

TRIBUNALE DI TERNI

CAUSA CIVILE N. 2137/17 R.G.A.C.

G. Dott.ssa Ilaria Palmeri

Promossa da:

omissis

Contro:

omissis

R E L A Z I O N E

D I C O N S U L E N Z A T E C N I C A

Il sottoscritto Arch. Claudio Montanucci con studio tecnico in Orvieto (TR) Via dei Saracinelli, 4 in data 28 novembre 2017 ha prestato giuramento in qualità di C.T.U. Esaminati gli atti di causa, autorizzato ad estrarre copia degli stessi, verificati ed ispezionati se necessario i luoghi, autorizzato ad eccedere presso gli uffici pubblici, mi accingo a rispondere ai seguenti quesiti:

- 1) Se gli immobili nella comproprietà delle parti siano facilmente divisibili ed in quali forme specificando, quali siano i costi ( di materiale e realizzo tecnici ) per la realizzazione delle eventuali opere occorrenti;
- 2) Dica in particolare, se sia economicamente conveniente la divisione degli immobili tenuto conto della loro tipologia e destinazione ovvero se la divisione possa comportare un rilevante deprezzamento degli stessi suggerendone, in tale ultimo caso, la vendita ovvero l'assegnazione ad un convivente e la previsione di conguagli in denaro per l'altro;

- 3) Aggiorni la perizia di stima dell'intero immobile indiviso secondo i valori di mercato attuali basandosi sui dati raccolti dall'OMI dell'Agenzia dell'Entrate, nonché sul prezzo di mercato risultante dagli annunci immobiliari della zona, opportunamente adattati alle eventuali peculiarità dell'immobile oggetto di perizia.

## **SVOLGIMENTO DELL'INCARICO**

### ***1^ QUESITO***

- L'immobile in comproprietà delle parti è divisibile attraverso alcuni interventi edili che consentano di ottenere un appartamento a piano composto da pranzo soggiorno, disimpegno servizio igienico e camera matrimoniale, ( All. 2).

Strutturalmente dovrà essere demolita l'attuale scala di collegamento e ricostruito la porzione di solaio mancante con gli stessi materiali e magisteri ( travi di legno, limette, pianelle e sovrastante massetto e pavimento in cotto.

Al piano terra, mantenendo l'attuale ingresso dovrà essere demolito il servizio igienico e rimossa la zona cucina per poi essere realizzati una serie di divisorii interni per formare una zona pranzo soggiorno, disimpegno, servizio igienico e camera da letto matrimoniale.

Al primo piano, accedendo tramite la rampa di scale esterna, che consentiva prima degli interventi edilizi, l'accesso al vecchio appartamento, la camera matrimoniale sarà trasformata in pranzo soggiorno, il servizio igienico rimane inalterato mentre sarà demolito l'attuale tramezzo che

delimita il vano scala e prolungato l'esistente a confine con il servizio igienico per ottenere una camera matrimoniale.

In questa maniera si atterranno due appartamenti quasi identici. L'importo dei lavori edili da eseguire (all. 1) sono stati sviluppati con il prezzario regionale dell'Umbria del 2016.

L'importo scaturito ammonta a € 14.154,68

A tale somma dovrà essere aggiunto

un 10 % di imprevisti € 1.415,47

oltre IVA per legge pari al 22% o 10% se prima casa

Gli oneri tecnici sono calcolati ai sensi del D.M. 17 giugno 2016, D.Lgs 50/2016 ex D.M. 143 del 31 ottobre 2013, come da allegato 3 e precisamente:

Compenso al netto di oneri previdenziali e IVA per legge € 7.267,32

Spese documentabili e non imponibili € 442,00

Totale oneri per la divisione in n. 2 unità immobiliari € 23.279,47

Al netto di IVA e contributi per legge

## ***2^ QUESITO***

Due unità immobiliari di ridotte dimensioni sarebbero sicuramente vendibili con più facilità per la situazione economica del momento. Il fatto che ogni appartamento sia dotato soltanto da una camera matrimoniale potrebbe essere un deterrente per una coppia con figli mentre sarebbe più appetibile a single o coppie senza prole. Per il contenzioso in atto potrebbe essere una soluzione in quanto le nuove unità immobiliari avrebbero quasi lo stesso valore commerciale.

