

Tribunale di Terni ex Tribunale di Orvieto
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: (...).

contro: (...)

N° Gen. Rep. 60/2013

Giudice delle esecuzioni: **Dott.ssa NATALIA GIUBILEI**

Esperto alla stima: **Geom. Samuele Meloni**
Codice fiscale: MLNSML74D29L117U
Partita IVA: 1366680559
Studio in: Via del Leone 44 - 05100 Terni
Telefono: 0744-431197
Fax: 0744-431197
Email: geom.samuele.meloni@gmail.com
Pec: samuele.meloni@geopec.it

Relazione Peritale afferente alla PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N° Gen. Rep. 60/2013 promossa da (...). contro (...).

Con riferimento all'accettazione dell'incarico di C.T.U. avvenuta il 14/01/2015 innanzi al Giudice del Tribunale di Terni, Dott.ssa NATALIA GIUBILEI, di cui alla **PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N° Gen. Rep. 60/2013 promossa da (...) contro (...)**, il sottoscritto Geom. Samuele Meloni, con studio in Terni, Via del Leone 44, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Terni al n. 932 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Terni, relaziona di seguito quanto necessario a verificare l'attuale valore dei beni oggetto di pignoramento.

Di seguito per poter dare esauriente risposta ai quesiti espressamente richiesti dall'Illustrissimo Giudice, dopo aver espletato gli accertamenti, le verifiche ritenute necessarie, dopo aver attentamente preso visione degli atti e dopo aver effettuato sopralluoghi avvenuti il giorno 06/02/2015, e il giorno 06/03/2015 (Allegato "A") presso i luoghi oggetto di pignoramento alla presenza oltre che del sottoscritto, dell'Avv. Paola di Paolo in qualità di Custode e del Sig. (...), si da risposta, in via prioritaria ai quesiti relativi all'intero compendio (punto a), procedendo successivamente alle relazioni di stima in capitoli separati come richiesto al quesito formulato dall'ill.mo Giudice delle esecuzioni Dott.ssa NATALIA GIUBILEI al punto b.

a.1 Esatta individuazione dei beni:

I beni oggetto della presente perizia risultano essere ubicati nel Comune di Baschi (TR) Frazione Acqualoreto Via della Chiesa n°30, borgo rurale distante circa Km 20 dalla cittadina di Baschi e circa Km 20 dal raccordo autostradale A1, nella zona, sono presenti altri borghi simili, negli ultimi anni tutti scarsamente abitati.

La zona risulta essere urbanizzata sotto il profilo elettrico, idrico, fognature pubbliche, rete gas e rete telefonica, insufficienti sono le infrastrutture sociali-economico-commerciali.

Gli immobili risultano raggiungibili attraverso una strada a doppio senso di circolazione unico alternato e scarsamente trafficata.

L'intero compendio immobiliare verrà diviso in tre lotti di cui il primo comprenderà l'abitazione principale e la corte, il secondo è composto da un piccolo fabbricato diruto e corte abbandonato da molti anni e mai goduto dall'esecutato, il terzo invece è composto da terreni in parte agricoli ed in parte edificabili. Tale divisione è stata eseguita per una migliore commerciabilità dei beni, ciascuno dei quali presenta caratteristiche di completezza e viene per maggior chiarezza individuata nell'elaborato grafico (Allegato "B").

Si precisa che è stato eseguito Tipo di Frazionamento e mappale per aggiornare lo stato di fatto del compendio attraverso demolizione di corpi di fabbrica inesistenti in loco, ridefinizione dell'area di sedime dell'immobile principale e frazionamento di un'area con sovrastante fabbricato mai goduta dall'esecutato ma risultante di proprietà.

a.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI:

Gli immobili come sotto riportati, divisi in lotti per le motivazioni sopra descritte, non rispondono esattamente ai dati specificati nell'atto di pignoramento a causa degli atti di aggiornamento catastale presentati dal sottoscritto CTU.

La divisione in lotti sarà quindi la seguente:

- **LOTTO 1 (Fabbricato principale):** NCEU Foglio 9 p.lla 97 sub 2 (ex 97 sub. 1 graffato alla p.lla 101 graffato
- **LOTTO 2 (Fabbricato diruto):** NCEU Foglio 9 p.lla 335 graffata alla p.lla 102 (ex 97 sub. 1 graffato alla p.lla
- **LOTTO 3 (Terreni):** NCT Foglio 9 p.lla 166;

Per rispondere agli altri quesiti dell'ill.mo Giudice verranno redatte di seguito n°3 relazioni di stima ciascuna limitatamente ai soli beni componenti i singoli lotti.

Tribunale di Terni ex Tribunale di Orvieto
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: (...)

contro: (...)

N° Gen. Rep. 60/2013

Giudice delle esecuzioni: **Dott.ssa NATALIA GIUBILEI**

LOTTO 001

Esperto alla stima: **Geom. Samuele Meloni**
Codice fiscale: MLNSML74D29L117U
Partita IVA: 1366680559
Studio in: Via del Leone 44 - 05100 Terni
Telefono: 0744-431197
Fax: 0744-431197
Email: geom.samuele.meloni@gmail.com
Pec: samuele.meloni@geopec.it

**Beni in Baschi (TR) Frazione Acqualoreto Via della Chiesa n°30
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

L'immobile oggetto della presente perizia è composto da un fabbricato elevato su 3 piani oltre che seminterrato e soffitta con annessa corte; adibito ad uso abitativo e con licenza parziale di affittacamere.

Piena proprietà per la quota di 1/1 di fabbricato cielo-terra elevato su cinque livelli e sito in Baschi (TR) Frazione Acqualoreto Via della Chiesa n°30;

L'immobile è così costituito:

- piano seminterrato: 1 vano soggiorno, 1 cucina, 1 bagno con antibagno, 1 corridoio e 1 portico;
- piano terra: 3 vani soggiorno, 1 angolo cottura, 4 disimpegni, 1 studio, 2 camere, 2 bagni, 1 angolo cottura e 1 locale tecnico;
- piano primo: 3 soggiorni, 5 camere, 3 disimpegni, 2 ripostigli e 4 bagni;
- piano secondo composto da 6 camere, 3 disimpegni, 1 studio e 6 bagni;
- piano terzo: soffitta.

Al momento del sopralluogo risultavano presenti alcuni abusi riguardanti opere interne e la presenza di una tettoia posticcia in legno posta a protezione dell'entrata al piano seminterrato sul lato EST.

L'immobile disposto su cinque piani, presenta in parte solai in legno e pannelle e in parte volte con travetti in ferro e pannelle, tetto con orditura in legno e manto di copertura in coppi e sottocoppi, muratura portante in pietra, facciate in pietra faccia a vista, il fabbricato per la parte Nord-Ovest risulta essere in aderenza con porzione di fabbricato di altra proprietà.

L'intero immobile è in un buono stato di conservazione e manutenzione in quanto ristrutturato da circa 5 anni, i pavimenti risultano essere prevalentemente in cotto, con alcune zone in mattoni di vecchia fattura e servizi/accessori in ceramica, infissi in legno con doppio vetro, porte esterne in legno. All'interno le porte sono tutte in legno, alcune come pure gli architravi e la maggior parte dei travi dei solai e della copertura sono quelli originali restaurati, il tutto di ottima fattura; porzioni delle pareti interne sono in pietra a faccia a vista le restanti sono finite con intonaco civile tinteggiato tranne che per i servizi e accessori che sono rivestiti in piastrelle in ceramica.

L'immobile è ubicato in un borgo rurale distante circa Km 20 dalla cittadina di Baschi e circa Km 20 dal raccordo autostradale A1, nella zona, sono presenti altri borghi simili, negli ultimi anni tutti scarsamente abitati.

La zona risulta essere urbanizzata sotto il profilo elettrico, idrico, fognature pubbliche, rete gas e rete telefonica, insufficienti sono le infrastrutture sociali-economico-commerciali.

Gli immobili risultano raggiungibili attraverso una strada a doppio senso di circolazione unico alternato e scarsamente trafficata.

