

TRIBUNALE ORDINARIO DI PERUGIA
Sezione Esecuzioni Immobiliari di Perugia
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

nel procedimento promosso da:

██████████ - attore
(Avv.to Luca Patalini)

contro

██████████ - convenuto

e contro

██████████ - convenuto

Procedimento n. ██████████ R.G. Es. Imm.

giudice
Dott.ssa Sara Fioroni

CONSULENTE TECNICO d' UFFICIO

Geom. Dott. Marco Bocciarelli



In conseguenza dell'atto di pignoramento promosso da [REDACTED], parte attrice, contro [REDACTED] e [REDACTED], parti convenute, il Giudice Dott.ssa Sara Fioroni, con provvedimento notificato tramite pecmail in data 16 settembre 2024, ha nominato il sottoscritto [REDACTED], iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di [REDACTED] con il numero [REDACTED], e con studio in [REDACTED], quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura indicata in epigrafe, disponendo l'accettazione dell'incarico tramite le modalità telematiche, concretatesi in data [REDACTED].

Nello stesso dispositivo il G.E. fissa il termine delle operazioni e la relativa trasmissione della perizia in almeno 30 giorni precedenti alla data di udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., ossia entro il 25 marzo 2025; le parti potranno sino a 15 giorni prima dell'udienza trasmettere le osservazioni al C.T.U.: qualora ciò si verificasse, lo stesso dovrà comparire in udienza per rendere i chiarimenti, come previsto dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c.

Il dispositivo contiene infine la formulazione del quesito a cui il C.T.U. è tenuto a rispondere:

- **PROVVEDA L'ESPERTO ALL'ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO SECONDO LE RISULTANZE DEI PUBBLICI REGISTRI IMMOBILIARI, COMPRENSIVA DI CONFINI, E ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE, DISTINGUENDO, IN CASO DI PIÙ DEBITORI COMPROPRIETARI O PIÙ ESECUTATI, LA NATURA DEL DIRITTO A CIASCUNO SPETTANTE E LE RISPETTIVE QUOTE DI SPETTANZA, EVIDENZIANDO L'EVENTUALE NON CORRISPONDENZA DELLE CERTIFICAZIONI CATASTALI AI DATI INDICATI ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO ED INDICANDO TUTTI GLI ULTERIORI ELEMENTI NECESSARI PER L'EMISSIONE DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO;**
- **PROVVEDA L'ESPERTO AD UNA SOMMARIA ELENCAZIONE E DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI, MEDIANTE INDICAZIONE DELLA TIPOLOGIA DI CIASCUN**

Strada Bagnai Pilonico Materno 13 – 06132 Pilonico Materno (PG)
P.I.: 03306230545 – cell.: 331 3958416



IMMOBILE, DELLA SUA UBICAZIONE (CITTÀ, VIA, NUMERO CIVICO, PIANO, EVENTUALE NUMERO INTERNO) DEL CONTESTO IN CUI ESSE SI TROVANO (ES. SE FACENTI PARTE DI UN CONDOMINIO O DI UN ALTRO COMPLESSO IMMOBILIARE CON PARTI COMUNI) DELLE CARATTERISTICHE E DELLA DESTINAZIONE DELLA ZONA E DEI SERVIZI DA ESSA OFFERTA; DEGLI ACCESSI, DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI, DELLE EVENTUALI PERTINENZE ED ACCESSORI, DEGLI EVENTUALI MILLESIMI DI PARTI COMUNI, IDENTIFICANDO CIASCUN IMMOBILE CON UNA LETTERA DELL'ALFABETO E GLI ACCESSORI DELLA MEDESIMA LETTERA CON UN NUMERO PROGRESSIVO;

- PROVVEDA L'ESPERTO A VERIFICARE IL TITOLO DI PROPRIETÀ E LA SUSSISTENZA DI EVENTUALI DIRITTI DI COMPROPRIETÀ (SPECIFICANDO SE SI TRATTA DI COMUNIONE LEGALE TRA CONIUGI O ALTRO) O DI ALTRI DIRITTI PARZIALI, OVVERO IDENTIFICANDO CHIARAMENTE IL DIVERSO DIRITTO O QUOTA PIGNORATA, DISTINGUENDOLA PER CIASCUNO DEI DEBITORI ESECUTATI;
- PROVVEDA L'ESPERTO AD INDIVIDUARE LO STATO DI POSSESSO DEL BENE, CON L'INDICAZIONE, SE OCCUPATO DALL'ESECUTATO O DA TERZI, DEL TITOLO IN BASE AL QUALE È OCCUPATO, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALL'ESISTENZA DI CONTRATTI REGISTRATI IN DATA ANTECEDENTE AL PIGNORAMENTO E ALLA DATA DI SCADENZA PER L'EVENTUALE DISDETTA, OVVERO ALLA SUSSISTENZA DI EVENTUALI CONTROVERSIE PENDENTI E ALL'EVENTUALE DATA DI RILASCIO FISSATA; SI PRECISA CHE IN CASO DI INDICAZIONI NON ESAUSTIVE SU TALE PUNTO, SARÀ DISPOSTA INTEGRAZIONE DELLA PERIZIA SENZA ULTERIORE COMPENSO;
- PROVVEDA L'ESPERTO AD INDIVIDUARE L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE DISTINGUENDO TRA QUELLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE (AD ESEMPIO DOMANDE GIUDIZIALI, ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICI E CESSIONI DI CUBATURA, CONVENZIONI MATRIMONIALI O PROVVEDIMENTI DI



- ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE AL CONIUGE, PESI O LIMITAZIONI D'USO - ONERI REALI, OBBLIGAZIONI PROPTER REM, SERVITÙ, USO, ABITAZIONE – VINCOLI DERIVATI DA CONTRATTI INCIDENTI SULL'ATTITUDINE EDIFICATORIA, VINCOLI CONNESSI CON IL CARATTERE STORICO ARTISTICO) E QUELLI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI DALLA PROCEDURA OVVERO RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE (ISCRIZIONI, PIGNORAMENTI ED ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, DIFFORMITÀ URBANISTICHE EDILIZIE, DIFFORMITÀ CATASTALI);
- PROVVEDA L'ESPERTO A FORNIRE ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE, CONCERNENTI:
 - a. L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONE (SPESE CONDOMINIALI ORDINARIE);
 - b. EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIÀ DELIBERATE MA NON ANCORA SCADUTE;
 - c. EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI SCADUTE E NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI ANTERIORI ALLA DATA DELLA PERIZIA;
 - d. EVENTUALI CAUSE IN CORSO.
 - PROVVEDA L'ESPERTO AD INDIVIDUARE I PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO ELENANDO CIASCUN ATTO DI ACQUISTO, CON INDICAZIONE DEI SUOI ESTREMI (DATA, NOTAIO, DATA E NUMERO DI REGISTRAZIONE E TRASCRIZIONE), E CIÒ ANCHE SULLA SCORTA DELLA EVENTUALE RELAZIONE NOTARILE PRODOTTA DAL CREDITORE PROCEDENTE;
 - PROVVEDA L'ESPERTO ALLA VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE, NONCHÉ DELL'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ DELLO STESSO PREVIA ACQUISIZIONE O AGGIORNAMENTO DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA PREVISTO DALLA VIGENTE NORMATIVA. IN CASO DI ESISTENZA DI OPERE ABUSIVE, DELLA POSSIBILITÀ DI SANATORIA AI SENSI DELLA LEGGE NUMERO 47/1985 E 724/1994 E



NELL'ARTICOLO 36 DEL DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA DEL 6 GIUGNO 2001, N. 380, E GLI EVENTUALI COSTI DELLA STESSA, CHE POTRANNO ESSERE CONSIDERATI NELLA STIMA DEL PREZZO; ALTRIMENTI LA VERIFICA SULL'EVENTUALE PRESENTAZIONE DI ISTANZA DI CONDONO, INDICANDO IL SOGGETTO ISTANTE E LA NORMATIVA IN FORZA DELLA QUALE L'ISTANZA SIA STATA PRESENTATA, LO STATO DEL PROCEDIMENTO, I COSTI PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA E LE EVENTUALI OBLAZIONI GIÀ CORRISPOSTE DA CORRISPONDERE; IN OGNI ALTRO CASO, LA VERIFICA, AI FINI DELL'ISTANZA DI CONDONO CHE L'AGGIUDICATARIO POSSA EVENTUALMENTE PRESENTARE, CHE GLI IMMOBILI PIGNORATI SI TROVINO NELLE CONDIZIONI PREVISTE DALL'ARTICOLO 40, COMMA SESTO, DELLA LEGGE 28 FEBBRAIO 1985 N. 47 OVVERO NELL'ARTICOLO 46, COMMA QUINTO DEL DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA DEL 6 GIUGNO 2001, N. 380, SPECIFICANDO IL COSTO PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA, ASSUMENDO LE OPPORTUNE INFORMAZIONI PRESSO GLI UFFICI COMUNALI COMPETENTI; TUTTI I COSTI IPOTIZZABILI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA, EDILIZIA O CATASTALE SARANNO QUINDI INDICATI DAL PERITO È CONSIDERATA AI FINI DELLA STIMA;

- PROVVEDA L'ESPERTO AD ESPRIMERE IL PROPRIO MOTIVATO PARERE SULLA OPPORTUNITÀ DI DISPORRE LA VENDITA DI UNO O PIÙ LOTTI E, IN CASO AFFERMATIVO, PROCEDERE ALLA FORMAZIONE DI UNO O PIÙ LOTTI (PREFERIBILMENTE IL MINOR NUMERO POSSIBILE, IN MODO DA CONTENERE I COSTI ED OPERAZIONI) IDENTIFICANDO I NUOVI CONFINI. NEL CASO IN CUI LA FORMAZIONE DI PIÙ LOTTI COMPORTI ATTIVITÀ NECESSARIE PER IL FRAZIONAMENTO, IL PERITO INDICHERÀ COMUNQUE NELLA PERIZIA IL VALORE DI UN LOTTO COMPRENSIVO DEGLI IMMOBILI NON FRAZIONATI, NEL CASO CHIEDENDO AUTORIZZAZIONE AL GIUDICE ESECUTORE DI PROCEDERE ED EFFETTUARE IL FRAZIONAMENTO NECESSARIO PER FORMARE PIÙ LOTTI ED



ALLEGANDO ALLA RELAZIONE ESTIMATIVO I TIPI DEBITAMENTE APPROVATI DALL'UFFICIO TECNICO ERARIALE;

- **PROVVEDA L'ESPERTO A DESCRIVERE ANALITICAMENTE CIASCUNO DEI BENI COMPRESI NEL LOTTO (UN PARAGRAFO PER CIASCUN IMMOBILE, CIASCUNO DI ESSI INTITOLATO DESCRIZIONE ANALITICA) CON RIFERIMENTO ALLA LETTERA CHE CONTRADDISTINGUE L'IMMOBILE NEL PARAGRAFO IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA DI CUI AL SUB 2; AD INDICARE LA TIPOLOGIA DEL BENE, L'ALTEZZA INTERNA UTILE, LA COMPOSIZIONE INTERNA; AD INDICARE IN FORMATO TABELLARE, PER CIASCUN LOCALE, LA SUPERFICIE NETTA, IL COEFFICIENTE UTILIZZATO AI FINI DELLA DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE, LA SUPERFICIE COMMERCIALE MEDESIMA, L'ESPOSIZIONE, LE CONDIZIONI DI MANUTENZIONE; AD INDICARE NEI MEDESIMI PARAGRAFI ALTRESÌ LE CARATTERISTICHE STRUTTURALI DEL BENE E LE CARATTERISTICHE INTERNE DI CIASCUN IMMOBILE (INFISSI, TRAMEZZATURE INTERNE, PAVIMENTAZIONE, PORTA D'ACCESSO, SCALE INTERNE, IMPIANTO ELETTRICO, IMPIANTO IDRICO, IMPIANTO TERMICO) PRECISANDO PER CIASCUN ELEMENTO L'ATTUALE STATO DI MANUTENZIONE E PER GLI IMPIANTI, LA LORO RISPONDENZA ALLA VIGENTE NORMATIVA ED IN CASO CONTRARIO, I COSTI NECESSARI AL LORO ADEGUAMENTO; AD INDICARE ALTRESÌ LE EVENTUALI DOTAZIONI CONDOMINIALI (POSTI AUTO COMUNI, GIARDINO ECCETERA);**
- **PROVVEDA L'ESPERTO A VERIFICARE CHE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI DAL CENSO, LIVELLO O USO CIVICO E VI SIA STATA AFFRANCAZIONE DA TALI PESI, OVVERO CHE IL DIRITTO SUL BENE DEL DEBITORE PIGNORATO SIA DI PROPRIETÀ OVVERO DERIVANTE DA ALCUNO DEI SUDDETTI TITOLI;**
- **PROVVEDA L'ESPERTO A FORNIRE LE EVENTUALI INFORMAZIONI SULL'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE, SU EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIÀ DELIBERATE ANCHE SE IL RELATIVO DEBITO NON SIA ANCORA SCADUTO, SU EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE NEGLI**



ULTIMI DUE ANNI ANTERIORI ALLA DATA DELLA PERIZIA, SUL COSTO DI EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI RELATIVI AL BENE PIGNORATO;

- PROVVEDA L'ESPERTO AD ACCERTARE, CON ADEGUATA MOTIVAZIONE, IL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE CON INDICAZIONE DEL CRITERIO DI STIMA UTILIZZATO, ANCHE IN RELAZIONE AD EVENTUALE INCIDENZA SUL VALORE DELLO STESSO DELLE CONDIZIONI DI REGOLARITÀ (O MENO) AMMINISTRATIVA, E DI STATO LIBERO O MENO ESPONENDO ALTRESÌ ANALITICAMENTE GLI ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA, PRECISANDO TALI ADEGUAMENTI IN MANIERA DISTINTA PER LO STATO D'USO E DI MANUTENZIONE, LO STATO DI POSSESSO, I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI DALLA PROCEDURA E L'ASSENZA DI GARANZIE PER VIZI OCCULTI NONCHÉ PER EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE, LA NECESSITÀ DI BONIFICA DA EVENTUALI RIFIUTI ANCHE TOSSICI O NOCIVI; ALTRI ONERI O PESI; E PREFIGURANDO LE TRE DIVERSE IPOTESI IN CUI GLI EVENTUALI ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA O CATASTALE O PER LA BONIFICA EVENTUALI RIFIUTI SIANO ASSUNTI LA PROCEDURA OVVERO SIANO ASSUNTI DALLA PROCEDURA LIMITATAMENTE AGLI ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO CATASTALE, OVVERO SIANO LASCIATI INTERAMENTE A CARICO DELL'ACQUIRENTE; CONSIDERI, A TAL FINE, ANCHE L'ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI A TUTELA DELL'ACQUIRENTE; DOVRÀ ESSERE INDICATO IL VALORE DI CIASCUN CESPITE, ANCHE IN CASO SIANO COMPRESI NELLO STESSO LOTTO;
- PROVVEDA L'ESPERTO AD IDENTIFICARE, NEL CASO DI PIGNORAMENTO DI QUOTA INDIVISA, I COMPROPRIETARI E A VALUTARE LA SOLA QUOTA, TENENDO CONTO DELLA MAGGIOR DIFFICOLTÀ DI VENDITA PER LE QUOTE INDIVISE, E AD ESPRIMERE IL PROPRIO MOTIVATO PARERE SULLA COMODA DIVISIBILITÀ DEL BENE IDENTIFICANDO, IN CASO AFFERMATIVO, I CLIENTI CHE POTREBBERO ESSERE SEPARATI IN FAVORE DELLA PROCEDURA; A PREDISPORRE, QUALORA RITENGA IL BENE NON COMODAMENTE DIVISIBILE; PROVVEDA AD INDICARE I



RISPETTIVI TITOLI DI PROVENIENZA DI TUTTI I COMPROPRIETARI E LE TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI A LORO CARICO NEL VENTENNIO ANTECEDENTE, ANCHE EVENTUALMENTE PREDISPONENDO UNA BOZZA DI ORDINANZA DI DIVISIONE SECONDO IL MODELLO REPERIBILE IN CANCELLERIA;

- PROVVEDA L'ESPERTO AD ALLEGARE CIASCUNA RELAZIONE DI STIMA ALMENO DUE FOTOGRAFIE ESTERNE DEL BENE E ALMENO DUE INTERNE, NONCHÉ LE PLANIMETRIA DEL BENE, VISURA CATASTALE ATTUALE, COPIA DELLA CONCESSIONE O LICENZA EDILIZIA E ATTI DI SANATORIA, IL CERTIFICATO DI DEFINITIVA VALUTAZIONE E LA RESTANTE DOCUMENTAZIONE NECESSARIA, INTEGRANDO, SE DEL CASO, QUELLA PREDISPOSTA DAL CREDITORE; IN PARTICOLARE, A DEPOSITARE, OVE NON IN ATTI, COPIA DELL'ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE E COPIA DELL'EVENTUALE CONTRATTO DI LOCAZIONE E VERBALE DELLA DICHIARAZIONE DEL TERZO OCCUPANTE;
- PROVVEDA L'ESPERTO A PROCEDERE AD ACCESSO FORZOSO, AUTORIZZANDOLO SIN DA ORA, CON AUSILIO DELLA FORZA PUBBLICA E DI UN FABBRO, NEL CASO IN CUI IL DEBITORE E/O GLI OCCUPANTI SIANO IRREPERIBILI O NON COLLABORINO, AI FINI DEL SOPRALLUOGO, DOPO L'INVIO DI ALMENO UNA RACCOMANDATA CON RICEVUTA DI RITORNO, PREVIA COMUNICAZIONE AL G.E., DELLA INTENZIONE DI PROCEDERE ALL'ACCESSO FORZOSO;
- PROVVEDA L'ESPERTO A RIFERIRE IMMEDIATAMENTE AL GIUDICE CIRCA OGNI RICHIESTA DI SOSPENSIONE DEL CORSO DELLE OPERAZIONI PERITALI, INFORMANDO CONTESTUALMENTE LA PARTE CHE L'ESECUZIONE POTRÀ ESSERE SOSPESA SOLO CON PROVVEDIMENTO DEL GIUDICE SU RICORSO DELLA MEDESIMA PARTE, CUI ADERISCONO TUTTI GLI ALTRI CREDITORI (CON DIVIETO, PERTANTO, AL PERITO DI SOSPENDERE LE OPERAZIONI IN ASSENZA DI SPECIFICO PROVVEDIMENTO DEL G.E.).



Nello stesso dispositivo viene stabilito che le operazioni peritali si sarebbero dovute aprire entro 30 giorni dal conferimento dell'incarico.

Il G.E. dispone al creditore di versare al consulente acconto di € 600,00, rimborsabili in prededuzione in sede di riparo, a titolo di acconto spese future.

Le parti (attrice e convenuti) non hanno nominato Consulenti Tecnici di Parte; parte attrice è legalmente rappresentata [REDACTED], domiciliato in [REDACTED] e con domicilio digitale: [REDACTED] parte convenuta non è legalmente rappresentata.

Il G.E., come sopra anticipato, fissa l'udienza per la audizione dei debitori e delle altre parti, degli eventuali comproprietari e dei creditori aventi un diritto di prelazione risultante dai pubblici registri e non intervenuti, ex art. 569 c.p.c. per il giorno 25 marzo 2025 alle ore 11:00.

**GLI ATTI ED I DATI DI CAUSA,
E L'ATTIVITA' PROPEDEUTICA
DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

In primo luogo il Sottoscritto prendeva visione degli atti di causa ed in modo particolare dei fascicoli di parte presentati [REDACTED] per parte attrice così come sopra identificata, e tenendo fede alle disposizioni di cui al dispositivo di nomina del G.E., apriva le operazioni peritali in data 14 ottobre 2024.

Il giorno 14 ottobre 2024 venivano dunque aperte le operazioni peritali, alle ore 10:00, in assenza di C.T.P., in cui veniva presa visione della documentazione inserita all'interno del Registro Generale degli Indirizzi Elettronici (ReGIndE) – PST Giustizia, Portale dei Servizi Telematici del Ministero della Giustizia.

Dopo aver letto e studiato la pratica, e di nuovo approfondito il quesito formulato dal Giudice, lo Scrivente chiudeva le operazioni peritali alle ore 12:00.

Di tali operazioni veniva redatto apposito verbale (**Allegato A**), nel quale si



stabilivano i criteri del prosieguo delle operazioni convenendo che il C.T.U. si riservava di esaminare gli atti e i documenti di causa e di procedere alla visione e al rilievo degli immobili oggetto della presente.

Dell'inizio delle operazioni peritali, le parti venivano rese edotte tramite pecmail [REDACTED] inviata in data 1 ottobre 2024 per parte attrice, e tramite raccomandata A/R a parte convenuta inviata in data 1 ottobre e ricevuta in data 3 ottobre, come da avviso di ricevimento di Poste Italiane.

La ricevuta di avvenuta ricezione di pecmail e gli avvisi di ricevimento di Poste Italiane sono compresi all'interno dell'all. A.

Nelle stesse missive si comunicava alle parti la data del primo sopralluogo, che si sarebbe concretato alla presenza del custode nominato dal G.E., ossia [REDACTED] in data 21 ottobre 2024.

Di tale operazione, regolarmente avvenuta nella data indicata, veniva redatto apposito verbale (**Allegato B**).

Preliminarmente all'inizio delle operazioni peritali, lo scrivente si recava in data 3 ottobre negli uffici dell'U.O. [REDACTED] al fine di prendere visione delle pratiche edilizie che hanno nel corso del tempo coinvolto l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare; la richiesta ufficiale di accesso agli atti, notificata allo stesso ufficio tecnico tramite pecmail, è del 4 ottobre 2024; l'ufficio inviava, dopo aver ricevuto il pagamento dei diritti di segreteria, gli allegati richiesti in data 14 ottobre 2024 (**Allegato C**).

In data 21 ottobre 2024, alle ore 11:30, lo scrivente effettuava un primo sopralluogo all'interno della proprietà esecutata, previa comunicazione di cui sopra, alla presenza di parte convenuta, [REDACTED], oltre che [REDACTED] figlio dei coniugi innanzi indicati, e del delegato del custode, [REDACTED].

Le determinazioni del sopralluogo, che più avanti si approfondiranno, sono fissate su verbale di sopralluogo appositamente redatto e sottoscritto dalle parti



presenti.

Nello stesso incontro veniva concordato tra le parti che per l'approfondimento di alcune tematiche inserite nel quesito del G.E. e per i rilievi del caso, lo scrivente avrebbe preso accordi diretti con [REDACTED] al fine di programmare nuovi successivi sopralluoghi, e che la presenza del custode non sarebbe stata oltremodo necessaria.

In data 19 novembre 2024 le parti venivano edotte della necessità di nuovo sopralluogo al fine di verificare confinazioni e dimensionamenti interni: tramite pecmail [REDACTED] e raccomandata A/R le parti venivano convocate per il giorno 28 novembre alle ore 10:00 nei luoghi da verificare; di tale operazione, regolarmente avvenuta nella data indicata, veniva redatto apposito verbale **(Allegato D)**.

In data 28 novembre lo scrivente inviava pecmail al Notaio [REDACTED], poiché durante il sopralluogo e visionando l'elaborato planimetrico si rendeva edotto circa divisioni tra i proprietari delle U.I. che formano l'intero fabbricato: la metà, oggetto della presente, di proprietà di [REDACTED] e [REDACTED], e l'altra metà, di [REDACTED] e [REDACTED].

Il Notaio [REDACTED] rispondeva alla mia con copia dell'atto tra vivi rogitato in data [REDACTED] di repertorio, n. [REDACTED] di raccolta, trascritto a [REDACTED] in data [REDACTED] al n. [REDACTED] Serie [REDACTED] e trascritto a [REDACTED] in data [REDACTED] ai num. generali [REDACTED] particolari [REDACTED] **(Allegato E)**.

All'interno dell'art. 7 dell'atto notarile, i permutanti dichiarano ed attestano i provvedimenti edilizi rilasciati dal [REDACTED], con i quali è stato edificato l'immobile: oltre a quelli già in possesso del C.T.U., inviati dall'U.O. Accesso Atti del [REDACTED], risulta essere presente un ulteriore pratica, una Concessione in Sanatoria n. [REDACTED] rilasciata in data [REDACTED].

