

# Tribunale Civile di Spoleto

**RELAZIONE DEL C.T.U. NELLA PROCEDURA N. 241/2018 R.G.**

PROMOSSA DA

**UBI Banca SPA**

(Avv. AGATA NASINI)

CONTRO

[REDACTED]

[REDACTED]

**ILL.MO DOTT. SIMONE SALCERINI**

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

**"RELAZIONE CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO"**

**FOLIGNO 21/09/2019**

SANTARELLI C/

2019.09.18 12:38:28

DOTT. SANTARELLI CARLO

CAP. SEZ. A

O=00NAF

2.5.4.11-12164-831

DOCTORE AGRICOND

CARLO

RSA/2019/SANTARELLI

**DOTT. A**

**SANTARELLI**

**PREMESSO CHE**

- Il sottoscritto Dr. Agr. Carlo Santarelli, è stato nominato dalla S.V. Consulente Tecnico d' Ufficio nella procedura esecutiva in epigrafe.

- Nel corso dell'udienza svoltasi il 17.07.2019, ore 10.00 il G.E., Dr. Simone Salcerini, mi nominava C.T.U.

- Il C.T.U., nella medesima data, acquisiva tutta la documentazione e prendeva visione dei quesiti tecnici che la S.V. aveva posto.

Provveda esso esperto:

1. Presa visione degli atti e dei luoghi di causa effettui la stima del compendio immobiliare da dividere, previa verifica dell'attuale conformità edilizia ed urbanistica dei fabbricati, nonché aggiornamento della situazione delle trascrizioni pregiudizievoli; dica altresì qual'è il valore commerciale dei beni, nonché il valore della nuda proprietà e del diritto di usufrutto della [REDACTED]; ove possibile, rediga uno o più progetti divisionali secondo il valore dei rispettivi diritti.

\*\*\*\*

- Il C.T.U. in data 26/07/2019 eseguiva il sopralluogo sul compendio immobiliare. Nel corso del sopralluogo lo scrivente ha rilevato gli immobili ed ha eseguito alcune fotografie che vengono allegate alla presente al fine di dare una migliore visione dei medesimi.

In data 30/07/2019 il sottoscritto si è recato:

a) in conservatoria dove ha eseguito un'ispezione ipotecaria, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia, per accertare l'esistenza di eventuali formalità, vincoli o oneri giuridici, iscrizioni pi



ignoramenti od altre trascrizioni pregiudizievoli gravanti sul bene.

b) in data 29/08/2019 presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Todi ed ha presentato la richiesta di accesso ai documenti amministrativi affinché gli venissero forniti gli elementi necessari per accettare l'esistenza della concessione edilizia dei fabbricati esistenti, eventuali pratiche edilizie in corso, il certificato di agibilità, l'eventuale presentazione di domanda di sanatoria relativamente ai fabbricati ed i vincoli ai quali è sottoposto il bene.

### **CIO' PREMESSO**

Sulla base di quanto rilevato il C.T.U. redige la seguente **RELAZIONE** DI CONSULENZA TECNICA distinta nei seguenti capitoli:

1.	INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI	pag. 3
2.	DESCRIZIONE DEL FABBRICATO (A)	pag. 4
3.	ACCERTAMENTI PRATICHE EDILIZIE	pag. 6
4.	IPOTECARIE AL VENTENNIO	pag. 6
5.	RICERCA DI MERCATO	pag. 7
6.	STIMA COMPENDIO IMMOBILIARE	pag. 10
7.	VALORE NUDA PROPRIETA' E DI USUFRUTTO	pag. 12
8.	CONCLUSIONI	pag. 14

### **1. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI**

COMUNE DI TODI, VOCABOLO POZZO D'ILCI

*CATASTO DEI FABBRICATI (A)*

Visura del 12/09/2019, intestata a [REDACTED] nato in

[REDACTED] la proprietà di 1/1 e [REDACTED] nata a Todi



██████████ per l'usufrutto per la quota di 10/20

Fg.	Part.	Sub.	Cat	Cl.	Consistenza	Rendita
19	22	3	A/2	3	Vani 7,5	581,01 €
19	22	5	C/2	4	mq 65	114,14 €

## 2. DESCRIZIONE DEL FABBRICATO (A)

### **Ubicazione**

L'unità immobiliare, posta al piano primo e piano terra, fa parte di una palazzina composta da tre piani, sita in Todi Fraz. Ilci, Vocabolo Pozzo n.41.

