

**ILL. MO GIUDICE DEL DEL TRIBUNALE ORDINARIO DI
SPOLETO
SEZIONE CIVILE
DOTT. SIMONE SALCERINI
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO PROMOSSA DA**

CONTRO



b-1

A

Iscritta al n° 2120/2019 R.G.E. del Tribunale Ordinario di Spoleto

1 - PREMESSA :

All'udienza del 04/03/2020 la S. V. I., ha nominato, il sottoscritto Dott. Agr. Luigi Trippetta con studio in Bevagna, Via Porta Molini n° 2/a, iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Perugia con il n° 559, Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa promossa dalla

contro la :

i (parte convenuta)

a

del suo legale rappresentante pro



Rappresentante pro Tempore (parte convenuta),

è (parte convenuta) invitandomi a comparire all'udienza del 15/04/2020 alle ore 12,30 (prorogata al giorno 30/09/2020 stessa ora, a causa dell'emergenza Covid19) per il giuramento di rito ed il conferimento del seguente quesito:

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

La S. V. I., mi ha concesso il termine di giorni 120 per il deposito della prima bozza di relazione (dall'inizio delle operazioni peritali), un anticipo di € 500,00 oltre accessori, ha indicato l'inizio delle operazioni peritali previste per il giorno 19 ottobre 2020 alle ore 9,00 presso il luogo di causa, ed ha rinviato la causa all'udienza del 09/06/2021 alle ore 9,30. La S.V.I. ha concesso alle parti gg.20 dalla data di scadenza di invio della prima relazione per il deposito di memorie contenenti osservazioni e richieste di chiarimenti ed al C.T.U. ulteriore termine di gg. 20 (decorrenti dalla scadenza del termine concesso alle parti) per il deposito della relazione definitiva.

2 – SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA:

Il sottoscritto, così come previsto dal verbale in cui ho presentato giuramento, si è regolarmente recato il giorno Lunedì 19 ottobre 2020 alle ore 9,00 presso l'immobile oggetto di stima posto in Castel Ritaldi, Viale Martiri della Resistenza, ma a tale sopralluogo la parte attorea o un suo legale o un suo CTP, così come le parti convenute o un loro legale o un loro CTP, non si sono presentate.

Il sottoscritto ha comunque rilevato dall'esterno lo stato di conservazione e manutenzione del fabbricato, i confini della proprietà, la consistenza e destinazione d'uso, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche della zona ove si trova l'immobile oggetto di stima e dello stesso fabbricato ed ho altresì predisposto un'opportuna documentazione



fotografica dall'esterno della proprietà come riportato nelle foto n° 18, n° 19, n° 20, n°21 dell'All.F.

(Vedasi All.B: verbale inizio operazioni peritali)

In data 26/10/2020 ho effettuato opportuna comunicazione al Giudice Dott. Simone Salcerini nella quale ho esposto il mancato accesso agli immobili e l'eventuale necessità di nomina del custode; Il Giudice mi ha risposto di " provvedere a depositare la relazione aggiornata senza ulteriore accesso all'interno tenuto conto della pericolosità dei luoghi ".

(Vedasi All.C: comunicazione Dott. Salcerini)

In data 27/10/2020, prot. 6615 mediante pec, è stata effettuata la richiesta di certificazione preventiva sull'esistenza e sulla qualità dei vincoli presso il settore Urbanistica e Ricostruzione privata del Comune di Castel Ritaldi ed in data 17/11/2020, mediante pec è stata effettuata la richiesta del certificato di morte de

(Vedasi All. D: richiesta certificazione preventiva sull'esistenza e qualità dei vincoli, richiesta certificato di morte de)

3 - DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI:

Gli immobili oggetto di stima, sono posti nel Comune di Castel Ritaldi, via Scigliano n° 85 (oggi Viale Martiri della Resistenza n° 11, n° 13, n° 15, n° 17) , censiti al C.F. nel foglio n° 17 con le particelle n° 48/1 – PT – cat. C/6 – classe 3[^] - mq 29 – R.C. € 55,42; n° 48/2 – PT1° - cat. A/3 – classe 1[^] - vani n° 10 – R.C. € 377,01; n° 48/3 – P1° - cat. A/3 – classe 2[^] - vani n° 3,5 – R.C. € 153,65, di proprietà dei Signori : _____ nato a _____ per la quota di piena proprietà pari a 220/792, _____ nato a _____ per la quota di proprietà pari a 132/792), _____ nato a _____ per la quota di proprietà pari a 198/792 in comunione legale dei beni e per la quota di piena proprietà pari a 22/792 come bene personale), _____ per la quota di proprietà pari a 220/792), a loro pervenuti a seguito di acquisto dalle _____ atto per scrittura privata autenticata a rogito notaio Dott. Marco Pirone in data 23/04/1994 rep. 26542, registrato all'Ufficio del Registro di Spoleto in data 12/05/1994 al n° 439, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Spoleto in data 27/05/1994 al n° 1485 e successiva Successione in morte della _____



Viene precisato che con l'atto di provenienza di cui sopra venne anche acquistata la corte comune alle unità immobiliari censite al C.T. nel foglio n° 17 con la particella n° 48 della superficie di mq 2.460 (ente urbano).

