

GIUDICE ISTRUTTORE: dott. Simone SALCERINI

- CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO -

Tecnico incaricato quale Consulente Tecnico d'ufficio: geom. Alessandro SOLFAROLI

(Avvocato parte Attrice)

(Avvocato parte Convenuta)

Consulenti Tecnici delle Parti:

\

(Consulente tecnico di parte Attrice)

\

(Consulente tecnico di parte Convenuta)

DATE:

Nomina CTU: 30 Maggio 2019

Giuramento: 10 Luglio 2019

Consegna bozza C.T.U.: 03 Ottobre 2019

Stesura definitiva C.T.U.: 08-11-2019

Udienza di comparizione delle parti: 11 Marzo 2020



INDICE

1. PREMESSE

1.1 Nomina del CTU

Pagina n. 3

1.2 Conferimento di incarico e indicazione del quesito

Pagina n. 3

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

Pagina n. 3

1.4 Nomina dei Consulenti Tecnici di Parte

Pagina n. 3

2. OPERAZIONI TECNICHE

2.1 Svolgimento delle operazioni tecniche

Pagina n. 4

2.1.2 Istanze prodotte al Giudice

Pagina n. 4

2.2 Documenti esaminati ed acquisiti

Pagina n. 4

2.3 Invio della bozza C.T.U. alle parti

Pagina n. 4

3. INDIVIDUAZIONE DELL'OGGETTO DELL'INCARICO

Pagina n. 5

4. RISPOSTE AL QUESITO

Pagina n.8

4.1 ...verifiche ipo-catastali preventive.

Pagina n. 11

4.2 ...caratteristiche dei beni

Pagina n. 12

4.3 ...utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Pagina n. 12

4.4 ...rispondenza ai titoli abilitativi rilasciati o eventuale descrizione degli abusi rilevati

Pagina n. 13

5. STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Pagina n. 13

5.1 ...determinazione delle superfici

Pagina n. 14

5.2 ...determinazione dei valori unitari

Pagina n. 15

5.3 ...determinazione dei valori di mercato del compendio immobiliare

Pagina n. 16

6. DIVISIBILITA' DEI BENI IMMOBILIARI

Pagina n. 16

7. CONCLUSIONI

8. MEMORIE TECNICHE DI PARTE

9. CONCLUSIONI IN ESITO ALLE MEMORIE TECNICHE DI PARTE

Pagina n. 18

10. ELENCO ALLEGATI ALLA C.T.U.

Pagina n. 18

PREMESSE

1.1 Nomina del C.T.U.

Con Biglietto di cancelleria del 30-05-2019 inviato per mezzo PEC, il Cancelliere addetto del Tribunale di Spoleto notificava l'Ordinanza emessa dal Giudice del Tribunale di Spoleto, dott. Simone SALCERINI con la quale lo scrivente Geom. Alessandro SOLFAROLI veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio per la Causa Civile iscritta al n.133/2019 di R.G. (*allegato n.1*), indicando l'udienza del 10-07-2019 alle ore 11.00 per il conferimento dell'incarico.

1.2 Conferimento di incarico e indicazione del quesito

Il giorno predetto 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:

“Preso visione degli atti e dei luoghi di causa effettui la stima del compendio immobiliare da dividere, previa verifica della attuale conformità edilizia ed urbanistica dei fabbricati, nonché aggiornamento della situazione delle trascrizioni pregiudizievoli; 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.”

(allegato n.2)

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

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

- ausilio del mezzo proprio;
- fondo-spese di € 500,00 (oltre accessori di legge) posto a carico solidale delle parti.

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.:

- Termine di giorni 90, (25 Ottobre 2019) per il deposito della bozza CTU alle parti;
- termine di giorni 15 dalla data di scadenza dell'invio della bozza alle parti, per eventuali memorie alla CTU;
- Ulteriore termine di giorni 15 al CTU per il deposito della relazione definitiva;
- Udienza di verifica dell'elaborato peritale: 11 Marzo 2020.

1.4 Nomina dei Consulenti tecnici di Parte

La parte attrice si riservava di nominare il CTP fino alla data di inizio delle operazioni peritali;

Per la parte convenuta, all'udienza del 10-07-2019 non è comparso nessuno davanti al G.I. Salcerini Simone pertanto nessun CTP è stato nominato.

2. OPERAZIONI TECNICHE

2.1 Svolgimento delle operazioni tecniche

Le operazioni peritali in buona sostanza si sono svolte dalla data del 25/07/2019 alla data del 02/10/2019.