Il manufatto sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 850,00.

Identificazione catasto fabbricati: intestato a (...), proprietà per 1/1, al foglio 9 mappale 97 sub.2 categoria A/7, classe 1, di vani 32, posto ai piani S1, T, 1, 2 e 3 - rendita: Euro 3.140,06.

Coerenze:

- Al N.C.E.U.
- al f. 9 mappale 97 sub.2 cat. A/7, cl. 1, vani 32, - rendita: Euro 3.140,06, variazione del 09/07/2015 n. 14695.1/2015 in atti dal 09/07/2015 (protocollo n. tr0049101) divisione- demolizione parziale- variazione di toponomastica, variazione toponomastica del 18/11/2014 n.72931.1/2014 in atti dal 18/11/2014 (protocollo n. tr0134725), variazione toponomastica del 17/01/2013 n.559.1/2013 in atti dal 17/01/2013 (protocollo n. Tr0004279), variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario, impianto meccanografico del 30/06/1987;

- Al N.C.T.
- al f. 9 p.lla 97 ente urbano di Ha 00.09.73. Il tutto come da Tipo mappale del 18/06/2015 n. 45360.2/2015 in atti dal 18/06/2015 (protocollo n. TR0045360) presentato il 18/06/2015 nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili -foglio 9 particella 336 - foglio 9 particella 101, deriva da f. 9 p.lla 97 ente urbano di Ha 00.03.70. Impianto meccanografico del 01/02/1971.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: agricola/rurale/turistica a traffico locale con la presenza di infrastrutture insufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: borghi, scarsamente abitati, simili ad Acqualoreto e tipici della zona.

3. STATO DI POSSESSO:

Il fabbricato risulta essere, alla data odierna, condotto dalla proprietà la quale gestisce direttamente l'attività di *attività recettiva extralberghiera di affittacamere* e abita la restante parte.

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: **Nessuna**
- 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 che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- 4.2.1. Iscrizioni:
 - ISCRIZIONE CONTRO del 21/05/2008 - Registro Particolare 1145 Registro Generale 5993 Notaio Migliori Daniele Repertorio 644/549 del 15/05/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.
 - ISCRIZIONE CONTRO del 21/01/2010 - Registro Particolare 106 Registro Generale 833 Notaio Clericò Salvatore Repertorio 919/677 del 13/01/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI DEBITO.
 - ISCRIZIONE CONTRO del 12/06/2013 - Registro Particolare 634 Registro Generale 6279 Notaio Caiazza Alfredo Repertorio 41619/20632 del 29/05/2013 IPOTECA VOLONTARIA derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA.
- 4.2.2. Pignoramenti:

TRASCRIZIONE CONTRO del 09/10/2013 - Registro Particolare 6928 Registro Generale 9911 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 498 del 30/07/2013 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- 4.2.3. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

- 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Dagli accertamenti esperiti presso l'Ufficio Tecnico Comunale, è emerso quanto in appresso.

L'ultimo titolo assentito per il fabbricato oggetto della presente perizia risulta essere la SCIA prot. 7742 del 28 Ottobre 2011 rispetto alla quale si riscontrano difformità nelle opere interne per la mancanza di piccoli tramezzi, la realizzazione di altri divisori e la presenza di una piccola copertura posticcia dell'area antistante l'ingresso del piano seminterrato lato est.

In ragione di quanto sopra espresso, il sottoscritto ritiene che il costo per la definizione della pratica

di sanatoria sia ragionevolmente quantificabile in circa:
Euro 2'000.00, comprensivo di spese tecniche.

4.3.2. Conformità catastale:
Conforme.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: essendo il compendio posseduto per l'intero le uniche spese rilevabili sono quelle indipendenti dall'uso quali IUC.

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze: *Nessuna*

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

- (...) acquista da (...) con ATTO NOTARILE PUBBLICO del 07/11/1996 Numero di repertorio 25044 Nota di Trascrizione Registro generale n. 9131 Registro particolare n. 6661, Notaio CANTE PASQUALE Sede APRILIA (LT) e Domanda Giudiziale Registro generale n. 8738 Registro particolare n. 6396 del 18/10/1995;

- (...) acquista da (...) con ATTO NOTARILE PUBBLICO del 10/11/1988 Numero di repertorio 23065 Nota di Trascrizione Registro generale n. 10259 Registro particolare n. 7532, Notaio CARLO GIUBBINI FERRONI Sede TODI (PG).

7. PRATICHE EDILIZIE:

La situazione sotto il profilo delle pratiche edilizie dell'immobile di cui alla presente perizia risulta essere la seguente:

- Concessione Edilizia 230/88;
- Concessione Edilizia 149/89;
- Autorizzazione 462/93;
- Autorizzazione 463/93;
- Autorizzazione 464/93;
- Concessione Edilizia 130/97;
- Concessione Edilizia 119/97;
- Concessione Edilizia 141/97 (non conclusa);
- Variante in corso dopera alla Concessione Edilizia 141/97 con PdC 16 del 15/02/2005 Inizio Lavori del 03/02/2006;

Dalle ricerche effettuate non è stato possibile reperire nessun documento comprovante il rilascio di Certificato di Agibilità sul fabbricato.

Descrizione fabbricato abitativo

Piena proprietà per la quota di 1/1 di fabbricato in parte ad uso abitazione e in parte attività recettiva extralberghiera di affittacamere sito Baschi (TR) Frazione Acqualoreto Via della Chiesa n°30

Trattasi di un fabbricato di tipo economico, elevato su quattro piani fuori terra più un piano seminterrato con area di pertinenza di circa 720 mq e così costituito: al piano seminterrato 1 vano soggiorno, 1 cucina, 1 bagno con antibagno, 1 corridoio e 1 portico; al piano terra da 3 vani soggiorno, 1 angolo cottura, 4 disimpegni, 1 studio, 2 camere, 2 bagni, 1 angolo cottura e 1 locale tecnico; al piano primo composto da 3 soggiorni, 5 camere, 3 disimpegni, 2 ripostigli e 4 bagni; al piano secondo composto da 6 camere, 3 disimpegni, 1 studio e 6 bagni; al piano terzo soffitta.

Al momento del sopralluogo risultano presenti alcuni abusi riguardanti opere interne e la presenza di una tettoia posta a protezione dell'entrata al piano seminterrato sul lato EST.

L'immobile disposto su cinque piani, presenta in parte solai in legno e pannelle, e in parte volte con travetti in ferro e pannelle, tetto con orditura in legno e manto di copertura in coppi e sottocoppi, muratura portante in pietra, facciate in pietra faccia a vista, il fabbricato per la parte Nord-Ovest risulta essere in aderenza con porzione di fabbricato di altra proprietà.

L'intero immobile è in un buono stato di conservazione e manutenzione in quanto ristrutturato da circa 5 anni, i pavimenti risultano essere prevalentemente in cotto, con alcune zone in mattoni di vecchia fattura e servizi accessori in ceramica, infissi in legno con doppio vetro, porte esterne in legno. All'interno le porte sono tutte in legno, alcune come pure gli architravi e la maggior parte dei travi dei solai e della copertura sono quelli originali restaurati, il tutto di ottima fattura; porzioni delle pareti interne sono in pietra a faccia a vista le restanti sono finite con intonaco civile tinteggiato tranne che per i servizi e accessori che sono rivestiti in piastrelle in ceramica.

Destinazione urbanistica:

Dalla consultazione del Piano Regolatore generale del Comune di Baschi è emerso che le aree oggetto di stima sono ricadenti in "Zona di Completamento Estensivo B2" e "Zona di Rispetto dall'Abitato".

