

TRIBUNALE DI SPOLETO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

R.G.E. n° 140/2022

Giudice dell'esecuzione immobiliare: Dott. Cappellini Alberto

C.T.U.

Geom. Raggi Alberto

Relazione di consulenza tecnica di ufficio

per il procedimento di esecuzione immobiliare promosso da

BPER Credit Management SCPA

contro

[REDACTED]

Immobili ubicati in COLLAZZONE (PG) fraz. Piedicolle via Acquasanta snc.



NOMINA E QUISITI

Il sottoscritto **geom. Alberto Raggi**, con studio tecnico a Spoleto (PG) in via S.Spes n° 44, iscritto al Collegio dei Geometri di Perugia al n° 2904 di posizione ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Spoleto,

nominato Consulente Tecnico d'Ufficio (CTU)

dal Sig.Giudice Dott. Alberto Cappellini, dopo aver accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito, riceveva autorizzazione per l'accesso al fascicolo telematico, contenente nello specifico:

- l'atto di pignoramento immobiliare;
- relazione ipocatastale notarile;
- istanza di vendita;
- il provvedimento inerente il dettagliato incarico assegnato allo scrivente, articolato in più punti e che si riporta integralmente:

1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art.567c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei;

2) provveda quindi subito all'integrazione; in particolare acquisisca, ove non depositati: a) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; b) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;

3) predisponga l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene, ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc.);

4) accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, nonché eventuali spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (stante il disposto dell'art.63 secondo comma disp.att.c.c.);

5) rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

6) riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli) indicando i costi a ciò necessari;

7) descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in mq.; altezza interna utile; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze; accessori e millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile: appartamento, capannone ecc.);

8) verifichi, in particolare, la libera accessibilità dell'immobile pignorato, evidenziando, in caso contrario di bene intercluso, quali siano le vie di accesso allo stesso, su quali particelle insistano e chi abbia la titolarità di quest'ultime, al fine di permettere di valutare la possibilità di un'estensione del pignoramento volta a ricostruire un complesso immobiliare da mettere in vendita dotato di accessi alla pubblica via;

9) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali, e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata



difformità: a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in questo ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;

10) proceda ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;

11) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;

12) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ed i relativi costi, assumendo informazioni presso gli uffici comunali competenti; verifichi l'esistenza di eventuali oneri concessori non pagati;

13) accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; in caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;

14) alleggi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il Comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel Comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copie delle stesse presso i competenti uffici;

15) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario);

16) precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, precisando la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

17) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta, villetta, ecc.) e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carraio) ai lotti (passaggio pedonale e carraio sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa. Qualora abbia formato più lotti, verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico, risultano o meno in comune ai vari lotti, e se risultano in comune indichi le spese necessarie per la loro separazione;

18) determini il valore dell'immobile, considerando lo stato di conservazione dello stesso e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione; quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica – presumibilmente 28 anni – dell'ultimo dei figli, applicando, dopo aver determinato il valore del bene, un abbattimento forfettario (indicativamente del 15-20%), in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e in quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive;



19) se l'immobile è pignorato solo pro-quota:

- dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In tal caso l'esperto dovrà verificare ed analiticamente indicare le iscrizioni e trascrizioni presenti anche sulle quote non pignorate; in caso di terreni, proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio competente;
- proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;

20) nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero;

21) nel caso di immobili abusivi e non sanabili, indichi il valore del terreno.

PREMESSE

Il Giudice ha concesso al CTU il termine, per il deposito della relazione peritale in Cancelleria, entro e non oltre gg.150 dal conferimento dell'incarico.

Dalla data del 10/02/2023 hanno avuto inizio le operazioni peritali di studio preliminare della consulenza tecnica, richiedendo all'Agenzia del Territorio la documentazione catastale aggiornata, alla sezione Urbanistica del Comune di Collazzone la verifica dei titoli abilitativi inerenti agli immobili pignorati ed all'anagrafe lo stato civile dell'esecutato.

- In data 01/03/2023 è stata inviata alla parte esecutata, a mezzo lettera raccomandata con Ricevuta di Ritorno, la comunicazione di inizio delle operazioni peritali, relative al primo sopralluogo.

