



TRIBUNALE DI SPOLETO

CAUSA CIVILE

promossa da

[Redacted]

contro

[Redacted]

N. Gen. Rep. 726/2004

Presidente Giudice Relatore Dott. Emilia BELLINA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



C.T.U. Incaricato: Massimo Moncelli

TRIBUNALE DI SPOLETO
Depositato in cancelleria
26 SET 2012

Ill.mo Sig. Presidente

Dott.ssa Emilia Bellina,

Con provvedimento del 19/04/2012 la S.V.I. nominava quale Consulente Tecnico d'Ufficio il sottoscritto Massimo Moncelli, libero professionista iscritto all'Albo dei Periti Agrari e Periti Agrari Laureati della Provincia di Perugia con il n. 636, con invito a comparire all'Udienza del 26/06/2012 per il conferimento dell'Incarico.

In tale occasione il sottoscritto consulente tecnico prestava il giuramento di rito e quindi riceveva il seguente

Quesito

“... proceda all'aggiornamento catastale nonché dei valori di stima dell'immobile da dividersi”

OPERAZIONI PERITALI

previa comunicazione alle parti, ho proceduto in data che in data 9 luglio 2012 all'inizio delle operazioni peritali, presso il mio studio ubicato a Perugia in Via Mario Angeloni n. 43/A.

In seguito ho eseguito controlli presso l'Agenzia del Territorio e presso la Conservatoria dei Registri immobiliari, quindi ho disposto un sopralluogo per il giorno 20/07/2012 durante il quale non mi fu possibile accedere all'interno per assenza della parte convenuta; per tale ragione, relativamente al lotto 1, mi sono avvalso anche della mia precedente perizia, redatta nell'esecuzione Immobiliare n. RG 59/96 del 22/12/2003 e della relativa documentazione fotografica.

Successivamente ho proceduto ad un controllo avvalendomi del sistema informatico territoriale, sovrapponendo la foto aerea degli immobili con le planimetrie catastali al

fine di verificarne consistenza, stato d'uso e altre informazioni utili per rispondere compiutamente al quesito assegnatomi.

Lotto N. 1

Beni in Comune di Norcia (Perugia) Frazione Ancarano, Via del Cervo s.n.civ.

AGGIORNAMENTO SITUAZIONE CATASTALE

Questo lotto venne pignorato nell'Esecuzione immobiliare n. 59/96 per i diritti di [REDACTED] capo a [REDACTED] (debitore esecutato); tale quota di proprietà era pervenuta alla parte:

- in quanto a 5/96 da epoca anteriore il ventennio
- in quanto a 24/96 per atto a rogito notaio Sbroli del 14/11/1985 rep. 3183/640 trascritto il 26/11/1985 al n. 2836 di formalità.
-

Oggi, grazie alla tecnologia gis, è stato possibile sovrapporre la foto aerea dell'immobile alla planimetria catastale, (cosa possibile sino a poco tempo fa solo con rilievo topografico); da tale sovrapposizione emerge un dato nuovo e cioè che l'immobile, censito in Catasto Fabbricati al Fg 30 mappale 23 graffato al mappale 24 sub 2 è stato edificato su area distinta al NCT del Comune di Norcia al Fg. 30 mappali 22 – 23 – 25 – 120 – 119 – 26.

Tali mappali presentano quote di proprietà diverse perché con sentenza della Pretura di Norcia n. 4/89 depositata il 02/03/1989 trascritta alla Conservatoria di Spoleto in data 24/10/1986 al n. 3229, una parte della proprietà venne trasferita al [REDACTED]

per accertata usucapione mentre l'altra porzione non ne fu interessata e restò in capo ad altri soggetti.

Ne deriva quindi che oltre alla quota pignorata esistono diritti di proprietà dell' [REDACTED] che rimangono da quantificare, tanto è vero che l'Agenzia del Territorio riporta in Ditta il solo nominativo di [REDACTED] per i diritti di 29/96.