Ad oggi, i beni risultano di proprietà di ██████████ per la nuda proprietà di 1/1 e ██████████ per l'usufrutto per la quota di 10/20.

L'unità immobiliare (appartamento e fondo) oggetto della presente, risulta occupata dai proprietari.

### **Descrizione esterna dell'immobile**

Il fabbricato si sviluppa su tre livelli fuori terra e si presenta in un buon stato di manutenzione.

Esternamente, si presenta, al piano primo e secondo, con un rivestimento in mattoncino faccia-vista, al piano terra, invece, con intonacato senza tinteggiatura. Gli infissi sono in legno al piano terra ed in alluminio al piano primo e secondo, il manto di copertura in coppi e le opere da lattoniere, come canali di gronda e discendenti, in rame.

L'accesso all'immobile avviene tramite la strada provinciale.

### **Descrizione interna unità immobiliare**



**Appartamento piano primo** (Fg 19 part. 22 sub 3)

L'unità immobiliare, corrispondente al n. civico 41, è rappresentata da un appartamento ad uso abitativo che sviluppa una superficie (escluso i terrazzi) totale pari a circa 119,30.

L'unità immobiliare si presenta con pavimento in piastrelle, eccettuato il ripostiglio che non presenta né pavimenti né tinteggiatura (stato grezzo). Gli infissi sono alluminio, l'impianto elettrico, idrico e sanitario sono presenti e funzionanti, l'impianto termico è rappresentato da una caldaia a pellets ed un termoconvettore ad inverter presente solo in soggiorno.

**OSSERVAZIONI**

Dal sopralluogo effettuato l'appartamento corrisponde al progetto approvato eccettuato un fondello tra il tinello e il soggiorno che risulta assente.

**Fondo piano seminterrato** (Fg 19 part. 22 sub 5)

L'unità immobiliare è rappresentata da un locale magazzino di circa 30 mq con pavimento grezzo e pareti non tinteggiate ed un locale adibito a rustico con pavimento in piastrelle e le pareti intonacate ed tinteggiate, inoltre sono presenti un Wc ed un ripostiglio il tutto per una superficie di 45 mq circa.

Il locale adibito ad magazzino è assente ogni tipo di impianto, il locale adibito a rustico, invece, è presente l'impianto elettrico ed idrico-sanitario è assente l'impianto termico.

**OSSERVAZIONI**

Dal sopralluogo effettuato il fondo (magazzino + rustico) non corrisponde al progetto approvato. La realizzazione del bagno e del ripostiglio sono stati realizzati senza alcun titolo autorizzativo.

### **3. ACCERTAMENTI PRATICHE EDILIZIE**

#### ***PRECEDENTI URBANISTICI***

##### ***- Fabbricato (A) Fg 4 Part 291 sub 3 e sub 5***

Immobile sito in Todi, Fraz Ilci, Vocabolo Pozzo n. 41 costituito da un appartamento al piano primo (sub 3) e un fondo sito al piano sottostrada (sub 5):

- Concessione Edilizia del 282/83;
- Autorizzazione di Variante n. 191 del 18.06.1986
- Concessione Edilizia n. 28 del 9.02.1988;
- Concessione Edilizia n. 9100218 del 19.07.91;
- Certificato di Agibilità ***assente***

#### ***OSSERVAZIONI***

*L'appartamento manca del certificato di agibilità.*

*Il fondo non è conforme infatti, il bagno e il ripostiglio sono stati realizzati senza alcun titolo abilitativo*

### **4. IPOTECARIE AL VENTENNIO**

**IMMOBILE (A)** (Fg 19 part. 22 sub 3 e sub. 5)

#### ***TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI***

1) a carico del Signor ██████████ sopra generalizzato, alla data del 04 gennaio 2017:

**a. ISCRIZIONE:** *Ipoteca Giudiziale* del 13.01.2012 - Reg. Part. 111



Reg. Gen. 1102 di euro 75.000,00 derivante da decreto ingiuntivo del

Tribunale civile di Ancona del 03.01.2012 di euro 35.960,57

**b. TRASCRIZIONE:** *Verbale di Pignoramento Immobili* nn 3130/4241 del 21.02.2013

**c. TRASCRIZIONE:** *Verbale di Pignoramento Immobili* nn 16712/22914 del 29.10.2015

**d. ANNOTAZIONE:** *Trascrizione beni* del 18.03.2016 reg. part. 16712 reg. gen., 22914

**e. TRASCRIZIONE:** *Domanda Giudiziale- Ordinanza di divisione ex art. 600,* del 19.04.2018 Reg 6938 reg. gen. 9785

## **5. RICERCA DI MERCATO**

Prima di procedere alla valutazione è necessario precisare il quesito estimativo da risolvere e la peculiarità che il perito si trova ad affrontare nel caso specifico. Si richiede di determinare il valore del compendio immobiliare in una libera contrattazione. Pertanto il quesito estimativo è risolto dall'aspetto economico del valore di mercato.

Il procedimento estimativo che meglio permette di risolvere quest'aspetto economico, è quello sintetico comparativo, che presuppone l'esistenza di un mercato, dei beni da stimare, sufficientemente attivo e trasparente, in modo tale che si possa applicare la legge economica dell'indifferenza, che così recita: "*...beni simili nello stesso mercato nello stesso momento spuntano prezzi simill'*". Il significato di mercato, nella sua accezione tradizionale è identificato come il luogo ove avvengono gli scambi di beni economici tra opera



tori ed ovviamente per il mercato immobiliare, il luogo fisico ove sono localizzati i beni da stimare. Pertanto, operazione fondamentale è quella di determinare i valori reali di compravendita e per far ciò si deve necessariamente far riferimento a valori che si discostano dalla valutazione automatica scartando gli altri, ovvero fare riferimento all'esperienza e all'indicazione degli operatori economici della zona. Dopo aver effettuato accurate ed approfondite indagini nella zona e sulla base dell'esperienze maturate, vista la significatività statistica del campione e l'adeguatezza delle fonti, dati desunti dal listino prezzi degli immobili della C.C.I.A.A. e dagli operatori di mercato della zona, si è potuto stabilire che i prezzi di mercato riferiti a mq per le unità immobiliari residenziali e commerciali, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quelle da valutare e nelle condizioni ordinarie per destinazione e localizzazione, è il seguente:

**DESTINAZIONE RESIDENZIALE**

**Listino Immobiliare C.C.I.A.A.**

TODI		Abitabile	
		Min/mq €	Max/mq €
ABITAZIONI	Centro Storico	800,00	1.300,00
	Semiperiferia	650,00	1.100,00
	Periferia	550,00	900,00
	Zona Agricola	700,00	1.100,00

*Dati provenienti dal listino dei prezzi degli immobili sulle piazze dell' Umbria, III° Trimestre 2019*





### Agenzia delle Entrate

Tipologia	Stato Conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
		Abitazioni Civili	Normale

*Dati provenienti dalla Banca dati delle quotazioni Immobiliari*

### Operatori di mercato della zona

#### **Agenzia Immobiliare.it:**

**1) Vocabolo Pozzo di Ilci, Todi, Villa di 180 mq indipendente con viale di ingresso privato. a casa si sviluppa su tre piani: al piano terra troviamo un ampia zona adibita a taverna con un grande camino, bagno e ulteriore spazio da adibire a cantina e garage. Al primo piano rialzato abbiamo una grande e luminosa sala, una sala da pranzo con camino e salvacucina, tre camere matrimoniali con parquet e due bagni. Al piano superiore una mansarda con ampie terrazze panoramiche. Completa la proprietà un ampio spazio esterno. La proprietà è la casa ideale per una famiglia numerosa, vicina a tutti i servizi e di facile accesso alla E45.**