La stessa raccomandata di convocazione tornava al mittente per compiuta giacenza in data 22/03/2023, pertanto rivolgevo istanza al GE per la nomina di un custode giudiziario che consentisse il primo accesso presso i luoghi di causa;

- In data 05/04/2023 il GE nominava custode dei beni pignorati l'Istituto di Vendite Giudiziarie dell'Umbria e concedeva al CTU ulteriore proroga di gg.90 per il deposito della Consulenza Tecnica;
- In data 15/05/2023 alle ore 14:20, in presenza del Custode nominato (IVG Distretto Corte di Appello Perugia) hanno avuto regolare inizio le operazioni peritali di sopralluogo ai luoghi di causa. In quella data era presente il coniuge della parte esecutata e previo esame dell'immobile, eseguiamo i rilievi metrici, fotografici necessari per rispondere ai quesiti assegnati, quindi procedo alle ricerche finalizzate alla determinazione del più probabile prezzo unitario di mercato, per poi concludere le operazioni peritali con la stesura del presente rapporto di stima e relazione.

Il CTU esaminati gli atti ed i documenti di causa, sulla scorta degli accertamenti e dei rilievi eseguiti sul bene e dopo aver reperito tutte le informazioni utili per rispondere alle richieste formulate dal G.E., presenta la propria relazione tecnica:



OPERAZIONI PERITALI DI STUDIO

Verifica e controllo della documentazione depositata ex art.567 c.p.c. (quesito 1)

Lo scrivente, prima dell'accesso all'immobile pignorato, procedeva ad accurato studio del fascicolo e alla verifica di completezza della documentazione prodotta dal creditore istante in base a quanto disposto dall'art.567 comma 2 c.p.c. onde poter procedere all'inizio di tutte le operazioni necessarie per assolvere all'espletamento dell'incarico conferito.

Si precisa che in nessun caso lo scrivente CTU si è recato presso gli uffici per eseguire verifiche su tale documentazione, riferendosi esclusivamente a quella depositata nel fascicolo.

Acquisizione documenti catastali e atto provenienza (quesito 2)

Al fine di una primaria valutazione della consistenza catastale dei beni oggetto di pignoramento, sono state effettuate le visure catastali online presso il competente Ufficio del Territorio dell'Agenzia delle Entrate, producendo gli atti di aggiornamento alla pubblicità immobiliare sia censuaria che planimetrica (*allegato n.1*)

Sono stati prodotti in copia i titoli di provenienza dei beni pignorati (*allegato n.2*) relativi agli acquisti delle porzioni di fabbricato e dei terreni; pertanto lo scrivente CTU prende atto e visione a confronto della documentazione notarile depositata nel fascicolo di causa per tale accertamento. Si precisa che nella relazione notarile depositata non è riportata la provenienza dell'acquisto del terreno distinto con la particella 114 del foglio 40, pertanto il sottoscritto CTU provvedeva alla sua richiesta allegando il titolo unitamente a quelli citati nella stessa relazione notarile. (*allegato n.2*)

Elenco Iscrizioni, Trascrizioni e Vincoli (quesiti 3-4-5-6)

- *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli* : **nessuna**
- *Conv. matrimoniali o provv.to di assegnaz. casa al coniuge*: **nessuna**
- *Atti di asservimento urbanistico-edilizio* : **nessuno**
- *Altre limitazioni d'uso* : **nessuna**
- *Oneri e/o vincoli condominiali*: **nessuno**
- *Diritti demaniali o usi civici*: **nessuno**
- *Iscrizioni: Ipoteca volontaria* derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Perugia in data 20/03/2009 ai numeri 8253/1542 per €.300.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo per €.150.000,00 a favore di Banca Popolare di Ancona SpA e contro ~~_____~~
- *Pignoramenti: Verbale di Pignoramento* immobili trascritto all'Agenzia del territorio di Perugia in data 21/12/2022 ai numeri 37868/26932 a favore di BPER Banca SpA e contro ~~_____~~