Nell'ortofoto che segue, si può ben vedere la divisione dove, contornata in rosso, si individua la porzione nella quale [REDACTED] ha la piena proprietà e, contornata in giallo, dove detiene solo i diritti di 29/96.



Prospetto diritti di proprietà

Si evince quindi che il [REDACTED] è proprietario di 29/96 dell'intera area sulla quale ricade l'abitazione ed è pieno proprietario di alcune porzioni che la compongono.

In sostanza l'accatastamento a suo tempo presentato all'Agenzia del Territorio va rettificato, previa quantificazione delle superfici relative ad ogni quota e verifica della divisibilità in più quote.

Si conferma che al momento della perizia relativa all'Esecuzione immobiliare RG 59/96 venivano valutati soltanto i diritti di 29/96 di pertinenza de [REDACTED] come da pignoramento.

AGGIORNAMENTO VALORE DI STIMA

Descrizione sintetica

Abitazione unifamiliare con giardino esclusivo, elevata su n. 2 livelli fuori terra e piano seminterrato ubicata in Comune di Norcia, Frazione Ancarano, Via del Cervo s.n. civico.

La superficie è così distribuita:

Piano seminterrato: cantina, garage, centrale termica e bagno

Piano terra: tinello, soggiorno, cucina, bagno, disimpegno con scala di collegamento al piano superiore

Piano 1^a: n. quattro camere da letto e due bagni

La superficie lorda è stata calcolata sugli elaborati grafici depositati presso il Comune di Norcia e allegati alla presente relazione.

Ogni piano ha un'altezza media di m. 2,85 circa.

Il fabbricato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 180,50 così suddivisa:

- Piano S1 mq 88,80
- Piano Terra mq 83,84 oltre portico di mq 13
- Piano 1 mq 88,80

Coerenze: L'immobile confina con strada pubblica su due lati, salvo altri.

Descrizione contesto di zona

Caratteristiche zona:	piccolo borgo montano, a traffico limitato con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona	Ufficio postale, negozio alimentari; i principali servizi si trovano nel Capoluogo Norcia con: scuola media inferiore (buono), scuola elementare (buono), scuola dell'infanzia (buono), supermercato (buono), verde attrezzato (sufficiente).
Caratteristiche zone limitrofe	prevalentemente agricole e residenziali; i principali centri limitrofi sono Norcia capoluogo a Km 6; Spoleto a Km 48; Perugia a Km 103
Collegamenti pubblici	ferrovia (km 48), aeroporto (km 94), autobus (km 0.1).

Caratteristiche strutturali

Fondazioni	tipologia	in uso
	materiale	in uso
	condizioni	buone
Strutture verticali	materiale	
	condizioni	buone
Travi	cemento in buone condizioni	
Solai	Tipologia	laterizio
	condizioni	buone
Copertura	A falde, con manto di copertura in tegole	

Componenti edilizie e costruttive

Infissi esterni	tipologia	doppia anta a battente
	materiale	legno
	protezione	persiane
	condizioni	mediocri
Infissi interni	in legno	
Manto di copertura	materiale	tegole
	condiziohi	buone
Pareti esterne	materiale	intonaco
	coibentazione	assente
Pavim. Interna	Piastrille di monocottura nella zona giorno e parquet di legno nella zona notte	
Rivestimento	materiale	ceramica
	condizioni	

Impianti

Antenna	presente	
Gas:	<i>tipologia alimentazione</i>	gpl
	<i>distribuzione</i>	sottotraccia
	<i>conformità</i>	non verificabile
Elettrico:	<i>tipologia</i>	sottotraccia
	<i>tensione</i>	220V
	<i>conformità</i>	Non verificabile
Fognatura:	<i>tipologia</i>	mista
	<i>rete di smaltimento</i>	non visibile
	<i>recapito</i>	fossa imhof
	<i>conformità</i>	non verificabile
Idrico:	<i>tipologia</i>	sottotraccia
	<i>alimentazione</i>	diretta da rete comunale
	<i>rete di distribuzione</i>	tubi in polipropilene
	<i>condizioni</i>	buone
	<i>conformità</i>	rispettoso delle vigenti normative

Misurazioni delle consistenze

Per la misurazione delle consistenze si farà riferimento ai dettati del Codice Definitorio dei Termini, realizzato dall'Agenzia del Territorio in collaborazione con Tecnoborsa.

