

TRIBUNALE DI SPOLETO
PROCEDIMENTO R.G. 1890/2019 CC
Dott. Salcerini Simone

* * *

Contenzioso Civile
N.RG. 1890/2019
Promossa da:

~~_____~~

Nei confronti di:

~~_____~~
~~_____~~
~~_____~~
~~_____~~

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Spoletto, li 14/04/2022

Il CTU
Vantaggioli Beniamino



TRIBUNALE DI SPOLETO
PROCEDIMENTO R.G. 1890/19 CC

Dott. Salcerini Simone

RELAZIONE DEL CTU

Il sottoscritto Geom. Vantaggioli Beniamino, iscritto all'Albo dei Geometri presso il Collegio di Perugia con il numero 3927, è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio dal Sig. Giudice Delegato Dott. Salcerini Simone nella predetta causa n. RG 1890/2019 CC, con Ordinanza del 18/01/2021, nella quale veniva sottoposto il seguente

QUESITO

“Presa visione degli atti e dei luoghi di causa, effettui il CTU la stima del compendio immobiliare da dividere, previa verifica dell'attuale conformità edilizia ed urbanistica dei fabbricati; dica altresì se i beni siano “comodamente divisibili” e, quindi, se sia possibile attribuire ai condividenti una porzione omogenea dei beni in natura (con riferimento alle singole quote astratte di ciascun condividente, da indicare espressamente); in caso di risposta affermativa rediga uno o più progetti divisionali, o altrimenti indichi il valore commerciale dei beni da porre in vendita (e l'eventuale numero dei lotti, significando che l'importo minimo per ciascun lotto non debba scendere al di sotto di € 25.000,00); indichi infine le trascrizioni pregiudizievoli da cui sono gravati gli immobili”.

All'udienza di Giuramento del CTU del 17/11/2021 venivano assegnati i termini per le operazioni peritali in 100 giorni dall'inizio delle operazioni peritali, con termine di giorni 20 per osservazioni, ed ulteriori giorni 20 per la redazione e deposito dell'elaborato definitivo, per cui:

- **25 novembre 2021** inizio delle operazioni
- **07 marzo 2022** consegna della bozza di relazione
- **25 marzo 2022** deposito presso il CTU delle osservazioni di Parte
- **14 aprile 2022** deposito nel PCT della relazione definitiva del CTU

Veniva altresì fissato un acconto di €. 400,00 oltre Iva, ponendolo provvisoriamente a carico solidale delle Parti, **non pagato da alcuna delle Parti, nonostante ripetuti solleciti.**

Le Parti non provvedevano alla nomina di alcun Consulente di Parte.

Veniva infine fissato il termine della Udienza per il proseguo della trattazione, indicando la data del **06 luglio 2022 ore 09,30**.

Al primo incontro Peritale in data 25 novembre 2021 ore 15,30, attesi i termini di rito oltre l'orario della convocazione, nessuna delle parti in giudizio presenziava o faceva pervenire richieste di rinvio e/o giustificazioni per il ritardo (nemmeno oltre l'orario di chiusura del verbale) per cui veniva chiuso il verbale alle ore 16,15 dando atto della mancata partecipazione. Il Verbale veniva ritualmente trasmesso a mezzo PEC ai rispettivi Procuratori delle parti (**Cfr. Allegato 01**).

Il CTU provvedeva quindi all'espletamento degli adempimenti necessari per definire la risposta al Quesito posto dal Sig. Giudice Delegato

QUESITO

1. ...” effettui il CTU la stima del compendio immobiliare da dividere, previa verifica della attuale conformità edilizia ed urbanistica dei fabbricati”...

L'immobile oggetto di causa è così **indicato da parte Attrice nel ricorso introduttivo:**

a) Immobili censiti al NCT del Comune di Massa Martana al mappale n. 22:

Particelle : 151 / 514 / 520 / 521 / 522 / 1347 / 1349 ;

• Immobili censiti al NCT del Comune di Massa Martana al mappale n. 43:

Particelle : 57 / 61 / 105 / 106 / 108 / 100 / 111 / 112 / 113 / 114 / 115 / 116 / 118 / 120 / 123 / 124 / 126 / 127 / 128 / 129 / 130 / 132 / 133 / 134 / 136 / 137 / 139 / 140 / 141 / 148 / 149 / 152 / 168 / 197 / 198 / 199 / 200 / 201 / 536 / 538 / 558 ;

• Immobili censiti al NCT del Comune di Massa Martana al mappale n. 44:

Particelle : 235 / 236 / 245 / 262 / 263 / 264 / 267 / 268 / 269 ;

• Immobili censiti al NCT del Comune di Massa Martana al mappale n. 45:

Particelle : 183 / 187 / 188 / 191 / 192 / 234 ;

• Immobili censiti al NCT del Comune di Massa Martana al mappale n. 50:

Particelle : 3 / 4 ;

• Immobili censiti al NCEU del Comune di Massa Martana al mappale n. 43 – Loc. Casesparse:

Particella 587, sub. 1, cat. C/7, mq. 60, R.C. 13,94

Particella 587, sub. 2, cat. C/2, mq. 60, R.C. 77,47

Particella 588, sub. 1, cat. C/2, mq. 100, R.C. 129,11

Particella 589, sub. 1, cat. C/7, mq. 115, R.C. 26,73

Particella 590, sub. 1, cat. C/2, mq. 12, R.C. 12,00

- Immobili censiti al NCEU del Comune di Massa Martana al mappale n. 22 – Voc. Peticara:

Particella 151, sub. 1, cat. A/2, vani 8,5, R.C. 548,74

Particella 151, sub. 2, cat. A/2, vani 5,5, R.C. 355,06

Particella 514, sub. 1, cat. C/2, mq. 42, R.C. 45,55

Particella 514, sub. 2, cat. A/4, vani 4,5, R.C. 197,54

Ubicazione

Il complesso immobiliare per sua naturale distribuzione, è ubicato in parte nelle immediate adiacenze del Centro Storico della città di Massa Martana (PG), ed in parte è contigua alla zona di imbottigliamento delle acque minerali San Faustino, in prossimità della S.S. 45 ed in particolare dello svincolo per Massa Martana.

Nello specifico le unità facenti parte del mappale 22, ovvero gli Immobili censiti al NCT del Comune di Massa Martana con le Particelle : 151 / 514 / 520 / 521 / 522 / 1347 / 1349, e Immobili censiti al NCEU del Comune di Massa Martana con la Particella 151, sub. 1, cat. A/2, vani 8,5. - Particella 151, sub. 2, cat. A/2, vani 5,5. - Particella 514, sub. 1, cat. C/2, mq. 42. - Particella 514, sub. 2, cat. A/4, vani 4,5., sono costituiti da un unico complesso recintato, in cui tra gli ampi spazi agricoli costituiti dagli indicati terreni, spicca un palazzetto cielo-terra risalente ai primi anni del XX° secolo, sviluppato su tre livelli fuori terra oltre a soffitte praticabili ed altana con vista sulla vallata sottostante.

Caratteristiche

Il complesso immobiliare è costituito da appezzamenti di Terreno Agricolo di varia coltura ed a conduzione ordinaria, con Volumi edificati a carattere Rurale, oltre ad un Immobile ubicato nel Centro del Capoluogo, esso stesso circondato da una porzione importante di terreno e corte pertinenziale.

Nello specifico, il nominato immobile appare disabitato da lunga data, ed oggetto di devastazione da parte di soggetti che all'interno della Proprietà si introducono proprio per la mancanza di una appropriata sorveglianza.

La struttura è realizzata in muratura portante con solai in legno e pianellato o in alcuni livelli in ferro e tavelloni. La copertura è in legno e tavelle con sovrastante manto “alla romana”, ovvero costituita da coppi e sottocoppi.

La realizzazione è a pianta semplice a forma di quadrilatero regolare, con scala centrale che distribuisce



gli spazi che aprono nei due livelli superiori.

Le facciate sono intonacate e di semplice architettura, ad esclusione del prospetto di ingresso, arricchito da una sequenza di balconate verandate con arcature classiche in stile Liberty.

Gli infissi di finestra sono in legno con vetro singolo e l'oscuramento è garantito da persiane classiche ad alette frangisole in alluminio. Gli impianti risultano inutilizzabili. All'interno dell'immobile, rileva la presenza di camini in pietra in stile classico, pavimentazioni in marmettoni in graniglia di cemento decorato e lucidato, radiatori antichi in ghisa.

L'immobile presenta lesioni verticali ed oblique, dovute all'assenza di elementi di tirantatura e/o cerchiatura nella parte sommitale delle murature, dove poggia la struttura del tetto ligneo, che risulta essere spingente. Si rendono necessarie ed urgenti le opere di consolidamento e miglioramento sismico. L'uso di tiranti ancorati alle murature mediante capo-chiave per favorire il comportamento d'insieme del fabbricato e conferire elevato un grado di connessione tra le murature ortogonali, oltre che un efficace vincolo contro il ribaltamento delle pareti. Cordoli in sommità alla muratura per collegare le pareti alla copertura, in una zona dove la muratura è meno coesa a causa del limitato livello di compressione, e per migliorare l'interazione con la copertura stessa.

Le lesioni accertate non risultano essere gravi ed in considerazione anche della recente attività sismica, per nulla preoccupanti, tuttavia la considerazione non prescinde dalla necessità/obbligatorietà della previsione di un intervento di messa in sicurezza che avrà la sua incidenza nella determinazione del valore di mercato del bene da porre in vendita.

Il sito è arricchito da ulteriori volumi utilizzati come unità abitative accessorie, oltre che da locali ad uso magazzino, ubicati in edifici esterni ed isolati rispetto al principale, resi parzialmente impraticabili dalla fitta vegetazione.

Si accede al complesso da due differenti punti di ingresso, distinti da cancelli in ferro, l'uno diretto in prossimità del portone di ingresso, e l'altro dal quale si accede ad un ampio viale carrabile che raggiunge lateralmente il complesso, e dal quale è possibile avere a disposizione spazi di parcheggio.