In virtù di quanto sopra, lo scrivente in data 12 dicembre 2024 inviava comunicazione al G.E. Dott.ssa Sara Fioroni, con la richiesta di poter estendere



l'accesso atti per la verifica della conformità urbanistico-edilizia all'intera particella [REDACTED], e non già esclusivamente ai sub [REDACTED], che risultano essere pignorati, rispetto alla documentazione inserita all'interno del fascicolo.

Lo scopo di tale richiesta è esclusivamente quello di verificare la conformità urbanistico-edilizia del manufatto e delle sue pertinenze, che ha ovviamente incidenza sul valore commerciale delle U.I. pignorati.

In data 12 dicembre 2024 il G.E. Dott.ssa Sara Fioroni rispondeva alla mia con missiva che autorizzava le operazioni, *limitando le ricerche a quanto strettamente necessario ai fini dell'incarico 2024 (Allegato F).*

Nella stessa data, si inviava, in seguito a contatto telefonico avvenuto con Dott.ssa [REDACTED] dell'U.O. Accesso Atti del Comune di [REDACTED], richiesta di estensione della ricerca, al fine di prelevare la pratica mancante e giungere ad una più compiuta ricostruzione della storia dell'immobile.

L'integrazione alla richiesta di accesso atti, dopo congruo pagamento dei diritti di segreteria, ricevuta in data 17 dicembre 2024, viene allegata alla presente, all'interno di un allegato indipendente **(Allegato I)**.

Per quanto riguarda la conformità catastale dell'immobile e la verifica dei confini, lo scrivente si recava presso l'Agenzia del Territorio in data 18 novembre 2024 al fine di estrarre i precedenti tipi di frazionamento che hanno determinato la confinazione attuale. L'ufficio del Territorio della Provincia di [REDACTED], come meglio si descriverà, produrrà n. 3 precedenti **(Allegato G)**.

Le planimetrie catastali estratte dall'Agenzia, irisieme a visura catastale ed elaborato planimetrico verranno allegate alla presente, all'interno di un allegato indipendente **(Allegato L)**.

In virtù della mancata conformità dei locali al piano primo sottostrada, evidente all'interno dell'integrazione documentale dell'accesso atti rilasciata in data [REDACTED], nella stessa data lo scrivente contattava telefonicamente [REDACTED], istruttore tecnico dell'Area Governo del Territorio – U.O. Patrimonio



Edilizio Privato per definire la fattibilità della sanatoria dei locali, che meglio saranno descritti nei capitoli che seguono. L'incontro veniva fissato per il venerdì successivo, 20 dicembre, alle ore 9:30. Le conclusioni dell'incontro saranno rappresentate nella descrizione sintetica ed analitica dei beni, contenuta all'interno del cap. II.

A questo punto lo Scrivente si ritiene essere in grado di riassumere qui di seguito il risultato delle indagini compiute nella seguente relazione peritale che sarà distinta nei seguenti capitoli essenziali facenti riferimento a quanto chiesto dal G.E. Dott.ssa Sara Fioroni con la formulazione del quesito:

- Cap. I: individuazione dei beni pignorati ed ubicazione
 - Cap. II: descrizione sintetica ed analitica dei beni
 - Cap. III: conformità urbanistico-edilizia e catastale dei beni
 - Cap. IV: titoli di proprietà, di possesso, diritti di terzi
 - Cap. V: valutazione di mercato dei beni pignorati
 - Cap. VI: divisione in lotti dei beni pignorati
-

CAP. I DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI E UBICAZIONE

Il bene oggetto della presente si trova nel Comune di [REDACTED], nella frazione di [REDACTED], o [REDACTED], nella provincia di [REDACTED].

Si tratta di un borgo di origine altomedioevale, ad 8 km da [REDACTED] e 18 km da [REDACTED], sito sui [REDACTED], confinanti con la [REDACTED], ad un'altezza di 351 m s.l.m. Secondo i dati del Comune di [REDACTED], gli abitanti sono 1520. Dai circa 7.000 abitanti originari, da decenni la popolazione si mantiene intorno ai 1.000 -1.500 abitanti. Fino alla metà degli anni Settanta, il luogo aveva conservato il carattere di paese rurale arretrato, popolato per la maggior parte da anziani ed affollato dagli oriundi in estate.



All'inizio degli anni Ottanta si avviò un timido processo di rinascita economica, con la conversione di tenute agricole in strutture agrituristiche.

Durante il Periodo Romano [REDACTED] divenne parte di un [REDACTED], un importante villaggio. Alla fine del primo millennio faceva parte del ducato di [REDACTED].

Nel corso della storia troviamo altre testimonianze e riferimenti legati a [REDACTED] come la storia di S. Margherita che nacque a Laviano, all'epoca Comune di [REDACTED] nel 1247. Qui trascorse la sua infanzia e adolescenza. A sedici anni per amore si lega ad Arsenio, giovane cavaliere di [REDACTED], della nobile famiglia dei Del Pecora. Arsenio durante una battuta di caccia fu ucciso, questo luogo oggi è chiamato il Pentimento presso Petrignano.

[REDACTED] mantiene la sua caratteristica di antico borgo, sviluppando nel tempo una grande attività ricettiva accogliendo turisti italiani e stranieri nei propri agriturismi offrendo la tranquillità e la pacatezza di un'antica storia.

Il borgo è di origine Etrusca: a pochi chilometri con altri importanti insediamenti come [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED].

[REDACTED] è un paese famoso per aver dato i natali al fisico e paleontologo [REDACTED], nipote ed allievo del locale medico e naturalista [REDACTED]. Fu uno dei principali collaboratori di [REDACTED] e uno dei cosiddetti ragazzi di via Panisperna.

L'immobile si colloca su una diramazione della SP301, Via [REDACTED], ossia [REDACTED]; a sua volta, Via [REDACTED] è una diramazione della SR454, Via [REDACTED], che collega ad ovest l'autostrada del Sole A1, e ad est [REDACTED].

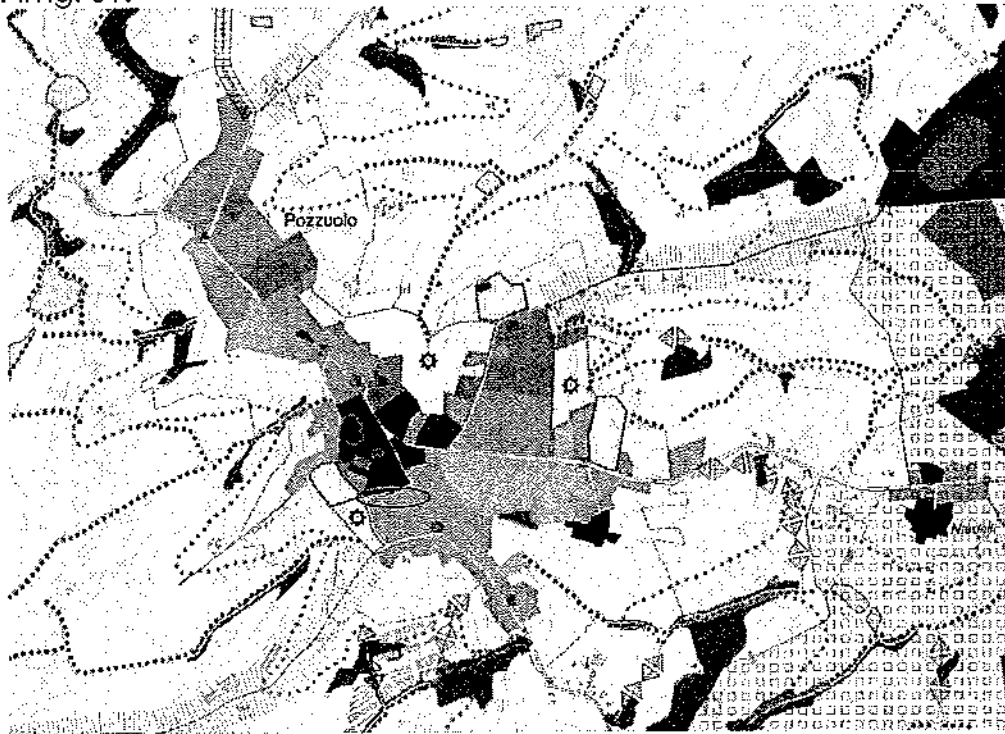
Il collegamento tra [REDACTED] e [REDACTED] è garantito da un servizio privato di taxi e da uno pubblico di bus, oltre che dai canonici mezzi privati.

Via [REDACTED] è vicina al centro sociale di [REDACTED] e al contempo in una posizione tranquilla, non trafficata e prossima all'area agricola di valle.

Il lotto è inserito all'interno del P.R.G. Parte Strutturale all'interno dell'area



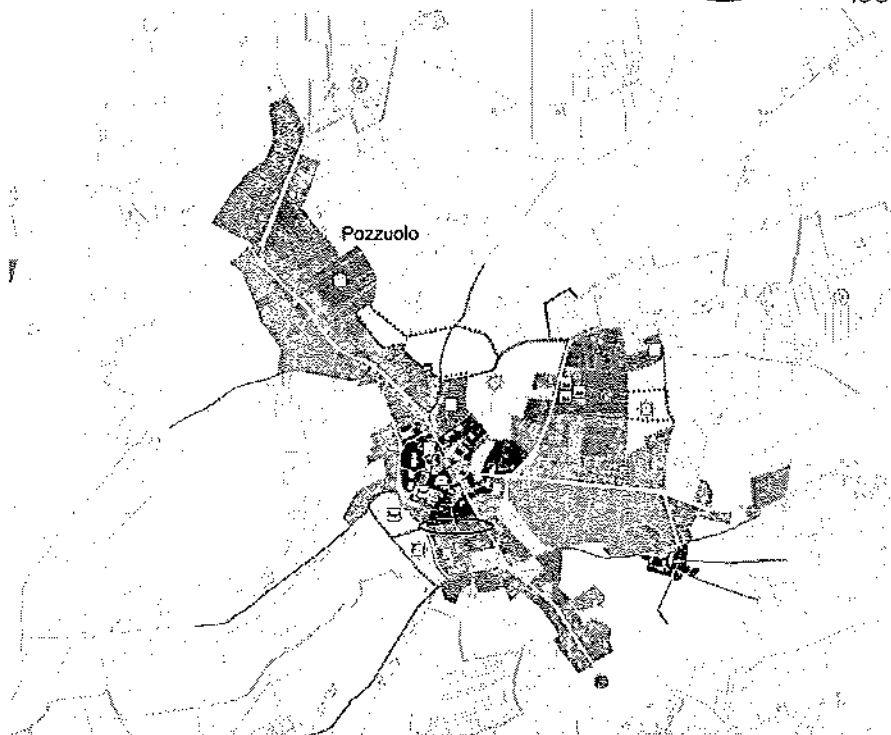
"Insedimenti residenziali", e non si colloca all'interno di aree vincolate, come visibile dall'img. 01.



img. 01_P.R.G. Parte Strutturale



localizzazione U.I.



img. 02_P.R.G. Parte Operativa

Strada Bagnaia Pilonico Materno 13 – 06132 Pilonico Materno (PG)
P.I.: 03306230545 – cell.: 331 3958416



È altresì inserito all'interno del P.R.G. Parte Operativa all'interno dell'area "Insedimenti prevalentemente residenziali" regolamentati dall'art. 55 delle Norme Tecniche di Attuazione, come si evince dall'ing. 02.

L'art. 55 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. – Parte Operativa "Insedimenti esistenti recenti prevalentemente residenziali" cita:

1. *Gli insediamenti esistenti prevalentemente residenziali sono quelli individuati nell'elaborato P.O.C. 2. In essi è consentito il consolidamento del tessuto edilizio esistente attraverso le manutenzioni, i risanamenti, le ristrutturazioni, gli ampliamenti degli immobili esistenti e le nuove costruzioni nei lotti liberi non interclusi. Con riferimento all'articolo 27 delle presenti norme nel caso di trasformazioni potenzialmente interferenti con elementi strategici individuati dalla SUM, dovranno sempre essere rispettate le prescrizioni/indicazioni degli elaborati P.O.G. 3 del PRG-PO.*
2. *Le finalità sono quelle elencate al precedente articolo 52.*
3. *Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle definite al precedente art. 9.*
4. *Gli interventi edilizi consentiti sono quelli elencati nel precedente articolo 10.*
5. *Gli edifici esistenti possono essere ampliati, anche con organismo edilizio autonomo, mantenendo l'altezza esistente o sopraelevati fino ad un'altezza massima complessiva di 7 ml (salvo quanto previsto al comma 3 dell'articolo 157 della L.R. n. 1/2015), nel rispetto delle distanze dalle strade e dai confini di cui al R.R. n. 2/2015. È consentito un incremento di*



S.U.C. fino al 15% di quella esistente, qualora si adotti la procedura autorizzativa diretta. Mentre è consentito un incremento fino al 50% qualora si adotti la procedura autorizzativa diretta condizionata, ovvero nel caso in cui all'intervento privato venga agganciata la cessione di suoli gratuita al Comune, la realizzazione di opere e/o sistemazioni pubbliche e di interesse pubblico di cui al menù prestazionale riportato al precedente articolo 12 e quindi sia sottoscritta la relativa convenzione prima del rilascio del titolo autorizzativo. Nel caso della procedura diretta condizionata il costo delle opere convenzionate o il valore delle cessioni dovrà essere almeno pari al 5% dei costi di costruzione asseverati dal tecnico progettista nel computo metrico estimativo redatto ai sensi del Prezzario Regionale Ufficiale vigente. Le disposizioni dell'art. 76 della L.R. n. 1/2015 possono essere applicate solo dopo avere esaurito tutte le disponibilità di ampliamento concesse dal presente comma. Qualora il rapporto fra S.U.C. dell'edificio esistente e superficie della corte del medesimo sia minore al 10%, per l'ampliamento potrà essere utilizzato l'indice fondiario di cui al seguente comma 6.

6. Nei lotti liberi con superficie fondiaria superiore a 700 mq non interclusi, ovvero con dimostrato accesso da strada pubblica o dalle corsie di parcheggio pubblico, possono essere realizzate nuove costruzioni con altezza massima 7 ml. È consentito un indice fondiario di 0,15 mq/mq di S.U.C., qualora si adotti la procedura autorizzativa diretta. Mentre è consentito un indice fondiario fino a 0,4 mq/mq di S.U.C. qualora si adotti la procedura autorizzativa diretta condizionata, ovvero nel caso in cui all'intervento privato venga agganciata la cessione gratuita di suoli al Comune, la realizzazione di opere e/o sistemazioni pubbliche e di interesse pubblico e quindi sia sottoscritta la relativa convenzione prima del rilascio



del titolo autorizzativo. Nel caso della procedura diretta condizionata il costo delle opere convenzionate o il valore delle cessioni dovrà essere almeno pari al 5% dei costi di costruzione asseverati dal tecnico progettista nel computo metrico estimativo redatto ai sensi del Prezzario Regionale Ufficiale vigente. Qualora la superficie del lotto/lotti libera risulti superiore a 2500 mq è sempre obbligatoria la procedura del permesso a costruire convenzionato.

- 7. Gli interventi di ampliamento di cui al precedente comma 5 e di nuova costruzione su lotto libero di cui al precedente comma 6, debbono comunque sempre rispettare le disposizioni dell'art. 33 del R.R. n. 2/2015.*
- 8. I diritti edificatori espressi dalle strade private d'uso pubblico, possono essere utilizzati solo con procedura diretta condizionata alla sottoscrizione di convenzione relativa alla cessione gratuita dei medesimi suoli a favore del Comune di Castiglione del Lago. Tali diritti edificatori possono essere utilizzati nei lotti contigui.*
- 9. Nell'elaborato P.O.C. 2 sono individuati gli areali destinati al mero uso di verde privato, in essi non è consentita la realizzazione di alcuna opera che costituisca consumo di S.U.C. I diritti edificatori delle aree riconvertite a verde privato (estese per circa 79.000 mq) pari circa mq 11.860 di S.U.C. tornano nella piena disponibilità del Comune; tali diritti edificatori possono essere oggetto di nuova assegnazione tramite variante parziale al PRG-PO, alienazione a seguito di Bando di evidenza pubblica, oppure utilizzati a fini compensativi nelle operazioni già previste dalle presenti norme.*
- 10. Con idonea perimetrazione nell'elaborato P.O.C. 2 sono individuati gli areali urbani che debbono essere soggetti ad una coerente riqualificazione funzionale, l'attuazione degli interventi qualificanti è*



consentita solo a seguito del Programma Urbanistico previsto dell'articolo 72 della L.R. n.1/2015. Le eventuali misure premiali in applicazione delle norme contenute nel Titolo II, Capo V della L.R. n. 1/2015 dovranno comunque rispettare gli indici perequati di cui alla Tabella n. 1 dell'articolo 27 delle N.T.A. del PRG-PS 2012.

11. Con riferimento ai diritti edificatori di incremento di cui ai precedenti commi 5 e 6, ai soli fini tributari si stabilisce che l'attribuzione del valore IMU è indiretta rispetto alla data di approvazione del PRG - PO, ovvero attribuita per la sola quota di diritti edificatori attivata su espressa richiesta del proponente privato. Tale attribuzione dovrà essere applicata dalla data della richiesta a costruire alla data della dichiarazione di agibilità.

Nonostante la ridotta dimensione della frazione, sono attualmente disponibili sul mercato numerosi edifici, di diverse tipologie e dislocate sia sull'asse centrale – la SP301, Via [REDACTED] – che sugli assi trasversali – Via [REDACTED], Via [REDACTED], Via [REDACTED].

Il compendio immobiliare oggetto della presente è catastalmente individuabile come sotto sintetizzato schematicamente:

Comune di [REDACTED], N.C.E.U.:

Foglio	Particella	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
[REDACTED]	[REDACTED]	A/3	5	6,5 vani	/	453,19 euro
[REDACTED]	[REDACTED]	A/3	5	7 vani	137 mq.	488,05 euro
[REDACTED]	[REDACTED]	C/6	3	46 mq.	46 mq.	47,51 euro

Circa la descrizione dei singoli sub e della eventuale corrispondenza rispetto allo stato dei luoghi si rimanda ai capitoli successivi.

Alla individuazione sopra riportata e contenuta all'interno degli atti di causa, devono essere aggiunti due ulteriori annessi, presenti all'interno della proprietà e rappresentati nell'elaborato planimetrico presentato in Agenzia del Territorio e



redatto dal [REDACTED], così individuati:

Foglio	Particella	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
[REDACTED]	[REDACTED]	C/2	2	27 mq.	/	34,86 euro
[REDACTED]	[REDACTED]	F/1		19 mq.	/	/

L'intestazione degli immobili di cui sopra risulta come sotto riportata:

n.	Dati Anagrafici	Codice Fiscale	Diritti e Oneri reali
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà (1/2)
2	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà (1/2)

Infine, così come evidenziato dalla documentazione catastale che si allega alla presente, all'interno del sub 16 è stata realizzata una pertinenza, che si descriverà in coda al successivo capitolo.

Delle proprietà come appena descritte, fanno parte anche porzioni di corte esclusiva, così individuata:

Foglio	Particella	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
[REDACTED]	[REDACTED]				corte esclusiva C/2	
[REDACTED]	[REDACTED]	F/1			19 mq.	
[REDACTED]	[REDACTED]	F/1			338 mq.	
[REDACTED]	[REDACTED]	F/1			105 mq.	

Il tutto come risultante da atto notarile Dott.ssa [REDACTED] stipulato in [REDACTED] il [REDACTED], registrato a [REDACTED] in data [REDACTED] al n. [REDACTED], trascritto a [REDACTED] in data [REDACTED] ai num. Generali [REDACTED] - Part. [REDACTED], e che verrà richiamato anche nei capitoli che seguono.

CAP. II DESCRIZIONE SINTETICA ED ANALITICA dei BENI

I beni pignorati costituiscono una porzione di bifamiliare divisa verticalmente, la cui proprietà appartiene a due fratelli e alle rispettive consorti: [REDACTED] ([REDACTED]) e [REDACTED] ([REDACTED]) e [REDACTED] ([REDACTED]) da una parte, [REDACTED] ([REDACTED]) e [REDACTED] ([REDACTED]) dall'altra.



Si tratta di un edificio edificato negli anni Settanta (si rimanda al successivo cap. III per le conformità urbanistico-edilizie), con sistema costruttivo intelaiato in calcestruzzo armato e tamponato con blocchi di tufo e strato di rifinitura in intonaco di cemento e tinteggiatura; la parte inferiore del fabbricato è caratterizzato dalla presenza di uno zoccolo basamentale di rivestimento in pietra, sull'intero perimetro dell'edificio, probabilmente per eludere la presenza di umidità di risalita, come si era soliti fare negli anni di costruzione.

Dunque, l'oggetto della presente sono 2 U.I. con rispettive pertinenze che costituiscono la metà di un più ampio edificio che consta di complessive 4 U.I. (si rimanda alla documentazione fotostatica, **Allegato N**, da img. 01 a img. 04).

Le due porzioni di fabbricato sono distinguibili dalla finitura cromatica dell'intonaco: in bianco appartenente alla proprietà non interessata dalla presente; in arancio la proprietà dei Sigg. [REDACTED] e [REDACTED].

La parte retrostante dell'edificio mostra il tipico marcapiano allineato ai terrazzi esterni, pratica molto in voga fino alla fine degli anni '90.

Le U.I. a destinazione residenziale oggetto della presente, catastalmente individuabili con i sub [REDACTED] e [REDACTED] del mappale [REDACTED], si distribuiscono orizzontalmente, con un ingresso e vano scale di distribuzione in comune tra le due proprietà, individuabili nel sub [REDACTED].

Ai sub [REDACTED] e [REDACTED], come appena indicati, seguiranno descrizioni dei sub [REDACTED] e [REDACTED], rispettivamente vano garage e pertinenza esterna con destinazione d'uso magazzino.

Lo stato delle rifiniture e la storia urbanistico-edilizia delle due U.I. con destinazione d'uso residenziale, sub [REDACTED] e [REDACTED], è molto diversificata: si preferisce descrivere ogni bene separatamente, al fine di determinare nel capitolo V un congruo valore di mercato: appartamento al piano terreno, appartamento al piano primo, garage e magazzino al piano primo sottostrada, con legnaia.



- Sub , piano terra, destinazione d'uso residenziale

L'U.I. al piano terreno, edificata in virtù della Concessione Edilizia n. ■■■■■, come meglio descritto nel successivo Cap. III, è stata successivamente oggetto di due pratiche, di cui la prima di manutenzione straordinaria per opere interne, ed una di sostituzione degli infissi esterni.

L'U.I. consta di ingresso, disimpegno, cucina abitabile con zona pranzo, soggiorno, bagno principale nella zona giorno; camera padronale, due camerette e bagno – lavanderia nella zona notte.

Con la prima pratica si denunciava il rifacimento del bagno con il rifacimento dell'impianto idrico e la installazione di nuovi sanitari e rubinetterie; la demolizione di un tramezzo nel soggiorno per creare un'apertura più ampia; la demolizione di una porzione del tramezzo della cucina per creare una sorta di open space con la zona pranzo; la tamponatura di una porta.

In realtà la pratica NON riporta la realizzazione di un ulteriore bagno di servizio tra la camera matrimoniale e la cameretta.

I pavimenti sono stati demoliti e sostituiti nel vano cucina e nei bagni, mentre nelle altre stanze sono rimasti quelli originali.

Pavimenti e rivestimenti sono realizzati con materiale ceramico, così come i battiscopa; i bagni sono entrambi finestrati: il bagno principale è dotato di vasca e doccia, oltre che di doppio lavabo in porcellana su supporto in muratura con rivestimento ceramico e dei servizi igienici; frontalmente alla doccia è presente un termoarredo in alluminio. Il bagno secondario, posto in coda al vano disimpegno tra le due camere, è dotato dei servizi igienici e della lavatrice.

Le tinteggiature interne sono recenti, e non sono presenti segni di umidità di risalita o di infiltrazioni in alcun punto dell'U.I.

In ogni vano d'abitazione è rispettato il rapporto minimo di 1/8 della superficie finestrata rispetto alla pavimentata.

Gli impianti sono autonomi: il riscaldamento è garantito da una caldaia a



condensazione posta nel sottoscala del piano terra, con terminali in alluminio su ogni vano (non è stato possibile verificare lo stato manutentivo in quanto non era disponibile il libretto di manutenzione dell'impianto); l'impianto elettrico è stato oggetto di rifacimento in occasione della ristrutturazione del ■■■■■, con un nuovo quadro interno.

Gli infissi esterni, sostituiti nel febbraio ■■■■■, sono in pvc con doppio vetro più camera, dunque a taglio termico, ovviamente più performanti di quelli precedentemente installati.