Il sottoscritto a seguito dell'incarico ricevuto, ha dato inizio alle operazioni peritali per il 25-07-2019, inviando comunicazioni alle parti tramite raccomandata A/R alle parti convenute e tramite PEC alla parte attrice, fissando la data del sopralluogo al 02-08-2019 alle ore 10.00. (*allegato n.3*)

Chiedevo nuovamente accesso ai documenti amministrativi presenti nel Comune di Marsciano a far data dal 27-06-2018, data nella quale l'ufficio Urbanistica rilasciava al sottoscritto, all'epoca CTU per la E.I. 42-2018, l'ultimo titolo depositato presso gli archivi dello stesso Comune di Marsciano (PDC 5821 del 21-09-2007) riferito alla sola porzione di immobile abitativa. (*allegato n. 4*)

Veniva richiesto al Comune di Marsciano, in data 31-07-2019 il certificato di destinazione urbanistica, essendo oggetto del contenzioso civile anche il terreno (area di sedime e corte del fabbricato). (*allegato n. 5*)

Procedevo al controllo presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate per la verifica di eventuali variazioni catastali avvenute dopo il 2018, attraverso l'acquisizione delle visure, vax, elaborato planimetrico e planimetrie delle singole u.i. (*allegato n. 6*) oltre alla ispezione ipocatastale per la verifica della documentazione ipotecaria relativa all'immobile oggetto di contenzioso (*allegato n. 7*).

(a dimostrazione delle operazioni si rimanda alla lettura del verbale delle operazioni peritali, allegato alla presente relazione come *allegato n.8*)

2.1.2 Istanze prodotte al Giudice

Nel corso delle operazioni peritali non sono state prodotte istanze al G.I.:

2.2 Documenti esaminati ed acquisiti

Nel corso delle operazioni tecniche venivano esaminati i fascicoli depositati dalla partica cui si aveva avuto autorizzazione.

Veniva altresì richiesto al Comune di Marsciano l'accesso agli atti per la visione e acquisizione dei titoli abilitativi legittimanti i beni immobili in questione, (*allegato n. 4*) il Certificato di Destinazione Urbanistica, (*allegato n. 5*) oltre ad alcuni documenti relativi allo stato civile che sono stati utili alla ricostruzione della provenienza circa la titolarità dei beni.

Completano la documentazione acquisita tutte le verifiche ipo-catastali esperite per gli immobili oggetto del Compendio. (*allegato n. 7*)

Nel corso del sopralluogo si è infine provveduto all'esperimento di rilievi metrici e fotografici per l'individuazione in situ dei beni. (*allegato n. 9*)

2.3 Invio della bozza C.T.U. alle parti

Giovedì 03 Ottobre 2019 (nei termini stabiliti dal G.I. a seguito di Istanza CTU del 10-07-2019) si inviava per mezzo PEC al procuratore legale della parte attrice, la bozza della Consulenza Tecnica d'Ufficio, comunicando agli stessi la procedura e i tempi per il re-invio delle eventuali osservazioni alla bozza. (allegato n. 12)

3. INDIVIDUAZIONE DELL'OGGETTO DELL'INCARICO

Scopo dell'incarico dello scrivente è quello di procedere alla valutazione e, ove possibile, alla divisione in lotti del compendio immobiliare (quesito formulato dal G.I. dott. SALCERINI all'udienza di conferimento dell'incarico) ubicato tutto nel Comune di Marsciano (Provincia di Perugia) Via Ovidio Franchi n. 18, di proprietà,

Il compendio immobiliare viene appresso sinteticamente descritto, così come riportato nell'Atto di citazione per divisione giudiziale dell'Avv. del 13-12-2018:

* _ * _ *

Attualmente i beni risultano in capo

4. RISPOSTA AL QUESITO

4.1 Verifiche ipo-catastali preventive

DATI UBICATIVI GENERALI DEI BENI

Provincia	Comune	Via	Civ.	Piano	Tipologia
Perugia	Marsciano	Ovidio Franchi	18	T-1-2	Abitazioni
Perugia	Marsciano	Ovidio Franchi	18	T	Garage
Perugia	Marsciano	Ovidio Franchi	sn	T	Terreno

INDIVIDUAZIONE CATASTALE, ATTUALE, DEI SINGOLI BENI PER CUI È RICHIESTA LA DIVISIONE

Immobili ubicati nel Comune di Marsciano (Provincia di Perugia), Via O. Franchi n. 18

Nuovo Catasto Terreni:

Fgl.	Particella	Qualità	Cl.	Deduzione	Superficie	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
153	144	Ente urbano	^		600,00 mq	€ 0	€ 0

Nuovo Catasto Edilizio Urbano:

Fgl.	Particella	Sub.	Categ.	Cl.	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
153	144	2	A/3	4^	10 vani	264,00 mq, (236,00 mq escluse le aree scoperte)	€ 697,22
153	144	3	C/6	3^	33,00 mq	33,00mq	€ 51,13

Nell'atto di divisione giudiziale dell'Avv. del 13-12-2018 NON sono stati indicati i beni comuni non censibili rappresentati dalle **particelle n.ri 144 sub. 1 del foglio n.153**, gli stessi, esclusivamente da un punto di vista strettamente tecnico, si ritengono inscindibili rispetto alle unità immobiliari principali, anche se non riportato negli atti predetti, quindi necessariamente oggetto di trattazione.

STORIA CATASTALE

Di seguito si riepiloga la storia catastale degli immobili facenti parte del compendio oggetto di causa.

