. Via Camposenago. Foligno. Rilasciata a:
3	Permesso di Abitabilità e di Uso, prot.16984/80	108	12/12/1980	Abitabilità/agibilità totale del fabbricato a seguito dei titoli di cui ai punti 1 e 2 sopra-stanti. Rilasciata a:

Da un punto di vista urbanistico-edilizio l'immobile, NON risulta conforme ai titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Foligno.

Le incongruenze sono principalmente:

1. Piano Terra: Frazionamento con cambio di destinazione d'uso della cantina (sulla DX entrando nel portico) in abitazione e piccola parte ad artigianale, con modifiche interne dovute alla nuova distribuzione degli spazi, nonché adeguamento/nuove aperture sulle pareti perimetrali;
2. Piano Primo: modifiche interne dovute alla nuova distribuzione degli spazi, chiusura di una finestra su soggiorno per nuova distribuzione interna, nonché adeguamento/nuove aperture sulle pareti perimetrali;
3. Piano secondo (o sottotetto): cambio di destinazione d'uso del locale mansardato, da sottotetto in abitativo e nuova distribuzione interna nonché adeguamento/nuove aperture sulle pareti perimetrali.
4. Corte: rimozione della tettoia in ferro prospiciente i fondi.

4.7 Sanabilità degli abusi rilevati

Salvo le opere interne, da intendersi come "opere libere" e pertanto prive di specifica autorizzazione ai sensi dell'art.118 L.R. Umbria n.1 del 28/01/2015 poiché realizzate prima della Sentenza C.C. n.68/2018 (ne è riprova la CTU precedentemente redatta); tutte le altre opere dovranno essere regolarizzate mediante Accertamento di Conformità.

Esse risulterebbero sanabili a seguito di richiesta di Permesso di Costruire (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) in sanatoria. Il procedimento dettato per il rilascio del titolo è descritto nella L.R. Umbria n.1 del 28/01/2015.

Non si valuterà la sanatoria per il cambio d'uso artigianale poiché economicamente svantaggioso rispetto ad un semplice ripristino dello stato dei luoghi (cessa di fatto la destinazione accertata, con



L'inutilizzabilità del vano mancando veri e propri macchinari).

Gli interventi di cambio d'uso in abitativo e di modifiche delle aperture, sulle facciate esterne potranno invece essere oggetto di un accertamento di conformità ai sensi della L.47/85 e L.R. 1/2015 mediante istanza di Permesso di Costruire- (in sanatoria).

L'acquisizione della sanatoria urbanistico-edilizia è fatta salva il conseguimento della seguente documentazione, vincolante:

- a) delle dichiarazioni di conformità (ovvero dichiarazioni di rispondenza) degli impianti;
- b) della denuncia di variazione catastale (sia al catasto terreni che all'urbano) dei tre piani;
- c) di una dichiarazione di uno strutturista che ne attesti le condizioni di sicurezza dell'immobile anche ai fini statici;
- d) dell'Attestato di Prestazione Energetica;
- e) del Nulla osta agli scarichi per l'aumento delle utenze, (si segnala a tal proposito che gli scarichi del fabbricato a tutt'oggi non risultano allacciati alla fognatura comunale ma bensì ad un impianto di scarico, tral'altro da regolarizzare alle vigenti normative.

Al termine si dovrà altresì provvedere all'acquisizione del Certificato di Agibilità ai sensi dell'art.24-26 D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

COSTI DI SANATORIA O RIPRISTINO DELLO STATUS QUO-ANTE, PER LA RIMOZIONE DELLE DIFFORMITÀ RICONTRATE E PER RENDERE I BENI AGIBILI

Al fine della stima relativa alla quantificazione dei costi di "sanatoria" urbanistico-edilizia, per le parti di fabbricato che dovranno essere oggetto di Accertamento di Conformità a norma dell'art. 36 d.p.r. 380/2001 e s.m.i., si rimanda agli specifici paragrafi già predisposti nella CTU per l'esecuzione immobiliare, già in atti e che qui si riassumono.