Definiamo per consistenza l'insieme quantitativo che rappresenta la misura di un bene immobile in relazione al segmento funzionale individuato; per ciascun segmento immobiliare sono definiti i relativi parametri tecnici di misura (volumetrica, superficiale etc.).

Nel caso in esame utilizziamo i seguenti concetti:

Fabbricati - Superficie commerciale (superficie convenzionale vendibile)

Superficie che rappresenta nel caso che si tratti di immobile avente destinazione residenziale, ovvero di immobili aventi destinazione diversa da quella abitativa (commerciale, direzionale, industriale, turistico), la somma:

- a) delle superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 centimetri, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri.
- b) delle superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- c) delle quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte-sottotetto, box, ecc.).

Trova applicazione nella prassi professionale ai fini della determinazione del valore di mercato corrente.

destinazione	superficie misurata	mq	parametro	Superficie parametrata
PS1 Magazzini	Sup. es. lorda	88	0,5	44,00
PT e 1 Appartamento	Sup. es. lorda	172,64	1	172,64
PT Portico	Sup. es. lorda	13	0,25	3,25
Totale		273,64		219,89

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

Criterio di Stima

Metodologia estimativa - criterio estimativo

Il metodo di stima adottato, per la determinazione dei valori di mercato dei beni immobili, è quello "sintetico-comparativo": in pratica raffrontando il bene precedentemente descritto, con le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ad altri immobili simili o quasi simili a quello in esame, oggetto di recenti valutazioni.

L'aspetto economico preso in considerazione è quello del più probabile valore di mercato, cautelativamente assunto, e ricercato mediante il criterio di stima per confronto diretto, ricercati su base comparativa, mirando innanzi tutto a determinare il valore ordinario dei beni in oggetto e cioè il più probabile valore di mercato degli immobili supposti in condizioni normali.

La definizione di valore di mercato adottata è conforme agli standard internazionali ed europei fissati da IVSC (International Valuation Standards Committee), contenuti nel Red Book di RICS, dove il valore di mercato rappresenta la stima del prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile dovrebbe essere scambiato, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti (compratore e venditore) bene informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione ed entrambi in

grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcuna costrizione.

In un secondo momento del processo iterativo di stima, si sono apportate le aggiunte e/o detrazioni ritenute necessarie al fine di adeguare il valore normale dei beni immobili, alle reali condizioni in cui gli stessi si vengono a trovare al momento della stima.

I dati elementari assunti per la stima, sono stati accuratamente vagliati alla luce del principio di ordinarietà.

Per quanto sopra ed in conformità al criterio adottato, il sottoscritto ha eseguito un'accurata indagine di mercato, sia nelle zone in cui sono posti gli immobili che in altre ad esse assimilabili, al fine di reperire valori attendibili, realmente praticati nel corso di compravendite di beni aventi caratteristiche sia intrinseche che estrinseche similari a quelli in oggetto.

Il parametro tecnico cui la stima viene riferita è il metro quadrato di superficie come sopra determinata

Fonti di informazione

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia; Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato; Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Perugia; Borsa Immobiliare dell'Umbria; Aestima (Associazione Nazionale Valutatori Immobiliari).