Viene inoltre precisato che, dalla ricerca svolta presso l'Ufficio dello Stato civile del Comune di Castel Ritaldi, per la conferma delle residenze dei risultato che a seguito di tale morte però non ne è stata ancora trascritta la relativa Denuncia di Successione e presentata la voltura catastale, per cui non se ne potrà tener in considerazione nell'individuazione delle effettive quote di proprietà.

Relativamente alla Denuncia di Successione in morte della non risulta trascritta l'accettazione di eredità degli eredi e non risulta presentata la relativa voltura catastale.

Sarà necessario redigere e presentare presso l'Agenzia delle Entrate di Spoleto la voltura catastale della Denuncia di Successione i cui oneri e spese saranno computate nella voce detrazioni; inoltre, proprio per la mancanza di tale ultima voltura l'intestazione della proprietà in oggetto risulta ancora:

(per la quota di proprietà pari a 11/88),
per la quota di piena proprietà pari a 22/88,
*(per la quota di proprietà pari a 11/88),
per la quota di proprietà pari a 22/88 in
comunione legale dei beni), per la quota di
proprietà pari a 22/88).

(Vedasi All. E: visure catastali attuali, planimetria del C.T. in scala 1:2.000 ove gli immobili in oggetto sono evidenziati con il colore giallo, planimetrie del C.F. in scala 1:100 nelle quali le unità immobiliari oggetto di stima sono evidenziate quanto all'unità immobiliare n° 48/1 con il colore arancio, quanto all'unità immobiliare n° 48/2 con il colore verde, quanto all'unità immobiliare n° 48/3 con il colore giallo, atti di provenienza, certificato di morte del)

Il fabbricato oggetto di causa è costituito da un locale ad uso rimessa attrezzi al piano terra; da una porzione di fabbricato ad uso abitazione al piano terra e primo e da altra porzione di abitazione al piano primo con corte annessa al piano terra; il tutto posto nel Comune di Castel Ritaldi, Viale Martiri della Resistenza n° 11, n° 13, n° 15, n° 17, confinante catastalmente a Nord/Est con proprietà Società Agricola Forestale dei Fratelli Angelini Rota S.n.c. con sede in Castel Ritaldi (C.T. foglio n° 17 particella n° 49), ad Sud



con strada comunale Viale Martiri della Resistenza, ad Ovest con proprietà

di F. foglio n° 17 particella n° 1199), a Nord/Ovest con proprietà di (C.T. foglio n° 17 part 1200), salvo se altri.

Castel Ritaldi è un piccolo Comune collinare (altitudine 311m s.l.m.) posto in prossimità con la strada statale dei Monti Martani che congiunge Montefalco a Spoleto; il centro storico, è costituito da un vecchio Castello di origine Medioevale, protetto da mura in pianta circolare, torri e torre campanaria; all'esterno delle mura si estende la zona periferica edificata in parte con fabbricati di civile abitazione ed in parte, nella zona più pianeggiante, con fabbricati a destinazione artigianale e commerciale.

Da un punto di vista agricolo/ambientale, la zona di Castel Ritaldi è costituita da terreni seminativi di pianura e terreni olivetati e viticoli di collina; la zona, in prevalenza agricola, ha i suoi punti di riferimento (scuole superiori, uffici, centri commerciali, bancari, assicurativi, etc) a Spoleto, ma anche il Comune di Castel Ritaldi è provvisto di tutti i servizi essenziali.

Gli immobili oggetto di causa si trovano all'apice di un colle posto a circa duecento metri di distanza dal Centro storico di Castel Ritaldi, in una posizione privilegiata dalla quale è possibile avere un'ottima visuale panoramica della vallata posta fra Spoleto ed Assisi ed ai quale si giunge anche agevolmente dalle strade statali e comunali che collegano Castel Ritaldi a Spoleto, Montefalco e Foligno.

Il terreno su cui insiste il fabbricato è pressoché pianeggiante, in quanto, probabilmente, ha subito nel tempo vari aggiustamenti di quota al fine di meglio fruire degli spazi circostanti al fabbricato stesso (**Vedasi All. F: documentazione fotografica foto aerea e foto n° 1, n° 2 allegate alla precedente C.T.U. R.G.E. n°241/2017**)

Il fabbricato oggetto di causa è costituito da una struttura portante e di tamponatura in muratura mista pietra/mattone, parte faccia/vista e parte intonacata con la presenza di chiavi metalliche sui prospetti principali e di speroni posti sul lato nord; tali interventi indicano che l'edificio ha sempre sofferto di cedimenti fondali che lo hanno lentamente, ma inesorabilmente degradato sotto l'aspetto statico.

La copertura, in parte a capanna ed in parte a padiglione, in molti punti risulta crollata, presenta un manto in coppi con sporto di gronda in zampini di legno e pianelle e comignoli in mattone vecchio, i canali di gronda non sono presenti ed i discendenti sono in materiale metallico a sezione circolare in pessime condizioni di conservazione; gli infissi esterni sono in legno.



Come anche evidenziato dalla documentazione fotografica, il fabbricato si trova in pessime condizioni di manutenzione e conservazione con impossibilità di accesso ai locali al piano terra ed al piano primo per il crollo parziale della scala, del solaio di interpiano e del solaio di copertura.