Tabella superfici:

Superfici nette degli ambienti					
PIANO	ambiente	Sup. reale (mq)		coeff	Sup. commerciale
PIANO INTERRATO	CUCINA-SOGG.	39	X	1	39
	DISIMPEGNO	3	X	1	3
	BAGNO	3	X	1	3
	DISIMPEGNO	27	X	1	27
	BAGNO	5	X	1	5
	PORTICO	6	X	0,1	1
PIANO TERRA	SOGG.	38	X	1	38
	SOGG.	22	X	1	22
	SOGG.	13	X	1	13
	DISIMPEGNO	3	X	1	3
	DISIMPEGNO	3	X	1	3
	DISIMPEGNO	2	X	1	2
	BAGNO	6	X	1	6
	ANG. COTT	13	X	1	13
	CAMERA	13	X	1	13
	CAMERA	10	X	1	10
	STUDIO	13	X	1	13
	VANO TECNICO	12	X	1	12
	VANO TECNICO	2	X	1	2
PIANO PRIMO	SOGG.	38	X	1	38
	SOGG.	18	X	1	18
	CUCINA	13			13
	DISIMPEGNO	6	X	1	6
	DISIMPEGNO	3	X	1	3
	DISIMPEGNO	3	X	1	3

	RIPOSTIGLIO	6	X	1	6
	RIPOSTIGLIO	7	X	1	7
	BAGNO	2	X	1	2
	BAGNO	3	X	1	3
	BAGNO	4	X	1	4
	BAGNO	5	X	1	5
	BAGNO	3	X	1	3
	CAMERA	23	X	1	23
	CAMERA	12	X	1	12
	CAMERA	13	X	1	13
	CAMERA	19	X	1	19
	CAMERA	18	X	1	18
	CAMERA	26	X	1	26
	CAMERA	16	X	1	16
	CAMERA	13	X	1	13
	CAMERA	12	X	1	12
	CAMERA	17	X	1	17
	STUDIO	15	X	1	15
	DISIMPEGNO	11	X	1	11
	DISIMPEGNO	3	X	1	3
	DISIMPEGNO	7	X	1	7
	DISIMPEGNO	8	X	1	8
	BAGNO	4	X	1	4
	BAGNO	3	X	1	3
	BAGNO	4	X	1	4
	BAGNO	3	X	1	3
	BAGNO	3	X	1	3
	BAGNO	5	X	1	5
PIANO TERZO	SOFFITTA	95	X	0,3	28
SUPERFICE TOTALE					605 mq

Caratteristiche descrittive:

Strutture verticali: materiale: pietra, condizioni: buone.

Strutture orizzontali: materiale: legno e piastrelle, condizioni: buone.

materiale: ferro e piastrelle, condizioni: buone.

Copertura: tipologia: a falde, materiale: legno e piastrelle, condizioni: buone.

Fondazioni: tipologia: non rilevabile, materiale: non rilevabile, condizioni: non rilevabile.

Pareti esterne: materiale: muratura pietra faccia a vista, coibentazione: inesistente, condizioni: buone.

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: in legno, protezione: nessuna, condizioni: buone.

Portoni di ingresso: tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, accessori: nessuno, condizioni: discrete.

Pavim. Interna: materiale: cotto, mattoni di vecchia fattura e ceramica, condizioni: discrete.

Infissi interni: materiale: in legno, condizioni: buone.

IMPIANTI:

Elettrico: tipologia: cavi in corrugato sotto traccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: non documentata.

Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: non rilevabile, condizioni: sufficienti, conformità: non documentata.

Fognatura: tipologia: separata, rete di smaltimento: fognatura pubblica, recapito: a fognatura pubblica, ispezionabilità: non verificata, conformità: non documentata.

Gas: rete di approvvigionamento: rete gas, ispezionabilità: non verificata, conformità: non documentata.

Termico: tipologia: autonomo, alimentazione: gas, diffusori: termosifoni in ghisa, condizioni: discreta conformità: non documentata.

Note:

L'immobile non è dotato di certificazione energetica ai sensi della vigente legislazione in materia, si indica quindi, come da APE redatto e allegato alla presente, la classe G per l'edificio.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Premesso che lo scopo pratico della presente perizia di stima, trova soluzione nella forma sintetico-comparativa propria del criterio di stima a “Valore di Mercato” il sottoscritto dopo aver eseguito una minuziosa indagine di mercato sulla scorta delle condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni in argomento e tenendo conto del principio di ordinarietà ha individuato una idonea scala delle quotazioni di mercato applicabili ad immobili analoghi, simili o similari a quello oggetto di stima.

Il parametro tecnico utilizzato per la comparazione è stato il mq di superficie commerciale per i fabbricati/pertinenze. Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state le seguenti: tipologia edilizia, consistenza, rifiniture, stato di conservazione e manutenzione, ampiezza dei vani, estetica, ubicazione.

Invero è stato alquanto difficile, vista l'esiguità di compravendite avvenute nell'ultimo periodo per beni simili nella zona, e verificati i rapporti trimestrali/semestrali dei vari osservatori immobiliari, i quali tendono ad oscillazioni al ribasso sempre più costanti, trovare valori affidabili e rispondenti ad una forbice valutativa che porti al “più probabile valore di mercato”.

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Il Borsino Immobiliare, Camera di Commercio di Terni, Agenzia del Territorio di Terni e Bollettino Ufficiale della Regione Umbria. I dati utilizzati per comparare i beni simili con il bene oggetto di stima sono quindi stati desunti dalle fonti suddette.

Dal quadro dei mercati sopra rappresentato, in considerazione delle peculiarità degli immobili da stimare si è ritenuto opportuno adottare i valori unitari a mq di superficie commerciale indicati nella tabella che segue dove è indicato anche il più probabile valore di mercato totale degli immobili in argomento.

8.3. Valutazione

Fabbricato di tipo uso abitazione e attività recettiva extralberghiera di affittacamere:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Abitazione e attività recettiva extralberghiera di affittacamere	605	€ 800,00	€ 484.000,00

- Valore corpo: € 484.000,00

- Valore accessori: € 0,00

- Valore complessivo intero: € 484.000,00

- Valore complessivo diritto e quota: **€ 484.000,00**

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 72.600,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 2.000,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 411.400,00

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 409.400,00

Il Perito
Geom. Samuele Meloni

Tribunale di Terni ex Tribunale di Orvieto
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: (...)

contro: (...)

N° Gen. Rep. 60/2013

Giudice delle esecuzioni: **Dott.ssa NATALIA GIUBILEI**

LOTTO 002

Esperto alla stima: **Geom. Samuele Meloni**

Codice fiscale: MLNSML74D29L117U

Partita IVA: 1366680559

Studio in: Via del Leone 44 - 05100 Terni

Telefono: 0744-431197

Fax: 0744-431197

Email: geom.samuele.meloni@gmail.com

Pec: samuele.meloni@geopec.it

**Beni in Baschi (TR) Frazione Acqualoreto Via della Chiesa snc
Lotto 002**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

L'immobile oggetto della presente perizia è composto da un fabbricato diruto di vecchia costruzione, con corte di pertinenza e accesso da altra proprietà.

Piena proprietà per la quota di 1/1 di fabbricato in Baschi (TR) Frazione Acqualoreto Via della Chiesa snc;

Da un'analisi visiva, impedita in alcuni punti da fitta vegetazione e con le limitazioni derivanti dall'impossibilità di accesso all'immobile, si è potuto verificare che il fabbricato, pur se in parte crollato presenta muri esterni in pietra, copertura in lamiera; si nota esistere traccia dell'esistenza di un piccolo portico in legno e lamiera.

L'immobile è ubicato in un borgo rurale distante circa Km 20 dalla cittadina di Baschi e circa Km 20 dal raccordo autostradale A1, nella zona, sono presenti altri borghi simili, negli ultimi anni tutti scarsamente abitati.

La zona risulta essere urbanizzata sotto il profilo elettrico, idrico, fognature pubbliche, rete gas e rete telefonica, insufficienti sono le infrastrutture sociali-economico-commerciali.

Gli immobili risultano raggiungibili attraverso una strada a doppio senso di circolazione unico alternato e scarsamente trafficata.

Il manufatto sviluppa una superficie lorda complessiva e comprensiva del portico di circa mq 20,00.