DATI RISCONTRATI SUL MERCATO

Tipologia	Sup. mq	Prezzo	Prezzo/mq	comparabilità	prezzo ponderato
Abitazione	110	€ 190.000,00	€ 1.727,27	55%	€ 950,00
Abitazione	100	€ 125.000,00	€ 1.250,00	60%	€ 750,00
Abitazione	110	€ 120.000,00	€ 1.090,91	62%	€ 676,36
		media valori zona	€ 1.356,06	media valori ponderati	€ 792,12
		Valore adottato			€ 750,00

Valutazione

Stima sintetica comparativa parametrica

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente parametrata	Valore unitario	Valore complessivo
Abitazione composta da residenza, portici, giardino e garage	219,89	€ 750,00	€ 164.917,50
Totale			€ 164.917,50
Arrotondato a			€ 165.000,00
VALORE DI STIMA			€ 165.000,00

Valore della quota pignorata € 49.843,75 arrotondata in € 50.000,00
(Euro cinquantamila/00).

Lotto N. 2

Beni in Comune di Norcia (Perugia) Frazione Ancarano

AGGIORNAMENTO SITUAZIONE CATASTALE

Si conferma la precedente identificazione catastale :

Beni di proprietà di [REDACTED] per i diritti di 1/3 censiti in CT del Comune di Norcia
come in appresso:

Fg	Part.	Qualità	Classe	Cons.	R.D. €	R.A. €
23	19	Seminativo	3	11580	11,96	11,96
22	407	Seminativo	2	8650	13,40	17,87
22	391	Seminativo	1	7080	14,63	18,28

Coerenze: L'immobile confina con strada pubblica su due lati, p.lla 399, p.lla 395, salvo
altri

AGGIORNAMENTO VALORE DI STIMA

Descrizione sintetica

Terreno agricolo della superficie di mq 27.310 così utilizzato:

bosco mq. 650

Seminativo mq. 14.780

Prato pascolo mq. 4000

Pascolo cespugliato mq. 7580

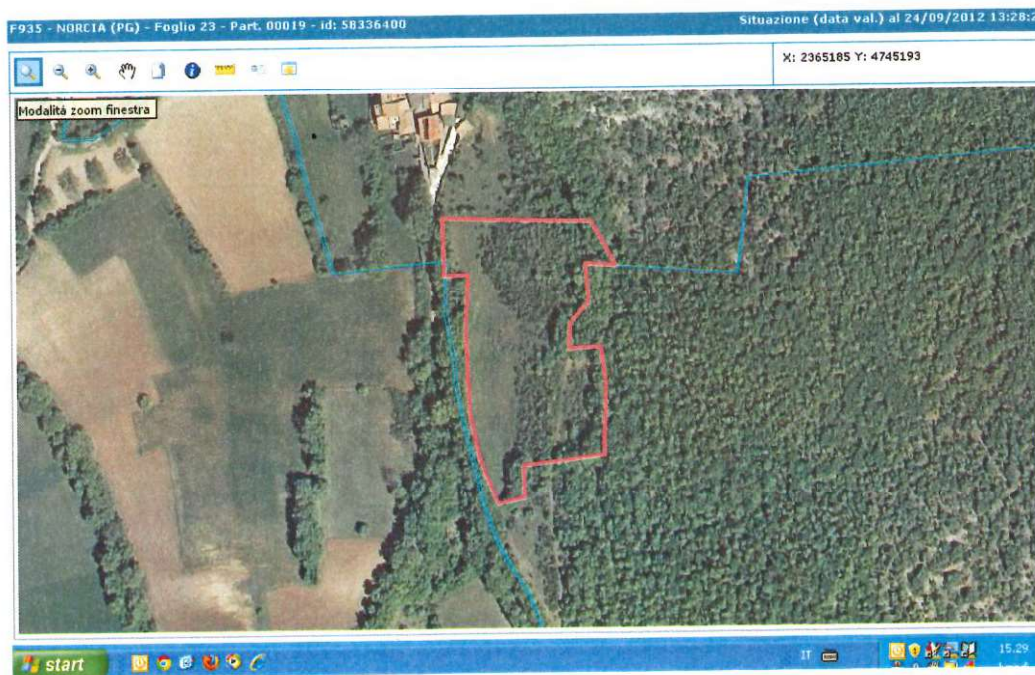
Tare mq. 300

Si tratta di un area agricola suddivisa in due appezzamenti, con terreno di chiara natura
autoctona, mediocre grado di fertilità e scarsa profondità dello strato attivo del suolo.