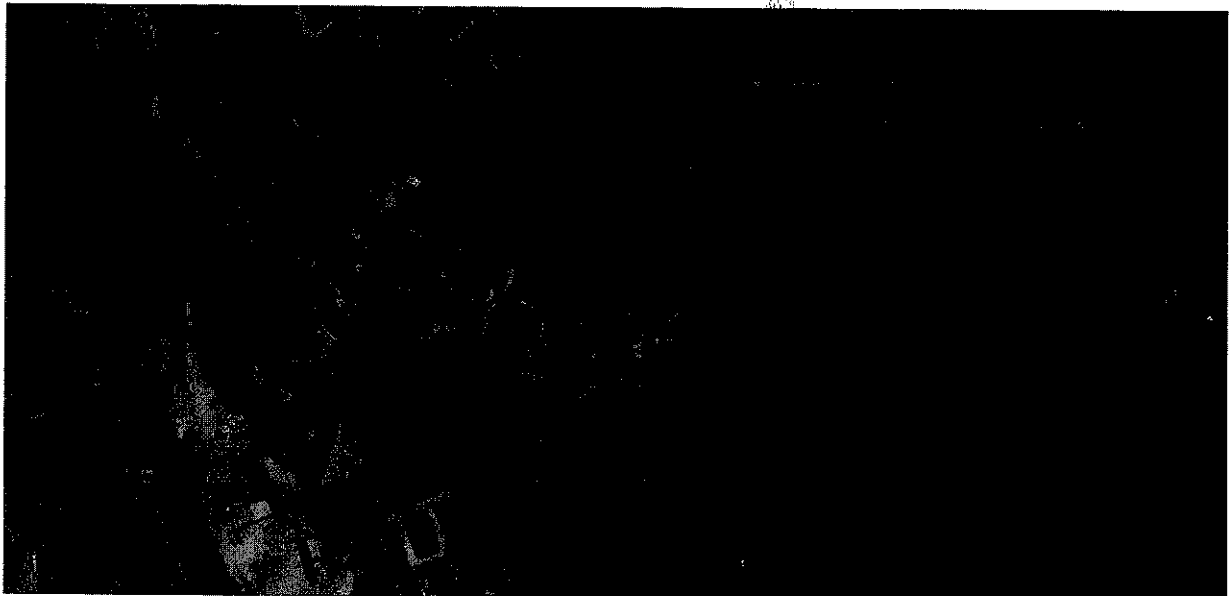


Si conferma, come evidenziato nella relazione notarile, che nella nota del pignoramento risultano inseriti i mappali 216 sub.1 e 218 del foglio 40 CT, i quali hanno subito una variazione in soppressione in data 10/10/2017 con la costituzione di nuovo mappale ed hanno generato la nuova consistenza immobiliare al CF con il n.955 del foglio 40. Tale mutamento è evidente nella visura storica in allegato. (*allegato n.1*)

Per la cancellazione delle formalità di cui sopra, il costo ammonta ad euro 262,00 per la cancellazione del pignoramento; ad euro 35,00 per la cancellazione dell'ipoteca volontaria; mentre varia nel caso di cancellazione dell'ipoteca giudiziale, in quanto è pari allo 0,50% sull'importo della relativa originaria iscrizione ipotecaria, e in più occorrono euro 59 di tassa di bollo ed euro 35 di tassa ipotecaria. A tali importi è poi da aggiungere l'onorario del professionista delegato, che viene liquidato dal Giudice dell'Esecuzione.

OPERAZIONI PERITALI DI ACCESSO

Identificazione dell'immobile pignorato (quesito 7)



(vista aerea del compendio immobiliare)

Tipologia:

I beni immobili oggetto della presente consulenza sono costituiti dalla piena proprietà di una porzione di fabbricato uso abitativo disposta su tre livelli, ristrutturata nell'anno 2004 con annesso uso rimessa attrezzi, oltre ad attigui terreni ad uso agricolo.

Ubicazione e contesto di zona:

La porzione di fabbricato abitativo con annesso uso rimessa e appezzamenti di terreno di varia natura, sono situati nel **Comune di Collazzone** (Provincia di Perugia) in fraz. Piedicolle via Acquasanta snc.