Gli ulteriori immobili facenti parte della restante unità negoziale in precedenza indicata, sono costituiti da terreni agricoli attualmente incolti, nei quali insistono dei fabbricati ex rurali, solo in parte trasferiti al NCEU.

Provenienza

Il complesso immobiliare oggetto del presente Giudizio, è pervenuto alle attuali proprietarie ~~Anna Maria~~ ~~Anna Maria~~ per successione *mortis causa*, in parte dal ~~figlio~~ ~~figlio~~, per effetto di ~~denuncia di successione~~ presso l'Ufficio del Registro di Terni in data 21/12/2004, trascritta presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Perugia il 18/04/2005 al

Rep. n. ~~543/09~~, oltre a denuncia integrativa n. ~~482/11~~ presso l'Ufficio del Registro di Terni in data 31/03/2009, trascritta presso la medesima Conservatoria dei Registri Immobiliari il 06/05/2009 al ~~P. n. 482/11~~, ed in parte per successione della comproprietaria ~~Luciana~~ (madre) nata a Terni il 27/06/1921 e deceduta in data 20/05/2011, per effetto di denuncia di successione n. ~~482/11~~ presso l'Ufficio del registro di Terni in data 17/05/2012, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 06/06/2012 al Rep. n. ~~482/11~~. La attuale quota di proprietà di ognuna delle comproprietarie, è indicabile in 1/3 del complessivo.

N.B. Non risulta presentata la voltura catastale conseguente la Successione mortis causa della

trattasi di mera formalità Amministrativa che potrà essere svolta in una fase successiva, non essendo all'attualità oggetto del Quesito.

Identificazione catastale

All'esito della verifica risulta che il complesso immobiliare è parzialmente conforme alle planimetrie e risultanze Catastali.

Sono stati infatti rilevati fabbricati rurali collabenti nelle porzioni di terreno censite al NCT e non trasferiti nel Catasto Fabbricati (Fg. 43 part. 128), altri risultanti dalle mappe del NCT allo stato non più presenti (Fg. 43 part. 588 (ex 113) sub 1 – Fg. 43 part. 149) . Ulteriori immobili autorizzati con CE, ma solo parzialmente inseriti in mappa, come sommariamente evidenziato nelle planimetrie allegate (Cfr. Allegato 02).

Lo stato dei luoghi non ha permesso un adeguato rilievo utile alla regolarizzazione catastale, che trattandosi di mera formalità, potrà essere eseguita anche in un secondo momento, non risultando all'attualità oggetto del Quesito.

Regolarità urbanistico/edilizia

Gli accertamenti di conformità eseguiti presso il Comune di Massa Martana, hanno indicato per gli edifici sottoposti ad esame, l'esistenza delle seguenti Concessioni Edilizie:

1. Concessione n. 899 del 28/01/1992
2. Concessione n. 900 del 29/01/1992
3. Concessione n. 1373 del 20/12/1993

La verifica delle consistenze non è stata semplice ed ha richiesto numerosi accessi, ed in parte è risultata addirittura impossibile.

I volumi di natura Rurale, sono infatti collabenti ed in parte crollati, anche in questo caso fittamente



invasi dalla vegetazione. Di fatto non rilevabili se non previa ripulitura e messa in sicurezza.

Sulle consistenze è stato eseguito quindi un riscontro fattuale su carta, mediante lo studio degli elaborati presenti presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Massa Martana, unitamente alle risultanze catastali ed alle evidenze sul posto.

Eseguita la verifica di conformità presso gli uffici del Comune di Massa Martana (PG), è stata acquisita la documentazione autorizzativa presente negli archivi e relativa ad alcuni degli immobili pignorati (Cfr. Allegato 03). Per altri tra quelli accertati come ancora visibili, la conformità è confermata indirettamente per la datazione presunta di edificazione, la quale almeno in un caso risale certamente ad epoca antecedente al 1942, avendo riscontrato l'inserimento delle planimetrie già nell'impianto catastale del 1939/1940.

Le difformità tra edificato e risultanze delle mappe e/o alle autorizzazioni urbanistiche rinvenute, sono state al momento considerate come non sanabili, ed in considerazione anche dello stato degli edifici, trattate nelle considerazioni estimative, come demolizioni ed avvio in discarica autorizzata dei rifiuti prodotti.

- Non esiste il certificato energetico degli immobili (APE).
- Non esiste la dichiarazione di conformità degli impianti elettrici.
- Non esiste la dichiarazione di conformità degli impianti termici.
- Non esiste la dichiarazione di conformità degli impianti idrici.
- Non è stata rinvenuta alcuna certificazione di abitabilità e/o agibilità.

Le unità immobiliari risultano disabitate e versano in uno stato di abbandono.