Con la divisione, l'appartamento al piano terra risulterà leggermente svantaggiato rispetto a quello sovrastante, sia per le finestre di minori dimensioni e poste ad un'altezza superiore rispetto al pavimento, che per il fatto di trovarsi al livello della strada, anche se leggermente rialzato.

Si avrebbe pertanto :

**Appartamento al Primo Piano**

Mq. commerciali 57 x € 900,00 = € 51.300,00

**Appartamento al Piano Terra**

Mq commerciali 57 x € 850,00 = € 48.450,00

Nel complesso ne scaturirebbe un deprezzamento nel valore complessivo dell'immobile di circa € 3000,00 e una spesa iniziale di € 23.279,47 più oneri e contributi previdenziali per legge per la sua realizzazione.

***3^ QUESITO***

In sede di perizia di CTU furono presi dei valori dell'OMI pubblicati dall'Agenzia delle Entrate relativi al primo semestre del 2016 che riportavano un valore minimo di €/mq 590,00 e un valore massimo di €/mq 720,00.

L'osservatorio mette ora a disposizione dei valori per la stessa tipologia edilizia riferiti al primo semestre del 2017 che non hanno subito variazione.

Effettuando una ricerca presso gli annunci immobiliari per manufatti simili nella stessa zona e limitrofe prendendo in considerazione manufatti simili ritengo di dover mantenere inalterata la valutazione fatta in sede di CTU pari ad € 900,00 al mq. commerciale pertanto mq. 114,00 x € 900,00 = € 102.600,00

Orvieto li, .....

Il Consulente Tecnico

Arch. Claudio Montanucci

***Allegati:***

- 1) Computo metrico estimativo;
- 2) Elaborati grafici per proposta di divisione;
- 3) Calcolo compenso professionale Architetti e Ingegneri ( D.M. 17 giugno 2016, D. Lgs 50/2016 ex D.M. 143 del 31 ottobre 2013 )

**Tribunale di Terni**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **BANCA VALDICHIANA CREDITO COOPERATIVO TOSCO-UMBRO**

contro: **omissis**

N° Gen. Rep. **125/2016**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa NATALIA GIUBILEI**

Custode Giudiziario: **Tatiana Galanello**

**RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE  
Lotto 001 -  
Appartamento**

**Esperto alla stima:** Arch. Claudio Montanucci  
**Codice fiscale:** MNTCLD72S18G148E  
**Studio in:** Via dei Saracinelli 4 - 05018 orvieto  
**Telefono:** 0763-343728  
**Fax:** 0763-343728  
**Email:** arch.montanucci@gmail.com  
**Pec:** claudio.montanucci@archiworldpec.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** - voc. Ginestreto n. 74 - Piegaro (Perugia) - 06066

**Lotto:** 001 - Appartamento

**Corpo:** Appartamento

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

**Dati Catastali:** OMISSIS Proprietà per 1/2

OMISSIS Proprietà per 1/2, foglio 20, particella 284, indirizzo Voc. Ginestreto 74, piano T-1, comune Piegaro, categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, superficie 102, rendita € 387,34

### 2. Stato di possesso

**Bene:** - voc. Ginestreto n. 74 - Piegaro (Perugia) - 06066

**Lotto:** 001 - Appartamento

**Corpo:** Appartamento

**Possesso:** Occupato con titolo

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** - voc. Ginestreto n. 74 - Piegaro (Perugia) - 06066

**Lotto:** 001 - Appartamento

**Corpo:** Appartamento

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI attraverso installazione di rampa

per il superamento dei gradini che precedono la porta di accesso.