Dall'epoca di realizzazione del fabbricato, presumibilmente fine 1800, e dalla documentazione fotografica allegata alla presente sotto la lettera F si può desumere che la tipologia edilizia risulta costituita da un solaio di interpiano a botticella, con travi di ferro e pianelle al piano terra e da travature principali e secondarie in legno e pianelle al piano della copertura, da pavimenti in mattone vecchio, da intonaci a civile, da porte interne in legno, da infissi interni in legno; la scala interna di collegamento fra il piano terra ed il piano primo risulta realizzata in muratura rivestita in mattone; gli impianti, praticamente inesistenti, sono quelli tipici dei vecchi fabbricati rurali (impianto elettrico esterno, mancanza di impianto idrotermosanitario). (**Vedasi All. F: documentazione fotografica foto n° 3, n° 4, n° 5, n° 6, n° 9, n° 10, n° 11, n° 12, n° 13, n° 14, n° 15 allegate alla precedente C.T.U. R.G.E. n°241/2017**)

Viene precisato che in prossimità del confine Nord/Est con la particella n° 49 del foglio n° 17 del C.T. di Castel Ritaldi è stato rilevato un vecchissimo accessorio rurale dell'età di circa 60 anni (comunque ante 01/09/1967) costituito da una struttura portante in muratura di laterizio e manto di copertura in tegole che non risulta inserito in mappa ed accatastato al C.F. anch'esso in precarie condizioni di conservazione e manutenzione; per tale accessorio, non inserito in mappa, se ne dovrebbe comunque prevedere il relativo accatastamento i cui oneri e costi saranno riportati nella voce detrazioni; in prossimità dello stesso accessorio è presente un vecchio pozzo parzialmente demolito. (**Vedasi All. F: documentazione fotografica foto n° 7, n° 8 allegate alla precedente C.T.U. R.G.E. n°241/2017**)

Nel complesso il fabbricato si presenta in pessime condizioni di stabilità, conservazione e manutenzione anche per l'effetto degli ultimi eventi sismici del 26 ottobre e 30 ottobre 2016 e seguenti per cui se ne potrà prevedere la sua demolizione e/o eventualmente la ricostruzione.

Dalle planimetrie catastali in scala 1:100 e dal sopralluogo effettuato, si può risalire alla destinazione d'uso delle varie unità immobiliari, in particolare la particella n° 48/1 risulta essere un locale ad uso rimessa attrezzi agricoli al piano terra avente una superficie catastale di 36 mq; la particella n° 48/2 risulta essere una porzione di fabbricato ad uso civile abitazione ai piani terra e primo costituita da locali ad uso fondi, magazzini, pollaio,



forno e stalle al piano terra; cucina, corridoio, servizio igienico e quattro stanze al piano primo, della superficie catastale di mq 198; la particella n° 48/3 risulta essere una porzione di fabbricato ad uso abitazione al piano primo composta da tre stanze ed un disimpegno, della superficie catastale di 77 mq.

Vista l'impossibilità di verificare le misure planimetriche interne e le relative quote viene predisposto un prospetto con le misure esterne ricavate dalle planimetrie catastali, per il calcolo della superficie lorda distinta per piano. (**Vedasi All. G: planimetrie catastali in scala 1:100**)

Piano terra:

$$(m 20,00 \times m 11,00) + (m 8,00 \times m 6,60) + (m 2,60 \times m 2,40) + (m 2,70 \times m 2,60) + (m 3,80 \times m 2,60) = \text{mq } 295,94$$

Piano primo:

$$(m 20,00 \times m 11,00) + (m 8,00 \times m 6,60) = \text{mq } 272,80$$

Totale superficie lorda: mq 568,74

L'altezza del fabbricato principale all'intersezione dello sporto di gronda risulta mediamente di m 6,70 circa; l'altezza dei locali ad uso pollaio e colombaia al piano terra risulta di circa m 4,20 ; mentre l'altezza del forno risulta di circa m 1,70.

Relativamente al fabbricato accessorio posto in prossimità del confine con la particella n° 49, dal rilievo effettuato risulta avere una superficie lorda di circa mq 5,58 (m 3,10 x m 1,80) ed un'altezza media di circa m 2,00.

Il fabbricato è provvisto di una corte esterna recintata, censita al C.T. nel foglio n° 17 con la particella n° 48 – della superficie di Ha 00.24.60 - ente urbano -, comprensiva anche dell'area di sedime del fabbricato (**Vedasi All.F: documetazione fotografica foto n° 16, n° 17 allegate alla precedente C.T.U. R.G.E. n°241/2017**).

Tale corte è destinata in parte a giardino per la presenza di varie specie arboree del genere Pinus, Cedrus, Quercus e Cupressus e di specie arbustive quali il Lauroceraso, ed in parte a transito delle persone e delle autovetture; la corte è attualmente recintata provvisoriamente lungo Viale Martiri della Libertà con rete a maglia quadrata, lungo gli altri lati con rete metallica e paletti di ferro in pessime condizioni di manutenzione.



Visto lo stato di abbandono degli immobili in oggetto, nel corso degli anni si sono sviluppate anche erbe infestanti soprattutto ai lati della recinzione ed in prossimità del prospetto nord del fabbricato parzialmente invaso da specie arbustive rampicanti quali l'edera.

Sarà necessario, nel tempo, effettuare una completa eliminazione delle specie infestanti presenti ed effettuare la potatura o l'eventuale abbattimento delle specie arboree pericolanti.