**Prezzo 185.000,00 Euro. Euro/mq 1.027,00**

**2) Loc. Cacciano: Porzione di casa di circa mq. 180 + soffitta, composta di: al piano terra si trova la cucina con camino, salone, taverna, 4 vani uso ripostiglio, forno. Al piano primo si accede dalla scalinata interna, ed è composto di: 4 camere e 1 bagno. Possibilità di realizzare ulteriore stanza in soffitta di mq. 33 utili con parte centrale di circa**



1.85 ml Prezzo 75.000,00 Euro. **Euro/mq 370,00.**

E' opportuno tenere presente che gli immobili sopra individuati hanno metratura e qualità dei materiali molto più elevata, pertanto il valore riscontrato, secondo il mio avviso, deve essere ridotto di circa il 35%.

Si ritiene corretto, pertanto, attribuire all'immobile, data la sua ubicazione e le sue caratteristiche un valore di **550,00 euro/mq.**

## 6 STIMA COMPENDIO IMMOBILIARE

### TABELLA LOTTO 1

Destinazione	Sup.nett a residenz	Sup.nett a non residenz	Coeff di riduz.	Sup.com
<b>UNITA' IMMOBILIARE</b>				
<b>Piano Primo</b>				
Ingresso	6,50		1,00	6,5
Tinello	14,70		1,00	14,7
Cucinino	5,90		1,00	5,9
Soggiorno	22,10		1,00	22,1
Camera 1	19,2		1,00	19,2
Camera 2	12,90		1,00	12,9
Camera 3	17,30		1,00	17,3
WC	4,90		1,00	4,9
Bagno	6,1		1,00	6,1
Ripostiglio	2,5		1,00	2,5
Disimpegno	7,2		1,00	7,2
Terrazzo 1	7,62		0,33	2,54
Terrazzo 2	4,8		0,33	1,6
<b>TOTALE PIANO PRIMO</b>	<b>131,72</b>			<b>123,44</b>
<b>Piano Terra</b>				
Magazzino		30,00	0,50	15,00
Rustico		45,00	0,50	22,50
<b>TOTALE SEMINTERRATO</b>		<b>75,00</b>		<b>37,50</b>
<b>Totale complessivo</b>	<b>131,72</b>	<b>75,00</b>		<b>160,94</b>

Per facilitare le successive operazioni di stima, le superfici relative ai



terrazzi e al fondo, sono state ragguagliate alle superficie residenziali con adeguato coefficiente di riduzione, valutate in relazione allo stato d'uso e di mantenimento del bene.

Terrazzi

Coefficiente di riduzione pari ad 1/3

SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA = 12,42 mq \* 1/3 =  
4,14 mq

Fondo

Coefficiente di riduzione pari ad 1/2

SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA = 75,00 mq \* 1/2 =  
37,50 mq

Superficie commerciale

6,50+14,70+5,90+22,10+19,20+12,90+17,30+4,90+6,10+2,50+7,  
20+ **4,14 + 37,50 = 160,94 mq**

Il prezzo medio di mercato al mq per unità immobiliari simili, distinto per destinazione e nelle condizioni ordinarie, è il seguente:

**Superficie Commerciale = Euro/mq 550,00**

Si passa ora alla valutazione del più probabile valore di mercato con procedimento sintetico comparativo. La determinazione del valore di mercato ordinario è ottenuta dal prodotto tra il prezzo a mq e la superficie complessiva residenziale:

Euro/mq 550,00 x mq 160,94= 88.517,00 Euro

**PROSPETTO RIASSUNTIVO**

**VALORE LOTTO 1**

**88.517,00 Euro**



<b>Appartamento</b>	<b>67.892,00</b>
<b>Fondo</b>	<b>20.625,00</b>
<b>VALORE TOTALE COMPLESSIVO</b>	<b>88.517,00 Euro</b>

### **7 VALORE NUDA PROPRIETA' E DEL DIRITTO DI USUFRUTTO**

Nel l'usufrutto vitalizio è chiaro ed evidente che maggiore è la vita residua dell'usufruttuario e maggiore è il valore dell'usufrutto in quanto maggiore è il periodo di tempo per il quale il nudo proprietario rimarrà privato del reddito dell'immobile.