Identificazione catasto fabbricati: intestato a (...), proprietà per 1/1, al foglio 9 mappale 335 graffata alla p.lla 102 cat. F/2, posto al piano Terra.

Coerenze:

- Al N.C.E.U.
 - al f. 9 mappale 335 graffata alla p.lla 102 cat. F/2, variazione del 09/07/2015 n. 14695.1/2015 in atti dal 09/07/2015 (protocollo n. tr0049101) divisione- demolizione parziale- variazione di toponomastica, variazione toponomastica del 18/11/2014 n.72931.1/2014 in atti dal 18/11/2014 (protocollo n. tr0134725), variazione toponomastica del 17/01/2013 n.559.1/2013 in atti dal 17/01/2013 (protocollo n. Tr0004279), variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario, impianto meccanografico del 30/06/1987;
- Al N.C.T.
 - al f. 9 p.lla 335 ente urbano di Ha 00.01.60. Il tutto come da Tipo mappale del 18/06/2015 n. 45360.2/2015 in atti dal 18/06/2015 (protocollo n. TR0045360) presentato il 18/06/2015 nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili -foglio 9 particella 336 - foglio 9 particella 101, deriva da f. 9 p.lla 97 ente urbano di Ha 00.03.70. Impianto meccanografico del 01/02/1971.
 - al f. 9 p.lla 102 ente urbano di Ha 00.00.14. Impianto meccanografico del 01/02/1971.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: agricola/rurale/turistica a traffico locale con la presenza di infrastrutture insufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: borghi, scarsamente abitati, simili ad Acqualoreto e tipici della zona.

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile è in stato di abbandono e se pur di proprietà dell'esecutato non è nel suo possesso e mai dallo stesso goduto, infatti l'unico accesso è sito sulla particella limitrofa di propr. (...) e (...).

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: **Nessuna**
- 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 che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

- ISCRIZIONE CONTRO del 21/05/2008 - Registro Particolare 1145 Registro Generale 5993 Notaio Migliori Daniele Repertorio 644/549 del 15/05/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.
- ISCRIZIONE CONTRO del 21/01/2010 - Registro Particolare 106 Registro Generale 833 Notaio Clericò Salvatore Repertorio 919/677 del 13/01/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI DEBITO.
- ISCRIZIONE CONTRO del 12/06/2013 - Registro Particolare 634 Registro Generale 6279 Notaio Caiazza Alfredo Repertorio 41619/20632 del 29/05/2013 IPOTECA VOLONTARIA derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA.

4.2.2. Pignoramenti:

TRASCRIZIONE CONTRO del 09/10/2013 - Registro Particolare 6928 Registro Generale 9911 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 498 del 30/07/2013 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Non esistono titoli edilizi ma l'immobile da accertamenti esperiti è stato edificato prima dell'anno 1967.

4.3.2. Conformità catastale:

Conforme.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

- (...) acquista da (...) con ATTO NOTARILE PUBBLICO del 07/11/1996 Numero di repertorio 25044 Nota di Trascrizione Registro generale n. 9131 Registro particolare n. 6661, Notaio CANTE PASQUALE Sede APRILIA (LT) e Domanda Giudiziale Registro generale n. 8738 Registro particolare n. 6396 del 18/10/1995;
- (...) acquista da (...) con ATTO NOTARILE PUBBLICO del 10/11/1988 Numero di repertorio 23065 Nota di Trascrizione Registro generale n. 10259 Registro particolare n. 7532, Notaio CARLO GIUBBINI FERRONI Sede TODI (PG).

7. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna.

Descrizione fabbricato diruto

Piena proprietà per la quota di 1/1 di fabbricato diruto sito Baschi (TR) Frazione Acqualoreto Via della Chiesa n°30

L'immobile oggetto della presente perizia è composto da un fabbricato diruto di vecchia costruzione, con corte di pertinenza e accesso da altra proprietà. Da un'analisi visiva, impedita in alcuni punti da fitta vegetazione e con le limitazioni derivanti dall'impossibilità di accesso all'immobile, si è potuto verificare che il fabbricato, pur se in parte crollato presenta muri esterni in pietra, copertura in lamiera; si nota esistere traccia dell'esistenza di un piccolo portico in legno e lamiera.

Destinazione urbanistica:

Dalla consultazione del Piano Regolatore generale del Comune di Baschi è emerso che le aree oggetto di stima sono ricadenti in "Zona di Rispetto dall'abitato".

Tabella superfici:

Superfici degli ambienti				
FABBRICATO	Sup. lorda (mq)		coeff	Sup. commerciale
IMMOBILE/ANNESSO	14	X	1	14
PORTICO	6	X	1	6
SUPERFICE TOTALE				20,00 mq

Caratteristiche descrittive:

Strutture verticali: materiale: pietra, condizioni: pessime.
Strutture orizzontali: Copertura: tipologia: a falda unica, materiale: lamiera grecata, condizioni: pessime.
Fondazioni: tipologia: non rilevabile, materiale: non rilevabile, condizioni: non rilevabile.
Pareti esterne: materiale: pietra, coibentazione: inesistente, condizioni: pessime.
Infissi esterni: inesistenti.
Portoni di ingresso: inesistenti.
Pavim. Interna: materiale: non rilevabile, condizioni: non rilevabile.
Infissi interni: materiale: non rilevabile, condizioni: non rilevabile.

IMPIANTI:

inesistenti.

Note:

L'immobile non è dotato di certificazione energetica ai sensi della vigente legislazione in materia, poichè risulta diruto.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Premesso che lo scopo pratico della presente perizia di stima, trova soluzione nella forma sintetico-comparativa propria del criterio di stima a “Valore di Mercato” il sottoscritto dopo aver eseguito una minuziosa indagine di mercato sulla scorta delle condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni in argomento e tenendo conto del principio di ordinarietà ha individuato una idonea scala delle quotazioni di mercato applicabili ad immobili analoghi, simili o similari a quello oggetto di stima.

Il parametro tecnico utilizzato per la comparazione è stato il mq di superficie lorda ricostruibile.

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Il Borsino Immobiliare, Camera di Commercio di Terni, Agenzia del Territorio di Terni e Bollettino Ufficiale della Regione Umbria. I dati utilizzati per comparare i beni simili con il bene oggetto di stima sono quindi stati desunti dalle fonti suddette.

Dal quadro dei mercati sopra rappresentato, in considerazione degli immobili da stimare si è ritenuto opportuno adottare i valore corpo della superficie ricostruibile indicati nella tabella che segue dove è indicato anche il più probabile valore di mercato totale dell'immobile in argomento.

8.3. Valutazione

Fabbricato diruto:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici ricostruibili:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Annesso diruto	A corpo		€ 6.000,00
Corte	A corpo		€ 1.000,00
TOTALE			€ 7.000,00

- Valore corpo: € 6.000,00
- Valore corte: € 1.000,00
- Valore complessivo intero: € 7.000,00
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 7.000,00**

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 1.050,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 5.950,00

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 5.950,00

Il Perito
Geom. Samuele Meloni

Tribunale di Terni ex Tribunale di Orvieto
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: (...)

contro: (...)

N° Gen. Rep. 60/2013

Giudice delle esecuzioni: **Dott.ssa NATALIA GIUBILEI**

LOTTO 003

Esperto alla stima: **Geom. Samuele Meloni**

Codice fiscale: MLNSML74D29L117U

Partita IVA: 1366680559

Studio in: Via del Leone 44 - 05100 Terni

Telefono: 0744-431197

Fax: 0744-431197

Email: geom.samuele.meloni@gmail.com

Pec: samuele.meloni@geopec.it

**Beni in Baschi (TR) Frazione Acqualoreto Via della Chiesa snc
Lotto 003**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Il bene oggetto è costituito da un appezzamento di terreno di forma irregolare a ridosso della zona edificata ma attualmente utilizzato per scopi agricoli. Presenta a tratti forti pendenze ed in parte è piantumato con ulivi ed alberi da frutto in cattivo stato di produzione. Dal punto di vista urbanistico per una porzione limitrofa alla strada presenta capacità edificatoria (Zona di completamento estensivo), mentre la restante risulta prettamente ad uso agricolo.

Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno sito in Baschi (TR) Frazione Acqualoreto Via della Chiesa:

Il terreno è ubicato ai limiti di un borgo rurale distante circa Km 20 dalla cittadina di Baschi e circa Km 20 dal raccordo autostradale A1, nella zona, sono presenti altri borghi simili, negli ultimi anni tutti scarsamente abitati.

La zona risulta essere urbanizzata sotto il profilo elettrico, idrico, fognature pubbliche, rete gas e rete telefonica, insufficienti sono le infrastrutture sociali-economico-commerciali.

Il bene risulta raggiungibile attraverso una strada a doppio senso di circolazione unico alternato e scarsamente trafficata.

Coerenze:

- Al N.C.T.
- al f. 9 p.lla 166 SEMIN ARBOR di Ha 00.75.90. Il tutto come da FRAZIONAMENTO n. 80488 in atti dal 21/04/1989, deriva da f. 9 p.lla 108 SEMIN ARBOR di Ha 01.46.90. Impianto meccanografico del 01/02/1971.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: agricola/rurale/turistica a traffico locale con la presenza di infrastrutture insufficienti.
Caratteristiche zone limitrofe: borghi, scarsamente abitati, simili ad Acqualoreto e tipici della zona.

3. STATO DI POSSESSO:

Il terreno è condotto dal proprietario.

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: **Nessuna**
- 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 che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

- ISCRIZIONE CONTRO del 21/05/2008 - Registro Particolare 1145 Registro Generale 5993 Notaio Migliori Daniele Repertorio 644/549 del 15/05/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.
- ISCRIZIONE CONTRO del 21/01/2010 - Registro Particolare 106 Registro Generale 833 Notaio Clericò Salvatore Repertorio 919/677 del 13/01/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A

GARANZIA DI DEBITO.

- ISCRIZIONE CONTRO del 12/06/2013 - Registro Particolare 634 Registro Generale 6279 Notaio Caiazza Alfredo Repertorio 41619/20632 del 29/05/2013 IPOTECA VOLONTARIA derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA.

4.2.2. Pignoramenti:

TRASCRIZIONE CONTRO del 09/10/2013 - Registro Particolare 6928 Registro Generale 9911 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 498 del 30/07/2013 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Non necessaria.

4.3.2. Conformità catastale:

Conforme.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

- (...) acquista da (...) con ATTO NOTARILE PUBBLICO del 07/11/1996 Numero di repertorio 25044 Nota di Trascrizione Registro generale n. 9131 Registro particolare n. 6661, Notaio CANTE PASQUALE Sede APRILIA (LT) e Domanda Giudiziale Registro generale n. 8738 Registro particolare n. 6396 del 18/10/1995;
- (...) acquista da (...) con ATTO NOTARILE PUBBLICO del 10/11/1988 Numero di repertorio 23065 Nota di Trascrizione Registro generale n. 10259 Registro particolare n. 7532, Notaio CARLO GIUBBINI FERRONI Sede TODI (PG).

7. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna.

Descrizione Terreno

Piena proprietà per la quota di 1/1 di Terreno sito Baschi (TR) Frazione Acqualoreto Via della Chiesa

Il bene oggetto è costituito da un appezzamento di terreno di forma irregolare a ridosso della zona edificata ma attualmente utilizzato per scopi agricoli. Presenta a tratti forti pendenze ed in parte è piantumato con ulivi ed alberi da frutto. Dal punto di vista urbanistico per una porzione limitrofa alla strada presenta capacità edificatoria (Zona di completamento estensivo), mentre la restante risulta prettamente ad uso agricolo.

Il terreno è in stato di semi-abbandono con alberature poco produttive e superficie dilavata con piccoli accenni di frane superficiali.

Il terreno è ubicato ai limiti di un borgo rurale distante circa Km 20 dalla cittadina di Baschi e circa Km 20 dal raccordo autostradale A1, nella zona, sono presenti altri borghi simili, negli ultimi anni tutti scarsamente abitati.

La zona risulta essere urbanizzata sotto il profilo elettrico, idrico, fognature pubbliche, rete gas e rete telefonica, insufficienti sono le infrastrutture sociali-economico-commerciali.

Il bene risulta raggiungibile attraverso una strada a doppio senso di circolazione unico alternato e scarsamente trafficata.

Destinazione urbanistica:

Dalla consultazione del Piano Regolatore generale del Comune di Baschi è emerso che l'area oggetto di stima è ricadente in "Zona di Completamento Estensivo B2" e "Zona Agricola" oltre ciò su di esso risulta essere presente Vincolo "Aree di rischio Storico e archeologico".

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Premesso che lo scopo pratico della presente perizia di stima, trova soluzione nella forma sintetico-comparativa propria del criterio di stima a “Valore di Mercato” il sottoscritto dopo aver eseguito una minuziosa indagine di mercato sulla scorta delle condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni in argomento e tenendo conto del principio di ordinarietà ha individuato una idonea scala delle quotazioni di mercato applicabili ad immobili analoghi, simili o similari a quello oggetto di stima.

Il parametro tecnico utilizzato per la comparazione è stato, per la zona di completamento il valore al mq per terreni simili, aventi la stessa edificabilità e per zona agricola il valore al mq di terreni aventi le stesse caratteristiche.

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Il Borsino Immobiliare, Camera di Commercio di Terni, Agenzia del Territorio di Terni e Bollettino Ufficiale della Regione Umbria. I dati utilizzati per comparare i beni simili con il bene oggetto di stima sono quindi stati desunti dalle fonti suddette.

Dal quadro dei mercati sopra rappresentato, in considerazione degli immobili da stimare si è ritenuto opportuno adottare i valore corpo della superficie ricostruibile indicati nella tabella che segue dove è indicato anche il più probabile valore di mercato totale dell'immobile in argomento.

8.3. Valutazione

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici agricole ed edificabili:

Destinazione	Superficie	Valore unitario	Valore complessivo
Terreno Edificabile 1mc/mq	Mq 1480	€ 30,00	€ 44.400,00
Terreno Agricolo	Ha 00.61.10	€ 15.000,00	€ 9.200,00
TOTALE			€ 53.600,00

- Valore corpo: € 53.600,00
- Valore complessivo intero: € 53.600,00
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 53.600,00**

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 8.040,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