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** - voc. Ginestreto n. 74 - Piegaro (Perugia) - 06066

**Lotto:** 001 - Appartamento

**Corpo:** Appartamento

**Creditori Iscritti:** BANCA VALDICHIANA CREDITO COOPERATIVO TOSCO-UMBRO

### 5. Comproprietari

**Beni:** - voc. Ginestreto n. 74 - Piegaro (Perugia) - 06066

**Lotto:** 001 - Appartamento

**Corpo:** Appartamento

**Comproprietari:** OMISSIS

**6. Misure Penali**

**Beni:** - voc. Ginestreto n. 74 - Piegaro (Perugia) - 06066

**Lotto:** 001 - Appartamento

**Corpo:** Appartamento

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** - voc. Ginestreto n. 74 - Piegaro (Perugia) - 06066

**Lotto:** 001 - Appartamento

**Corpo:** Appartamento

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** - voc. Ginestreto n. 74 - Piegaro (Perugia) - 06066

**Lotto:** 001 - Appartamento

**Prezzo da libero:** € 65.000,00

**Prezzo da occupato:** € 50.000,00



Beni in Piegaro (Perugia)  
Località/Frazione voc. Ginestreto n. 74

### Lotto: 001 - Appartamento

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

#### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Piegaro (Perugia) CAP: 06066 frazione: Vocabolo Ginestreto 74

##### Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: Piegaro, Voc. Ginestreto 74

##### Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

##### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS Proprietà per 1/2

OMISSIS Proprietà per 1/2, foglio 20, particella 284, indirizzo Voc. Ginestreto 74, piano T-1, comune Piegaro, categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, superficie 102, rendita € 387,34

Derivante da: Strumento ( atto pubblico ) del 29-03-2002 protocollo n. 148425  
Trascrizione in atti dal 13-05-2002 Repertorio n. 3592 Rogante Biavati Mario sede Bastia Umbra. Registrazione : sede : Compravendita ( n. 6252.1/2002 )

Confini: Ovest distacco da fabbricati, Sud strada pubblica, Nord particella 193 , Est particella 191

##### Conformità catastale:

Non sono state riscontrate difformità ad eccezione di un fondello alto circa 150 cm a separare la zona giorno dalla cucina. E' da intendersi d'arredamento e pertanto non comporta la necessità di aggiornare la planimetria catastale.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

#### 2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di appartamento di civile abitazione distribuito su due livelli. Al piano terra si trova il pranzo soggiorno ed un servizio igienico. un corpo scala conduce al primo piano dove hanno luogo un disimpegno, due camere da letto ed un bagno.

**Caratteristiche zona:** in centro storico normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

### 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS , in qualità di proprietario dell'immobile

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

##### 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Pignoramento a favore di BANCA VALDICHIANA CREDITO COOPERATIVO TOSCO-UMBRO contro OMISSIS ; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili iscritto/trascritto a Tribunale di Terni in data 17/06/2016 ai nn. 14701/10547;

##### 4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

##### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

##### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

#### 4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

##### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria cancellata il 24/10/2007; Derivante da: Concessione a garanzia di finanziamento ; A rogito di Biavati Mario in data 08/04/2002 ai nn. 3593; Iscritto/trascritto a perugia in data 08/04/2002 ai nn. 8930/1859

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di , Banca Toscana spa contro OMISSIS

; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 200000; Importo capitale: € 100000 ; A rogito di Lemmi Vincenzo in data 16/04/2007 ai nn. 37464/7647; Iscritto/trascritto a Perugia in data 20/04/2007 ai nn. 13180/3526

- Ipoteca giudiziale annotata; A favore di BANCA VALDICHIANA CREDITO COOPERATIVO TOSCO-UMBRO contro omissis ; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 45.000,00; Importo capitale: € 20.660,60 ; A rogito di Pubblico Ufficiale Tribunale di Terni in data 21/03/2016 ai nn. 270/2016; Iscritto/trascritto a Perugia in data 16/05/2016 ai nn. 11537/1744

#### *4.2.2 Pignoramenti:*

Nessuna.