Quindi, allorché si deve determinare il valore dell'usufrutto vitalizio, è indispensabile individuare dapprima quale sia la vita residua dell'usufruttuario.

Il calcolo della vita residua va eseguito in base alle statistiche e non già in base alle concrete condizioni di salute dell'usufruttuario.

Per risolvere tale problema occorre rifarsi alle tavole di sopravvivenza pubblicate dall'ISTAT che recano la vita probabile residua espressa in anni e centesimo di anno.

Per semplicità e come prassi mi avvalgo dei valori tabellari di cui al decreto interdirigenziale 19 dicembre 2018 (G.U. n. 300 del 28.12.2018) dove è stata approvata la nuova tabella dei coefficienti per la determinazione dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite o pensioni in materia di imposta di registro e di imposta sulle successioni e donazioni, calcolati al saggio di interesse dello 0,8%,



come fissato dal D.M. 12 dicembre 2018

(G.U. n. 291 del 15.12.2017), in vigore dal 1° gennaio 2019].

Le relative disposizioni si applicano agli atti pubblici formati, agli atti giudiziari pubblicati o emanati, alle scritture private autenticate e a quelle non autenticate presentate per la registrazione, alle successioni apertesi ed alle donazioni fatte a decorrere dalla data del 1° gennaio 2019

**PROSPETTO DEI COEFFICIENTI**

al tasso di interesse dello 0,8%

<b>Età beneficiario</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Valore Usufrutto %</b>	<b>Valore N. Proprietà %</b>
da 0 a 20	118,75	95,00	5,00
da 21 a 30	112,50	90,00	10,00
da 31 a 40	106,25	85,00	15,00
da 41 a 45	100,00	80,00	20,00
da 46 a 50	93,75	75,00	25,00
da 51 a 53	87,50	70,00	30,00
da 54 a 56	81,25	65,00	35,00
da 57 a 60	75,00	60,00	40,00
da 61 a 63	68,75	55,00	45,00
da 64 a 66	62,50	50,00	50,00
da 67 a 69	56,25	45,00	55,00
da 70 a 72	50,00	40,00	60,00
da 73 a 75	43,75	35,00	65,00
da 76 a 78	37,50	30,00	70,00
<b>da 79 a 82</b>	<b>31,25</b>	<b>25,00</b>	<b>75,00</b>
da 83 a 86	25,00	20,00	80,00
da 87 a 92	18,75	15,00	85,00
da 93 a 99	12,50	10,00	90,00

emerge, quindi, che una persona di età pari a quella della Sig.ra [REDACTED] il Valore di Usufrutto in % è pari a 25 e il Valore della nuda proprietà in % è paria a 75. Da ciò possiamo determinare valori dei rispettivi diritti, come a seguito:



Valore usufrutto  $sberna = 88.517,00 * 25\% = 22.129,25$  Euro

Valore nuda proprietà =  $88.517,00 * 75\% = 66.387,75$  Euro

Il quesito infine mi chiede di redigere, ove possibile, uno o più progetti divisionali secondo il valore dei rispettivi diritti.

Ritengo che il compendio immobiliare (appartamento più fondo) non possa essere diviso in alcun modo, pertanto è inutile redigere alcun progetto divisionale.

### 8. CONCLUSIONI

Si ritiene che i beni oggetto della presente abbiano un valore di mercato complessivo stimato in **euro 88.500,00** (diconsì ottantomilatocinquecentoo euro,00), divisibile in:

**Valore usufrutto  $sberna = 88.500,00 * 25\% = 22.125,00$  Euro.**

**Valore nuda proprietà =  $88.500,00 * 75\% = 66.375,00$  Euro**

Foligno, lì 21/09/2019

SANTARELLI C/  
2019.09.18 10:39  
Dott.  antarelli

### ALLEGATI

- Documentazione Fotografica
- Conservatoria dei RR.II di Perugia, Visure Ipotecarie;
- Attestazione Comune di Todi.