L'appezzamento distinto alla p.lla 391 presenta una piccola fascia boschiva della superficie di mq. 650 ca mentre la rimanente superficie è destinata a seminativo.

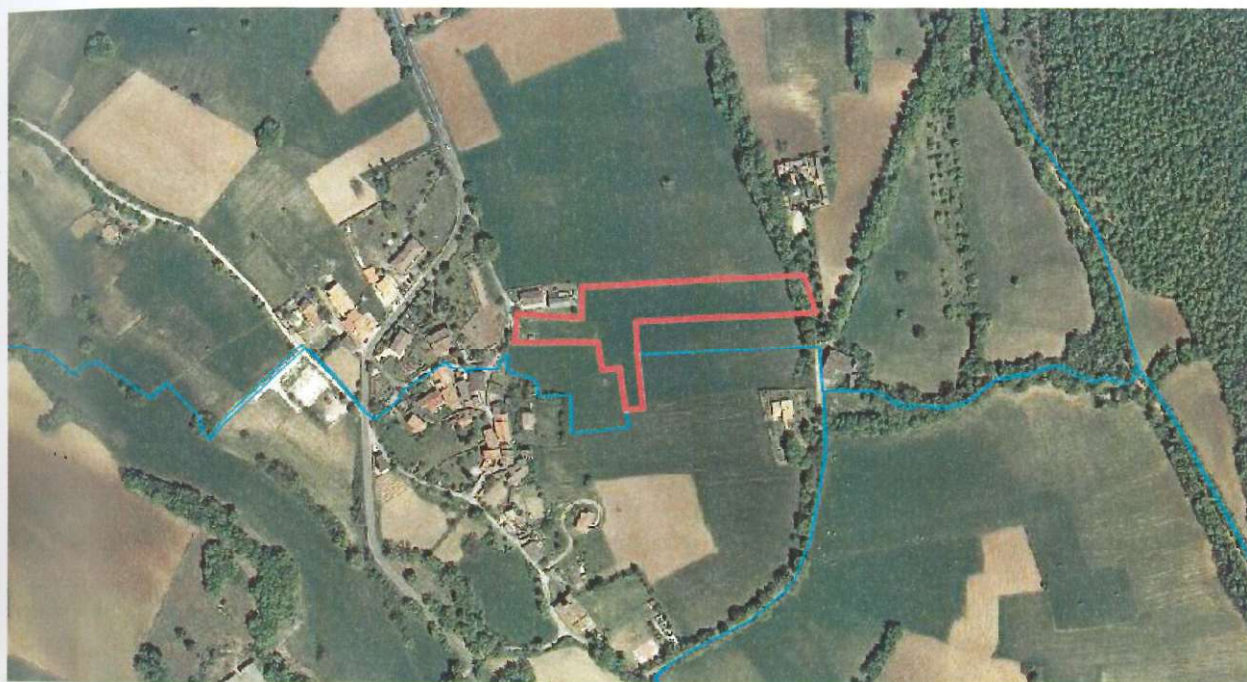


L'appezzamento distinto alla part. n. 19 presenta scarso valore agricolo ed è costituito da una zona di prato pascolo della superficie di mq 4000 ca, ed una rimanente zona cespugliata/boschiva.



L'ultimo appezzamento è interamente seminativo, ad eccezione di una tara di mq 300 ca, dove è stato rilevato un piccolo prefabbricato in lamiera zincata, del tipo da cantiere edile, la cui collocazione non risulta autorizzata dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Norcia.

Si tratta di un manufatto di facile demolizione il cui costo viene ricompreso nel valore di stima.