La superficie commerciale dell'U.I. è pari a mq. 140,50, di altezza interna pari a 3,00 m (si rimanda alla documentazione fotostatica, **Allegato N**, da img. 05 a img. 14).

- Sub , piano primo, destinazione d'uso residenziale

L'U.I. al piano primo, edificata in virtù della Concessione Edilizia n. ■■■■■, come meglio descritto nel successivo Cap. III, non è stata successivamente oggetto di pratiche edilizie e dunque di ristrutturazioni o di manutenzioni ordinarie ovvero straordinarie.

L'U.I. consta di ingresso, area pranzo con angolo cottura, soggiorno, disimpegno, bagno, due camere matrimoniali e una cameretta.

Pavimentazioni, rivestimenti di bagno e cucina sono dunque quelli originali, così come tutto il settore impiantistico: seppur indipendenti, sono evidenti i segni del tempo e delle tecnologie antichate: per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento, i Sigg. ■■■■■ asseriscono di aver recentemente sostituito la vecchia caldaia con una moderna a condensazione; tuttavia non è stato possibile verificare tale circostanza in nessuno dei due sopralluoghi, in quanto posta al piano sottotetto, con la scala in alluminio di collegamento non al momento funzionante. I terminali, apparentemente insufficienti a garantire l'apporto calorico necessario, sono in alluminio. (si rimanda alla documentazione fotostatica, **Allegato N**, img. 26, che mostra la botola di collegamento con il sottotetto).



L'impianto elettrico è caratterizzato dalla presenza di un quadro interno non più a norma: il quadro è costituito da n. 2 interruttori senza potere di interruzione, senza la presenza di un salvavita a monte con magnetotermici ovvero un sezionatore a monte con magnetotermici differenziali salvavita (si rimanda alla documentazione fotostatica, **Allegato N**, img. 16, che mostra il quadro elettrico interno).

Il bagno è dotato di vasca, servizi igienici e lavabo ceramico; il servizio lavanderia è garantito dalla presenza della lavatrice sul bagno stesso.

La divisione degli spazi interni, caratterizzata dall'ampio disimpegno centrale, è tipica degli anni in cui è stato realizzato l'immobile, poco consona con le esigenze di spazi moderni.

Anche gli infissi esterni sono quelli originariamente installati, in legno e vetro singolo, con persiane in legno: in alcuni danneggiati nelle persiane, altri nei vetri, assolutamente non performanti dal punto di vista dell'isolamento termico.

L'U.I. confina superiormente con il vano sottotetto, non abitabile, la cui proprietà riferisce essere non rifinito.

Alcuni vani sottostanti mostrano ponti termici importanti – sono evidentissimi i segni delle travi costituenti il solaio interpiano – ed in altri sono evidenti segni di infiltrazioni di acqua, probabilmente piovana; nel vano cucina sono evidenti ponti termici ed infiltrazioni d'acqua dal piano superiore (si rimanda alla documentazione fotostatica, **Allegato N**, da img. 21 a img. 26, che mostrano le problematiche appena descritte).

Le scale interne sono rivestite in travertino, con corrimano in legno e balaustra in ferro.

Le porte di ingresso interne sono in legno.

La superficie commerciale dell'U.I. è pari a mq. 140,50, di altezza interna pari a 3,00 m (si rimanda alla documentazione fotostatica, **Allegato N**, da img. 15 a img. 26).

- Sub, piano primo sottostrada, destinazione d'uso garage

L'U.I. al piano primo sottostrada è stata edificata in assenza di dispositivi edilizi



concessori: l'intero piano non è oggetto di nessuno dei titoli sopra descritti, ed è stata oggetto di discussione in data 20 dicembre con il tecnico istruttore del Comune di [REDACTED], [REDACTED].

La tipologia costruttiva è ovviamente la medesima rispetto a quella delle U.I. principali, ossia in telaio di calcestruzzo armato e tamponata con blocchi di tufo disposti per piano, probabilmente edificata con il resto dell'immobile. La porta è in lamiera verniciata, manovrabile meccanicamente, basculante; all'interno è stata ricavata una zona lavanderia, oltre che scaffalature metalliche perimetrali; l'area centrale è utilizzata per rimessa autovetture.

Le parti fuoriterza del piano saranno oggetto, chiaramente, di descrizione e di calcolo della necessaria sanatoria per la regolarizzazione della stessa U.I.

Per quanto appena descritto, si rinvia alla descrizione della valutazione, contenuta all'interno del cap. V.

La superficie commerciale del sub ■ è pari a mq. 51,50, di altezza interna pari a 2,05 m (si rimanda alla documentazione fotostatica, **Allegato N**, da img. 27 a img. 30).

- Sub , piano primo sottostrada, destinazione d'uso magazzino

L'U.I. al piano primo sottostrada, oggetto di Concessione Edilizia in Sanatoria n. ■ dell' [REDACTED], come meglio descritto nel successivo Cap. III, non è stata successivamente oggetto di pratiche edilizie e dunque di ristrutturazioni o di manutenzioni ordinarie ovvero straordinarie.

La pertinenza, realizzata con materiali di fortuna, è caratterizzata dalla presenza in quota parte con pannelli in fibrocemento contenenti amianto, che pertanto necessitano di essere incapsulati ovvero sostituiti: pannelli sono presenti sia in copertura che nelle tamponature esterne. L'area su cui insiste il magazzino è stata oggetto di atto di divisioni – si rimanda per la sua trattazione al cap. IV – ed è apprezzabile all'interno dell'Elaborato Planimetrico che si allega alla presente.

La superficie commerciale del sub ■ è pari a mq. 30,00 (si rimanda alla



documentazione fotostatica, **Allegato N**, da img. 31 a img. 36).

- Sub , piano primo sottostrada, destinazione d'uso legnaia

Anche questa U.I., posta al piano primo sottostrada, è stata edificata in assenza di dispositivi edilizi concessori: così come l'intero piano non è oggetto di nessuno dei titoli sopra descritti, anche questa U.I. resta esclusa dalla conformità, seppur tutto potesse indicare un suo inserimento all'interno della pratica di Sanatoria n. [REDACTED], in cui sono state regolarizzate altre pertinenze; anche questa U.I. è stata oggetto di discussione in data 20 dicembre con il tecnico istruttore del Comune di [REDACTED], [REDACTED].

Il manufatto è realizzato in muratura di tufo, con la parte interna completamente aperta, e la copertura realizzata in tegole di laterizio.

La superficie commerciale del sub ■ è pari a mq. 16,00 (si rimanda alla documentazione fotostatica, **Allegato N**, da img. 37 a img. 38).

- Pergolato insistente su sub

Secondo la definizione generale, il pergolato (insieme di più pergole) è una struttura leggera, rimovibile e non fissata al pavimento, senza elementi in muratura e priva di copertura. È solitamente dotato di elementi superiori per sostenere le piante rampicanti ed è completamente aperto su tutti i lati.

Per queste caratteristiche, costituisce una struttura principalmente destinata all'ombreggiatura e all'estetica e, grazie alla sua natura rimovibile, non richiede permessi di costruire, configurandosi come attività libera.

Secondo la definizione data dal Consiglio di Stato nella sentenza n. 306/2017, il pergolato costituisce *“una struttura realizzata al fine di adornare e ombreggiare giardini o terrazze e consiste, quindi, in un’impalcatura, generalmente di sostegno di piante rampicanti, costituita da due (o più) file di montanti verticali riuniti superiormente da elementi orizzontali posti ad una altezza tale da consentire il*



passaggio delle persone".

Il glossario per l'edilizia libera del D.M. 2 marzo 2018 "Approvazione del glossario contenente l'elenco non esaustivo delle principali opere edilizie realizzabili in regime di attività edilizia libera, ai sensi dell'articolo 1, comma 2, del decreto legislativo 25 novembre 2016, n. 222", individua all'interno della sezione "Aree ludiche ed elementi di arredo delle aree di pertinenza - Aree ludiche senza fini di lucro ed elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici (D.Lgs. n. 222/2016, Tab. A, Sezione II – Edilizia - attività 29)" l'opera che coincide con il manufatto descrivendo, ossia "pergolato di limitate dimensioni e non stabilmente infisso al suolo".

Dunque, il discrimine per considerare il manufatto un pergolato è l'assenza di opere fondali.

L'opera inserita all'interno del sub ■ è realizzata in tubolari di acciaio, con traversa in acciaio e copertura in telo: un manufatto che potrebbe concretarsi come pergolato, se non avesse i pilastri affogati nella piccola platea di calcestruzzo, che ne costituisce opera fondale.

Pertanto, per la regolarizzazione anche di questa pertinenza è necessaria la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria (si rimanda alla documentazione fotostatica, **Allegato N**, da img. 39 a img. 40).

CAP. III CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA e CATASTALE dei BENI

Il capitolo verrà argomentato in tre sottocapitoli, in considerazione della diversità degli argomenti e delle ricerche eseguite, ed ovviamente degli Enti a cui va ricondotta la ricerca e l'onere del controllo.

CAP. III.a) CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA

L'accesso agli atti richiesto tramite *pecmail* in data 4 ottobre 2024 presso



l'U.O. U.R.P. – Ufficio delle Relazioni con il Pubblico - di [REDACTED], ed integrato in data 14 ottobre 2024 – poi ulteriormente integrato in data 17 dicembre 2024 - ha prodotto la sottoelencata documentazione da parte dell'Ente, ricevuta tramite *pecmail* in data 16 ottobre 2024 e 17 dicembre 2024:

- [REDACTED], presentata in data 12 luglio [REDACTED] da [REDACTED] e rilasciata in data 30 gennaio [REDACTED], avente ad oggetto: *"Costruzione di un fabbricato di civile abitazione"*;
- All'interno della stessa pratica è presente una Variante per opere in Corso, presentata da [REDACTED], approvata dalla Commissione Edilizia tramite verbale n. [REDACTED] del [REDACTED] e rilasciata in data 7 novembre [REDACTED];
- [REDACTED], prot. [REDACTED], presentata da [REDACTED] avente ad oggetto: *"Cambio della destinazione d'uso al piano terreno da magazzino a civile abitazione nel fabbricato posto in frazione Pozzuolo ai sensi dell'art. 31 lett. d) della Legge n. 457/1978"*, che dunque riguarda la porzione di fabbricato non interessata dal pignoramento;
- All'interno della stessa pratica è presente una variante in corso d'opera che riguardano esclusivamente opere di modifica degli spazi interni, che dunque riguarda la porzione di fabbricato non interessata dal pignoramento;
- **Autorizzazione** prot. [REDACTED] del 30 aprile [REDACTED], ad eseguire i lavori di straordinaria manutenzione, che riguardano la sostituzione del canale di gronda, la verniciatura dei parapetti dei terrazzi e la sostituzione delle persiane, rilasciata a [REDACTED]. Le opere sono state ragionevolmente eseguite nella porzione di fabbricato non interessata dal pignoramento; tuttavia all'interno della pratica non sono presenti grafici a dimostrarlo;
- **Concessione in Sanatoria n.** [REDACTED] dell'8 novembre [REDACTED], presentata in data 29 aprile [REDACTED] da [REDACTED], avente ad oggetto *"Realizzazione di due annessi ad uso capanna, forno e tettoia"*;
- [REDACTED] – Dichiarazione di Inizio Attività – presentata da [REDACTED] in data 20



novembre ■■■ prot. ■■■■■, avente ad oggetto "Opere di manutenzione straordinaria", che il tecnico di riferimento, geom. ■■■■■ elenca in: rifacimento bagno, demolizione tramezzo, demolizione parte divisorio cucina, tamponatura di una porta, il tutto al piano terreno dell'immobile, all'interno della relazione tecnico-descrittiva contenuta all'interno della D.I.A. stessa;

- ■■■■■ prot. ■■■■■, presentata da ■■■■■, avente ad oggetto la sostituzione di infissi al piano terreno, come si evince dalla relazione tecnico-descrittiva ivi contenuta a firma del tecnico geom. ■■■■■;
- All'interno della pratica edilizia originaria, ossia all'interno della pratica n. ■■■■■ è presente una **Autorizzazione di Abitabilità**, rilasciata al Sig. ■■■■■ in data 13 dicembre ■■■, richiamante la C.E. n. ■■■■■, in seguito a sopralluoghi che precipitano in verbali di ispezione del ■■■■■;
- All'interno della C.E. n. ■■■■■ è presente un **Permesso di Abitabilità e di Uso**, rilasciato al Sig. ■■■■■ in data 30 novembre ■■■, richiamante la C.E. n. ■■■■■, rilasciata in assenza di sopralluogo.

Come anticipato nel capitolo precedente, dalle pratiche edilizie appena descritte sono esclusi i sub ■, ■ ed il pergolato esterno che insiste all'interno del sub ■, che dunque necessitano di essere regolarizzati tramite una pratica di Sanatoria.

La mancanza di conformità urbanistico-edilizia riguarda dunque le U.I. appena indicate.

CAP. III.b) CONFORMITA' CATASTALE

Come si evince dalla Visura catastale storica in allegato, l'immobile è stato inserito nell'impianto meccanografico in data 30 giugno ■■■.

La visura riporta variazioni catastali determinate da atti tra vivi (donazione tramite atto notaio ■■■■■ del ■■■ ed altri, come facilmente



individuabili all'interno dell'estratto catastale) e variazioni di classamento, oltre che passaggi di proprietà dovuti ad eredità.

Tuttavia, nonostante i titoli abilitativi sopra riportati, le planimetrie catastali risultano ad oggi ancora quelle agli atti redatte dal perito agrario [REDACTED] alla data del 20 dicembre [REDACTED] per quanto concerne il sub [REDACTED], e alla data del 10 marzo [REDACTED] per quanto concerne i sub [REDACTED] e [REDACTED].

Mentre è opportuno registrare come in occasione dell'atto di divisioni a rogito Notaio Dott.ssa [REDACTED] sia stato predisposto un accurato elaborato planimetrico della particella [REDACTED] Foglio [REDACTED] del Comune di [REDACTED], di cui si parlerà nel paragrafo che segue, redatto dal Geom. [REDACTED], protocollato dall'Agenzia delle Entrate al Catasto Fabbricati in data 25 gennaio [REDACTED] al n. [REDACTED]

Lo stato dei luoghi al piano terreno – sub [REDACTED] - NON risulta conforme né rispetto alle pratiche urbanistico-edilizie né alle pratiche catastali: è necessario presentare una S.C.I.A. in sanatoria al fine di conformare lo stato dei luoghi (differenze di aperture/chiusure di tramezzi, realizzazione di un ulteriore bagno nella zona notte).

Lo stato dei luoghi al piano primo – sub [REDACTED] – NON risulta conforme in virtù dell'utilizzo di una parte del terrazzo ad uso esclusivo di una parte terza, confinante con la proprietà.

Lo stato dei luoghi del garage – sub [REDACTED] – non è conforme rispetto alle pratiche edilizio-urbanistiche, in quanto mancante, ma è conforme rispetto alle pratiche catastali.

Le planimetrie dei sub [REDACTED] e [REDACTED] necessitano di essere regolarizzate anche in Agenzia del Territorio, per aggiornare i grafici rispetto alle pratiche edilizio-urbanistiche presentate e da presentare, e dunque rispetto allo stato dei luoghi.

La presentazione di una pratica di Segnalazione Certificata di Inizio Attività in Sanatoria elude la necessità, infine, della presentazione di una nuova pratica di Agibilità.



Cap. III.c) DETERMINAZIONE / INDIVIDUAZIONE CONFINI CATASTALI

Le unità immobiliari, come ampiamente descritto, sono ubicate nel Comune di [REDACTED], frazione di [REDACTED], Via [REDACTED]; sono catastalmente individuate al Catasto Fabbricati, Foglio [REDACTED] P.IIa [REDACTED] Sub [REDACTED] (proprietà esclusiva), P.IIa [REDACTED] sub [REDACTED] e p.IIa [REDACTED] (proprietà non esclusiva per la quota complessiva di 1/2), al Catasto Terreni Foglio [REDACTED] P.IIa [REDACTED] (proprietà non esclusiva per la quota di 1/4).

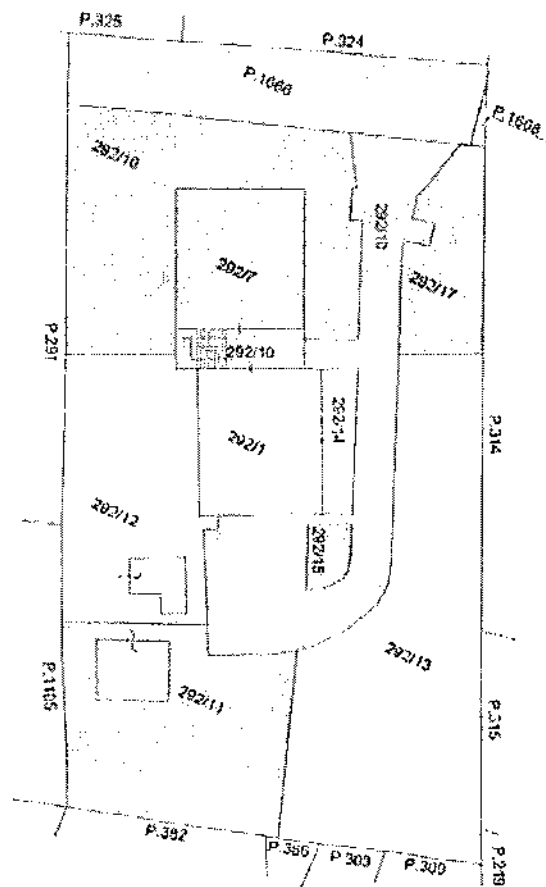
A tale merito, il sopralluogo del 28 novembre è stato utile alle rilevazioni delle confinazioni. Il sopralluogo si è concretato con l'ausilio di un collaboratore, il geom. [REDACTED] - C.F. [REDACTED], residente in [REDACTED], fraz. [REDACTED], via di [REDACTED], [REDACTED] ed iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di [REDACTED] al numero [REDACTED]; in prima istanza si è operato per finalizzati la ricostruzione dei confini catastali ed in seconda istanza per il rilievo dello stato reale delle U.I. in oggetto.

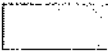

La strumentazione utilizzata nei rilievi consiste in un ricevitore GPS doppia frequenza in modalità di lavoro *Real Time Kinematic* e *Virtual Station*, agganciato alla rete geodetica di stazioni a terra TopNET live mentre, una stazione elettronica per la parte celerimetrica modello Topcon GTP-3005N con distanziometro IR e laser e un laser scanner dinamico tipo GeoSLAM zeb revo rt.

In ordine topografico il rilievo è da considerarsi all'interno di aree urbane con terreno prevalentemente pianeggiante.

Si riporta di seguito estratto dell'elaborato planimetrico che rappresenta la distribuzione delle U.I. trattate (img. 3):





-  Proprietà Esclusiva
-  Proprietà non Esclusiva per la quota di 1/2

L'img. 3 deriva dall'estratto dell'elaborato planimetrico pratica PG0011556 del 24/01/2022.

Nella considerazione che l'origine dei confini deriva naturalmente da un atto di aggiornamento catastale detto "frazionamento", nella loro ricostruzione si dovrà sostanzialmente ricostruire tale atto in maniera fedele. Va inoltre considerato che gli aggiornamenti introdotti dal 1901 e realizzati prima del 1955 sono riportati graficamente in "mappa di impianto" la cui realizzazione parte dal 1886 (Legge Messedaglia) e si è conclusa nel 1956.

Dal 1955 e fino al 1988, i frazionamenti sono stati realizzati utilizzando estratti cartografici dalla mappa di impianto che sulla base di una metodologia di tracciamento delle nuove dividenti basata su un sistema denominato per

Strada Bagnaia Pilonico Materno 13 – 06132 Pilonico Materno (PG)

P.I.: 03306230545 – cell.: 331 3958416



ALLINEAMENTI e SQUADRI costituiva l'atto di aggiornamento catastale.

Dal 1988, con l'introduzione del nuovo metodo denominato PRE.GEO, i frazionamenti sono realizzati orientando e georeferenziando il rilievo topografico sul quale tracciare le nuove dividenti sulla base di punti topo-cartografici denominati PUNTI FIDUCIALI. Tali atti di aggiornamento sono prevalentemente numerico-digitali e conservati su base informatica.

RICOSTRUZIONE dalla MAPPA di IMPIANTO

Nella ricostruzione delle linee che rappresentano i confini presenti in mappa di impianto, si dovrà:

- correggere la distorsione grafica del supporto cartaceo che si effettua prendendo in riferimento il reticolo presente in tale mappa (correzione omografica per griglia);
- in secondo luogo, si dovrà procedere all'individuazioni di particolari topo-cartografici presenti sia nella grafica della mappa di impianto, sia riscontrabili allo stato presente dei luoghi (solitamente campanili o spigoli di vecchi fabbricati ancora ad oggi presenti);
- effettuare il rilievo topografico dei particolari topo-cartografici individuati in mappa e riscontrati ancora esistenti allo stato attuale;
- roto-traslare ed adattare il rilievo topografico svolto alla mappa di impianto facendo riferimenti ai punti topo-cartografici di cui sopra. Tale adattamento rototraslato del rilievo, permetterà la verifica delle differenze (scarti) tra la mappa di impianto ed il rilievo svolto. Tale valore (scarto), determinato dalla differenza in precisione degli strumenti utilizzati all'origine e quelli odierni, costituisce in sostanza il grado di accuratezza con cui è stata redatta la mappa di impianto: ad esempio tanto più le caratteristiche morfologiche del terreno saranno impervie, tanto più alto sarà il valore di scarto rilevato.
- Calcolare i vertici delle dividenti da ricostruire.



Le criticità che possono emergere in tale ricostruzione sono l'assenza di particolari topo-cartografici in quanto non più presenti all'attualità (demoliti o alterati nel corso degli anni).

RICOSTRUZIONE da FRAZIONAMENTO REALIZZATO per ALLINEAMENTI e SQUADRI

Nella ricostruzione degli atti di frazionamento generati con il metodo di "allineamenti e squadri" si dovrà:

- verificare se i punti di allineamento utilizzati nel frazionamento sono ancora esistenti in loco;
- rilevare topograficamente i punti di allineamento esistenti;
- procedere alla rototraslazione ed al confronto del rilievo svolto con il frazionamento originale, verifica mediazione e correzione degli errori (o scarti);
- ricostruire degli allineamenti e squadri dell'atto calcolando le coordinate topografiche occorrenti per il picchettamento;

Le criticità che possono emergere nella ricostruzione del frazionamento per allineamenti e squadri, come nella metodologia precedente, sono l'assenza dei punti di allineamento non più presenti (demoliti o alterati nel corso degli anni).

RICOSTRUZIONE di un ATTO di AGGIORNAMENTO PRE.GEO

La ricostruzione di un atto PRE.GEO, si basa sulla ricostruzione di un Atto di Aggiornamento Catastale svolto su base numerica (Tipo Mappale o Tipo di Frazionamento). Come suddetto alla base del rilievo topografico PRE.GEO c'è il rilevamento dei Punti Fiduciali che permettono la georeferenziazione del rilievo rispetto al sistema di coordinate catastali.

Tale metodologia più evoluta rispetto le precedenti, permette in base anche alle strumentazioni utilizzate e alla geometria del rilievo, una ricostruzione del



frazionamento fedele (con scarti minimi trascurabili).

Come per i precedenti metodi le criticità che possono emergere sono la modifica o la rimozione dei Punti Fiduciali utilizzati nella redazione dell'Atto di Aggiornamento Catastale.

ORIGINI dei CONFINI delle UNITA' IMMOBILIARI INTERESSATE

Dallo studio dell'origine dei confini si sono individuati i seguenti atti di aggiornamento:

- Tipo di Frazionamento n. [REDACTED] del [REDACTED]
- Tipo di Frazionamento n. [REDACTED] del [REDACTED]
- Tipo di Frazionamento e Mappale prot. [REDACTED] del 24.01. [REDACTED]

Si riporta di seguito la tecnica ricostruttiva adottata per detti atti di aggiornamento.