Sono posti in zona prevalentemente agricola, adiacente ad area lottizzata, con presenza di abitazioni uni e bifamiliari, nelle immediate vicinanze della frazione di Collepepe e distante dalla città di Collazzone di circa 5 Km.

Identificazione catastale:

Beni censiti al Catasto Fabbricati (C.F.):

Intestazione catastale: [REDACTED] (prop.1/1)

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati Catastali							
		Fg.	Mappale n.	Sub.	Zona cens.	Cat.	CL	Consist. Catast.	Rendita Catast.
Abitazione di tipo Civile	Comune Collazzone via Acquasanta snc.	40	116	10	-	A/2	3	6,5 vani	486,76
Rimessa attrezzi	Comune Collazzone via Acquasanta snc.	40	955	-	-	C/6	3	17 mq.	28,97

Beni censiti al Catasto Terreni(C.T.):

Intestazione catastale: [REDACTED] (prop.1/1)

Qualità del bene	Dati Catastali					
	Fg.	Mappale n.	Sub.	Superficie mq.	Rendita Catast.	
					dominicale	agraria
Seminativo Arborato	40	211		370	€.1,43	€.1,53
Seminativo Arborato	40	212		754	€.2,92	€.3,12
Vigneto	40	114		6.260	€.53,34	€.37,18

I dati catastali riportati negli schemi sopraesposti sono quelli desunti dalla situazione attuale.

Coerenze (quesito 8):

La porzione di fabbricato abitativo confina, ad ovest e a sud con residue proprietà urbane distinte con i sub.6-8 della particella 116, i terreni con vari appezzamenti distinti con le particelle 220-119-278-131-190-121 del foglio 40. E' stata verificata la libera accessibilità agli immobili pignorati direttamente dalla strada sterrata che collega Strada Provinciale n.383, senza alcun impedimento di lotto intercluso.

Conformità dei dati catastali con il pignoramento (quesito 9):

I dati catastali corrispondono con quelli indicati nel pignoramento, ad eccezione delle particelle 216 sub.1 e 218 del foglio 40 al Catasto Terreni che sono state variate con soppressione ed unite alla nuova consistenza catastale al Catasto Urbano foglio 40 particella 955, pertanto il pignoramento dovrà essere parzialmente aggiornato con la nuova risultanza.



Descrizione analitica dell'immobile pignorato: (quesito 7)

La porzione di fabbricato abitativo è disposta su due livelli fuori terra collegati da scala interna e da un livello seminterrato accessibile dall'esterno; la sua struttura portante verticale risulta realizzata con muratura in pietra ove sono state realizzate opere di consolidamento mediante cucì e scucì. La struttura portante orizzontale risulta realizzata con nuovi solai in latero-cemento, mentre le falde della copertura sono realizzate con tavelloni su muricci in laterizio, gli sporti di gronda con travetti prefabbricati in cemento. Le murature esterne sono intonacate al civile prive di tinteggiatura.

E' presente un cancello carrabile in ferro e rete metallica che delimita e conduce all'interno della corte ove situati i fabbricati e i terreni agricoli.

All'interno, oltre allo spazio per il vano scala di collegamento dei piani terra e primo, al piano seminterrato avente accesso dall'esterno da locale uso fondo e bagno con antibagno; al piano terra: ampio vano soggiorno con angolo cottura; al piano primo: un disimpegno, due camere da letto, un bagno, un terrazzino semicircolare.

La rimessa attrezzi con la piccola area di corte antistante è costituita da un box in lamiera di precaria costruzione avente altezza interna media pari a mt.3,00 circa.

I terreni agricoli, in posizione collinare limitrofa alla porzione di fabbricato abitativo, risultano in fase di coltivazione e privi di recinzioni che ne delimitano la proprietà.

Caratteristiche strutturali:

	TIPOLOGIA	CONDIZIONI	MATERIALE
fondazioni	non visibili	apparentemente in buono stato	non verificabile (presunto C.A.)
strutture verticali	muratura	buono stato	pietra
solai	travetti in latero-cemento	buono stato	latero-cemento
copertura	travetti pref.	normale	c.a.precompr.