Non sono state rilevate occupazioni abusive, tuttavia parte dei terreni sono sottoposti a lavorazioni, circostanza che ha lasciato immaginare accordi sottostanti. Le verifiche che è stato possibile effettuare presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate, hanno evidenziato la presenza di almeno un contratto di affitto di terreni intestato alle esecutate, registrato a Perugia con il numero 4921/2012, il cui contenuto non è stato però possibile visionare, stante l'impossibilità ancora al momento, di reperirne copia. Il nominato contratto è depositato presso gli archivi nazionali di Roma dell'Agenzia delle Entrate.

Stima

Il criterio valutativo adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato alla actualità, non ha potuto tenere in considerazione una stima sintetico comparativa, relativa alla consistenza del complesso immobiliare, con riferimento ai prezzi unitari derivanti dalle indagini di mercato. Nonostante si sia tentato di procedere al reperimento di valutazioni inerenti immobili con



caratteristiche simili per destinazione ed ubicazione a quello oggetto di perizia, non è stato possibile attuare una comparazione in quanto le peculiarità, lo stato attuale e l'ampiezza delle superfici non hanno trovato nel panorama immobiliare, immobili con simili caratteristiche. Per i terreni ed i fabbricati suscettibili di trasformazione economicamente conveniente, come nel caso del compendio in oggetto, in alternativa alla stima sintetica comparativa, **il procedimento più utilizzato si basa sul valore di trasformazione/ristrutturazione**, che tiene conto del bene oggetto di stima come fattore di produzione da cui attraverso l'investimento del capitale da parte dell'imprenditore, si può ottenere il prodotto edilizio finito. La stima analitica determinata dalla differenza tra il valore di mercato degli immobili a nuovo realizzati su quel terreno e i costi necessari per la realizzazione degli stessi, è il metodo di stima più adatto per calcolare il valore di un'area con diversificate potenzialità come quella di cui trattasi. Il compendio infatti, deve essere a giudizio dello scrivente valutato in relazione agli ipotetici interventi potenzialmente realizzabili, in base ad un progetto di ristrutturazione, ed in relazione alle potenzialità di sviluppo dell'area.

Il criterio adottato sarà pertanto basato sul principio che il valore di trasformazione di un bene è dato dalla differenza tra il previsto valore di mercato del bene trasformato ed il costo della trasformazione stessa, costituito da un immobile il cui valore commerciale è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, regolarità geometrica degli spazi, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali quale B.I.R e le quotazioni OMI nonché un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima, partendo dal valore ipotizzabile degli immobili al metro quadrato. L'ipotizzato intervento di riqualificazione/ristrutturazione prevede quindi il ripristino dello stato attuale, mediante la realizzazione di immobili a destinazione Residenziale ed Agricola.

Fonti di comparazione utilizzate:

1. Agenzia del Territorio secondo semestre 2018
2. B.I.R. II/2018 Borsino immobiliare Agenzie immobiliari Toscano/Gabetti/Tecnocasa
3. BUR Regione Umbria - Supplemento ordinario n. 4 – S.G. n. 8 del 13/02/2019
4. Bibliografia: "Stima dei Terreni edificabili" di Massimo Curatolo e Licia Palladino Ed.DEI-
5. Tipografia del Genio Civile "Principi di Economia ed Estimo" di Carlo Forte e Baldo de' Rossi Ed. Etas Libri

La rappresentazione finale della elaborazione, sarà comunque espressa in via sintetica, individuando i parametri unitari da utilizzare in sessione separata e non riportando nel presente elaborato gli elementi del laborioso calcolo di definizione, ma solo il procedimento utilizzato.

La superficie commerciale ottenuta mediante l'applicazione dei parametri desunti dal Codice delle Valutazioni (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate) è così individuata:

SUPERFICI PRINCIPALI				
Descrizione	Reale	Incidenza	Annotazioni	Effettiva
Sup. lorda fg. 22 part. 151 sub. 1	428 mq	100%	Residenziale	428 mq
Sup. lorda fg. 22 part. 151 sub. 2	203 mq	100%	Residenziale	203 mq
Sup. lorda fg. 22 part. 514 sub. 1	48 mq	100%	Magazzino C/2	48 mq
Sup. lorda fg. 22 part. 514 sub. 2	48 mq	100%	Residenziale	48 mq
Fg. 22 part. 520	60 mq	100%	F U da accertare	60 mq
Fg. 22 part. 521	75 mq	100%	F U da accertare	75 mq
Fg. 22 part. 522	15 mq	100%	F U da accertare	15 mq
Sup. lorda fg. 43 part. 587 sub. 1	60 mq	100%	Tettoia C/7	60 mq
Sup. lorda fg. 43 part. 587 sub. 2	60 mq	100%	Magazzino C/2	60 mq
Sup. lorda fg. 43 part. 588 sub. 1	100 mq	100%	Magazzino C/2	100 mq
Sup. lorda fg. 43 part. 589 sub. 1	115 mq	100%	Tettoia C/7	115 mq
Sup. lorda fg. 43 part. 590 sub. 1	12 mq	100%	Magazzino C/2	12 mq
fg. 22 part. 900	1280 mq	10%	Corte del fabbricato (graffata)	13 mq.
fg. 22 part. 1347/1349	18630 mq	100%	Terreno agricolo pertinenziale	18360 mq
fg. 43 part. 57 / 61 / 105 / 106 / 108 / 100 / 111 / 112 / 113 / 114 / 115 / 116 / 118 / 120 / 123 / 124 / 126 / 127 / 128 / 129 / 130 / 132 / 133 / 134 / 136 / 137 / 139 / 140 / 141 / 148 / 149 / 152 / 168 / 197 / 198 / 199 / 200 / 201 / 536 / 538 / 558	224401 mq	100%	Terreno Agricolo	224401 mq
fg. 44 part. 235 / 236 / 245 / 262 / 263 / 264 / 267 / 268 / 269	78430 mq	100%	Terreno Agricolo	78430 mq
fg. 45 part. 183 / 187 / 188 / 191 / 192 / 234	22768 mq	100%	Terreno Agricolo	22768 mq
fg. 50 part. 3 / 4	12900 mq	100%	Terreno Agricolo	12900 mq