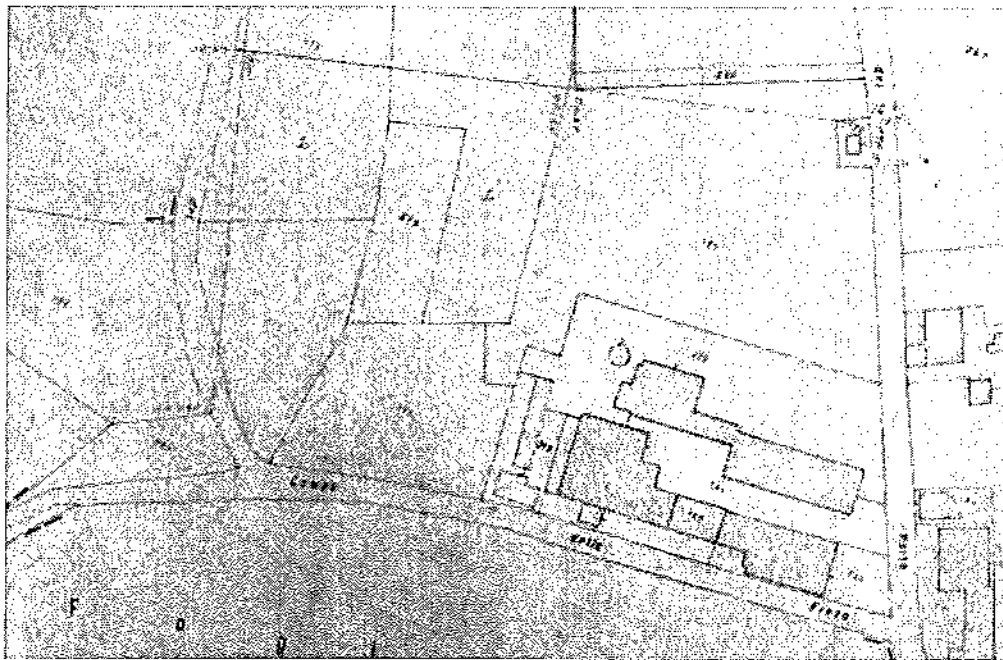
Tipo di Frazionamento n. [REDACTED]

La ricostruzione di questo frazionamento riguarda la dividente creata a NORD della proprietà in oggetto ed è anche funzionale alla ricostruzione del frazionamento n. [REDACTED] del [REDACTED] in quanto quest'ultimo prende in considerazione la dividente tracciata in questo atto di aggiornamento.

Dall'analisi dei documenti allegati al frazionamento n. [REDACTED] è emerso che i punti utilizzati nella costruzione degli allineamenti sono alcuni vertici di particelle. Dal sopralluogo non si sono però rinvenuti quelli che potevano essere i termini espliciti di detti vertici probabilmente poiché ad oggi la situazione dello stato dei luoghi è ben diversa da quella del [REDACTED].

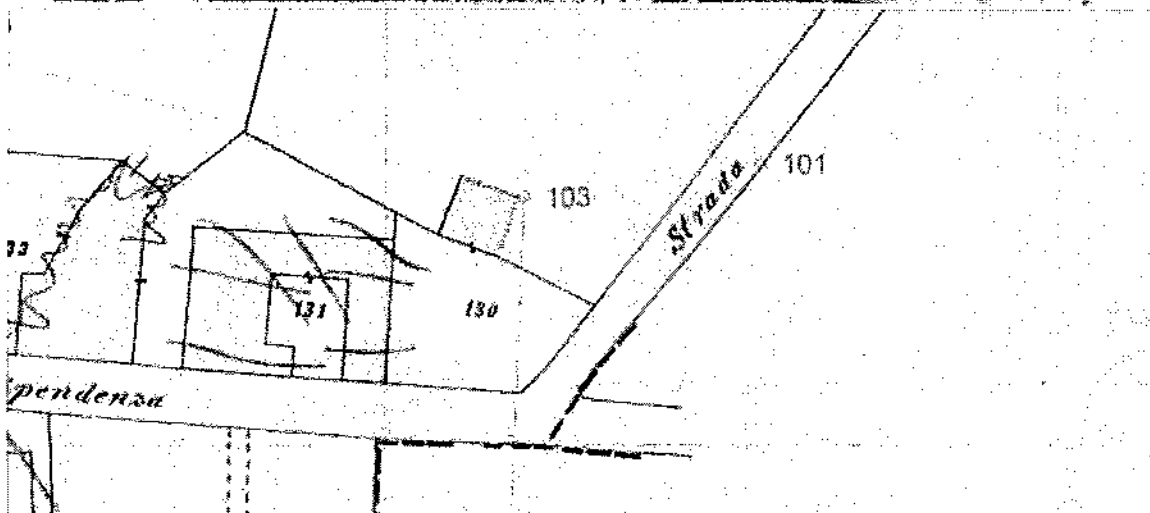
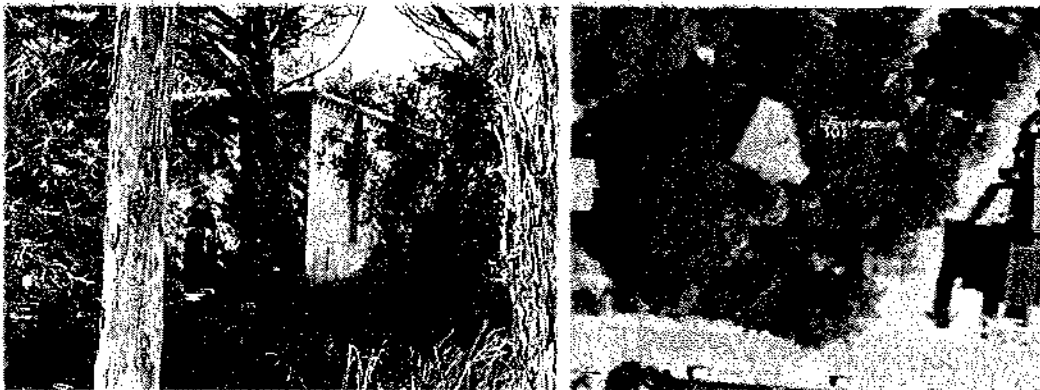
Stante ciò, si sono rilevati gli elementi, ad oggi esistenti, presenti anche in mappa di impianto al fine di georeferenziarla e ricalcolare i vertici degli allineamenti utilizzati nel frazionamento.





img. 04 _ estratto di frazionamento n.

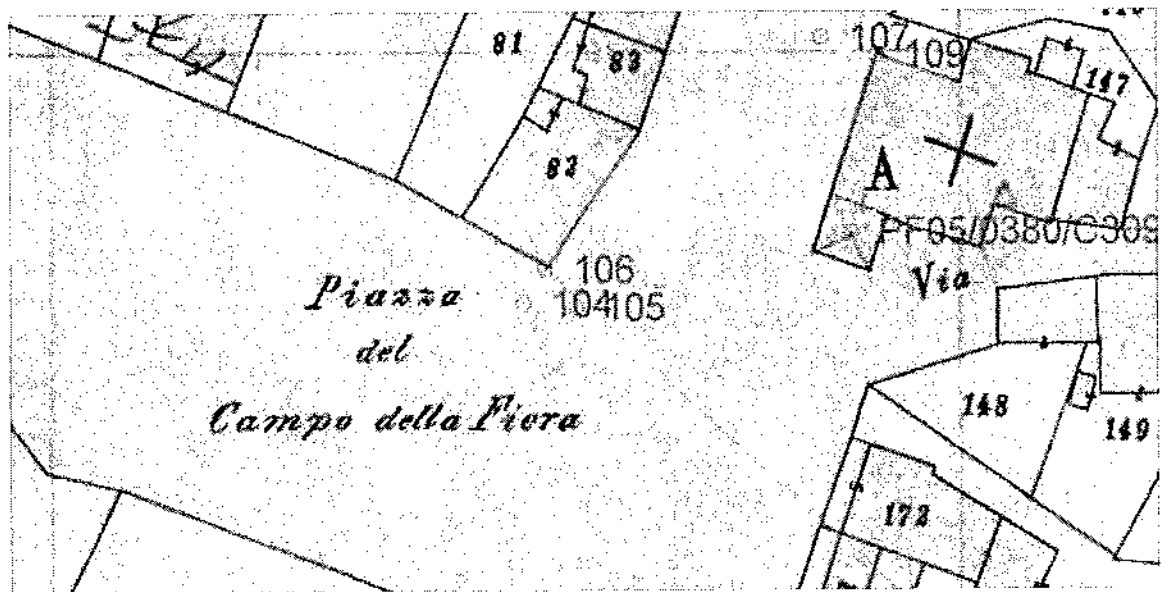
Si sono rilevati i seguenti particolari topo-cartografici:



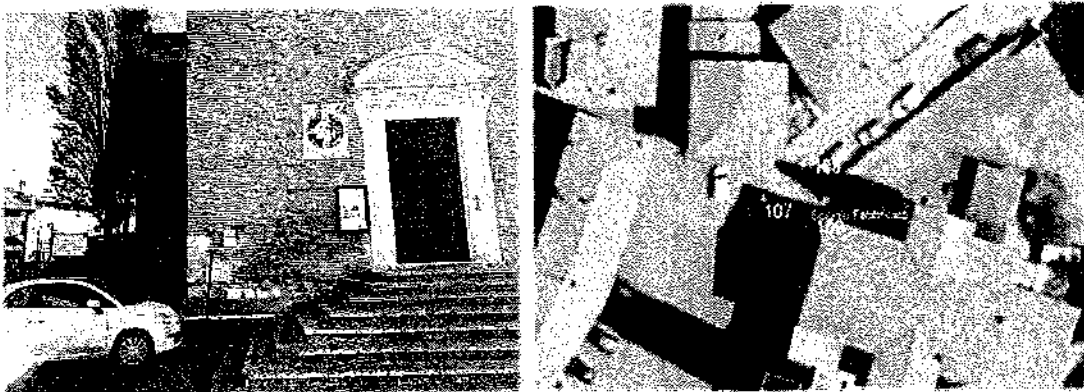
img. 06, 07, 08 _ Punto 103: Spigolo Fabbricato

Strada Bagnai Pilonico Materno 13 – 06132 Pilonico Materno (PG)
P.I.: 03306230545 – cell.: 331 3958416



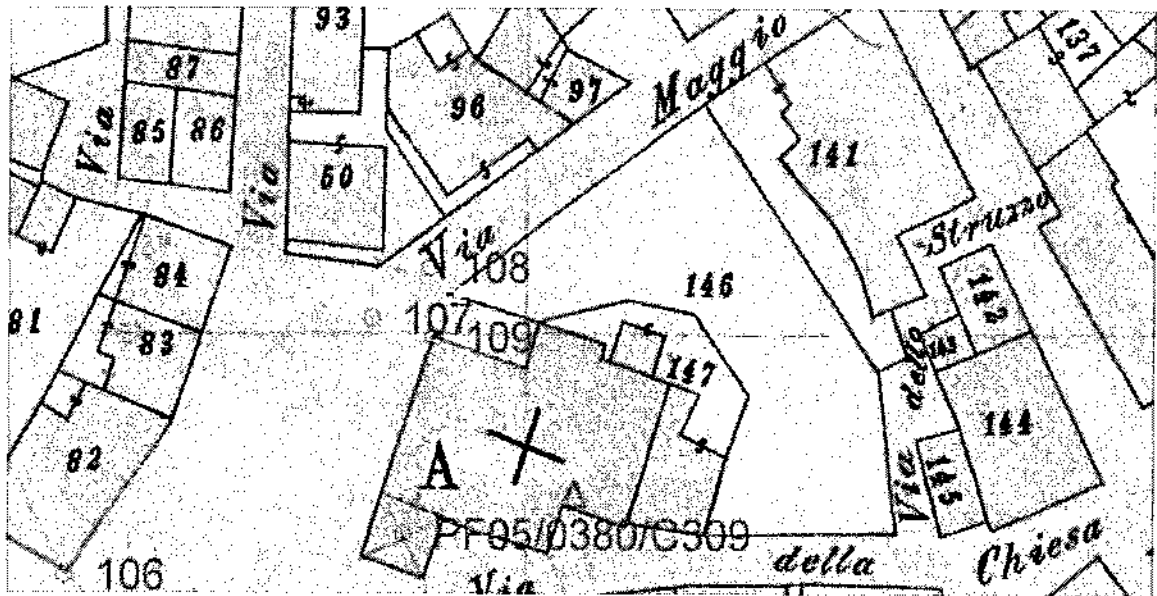


img. 09, 10, 11 _ Punto 106: Spigolo Fabbricato

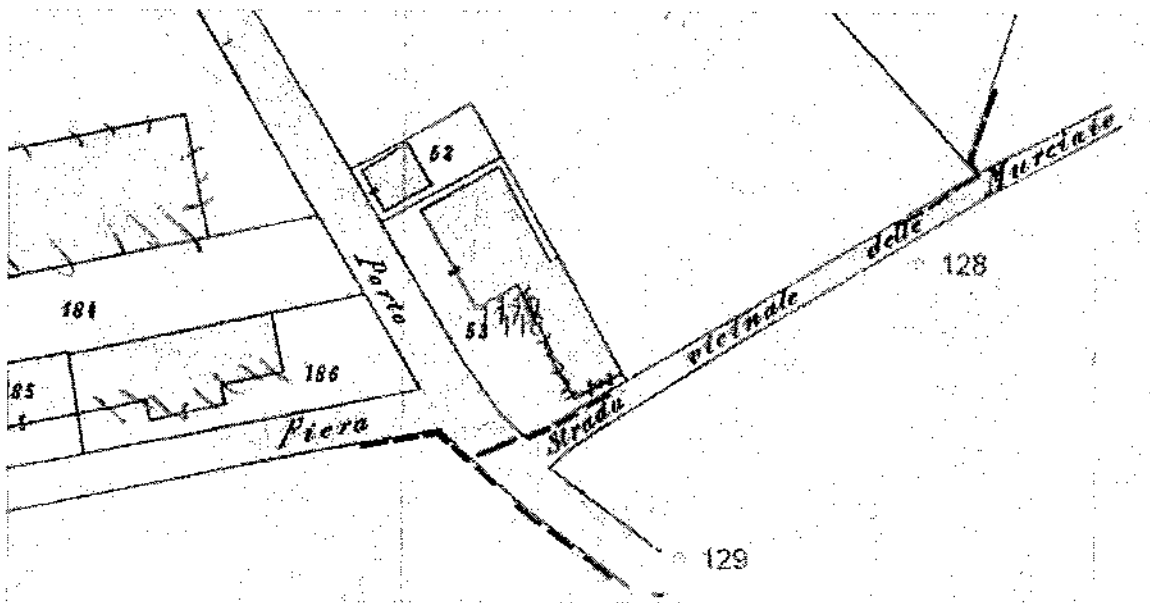


Strada Bagnaia Pilonico Materno 13 – 06132 Pilonico Materno (PG)
 P.I.: 03306230545 – cell.: 331 3958416





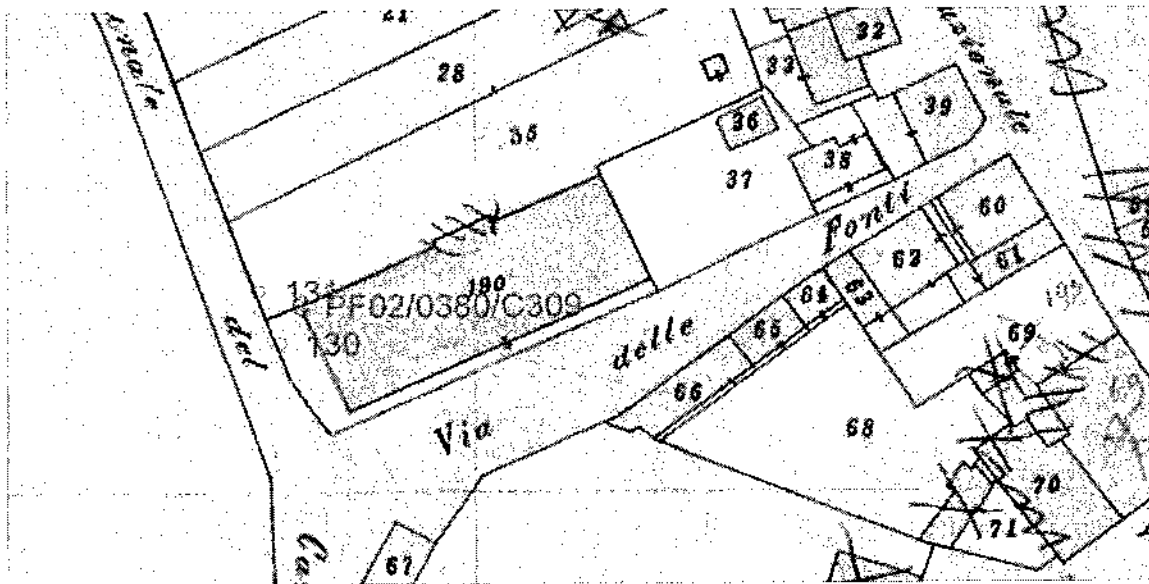
img. 12, 13, 14 _ Punto 109: Spigolo Fabbricato



img. 15, 16, 17 _ Punto 119: Spigolo Fabbricato

Strada Bagnaia Pilonico Materno 13 - 06132 Pilonico Materno (PG)
 P.I.: 03306230545 - cell.: 331 3958416





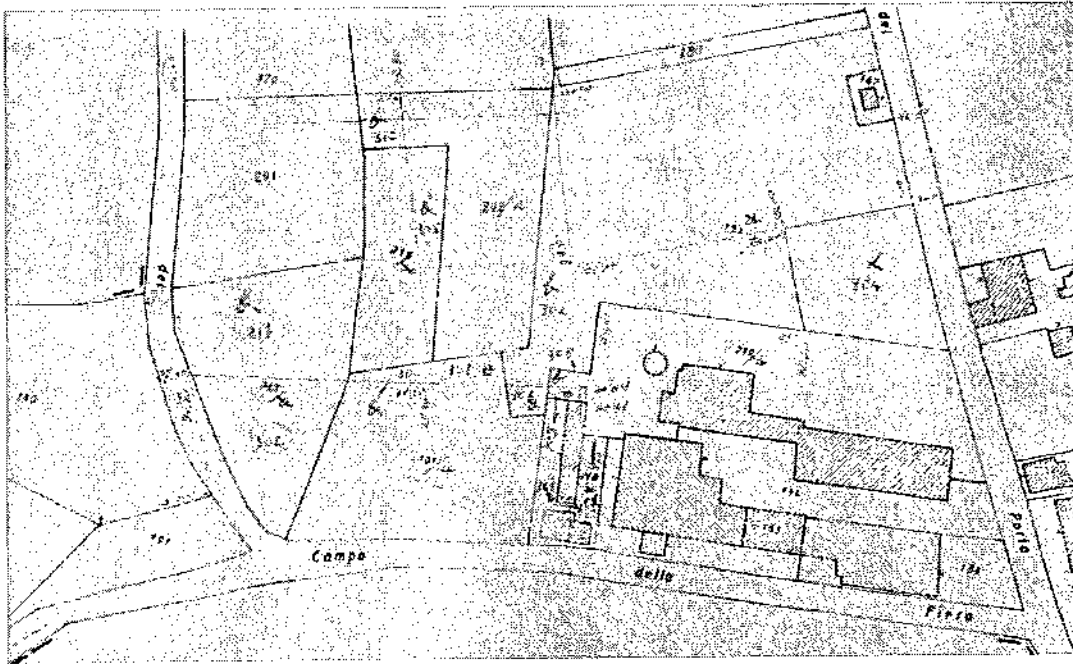
img. 18, 19, 20 _ Punto PF02/0380/C309: Spigolo Fabbricato

Gli scarti rilevati per questi punti sono i seguenti:

- Punto 103: 78,7 cm.
- Punto 106: 39,6 cm.
- Punto 109: 4,2 cm.
- Punto 119: 56,1 cm.
- Punto PF02/0380/C309: 18,2 cm.

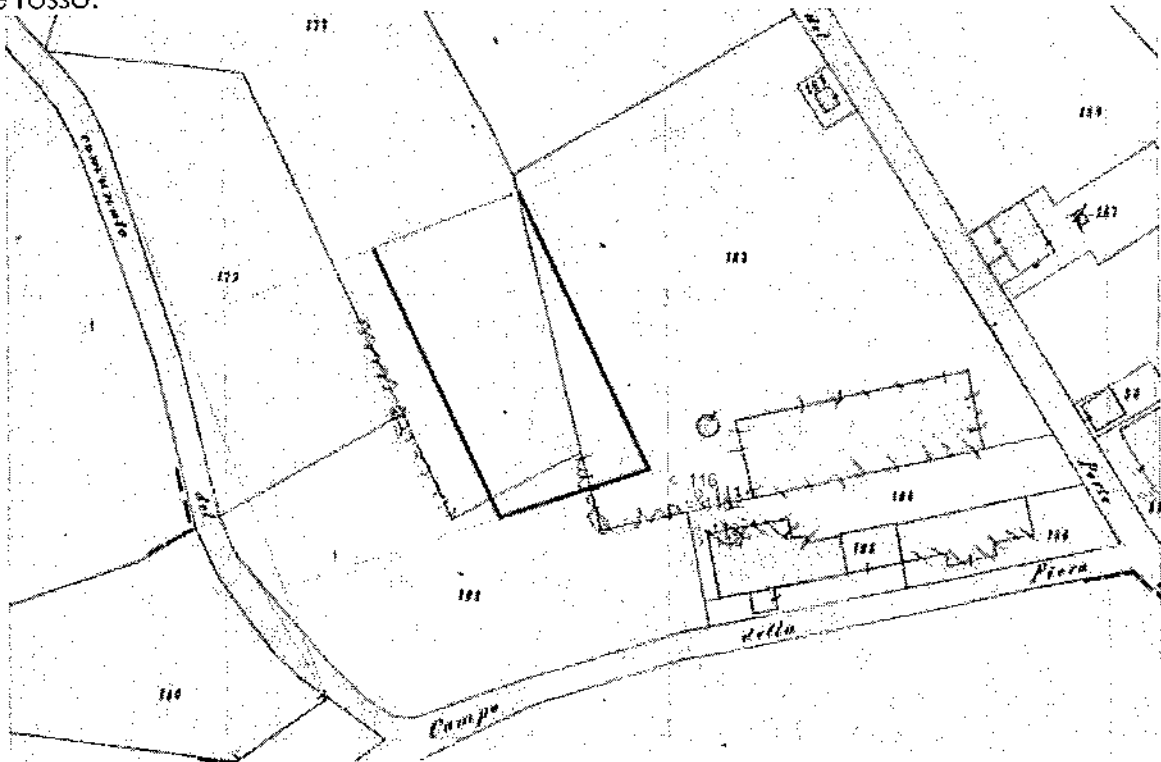
Infine, attraverso la ricostruzione degli allineamenti e squadri e delle misurate evinte dal Frazionamento n. [REDACTED] si è potuta ricostruire la dividente evidenziata di seguito in colore rosso:





img. 22 _ estratto di frazionamento n.

Attraverso la ricostruzione degli allineamenti e squadri e delle misurate evinte dal Frazionamento n. [REDACTED] si sono ricostruite le dividenti evidenziate di seguito in colore rosso:



img. 23 _ dividente di frazionamento n.