Componenti edilizie e finiture:

	TIPOLOGIA	CONDIZIONI	MATERIALE
infissi esterni	alluminio	mediocri	alluminio anodizz.
infissi interni	porte	mediocri	legno tamburato
manto copertura	tegoli	normali	tegoli marsigliesi
pareti esterne	non tinteggiate	mediocri	intonaco civile
pavimentazione	piastrelle	normali	monocottura
rivestimenti	piastrelle	normali	monocottura

Impianti:

	TIPOLOGIA	CONDIZIONI	CONFORMITA'
elettrico	sottotraccia	mediocri	non verificabile
idrico	non verificabile	normali	non verificabile
termico	varie	precarie	non verificabile



Misurazioni delle consistenze:

La superficie del terreno è stata desunta dai dati catastali quale superficie nominale, al netto di ingombro dei corpi di fabbrica. La superficie commerciale* dei fabbricati è stata desunta dalla planimetria catastale con verifica di confronto in sede di sopralluogo; e rappresenta: la somma delle superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino a uno spessore massimo di cm.50, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino a uno spessore massimo di cm.25; delle superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, cortili, giardini; delle quote percentuali delle superfici di pertinenza quali cantine, soffitte, sottotetto, box.

Tutte le superfici utili e commerciali dei fabbricati sono riportate in dettaglio nella seguente tabella, quali riferimenti ai calcoli per la stima. Il valore finale del bene è espresso a corpo e non a misura:

riferimento catastale	piano	superficie utile	superficie commerciale*
Fg.40 n.116 sub.10 (abitazione)	S1-T-1	mq. 125	mq. 142
Fg.40 n.955 (rimessa attrezzi)	T	mq. 16	mq. 17
Fg.40 n.211 (terreno)	-	-	mq. 370
Fg.40 n.212 (terreno)	-	-	mq. 754
Fg.40 n.114 (terreno)	-	-	mq. 6.260

Stato civile dell'intestatario (quesito 14)

L'intestatario del compendio immobiliare risulta coniugato in regime di separazione dei beni. (allegato n.3)

Stato di Possesso dell'immobile (quesito 13)

Alla data del sopralluogo, l'intero compendio immobiliare è occupato dal soggetto esecutato e dai componenti della sua famiglia.

Utilizzazione dei terreni (quesito 11)

I terreni inseriti nel compendio immobiliare pignorato, risultano inseriti nel vigente PRG del Comune di Collazzone in zona agricola e sottoposti a vincolo idrogeologico. Tali terreni sono in uso, per la loro coltivazione direttamente dall'intestatario. (allegato n.4)

Giudizio di conformità urbanistico-edilizio (quesito 12)

La porzione di fabbricato abitativo è stato legittimato con i seguenti titoli rilasciati dal Sindaco del Comune di Collazzone(PG): (allegato n.5)

- 1) **Permesso di Costruire** pratica n.1534 del 29/06/2004 prot.842/2004, per la ristrutturazione del fabbricato abitativo sito in Collazzone fraz.Piedicolle, richiedente [REDACTED]
- 2) **Permesso di Costruire in Sanatoria** pratica n.1534 del 29/04/2013 prot.7298/2012, per la realizzazione di opere edilizie al fabbricato abitativo in Collazzone fraz.Piedicolle, elencate nell'Ordinanza emessa dal Comune di Collazzone il 30/07/2012 n°47.



Negli archivi del Comune di Collazzone, conseguentemente alla richiesta di accesso agli atti, non risulta presente il certificato di abitabilità relativo ai lavori eseguiti con i Permessi di cui ai punti 1-2.

Dallo studio della documentazione ed il successivo confronto con lo stato dei luoghi periziato è stato definito il seguente giudizio di conformità Urbanistica:

- a) Per quanto riguarda le opere sanate con il Permesso di cui al punto 2) le stesse riguardano parzialmente edificazioni in ampliamento su terreno risultante di altrui proprietà. Dalla ricerca effettuata, come si evince dalla planimetria elaborata con la sovrapposizione dei fabbricati alla mappa catastale, parte delle opere edili inserite nel Permesso in Sanatoria risultano realizzate sulle particelle n.ri 456-457-459. (*allegato n.6*). Il Permesso in Sanatoria è stato rilasciato dal Comune di Collazzone "salvo diritti di terzi", pertanto, dovranno essere definiti i diritti di proprietà tramite vendita diretta o acquisizione per usucapione, qualora sussistano tutti gli elementi legali necessari compresa l'iter per la procedura giudiziaria.