Descrizione contesto di zona

Caratteristiche zona:	piccolo borgo montano, a traffico limitato con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona:	Ufficio postale, negozio alimentari; i principali servizi si trovano nel Capoluogo Norcia con: scuola media inferiore (buono), scuola elementare (buono), scuola dell'infanzia (buono), supermercato (buono), verde attrezzato (sufficiente).
Caratteristiche zone limitrofe:	prevalentemente agricole e residenziali; i principali centri limitrofi sono Norcia capoluogo a Km 6; Spoleto a Km 48; Perugia a Km 103.
Collegamenti pubblici	ferrovia (km 48), aeroporto (km 94), autobus (km 0.1)

Misurazioni delle consistenze

Per la misurazione delle consistenze si farà riferimento ai dettati del Codice Definitorio dei Termini, realizzato dall'Agenzia del Territorio in collaborazione con Tecnoborsa.

Definiamo per consistenza l'insieme quantitativo che rappresenta la misura di un bene immobile in relazione al segmento funzionale individuato; per ciascun segmento immobiliare sono definiti i relativi parametri tecnici di misura (volumetrica, superficiale etc.).

Nel caso in esame utilizziamo i seguenti concetti:

Terreno agricolo

Appezamento di terreno o fondo rustico non suscettibile di edificazione urbana in base allo strumento urbanistico vigente, la cui destinazione è riconducibile esclusivamente ad utilizzazione agricola ovvero ad edificazione di costruzioni di tipo rurale a servizio del fondo.

Trova applicazione nella prassi professionale ai fini della determinazione del valore di mercato corrente.

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Criterio di Stima

Metodologia estimativa - criterio estimativo

Il metodo di stima adottato, per la determinazione dei valori di mercato dei beni immobili, è quello "sintetico-comparativo": in pratica raffrontando il bene precedentemente descritto, con le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ad altri immobili simili o quasi simili a quello in esame, oggetto di recenti valutazioni.

L'aspetto economico preso in considerazione è quello del più probabile valore di mercato, cautelativamente assunto, e ricercato mediante il criterio di stima per

confronto diretto, ricercati su base comparativa, mirando innanzi tutto a determinare il valore ordinario dei beni in oggetto e cioè il più probabile valore di mercato degli immobili supposti in condizioni normali.

La definizione di valore di mercato adottata è conforme agli standard internazionali ed europei fissati da IVSC (International Valuation Standards Committee), contenuti nel Red Book di RICS, dove il valore di mercato rappresenta la stima del prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile dovrebbe essere scambiato, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti (compratore e venditore) bene informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione ed entrambi in

grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcuna costrizione.

In un secondo momento del processo iterativo di stima, si sono apportate le aggiunte e/o detrazioni ritenute necessarie al fine di adeguare il valore normale dei beni immobili, alle reali condizioni in cui gli stessi si vengono a trovare al momento della stima.

I dati elementari assunti per la stima, sono stati accuratamente vagliati alla luce del principio di ordinarietà.

Per quanto sopra ed in conformità al criterio adottato, il sottoscritto ha eseguito un'accurata indagine di mercato, sia nelle zone in cui sono posti gli immobili che in altre ad esse assimilabili, al fine di reperire valori attendibili, realmente praticati nel corso di compravendite di beni aventi caratteristiche sia intrinseche che estrinseche similari a quelli in oggetto.

Il parametro tecnico cui la stima viene riferita è il metro quadrato di superficie come sopra determinata

Fonti di informazione

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia; Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato; Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Perugia; Aestima (Associazione Nazionale Valutatori Immobiliari).