C.T. Fgl. 153 part. 144:

- La particella così come oggi denominata deriva dall'impianto meccanografico del 08-07-1977. Risulta essere un ente urbano **per una superficie di 600,00 mq.**

C.F. Fgl. 153 part. 144:

- La particella così come oggi denominata deriva dal frazionamento della part. 144. Bene comune non censibile: corte comune ai subalterni 2 e 3 della part.144

C.F. Fgl. 153 part. 144 Sub. 1:

- La particella così come oggi denominata deriva dall'impianto meccanografico del 30-06-1987, dall'originaria part.144; VARIAZIONE del 16/03/1993 in atti dal 12/10/1999 per FRAZIONAMENTO. (n. 22793/1993); DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 22/01/2013 protocollo n. PG0163307 in atti dal 30/08/2013 Registrazione PERUGIA Volume: 9990 n: 2097 del 05/08/2013 IN MORTE DI [REDACTED] (n. 13096.1/2013), con Denuncia all'Urbano del 16-03-1993 venivano censiti al N.C.E.U. la **part. 144 con i subalterni 1, 2 e 3, così come conosciuti oggi.**

C.F.. Fgl. 153 part.144 sub. 2:

- La particella così come oggi denominata deriva dall'impianto meccanografico del 30-06-1987, dall'originaria part.144; VARIAZIONE del 16/03/1993 in atti dal 12/10/1999 per FRAZIONAMENTO. (n. 22793/1993); DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 22/01/2013 protocollo n. PG0163307 in atti dal 30/08/2013 Registrazione PERUGIA Volume: 9990 n: 2097 del 05/08/2013 IN MORTE DI [REDACTED] (n. 13096.1/2013), variata nella superficie, e nei vani catastali (da 4.5 a 10 vani) e nella classe (da A/3 di classe 2 a A/3 di classe 4) con FRAZIONAMENTO. (n. 22793/1993); con VARIAZIONE del 04/12/2015 protocollo n. PG0302411 in atti dal 04/12/2015 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n.160200.1/2015) per correzione su dati identificativi e metrici del protocollo di presentazione planimetrica n.22793/1993 **per una superficie di 264,00 mq.**

C.F. Fgl. 153 part.1a 144 sub. 3:

- La particella così come oggi denominata deriva dall'impianto meccanografico del 30/06/1987; dall'originaria particella 144; con VARIAZIONE del 16/03/1993 in atti dal 12/10/1999 per FRAZIONAMENTO. (n. 22793/1993) la particella si trasforma da A/3 di classe 2 a C/6 di classe 3 **per una superficie di 33,00 mq.**

Gli immobili risultano oggi intestati tutti ai sig.ri:

PROVENIENZE

I beni immobili oggetto di divisione provengono dai seguenti Titoli:

4.2 CARATTERISTICHE DEI BENI

Il compendio immobiliare oggetto della presente relazione tecnico-estimativa è ubicato, come detto, nel Comune di Marsciano, in Via Ovidio Franchi n. 18, in una zona prettamente residenziale ed è rappresentato da una abitazione di tre piani fuori terra, da un annesso di un unico piano fuori terra, da un garage al piano terra e dalla corte del fabbricato stesso. L'intero compendio è recintato con accesso sia pedonale che carrabile sulla Via O. Franchi.

Nel dettaglio sottostante se ne individuano per ciascun immobile le proprie caratteristiche.

Compendio immobiliare ubicato in Marsciano, Via O. Franchi (Foglio 153 part.la 144):

Trattasi di proprietà caratterizzata da edificio abitativo con annesso accessorio, garage e corte comune ai subalterni di proprietà, siti in Marsciano, Via O. Franchi e distinti al Catasto Fabbricati di detto comune rispettivamente al Foglio 153 part.la 144 sub.1,2 e 3.

La proprietà è all'inizio di una zona prettamente residenziale, a poca distanza dalla ferrovia e da impianti industriali. Collegata alla Strada Statale 397 (Via Tuderte) che collega al vicino centro storico di Marsciano e alla Via Marscianese che porta a Fratta Todina, dista pochi chilometri (3,00) dalla strada extraurbana principale E45, che permette il collegamento con Perugia e Terni.

Il compendio si sviluppa su un'area completamente pianeggiante composta principalmente da civili abitazioni a 2 o a 3 piani fuori terra costruite intorno agli anni 70-80.

L'accesso alla proprietà è posto a circa metà del lato fronte strada ed è caratterizzato da un accesso pedonale con cancello e da un accesso carrabile.

L'area percorribile sia pedonalmente che con mezzi è caratterizzata da un fondo in parte composto da ghiaia in parte da giardino/orto e, in prossimità del fabbricato abitativo, da camminamenti in cls che permettono il completo giro del perimetro del fabbricato stesso.

Edificio principale: Fabbricato eretto in diversi momenti storici e con diverse tipologie costruttive che vanno, per la parte più vecchia dalla muratura mista di mattoni, pietra e tufo (la parte edificata nel 1969 e variata nel 1983) alla copertura in ferro e legno lamellare, alla trasenna in cemento armato (per la porzione di sottotetto ristrutturata con il PDC del 2007).

Sulla corte, poco distante dall'abitazione è presente il manufatto adibito a ripostiglio/rimessa attrezzi agricoli costruito ed eretto su un basamento in c.a. con pali in ferro e copertura con pannelli sandwich.