All'interno della proprietà dell'esecutato, al piano seminterrato (S1), lo stato dei luoghi è difforme all'ultimo titolo rilasciato. E' stata realizzata una nuova apertura di porta, la chiusura di altra, la demolizione di alcuni tramezzi ed il cambio d'uso del vano risultante all'attualità una cucina rustica (*allegato n.7*).

Nel calcolo delle superfici vendibili, come risultante dalle misurazioni delle consistenze, il sottoscritto CTU terrà conto di quelle attribuite conformemente al Permesso di Costruire di cui al punto 1) così come censite dal Catasto Urbano ai fini fiscali (scheda planimetrica foglio 40 particella 116 sub.10). Ai fini del ripristino dello stato dei luoghi conforme allo stato legittimo della proprietà, approvato con il Permesso di Costruire di cui al punto 1), saranno necessarie opere di demolizione e smaltimento dei manufatti quali l'ampliamento del piano seminterrato e della sovrastante terrazza con la scala di accesso al piano terra.

Le restanti opere interne, indicate nel Permesso in Sanatoria, sono legalmente attribuibili in quanto inserite nella proprietà di diritto dell'esecutato.

La stima per la demolizione di tali manufatti ammonta forfettariamente ad €.8.000 (ottomila) comprensivi delle opere del rifacimento e nuova costruzione della scala per l'accesso esterno al piano terra; oltre alle spese tecniche ed oneri concessori della nuova pratica di Sanatoria per demolizione e nuovi lavori interni con cambio parziale di destinazione d'uso del piano S1, che ammontano forfettariamente in €.4.000 (quattromila).

- b) Per quanto riguarda alcuni manufatti uso agricolo (*allegato n.8*) posti in parte su platea di cemento ed in parte in appoggio su terreno, definiti visivamente quali box per ricovero animali domestici, box rimesse attrezzi in lamiera e serra, realizzati in parte sulla particella n°114 di proprietà dell'esecutato ed in parte sulle particelle n.ri 215-456 di altrui proprietà, saranno necessarie opere di rimozione e smaltimento con ripristino originario dei luoghi. La stima per la rimozione e smaltimento di tali manufatti ammonta forfettariamente ad €.3.000 (tremila)



Divisione in lotti del compendio pignorato (quesito 17)

Conseguentemente allo studio degli atti e dei documenti catastali, tenuto altresì conto di quanto è emerso nel corso delle operazioni peritali con rilievi, misurazioni, verifiche urbanistiche, verifiche dell'accessibilità, lo scrivente CTU ritiene che si possa procedere alla vendita in unico lotto, in quanto l'eventuale frammentazione tipologica delle unità immobiliari, oltre a determinare una possibile perdita di valore dell'intero compendio, è resa difficoltosa dagli accessi alle varie unità.

Si riassume nelle operazioni peritali di stima di seguito, il risultato delle indagini compiute:

OPERAZIONI PERITALI DI STIMA
<u>LOTTO UNICO</u> (quesiti 18-19)
Comune di Collazzone (PG) fraz. Piedicolle via Acquasanta snc.

Compendio immobiliare costituito dalla piena proprietà di una porzione di fabbricato residenziale disposto su due livelli fuori terra e da un piano seminterrato, oltre accessorio uso rimessa attrezzi e rate di terreni agricoli di varia natura, il tutto ubicato nel Comune di Collazzone (PG) fraz. Piedicolle via Acquasanta snc.

Criterio di stima

Il sottoscritto CTU valutatore, ritiene opportuno applicare come criterio di stima, nel caso specifico, il metodo sintetico comparativo, utilizzando parametri attendibili ed oggettivi derivanti da fonti di informazione qualificate, oltre alla propria esperienza maturata nel settore delle valutazioni.