Seguendo i criteri di valutazione anzidetti si è proceduto nell'individuare le cinque unità parametriche utili a determinare il valore di stima:



1. Valore parametrico delle costruzioni in uso – condizioni normali di manutenzione
2. Valore del costo unitario medio per opere di ristrutturazione di superfici già funzionali.
3. Valore del costo unitario medio per opere di ristrutturazione di superfici non abitabili
4. Valore agricolo medio di terreni coltivabili
5. Incremento al valore agricolo medio di terreni coltivabili per la accessorieta di destinazioni urbanistiche particolari e/o a valore aggiunto (presenza di volumetrie di costruzioni recuperabili – ex fabbricati rurali o annessi agricoli)

Il valore medio ottenuto al punto 1, tratto dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio (OMI – II/2018) per zona omogenea e dalle quotazioni delle principali Agenzie Immobiliari specializzate della Zona, è stato attualizzato alla particolare fattispecie immobiliare, tenendo in giusta considerazione la particolare importanza complessiva del compendio, la unicità e la componente storica dell'edificio principale, l'importante consistenza della superficie agraria a corredo, l'applicazione di maggiorazioni per attualizzare “a nuovo” le condizioni normali d'uso.

I valori ottenuti ai punti 2 e 3, sono stati incrementati proporzionalmente del valore delle opere straordinarie necessarie per una adeguata ristrutturazione del tetto e della statica complessiva, in modo tale da ottenere un valore comparabile con le valutazioni del nuovo. La ripartizione ha chiaramente inciso in modo differente sulle due strutture principali, determinando due diversi valori, uno per gli immobile all'Urbano e uno per gli annessi colonici “da accertare” in alcuni dei quali, alcune strutture risultano recuperabili.

I valori di cui ai punti 4 e 5, sono stati considerati ed incrementati per adeguare l'importo rilevato dalle quotazioni agricole medie per coltura (**BUR – Supplemento ordinario n. 4 – S.G. n. 8 del 13/02/2019**), alla particolare condizione di accorpamento in un significativo complesso immobiliare.

PROSPETTO VALORI PER COLTURA					
Destinazione	Superficie	Valore medio a BUR 2019	Incrementi	Valore di Stima Medio	TOTALE
SEMINATIVO	271145 mq	1,70/mq		1,70/mq	460.946,50
PASCOLO	38825 mq	0,35/mq		0,35/mq	13.588,75
BOSCO	13958 mq	0,20/mq		0,20/mq	2.791,60
PRATO	261 mq	4,00/mq		4,00/mq	5.044,00
ULIVETO	13310 mq	2,50/mq		2,50/mq	33.275,00
Fabbricati	2717 mq	26,80/mq		26,80/mq	72.815,60
TOTALE					588.461,45



Rilevati quindi i valori di scambio utilizzando i criteri espressi, si è proceduto alla loro applicazione alle superfici riunite per categoria omogenea, ottenendo il seguente quadro riassuntivo:

PROSPETTO STIMA SUPERFICI RIUNITE					
Destinazione	Superficie	Valore a Nuovo	Valore Opere	Valore di Stima Medio	TOTALE
Residenziale	692 mq	1460/mq	985/mq	475/mq	328.700,00
Magazzini e tettoie	395 mq	715/mq	487/mq	228/mq	90.060,00
Terreni pertinenziali	18360 mq			8,5/mq	156.060,00
Terreni agricoli + Fabbricati	Vd. Tabella			Vd. Tabella	588.461,45
Fabbricati da regolarizzare	150 mq			228/mq	34.200,00
TOTALE					1.197.481,45

* * *

2. ... “dica altresì se i beni siano “comodamente divisibili” e, quindi, se sia possibile attribuire ai condividenti una porzione omogenea dei beni in natura (con riferimento alle singole quote astratte di ciascun condividente, da indicare espressamente)”... ;

Le unità immobiliari oggetto di attenzione nel seguente elaborato Peritale, possono essere divise in porzioni omogenee della proprietà, lasciando invariata la destinazione e fruibilità originaria.