Strada Bagnai Pilonico Materno 13 - 06132 Pilonico Materno (PG)
P.I.: 03306230545 - cell.: 331 3958416

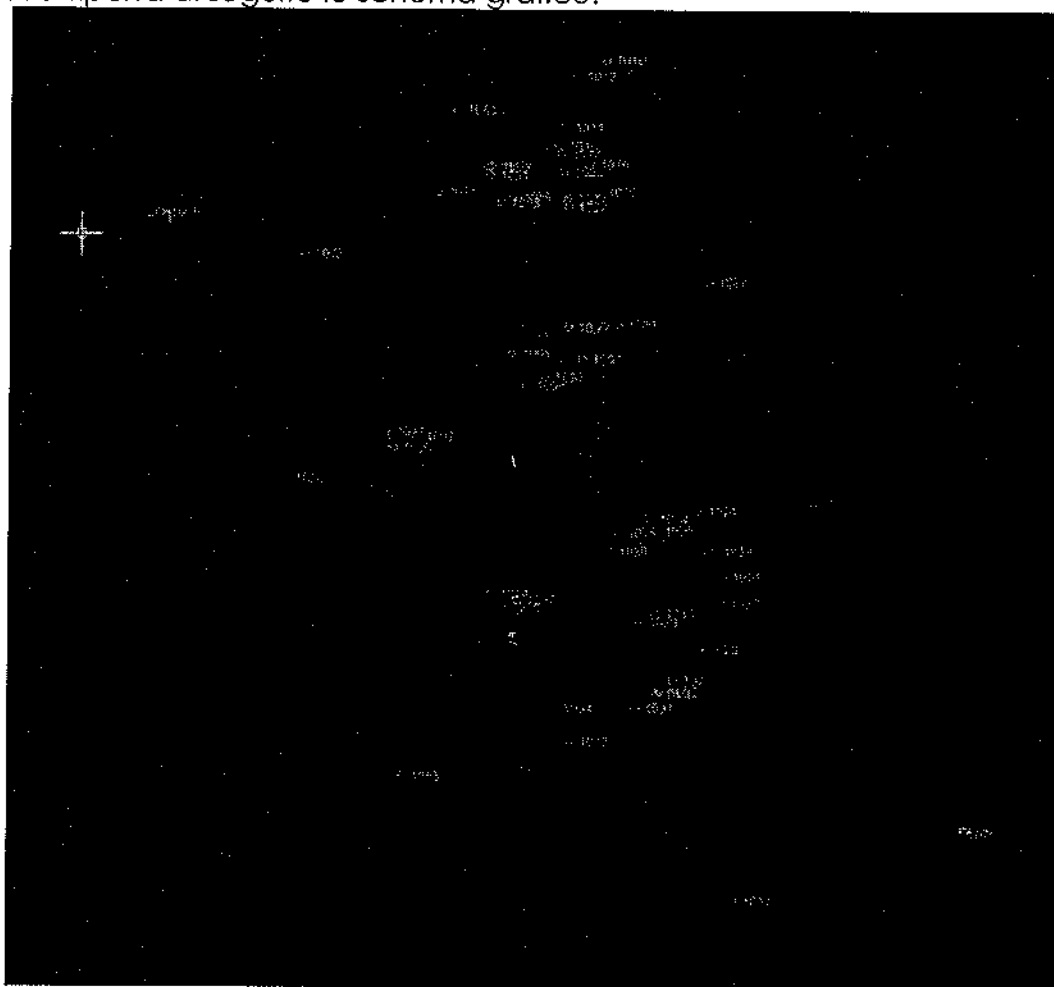


Le coordinate dei vertici delle dividenti in formato WGS84 calcolate sono:

████████████████████
████████████████████
████████████████████
████████████████████

Tipo di Frazionamento e Tipo Mappale prot. n. █████ del 24 gennaio █████

Quest'ultimo frazionamento, realizzato con metodologia PRE.GEO, traccia delle dividenti contenute all'interno della proprietà. Queste dividenti separano particelle o subalterni tra proprietà esclusive da quelle in comproprietà e catastalmente, riposiziona in maniera corretta il fabbricato all'interno della particella. Si riporta di seguito lo schema grafico:



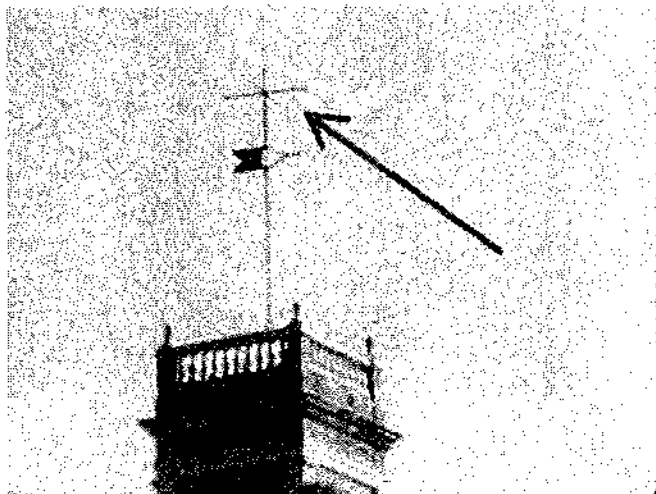
img. 24 _ Estratto Grafico del Frazionamento e Mappale prot.

Strada Bagnaia Pilonico Materno 13 – 06132 Pilonico Materno (PG)
P.I.: 03306230545 – cell.: 331 3958416

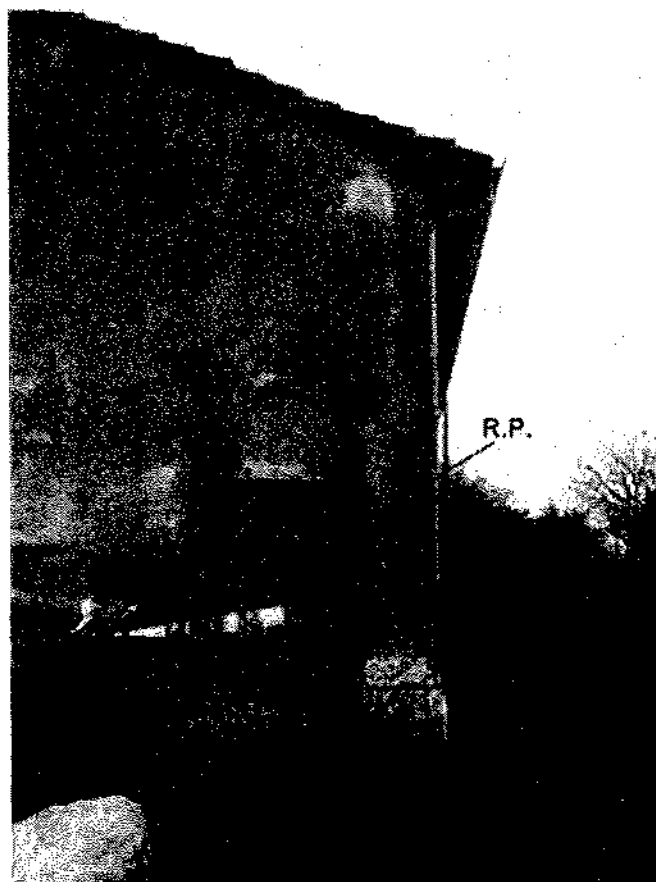
Firmato Da: BOCCIARELLI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20b21f7500ee5e842f5ab21b6ad4449d



Si allega alla presente il libretto di campagna PRE.GEO del frazionamento e mappale (per la ricostruzione di questo frazionamento si sono rilevati i punti fiduciali assunti nello stesso: [REDACTED] (già utilizzato nella ricostruzione dei precedenti frazionamenti), [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]).



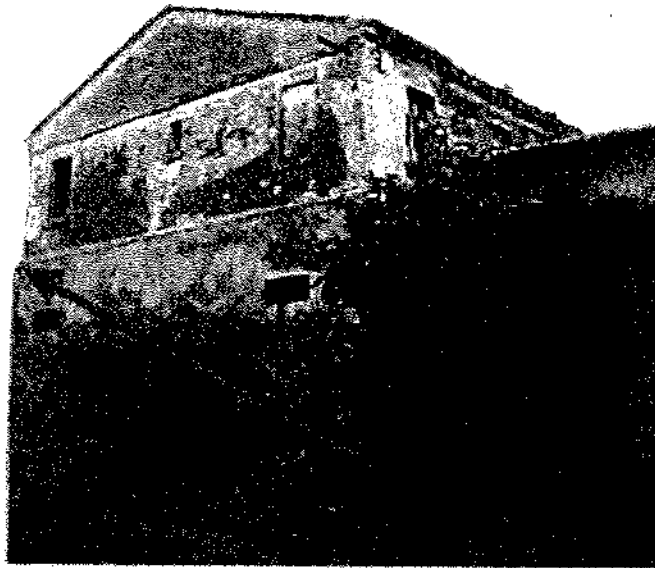
img. 25 _ Estratto Monografia



img. 26 _ Estratto Monografia

Strada Bagnai Pilonico Materno 13 – 06132 Pilonico Materno (PG)
P.I.: 03306230545 – cell.: 331 3958416





img. 27 _ Estratto Monografia

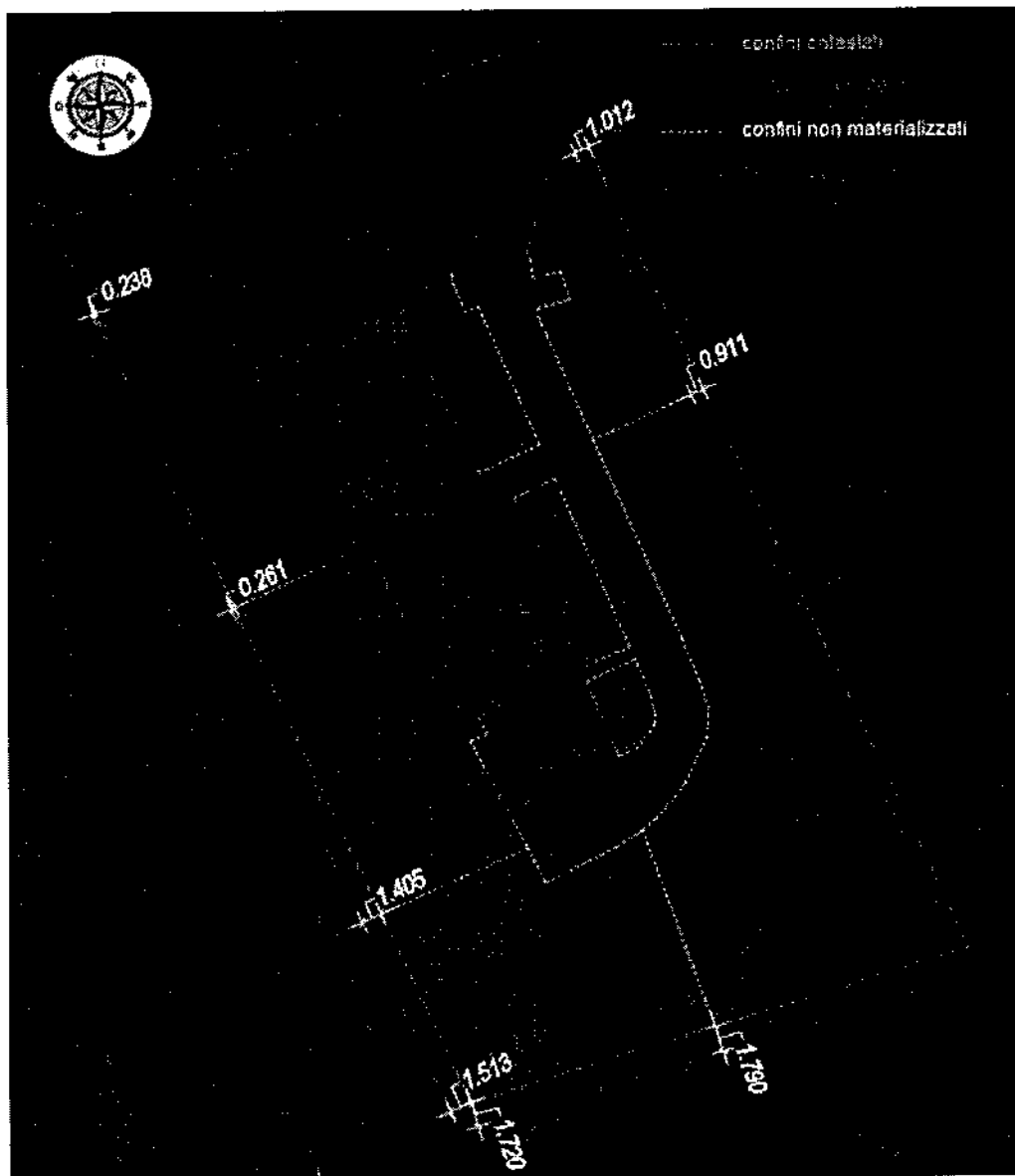
Le coordinate dei punti fiduciali in un sistema PRE.GEO. sono dinamiche, cioè vengono continuamente corrette tenendo conto delle misurate (distanze tra 2 punti fiduciali) che di volta in volta vengono dichiarate negli atti di aggiornamento. Tale dinamicità permette di affinare le coordinate di tali punti. Stante ciò, nella ricostruzione di questo frazionamento e mappale, si è tenuto conto delle coordinate allora assegnate a tali punti fiduciali.

Lo scarto ottenuto tra il rilievo effettuato e quello all'origine dell'atto di aggiornamento riguarda solo una lieve traslazione tra i punti (in media di 7 cm.).

VERIFICA CONCLUSIVA

Si riportano di seguito lo schema grafico dei confini catastali ricostruiti (in verde), le materializzazioni esistenti (in rosso), i confini catastali non materializzati (in giallo) i fabbricati esistenti (in celeste), le differenze tra i confini catastali e quelli materiali (in bianco):






img. 28 _grafico verifica finale

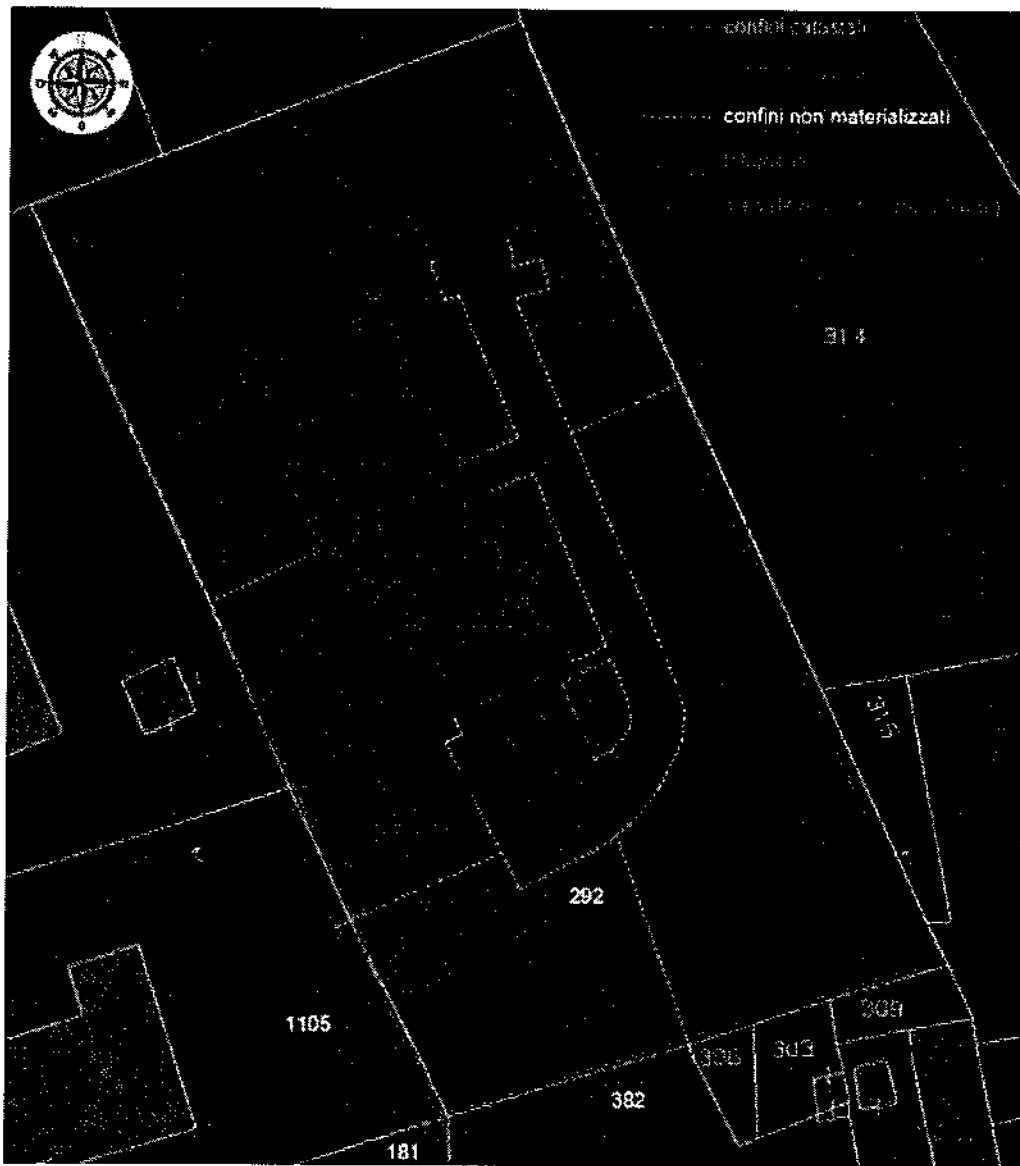
Dalla verifica emergono alcune incongruenze geometriche e dimensionali tra i confini catastali e quelli reali, mentre le consistenze complessive tra le aree comprese dentro i confini catastali e quelle comprese dentro i confini reali sono pressoché identiche (appena 15 mq. di differenza su 2.390 mq. complessivi dell'intera particella 292-1666-1668).

Alla luce di quanto emerso, tenuto conto della situazione consolidata (sono già esistenti e consolidati recinzioni e muri di contenimento), delle consistenze reali



congrue con le consistenze catastali, tenuto conto degli scarti massimi di 78,7 cm. evidenziati nella fase ricostruttiva, si ritiene che i confini posti ai lati NORD ed EST della proprietà e parte del confine OVEST siano in linea con gli elaborati catastali.

Esistono invece delle incongruenze sia dimensionali che geometriche su parte del confine OVEST e sul confine SUD in quanto appare evidente che le recinzioni attualmente esistenti ricadano in parte all'interno delle proprietà adiacenti (p.lle ) come meglio si evidenzia nell'immagine di seguito.



img. 29 _ grafico che evidenzia le incongruenze



Ricordando che la situazione è ormai consolidata, l'eventuale regolarizzazione dei documenti catastali riguarda la redazione di un atto di aggiornamento che fraziona le particelle adiacenti (██████████) porzioni delle quali dovranno essere oggetto di successivo atto traslativo per la riassegnazione della proprietà.

CAP. IV TITOLI DI PROPRIETA', DI POSSESSO, DIRITTI DI TERZI

In data 28 novembre 2024, immediatamente dopo il secondo sopralluogo, il C.T.U. inviava missiva tramite pecmail al Notaio ██████████ in ██████████, in cui chiedeva copia conforme di un atto tra vivi rogitato in data 7 marzo ██████████, stipulato tra ██████████ e ██████████ da una parte, ██████████ e ██████████ dall'altra.

Il Notaio Dott.ssa ██████████ mi inviava la copia dell'atto in data 9 dicembre 2024 (**Allegato E**).

L'atto n. ██████████ di repertorio, n. ██████████ di raccolta, registrato a Perugia in data 11 marzo ██████████ al n. ██████████ Serie ██████████ e trascritto in data 11 marzo ██████████ ai num. Gen. ██████████ Part. ██████████, è un accordo tra le parti di cessioni a titolo di permuta di U.I. e corti esterne, di fatto una divisione dell'intera proprietà.

Con la sottoscrizione dell'atto, i Sigg. ██████████ e ██████████ diventano proprietari definitivamente per ½ ciascuno, oltre che dei sub 4, 6, 7, dei sub 11, 15, 16 e 17; i Sigg. ██████████ e ██████████ dei sub 12, 13 e 14, mentre il sub 10, le particelle ██████████ e ██████████ restano di proprietà di ¼ ciascuno.

Per meglio comprendere quanto sopra descritto, si rinvia all'Elaborato Planimetrico redatto dal Geom. ██████████ agli atti con prot. ██████████ del 25 gennaio ██████████ – tipo mappale n. ██████████ del 24 gennaio ██████████, contenuto nell'atto di cui sopra.



All'interno dell'atto, il Notaio Dott.ssa [REDACTED] richiama gli atti di provenienza di proprietà, individuate al Foglio [REDACTED] mappale [REDACTED] sub 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17; mappale 1666 e 1668, così riassumibili:

- Atto di donazione a rogito Notaio Dott. [REDACTED] di [REDACTED] del 27 dicembre [REDACTED] n. [REDACTED], registrato a Perugia il 21 gennaio [REDACTED] al n. [REDACTED] di formalità: ai Sigg. [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] venivano donati gli immobili di cui sopra, oltre a maggior consistenza;
- Con atto di divisione a rogito Notaio Dott. [REDACTED] di [REDACTED] del 27 dicembre [REDACTED], n. [REDACTED], registrato a [REDACTED] il 21 gennaio [REDACTED] al n. [REDACTED] di formalità, i Sigg. [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] procedevano alla divisione degli immobili donati, mentre rimaneva in comproprietà, in quote uguali tra loro, la corte circostante il fabbricato, sulla quale insistevano gli annessi pertinenziali;
- Con atto di compravendita a rogito Notaio Dott. [REDACTED] di [REDACTED] del 27 dicembre [REDACTED] n. [REDACTED], registrato a Perugia il 15 gennaio [REDACTED] al n. [REDACTED] di formalità, trascritto a Perugia il 21 gennaio [REDACTED] al n. [REDACTED] di formalità, i Sigg. [REDACTED] e [REDACTED] hanno ceduto ai Sigg. [REDACTED] e [REDACTED], oltre a maggior consistenza, anche la quota di 2/6 di loro spettanza di comproprietà sulla corte con sovrastanti annessi, oggetto dell'atto del Notaio Dott.ssa [REDACTED] del 7 marzo [REDACTED].

Nel sopralluogo del 21 ottobre 2024, come riportato anche dal verbale, i proprietari Sigg. [REDACTED] e [REDACTED], su precisa sollecitazione del C.T.U. ed in presenza del figlio [REDACTED], definiscono gli utilizzatori delle due U.I. a destinazione residenziale, e delle pertinenze:



- sub 4, piano primo, U.I. a destinazione residenziale:
risiedono in questa U.I. i coniugi [REDACTED] e [REDACTED], oltre al
figlio [REDACTED], nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] – C.F.: [REDACTED]

- sub 7, piano terra, U.I. a destinazione residenziale:
risiedono in questa U.I. [REDACTED] – C.F.: [REDACTED], con la
famiglia: la moglie [REDACTED], nata a [REDACTED] ([REDACTED]) in data [REDACTED]
– C.F.: [REDACTED]; la figlia [REDACTED], nata a [REDACTED] ([REDACTED])
in data [REDACTED] – C.F.: [REDACTED]; il figlio [REDACTED], nato a
[REDACTED] in data [REDACTED] – C.F.: [REDACTED].

L'uso dell'U.I. è garantito da un comodato d'uso a tempo indeterminato
sottoscritto da [REDACTED] e [REDACTED] da una parte e [REDACTED]
dall'altra, in data 10 gennaio [REDACTED], e registrato in data 26 gennaio [REDACTED] dal sistema
informativo dell'Agenzia delle Entrate al n. [REDACTED] (Allegato O).

Pertanto l'accordo tra le parti riguarda un comodato d'uso e non un usufrutto
vitalizio, come dichiarato in sede di sopralluogo in data 21 ottobre 2024.

- sub 6, piano primo sottostrada, a destinazione garage:

l'uso del garage non è regolamentato da accordi scritti, ad oggi viene
utilizzato come rimessa attrezzi ed autoveicoli, dunque come bene strumentale
rispetto al sub 4.

- sub 11, piano primo sottostrada, a destinazione magazzino:

l'uso del magazzino non è regolamentato da accordi scritti, ad oggi viene
utilizzato come rimessa attrezzi e ricovero animali, dunque come bene pertinenziale
utile ad entrambe le U.I. a destinazione residenziale.

- sub 15, piano primo sottostrada, a destinazione d'uso legnaia:



l'uso della legnaia non è regolamentato da accordi scritti, ad oggi viene utilizzata come rimessa e protezione legname, dunque come bene pertinenziale utile ad entrambe le U.I. a destinazione residenziale.

Degli utilizzatori delle U.I., così come sopra identificati, si allega documento di riconoscimento in corso di validità **(Allegato H)**.

CAP. V VALORE di MERCATO dei BENI PIGNORATI

PREMESSA: MERCATO IMMOBILIARE PRE e POST COVID-19

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI), in collaborazione con l'Associazione Bancaria Italiana (ABI) ha presentato nel febbraio 2019 il rapporto immobiliare annuale, dedicato al settore residenziale; il documento analizza i dati dell'anno precedente relativi al mercato immobiliare delle abitazioni.

Vi si approfondiscono i principali dati del mercato delle abitazioni in Italia nel 2018 desunti dai diversi archivi amministrativi di catasto, pubblicità immobiliare, registro e OMI, anche per adempiere al ruolo assegnato all'Osservatorio dal D.Lgs. 72/2016.