Si ribadiscono le seguenti operazioni da effettuare anche riportate nella CTU originaria:

1. le spese per la redazione delle dichiarazioni di Rispondenza degli impianti tecnologici di cui al D.M. 22/01/2008 n.37 che dovranno essere allegate alla nuova richiesta del certificato di agibilità (ca. € 1.464,00);
2. le spese tecniche per l'acquisizione del titolo abilitativo al fine del rilascio della sanatoria urbanistico/edilizia, esclusi gli eventuali costi di adeguamento sismico della struttura a seguito della mutazione d'uso da valutarsi a parte a seguito del progetto strutturale di adeguamento e rimozione della tettoia in ferro; (ca. € 5.200,00);
3. il contributo di costruzione e gli oneri di urbanizzazione, maggiorati dell'oblazione dovuta, il tutto stimato dallo scrivente e da ricalcolarsi al momento della presentazione della pratica (ca. € 26.000,00);

Oltre alle spese non quantificate nella CTU precedente e che qui vengono indicate poiché all'epoca non necessarie per il decreto di trasferimento:

4. le spese per la redazione dell'Attestato di prestazione energetica, anch'esso da allegare alla richiesta di



agibilità (€ 250,00);

5. le spese per l'istanza di Agibilità allegando alla stessa copia di quella precedentemente consegnata e mai certificata dal Comune di Foligno (€ 1.500,00).

Per le suddette operazioni si stima un costo complessivo € 34.414,00

4.8 Determinazione della superficie commerciale

La Superficie commerciale del terreno (part. 623) è pari alla sua superficie catastale.

La Superficie commerciale del fabbricato è stata determinata tenuto conto delle superfici al lordo delle murature perimetrali dei locali principali e accessori.

Essa è stata determinata tenendo conto della Superficie Esterna Lorda (SEL) e tiene conto del:

100% delle superfici utili calpestabili;

100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di 50 cm;

50% delle superfici delle pareti perimetrali (nel caso di superfici confinanti) sino ad uno spessore max. di 25 cm.

Alle porzioni di unità, definibili accessorie o per le quali si dovrà necessariamente apportare una ponderazione che inciderà sul valore unitario di stima ricercato, si applicheranno i seguenti adeguamenti della superficie:

80% della superficie destinata a abitazione/mansardata;

30% della superficie destinata a androne/portico;

25% della superficie destinata a balcone e/o terrazzi.

50% della superficie destinata a fondi/cantine/rimesse/c.t., aventi altezze "abitabili".

20% della superficie destinata a fondi/c.t./sottotetti, aventi altezze "non abitabili".

Note: Si precisa che nel calcolo della superficie commerciale saranno escluse le scale di collegamento ai piani e la corte esterna (part.526), ritenendo le stesse non valutabili singolarmente poiché comuni alle varie unità immobiliari (che si dovranno costituire con la nuova denuncia di variazione catastale) e inscindibili dai beni principali e quindi il loro valore.

Nella tabella sottostante sono riportate le *S.C.V.* rilevate soggette a Valutazione:



Unità immobiliare	Destinazione	SEL (in mq)	Coefficiente di ponderazione	Superficie commerciale
PIANO 1° SOTTOSTRADA				
A.1	C.T.	19,13	50%	9,565
A.2	Fondo	70,34	50%	35,17
A.3	Fondo	37,00	20%	7,40
PIANO TERRA				
A.4	Rimessa	115,23	100%	115,23
A.5	Portico/Androne	71,85	30%	21,56
A.6	Abitazione	65,18	100%	65,18
A.7	Laboratorio (da ritramutare in cantina)	21,62	50%	10,81
PIANO PRIMO				
A.8	Abitazione	156,42	100%	156,42
A.9	Terrazzi	55,38	25%	13,85
PIANO SECONDO				
A.10	Abitazione	111,02	80%	88,82
A.11	Sottotetto	45,73	20%	9,15
TOTALE				533,14

5. STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Dopo aver acquisito tutta la documentazione ed aver visionato i beni, si passa alla valutazione del più probabile valore di mercato del lotto immobiliare in oggetto.

Nella presente relazione si intende riconfermare il metodo di stima già applicato in occasione della Esecuzione immobiliare 201/2015, che aveva tenuto conto: della posizione, delle caratteristiche del compendio, dell'accessibilità, della vetustà, della conformità urbanistico-edilizia, delle servitù, dell'andamento del mercato immobiliare.

Ai valori calcolati occorre però applicare un coefficiente correttivo dovuto alle modificazioni subite dal mercato immobiliare negli anni successivi alla precedente stima. Occorre infatti tenere conto sia della crisi generale del settore, sia degli effetti del sisma 2016. Si rileva infatti che il Comune di Foligno, rispetto agli altri comuni della Regione, è quello con un indice Annuale dei prezzi delle abitazioni (*c.d. di seconda mano*) in crescita nel medio periodo. Tale circostanza è ascrivibile sia alle politiche susseguites dal Sisma 1997 e volte al riassetto/ri-ammodernamento della viabilità, sia alle opportunità di lavoro che la Città offre (fiorente se il paragone è relazionato ai vicini comuni di pari rappresentanza), che hanno comportato delle "innovazioni" sul territorio comunale, alla conseguente crescita demografica. Tutto sommato, quindi, a Foligno i valori di mercato immobiliare si presentano più stabili rispetto al sensibile



decremento dei comuni limitrofi, maggiormente colpiti dal Sisma 2016, ma comunque rallentati rispetto alla crescita esponenziale avuta in passato.