#### *4.2.3 Altre trascrizioni:*

Nessuna.

#### *4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

### 4.3 Misure Penali

Nessuna.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI - Necessita eventualmente la installazione di rampa per superare la barriera dei gradini che precedono la porta di ingresso

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 08/07/1994 . In forza di atto di assegnazione.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS Proprietà per 1/2 Regime di comunione dei beni fino al 29-03-2002

OMISSIS proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni fino al 29-03-2002 dal 08/07/1994 al 29/03/2002 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Duranti Filippo con sede in Perugia , in data 08/07/1994, ai nn. 30453; trascritto a Perugia, in data 27/07/1994, ai nn. 15134/10483.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS Proprietà per 1/2 Regime di comunione dei beni fino al 29-03-2002

OMISSIS proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni fino al 29-03-2002 dal 08/07/1994 al 29/03/2002 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Duranti Filippo con sede in Perugia , in data , ai nn. ; trascritto a Perugia, in data 27/07/1994, ai nn. 15133/10482.

Note: Rettifica trascrizione del 27-07-1994 rep. 30453

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietà per 1/2

OMISSIS proprietà per 1/2 dal 29/03/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di assegnazione - a rogito di Bigiati Mario con sede a Bastia Umbra , in data 13/05/2002, ai nn. 3592.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 157/2005

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Ristrutturazione fabbricato di civile abitazione

Oggetto: ristrutturazione edi

Presentazione in data 13/09/2005 al n. di prot. 7276

Rilascio in data 19/06/2006 al n. di prot. 5890

Abitabilità/agibilità in data 08/04/2010 al n. di prot. 3590-P

### 7. *Conformità edilizia:*

#### **Abitazione di tipo civile [A2]**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Nella zona giorno è stato realizzato un fondello in muratura alto circa ml. 1,5 a separare la cucina. Tale intervento non costituisce abuso in quanto è da considerarsi di arredo e non necessita di autorizzazione.

## 7. Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Appartamento**

Il manufatto presta in buone condizioni, il piano terra è interessato dalla zona giorno dove un fondello alto circa ml. 1,50 delimita la zona cottura. Al piano primo si trova la zona notte con due camere da letto un disimpegno ed un servizio igienico

### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/2 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: Piegaro, Voc. Ginestreto 74

Eventuali comproprietari:

Celiento Carmela - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **114,00 lordi**

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato ristrutturato nel: presumibilmente nel 2008

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 74; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.96 di media

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2

Stato di manutenzione generale: buono

### Caratteristiche descrittive:

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni pietrame</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>buone</b>

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di gres** condizioni: **buone**

Portone di ingresso tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno massello**  
condizioni: **buone**

#### Impianti:

Elettrico tipologia: **sottotraccia** condizioni: **buone** conformità:  
**Dichiarazione di conformità**

Gas tipologia: **sottotraccia** conformità: **Dichiarazione di conformità**  
- Note: Tale dichiarazione di conformità è riferita a nuova linea gas per alimentazione caldaia più cucina

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	sup reale lorda	114,00	1,00	114,00
		<b>114,00</b>		<b>114,00</b>

#### Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

#### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1- 2016

Zona: Suburbana

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€ /mq): 590,00

Valore di mercato max (€ /mq): **720,00**

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8. Criterio di stima:**

Stima sintetico comparativi con beni simili nella stessa zona

**8. Fonti di informazione:**

Catasto di Perugia;Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia;Uffici del registro di Perugia;Ufficio tecnico di Piegaro;Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio mercato immobiliare .