Il rapporto si articola nei seguenti capitoli:

- compravendite: andamenti dei volumi di compravendite di abitazioni e delle pertinenze; analisi delle dimensioni delle abitazioni compravendute; stima del valore del volume di scambio delle abitazioni (fatturato); andamenti dei volumi di compravendite della nuda proprietà delle abitazioni;
- mutui ipotecari: analisi delle principali caratteristiche dei mutui ipotecari erogati per l'acquisto delle abitazioni, relativamente al numero di abitazioni acquistate con mutuo, al capitale erogato complessivo e

Strada Bagnaia Pilonico Materno 13 – 06132 Pilonico Materno (PG)
P.I.: 03306230545 – cell.: 331 3958416



- medio per unità abitativa, alla durata e al tasso di interesse medio iniziale;
- principali dati regionali (compravendite e i mutui ipotecari);
- analisi dei dati nelle principali città (compravendite e mutui ipotecari);
- locazioni, con un'analisi dei principali sotto mercati in cui possono essere distinti;
- famiglie italiane e l'acquisto della casa: l'indice di *affordability*, a cura dell'ABI.

Per quanto riguarda il fatturato del settore i dati mostrano due andamenti abbastanza chiari: da un lato un incremento generalizzato e senza eccezioni del fatturato complessivo rispetto al 2017; dall'altro una riduzione altrettanto generalizzata del fatturato medio, ovvero rapportato alla singola unità compravenduta.

Il fatturato complessivo del 2018 è stato pari a 94,3 miliardi di euro, 53 dei quali (oltre il 56%) concentrati nel Nord; il tasso di crescita più elevato si è registrato nel Nord Est, +9,4%, quasi il doppio del tasso nazionale (+5,2%); i tassi più bassi si sono avuti al Centro e al Sud, entrambi al di sotto del 4%.

Se si osserva l'andamento negli anni del numero di abitazioni compravendute si nota che l'indice abitazioni compravendute (NTN) con base (pari a 100) ha avuto il suo minimo storico nel 1995, mentre l'apice viene raggiunto nel 2006 (indice pari a 169) precipitando poi nel 2013 a quota 78, nettamente al di sotto del livello iniziale della serie.

Dal 2014 è in corso la ripresa del numero delle case compravendute che raggiunge nel 2018 quota 115,8.

Per quanto riguarda i prezzi gli andamenti non hanno seguito quello delle compravendite.

La flessione dei prezzi, avvenuta a partire dal 2012, è proseguita ancora nel 2018. In effetti, tra il 2008 e il 2011, diversamente dalla media dei Paesi europei i prezzi rimangono sostanzialmente stazionari. Solo dal 2012 iniziano a scendere



significativamente, seppure negli ultimi due anni a ritmi più blandi. Nel resto d'Europa i prezzi delle abitazioni sono invece in crescita a partire dal 2014.

In Umbria nel 2018 il volume nelle compravendite di abitazioni ha registrato complessivamente un significativo segnale di ripresa, segnando rispetto al 2017 un incremento del 6,2%, e continuando la fase espansiva iniziata nel 2014. Il mercato residenziale è cresciuto dal 2013 al 2018 del 31,6% rispetto all'anno di maggiore contrazione dei volumi, il 2013, dopo un biennio particolarmente negativo iniziato dalla lunga crisi del 2007.

Nel 2018 sono state vendute abitazioni per un totale di 870.507 m², in incremento del 7,95% rispetto al 2017, con una superficie media di compravendita pari a 121,10 m². Le abitazioni oggetto di transazione nei capoluoghi sono mediamente più piccole rispetto a quelle dei comuni non capoluogo.

RE/MAX Europe ha svolto nel mese di luglio 2020 una survey che ha coinvolto oltre 2.000 agenti e broker operativi in 20 Paesi per delineare un quadro dell'impatto della pandemia sul mercato del real estate in Europa.

Il Covid-19 ha causato una eccezionale mancanza di fiducia degli stakeholders che confermano il forte timore del mercato rispetto alla recessione economica e alla disoccupazione crescente, che avuto delle imponenti ricadute sulle scelte immobiliare sia in ambito privato che commerciale.

Nonostante il comparto immobiliare abbia nel corso della storia dimostrato la sua resistenza agli attacchi legati a crisi finanziarie, dimostrandosi un catalizzatore di liquidità soprattutto in Italia, ciò che avviene con la pandemia è una frattura ancora non sanata.

Ne sono un chiaro esempio i valori documentati che successivamente verranno mostrati e commentati, che delineano un abbassamento attuale del valore degli immobili fino ad un 25% rispetto al periodo pre-pandemico.

Se dunque nel 2018 eravamo in grado di registrare un trend positivo per volume di compravendite e prezzo al mq. degli immobili, l'attuale condizione –



caratterizzata da instabilità internazionale e poca fiducia degli istituti di credito - il mercato immobiliare nel 2023 e nel 2024 sarà influenzato dai tassi di interesse elevati e dalla prudenza delle banche nell'erogare finanziamenti. Ciò potrebbe portare a una riduzione dei prezzi per le tipologie più popolari e le metrature più ampie, mentre le tipologie di lusso e di nuova costruzione non dovrebbero subire ribassi significativi.

Nomisma 2024 mostra tendenze diverse per quanto riguarda l'andamento immobiliare umbro. Il comparto residenziale, sebbene mostri difficoltà nella compravendita, ha propensioni migliori della media nazionale, soprattutto nella locazione. La domanda è disposta ad investire in residenze (le compravendite hanno interessato 2.140 case nel 2023, rispetto alle 2.470 dell'anno precedente), privilegiando soluzioni ampie con maggiori comfort rispetto al passato, in zone della città dove il mercato rimane più accessibile.

La difficoltà di accesso al credito, a seguito dell'incremento dei tassi di interesse, e le difficoltà di incontro tra domanda e offerta fanno sì che la domanda di abitazioni sia maggiormente orientata agli affitti, dove i canoni osservano la variazione più alta riscontrata tra le 13 città monitorate.

INDIVIDUAZIONE DEI BENI e UBICAZIONE

Il compendio immobiliare è sito in [REDACTED] – [REDACTED] fraz. [REDACTED] di [REDACTED] ([REDACTED]), catastalmente individuabile come sotto identificato, composto da un edificio di civile abitazione, in cui è ravvisabile una divisione orizzontale – che corrisponde alle due diverse proprietà di due fratelli – ed una divisione verticale, che individua due unità immobiliari, che corrisponde al compendio da stimare; la proprietà è poi valorizzata dalla presenza di un garage, di un magazzino e di una corte esclusiva esterna.



Comune di ██████████, N.C.E.U.:

Foglio	Particella	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
██████	██████	A/3	5	6,5 vani	/	453,19 euro
██████	██████	A/3	5	7 vani	137 mq.	488,05 euro
██████	██████	C/6	3	46 mq.	46 mq.	47,51 euro

Alla individuazione sopra riportata e contenuta all'interno degli atti di causa, devono essere aggiunti due ulteriori annessi, presenti all'interno della proprietà e dell'elaborato planimetrico presentato in Agenzia del Territorio, così individuabili:

Foglio	Particella	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
██████	██████	C/2	2	27 mq.	/	34,86 euro
██████	██████	F/1	/	19 mq.	/	/

Alle sopra esposte U.I. va aggiunto il manufatto che insiste nel sub 16, che consiste nella pertinenza sopra descritta, da regolarizzare tramite una pratica edilizia di Sanatoria.

L'intestazione degli immobili di cui sopra risulta come sotto riportata:

n.	Dati Anagrafici	Codice Fiscale	Diritti e Oneri reali
1	██████████	██████████	Proprietà (1/2)
2	██████████	██████████	Proprietà (1/2)

Il comparto risulta, così come l'intestazione, dall'all. H della perizia finale di C.T.U.

Inoltre, dallo stesso allegato, risulta che la situazione delle intestazioni deriva da ricongiungimento di usufrutto del 10 ottobre ██████, a seguito della morte di ██████, per effetto di voltura n. ██████ – pratica n. ██████ in atti dal 22 marzo ██████.

Le due unità immobiliari, quella contraddistinta al sub 7, posta al piano terreno, e quella contraddistinta al sub 4, posta al piano primo, pur realizzate entrambe a partire dal ██████, hanno avuto storie diverse: il sub 7 è stato oggetto di ristrutturazione e rifunzionalizzazione, per cui anche la valutazione economica sarà analizzata in maniera indipendente.



STIMA IMMOBILIARE

La metodologia estimativa proposta nella presente relazione fa riferimento agli I.V.S. – *International Valuation Standard* - standard internazionali di valutazione ed in particolare:

- La definizione dei principi e delle nozioni alla base della metodologia estimativa e la definizione dei valori secondo gli standard valutativi e contabili internazionali;
- Lo studio del mercato immobiliare, che palesa valenze esclusive legate essenzialmente alla complessità e alla atipicità dei beni immobili e alla segmentazione del loro mercato;
- I procedimenti di stima secondo gli standard internazionali, che indicano tre principali metodi di stima:
 - Il metodo del confronto di mercato (*market comparison approach*), impostato sulla comparazione dell'immobile da valutare con immobili simili di prezzo noto;
 - Il metodo finanziario (*income capitalization approach*) basato sulla capitalizzazione del reddito;
 - Il metodo del costo (*cost approach*), fondato sul valore dell'area e sul costo di ricostruzione deprezzato del fabbricato;
- La modalità di redazione del rapporto di valutazione secondo quanto indicato dagli standard valutativi nazionali ed internazionali;
- Il codice di condotta del valutatore.

La metodologia estimativa comprende i principi, i criteri ed i metodi di valutazione degli immobili, dei diritti e degli interessi riferiti agli immobili e alla loro amministrazione, gestione e valorizzazione.

Il metodo estimativo, quando riguarda la valutazione di beni complessi, solitamente immobili, e con un mercato limitato, è detto scientifico, e si avvale



pienamente dei principi e delle norme dettate dalla metodologia estimativa nella formulazione del giudizio di stima.

- **PRINCIPI di STIMA**

Il primo principio estimativo afferma che *il giudizio di stima ha come fondamento il prezzo. Il principio del prezzo dichiara che il giudizio di stima si esprime esclusivamente in termini monetari (principio esclusivo).*

Il secondo principio estimativo afferma che *il giudizio di stima ha come carattere immanente la previsione: la previsione è insita o inseparabile dal giudizio di stima che quindi è preventivo.* La stima prospettiva riguarda le previsioni di valore svolte al presente rispetto allo stesso presente e ad epoche future. La stima retrospettiva o a posteriori è svolta al presente, ma è riferita ad epoche precedenti.

Nella formulazione del giudizio di stima si distinguono tre date:

- La data di stima cui è riferita la valutazione presente, retrospettiva e prospettiva;
- La data della valutazione nella quale è compiuta materialmente la stima;
- La data del rapporto di valutazione.

Il terzo principio estimativo afferma che *il giudizio di stima dipende dallo scopo ovvero dalla ragione pratica della valutazione.* Ciò significa che l'individuazione dello scopo per il quale la valutazione è richiesta è preliminare alla formulazione del giudizio di stima. L'individuazione dello scopo o degli scopi della valutazione implica la definizione del criterio o dei criteri di stima.

Il quarto principio estimativo afferma che *il giudizio di stima è ordinario.* Il principio di ordinarietà postula la generale validità del giudizio di stima, che quindi rappresenta la stima più diffusa ed equa. Il principio di ordinarietà presenta tre criteri:

- Un criterio *statistico*, basato sulla distribuzione di frequenza normale;
- Un criterio *economico*, basato sul *Higest and Best Use*;



- Un criterio *giuridico*, basato sulla norma giuridica e sul principio di equità.

Il *criterio statistico* dell'ordinarietà si serve della distribuzione di frequenza normale: nel caso più semplice della stima empirica (*expertise*) più valori chiamati alla valutazione di uno stesso immobile esprimeranno valori differenti, che si disporranno secondo una distribuzione normale. Di conseguenza il valutatore deve indicare il valore più probabile tra quelli che potrebbero formulare un insieme di valutatori in quella particolare stima. Allora la stima empirica è la media aritmetica dei valori formulati, che è anche il valore più frequente. Nella distribuzione normale la media, la moda e la mediana coincidono. Il giudizio di stima è ordinario e generalmente valido se corrisponde al più frequente giudizio formulato dai valutatori.

Il *criterio economico* dell'ordinarietà si basa sulle destinazioni di uso di un immobile considerate rispetto alla destinazione attuale. Il criterio si fonda sul valore di trasformazione. Il valore di trasformazione per un immobile suscettivo di una trasformazione è pari alla differenza tra il valore di mercato dell'immobile trasformato e il relativo costo di trasformazione. L'*Higest and Best Use (HBU)* considera la destinazione più redditizia di un immobile, determinata in base ai valori di trasformazione dell'immobile e nelle destinazioni alternative. L'HBU è la destinazione caratterizzata dal più elevato valore di trasformazione per gli usi prospettati di un immobile. Le destinazioni alternative si riferiscono ad utilizzazioni fisicamente e tecnicamente realizzabili (vincolo tecnico), legalmente consentite (vincolo giuridico), finanziariamente sostenibili (vincolo di bilancio), economicamente convenienti rispetto alla destinazione attuale (vincolo economico).

Il *criterio giuridico* dell'ordinarietà è basato sulle norme legali e riguarda in particolare le stime convenzionali riferite a valutazioni per le quali sono fissati preventivamente il criterio di stima e/o le modalità di calcolo.

Il quinto principio estimativo afferma che *il giudizio di stima è comparativo*. Il



postulato di comparazione asserisce che il fondamento logico della valutazione è basato sulla comparazione tra l'immobile oggetto di stima e gli altri immobili di prezzo noto. I termini di paragone sono rappresentati dalle caratteristiche tecniche ed economiche degli immobili. La stima di un immobile avviene attraverso la comparazione tra i prezzi e le caratteristiche degli immobili di confronto e quelle dell'immobile oggetto di valutazione.

▪ CRITERI di STIMA

I criteri di stima derivano dal principio dello scopo e rappresentano le norme su cui si fonda la distinzione dell'oggetto della ricerca del valore. I criteri di stima costituiscono il secondo passo della metodologia che conduce alla formulazione del giudizio di stima. I criteri di stima sono:

- Il valore di mercato;
- Il valore di costo;
- Il valore di trasformazione;
- Il valore complementare;
- Il valore di surrogazione;
- I valori diversi dal valore di mercato.

STANDARD ESTIMATIVI

Uno standard è generalmente un insieme di caratteristiche predefinite di una determinata categoria di processi noti ed accettati o dati per scontati.

Uno standard di fatto è indotto dalla frequenza di certe caratteristiche che ricorrono tanto spesso da diventare processi uniformi e generalmente condivisi.

Uno *standard di diritto* è uno standard obbligatorio per legge o fissato da accordi tra associazioni o imprese ma non vincolante per i professionisti, che possono scegliere se conformare ad esso i loro servizi.

Uno *standard estimativo* è un complesso di regole uniformi e condivise di natura metodologica e applicativa, raccolte e presentate in modo sistematico. Gli



standard valutativi internazionali derivano da standard di fatto legati alla prassi professionale e consistono in norme comuni universalmente accettate.

L'applicazione degli standard valutativi si svolge in un contesto nel quale operano le organizzazioni dei valutatori e sono previsti un sistema educativo e di formazione, un modo di selezione e un aggiornamento continuo dei valutatori.

STANDARD NAZIONALI ed INTERNAZIONALI

Gli standard valutativi nazionali ed internazionali non contemplano l'expertise immobiliare, fondato su un giudizio sintetico formulato da un valutatore in modo mediato in base all'esperienza e a situazioni di mercato antecedenti. Questo giudizio non consente la formalizzazione in norme e prassi uniformi.

Le valutazioni prospettate dagli standard valutativi si avvalgono pienamente dei principi e delle norme dettati dalla metodologia estimativa, si basano su procedure ripetibili che permettono la definizione di processi uniformi, di analisi quantitative e di controlli di qualità, ed evitano errori e complicazioni imprevedute.

Gli standard valutativi mirano a garantire il risultato della stima attraverso un insieme convergente di condizioni:

- Le basi di valutazione, ossia i criteri di stima che comprendono il valore di mercato ed i valori diversi dal valore di mercato (costo, valore di investimento ecc.);
- I procedimenti di stima, ossia gli strumenti metodologici attraverso i quali si raggiunge la valutazione;
- Le regole minime di presentazione del rapporto di valutazione;
- Il codice di condotta del valutatore.

CICLI di MERCATO

La conoscenza e l'analisi del mercato immobiliare e delle sue specificità sono preliminari alla formulazione del giudizio di valore, in quanto forniscono i criteri tramite i quali giudicare la comparabilità dell'immobile oggetto di stima con gli altri



immobili.

Il mercato immobiliare, in particolare, è assai differente rispetto agli altri mercati, per il fatto che gli immobili sono generalmente beni complessi, spesso atipici e talvolta rari, unici ed irriproducibili, non trasferibili fisicamente e quindi indissolubilmente legati al contesto ove sono collocati e pertanto soggetti agli avvenimenti esterni ed agli effetti ambientali.

Contrariamente a quanto accade per le leggi dell'economia, che si occupano di un mercato ipotetico perfetto, riferito essenzialmente a beni mobili, il mercato immobiliare è un esempio di mercato reale, nell'ambito del quale i beni presentano molteplici e differenziati impieghi e destinazioni; i beni scambiati non sono immediatamente commerciabili e liquidabili, in genere per motivi di carattere amministrativo, legale e creditizio.

Il mercato immobiliare è dunque condizionata principalmente:

- Dalla atipicità dei beni immobili, a cominciare dalla loro localizzazione;
- Dall'esistenza di barriere all'entrata dal lato della domanda per il livello di spesa e la solvibilità, e dal lato dell'offerta per il comportamento delle imprese;
- Dalla ridotta numerosità degli acquirenti e dei venditori nello specifico segmento di mercato;
- Dalla conoscenza imperfetta ed incompleta delle condizioni relative ai prezzi reali, alle modalità di pagamento e alle quantità offerte;
- Dalla presenza di obblighi amministrativi (registrazioni, ipoteche ecc.) e dell'intervento pubblico.

In linea di massima la domanda è costituita da soggetti privati e pubblici che richiedono gli immobili per uso abitativo diretto, ovvero produttivo, per finalità di prestigio sociale, ai fini del risparmio e dell'investimento. Gli immobili infatti possono essere considerati beni di rifugio contro l'erosione dell'inflazione perché presentano una redditività mista è rappresentata dal reddito vero e proprio (canone di



locazione) e la guadagno in termini di capitale alla rivendita.

L'offerta mette in vendita gli immobili in conseguenza della mobilità della popolazione, per disporre di liquidità, per disinvestimento, per dismissione ecc.

Nel mercato immobiliare compratori e venditori spesso non sono ben informati sul prodotto, sul prezzo e sul numero delle unità offerte domandate, perché la maggior parte dei soggetti talvolta non ha esperienza delle procedure di acquisto e di vendita degli immobili.

Il mercato immobiliare presenta un andamento ciclico, caratterizzato da periodi di intensa attività di scambio alternati a periodi di assenza di scambi; ad una fase di espansione segue di norma una fase di contrazione seguita da una fase di recessione con successiva fase di recupero.

I principali indicatori delle fasi cicliche del mercato immobiliare sono: il livello dei prezzi, il livello dei fitti, i saggi di *occupancy* e di *vacancy*, il numero di contratti per unità di tempo, i tempi necessari per la commercializzazione degli immobili, clima di fiducia degli operatori.

Il rapporto di valutazione mira comunicare le conclusioni sul valore dell'immobile. Secondo gli standard valutativi internazionali, rappresenta un documento che raccoglie le direttive di un incarico, le finalità della valutazione, il criterio o i criteri di stima, il metodo o i metodi applicati ed i risultati dell'analisi valutativa.

La tipologia, il contenuto e la lunghezza del rapporto dipendono dall'utente finale, dai requisiti di legge, dal tipo di immobili valutati e dalla natura e complessità dell'incarico; il rapporto di valutazione può anche illustrare i processi analitici svolti per sviluppare la valutazione e può presentare le informazioni più significative utilizzate nell'analisi.

Nella esposizione del processo valutativo si definiscono il contesto del campo di applicazione e la portata dell'incarico, risolvendo eventuali ambiguità relativi all'oggetto o al problema di valutazione.



Il valutatore deve altresì garantire che le analisi, le informazioni e le conclusioni presentate nel rapporto concordino con le indicazioni fornite all'atto del conferimento dell'incarico; nella redazione del rapporto di valutazione il valutatore procede:

- Alla identificazione dei beni e dei diritti immobiliari, dei beni mobili (impianti macchinari, mobili, arredi attrezzature), dei beni aziendali e degli altri elementi soggetti alla valutazione;
- Alla identificazione dei diritti di proprietà;
- Alla descrizione delle caratteristiche fisiche, fiscali e legali dei beni;
- All'utilizzo previsto della valutazione ed ogni sua limitazione;
- Alla identificazione delle assunzioni speciali, insolite o straordinarie, che comprendono le assunzioni che si riferiscono alle questioni trattate nel processo di ragionevole diligenza, o possono riferirsi ad altre condizioni, quali l'identità dell'acquirente, lo stato fisico dell'immobile, la presenza di sostanze inquinanti per l'ambiente, la possibilità di realizzare i nuovi sviluppi urbanistico edilizi, e a stabilire la probabilità che tali condizioni possono verificarsi;
- Alla definizione del tipo di valore ricercato del criterio o dei criteri di stima;
- A riportare la rata di stima, la data della valutazione nella quale compiuta materialmente la stima e la data del rapporto di valutazione;
- Alla identificazione del campo di applicazione alla portata della valutazione e del rapporto di valutazione;
- Alla identificazione di ogni eventuale condizione contingente e limitante sulla quale si basa la valutazione;
- Alla descrizione delle informazioni e dei dati esaminati, dell'analisi di mercato operata, degli approcci e delle procedure di valutazione seguiti e dei ragionamenti che supportano le analisi, le opinioni e le conclusioni riportate nel rapporto;



- Alle identificazioni di ogni eventuale collaboratore con relativo contributo.

Inoltre il rapporto di valutazione deve riportare:

- Una dichiarazione che informi l'utente che il rapporto riservato per il valutatore per gli utenti previsti, e che sul valutatore non può ricadere alcune responsabilità qualora terzi facessero affidamento sul rapporto;
- Una clausola che vieti specificatamente la pubblicazione completa o parziale del rapporto in ogni riferimento allo stesso o ai valori in esso contenuti, ai nomi dei valutatori e alle associazioni cui sono iscritti, senza il consenso scritto del valutatore;
- Una dichiarazione di conformità che attesti che la valutazione è stata eseguita conformemente agli standard applicati, rivelando ogni eventuale deroga ai requisiti specifici degli standard valutativi e fornendo una spiegazione a riguardo.

A sua volta la dichiarazione di conformità attesta che:

- La versione dei fatti presentata nel rapporto di valutazione è corretta e al meglio delle conoscenze del valutatore;
- Le analisi e le conclusioni sono limitati unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- Il valutatore non ha alcun interesse verso i beni in questione (in caso contrario, si specifica l'interesse);
- Il valutatore agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- Il valutatore è in possesso dei requisiti formativi relativi alla professione;
- Il valutatore possiede esperienza riguardo l'ubicazione e la categoria dei beni da valutare;
- Il valutatore ha ispezionato personalmente i beni da valutare;
- Nessuno, salvo i soggetti specificati nel rapporto, a fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto di valutazione.



Il rapporto di valutazione conduce il lettore ad una chiara comprensione dei pareri espressi dal valutatore, pertanto deve essere leggibile e intelleggibile anche da coloro che non conoscono ancora l'oggetto della valutazione.

Il rapporto di valutazione deve quindi dimostrare chiarezza, trasparenza, coerenza di approccio.

I contenuti degli Standard internazionali in pratica consistono in:

- Definizioni tecniche;
- criteri valutativi applicabili;
- aspetti legati alla qualificazione dei valutatori e alla deontologia professionale;
- norme guida di metodologia applicativa.

Gli *International Valuation Standards* (IVS), consistenti nel cosiddetto "The White Book", sono stati predisposti dall'*International Valuation Standards Council*, con sede a Londra e l'ultima edizione risale al 2013. Come riportato nel Glossario 1° gennaio 2014, secondo gli IVS, il valore di mercato (*market value*) è così definito:

"The estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm's length transaction, after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion", vale a dire:

"L'importo stimato per il quale un'attività o una passività dovrebbero scambiarsi alla data della valutazione tra un compratore e un venditore disponibili in normali condizioni di mercato, dopo un'adeguata strategia di vendita e in cui le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni".