Dall'analisi svolta si è evidenziato il fatto che, rispetto ai valori unitari inizialmente assunti nella precedente relazione (€/mq 1.200 per il fabbricato e € 45,00 per il terreno edificabile - *cf* CTU Rge 201/2015 del 22/12/2016), ad oggi è necessaria una revisione dovuta alla inflessione generalizzata del mercato immobiliare, non particolarmente significativa a Foligno, ma comunque attestabile nella misura del 15% in meno rispetto a quanto in precedenza desunto.

Tutto ciò premesso, si riporta la tabella originaria presente nella CTU originaria:

Unità immobiliare	Destinazione	Superficie commerciale	Valore unitario (sull'intero)	Valore di stima
PIANO 1° SOTTOSTRADA				
A.1	C.T.	9,56	€ 1.200,00	€ 11.472,00
A.2	Fondo	35,17	€ 1.200,00	€ 42.204,00
A.3	Fondo	7,40	€ 1.200,00	€ 8.880,00
PIANO TERRA				
A.4	Rimessa	115,23	€ 1.200,00	€ 138.276,00
A.5	Portico/Androne	21,56	€ 1.200,00	€ 25.872,00
A.6	Abitazione	65,18	€ 1.200,00	€ 78.216,00
A.7	Laboratorio (da ritramutare in cantina)	10,81	€ 1.200,00	€ 12.972,00
PIANO PRIMO				
A.8	Abitazione	156,42	€ 1.200,00	€ 187.704,00
A.9	Terrazzi	13,85	€ 1.200,00	€ 16.620,00
PIANO SECONDO				
A.10	Abitazione	88,82	€ 1.200,00	€ 106.584,00
A.11	Sottotetto	9,15	€ 1.200,00	€ 10.980,00
TOTALE		533,15	///	€ 639.780,00

Unità immobiliare	Destinazione	Superficie commerciale	Valore unitario (sull'intero)	Valore di stima
B (part.lla 623)	Terreno edificabile	630,00	€ 45,00	€ 28.350,00
TOTALE				€ 28.350,00

Di seguito la rideterminazione del valore al 2019 a seguito delle motivazioni precedentemente indicate:



FABBRICATO CON CORTE (PART. 526)

Valore di mercato stimato nel 2016: € 639.780,00

Detrazione del 15% dovuta all'inflazione del mercato: € (639.780,00 x 15%) = - € 95.967,00

Valore di mercato fabbricato aggiornato al 2019 = € 543.813,00

TERRENO EDIFICABILE (PART. 623)

Valore di mercato stimato nel 2016: € 28.350,00

Detrazione del 15% dovuta all'inflazione del mercato: € (28.350,00 x 15%) = - € 4.252,50

Valore di mercato terreno aggiornato al 2019 = € 24.097,50

Totale valore aggiornato del compendio = € 567.910,50

A detto importo dovrà essere decurtato l'importo relativo al diritto di abitazione in capo al coniuge superstite

Detrazione dal Valore di Mercato dovuta al Valore del diritto di Abitazione a favore .

gravante sulla quota di ½ di proprietà del _____ esclusivamente
sull'abitazione sita al piano 1 di cui il valore pari ad € 173.675,40 (somma di 187.704,00+16.620,00
decurtati del 15%):

Età sig.r

Coefficiente moltiplicatore:

Tasso di interesse 2019 (D.M. Economia 12/12/2018): 0,80%

Valore della quota di proprietà _____ su cui grava il diritto: € 173.675,40/2 = € 86.837,70

Valore Diritto di Abitazione: € (86.837,70 x 0,008) x 25 = € 17.367,54

**Totale valore aggiornato del compendio gravato del diritto di abitazione =
€ 567.910,50 - € 17.367,54 = € 550.542,96**

detto importo sarà altresì gravato delle seguenti spese da ritenersi come obblighi di fare:

Spese, da intendersi come obblighi di fare, per aggiornamenti catastali, revisione impianti, cancellazione o restrizione di formalità, regolarizzazione urbanistica, regolarizzazione fognatura (minimo): € 38.831,00 da ripartirsi in quota parte in misura di ½ ciascuno tra _____