La metodologia di stima adotterà il parametro della superficie commerciale (SC) moltiplicata per il valore unitario €/mq. che determinerà il più probabile Valore Venale del bene (Vv) adeguandolo a percentuali forfettarie basate su previsioni economiche di spesa, si otterrà il più probabile valore di mercato del lotto costituito.

Fonti di informazione

Borsa Immobiliare dell'Umbria, Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, varie Agenzie Immobiliari del luogo, propria esperienza nel settore delle compravendite immobiliari.

Stima

Si precisa che nella determinazione dei prezzi unitari si è tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche (*natura e consistenza del fabbricato, grado di vetustà e manutenzione, ecc.*) ed estrinseche (*condizioni di localizzazione del fabbricato, ecc.*) degli immobili facenti parte del lotto unico; nello specifico si è considerata ubicazione, destinazione d'uso, potenzialità edificatoria, caratteristiche costruttive e conservazione, per i fabbricati, mentre si terrà conto delle attuali attività colturali per i terreni agricoli.



Destinazione uso catastale	Identific. catastale	Destinazione uso vigente	piano	Superficie Coperta (SC) mq	Valore Unit. €/mq	coeff. destin.	Valore venale (Vv)€
abitazione	116/10	civile	S1-T-1	142	580,00	1,00	82.360,00
rimessa	955	rim.attrezzi	T	17	580,00	0,40	3.944,00
terreno	211	agricolo	-	370	5,00	1,00	1.850,00
terreno	212	agricolo	-	754	2,50	1,00	1.885,00
terreno	114	agricolo	-	6260	3,80	1,00	23.788,00
-----	---	-----	-----	-----	-----	-----	-----
						Tot.€.	113.827,00

Nella determinazione del Valore Venale relativo al terreno identificato con la particella 114 si è tenuto conto della sua effettiva utilizzazione, in quanto lo stesso lotto è censito catastalmente con qualità vigneto mentre il suo reale utilizzo è quello di orto irriguo.

Determinazione del prezzo base d'asta

Valore di Stima (Valore Venale del Bene)	€.	113.827,00	
DETRAZIONI	Importo		
Demolizione manufatto in ampliamento al piano seminterrato	€.	8.000,00	
Rimozione manufatti agricoli	€.	3.000,00	
Spese tecniche ed oneri concessori nuova Sanatoria	€.	4.000,00	
Abbattimento forfettario* 10%	€.	11.382,70	
	Totale Detrazioni	€.	26.382,70
	Differenza Totale	€.	87.444,30
	arrotondamento	€.	55,70
	VALUTAZIONE INTERO COMPENDIO	€.	87.500,00

** in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e in quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive.*

Descrizione lotto per il bando

Porzione di fabbricato urbano ad uso di civile abitazione con annessa pertinenza uso rimessa attrezzi, oltre a rate di terreno agricolo, il tutto sito nel Comune di Collazzone (PG) in fraz. Piedicolle via Acquasanta snc.

Beni immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Collazzone:

- diritti di piena proprietà della porzione di fabbricato abitativo con annesso pertinenziale, disposti ai piani primo sottotrada, terra e primo, distinti al foglio 40:



- # particella n.116 sub.10 – cat.A/2, piani S1-T-1
- # particella n. 955 – cat.C/6, piano T
 - diritti di piena proprietà dei terreni distinti al C.T. foglio 40:
- # particella n.211 – seminativo arb.
- # particella n.212 – seminativo arb.
- # particella n.114 – vigneto

VALORE DEL LOTTO.....€. 87.500,00 (euro ottantasettemilacinquecento)

Il sottoscritto CTU, ritenendo di aver diligentemente e compiutamente risposto ai quesiti posti, rassegna la presente consulenza rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento in merito alla stessa.

Spoletto, 12/07/2023

Il C.T.U. Geom.Raggi Alberto

Allegati:

- 1 – Visure Catastali
- 2 – Atti Provenienza
- 3 – Certificazione stato civile
- 4 – Certificato destinazione urbanistica
- 5 – Titoli abilitativi
- 6 – Schema identificativo corti
- 7 – Difformità urbanistiche
- 8 – Accessori da demolire
- 9 – Documentazione fotografica