Dalle prime verifiche in loco e da quelle inerenti la legittimità urbanistica si è preso coscienza di alcune problematiche relative alla legittimità dell'immobile; l'edificio risulta privo di agibilità a seguito dei lavori realizzati con *PDC 5821 del 21-09-2007 per intervento di 'riattazione e miglioramento sismico su fabbricato residenziale. Sisma 26-09-1997-D.G.R. n. 5180 del 14-09-1998: art. 4 L. 31-03-1998 n. 6.'* Intervento che, a quanto evidenziato negli elaborati e nelle relazioni, ha riguardato principalmente la Copertura dello stesso fabbricato e il cambio di destinazione senza opere di un locale a piano terra. Non venivano interessati gli impianti né gli infissi. Agli atti dell'archivio del Comune di Marsciano è presente una licenza di Abitabilità n. 11 del 20-02-1984 nella quale si autorizza l'occupazione del fabbricato al piano primo e al piano secondo (soffitte).

Dal rilievo dello stato dei luoghi la porzione occupata principalmente risulta essere il piano secondo (catastalmente adibito a soffitte) e il Piano terra. Il piano primo risulta essere privo di pavimenti, impianti, infissi, intonaci e rivestimenti e versa in precarie condizioni igienico sanitarie. L'intero piano è stato interessato dai lavori di ristrutturazione autorizzati con PDC 5821 del 21-09-2007 e mai completati.

Eretto su due livelli fuori terra oltre alla soffitta e' composto al suo interno, di tre distinte unità abitative oltre alle due unità accessorie sulla corte di proprietà (fondi e autorimessa).

L'accesso al fabbricato avviene dal lato Est, prospiciente la strada comunale, mediante un ingresso carrabile posto sulla parte SX entrando, ove collocato il garage, ed un accesso pedonale posto davanti all'ingresso dell'abitazione, che permette di accedere al vano scala che collega al piano primo e alla soffitta.

Al piano terra, suddiviso in due zone di altezza diversa, sono presenti in totale sette vani: l'ingresso citato (nella parte sottoscala è presente un ripostiglio), una camera, una cucina nella parte di altezza pari a 3.20 m; collegata da 4 scalini interni si accede alla porzione rialzata di altezza pari a 2.70 m composta da soggiorno, disimpegno, bagno e camera, oltre al vano scala che permette l'accesso ai piani.

Al piano primo si trova un appartamento quasi completamente al grezzo, composto anch'esso da sette vani; si accede dal portone posto sul vano scala a un disimpegno che collega alla zona giorno composta da soggiorno e cucina e da un terrazzo lungo tutto il lato fronte strada e alla zona notte composta da due camere, due bagni e due terrazzi posti alle estremità del prospetto retro.

Al piano soffitte si accede dalla scala comune, il portone d'accesso immette in vano disimpegno che collega alle camere (3) uno studio e un bagno. I locali con destinazione d'uso soffitta hanno una altezza minima di m. 1.10 e una altezza massima di m. 2.85. Catastalmente risulta abitabile il solo vano adibito a studio con una altezza minima di 2.55 m e una massima di m. 2.85.

Allo stato dei luoghi il piano risulta completamente abitato, pur non avendone i requisiti, visto le altezze interne e il dimensionamento delle finestre e, rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati al PDC 5821/2007, e nelle planimetrie catastali, risulta difforme nelle destinazioni d'uso e nella disposizione interna dei vani.

Planimetricamente ha uno schema architettonico completamente squadrato, delle dimensioni di 10.50 mt x 11.00 mt.

Esternamente il fabbricato risulta intonacato e tinteggiato a rustico, presenta una corte esterna in mattoncini nel prospetto frontale e nel prospetto retro della sola porzione rappresentata dal piano primo e dalla facciata del piano soffitte visibile dall'esterno. Uno zoccolo di altezza pari a 60 cm realizzato in pietra a faccia vista è visibile su tutte le facciate e si alza dalla linea di terra. Le facciate sono contraddistinte da marcapiani di colore diverso rispetto al colore del fabbricato.

Gli accessi carrabili e pedonali sono caratterizzati da infissi in ferro presenti lungo la recinzione in ringhiera che delimita la proprietà dalla strada comunale.

Quasi l'intera delle aperture di finestre e porte-finestre presentano persiane in alluminio e infissi con telai in legno e vetrate a taglio termico.

I balconi presentano un parapetto di sicurezza in ferro, ben ancorato al pavimento e alle pareti del fabbricato.

La copertura è a doppia falda inclinata. Sulla falda fronte strada è presente un abbaino con copertura a falda inclinata nella stessa direzione della copertura del tetto.

Canali, discendenti e scossaline presenti e che regolano lo scolo delle acque provenienti dalla copertura (con manto in tegole) sono realizzate in lamiera.

Internamente i vani di piano terra risultano completamente rifiniti con materiali tipici del luogo e installati alla data di realizzazione del fabbricato. Il piano primo si presenta quasi completamente al grezzo, privo di parti di pavimenti e rivestimenti, impianti, finestre interne e tinteggiature.

Il piano secondo è stato completamente ristrutturato a seguito degli interventi autorizzati con il PDC del 2007 e risulta completamente rifinito.