Il rapporto di valutazione rappresenta l'elaborato con il quale il valutatore conclude le proprie operazioni estimative, per cui in sostanza illustra le finalità della stima, le rilevazioni eseguite, i sopralluoghi effettuati, ogni altra indicazione, i criteri



e le metodologie di valutazione, le eventuali assunzioni e condizioni limitanti, con l'esposizione del valore di mercato dell'immobile, oggetto di stima.

IL MARKET COMPARISON APPROACH (MCA)

Il Market Comparison Approach è un procedimento di valutazione che conduce alla stima del valore di mercato di un immobile sulla base del confronto con i prezzi di immobili simili compravenduti di recente – ultimamente anche compravendendi -.

È un metodo che si presta alla stima di qualsiasi tipo di immobile, dagli appartamenti in condominio ai terreni agricoli, ai fabbricati di particolare pregio architettonico, a condizione che esista un sufficiente numero di transazioni recenti di immobili simili, tramite i quali poter effettuare la comparazione.

Il MCA consiste in una procedura sistematica, basata su adjustments – correzioni in termini monetarie – da apporre ai prezzi di mercato degli immobili in confronto, per tener conto delle differenze fra le caratteristiche immobiliari di questi ultimi e quelle dell'immobile oggetto di valutazione.

Si articola nelle seguenti fasi:

- analisi del mercato, finalizzata a rilevare i dati relativi a contratti recenti di immobili simili a quello oggetto di stima;
- scelta delle caratteristiche immobiliari per svolgere il confronto;
- compilazione della tabella dei dati e preparazione degli elaborati tecnici;
- analisi dei prezzi marginali;
- redazione delle tabelle dei dati;
- redazione delle tabelle di valutazione;
- sintesi valutativa.

L'analisi del segmento di mercato immobiliare si svolge in base alle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, rilevando i parametri del segmento,



in particolare quelli quantitativi necessari ai fini della stima.

Il criterio della scelta delle caratteristiche immobiliari si basa:

- sulle caratteristiche dell'immobile da valutare;
- sulle caratteristiche prese in considerazione dai compratori e dai venditori nel segmento di mercato;
- sulle caratteristiche per le quali gli immobili di confronto simili e l'immobile oggetto di stima differiscono nell'ammontare in seno al campione estimativo considerato.

Il prezzo totale di un immobile è funzionale agli ammontari delle caratteristiche quantitative e qualitative. Se per le caratteristiche quantitative esiste la possibilità di stimare il prezzo marginale in modo diretto, per molte caratteristiche qualitative (panorama, affacci, inquinamento, qualità storico architettonica) la stima del prezzo marginale si svolge attraverso i sistemi estimativi, e con campioni di dati sufficientemente numerosi, con l'analisi statistica.

Il sistema di stima è una formalizzazione del *MARKET COMPARISON APPROACH* (MCA), di conseguenza i due procedimenti possono essere efficacemente integrati, in modo che i prezzi marginali delle caratteristiche quantitative siano determinati con il MCA, ed il valore di mercato e di prezzi marginali delle caratteristiche qualitative con il sistema di stima.

Secondo il Borsino Immobiliare, il valore di mercato è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore essendo entrambi non condizionati da fattori esterni e dopo una adeguata attività di marketing da entrambe le parti; pertanto la stima sintetica del valore di mercato potrebbe essere così riassunta:

Valore di mercato = Superficie commerciale x Quotazione al mq x Coefficienti merito

Al riguardo il "*Codice delle Valutazioni Immobiliari - Italian Property Valuation*
Strada Bagnai Pilonico Materno 13 - 06132 Pilonico Materno (PG)
P.I.: 03306230545 - cell.: 331 3958416



Standard" edito da Tecnoborsa costituisce il punto di riferimento univoco e largamente condiviso al quale si rimanda per tutti gli aspetti scientifici e procedurali.

Documento riepilogativo del sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate):

SUPERFICI PRINCIPALI

DESCRIZIONE	INCIDENZA	ANNOTAZIONI
Superficie utile netta calpestabile	100%	
Muri perimetrali	100%	Calcolare fino allo spessore max di 50 cm
Muri perimetrali in comunione	50%	Calcolare fino allo spessore max di 25 cm
Mansarde	75%	Altezza media minima mt 2,40
Sottotetti non abitabili * mansarda	35%	Altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50
Soppalchi abitabili * con finiture analoghe ai vani principali	80%	Altezza media minima mt 2,40
Soppalchi non abitabili	15%	
Verande * con finiture analoghe ai vani principali	80%	
Verande * senza finiture analoghe ai vani principali	60%	
Taverne e Locali seminterrati abitabili * collegati ai vani principali	60%	Altezza media minima mt 2,40

SUPERFICI VANI ACCESSORI E PARCHEGGI

DESCRIZIONE	INCIDENZA	ANNOTAZIONI
Cantine, Soffitte e Locali accessori * non collegati ai vani principali	20%	Altezza minima di mt 1,50
Locali accessori * collegati ai vani principali	35%	Altezza minima 2,40
Locali tecnici	15%	Altezza minima di mt 1,50



SUPERFICI PRINCIPALI

DESCRIZIONE	INCIDENZA	ANNOTAZIONI
Box * in autorimessa collettiva	45%	Dimensioni tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq
Box * non collegato ai vani principali	50%	
Box * collegato ai vani principali	60%	
Posti auto coperti * in autorimessa collettiva	35%	
Posti auto scoperti	20%	

PRECISAZIONI

Per il calcolo della superficie commerciale non potendo provvedere ad uno specifico rilievo, con molta approssimazione e limitatamente alle abitazioni, si potranno quindi considerare le murature (interne / esterne / comuni) uguali ad una maggiorazione della superficie utile netta pari al 10%

I principali coefficienti di merito possono essere così riassunti:

LUMINOSITÀ	NOTE	COEFFICIENTE DI MERITO
Molto luminoso	Soleggiatura diretta presente intero arco del giorno	+10%
Luminoso	Soleggiatura diretta presente in buona parte del giorno	+5%
Mediamente Luminoso	Soleggiatura diretta presente solo in parte del giorno	0%
Poco luminoso	Soleggiatura diretta presente per poco tempo del giorno o assente	-5%

ESPOSIZIONE E VISTA	COEFFICIENTE DI MERITO
Esterna panoramica	+10%
Esterna	+5%
Mista	0%
Interna	-5%
Completamente interna	-10%



EDIFICIO	OTTIMO STATO	NORMALE	SCADENTE
1 – 20 anni	0%	0%	-5%
20 – 40 anni	+5%	0%	-10%
Oltre 40 anni	+10%	0%	-15%
	RISCALDAMENTO		COEFFICIENTE DI MERITO
Autonomo			+5%
Centralizzato			0%
Centralizzato con contabilizzatore			+2%
Assente			-5%

Per la definizione del Rapporto di Valutazione del Comparto immobiliare ci si è avvalsi di indagini di mercato e dell'ausilio delle pubblicazioni periodiche dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare fornite dall'Agenzia delle Entrate (Valori OMI), confrontate con n. 8 edifici in vendita in fraz. Pozzuoli di Castiglione del Lago.

L'indagine di mercato è stata effettuata per avere parametri di confronto reali e affidabili, riferita ad un arco temporale corrispondente al primo semestre 2024, per evitare che i parametri utilizzati per il confronto includessero picchi di mercato non rappresentativi delle tendenze del mercato immobiliare.

L'indagine è consistita in un'analisi degli annunci pubblicati da agenzie immobiliari locali, con riferimento agli immobili ubicati nella stessa zona, e aventi natura, destinazione e stato di conservazione simili all'immobile oggetto della presente perizia di stima.

L'OMI è una banca dati che mette a disposizione le quotazioni immobiliari in modo capillare sull'intero territorio nazionale; più specificatamente l'Osservatorio elabora dati sul valore degli immobili e degli affitti, con il supporto dell'inferenza statistica attraverso la rilevazione di un campione di schede su singole unità compravendute.

Le quotazioni esprimono un intervallo di valori, tra un minimo ed un massimo, per unità di superficie, riferite ad unità immobiliari ordinarie, classificate in una

Strada Bagnala Pilonico Materno 13 – 06132 Pilonico Materno (PG)
P.I.: 03306230545 – cell.: 331 3958416



determinata tipologia edilizia e situate in un ambito territoriale omogeneo, per condizioni economiche e socio-ambientali, nel quale si registra uniformità di apprezzamento del mercato.

Ma come riportato all'interno della guida dell'Agenzia delle Entrate, i valori di massimo e di minimo non rappresentano valori assoluti, ma delimitano un intervallo di confidenza, riferito alle condizioni di ordinarietà di unità immobiliari presenti nella zona omogenea, all'interno del quale ricade con una probabilità del 95% il valore medio delle compravendite e delle locazioni che si realizzano nell'arco di un semestre.

Da questo deriva un importante confine nell'uso delle quotazioni OMI all'interno dei processi estimative: le quotazioni possono essere utilizzate solo a supporto di una stima immobiliare, essendo riferite alla ordinarietà di immobili ed in particolare allo stato conservativo prevalente rilevato nella zona omogenea di ubicazione.

Nel manuale della Banca di dati è espressamente specificato che le quotazioni OMI non possono intendersi sostitutive della stima puntuale del valore del singolo immobile, individuando un intervallo di quotazioni in cui più probabilmente di care il valor medio di unità immobiliari in condizioni ordinarie.

Tutto ciò premesso, si può altrettanto affermare che nell'ambito delle valutazioni immobiliari lo è diventato progressivamente una fonte di informazione economica riconosciuta ed autorevole nel panorama italiano, costituendo uno strumento a forte rilevanza esterna, utilizzato da un bacino di utenza sempre più consistente; in particolare fanno riferimento alle quotazioni OMI molti enti ed istituzioni pubbliche nella gestione del loro patrimonio immobiliare, oltre che nella gestione dei nuovi piani di gestione del territorio (si consideri ad esempio, e non a livello esaustivo, i nuovi piani perequativi, che fondono i calcoli di terreni ovvero immobili sui valori OMI).

Dall'indagine è emerso quanto segue:

Strada Bagnaia Pilonico Materno 13 – 06132 Pilonico Materno (PG)
P.I.: 03306230545 – cell.: 331 3958416



Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA;

Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L);

Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L);

La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica;

Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo;

Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare;

Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L);

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori: Ottimo; Normale; Scadente.

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998

CONSULTAZIONE DATI OMI:

Provincia: PERUGIA

Comune: [REDACTED]

Fascia/zona: Periferica/FRAZIONI

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	770	1.050	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	680	900	L
Box	NORMALE	295	495	L

Pertanto, adottando il coefficiente di parametro sopra riportato, la superficie commerciale delle U.I. sarà:

$$\text{mq. } 280,80 \times 1,00 = \text{mq. } 280,40$$

e dunque il valore di mercato dell'U.I. con stato di conservazione NORMALE sarà:

$$\text{€/mq. } 910,00 (*) \times 280,80 \text{ mq. (**)} = \text{€ } 255.528,00$$

L'applicazione dei coefficienti di merito tra il sub 4 e il sub 7 sarà diversa, in virtù del trattamento che dagli anni '70 ad oggi è stato riservato alle due U.I.

Applicando i coefficienti di merito al sub 7 (piano terra), avremo:

- Stato dell'immobile: -- %: € 0,00
- Riscaldamento: +5%: € 6.388,20 (+)
- Luminosità: -- %: € 0,00
- Esposizione: +5%: € 6.388,20 (+)

€ 12.776,40 (+)

(*) si fa riferimento al valor medio tra la forbice della voce Abitazioni civili nei valori OMI

(**) si fa riferimento indistintamente, per ora, alla somma delle superfici delle 2 U.I., ciascuna



da mq. 140,40 commerciali

Applicando i coefficienti di merito al sub 4 (piano primo), avremo:

▪ Stato dell'immobile:	-25%**:	€ 31.941,00 (-)
▪ Riscaldamento:	+5%:	€ 6.388,20 (+)
▪ Luminosità:	-- %:	€ 0,00
▪ Esposizione:	+5%:	€ 6.388,20 (+)

€ 19.164,60 (-)

(**) si considera il 25% di deprezzamento anziché il 15%, in virtù della descrizione dell'U.I. di cui sopra, e soprattutto in virtù dello stato manutentivo della copertura, degli infissi e degli impianti tecnologici.

Per quanto concerne il sub 4, ossia l'U.I. posta al piano primo, è ravvisabile una incongruenza tra stato dei luoghi e lo stato assentito e catastale: in prossimità dello sbarco del vano scala è stato realizzato un piccolo vano-ripostiglio che l'attuale proprietà riferisce sia utilizzata dagli attuali proprietari del sub 3, ossia dei proprietari dell'U.I. posta al piano primo dirimpetto al sub 4. Tale uso del vano-magazzino sarebbe stato concesso tramite un accordo verbale. È ragionevole sostenere che il ripristino dello stato assentito possa essere agevolmente definito con qualche ora di lavoro, quantificabili in € 500,00, considerando anche i costi di smaltimento dei materiali.

È inoltre opportuno il ripristino del collegamento tra il piano primo ed il sottotetto, dove l'attuale proprietà detiene il proprio vano caldaia, per mezzo di una botola scalata: in entrambi i sopralluoghi l'accesso al vano sottotetto non è stato possibile.

Si tratta di una scala in lamiera, per cui il ripristino del collegamento può essere quantificato in € 250,00: pertanto al valore dell'U.I. sub 4 così come prima calcolato, verranno detratti € 750,00 (-) per gli interventi appena descritti.



Per quanto concerne il sub 7, ossia l'U.I. posta al piano terreno, il sopralluogo ha confermato varie incongruenze, sia di natura urbanistico-edilizia che di natura catastale. In particolar modo, nel [REDACTED], l'U.I. è stata oggetto di manutenzione straordinaria, in virtù di una pratica di D.I.A. depositata presso l'U.O. Edilizia Privata del Comune di [REDACTED], come sopra riportata (prof. [REDACTED] del 20 novembre [REDACTED]): le opere prevedevano il rifacimento del bagno, la demolizione di un tramezzo per rendere il soggiorno più spazioso, la demolizione di un tramezzo nella cucina e la tamponatura di una porta. Il tutto è riportato nell'allegato I, con pratica a firma geom. [REDACTED].

Non in questa pratica, tantomeno nella successiva C.I.L.A. prot. [REDACTED] del 26 gennaio [REDACTED] – pratica [REDACTED] – sono riportati ulteriori lavorazioni eseguite all'interno dell'U.I., soprattutto quella che riguarda la realizzazione di un bagno-lavanderia.

La mancata conformità urbanistico-edilizia viene confermata con la mancata conformità catastale: le planimetrie catastali, nonostante le lavorazioni eseguite nel corso degli anni, risalgono alla presentazione eseguita dal Perito Agrario [REDACTED] in data 10 marzo [REDACTED], mentre risulta aggiornato l'elaborato planimetrico catastale, compilato da [REDACTED] – prof. [REDACTED] del 25 gennaio [REDACTED] -.

Pertanto, in considerazione della determinazione del valore dell'U.I. deve essere calcolato il costo per utile alla conformità urbanistico edilizia e catastale del manufatto.

Considerando il costo per l'oblazione e le spese tecniche, la conformità urbanistico-edilizia si ascrive pari ad € 3.500,00 (considerando: € 1.032,00 i costi di oblazione per il Comune di [REDACTED]; € 140,00 per i diritti di segreteria del Comune di [REDACTED]; le spese tecniche pari ad € 1.850,00 oltre cassa ed IVA) la conformità catastale pari ad € 1.000,00. Pertanto al valore dell'U.I. sub 7 così



come prima calcolato, verranno detratti € 4.500,00 (-) per gli interventi appena descritti.

Per quanto riguarda invece il sub 6, con destinazione d'uso catastale C/6 (garage), di superficie commerciale pari a mq. 51,50, avremo un valore pari a:

$$\text{€/mq. } 335,00 (*) \times 51,50 \text{ mq.} = \text{€ } 17.252,50$$

(*) si fa riferimento al valor medio tra la forbice rilevata nella voce box nei valori OMI, deprezzato del 15%, considerando lo stato attuale del garage, soprattutto interno

Come però sopra ampiamente descritto, il valore subirà una sostanziale decurtazione dovuta alla mancanza di conformità urbanistico-edilizia.

Dall'istruttoria concretatasi in data 20 dicembre, emerge che le opere difformi sono sanabili in base all'art. 36bis del D.P.R. n. 380/2001 "Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali", così come introdotto dal D.L. n. 69/2024, "Decreto salva-casa"; il comma 1 stabilisce:

"In caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 34 ovvero in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 37, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 34, comma 1 e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso di costruire e presentare la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche alle variazioni essenziali di cui all'articolo 32".

La doppia conformità, quella edilizia richiesta al momento della realizzazione dell'abuso edilizio, e quella urbanistica richiesta al momento della richiesta della



pratica di sanatoria, possono considerarsi evadibili.

Il comma 5 stabilisce:

"Il rilascio del permesso e la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono subordinati al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo:

- a. pari al doppio del contributo di costruzione ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, determinato in misura pari a quella prevista dall'articolo 16, incrementato del 20 per cento in caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire, nelle ipotesi di cui all'articolo 34, e in caso di variazioni essenziali ai sensi dell'articolo 32. Non si applica l'incremento del 20 per cento nei casi in cui l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda;*
- b. pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a 1.032 euro e non superiore a 10.328 euro ove l'intervento sia eseguito in assenza della segnalazione certificata di inizio attività o in difformità da essa, nei casi di cui all'articolo 37, e in misura non inferiore a 516 euro e non superiore a 5.164 euro ove l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda (...)"*

Nel caso di specie, il pagamento dell'oblazione, inerente il costo di costruzione e gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, sarà corrisposto pari al doppio di quanto calcolato se l'opera fosse richiesta a regime.



Per quanto riguarda il costo di costruzione, viene calcolato rispetto al 60% della superficie netta dell'abuso, moltiplicato per il costo unitario, pari ad € 435,06/mq. e calcolato infine per una percentuale pari al 5%:

Costo di Costruzione:

$$\text{mq. } 44,25 \times 2 \times 0,6 \times \text{€ } 435,06/\text{mq.} \times 5\% = \text{€ } 1.155,08$$

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria vengono calcolati rispetto alla superficie lorda e moltiplicati per i costi unitari (€ 27,15/mq. per l'urbanizzazione primaria e € 34,60/mq. per l'urbanizzazione secondaria):

Calcolo superficie:

superficie prospetti abuso: mq. 44,80

perimetro abuso: m 34,80 h media: 44,80 mq. / 34,80 m = 1,29 m

superficie lorda abuso: mq. 51,50

volume lordo abuso: 51,50 mq. x 1,29 m = 66,44 mc.

superficie abuso ai fini del calcolo: 69,66 mc. / 3,00 (fattore conversione) = 22,15

Oneri di urbanizzazione primaria:

$$\text{mq. } 22,15 \times 2 \times \text{€ } 27,15/\text{mq.} = \text{€ } 1.202,75$$

$$\text{mq. } 22,15 \times 2 \times \text{€ } 34,60/\text{mq.} = \text{€ } 1.532,78$$

pertanto, i costi dell'oblazione per la presentazione della pratica di Sanatoria agli uffici tecnici dell'U.O. Edilizia Privata del Comune di [REDACTED] ammontano ad € 3.890,61.

A questi devono essere aggiunti:

- Diritti di segreteria Comune di [REDACTED]: € 140,00

Alla pratica comunale deve essere allegata la Valutazione sulla Sicurezza dell'immobile, da depositare in Regione Umbria, utile a determinare la conformità sismica dell'opera; in considerazione che il manufatto è stato ragionevolmente



realizzato in epoca antecedente alla Legge 219/1981, è sufficiente una dichiarazione/valutazione di un tecnico sulla statica dell'edificio.

I costi tecnici, legati alla valutazione statica e alla sanatoria sono così determinabili:

- Spese tecniche Sanatoria € 2.000,00
- Spese tecniche valutazione statica € 1.500,00

Concludendo, le spese complessive da decurtare al valore del sub 6, avente destinazione d'uso garage, così come prima determinato, ammontano ad € 7.530,61. Il valore finale dello stesso sarà pari ad € 9.700,00, arrotondato per difetto.

Per quanto riguarda il sub 11, con destinazione d'uso magazzino, non avendo un prezzo di riferimento diretto, si ricorre alla percentuale correttiva rispetto al vano d'abitazione pari al 25%:

$$\text{€/mq. } 910,00 (*) \times 7,50 (**) \text{ mq.} = \text{€ } 6.825,00 (***)$$

(*) si fa riferimento al valor medio tra la forbice della voce Abitazioni civili nei valori OMI

(**) si fa riferimento è il risultato del 25% della superficie del magazzino (30,00 mq.)

(***) il valore del magazzino è subordinato alla possibilità di sanatoria dello stesso

Per quanto riguarda il sub 11, come riferito, avente destinazione d'uso magazzino, c'è una questione da osservare per meglio determinare il suo più congruo valore di mercato: il manufatto è realizzato in quota parte con pannelli in fibrocemento contenenti amianto, pertanto necessitano di essere incapsulati ovvero sostituiti: pannelli sono presenti sia in copertura che nelle tamponature esterne.

L'incapsulamento dell'amianto con vernice incapsulante CEMBLOK FILM o similare ha un'incidenza di circa 43,00 €/mq., ed è attualmente l'intervento più veloce e vantaggioso che si può determinare sull'amianto: se paragonato alla rimozione, incide dalla metà ad un terzo, considerando la necessità di una nuova



copertura e di nuove pannellature esterne.

Tra le pannellature in copertura e quelle in tamponatura si considera l'incapsulamento di 65,00 mq. di pannelli: per cui la spesa complessiva dell'incapsulamento sarà pari ad € 2.795,00.

Pertanto, il valore del magazzino, così come prima determinato, dovrà essere decurtato di € 2.795,00.

Il valore finale dello stesso sarà pari ad € 4.000,00, arrotondato per difetto.

Restano, infine, da valutare le pertinenze che insistono nel sub 16, oltre che la pertinenza sub 15.

Volendo valutare la pertinenza sub 15 nella stessa modalità della pertinenza sub 11, di mq. 16,00, attribuendo dunque una destinazione d'uso magazzino:

$$\text{€/mq. } 910,00 (*) \times 4,00 (**) \text{ mq.} = \text{€ } 3.640,00 (***)$$

(*) si fa riferimento al valor medio tra la forbice della voce Abitazioni civili nei valori OMI

(**) è il risultato del 25% della superficie del magazzino (16,00 mq.); qui si considerano altezze e superfici che non consentono ulteriori destinazioni d'uso

(***) il valore del magazzino è subordinato alla possibilità di sanatoria dello stesso

Considerando quanto già descritto in termini di possibilità di sanatoria, utilizzando cioè il *Decreto salva-casa* per il tramite dell'art. 36bis del D.P.R. n. 380/2001, i costi per la regolarizzazione del sub 15 sono i seguenti:

- € 1.032,00 per oblazione alla presentazione della pratica di sanatoria;
- € 140,00 per diritti di Segreteria Comune di [REDACTED];
- € 1.500,00 per spese tecniche pratica di sanatoria;
- € 1.000,00 per spese tecniche di accatastamento.

Pertanto, il valore del sub 15, così come prima determinato, dovrà essere decurtato di € 3.672,00.

Il valore finale dello stesso, al netto delle spese di sanatoria, sarà nullo; si



attribuisce qui il valore simbolico della pertinenza, pari ad € 250,00, tenendo conto della comodità rivendicata dai fruitori della stessa.

Quanto al manufatto che insiste nel sub 16: configurandosi come pertinenza in virtù della presenza di opere fondali, ed in considerazione della totale estraneità ai titoli abilitativi sopra indicati, necessita di una pratica di sanatoria, che determina i costi esposti per il sub 15. Valutando che non è possibile considerare questa pertinenza avente una destinazione d'uso magazzino, i costi per la regolarizzazione genererebbero un valore negativo. Si consiglia pertanto la sua rimozione, ed eventualmente una richiesta a regime per la realizzazione di una pertinenza, che non prevede oneri per la sua realizzazione.