4 – RISPOSTA AI QUESITI PROPOSTI

A – VERIFICA DELLA CONFORMITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEI FABBRICATI

Come sopra riportato, il fabbricato in oggetto è stato realizzato in data anteriore al primo strumento urbanistico e comunque in data anteriore al 01/09/1967, non sono state riscontrate difformità urbanistiche e catastali ad eccezione del mancato inserimento in mappa ed accatastamento al C.F. dell'accessorio esterno, come sopra riferito.

Dalla certificazione preventiva rilasciata dal Comune di Castel Ritaldi in data 27/10/2020, protocollo n° 6624, sull'esistenza e qualità dei vincoli in base alla strumentazione urbanistica comunale sia vigente che adottata, in base al P.T.C.P. della Provincia di Perugia sia vigente che adottato, in base alle disposizioni del vigente Regolamento comunale per l'attività edilizia per quanto compatibili con le disposizioni regionali emanate in applicazione degli artt. 245, 248 e 249 della L.R. 1/2015, in base alle previsioni dei piani di settore che hanno rilevanza sull'attività edilizia, in base alle disposizioni di legge e le norme che hanno incidenza sull'attività edilizia, è risultato che il terreno ove insiste il fabbricato in oggetto, in base al vigente PRG approvato con atto di C.C. n° 12 in data 02/03/2005 ed con Atto di C.C. n° 10 in data 25/01/2010 (variante), si trova in zona omogenea o ambito "B" – **area di completamento di cui all'articolo 22 del NTA del P.R.G.** – con destinazioni d'uso consentite residenziale, terziario e servizi; l'attività edilizia su tale area è disciplinata dagli artt. 12 e 13 del Regolamento comunale che disciplinano il calcolo delle superfici, delle altezze e delle distanze relative alla edificazione in applicazione alla L.R. 1/2015 Titoli I; in particolare i parametri massimi ammissibili sono: R/Cop 0,50 mq/mq, I.U.F. 0,50 mq/mq, I.U.T. 0,12 mq/mq, H massima 6,50 m, inoltre rientra nelle disposizioni della normativa sismica ai sensi della Parte II, capi I e IV del D.P.R. 380/2001 e L.R. 1/2015 Titolo VI, capo VI.



L'edificazione su tale area non è subordinata all'approvazione di un Piano Attuativo e per la realizzazione di nuove costruzioni sull'area interessata è prescritto il reperimento di spazi a parcheggio pertinenziale privato previsti all'art 77, comma 4 del R.R. 2/2015.

(Vedasi All. H: certificazione preventiva sull'esistenza e sulla qualità dei vincoli, estratto del P.R.G. del Comune di Castel Ritaldi)

Dalle ricerche svolte presso lo Sportello Unico Attività Produttive ed Edilizia del Comune di Castel Ritaldi con richiesta effettuata in data 19/10/2020 relativamente al fabbricato in oggetto è risultato quanto segue:

Il fabbricato è stato edificato in data anteriore al 01/09/1967 e successivamente non sono state effettuate delle opere o interventi edilizi comunque necessitanti di licenze, concessioni, autorizzazioni edilizie e/o concessioni in sanatoria.

Per gli immobili oggetto di stima non è stato mai rilasciato il relativo certificato di abitabilità.

Viene precisato che in data 22/11/1995 al protocollo n° 17 venne richiesta una Concessione Edilizia relativa al progetto di demolizione e ricostruzione di un fabbricato di civile abitazione posto in Castel Ritaldi censito al C.T. nel foglio n° 17 con la particella n° 48; tale pratica, venne successivamente rigettata in data 13/03/1996 per mancata integrazione della documentazione richiesta da parte dell'ufficio tecnico comunale e quindi la Concessione Edilizia non venne mai rilasciata.

Successivamente a seguito degli eventi sismici del 26/27 settembre 1997 e seguenti per il fabbricato oggetto di stima venne rilasciata da parte del Comune di Castel Ritaldi l'Ordinanza di Inagibilità n° 84/97.

Viene precisato inoltre che con scheda n° 158 del Giugno 1997 il fabbricato venne anche censito come bene culturale di interesse architettonico, ambientale e toponomastico esistente sul territorio comunale, ma di tale censimento non si è tenuto in considerazione nella elaborazione del Piano Regolatore Generale. **(Vedasi All. I: scheda e documentazione fotografica del censimento fabbricati di interesse architettonico, ambientale e toponomastico)**

B – POSSIBILITA' DI DIVISIBILTA' DEL BENE:

Il lotto di terreno con sovrastante fabbricato rappresenta un'unica entità fisica ed economica e quindi l'eventuale vendita può avvenire solamente in un unico lotto.

La divisione per quote di proprietà e quindi la possibilità di attribuzione ai quattro



condividenti di porzioni omogenee di beni in natura, con riferimento alle singole quote astratte di ciascun condividente, non risulta possibile per l'irrealizzabilità del frazionamento fisico del fabbricato che allo stato attuale presenta murature portanti e fondellature interne con evidenti fessurazioni, copertura in gran parte crollata, solai di interpiano in gran parte crollati, scala di collegamento fra il piano terra ed il piano primo completamente crollata, assenza di infissi, impianti, etc .

Conseguentemente si ha l'impossibilità di formare in concreto porzioni suscettibili di autonomo e libero godimento (accessi esclusivi, impianti esclusivi, etc), non compromesse da servitù, pesi o limitazioni eccessive.