Se non per l'ultimo intervento del 2007 aventi finiture più recenti, l'immobile non è stato in seguito interessato da ristrutturazioni o quantomeno interventi di manutenzione straordinaria, si segnalano tuttavia piccoli interventi di ordinaria manutenzione avvenuti nel corso degli anni.

Lo stato manutentivo nel complesso è scarso nonostante ad oggi risulta essere condotto e mantenuto efficiente da 2 delle 3 persone rappresentanti la parte Convenuta (Brustenghi Dana e Babbucci Sandra) unitamente alla propria famiglia.

Le finiture sono in generale di scarsa qualità anche se come detto, da ricondurle all'epoca dell'edificazione della struttura.

In nessun titolo edilizio è presente il manufatto realizzato sulla corte. Il fabbricato è presente nelle planimetrie catastali, rappresentato con forma rettangolare, senza destinazione d'uso e con una altezza minima di m. 2.20 e massima di 2.50. Dal rilievo dello stato dei luoghi risulta essere quasi completamente aperto, sul prospetto frontale, mentre risulta essere tamponato nei prospetti retro e laterale con varie tipologie di materiali, quali muratura, lamiera, pannelli sandwich. La copertura in pannelli e canali di gronda e discendenti in plastica.

* _ * _ *

Garage Fabbricato con struttura portante realizzata in ferro, con tamponature costituite per la maggior parte del manufatto da pannelli di lamiera, ferro e legno (per quanto visibile) intervallati da

infissi (porte e finestre) in alluminio. La copertura ad un'unica falda, con struttura portante in ferro, dispone di manto di copertura realizzato con pannelli sandwich con canali di gronda e discendenti in lamiera. La pavimentazione è costituita da una battuta di cemento, non esistono finiture di alcun tipo. E' presente all'interno impianto elettrico non a norma. Non esistono altri tipi di impianti.

Del fabbricato, in realtà, non si conosce la data di realizzazione in quanto non viene mai menzionato nei titoli presenti nell'archivio del Comune di Marsciano. La sua esistenza è comprovata dalle planimetrie catastali estratte dall'Agenzia delle Entrate datate 16-03-1993. Pertanto si presume una data di realizzazione intorno ai primi anni '90.

Dalle prime verifiche in loco e da quelle inerenti la legittimità urbanistica si è preso coscienza di alcune problematiche relative alla legittimità dell'immobile; l'edificio risulta privo appunto di titoli edilizi che ne hanno permesso la realizzazione, di agibilità, di conformità di impianti ecc.

Dal rilievo dello stato dei luoghi l'immobile, come dimostrato dalla documentazione fotografica risulta essere completamente pieno di materiale accatastato lungo le pareti perimetrali, pertanto risulta difficile la descrizione dello stato dei luoghi e soprattutto individuare correttamente le tipologie e i materiali di costruzione. Dal rilievo del fabbricato emerge che lo stesso è di forma rettangolare, delle dimensioni di 7.80x4.30 m, con una altezza minima di m. 3.00 m e massima di 4.00 m., con destinazione d'uso rimessa/garage. Adiacente allo stesso è stata realizzata una tettoia con struttura portante in ferro di altezza pari a 4.50 m massima e 4.00 minima (senza alcun titolo edilizio e non riportata nelle mappe catastali) con copertura in pannelli di lamiera grecata e struttura portante in travetti in ferro ad un'unica falda inclinata con canali di gronda e discendenti in lamiera.

L'accesso al garage avviene dall'adiacente Via Ovidio Franchi, mediante un ingresso carrabile posto sul lato est della recinzione.

Lo stato manutentivo nel complesso è scarso nonostante ad oggi risulta essere condotto e mantenuto efficiente da 2 delle 3 persone rappresentanti la parte Convenuta unitamente alla propria famiglia.

Le finiture sono inesistenti

Il fabbricato non è dotato di impianti di base (gas-metano, termo-fluidici); è presente soltanto un impianto elettrico realizzato artigianalmente senza il rispetto di alcuna normativa.

4.3 UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica n. 101/2019 prot.25686, rilasciato dal Comune di Marsciano in data 26-08-2019 il responsabile del procedimento CERTIFICAVA che gli immobili richiesti ricadevano:

Foglio	Particella	Destinazione	Zona
153	144	Sede stradale, area con vulnerabilità all'inquinamento degli acquiferi da molto elevata a elevata.	'BC'

4.4 RISPONDE AGLI ATTI IL COMUNE DI MARSCIANO FORNIVA I SEGUENTI TITOLI ABILITATIVI:

A seguito dell'accesso agli atti il Comune di Marsciano forniva i seguenti titoli abilitativi:

PER L'EDIFICIO ABITATIVO SITO IN VIA OVIDIO FRANCHI N. 18

n.	Titolo abilitativo	Data	Oggetto/ rilasciata a:
1	C concessione edilizia n. 86	2-12-1969	Sopraelevazione abitazione.
2	C concessione edilizia n.800	31-12-1983	Nuova costruzione abitativa. VARIANTE
3	Permesso di Costruire n. 5821	21-09-2007	Intervento di riattazione e miglioramento sismico su fabbricato residenziale

(si veda l'allegato n.9)

PER L'EDIFICIO AD USO GARAGE

n.	Titolo abilitativo	Data	Oggetto/ rilasciata a:
1	*****	*****	*****

Per quanto riguarda l'annesso all'abitazione e al garage, come descritto nei paragrafi precedenti non esiste alcun titolo abilitativo edilizio che ne certifichi la conformità urbanistica.