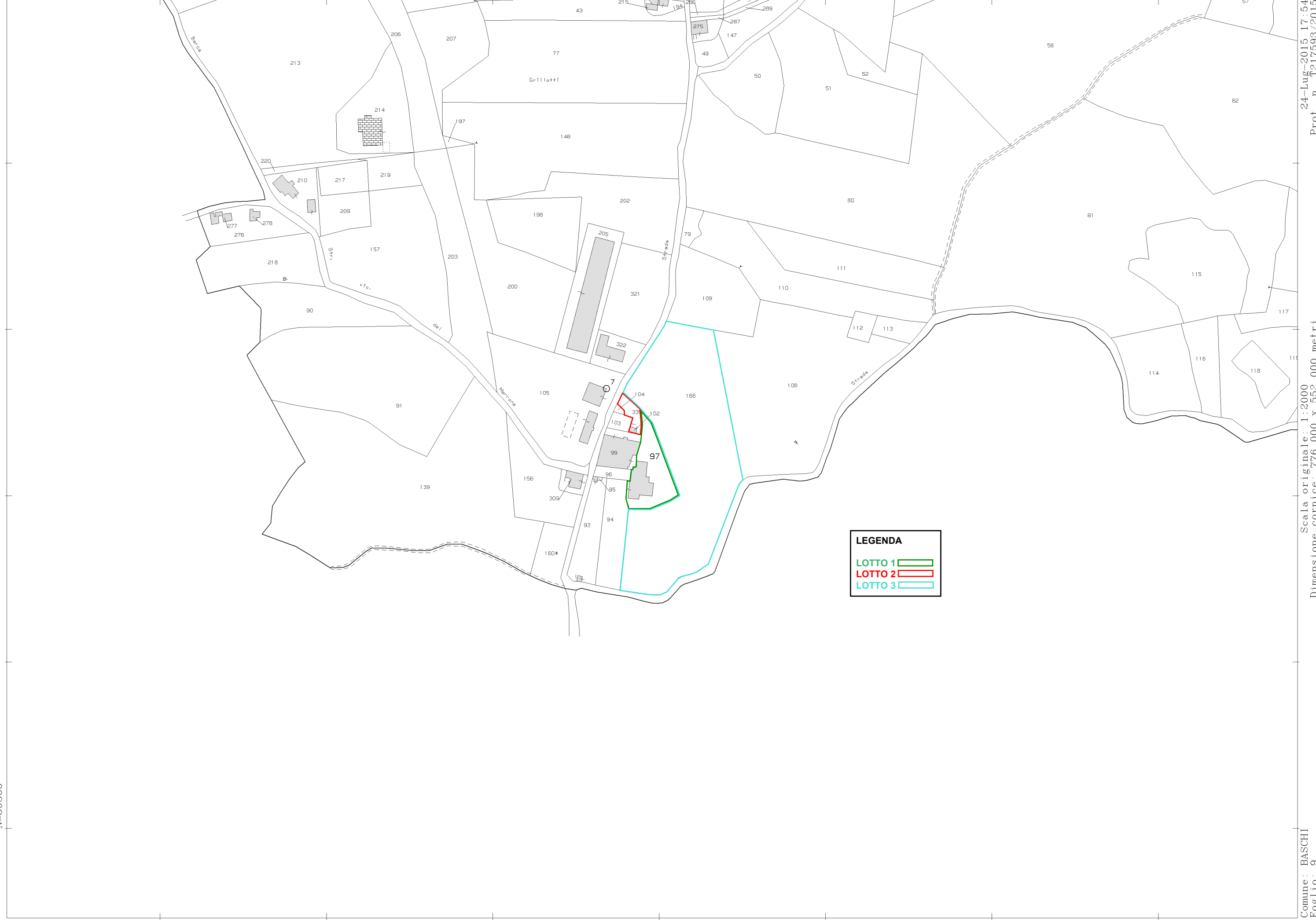
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 45.560,00

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 45.560,00

Il Perito
Geom. Samuele Meloni



LEGENDA

- LOTTO 1 █
- LOTTO 2 █
- LOTTO 3 █

N=89300

E=-9700

1 Particella: 97

24-Lug-2015 17:54
Prot. n. 1217593/2015

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

Comune: BASCHI
Foglio: 9

Agenzia delle Entrate

CATASTO FABBRICATI

Ufficio provinciale di

Terni

Dichiarazione protocollo n. TR0049101 del 09/07/2015
Particella: 97 - Subalterno: 2 >
Planimetria di u.i.u. in Comune di Baschi
Vocabolo Grillotti (acqualoreto)

civ. 2

Identificativi Catastali:

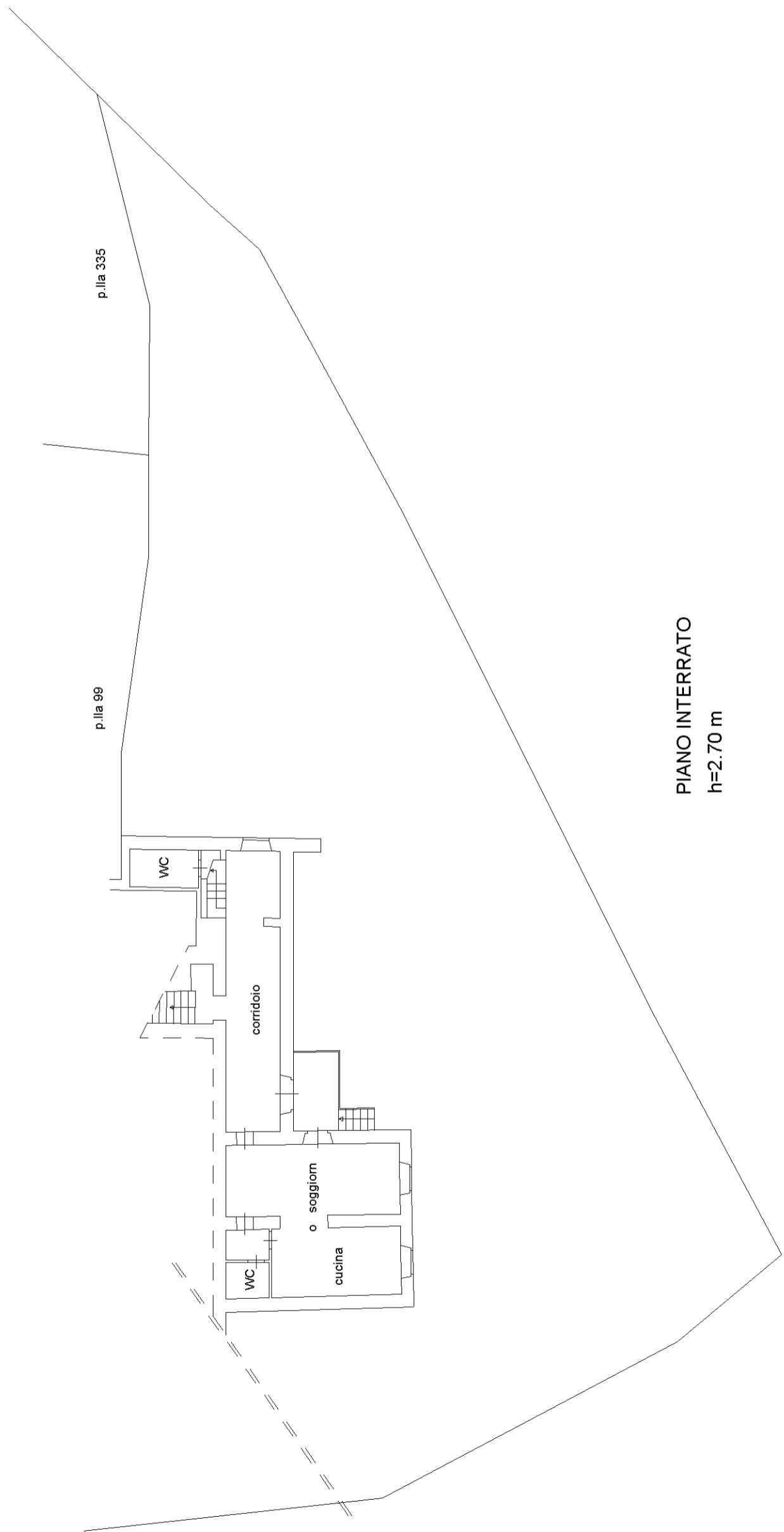
Sezione:
Foglio: 9
Particella: 97
Subalterno: 2

Compilata da:
Meloni Samuele
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Terni