Per tali motivazioni si ritiene che l'immobile non sia divisibile per cui si procede alla stima nel suo complesso.

C – STIMA DEL COMPENDIO DA DIVIDERE

Relativamente a tale quesito, va precisato, come anche sopra riportato che l'immobile oggetto di stima risulta un vecchio fabbricato composto da tre unità immobiliari, in pessime condizioni di conservazione e manutenzione, in gran parte crollato e quindi completamente da demolire e/o eventualmente da ristrutturare, insistente su un'area che secondo il vigente P.R.G. del Comune di Castel Ritaldi risulta edificabile e compresa in zona omogenea o ambito "B" (area di completamento di cui all'articolo 22 del NTA del P.R.G.) con indice di edificabilità pari a 0,50 mq/mq.

Siccome la superficie della particella n° 48 del foglio n° 17 del C.T. di Castel Ritaldi, sulla quale insiste il fabbricato, è pari a mq 2.460, applicando l'indice di edificabilità di 0,50mq/mq, si possono realizzare 1.230 mq di S.U.C.

Per tale tipologia di immobile l'aspetto economico più opportuno che si può utilizzare per effettuarne la stima può essere:

1 - **il più probabile valore di mercato dell'area edificabile**, quando esiste un mercato sufficientemente attivo ed è possibile attraverso indagini di mercato, atti notarili, etc. conoscere i prezzi recenti pagati per aree simili; al più probabile valore così ottenuto si dovranno detrarre le spese per la demolizione del fabbricato e lo scarico a rifiuto dei materiali ed eventuali aggiunte per il valore dei materiali di recupero (legnami, mattoni, pietrame, coppi, etc), secondo la seguente formula:

$$\underline{Vae = (V/mq \times Se) - Detr. + Agg.}$$

Dove: Vae = più probabile valore di mercato dell'area edificabile; V/mq = valore unitario



dell'area edificabile; Se = superficie edificabile; Detr = detrazioni; Agg. = aggiunte

2 - il più probabile valore di trasformazione del fabbricato in funzione del valore di mercato del fabbricato che si potrà realizzare dopo la demolizione e trasformazione e dei costi presunti da sostenere per l'edificazione (costi di realizzazione delle opere edilizie, impiantistiche, etc, oneri concessori e costi di progettazione), secondo la seguente formula:

$$\mathbf{V_t = V_m - K}$$

dove: V_t = più probabile valore di trasformazione; V_m = più probabile valore di mercato dell'immobile trasformato e K = costo della trasformazione

L'aspetto economico del più probabile valore di trasformazione del fabbricato, a seguito della situazione attuale del mercato immobiliare che ha subito, dal periodo 2006/2008 ad oggi, una contrazione dei prezzi di vendita pari al 30%-40%, ma un graduale aumento dei costi unitari per la realizzazione dei fabbricati soprattutto per la parte impiantistica, progettuale e di sicurezza, non può essere ritenuto un aspetto economico idoneo; vi è infatti la possibilità concreta che il più probabile valore di mercato del fabbricato trasformato e finito sia inferiore alla somma delle spese necessarie per la sua trasformazione.

L'aspetto economico o criterio di stima, che vista la situazione del mercato immobiliare attuale, si ritiene più idoneo risulta quindi il più probabile valore di mercato dell'area edificabile, che rappresenta la " **stima del prezzo che un bene potrebbe spuntare, alla data della stima, in una libera contrattazione di compravendita** " .

La scelta di tale aspetto economico, prevede la presenza nella zona o nei Comuni limitrofi rispetto al Comune ove si trova l'area oggetto di stima, di aree edificabili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle quali siano noti prezzi recenti di compravendita e quindi vi sia un mercato immobiliare sufficientemente attivo.

La destinazione d'uso e l'indice di edificabilità dell'area, hanno permesso l'individuazione di atti di trasferimento, contratti preliminari, stime e valutazioni recenti etc, nei quali sono presenti tali prezzi.

La procedura di stima scelta è stata quella **diretta e sintetica**.

Diretta, in quanto la stima è stata svolta mediante confronto immediato e diretto dell'area edificabile in oggetto con aree simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, destinazione di zona di P.R.G., indice di edificabilità, dimensione, etc per le quali si è reso noto il dato di mercato corrispondente all'aspetto economico da valutare.

Sintetica, in quanto il parametro di confronto utilizzato è stata la superficie



edificabile espressa in mq.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato unitario ordinario dell'area edificabile in oggetto, sono state effettuate delle ricerche presso studi professionali di tecnici abilitati, studi notarili, agenzie immobiliari e presso l'Ufficio I.M.U. del Comune di Castel Ritaldi.

Individuato un intervallo di valori, si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato unitario ordinario prendendo in considerazione ogni elemento che possa influire in positivo o in negativo su di esso quale ad esempio la posizione dell'area, la viabilità della zona, la dimensione dell'area e l'indice di edificabilità in relazione alla zona di P.R.G.

Per tale area edificabile il più probabile valore di mercato unitario ordinario si può considerare pari ad € 80,00/mq

Al valore così determinato, sono state effettuate le opportune aggiunte e/o detrazioni al fine di rendere il dato ottenuto, prossimo al più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto stima.