Dette porzioni dovranno essere sanate e/o rimosse dalla parte attrice.

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 oggetto di esecuzione.

In considerazione dell'aspetto economico e lo scopo pratico per cui è richiesta la valutazione dei beni in oggetto lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare come criterio di valutazione quello sintetico comparativo in quanto consente di formulare un giudizio di stima su basi attendibili ed oggettive.

Le indagini sono state rivolte al mercato immobiliare residenziale del Comune di Marsciano, le fonti di informazione sono state di tipo indiretto, desunte sia dalle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare dell'Umbria per i relativi centri di rilevazione (Marsciano), sia da fonti ufficiose (Agenzie Immobiliari) ed infine tenendo in debito conto anche i valori unitari di riferimento relativi a compravendite di immobili con destinazioni d'uso simili.(allegato n. 10)

I valori rilevati sono stati successivamente perequati dallo scrivente in relazione alle caratteristiche degli immobili ed ai comodi e scomodi di cui godono.

Il parametro tecnico di riferimento utilizzato per la stima è stato definito nella superficie utile, moltiplicata per il valore medio a mq. per beni simili riferiti allo stesso momento e nella stessa

condizione.

5.1 DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI

Dall'analisi svolta si prefigurava la necessità di utilizzare una metodologia condivisa su come determinare le superfici utili di base per la stima e l'eventuale/i progetto/i di divisione immobiliare; si conveniva la seguente metodologia per la determinazione delle superfici di calcolo:

1. quanto ai fabbricati: quelle ricavabili dagli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo abilitativo;
2. quanto ai terreni: quelle grafiche desumibili dai fogli catastali rasterizzati;

Da cui ne conseguono rispettivamente le seguenti tabelle riepilogative:

Abitazione F. 153 part.la 144 sub. 2

PIANO	VANO	S.U. (Mq)
Terra	Ingresso/v.scale	22,68
	Cucina	18,72
	Soggiorno	15,84
	Camera	12,96
	Bagno	4,28
	Disimpegno	2,28
	Camera	14,40
	Ripostiglio esterno	12,00
Primo	Soggiorno	25,60
	Cucina	14,60
	Bagno	5,13
	Camera	13,32
	Bagno	3,88
	Disimpegno	7,70
	Camera	15,33
	Terrazzo	11,55
	Terrazzo	4,15
	Terrazzo	4,15

Secondo	Studio	13,97
	Soffitta	66,12
TOTALE		288,66

Garage F. 153 part.la 144 sub. 3

PIANO	VANO	S.U. (Mq)
Terra	Garage	31,16
TOTALE		31,16

N.B.: S.U. = superficie utile;

TERRENO-CORTE COMUNE AI SUBALTERNI 2-3 SITO IN MARSCIANO, VIA O.FRANCHI N. 18. (superfici desunte dalle planimetrie catastali presenti negli archivi dell'Agenzia delle Entrate.			
PIANO	FOGLIO	PART.LA	S.U. (mq)
Terra	153	144	600,00
TOTALE			600,00

Sottozona BC – BC* Per gli interventi di ristrutturazione urbanistica previsti valgono gli indici di utilizzazione territoriale esistenti incrementati del 20% per le sottozona BC e del 50% per le sottozona BC* purchè l'incremento non produca un indice superiore a 1,5 mq/mq. Sono fatti salvi i maggiori indici e parametri se esistenti. I restanti parametri hanno i seguenti limiti:

H max.	Rapporto di Copertura max. (Rc) %	Distanza dai confini min.	Distanza dalle strade min
12,00	40%	5.00	6.00

5.2 Determinazione dei valori unitari

Gli studi di mercato condotti, per reperire informazioni dell'attuale andamento hanno tenuto conto tra le altre: della posizione; delle caratteristiche del compendio; della accessibilità e della conformità urbanistica, dei vincoli sui beni insistenti. Dallo studio emerge che il prezzo di vendita al mq. attribuibile come Valore Unitario ai singoli beni immobili (V.U.) è pari a: Superficie Utile Abitativa è pari a 780,00 €/mq, considerando il valore delle abitazioni di tipo economico compreso tra le 780,00 € e le 1.000,00 € attribuito alle stesse tipologie di abitazione presenti nel territorio, desunte dalla Banca dati

delle quotazioni immobiliari, viene attribuito il valore più basso in quanto trattasi di abitazione con scarse finiture e con un piano interamente al grezzo.

390,00€/mq per la pertinenza dell'abitazione; 350,00 €/mq per il garage; 260,00 €/mq per i terrazzi e € 8,00 €/mq per l'area esterna al fabbricato.