N. 932

Scala 1: 200

n. 1



PIANO INTERRATO
h=2.70 m

10 metri

Agenzia delle Entrate

CATASTO FABBRICATI

Ufficio provinciale di
Terni

Dichiarazione protocollo n. TR0049101 del 09/07/2015
Particella: 97 - Subalterno: 2 >
Planimetria di u.i.u. in Comune di Baschi
Vocabolo Grillotti (acqualoreto)

civ. 2

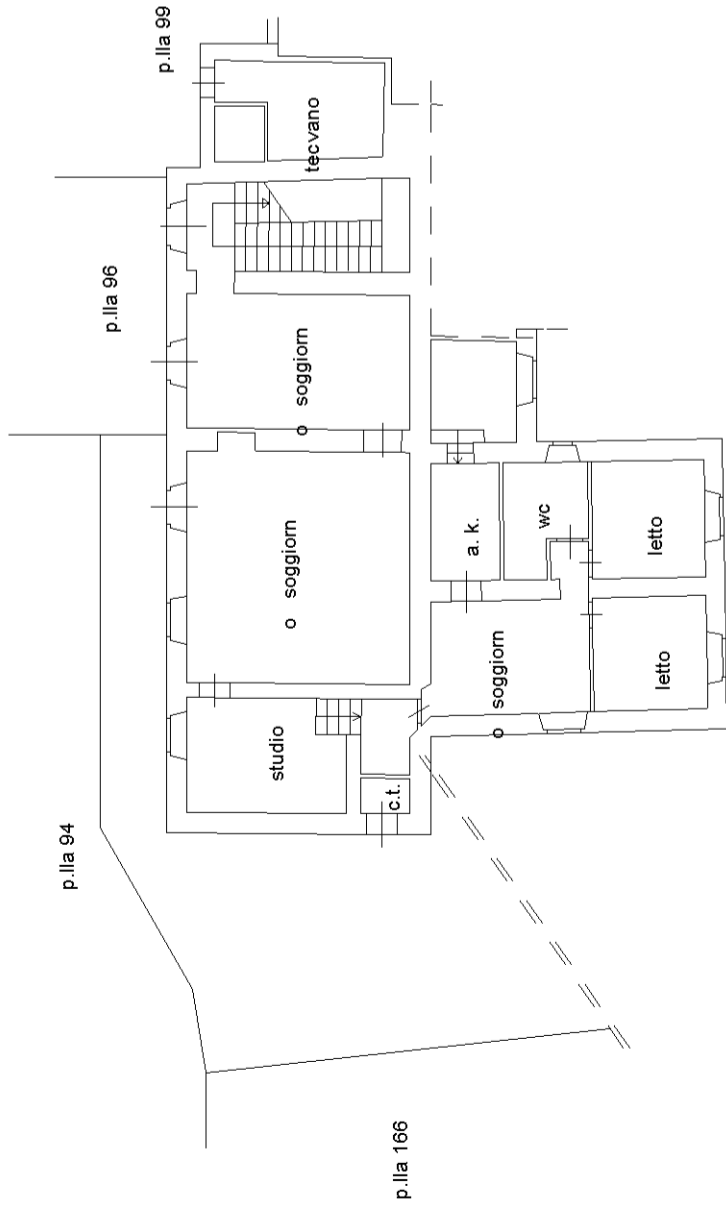
Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 9
Particella: 97
Subalterno: 2

Compilata da:
Meloni Samuele
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Terni

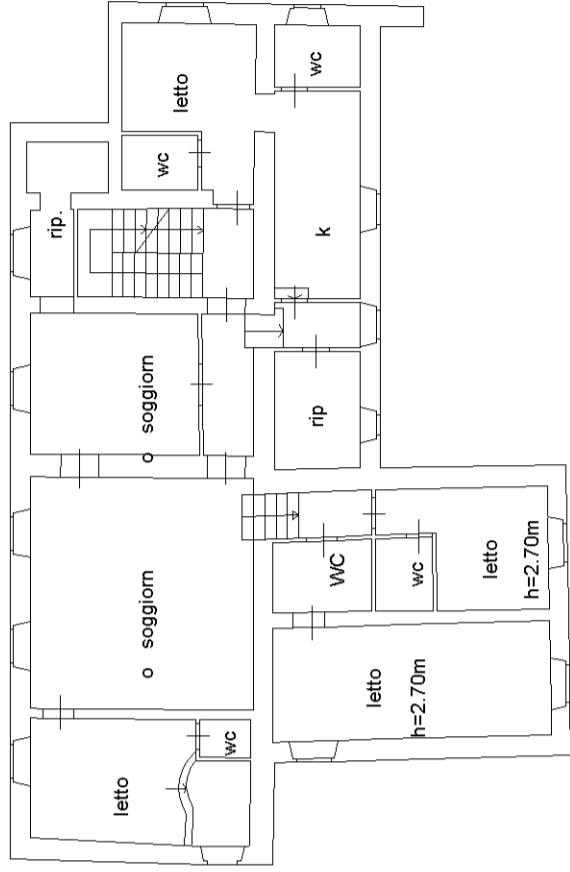
N. 932

Scala 1: 200

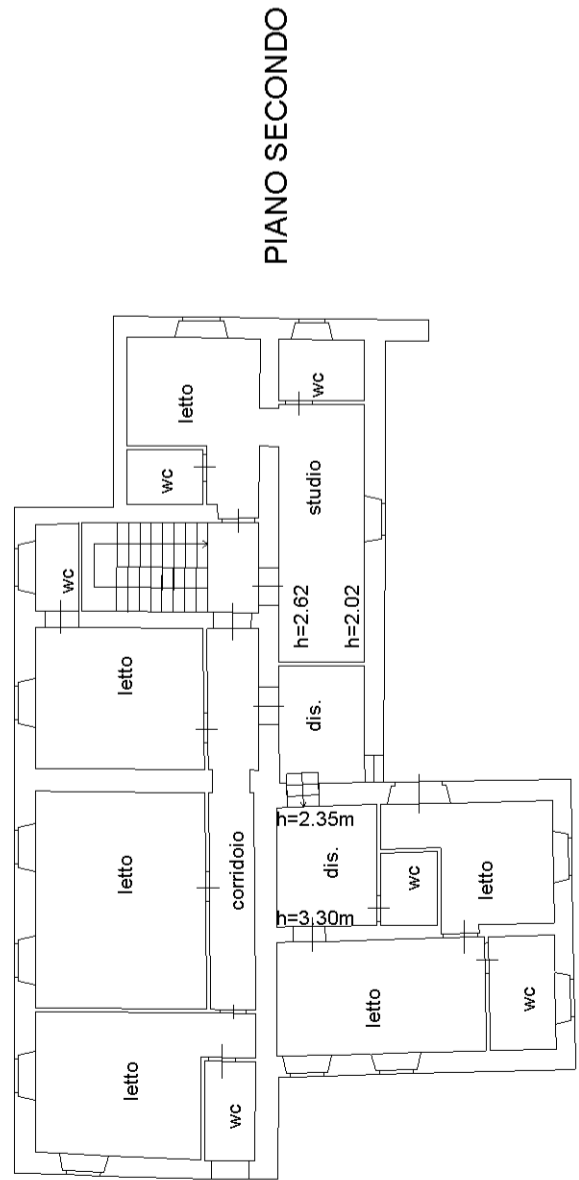
n.2



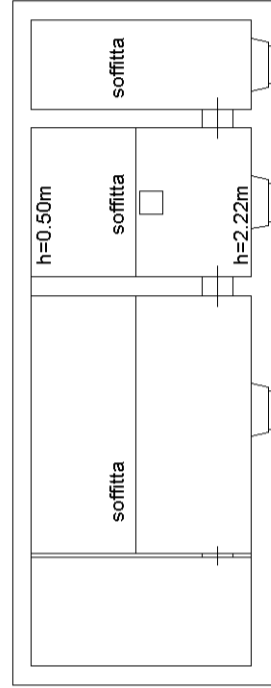
PIANO TERRA
h=2.70 m



PIANO PRIMO
h=3.30 m



PIANO SECONDO



PIANO TERZO



10 metri



N=89300

E=-9700

1 Particella: 97

Comune: BASCHI
Foglio: 9
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri
24-Lug-2015 17:54
Prot. n. 1217593/2015



24-Lug-2015 17:54
Prot. n. 1217593/2015

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

Comune: BASCHI
Foglio: 9

Fotografie lotto 1











Foto 1



Foto 2



Fotografie lotto 3





TRIBUNALE DI TERNI
ex Tribunale di Orvieto

Esecuzione Immobiliare
R.G. n. 60/2013

GIUDICE
dott.ssa Ilaria Palmeri

CREDITORE PROCEDENTE
(.....)

DEBITORE
(.....)