**8. Valutazione corpi:****Appartamento. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	114,00	€ 900,00	€ 102.600,00
Valore corpo			€ 102.600,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 102.600,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 51.300,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento	Abitazione di tipo civile [A2]	114,00	€ 102.600,00	€ 51.300,00

**8. Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

**8. Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 51.300,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": € 50.000,00

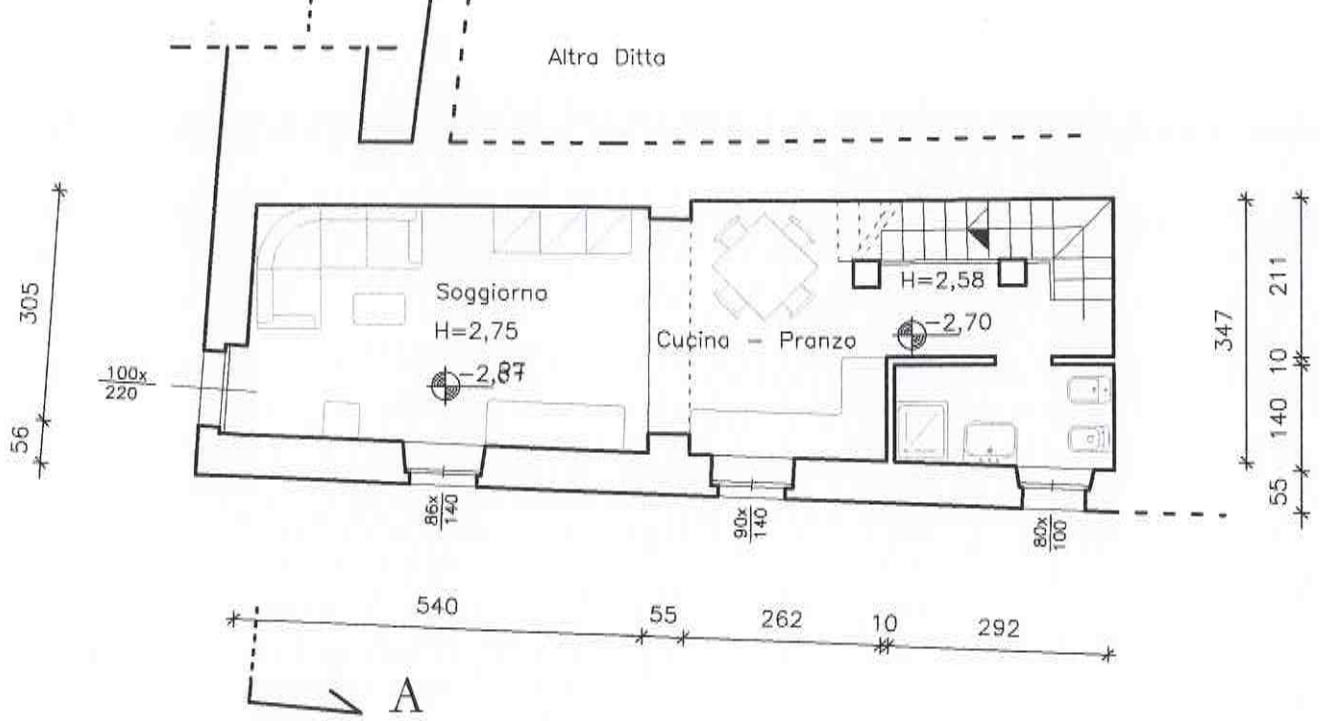
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 65.000,00