Riassumendo, la differenza tra il valore di mercato con stato di conservazione NORMALE e l'applicazione dei coefficienti di merito definisce il valore di mercato dell'U.I. del Comparto Immobiliare, sito in [REDACTED], n. [REDACTED], che ascende ad € **136.000,00** (diconsi euro centotrentaseimila/00), arrotondato per difetto, quanto al sub 7; ascende ad € **108.000,00** (diconsi euro centoottomila/00), arrotondato per eccesso, quanto al sub 4; ascende ad € **10.500,00** (diconsi euro diecimilacinquecento/00), arrotondato per difetto, quanto al sub 6; ad € **4.000,00** (diconsi euro tremiladuecentocinquanta/00), arrotondato per difetto, quanto al sub 11; ad € **250,00** (diconsi euro seicentocinquanta/00), arrotondato per difetto, quanto al sub 15.

Complessivamente il valore del comparto immobiliare è pari ad € **258. 750,00** (diconsi euro duecentocinquantottomilasettecentocinquanta), considerando anche la corte esterna esclusiva, utilizzando come riferimento i valori OMI di Agenzia delle Entrate.



IL MARKET COMPARISON APPROACH (MCA o Metodo del Confronto di Mercato)

Per confutare la veridicità e la sostenibilità dell'analisi appena descritta, verifichiamo i risultati ottenuti con il metodo diretto del MARKET COMPARISON APPROACH (MCA), interrogando diversi operatori di mercato sulle disponibilità reperibili nell'area di interesse.

È un procedimento di stima del prezzo di mercato che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

Nella fattispecie, oltre alla ricerca di immobili similari di prezzo o reddito noti, l'analisi si è concentrata sulla stessa posizione geografica, con la ricerca di immobili industriali nel solo Comune di Castiglione del Lago, frazione Pozzuoli.

Scheda Immobile Oggetto di Valutazione (parametri del comparto immobiliare da confrontare sono i seguenti):

Classificazione:	Civile Abitazione
Destinazione:	Residenziale
Proprietà:	[REDACTED]
Utilizzo:	in proprietà
Categoria:	usato
Superficie:	140,40 mq. in piano terra destinato a civile abitazione; 140,40 mq. piano primo destinato a civile abitazione; 51,50 mq. al piano primo sottostrada destinato a garage; 30,00 mq. di magazzino; 16,00 mq. di legnaia
Piano:	Terra + Primo + Primo sottostrada
Parti comuni:	Ingresso - Piazzale di manovra – Vano Scale
Ubicazione:	Regione [REDACTED] – Provincia [REDACTED] – Comune [REDACTED] – fraz. [REDACTED]
Modalità di accesso:	da strada principale, [REDACTED]



Riassunto Consistenza:

Caratteristica	Acronimo	Sup. misurata (mq.)	Indice	Sup. Commerciale (mq.)
Superficie Principale	SUP	280,80	1,00	280,80
Superficie Garage	SUS	51,50	0,25	12,88
Superficie magazzino	SUS	30,00	0,25	7,50
Superficie legnaia	SUS	16,00	0,25	4,00
Totale Superficie (mq.)		353,80		305,18

Caratteristiche e Parametri:

Caratteristiche locazionali – Ubicazione:

Zona Urbanizzata:	ZUB	1	0 = no 1 = si
Asili nido e materne:	SNI	1	0 = no 1 = si
Scuole elementari:	SEL	1	0 = no 1 = si
Scuole Medie:	SME	1	0 = no 1 = si
Strutture Amministrative:	AMM	0	0 = no 1 = si
Farmacia:	FAR	1	0 = no 1 = si
Centro Sociale:	CTS	2	1=minimo, 2=medio, 3=massimo

Servitù Attive:

Servitù di Passaggio:	SDP	1	0 = no 1 = si
-----------------------	-----	---	---------------

Servitù Passive:

Servitù di Passaggio:	SDP	1	0 = no 1 = si
-----------------------	-----	---	---------------

Vincoli:

Vincolo Paesaggistico:	VPS	0	0 = no 1 = si
------------------------	-----	---	---------------

Fabbricato:

Stato di manutenzione:	SMG	3	
------------------------	-----	---	--

1=scarso, 2=mediocre, 3=sufficiente, 4=discreto, 5=buono

Numero di Piani fuori terra:	NPF	2	
------------------------------	-----	---	--

Numero di Piani interrati:	NPI	0	
----------------------------	-----	---	--



Numero di Unità immobiliari:	NUI	2	
Numero di uffici:	NUF	0	
Numero di negozi:	NUG	0	
<i>Spazi e locali del fabbricato:</i>			
Spazio di manovra:	SMA	1	0 = no 1 = si
<i>Finiture fabbricato o edificio:</i>			
Impianto di messa a terra:	EMT	1	0 = no 1 = si
Impianto fognario:	IFF	1	0 = no 1 = si
Impianto Antincendio:	IAN	0	0 = no 1 = si
<i>Unità Immobiliare:</i>			
Numero di stanze:	NLE	6	(piano terra)
	NLE	7	(piano primo)
Stato Manutenzione unità:	STM	4	(piano terra)
		2	(piano primo)
1=scarso, 2=mediocre, 3=sufficiente, 4=discreto, 5=buono			
Livello di piano:	LIV	1 - 2	num.
Panoramicità:	PUI	2	
0=nullo, 1=minimo, 2=medio, 3=massimo			
Luminosità:	LUM	2	
1=minimo, 2=medio, 3=massimo			
Numero di affacci:	AFF	8	(piano terra)
	AFF	8	(piano primo)
Funzionalità:	FUI	3	1=minimo, 2=medio, 3=massimo
<i>Locali dell'unità:</i>			
Ingresso:	ING	1	0 = no 1 = si
Soggiorno:	SGG	1	0 = no 1 = si
Cucina Abitabile:	CUC	1	(piano terra)
	CUC	0	(piano primo) 0 = no 1 = si
Fondi:	CNT	0	0 = no 1 = si
Bagno zona notte:	BPT	1	0 = no 1 = si
Numero di camere:	NLE	3	
Camere singole:	NLS	1	(piano terra)
	NLS	2	(piano primo)



Camere Matrimoniali:	NLM	2	(piano terra)
	NLM	1	(piano primo)

Numero di Cantine:	CAN	0	
--------------------	-----	---	--

Finiture dell'unità:

Pavimenti zona giorno:	PZG	ceramica	
------------------------	-----	----------	--

Pavimenti zona notte:	PZN	ceramica	
-----------------------	-----	----------	--

Impianti dell'unità:

Impianto Idraulico:	IMI	1	0 = no 1 = si
---------------------	-----	---	---------------

Impianto Elettrico:	IME	4	
---------------------	-----	---	--

0=assente, 1=completo, 2=esterno, 3=misto, 4=sottotraccia

Impianto Telefonico:	IMT	1	0 = no 1 = si
----------------------	-----	---	---------------

Impianto Videocitofonico:	VID	0	0 = no 1 = si
---------------------------	-----	---	---------------

Impianto riscaldamento:	IMR	2	
-------------------------	-----	---	--

0=assente, 1=centralizzato, 2=autonomo

Impianto di condizionamento:IDC		0	0 = no 1 = si
---------------------------------	--	---	---------------

Superfici:

Superficie Principale:	SUP	274,00	mq.
------------------------	-----	--------	-----

Superficie Garage:	SUC	46,00	mq.
--------------------	-----	-------	-----

Superficie Commerciale:	SC	274,00	mq.
-------------------------	----	--------	-----

Auto

Parcheeggio comune indiviso	PCI	1	0 = no 1 = si
-----------------------------	-----	---	---------------

Tipologiche:

Inquinamento Acustico:	INA	1	
------------------------	-----	---	--

1=minimo, 2=medio, 3=massimo

Inquinamento Atmosferico:	INC	1	
---------------------------	-----	---	--

1=minimo, 2=medio, 3=massimo

Compravendita / Valutazione:

Segmento di Mercato:

Classificazione:	Appartamenti
------------------	--------------

Destinazione:	Residenziale
---------------	--------------



Localizzazione/Ubicazione

Comune:

Località:

Posizione: Periferia

Tipologia Immobiliare:

Tipologia: Unità Immobiliari singola su Palazzina bifamiliare

Categoria: Usato

Indici Tipologici:

Superficie Commerciale (SC): SC/SC $280,80/280,80 = 100,00\%$

Superficie Principale (SUP): SUP/SC $102,70/106,70 = 96,25\%$

Superficie Cantine (SUC): SUC/SC $0,00/280,80 = 0,00\%$

Mercato:

Lato Domanda: Singolo privato per abitazione principale

Lato Offerta: Singolo privato

Intermediari: Mediatore o alcuno

Rapporti Mercantili:

Superficie Principale: i(SUP) indice mercantile: 1,00

Superficie Garage: i(SUC) indice mercantile: 0,25

Documentazione:

Planimetria Immobile - Documentazione Fotostatica Esterna - Documentazione Fotostatica interna - Documenti Catastali - Accesso Atti U.O. Edilizia Privata Ente Comune di Castiglione del Lago

CRITERIO DI VALUTAZIONE:

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come unità immobiliare a destinazione residenziale, sita nel Comune di [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], avviene in seconda istanza mediante il *Market Comparison Approach*.

Gli immobili che formano il campione d'indagine per la comparazione estimativa dell'immobile oggetto di stima sono 8 immobili ubicati nel Comune di [REDACTED], frazione [REDACTED], all'interno di aree simili a quella presa in esame; le indagini sono state condotte sia tramite agenzie immobiliari del territorio, che fonti private.



UBICAZIONE U.I.	SUPERFICIE (mq.)	PREZZO RICHIESTO* (€)	PREZZO RICHIESTO* (€/mq.)
Via [redacted] - [redacted] *	mq. 260,00	€ 120.000,00	€/mq. 461,54
Via [redacted] - [redacted]	mq. 222,00	€ 220.000,00	€/mq. 991,00
Via [redacted] - [redacted] **	mq. 175,00	€ 195.000,00	€/mq. 1.114,29
[redacted] *	mq. 302,00	€ 170.000,00	€/mq. 562,91
Via [redacted] - Pozzuolo	mq. 150,00	€ 185.000,00	€/mq. 1.233,33
[redacted]	mq. 100,00	€ 105.000,00	€/mq. 1.050,00
Via C. [redacted] - [redacted] **	mq. 120,00	€ 180.000,00	€/mq. 1.500,00
[redacted]	mq. 100,00	€ 95.000,00	€/mq. 950,00
RISULTANZE:	mq. 1.429,00	€ 1.270.000,00	€/mq. 888,733

*immobili da ristrutturare

**immobili appena ristrutturati

La determinazione del [PMM] *Prezzo Medio Minimo* e del [PMX] *Prezzo Medio Massimo* della superficie principale avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile:

- Prezzo Medio Minimo superficie principale: € 461,54/mq.
- Prezzo Medio Massimo superficie principale: € 1.500,00/mq.

Come si evince dalle note sopra riportate, è opportuno considerare che il prezzo minimo fa riferimento ad un immobile disponibile sul mercato da ristrutturare; il prezzo massimo fa riferimento ad un immobile disponibile sul mercato appena ristrutturato.

1) *Prezzo Marginale della caratteristica Data (DAT):*

il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

$$[i(DAT)] = 0,025 \text{ (2,50\%)} \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$pA(DAT) = 120.000,00 \times 0,025/12 = 250,00 \text{ €/mese}$$

$$pB(DAT) = 220.000,00 \times 0,025/12 = 458,33 \text{ €/mese}$$



pC(DAT) =	195.000,00 X 0,025/12	=	406,25 €/mese
pD (DAT) =	170.000,00 x 0,025/12	=	354,17 €/mese
pE(DAT) =	185.000,00 x 0,025/12	=	385,42 €/mese
pF(DAT) =	105.000,00 X 0,025/12	=	218,75 €/mese
pG (DAT) =	180.000,00 x 0,025/12	=	375,00 €/mese
pH(DAT) =	95.000,00 x 0,025/12	=	197,92 €/mese

2) *Prezzo Marginale Superficie Principale (S1):*

$$[i(S1)] = 1,00 \text{ indice marginale}$$

SINTESI DI STIMA

Il Valore della stima a *Market Comparison Approach* del *subject* è rappresentato dalla media dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, peso e dignità di figurare nella sintesi conclusiva. Tale valore, arrotondato per difetto, è pari a:

€ 140.400,00

per 140,40 mq. al piano terra, pari a 1.000,00 €/mq., ossia il prezzo medio di vendita di immobili simili per tipologia e stato di manutenzione, arrotondato per difetto, esclusi gli immobili da ristrutturare e appena ristrutturati, in grado di alterare la comparazione tra beni simili.

L'unità immobiliare al piano primo, così come descritta nei capitoli precedenti, che necessita di interventi di ristrutturazione urgenti su impianti tecnologici ed in copertura, in virtù di copiose infiltrazioni e della presenza di ponti termici, subirà una decurtazione del valore unitario pari al 25% (pari ad € 35.100,00, cifra ritenuta congrua ad affrontare le lavorazioni di cui sopra); il valore dell'U.I. posta al piano primo sarà dunque pari a:

€ 105.300,00

Al valore delle due unità immobiliari vanno sommati i valori del sub 6 e del sub 11, rispettivamente del garage e del magazzino esterno.

Considerando i rapporti mercantili:

▪ Garage:	mq. 51,50 x 0,25 =	mq. 12,88
▪ Magazzino (sub 11):	mq. 30,00 x 0,25 =	mq. 7,50
▪ Magazzino (sub 15):	mq. 16,00 x 0,25 =	mq. 4,00



Il valore dei vani accessori sarà dunque pari ad € 12.880,00 relativamente al garage (sub 6), pari ad € 7.500,00 relativamente al magazzino esterno (sub 11), e pari ad € 4.000,00 relativamente al magazzino esterno (sub 15).

Le detrazioni ai valori così calcolati vengono confermati dalla analisi precedente: per cui verranno sottratti € 750,00 (-) al sub 4, € 4.500,00 (-) al sub 7, 7.530,61 (-) al sub 6, € 4.475,00 (-) al sub 11, € 3.672,00 (-) al sub 15.

Pertanto, il più probabile valore di mercato attualizzato per l'unità immobiliare oggetto della presente perizia di stima, con il metodo del *Market Comparison Approach* si indica nella cifra di **€ 268.000,00** (diconsi euro duecentosessantottomila/00) arrotondato per difetto.

CONFRONTO TRA I DUE METODI:

	valori OMI – Agenzia Entrate	<i>Market Comparison</i> <i>Approach</i>	Differenza %
sub 4	€ 108.000,00	€ 104.500,00	3,35% (+)
sub 7	€ 136.000,00	€ 136.000,00	0,00%
sub 6	€ 9.700,00	€ 5.500,00	76,25% (+)
sub 11	€ 3.350,00	€ 3.025,00	10,85% (+)
sub 15	€ 250,00	€ 300,00	20,00% (-)
TOTALE	258.500,00	249.500,00	3,57% (+)

Come si evince dalla tabella riassuntiva, le differenze tra le U.I. a destinazione residenziale sono minime, e si annullano ad esempio nel sub 7, rientrando nella tolleranza ammessa per la determinazione del più probabile valore di mercato; una differenza più sostanziale attiene il calcolo delle pertinenze, ossia del garage e del magazzino esterno.

Al fine di restituire un valore finale che tenga conto di entrambe le istanze, si procede con il calcolo per ogni sub da considerarsi equidistante tra le due formulazioni utilizzate; pertanto i valori delle singole unità immobiliari e delle

Strada Bagnaia Pilonico Materno 13 – 06132 Pilonico Materno (PG)

P.I.: 03306230545 – cell.: 331 3958416



pertinenze sarà il seguente:

- sub 4, destinazione residenziale, piano primo: € 106.250,00
- sub 7, destinazione residenziale, piano terra: € 136.000,00
- sub 6, a destinazione garage, piano primo sottostrada: € 7.600,00
- sub 11, a destinazione magazzino, piano primo sottostrada: € 3.200,00
- sub 15, a destinazione d'uso legnaia: € 275,00

Il valore finale del compendio immobiliare è pari ad € 253.325,00 (diconsi euro duecentocinquantatremiladuecentocinquanta/00).

CAP. VI DIVISIONE in LOTTI dei BENI PIGNORATI

L'atto di divisioni sopra indicato – cap. III – stipulato in data 7 marzo [REDACTED] presso Notaio Dott.ssa [REDACTED] di [REDACTED], n. [REDACTED] di repertorio, n. [REDACTED] di raccolta, registrato a [REDACTED] in data 11 marzo [REDACTED] al n. [REDACTED] Serie [REDACTED] e trascritto in data 11 marzo [REDACTED] ai num. Gen. [REDACTED] Part. [REDACTED], fotografa una proprietà potenzialmente pronta per due possibili soluzioni:

- I. vendita del comparto immobiliare oggetto della presente in unico lotto;
- II. vendita in n. 2 lotti, distinguendo le due U.I. ed attribuendo ad ognuna di esse una pertinenza.

L'elaborato planimetrico redatto dal Geom. [REDACTED] e controfirmato in sede di atto notarile risulta già efficace per aderire ad entrambe le possibilità elencate.

I. VENDITA del COMPARTO IMMOBILIARE in UNICO LOTTO

La vendita, possibile ma improbabile, non prevederebbe alcuna ulteriore operazione tecnica, se si esclude la necessità di sanare le opere non conformi rispetto allo stato assentito.



L'operazione più difficile sarebbe quella di individuare un acquirente dell'intero comparto immobiliare - N.C.E.U. Comune di [REDACTED], Foglio [REDACTED] mappale [REDACTED] sub 4, 6, 7, 11, 15, 16 e 17 -, che come sopra descritto è valutato in € 253.325,00.

II. VENDITA COMPARTO IMMOBILIARE in n. 2 LOTTI DISTINTI

In questo caso si tratta di individuare beni da distribuire nei 2 lotti.

Si tratta certamente della soluzione più semplice per la ricerca di possibili target di mercato, poiché il frazionamento del comparto immobiliare lo farebbe risultare più accessibile, e dunque appetibile.

A parere dello scrivente, la divisione può essere così risolta:

- Lotto n. 1:
 - Sub 7, U.I. a destinazione d'uso residenziale: € 136.000,00
 - Sub 16 e 17, a destinazione d'uso corte: -----
 - Per un valore complessivo di € 136.000,00

- Lotto n. 2:
 - Sub 4, U.I. a destinazione d'uso residenziale: € 106.250,00
 - Sub 11, a destinazione d'uso magazzino: € 3.200,00
 - Sub 6, a destinazione d'uso garage: € 7.600,00
 - Sub 15, a destinazione d'uso legnaia: € 275,00
 - Per un valore complessivo di € 117.325,00

In entrambi i casi, così come evidenziato dall'Elaborato Planimetrico, la particella [REDACTED] ed il sub 10 della particella [REDACTED] resterebbero indivise con i proprietari prospicienti, ossia [REDACTED] e [REDACTED].



È altrettanto ovvio che in forza alla normativa vigente – artt. 1117 C.C. e seguenti – potrebbe venirsi a creare un condominio, tra l'altro già oggi *de facto* esistente.

Vale la pena ricordare che il condominio è una particolare forma di comunione dei beni che si ha quando il diritto di proprietà su un determinato bene spetta congiuntamente a più persone (fisiche ovvero giuridiche).

Si ha cioè un condominio quando vi sono più proprietari esclusivi di parti distinte di un fabbricato, che di conserva sono anche proprietari in comune di alcune parti dell'edificio – nel caso di specie del vano scale, dell'ingresso del lotto, di spazi di manovra... -.

Per costituire un condominio non occorre nessun atto formale, ma una semplice situazione di fatto; non è necessario nemmeno il rilascio del certificato di abitabilità, ma solo il verificarsi delle condizioni di coesistenza di proprietà esclusive e proprietà comuni.

Si dovrà distinguere, nel caso in esame, tra le definizioni di condominio minimo e di piccolo condominio: il condominio minimo è il condominio con due soli proprietari, requisito minimo affinché possa sorgere una comunione – si tratta della condizione attualmente in essere; per piccolo condominio, invece, si intende il condominio con un numero non superiore a otto condomini – condizione verosimile nella vendita in 2 lotti del comparto immobiliare; superata questa soglia, sorge l'obbligo di nominare un amministratore, che al momento non è necessario.

DICHIARAZIONE di INDIPENDENZA e ATTESTAZIONE di CONFORMITA' agli IVS

In applicazione agli standard internazionali di Valutazione 2007 (IVS) e ss.mm.ii. ed in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, III



edizione 2005 e ss.mm.ii., capitolo 9, al punto 4.20.10, il valutatore dichiara che:

- Tutti i pareri valutativi espressi, oltre al lavoro svolto atto alla loro formulazione, sono stati appropriati alle finalità previste dal quesito formulatomi dal Giudice Dott. Andrea Ausili;
- Le definizioni in essi contenute, se pure considerate prolisse, hanno l'unica finalità di semplificare la lettura del rapporto valutativo ai suoi destinatari, in modo che gli stessi abbiano chiaro anche le limitazioni al suo utilizzo;
- La valutazione resa è obiettiva, scevra di qualsivoglia distorsione;
- Lo scrivente non ha legami o coinvolgimenti in relazione all'oggetto dell'incarico di valutazione, ovvero a nessuna delle parti coinvolte;
- Lo svolgimento dell'incarico è stato curato dalla Scrivente in prima persona, senza il coinvolgimento di ulteriori *intelligenze*;
- La finalità della valutazione è stata ampiamente descritta nel rapporto di valutazione, e la configurazione del valore discende unicamente dalla dichiarazione di finalità;
- Ogni configurazione di valore parziale ha una sua naturale fonte, riportata preliminarmente alla valutazione;
- La data della valutazione è quella scritta in calce al rapporto, e non è considerabile differita rispetto alla data delle indagini;
- Ampiezza e limitazioni delle indagini sono state dichiarate all'interno del rapporto di valutazione;
- La versione dei fatti presentata nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e alle condizioni riportate;
- Il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- Il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- Il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento



della professione;

- Il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo al mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile;
- Il valutatore ha ispezionato personalmente la proprietà, tranne per la parte interna del comparto immobiliare n. 1, sito in Strada Vicinale Centove, 6, che non è stata possibile ispezionare, in considerazione dello stato di fatiscenza;
- Nessun altro soggetto ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione fornita dalle parti in causa e dai legali delle parti stesse (salvo diversamente specificato); né il valutatore né altri soggetti si assumono alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata e/o incompleta e/o non aggiornata.

Il cliente è consapevole che il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile; alcuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione, nonché per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dal cliente sulla base del medesimo rapporto di valutazione.

È vietata la pubblicazione parziale e/o completa del presente documento ed ogni riferimento allo stesso o alle stime in esso contenute, al nome del valutatore e alle associazioni a cui è iscritto, senza il consenso scritto del valutatore.

Tanto dovevo per l'espletamento dell'incarico conferitomi.



Elenco Allegati:

- ALLEGATO A: Verbale apertura delle operazioni peritali
- ALLEGATO B: Verbale di primo sopralluogo del 21 ottobre 2024
- ALLEGATO C: Richiesta di accesso atti U.O. Accesso Atti – Comune di [REDACTED]
- ALLEGATO D: Verbale di secondo sopralluogo del 28 novembre 2024
- ALLEGATO E: Atto tra vivi rogito Notaio Dott.ssa [REDACTED]
- ALLEGATO F: Comunicazione C.T.U. – G.E. Dott.ssa Sara Fioroni
- ALLEGATO G: Consultazioni e accesso atti presso Agenzia del Territorio della Provincia di [REDACTED]
- ALLEGATO H: Documenti di riconoscimento dei fruitori degli immobili al 23 dicembre 2024
- ALLEGATO I: risultanze di accesso atti all'U.O. Accesso Atti del Comune di [REDACTED]
- ALLEGATO L: visure catastali, planimetrie catastali, elaborato planimetrico
- ALLEGATO M: ispezioni ipotecarie
- ALLEGATO N: documentazione fotostatica
- ALLEGATO O: comodato d'uso [REDACTED] e [REDACTED] vs. [REDACTED]
[REDACTED]

Il sottoscritto Geom. Dott. Marco Bocciarelli, ritiene con la presente relazione peritale, che si compone di numero 94 pagine dattiloscritte (oltre gli allegati), di aver assolto all'incarico ricevuto.

Rimane comunque a disposizione del G.E. Dott.ssa Sara Fioroni per qualsiasi chiarimento, aggiornamento ed integrazione ritenga necessaria.

Letto, confermato e sottoscritto in Perugia il giorno 23 dicembre 2024.

Il C.T.U.

Geom. Dott. Marco Bocciarelli

Strada Bagnai Pilonico Materno 13 – 06132 Pilonico Materno (PG)
P.I.: 03306230545 – cell.: 331 3958416