€/mq 780,00	Per il fabbricato abitativo (incluse le soffitte)
€/mq 390,00	Per la pertinenza dell'abitazione
€/mq 350,00	Per il garage
€/mq 260,00	Per i terrazzi
€/mq 8,00	Per l'area esterna al fabbricato (corte)

5.3 Determinazione dei Valori di Mercato del compendio immobiliare

Valutazione dei terreni:

TERRENO CORTE COMUNE AI SUBALTERNI 2 E 3 DELLA PART.LA 144					
CATASTO	FOGLIO	PART.	SCV(MQ)	€/mq	Vv (€)
C.T.	153	144	600,00	8,00	4.800,00
TOTALE					4.800,00

Valutazione Fabbricati (abitazioni, pertinenze e garage):

PIANO	VANO	S.U. (Mq)	Valore Unitario (€)	Vv (€)
Terra	Ing/v. scala	22,68		17.690,40
	Cucina	18,72		14.601,60
	Soggiorno	15,84		12.355,20
	Camera	12,96		10.108,80
	Bagno	4,28		3.338,40
	Disimpegno	2,28		1.778,40

Primo	Camera	14,40	780,00	11.232,00
	Ripostiglio esterno	12,00	390,00	4.680,00
	Soggiorno	25,60	780,00	19.968,00
	Cucina	14,60		11.380,00
	Bagno	5,13		4.001,40
	Camera	13,32		10.389,60
	Bagno	3,88		3.026,40
	Disimpegno	7,70		6.006,00
	Camera	15,33		11.957,40
	Terrazzo	11,55	260,00	3.003,00
	Terrazzo	4,15		1.079,00
	Terrazzo	4,15		1.079,00
Secondo	Studio	13,97	780,00	10.896,60
	Soffitta	66,12		51.573,60
TOTALE		288,66		210.144,80

FABBRICATO ADIBITO A GARAGE SITO IN MARSCIANO, VIA O.FRANCHI N. 18. (superfici desunte dalle planimetrie catastali presenti negli archivi dell'Agenzia delle Entrate.							
PIANO	VANO	S.E.L. (Mq)	COEFF. DI POND.	S.C.V. (mq)	Valore Unitario (€)	Vv (€)	
Terra	Garage	31,16	100,00%	31,16	350,00	10.906,00	
TOTALE		31,16		31,16		10.906,00	

Totale complessivo del più probabile Valore di Mercato dell'intero compendio immobiliare = € 225.850,80

(diconsi euro Duecentoventicinquemilaottococinquanta//80)

Quota riferita ad 1/3 di proprietà= 225.850,80/3= 75.285,60

(diconsi euro Settantacinquemiladuecentoottantacinque//60)

7. CONCLUSIONI

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

Il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare oggetto di valutazione, ubicato in Marsciano (PG), Via O. Franchi n. 18 censito al N.C.T. al foglio n.153 part. 144 e al N.C.E.U. al Foglio 153 part. La 144 sub. 2 e 3 è pari a:

1. **€ 225.850,80 Totale complessivo del più probabile Valore di Mercato dell'intero compendio immobiliare**

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 (15 giorni dall'invio della bozza CTU), **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 17 della presente Consulenza Tecnica d'ufficio a completamento della stessa.

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

Allegato n. 1 – Comunicazione di nomina CTU, giuramento e quesiti del 30/05/2019 G.I. Salcerini Simone, giuramento e quesito G.I. Salcerini del 10/07/2019;

Allegato n. 2 –Giuramento incarico

Allegato n. 3 – Comunicazione inizio operazioni peritali;

Allegato n. 4 – Richiesta accesso agli atti Comune di Marsciano per estrazione dei precedenti edilizi;

Allegato n. 5- Certificato di destinazione urbanistica;

Allegato n. 6 – Documentazione Catastale;

Allegato n. 7 –Elenco trascrizioni pregiudizievoli e note ipocatastali aggiornate al 18-09-2019;

Allegato n. 8 – Verbale di Sopralluogo;

Allegato n. 9 – Documentazione fotografica;

Allegato n.10 – Quotazioni immobiliari;

Allegato n. 11- Estratto per riassunto degli atti di Matrimonio

Allegato n. 12 -- PEC trasmissione bozza CTU alle parti (02-10-2019);

Allegato n. 13 - Elaborati grafici identificanti lo stato di fatto.

Allegato 14 – PEC di Trasmissione Bozza 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 **diciotto pagine oltre a quattordici allegati** con il conseguente invio mediante processo civile telematico e comunicazione di deposito alle parti esperita per mezzo posta elettronica certificata.

IL C.T.U.

Geom. Alessandro Solfaroli

(Parte Attrice)

(Parte Convenuta)

GIUDICE ISTRUTTORE: dott. Alberto Cappellini

- CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO -

Tecnico incaricato quale Consulente Tecnico d'ufficio: geom. Alessandro SOLFAROLI

Avvocati delle parti:

(Avvocato parte Attrice)

(Avvocato parte Convenuta)

Consulenti Tecnici delle Parti:

\

(Consulente tecnico di parte Attrice)

\

(Consulente tecnico di parte Convenuta)

DATE:

Nomina CTU: 30 Maggio 2019

Giuramento: 10 Luglio 2019

Consegna bozza C.T.U.: 03 Ottobre 2019

Stesura definitiva C.T.U.: 08-11-2019

Richiesta aggiornamento Relazione di stima 23-01-2024

Udienza: 03 Aprile 2024



PREMESSE

1. NOMINA DEL C.T.U.

Con Biglietto di cancelleria del 23-01-2024 inviato per mezzo PEC, il Cancelliere addetto del Tribunale di Spoleto notificava l'Ordinanza emessa dal Giudice del Tribunale di Spoleto, dott. Alberto CAPPELLINI con la quale lo scrivente Geom. Alessandro SOLFAROLI veniva invitato a produrre aggiornamento della propria Perizia di Stima per la Causa Civile iscritta al n.133/2019 di R.G. (*allegato n.1*), alla luce dell'avvenuta trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità, rinviando l'udienza al 03-04-2024 per il deposito telematico di note difensive.