Data generazione:  
31-01-2017

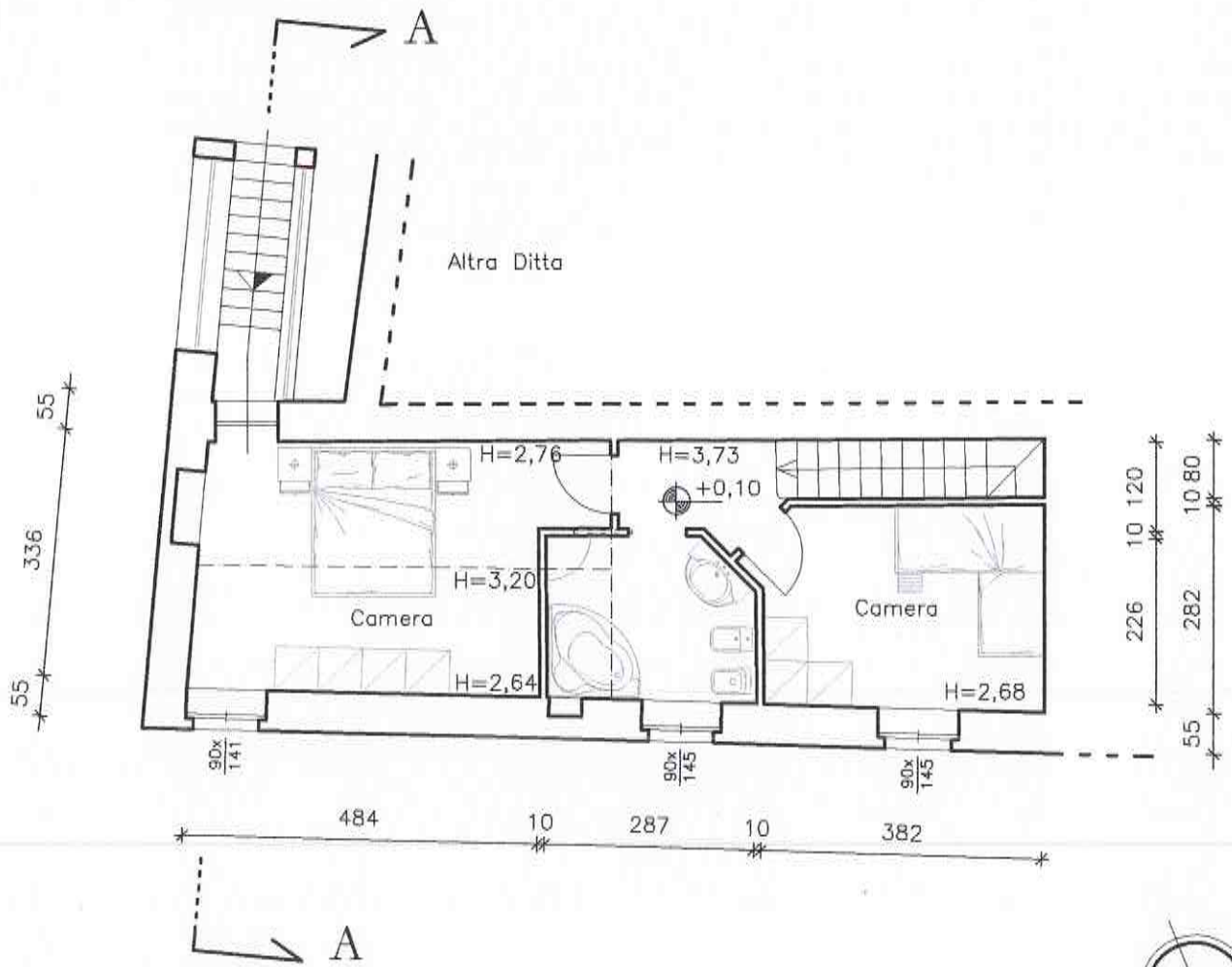
L'Esperto alla stima



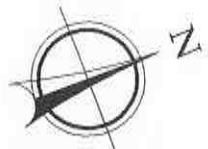




Pianta Piano Terra



Pianta Piano Primo





---

# TRIBUNALE DI TERNI

---

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 125/2016

---



**PERIZIA DI STIMA DEI BENI  
IMMOBILI**

---

**RELAZIONE FOTOGRAFICA**

---