In particolare, visto che la stima è stata effettuata per confronto con aree edificabili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si sono computati i costi presunti per la demolizione e lo scarico a rifiuto dei materiali dei fabbricati presenti da demolire, i valori presunti di eventuali materiali di recupero riutilizzabili calcolati in percentuale rispetto al costo della demolizione.

Ai fini dell'eventuale decreto di trasferimento e/o atto notarile di compravendita, sono stati determinati i costi presunti per l'inserimento in mappa e relativa Denuncia di Accatastamento dell'accessorio rurale attualmente non inserito in mappa, i costi presunti per l'istanza da presentare presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia per aggiornamento toponomastico ed i costi presunti per la redazione e presentazione della Voltura catastale della Denuncia di Successione i .a; tali importi sono riportati nelle voci detrazioni/aggiunte.

Non è possibile invece, per ovvii motivi, computare i costi presunti per la redazione e presentazione della Denuncia di Successione e della voltura catastale in morte del che comunque dovranno essere presentate presso gli uffici competenti prima di un eventuale decreto di trasferimento e/o compravendita.

Calcolo del più probabile valore ordinario di mercato: più probabile valore di mercato unitario ordinario dell'area edificabile x superficie edificabile

$$V_m = € 80,00/ \text{mq} \times 2.460 \text{mq} = € 196.800,00$$



Al più probabile valore ordinario di mercato così calcolato sono state effettuate le seguenti:

DETRAZIONE PER DEMOLIZIONE COMPLETA DEL FABBRICATO

Per il calcolo di tale detrazione è stato effettuato un computo metrico estimativo sulla base del Prezziario Regionale della Regione Umbria anno 2019 (Supplemento straordinario al Bollettino Ufficiale – Serie Generale - n° 47 del 10/06/2020) Deliberazione della Giunta Regionale n° 423 del 27/05/2020.

Dall'analisi dei prezzi riportati nel computo metrico estimativo **allegato alla presente sotto la lettera L**, per la demolizione completa e lo scarico a rifiuto dei materiali dei fabbricati risulta necessaria una spesa presunta, al netto di I.V.A. di:

€ 33.684,64

AGGIUNTA PER EVENTUALE VALORE DEI MATERIALI DI RECUPERO RIUTILIZZABILI

Da indagini effettuate presso studi tecnici e Ditte che operano nel settore delle costruzioni, scavi e demolizioni, è risultato che per fabbricati con caratteristiche simili a quello oggetto di stima il valore di recupero dei materiali (piastrelle, coppi; mattoni, pietrame, etc) può essere stimato nel 30% del costo della demolizione, per cui:

€ 33.684,64 x 30% =

€ 10.105,39

DETRAZIONE PER INSERIMENTO IN MAPPA ED ACCATASTAMENTO AL C.F. DELL'ACCESSORIO AGRICOLO E PER ISTANZA DI VARIAZIONE TOPONOMASTICA

Da indagini effettuate presso gli uffici di competenza e presso studi tecnici, le spese e le competenze per la redazione e presentazione della Denuncia di Accatastamento dell'accessorio agricolo e per la redazione di istanza per aggiornamento toponomastico presso l'Agenzia delle Entrate di Spoleto al netto di C..i.s. (2%) ed Iva (22%) possono essere quantificate in :

€

2.500,00

DETRAZIONE PER REDAZIONE DELLA VOLTURA CATASTALE DELLA DENUNCIA DI SUCCESSIONE IN MORTE

Da indagini effettuate presso gli uffici di competenza e presso studi tecnici, le spese e le competenze per la redazione e presentazione della voltura catastale presso



l'Agenzia delle Entrate di Spoleto al netto di C.i.s. (2%) ed Iva (22%) possono essere quantificate in :

€ 200,00

PIU' PROBABILE VALORE ORDINARIO DEGLI IMMOBILI: € 196.800,00
AGGIUNTE: € 10.105,39
DETRAZIONI: € 36.384,64

PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO: € 170.520,75
centosettantamilacinquecentoventi,75 euro)

D – TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI DI CUI E' GRAVATO L'IMMOBILE:

Alla data del 09/10/2020 con aggiornamento alla data del 23/11/2020, le formalità gravanti sugli immobili oggetto di causa sono le seguenti:

**1 - Trascrizione R.P. 353 del 24/01/2003, pignoramento immobiliare a favore della / con s
SAF
)
(per), atto giudiziario notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Spoleto in data 20/12/2002 gravante, oltre a maggior consistenza sui seguenti beni:**

- fabbricato con corte annessa, il tutto posto in Castel Ritaldi località Scigliano n°85 censito rispettivamente al C.F. nel foglio n° 17 con le particelle n° 48/1 – PT – cat. C/6 – classe 3[^] - mq 29; n° 48/2 – PT1° - cat. A/3 – classe 1[^] - vani n° 10; n° 48/3 – P1° - cat. A/3 – classe 2[^] - vani n° 3,5 ed al C.T. nel foglio n° 17 con la particella n° 48 della superficie di mq 2.460 (ente urbano)
- a margine di tale iscrizione ipotecaria sono stati annotati i seguenti:
- annotamento n° 792 del 14/12/2010 – restrizione beni – non interessante gli immobili in oggetto -
- annotamento n° 346 del 09/06/2011 – restrizione beni – non interessante gli immobili in oggetto -
- annotamento n° 400 del 22/10/2012 – restrizione beni – non interessante gli immobili in oggetto -