Le condividenti, sono comproprietarie di una identica quota dell'intero, ciascuna pari ad 1/3 della piena proprietà.

Nel complesso immobiliare indicato nella memoria introduttiva, sono ricompresi terreni a vocazione agricola, in alcuni dei quali insistono manufatti Rurali in pessime condizioni, tuttavia suscettibili di interventi di ristrutturazione e/o restauro, ed un complesso immobiliare nel catasto Urbano, composto da unico edificio di consistenti dimensioni ed annessi pertinenziali, oltre ad una corte e terreni esclusivi all'interno dell'area recintata.

In esito alla Stima, l'immobile censito nel catasto Urbano ed ubicato nel centro del Capoluogo,

integra da solo, un valore di mercato di gran lunga superiore ad una soltanto delle quote di 1/3 delle condividenti.

L'attività del CTU è stata pertanto rivolta alla individuazione di n. 3 quote in natura pari ad 1/3 ciascuna dell'intero compendio immobiliare indicato nell'oggetto della presente Causa, così come richiesto dal Sig. G.I. nel "quesito".

3. ... "in caso di risposta affermativa rediga uno o più progetti divisionali, o altrimenti indichi il valore commerciale dei beni da porre in vendita (e l'eventuale numero dei lotti, significando che l'importo minimo per ciascun lotto non debba scendere al di sotto di € 25.000,00)"...;

IPOTESI UNICA

Esclusione del compendio accatastato all'Urbano da porre in vendita accorpato in unico lotto ricompreso all'interno di area recintata, e divisione della parte restante in 3 quote di pari valore.

Il progetto proposto contempla la vendita dell'intero lotto formato degli immobili, e circostanti terreni recintati, in Loc. Peticara, data la impossibilità di definire una sua divisione, senza privare l'intera proprietà della sua naturale fruibilità e riducendone sensibilmente il valore complessivo.

La considerazione scaturisce dalle seguenti considerazioni: I) mantenendo integro il compendio, sarebbe superiore la possibilità di reperire sul mercato potenziali soggetti interessati al suo acquisto; II) il frazionamento in tre unità, porterebbe alla formazione di quote con tre diversi valori di stima, e necessiterebbe quindi di essere accompagnato da importanti conguagli fra tutte le parti; III) i costi per la realizzazione dei nuovi punti di accesso alle due nuove proprietà individuate, renderebbero la divisione antieconomica.

La divisione dei restanti immobili e dei terreni agricoli, è al contrario gestibile, mediante la individuazione di tre quote (A) / (B) / (C), aventi in natura le medesime caratteristiche, ciascuno dei quali con la possibilità di sfruttare le volumetrie derivanti dalla presenza del relitto di costruzioni di carattere rurale.

L'importo ricavato dalla vendita del Compendio Urbano, dovrà essere frazionato in quote di 1/3 ciascuna, fatte salve le considerazioni finali che verranno espresse di seguito.

1. COMPENDIO URBANO

SUPERFICI CONSIDERATE

Descrizione	Reale	Incidenza	Annotazioni	Effettiva
Sup. lorda fg. 22 part. 151 sub. 1	428 mq	100%	Residenziale	428 mq
Sup. lorda fg. 22 part. 151 sub. 2	203 mq	100%	Residenziale	203 mq
Sup. lorda fg. 22 part. 514 sub. 1	48 mq	100%	Magazzino C/2	48 mq
Sup. lorda fg. 22 part. 514 sub. 2	48 mq	100%	Residenziale	48 mq
Fg. 22 part. 520	60 mq	100%	F U da accertare	60 mq
Fg. 22 part. 521	75 mq	100%	F U da accertare	75 mq
Fg. 22 part. 522	15 mq	100%	F U da accertare	15 mq
fg. 22 part. 900	1280 mq	10%	Corte del fabbricato (graffata)	13 mq.
fg. 22 part. 1347/1349	18630 mq	100%	Terreno agricolo pertinenziale	18360 mq

PROSPETTO STIMA SUPERFICI RIUNITE

Destinazione	Superficie	Valore a Nuovo	Valore Opere	Valore di Stima Medio	TOTALE
Residenziale	692 mq	1460/mq	985/mq	475/mq	328.700,00
Magazzini e tettoie	48 mq	715/mq	487/mq	228/mq	10.944,00
Terreni pertinenziali	18360 mq			8,5/mq	156.060,00
Fabbricati da regolarizzare	150 mq	715/mq	487/mq	228/mq	34.200,00
TOTALE					529.904,00

2. DIVISIONE TERRENI IN 3 QUOTE

SUPERFICI CONSIDERATE

Descrizione	Reale	Incidenza	Annotazioni	Effettiva
Sup. lorda fg. 43 part. 587 sub. 1	60 mq	100%	Tettoia C/7	60 mq
Sup. lorda fg. 43 part. 587 sub. 2	60 mq	100%	Magazzino C/2	60 mq
Sup. lorda fg. 43 part. 588 sub. 1	100 mq	100%	Magazzino C/2	100 mq
Sup. lorda fg. 43 part. 589 sub. 1	115 mq	100%	Tettoia C/7	115 mq
Sup. lorda fg. 43 part. 590 sub. 1	12 mq	100%	Magazzino C/2	12 mq
fg. 43 part. 57 / 61 / 105 / 106 / 108 / 100 / 111 / 112 / 113 / 114 / 115 / 116 / 118 / 120 /				