6. DIVISIBILITA' DEI BENI IMMOBILIARI COSTITUENTI IL COMPENDIO PERIZIATO



Date le caratteristiche dei beni immobili, per rispondere al quesito disposto dal G.I. relativamente alla "comoda divisibilità dei beni in natura" e quindi alla possibilità di attribuire lotti omogenei ai condidenti, questo Consulente ribadisce che **il compendio valutato NON sia comodamente divisibile e pertanto, in risposta al quesito impartito, non si procede alla redazione di uno o più progetti di divisione.**

La causa è da imputare all'impossibilità tecnica di frazionare l'intero compendio immobiliare in maniera omogenea senza incidere sulla natura dei beni attribuibili per ciascun lotto, ovvero, senza incidere in misura negativa sul valore originario dell'intero compendio, che si presenta recintato e concluso, omogeneo e funzionale nel suo stato attuale.

7. CONCLUSIONI

A conclusione della Consulenza Tecnica d'ufficio e in risposta al quesito formulato in sede di giuramento CTU così si conclude:

1. Il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare oggetto di valutazione, ubicato in Foligno (PG), Via Camposenago n.35 censito al N.C.T. al foglio n.115 part. 526 e 623 e al N.C.E.U. al foglio n.115 part. 526 sub. 1, 2 e 3 sub.ni 1, 2 e 3, è pari a:
**1. € 567.910,50 non tenuto conto del diritto di abitazione in capo al coniuge superstite,
pari ad € 17.367,54**
2. **€ 550.542,96 avendo considerato il diritto di abitazione in capo al coniuge superstite
pari ad € 17.367,54**

Detto compendio dovrà essere altresì essere decurtato della somma di **€ 38.831,00** per spese intese come obblighi di fare.

2. Per quanto specificato e dedotto nell'apposito paragrafo della presente relazione tecnica si specifica che il compendio valutato NON è comodamente divisibile e pertanto non si può procedere alla redazione di uno o più progetti di divisione.
3. Si precisa che il valore del compendio immobiliare NON è stato ulteriormente decurtato della percentuale del 15% (percentuale relativa alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e garanzia per vizi occulti) contrariamente a quanto invece operato nella CTU relativa all'Esecuzione Immobiliare 201/2015 per la determinazione del più probabile valore di mercato.

Per l'applicazione di detta deduzione si rimanda alla decisione del G.I precisando che l'applicazione della decurtazione si ripercuoterebbe sui valori indicati al punto 1 delle conclusioni.



8. MEMORIE TECNICHE DI PARTE

Nei termini previsti dalle indicazioni date dal G.I. per l'invio delle osservazioni tecniche di parte alla bozza CTU (20 giorni dall'invio della bozza CTU, si veda allegato n.10), NON pervenivano osservazioni da parte Attrice, unica parte costituita nel giudizio.

9. CONCLUSIONI DEL CTU IN ESITO ALL'INVIO DELLE MEMORIE TECNICHE DI PARTE

Non essendo presenti memorie tecniche di parte si confermano le conclusioni rappresentate a pagina 18 della presente Consulenza Tecnica d'ufficio a completamento della stessa.

10. ELENCO DEGLI ALLEGATI ALLA C.T.U.

- Allegato n. 1 – Nomina CTU e verbale di giuramento;*
- Allegato n. 2 – processi verbali delle operazioni peritali;*
- Allegato n. 3 – istanze prodotte al G.I. con provvedimenti disposti;*
- Allegato n. 4 – Aggiornamento documentazione catastale;*
- Allegato n. 5 – Aggiornamento ispezioni ipotecarie;*
- Allegato n. 6 – documentazione urbanistico-edilizia;*
- Allegato n. 7 – Certificato di Destinazione Urbanistica aggiornato;*
- Allegato n. 8 - schede fotografiche dei beni periziati;*
- Allegato n. 9 – comunicazioni con le parti nel corso delle operazioni peritali;*
- Allegato n.10 – PEC di trasmissione bozza CTU alle parti.*

* - * - *

Con la sottoscrizione della presente, il nominato Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene di aver espletato l'incarico ricevuto, con rispetto della ritualità e delle norme del codice di procedura civile, avendo dato riscontro a tutti i quesiti posti, in fede, per obiettività e nel solo interesse di giustizia.

Si ringrazia la S.V. ill.ma per la fiducia accordata rassegnando la presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio, costituita da **diciannove pagine oltre a dieci allegati** con il conseguente invio mediante processo civile telematico e comunicazione di deposito alle parti esperita per mezzo posta elettronica certificata.

Spoletto li, 07 Novembre 2019

IL C.T.U.

Geom. Marco PROIETTI