2. OPERAZIONI TECNICHE

2.1 Svolgimento delle operazioni tecniche

Le operazioni peritali in buona sostanza si sono svolte dalla data del 23-01-2024 alla data del 02/10/2019.

Procedevo al controllo presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate per la verifica di eventuali variazioni catastali avvenute dopo il 2018, attraverso l'acquisizione delle visure storiche, (*allegato n. 2*). Procedevo alla ispezione ipocatastale per la verifica della documentazione ipotecaria relativa alle unità immobiliari oggetto di contenzioso (*allegato n. 3*).

2.2 Documenti esaminati ed acquisiti

Nel corso delle operazioni tecniche venivano esaminati i fascicoli depositati dalla partica cui si aveva avuto autorizzazione.

3. INDIVIDUAZIONE DELL'OGGETTO DELL'INCARICO

Scopo dell'incarico dello scrivente è quello di produrre aggiornamento della propria Perizia di Stima per la Causa Civile iscritta al n.133/2019 di R.G. alla luce dell'avvenuta trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità.

Il compendio immobiliare viene appresso sinteticamente descritto, così come riportato nell'Atto di citazione per divisione giudiziale dell'Avv. 13-12-2018:

* _ * _ *

Attualmente i beni risultano in capo

4. RISPOSTA AL QUESITO

4.1 Verifiche ipo-catastali preventive

DATI UBICATIVI GENERALI DEI BENI

Provincia	Comune	Via	Civ.	Piano	Tipologia
Perugia	Marsciano	Ovidio Franchi	18	T-1-2	Abitazioni
Perugia	Marsciano	Ovidio Franchi	18	T	Garage
Perugia	Marsciano	Ovidio Franchi	sn	T	Terreno

INDIVIDUAZIONE CATASTALE, ATTUALE, DEI SINGOLI BENI PER CUI È RICHIESTA LA DIVISIONE

Immobili ubicati nel Comune di Marsciano (Provincia di Perugia), Via O. Franchi n. 18

Nuovo Catasto Terreni:

Fgl.	Particella	Qualità	Cl.	Deduzione	Superficie	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
153	144	Ente urbano	4^		600,00 mq	€ 0	€ 0

Nuovo Catasto Edilizio Urbano:

Fgl.	Particella	Sub.	Categ.	Cl.	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
153	144	2	A/3	4^	10 vani	264,00 mq, (236,00 mq escluse le aree scoperte)	€ 697,22
153	144	3	C/6	3^	33,00 mq	33,00mq	€ 51,13

Nell'atto di divisione giudiziale dell'Avv. Alessandra Bianchini del 13-12-2018 NON sono stati indicati i beni comuni non censibili rappresentati dalle particelle n.ri 144 sub. 1 del foglio n.153, gli stessi, esclusivamente da un punto di vista strettamente tecnico, si ritengono inscindibili rispetto alle unità immobiliari principali, anche se non riportato negli atti predetti, quindi necessariamente oggetto di trattazione.

Gli immobili risultano oggi intestati tutti ai sig.ri:

I beni immobili oggetto di divisione provengono dai seguenti Titoli:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- 4 di 5-

ASTE
GIUDIZIARIE®



Osservazioni:

(*)** Vista l'accettazione dell'eredità, da parte degli eredi, per la Denuncia di Successione sopra riportata, il principio della continuità delle trascrizioni risulta rispettato.

5. CONCLUSIONI

Resta confermato quanto dichiarato nella Perizia di Stima depositata in data 08-11-2019.

Il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare oggetto di valutazione, ubicato in Marsciano (PG), Via O. Franchi n. 18 censito al N.C.T. al foglio n.153 part. 144 e al N.C.E.U. al Foglio 153 part.144 sub. 2 e 3 è pari a:

- 1. € 225.850,80 Totale complessivo del più probabile Valore di Mercato dell'intero compendio immobiliare**

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

Allegato n. 1 – Comunicazione di nomina CTU;

Allegato n. 2 –Visure storiche aggiornate al 06-02-2024;

Allegato n. 3 – Elenco trascrizioni pregiudizievoli e note ipocatastali aggiornate al 06-02-2024;

* _ * _ *

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 **cinque pagine oltre a tre allegati** con il conseguente invio mediante processo civile telematico e comunicazione di deposito alle parti esperita per mezzo posta elettronica certificata.

IL C.T.U.

Geom. Alessandro Solfaroli