123 / 124 / 126 / 127 / 128 / 129 / 130 / 132 / 133 / 134 / 136 / 137 / 139 / 140 / 141 / 148 / 149 / 152 / 168 / 197 / 198 / 199 / 200 / 201 / 536 / 538 / 558	224401 mq	100%	Terreno Agricolo	224401 mq
fg. 44 part. 235 / 236 / 245 / 262 / 263 / 264 / 267 / 268 / 269	78430 mq	100%	Terreno Agricolo	78430 mq
fg. 45 part. 183 / 187 / 188 / 191 / 192 / 234	22768 mq	100%	Terreno Agricolo	22768 mq
fg. 50 part. 3 / 4	12900 mq	100%	Terreno Agricolo	12900 mq

QUOTA (A)

Villa S. Faustino

SUPERFICI CONSIDERATE				
Descrizione	Reale	Incidenza	Annotazioni	Effettiva
Sup. lorda fg. 43 part. 587 sub. 1	60 mq	100%	Tettoia C/7	60 mq
Sup. lorda fg. 43 part. 587 sub. 2	60 mq	100%	Magazzino C/2	60 mq
Sup. lorda fg. 43 part. 588 sub. 1	100 mq	100%	Magazzino C/2	100 mq
Sup. lorda fg. 43 part. 590 sub. 1	12 mq	100%	Magazzino C/2	12 mq
Area Fabbricato Rurale	728 mq	100%	Fabbricato Rurale collabente	728 mq
fg. 43 part. 105 / 106 / 108 / 111 / 112 / 113 / 114 / 115 / 116 / 118 / 132 / 133 / 134 / 152 / 536 / 558	96690 mq	100%	Terreno Agricolo	96690 mq

PROSPETTO VALORI PER COLTURA QUOTA (A)					
Destinazione	Superficie	Valore medio a BUR 2019	Incrementi	Valore di Stima Medio	TOTALE
SEMINATIVO	93710 mq	1,70/mq		1,70/mq	159.307,00
PASCOLO	1210 mq	0,35/mq		0,35/mq	423,50
BOSCO	770 mq	0,20/mq		0,20/mq	154,00
PRATO	1000 mq	4,00/mq		4,00/mq	4.000,00
Fabb. Rurale	728 mq	26,80/mq		26,80/mq	19.510,40
Tettoie	232 mq			228,00/mq	52.896,00
TOTALE					236.290,90



QUOTA (B)

Cavoni

SUPERFICI CONSIDERATE				
Descrizione	Reale	Incidenza	Annotazioni	Effettiva
Sup. lorda fg. 43 part. 589 sub. 1	115 mq	100%	Tettoia C/7	115 mq
Area Fabbricato Rurale	1760 mq	100%	Fabbricato Rurale collabente	1760 mq
fg. 43 part. 61 / 100 / 120 / 123 / 124 / 126 / 127 / 128 / 129 / 130 / 136 / 137 / 139 / 140 / 141 / 538	86350 mq	100%	Terreno Agricolo	86350 mq

PROSPETTO VALORI PER COLTURA QUOTA (B)					
Destinazione	Superficie	Valore medio a BUR 2019	Incrementi	Valore di Stima Medio	TOTALE
SEMINATIVO	84390 mq	1,70/mq		1,70/mq	143.463,00
PASCOLO	1370 mq	0,35/mq		0,35/mq	479,50
BOSCO	590 mq	0,20/mq		0,20/mq	118,00
Fabb. Rurale	1760 mq	26,80/mq		26,80/mq	47.168,00
Tettoie	115 mq			228,00/mq	26.220,00
TOTALE					217.448,50

QUOTA (C)

Molino

SUPERFICI CONSIDERATE				
Descrizione	Reale	Incidenza	Annotazioni	Effettiva
Area Fabbricato Rurale	229 mq	100%	Fabbricato Rurale collabente	229 mq
fg. 43 part. 57 / 148 / 149 / 168 / 197 / 198 / 199 / 200 / 201	41361 mq	100%	Terreno Agricolo	41361 mq
fg. 44 part. 235 / 236 / 245 / 262 / 263 / 264 / 267 / 268 / 269	78430 mq	100%	Terreno Agricolo	78430 mq
fg. 45 part. 183 / 187 / 188 / 191 / 192 / 234	22768 mq	100%	Terreno Agricolo	22768 mq
fg. 50 part. 3 / 4	12900 mq	100%	Terreno Agricolo	12900 mq