2 - Iscrizione R.P. 1307 del 16/11/2009, ipoteca legale ai sensi dell'Art. 77 DPR 602/73 e D.L.GS n° 46/99 per la somma garantita di € 663.254,90 (euro seicentosessantatremiladuecentocinquantaquattro/90) a garanzia di € 331.627,45 (trecentotrentunomilaseicentoventisette/45 euro) a favore della

**(per la quota di proprietà pari ad 1/6),
richiesta esattoriale in data 06/11/2009 rep. 63507, gravante, oltre a maggior
consistenza, sui seguenti beni:**

- fabbricato posto in Castel Ritaldi località Scigliano n°85 censito al C.F. nel foglio n° 17 con le particelle n° 48/1 – PT – cat. C/6 – classe 3[^] - mq 29; n° 48/2 – PT1° - cat. A/3 – classe 1[^] - vani n° 10; n° 48/3 – P1° - cat. A/3 – classe 2[^] - vani n° 3,5
- a margine di tale iscrizione ipotecaria sono stati annotati i seguenti:
- annotamento n° 795 del 14/12/2010 – restrizione beni – non interessante gli immobili in oggetto -
- annotamento n° 334 del 08/06/2011 – restrizione beni – non interessante gli immobili in oggetto -

3 - Iscrizione R.P. 389 del 22/04/2010, ipoteca giudiziale per un montante ipotecario di € 11.700,00 (euro undicimilasettecento/00) a garanzia di € 9.721,13 (novemilasettecentoventuno/13 euro)

**, per la quota di proprietà pari ad 220/792), Decreto Ingiuntivo
emesso dal Tribunale di Perugia in _____ gravante, oltre a
maggior consistenza, sui seguenti beni:**

- fabbricato posto in Castel Ritaldi località Scigliano n°85 censito al C.F. nel foglio n° 17 con le particelle n° 48/1 – PT – cat. C/6 – classe 3[^] - mq 29; n° 48/2 – PT1° - cat. A/3 – classe 1[^] - vani n° 10; n° 48/3 – P1° - cat. A/3 – classe 2[^] - vani n° 3,5

4 - Iscrizione R.P. 231 del 25/05/2012, ipoteca giudiziale per un montante ipotecario di € 8.163,57 (euro ottomilacentosessantatre/57) a garanzia di € 5.000,00 (cinquemila/00 euro) a favore della

per la quota di proprietà pari ad 22/88), Decreto Ingiuntivo emesso dal



Giudice di Pace di Milano in dat

gravante sui seguenti

beni:

- fabbricato posto in Castel Ritaldi località Scigliano n°85 censito al C.F. nel foglio n° 17 con le particelle n° 48/1 – PT – cat. C/6 – classe 3[^] - mq 29; n° 48/2 – PT1° - cat. A/3 – classe 1[^] - vani n° 10; n° 48/3 – P1° - cat. A/3 – classe 2[^] - vani n° 3,5

5 - Iscrizione R.P. 501 del 03/11/2017, ipoteca giudiziale in rinnovazione dell'iscrizione n° 599 del 06/11/1997 per un montante ipotecario di € 857.318,46 (euro ottocotocinquantasettemilatrecentodiciotto/46) a garanzia di € 671.393,96 (seicentosestantunomilatrecentonovantatre/96 euro) a favore della

per la quota di proprietà pari ad 11/88) per la quota di proprietà pari ad 11/88). r, per la quota di proprietà pari ad 22/88)

per la quota di proprietà pari ad 22/88) Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Perugia in data , gravante, oltre a maggior consistenza, sui seguenti beni:

- fabbricato con corte annessa, il tutto posto in Castel Ritaldi località Scigliano n°85 censito rispettivamente al C.F. nel foglio n° 17 con le particelle n° 48/1 – PT – cat. C/6 – classe 3[^] - mq 29; n° 48/2 – PT1° - cat. A/3 – classe 1[^] - vani n° 10; n° 48/3 – P1° - cat. A/3 – classe 2[^] - vani n° 3,5 ed al C.T. nel foglio n° 17 con la particella n° 48 della superficie di mq 2.460 (ente urbano)

6 - Trascrizione R.P. 3712 del 19/12/2017 pignoramento immobiliare a favore della

per la quota di piena proprietà pari a 22/88 atto giudiziario notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Spoleto in data e gravante sui seguenti beni:

fabbricato posto in Castel Ritaldi località Scigliano n°85 censito al C.F. nel foglio n° 17 con le particelle n° 48/1 – PT – cat. C/6 – classe 3[^] - mq 29; n° 48/2 – PT1° - cat. A/3 – classe 1[^] - vani n° 10; n° 48/3 – P1° - cat. A/3 – classe 2[^] - vani n° 3,5



7 - Trascrizione R.P. 3499 del 18/11/2019 domanda giudiziale per divisione giudiziale a favore e contro

**atto
giudiziario notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Spoleto in data
gravante sui seguenti beni:**

fabbricato posto in Castel Ritaldi località Scigliano n°85 censito al C.F. nel foglio n° 17 con le particelle n° 48/1 – PT – cat. C/6 – classe 3[^] - mq 29; n° 48/2 – PT1° - cat. A/3 – classe 1[^] - vani n° 10; n° 48/3 – P1° - cat. A/3 – classe 2[^] - vani n° 3,5