Valutazione

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Superficie	Valore unitario	Valore complessivo
seminativo	14780	€ 0,60	€ 8.868,00
pascolo cespugliato	7580	€ 0,10	€ 758,00
prato pascolo	4000	€ 0,30	€ 1.200,00
bosco	650	€ 0,15	€ 97,50
tare	300	€ 0,10	€ 30,00
		Totale	€ 10.953,50
		Arrotondato a	€ 11.000,00
		VALORE DI STIMA	€ 11.000,00
		VALORE QUOTA PIGNORATA (1/3)	
			€ 3.666,67

CONCLUSIONI

1. Identificazione catastale e diritti di proprietà dei beni oggetto di relazione

Come relazionato i beni oggetto di stima presentano la seguente identificazione catastale con relativi diritti di proprietà:

Lotto 1

In CF del Comune di Norcia

Fg	Part.	Categ	Classe	Cons.	Rendita €
30	23	A/4	2	11 vani	437,44
	24 sub 2				

Oltre ai terreni sul quale insiste e cioè:

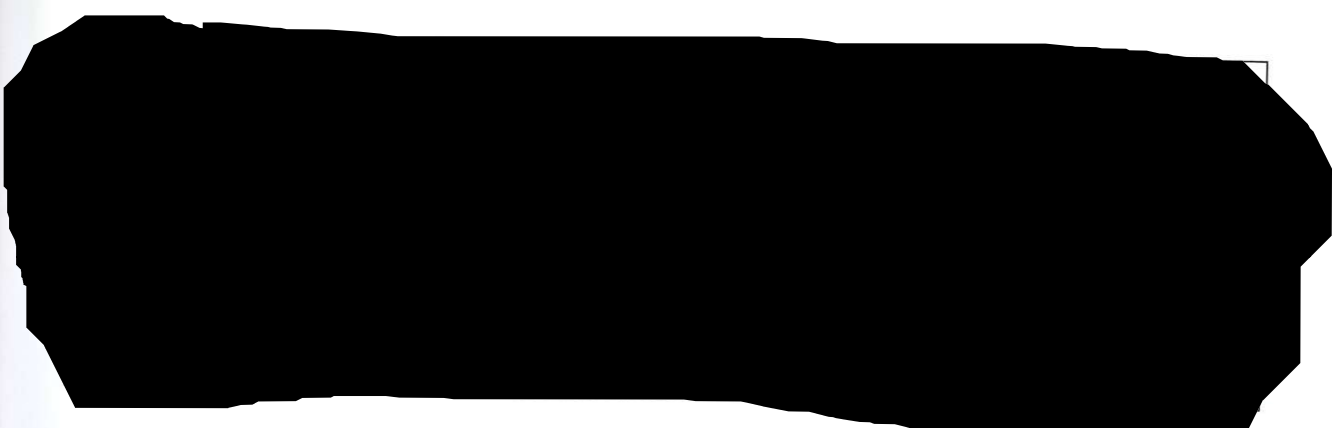
Fg	Part.	Qualità	Classe	Cons.	R.D. €	R.A. €
30	22	Ente urbano	//	300 mq	0	0
30	23	Ente urbano	//	90 mq	0	0
30	24	Ente urbano	//	34 mq	0	0
30	25	Fab. rurale		96 mq	0	0
30	26	Fab. rurale	//	54 mq	0	0
30	119	Seminativo	1	570 mq	1,18	1,47
30	120	Seminativo	1	630 mq	1.30	1.63

Su tali particelle esistono i seguenti diritti di proprietà

Lotto 2

Beni in CT del Comune di Norcia:

Fg	Part.	Qualità	Classe	Cons.	R.D. €	R.A. €
23	19	Seminativo	3	11580	11,96	11,96
22	407	Seminativo	2	8650	13,40	17,87
22	391	Seminativo	1	7080	14,63	18,28



2. Aggiornamento Valutazione Immobiliare

Lotto 1

Valore dell'intera proprietà € 164.917,50 arrotondato in € 165.000,00

Valore della quota pignorata € 49.843,75 arrotondata in € 50.000,00

Lotto 2

Valore dell'intera proprietà € 10.953,50 arrotondato in € 11.000,00

Valore della quota pignorata € 3.666,67 arrotondata in € 3.700,00

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Con osservanza

Perugia 11 settembre 2012

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Massimo Moncelli