PROSPETTO VALORI PER COLTURA QUOTA (C)					
Destinazione	Superficie	Valore medio a BUR 2019	Incrementi	Valore di Stima Medio	TOTALE
SEMINATIVO	93045 mq	1,70/mq		1,70/mq	158.176,50
PASCOLO	36245 mq	0,35/mq		0,35/mq	12.685,75
BOSCO	12598 mq	0,20/mq		0,20/mq	2.519,60
ULIVETO	13310 mq	2,50/mq		2,50/mq	33.275,00
PRATO	261 mq	4,00/mq		4,00/mq	1.044,00
Fabb. Rurale	229 mq	26,80/mq		26,80/mq	6.137,20
TOTALE					213.838,05

PROGETTO DIVISIONALE

La stima degli immobili oggetto di valutazione, rende un valore di mercato indicabile in complessivi €. **1.197.481,45**.

L'ipotesi di divisione proponibile, integra la necessità di operare la vendita del compendio in Area Urbana, con la conseguente divisione del ricavato.

La complementare divisione delle Aree in ambito Agricolo, richiede tuttavia una compensazione delle differenze di valore delle singole Quote come sopra determinate, mediante una differenziale distribuzione del ricavato dalla indicata vendita.

Di seguito indico l'esatta percentuale delle singole attribuzioni pro Quota:

QUOTA (A) – Attribuzioni in Natura €. **236.290,90** + Attribuzione in moneta **30,74%** della Vendita

QUOTA (B) – Attribuzioni in Natura €. **217.448,50** + Attribuzione in moneta **34,29%** della Vendita

QUOTA (C) – Attribuzioni in Natura €. **213.838,05** + Attribuzione in moneta **34,97%** della Vendita

4. ... *“indichi infine le trascrizioni pregiudizievoli di cui sono gravati gli immobili”.*

La verifica all'attualità delle trascrizioni pregiudizievoli a carico delle comproprietarie, ha fornito le seguenti indicazioni:

- 1) *[Firma illeggibile]* (Cfr. Allegato 04):



- NULLA

2) ~~Registri Immobiliari~~ (Cfr. Allegato 05):

- ISCRIZIONE CONTRO del 07/03/2013 - Registro Particolare 668 Registro Generale 5572 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 547/2013 del 27/02/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in MASSA MARTANA(PG);

- ISCRIZIONE CONTRO del 08/04/2013 - Registro Particolare 1021 Registro Generale 8192 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ANCONA Repertorio 264 del 05/03/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in MASSA MARTANA(PG);

- TRASCRIZIONE CONTRO del 21/08/2013 - Registro Particolare 13262 Registro Generale 20113 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3979/2013 del 05/07/2013 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in MASSA MARTANA(PG);

- TRASCRIZIONE CONTRO del 06/10/2017 - Registro Particolare 17554 Registro Generale 25111 Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 814/2017 del 03/08/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in MASSA MARTANA(PG);

- TRASCRIZIONE CONTRO del 15/10/2019 - Registro Particolare 17764 Registro Generale 25098 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SPOLETO Repertorio 4558 del 16/09/2019 DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE Immobili siti in MASSA MARTANA(PG).

3) ~~Registri Immobiliari~~ (Cfr. Allegato 06):

- ISCRIZIONE CONTRO del 07/03/2013 - Registro Particolare 668 Registro Generale 5572 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 547/2013 del 27/02/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in MASSA MARTANA(PG);

- ISCRIZIONE CONTRO del 08/04/2013 - Registro Particolare 1021 Registro Generale 8192 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ANCONA Repertorio 264 del 05/03/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in MASSA MARTANA(PG);

- TRASCRIZIONE CONTRO del 21/08/2013 - Registro Particolare 13262 Registro Generale 20113 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3979/2013 del 05/07/2013 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



Immobili siti in MASSA MARTANA(PG);

- TRASCRIZIONE CONTRO del 06/10/2017 - Registro Particolare 17554 Registro Generale 25111 Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 814/2017 del 03/08/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in MASSA MARTANA(PG);

- TRASCRIZIONE CONTRO del 15/10/2019 - Registro Particolare 17764 Registro Generale 25098 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SPOLETO Repertorio 4558 del 16/09/2019 DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE Immobili siti in MASSA MARTANA(PG).

Si trasmette quanto sopra, per le eventuali Osservazioni di rito.

Spoletto, 23/03/2022

IL C.T.U.

Vantaggioli Beniamino

La relazione che precede, veniva trasmessa alle parti mediante PEC in data 23/03/2022, ovvero a causa di problemi tecnici del CTU, oltre il termine Assegnato.

Tuttavia il CTU permetteva alle medesime parti costituite, di poter avere a disposizione i 20 giorni assegnati dal G.I. utili alla predisposizione di eventuali Osservazioni, mantenendo **fermo il termine del 14/04/2022** per la consegna dell'elaborato finale.

Non essendo pervenute note critiche entro il termine ultimo del 13/04/2022, il nominato CTU deposita la relazione, da considerarsi definitiva.

In Ossequio al mandato conferito.

Spoletto, li 14/04/2022

Il CTU

Vantaggioli Beniamino