(Vedasi All. M: elenco sintetico delle formalità ipotecarie e relative note di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli)

Viene precisato che a seguito dell'aggiornamento ipocatastale effettuato in data 23/11/2020 a carico degli immobili in oggetto è stato trascritto un preliminare di compravendita fra l' **.....** data a Montefalco il 16/06/1966 e la **.....** con sede in Milano con atto per scrittura privata autenticata a rogito notaio Dott. Massimo Donati in data 30/10/2020 rep 4421/3654, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Perugia – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Spoleto in data

Vedasi All. N: elenco sintetico delle formalità ipotecarie alla data del 23/11/2020, nota di trascrizione e titolo del contratto preliminare)

E – CONCLUSIONI

Il lotto di terreno con sovrastante fabbricato rappresenta un'unica entità fisica ed economica e quindi l'eventuale vendita può avvenire solamente in un unico lotto.

La divisione per quote di proprietà e quindi la possibilità di attribuzione ai quattro condividenti di porzioni omogenee di beni in natura, con riferimento alle singole quote astratte di ciascun condividente, non risulta possibile per l'irrealizzabilità del frazionamento fisico del fabbricato che allo stato attuale presenta murature portanti e fondellature interne con evidenti fessurazioni, copertura in gran parte crollata, solai di interpiano in gran parte crollati, scala di collegamento fra il piano terra ed il piano primo completamente crollata, assenza di infissi, impianti, etc .

Conseguentemente si ha l'impossibilità di formare in concreto porzioni suscettibili di autonomo e libero godimento (accessi esclusivi, impianti esclusivi, etc), non compromesse da servitù, pesi o limitazioni eccessive.



Per tali motivazioni si ritiene che l'immobile non sia divisibile e quindi ne è stata effettuata la stima nel suo complesso pari ad € 170.520,75 (centosettantamilacinquecentoventi,75 euro).

Al punto D della relazione, sono state riportate, alla data del 09/10/2020 con aggiornamento alla data del 23/11/2020, le formalità gravanti sugli immobili oggetto di causa.

A carico degli immobili in oggetto è stato trascritto un preliminare di compravendita fra la

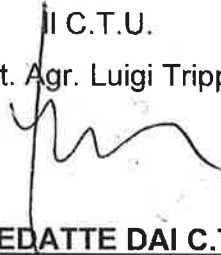
.....
..... on atto per scrittura privata autenticata a rogito notaio Dott. Massimo Donati in data 30/10/2020 rep 4421/3654, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Perugia – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Spoleto in data 06/11/2020 al n° 3091.

Tanto dovevo ad evasione dell'incarico ricevuto.

La presente relazione viene consegnata alle parti per loro eventuali osservazioni che dovranno pervenire allo scrivente C.T.U. anche tramite mail (luigitrippetta@ libero.it) entro i termini concessi dal giudice Dott. Simone Salcerini nel verbale nel quale ho prestato giuramento di rito in data 30/09/2020.

Bevagna li, 25/11/2020

Il C.T.U.
Dott. Agr. Luigi Trippetta



E - RISPOSTE ALLE OSSERVAZIONI ALLA C.T.U. REDATTE DAI C.T.P.:

La bozza della relazione di C.T.U. e dei relativi allegati è stata inserita nel fascicolo telematico in data 25-26/11/2020 e ne è stata effettuata anche comunicazione per PEC:

- in qualità di legale rappresentante della

della

..... qualità di legale rappresentante

..... con sede in



- alla

l. con sede

- alla

ne è stata effettuata comunicazione
mediante Raccomandata con Ricevuta di Ritorno. (**Vedasi All. O: copia comunicazioni inviate via PEC e mediante Raccomandata A/R alle parti**)

Viene precisato, come risulta dal sito ufficiale delle Poste Italiane, che la raccomandata spedita al risulta consegnata allo stesso in data 01/12/2020, ma la ricevuta di ritorno, alla data del 27/01/2021, non è pervenuta al sottoscritto; mentre le raccomandate spedite a non sono state da loro ritirate e sono state rispedito al sottoscritto in data 26/01/2021.

Dalla ricerca svolta presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia Ufficio Territoriale di Spoleto in data 22/01/2021, a partire dal 22/11/202, gli immobili in oggetto non sono stati interessati da trascrizioni a favore e da trascrizioni ed iscrizioni contro (**Vedasi All. P: copia visure ipotecarie in data 22/01/2021**); non si è ritenuto quindi necessario un aggiornamento delle visure catastali.

Alla data del 27/01/2021, al sottoscritto C.T.U. non sono risultate inviate osservazioni e/o precisazioni, per cui si confermano le conclusioni già riportate al punto E.

Tanto dovevo ad evasione dell'incarico ricevuto.

Bevagna li, 27/01/2021

Il C.T.U.
Dott. Agr. Luigi Trippetta



INDICE

Pagina 2.....	Premessa
Pagina 3.....	Svolgimento delle operazioni di consulenza
Pagina 4.....	Descrizione dello stato dei luoghi
Pagina 9.....	Risposta ai quesiti proposti
Pagina 18.....	Conclusioni
Pagina 19.....	Risposte alle osservazioni alla c.t.u. redatte dai c.t.p.