RELAZIONE PERITALE

C.T.U.
ing. Alessandro Guarino



INDICE

1. Premessa	<i>pag. n. 2</i>
2. Svolgimento delle attività peritali	<i>pag. n. 4</i>
3. Risposta ai quesiti	<i>pag. n. 5</i>
4. Conclusioni	<i>pag. n. 20</i>



1. Premessa

Con ordinanza del **17 gennaio 2019** il Giudice dott.ssa Ilaria Palmeri, nominava il sottoscritto Ing. Alessandro Guarino, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici e Periti del Tribunale di Terni al n. 747, consulente tecnico d'ufficio della procedura esecutiva immobiliare in epigrafe al fine di rispondere ai seguenti quesiti (cfr Allegato n. 1 - Ordinanza di nomina del CTU del 17 gennaio 2019):

- 1. "dica il CTU quali siano le cause cui è riconducibile la lesione presente nel lato sud dell'immobile sito in comune di Baschi (Terni), località Acqualoreto: fabbricato in parte ad uso abitazione e in parte adibito ad attività ricettiva extralberghiera di affittacamere della superficie complessiva di circa 605 mq con area di pertinenza di circa 720 mq, censito al c.f. del comune di Baschi al fg. 9 p.lla 97/2, cat. e se sia necessario procedere alla messa in sicurezza di questa parte dell'immobile, individuando ogni intervento d'urgenza opportuno ed i relativi costi da sostenere;"***
- 2. "integri la perizia di stima del 30.7.2015 per quanto riguarda l'aspetto del certificato di agibilità e della possibilità di ottenerlo tenendo conto della giurisprudenza della Suprema Corte sul punto secondo cui: "Nella vendita di immobili destinati ad abitazione, la mancata consegna della licenza di abitabilità impone una indagine tendente ad accertare la causa effettiva di tale situazione, posto che il suo omesso rilascio può dipendere da molteplici cause, quali una grave violazione urbanistica, la necessità di interventi edilizi oppure dall'esistenza di meri impedimenti o ritardi burocratici che non attengono alla oggettiva attitudine del bene ad assolvere la sua funzione economico-sociale. Pertanto l'eventuale relativo inadempimento del venditore può assumere connotazioni di diversa gravità senza necessariamente esser tale da dare luogo a risoluzione del contratto." (Cassazione Civile, Sez. 2, Sentenza n. 24786 del 22/11/2006) e "In tema di compravendita immobiliare, il certificato di abitabilità integra un requisito giuridico essenziale (...) pertanto, mentre ove ricorrano le condizioni per il suo conseguimento ed esso non sia stato rilasciato, ciò non determina, di per sé, un inadempimento, né giustifica la risoluzione del contratto e/o il risarcimento del danno, si è, al contrario, in presenza di un inadempimento idoneo alla risoluzione del contratto, siccome conseguente alla vendita di "aliud pro alio", se detto certificato sia stato formalmente rilasciato, ma l'immobile presenti insanabili violazioni di disposizioni urbanistiche, non***



essendo il cespite oggettivamente in grado di soddisfare le esigenze concrete di sua utilizzazione, diretta o indiretta, ad opera del compratore.” (Sez. 2 , Ordinanza n. 30950 del 27/12/2017).”

3. “Dica altresì se, alla luce delle problematiche oggetto del quesito, e dei costi necessari alla loro risoluzione, il valore dei beni sia congruo tenuto conto anche dei ribassi del prezzo nelle more intervenuti (attuale prezzo base di € 86.485,00).

Il giudice, inoltre, disponeva che il CTU avrebbe dovuto depositare l'accettazione dell'incarico mediante giuramento telematico in PCT entro 10 giorni e concedeva termine per il deposito della perizia di 60 giorni.

Con ordinanza del **22 gennaio u.s.**, il Giudice integrava i quesiti posti al CTU nel precedente dispositivo, con la richiesta di (cfr Allegato n. 2 - Ordinanza del 22 gennaio 2019 con integrazione dei quesiti):

4. “accertare l'opportunità e la convenienza della vendita in unico lotto degli attuali lotti n. 1 e 3 stabilendo altresì il nuovo prezzo base d'asta alla luce dei tentativi di vendita pregressi e dei ribassi già intervenuti (coadiuvato dal professionista delegato che dovrà fornire al CTU ogni utile informazione in merito).

In data **23 gennaio u.s.** il sottoscritto ha depositato l'accettazione dell'incarico mediante giuramento telematico in PCT (cfr Allegato n. 3 - Accettazione incarico con giuramento CTU e ricevuta di accettazione del deposito),

In data **31 gennaio u.s.**, hanno avuto inizio le operazioni peritali presso il fabbricato in vendita sito a Baschi (TR), località Acqualoreto, in Via della Chiesa n. 32 (cfr Allegato n. 4 - Verbale di inizio delle operazioni peritali del 31 gennaio 2019).

In data **5 febbraio u.s.**, il sottoscritto si è incontrato con il professionista delegato Geom. Samuele Meloni presso il suo studio sito a Terni in Piazza del Leone n. 44 ed ha acquisito della documentazione e delle informazioni utili per lo svolgimento dell'incarico.

In data **8 febbraio u.s.**, il sottoscritto si è recato presso l'Ufficio tecnico del Comune di Baschi sito in Piazza del Comune n. 1 ed ha preso visione ed estratto copia della documentazione progettuale relativa all'immobile de quo, acquisendo inoltre informazioni utili per lo svolgimento dell'incarico (cfr Allegato n. 5 - Documentazione progettuale acquisita presso l'Ufficio tecnico del Comune di Baschi).



2. Svolgimento delle indagini peritali

Le indagini peritali si sono svolte secondo le fasi di seguito elencate.

- I. Analisi degli elaborati peritali e dei relativi allegati presenti nel fascicolo telematico dell'esecuzione immobiliare;
- II. Sopralluogo in data 31 gennaio u.s. presso il fabbricato in vendita sito nel comune di Baschi (TR), località Acqualoreto, in Via della Chiesa n. 32.
Sul posto è convenuto il proprietario esecutato (....).
Il sottoscritto ha preso visione del fabbricato e delle lamentate lesioni e ha effettuato un rilievo metrico e fotografico.
- III. Acquisizione della documentazione e delle informazioni utili allo svolgimento dell'incarico da parte del professionista delegato Geom. Samuele Meloni durante l'incontro del 5 febbraio u.s..
- IV. Acquisizione della documentazione progettuale di interesse presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Baschi con accesso agli atti dell'8 febbraio u.s. e delle informazioni utili allo svolgimento dell'incarico.



3. Risposta ai quesiti

A conclusione dell'incarico ricevuto ed in risposta ai quesiti dell'Ill.mo Giudice, sulla scorta degli accertamenti esperiti, della documentazione acquisita e degli elaborati peritali dell'esecuzione immobiliare, il sottoscritto CTU espone quanto segue.

- 1. "Dica il CTU quali siano le cause cui è riconducibile la lesione presente nel lato sud dell'immobile sito in comune di Baschi (Terni), località Acqualoreto: fabbricato in parte ad uso abitazione e in parte adibito ad attività ricettiva extralberghiera di affittacamere della superficie complessiva di circa 605 mq con area di pertinenza di circa 720 mq, censito al c.f. del comune di Baschi al fg. 9 p.lla 97/2, cat. e se sia necessario procedere alla messa in sicurezza di questa parte dell'immobile, individuando ogni intervento d'urgenza opportuno ed i relativi costi da sostenere."***

Il fabbricato oggetto di perizia è situato nel Comune di Baschi, in località Acqualoreto, in Via della Chiesa n. 32 ed è censito al NCEU di detto Comune al Foglio n. 9 e Particella n. 97.

Lo stabile sorge in un tratto pianeggiante di una cresta collinare degradante verso Est e confina lungo lo spigolo di Nord-Ovest con un altro immobile.



Foto n. 1 – Prospetto principale del fabbricato (lato Ovest)



Il fabbricato si sviluppa su cinque piani di cui tre fuori terra, un piano seminterrato ed un piano sottotetto ed ha una superficie netta complessiva di circa 680 mq.

L'edificazione del fabbricato è molto antica, probabilmente risalente al XVII/XVIII secolo, e, dall'analisi della distribuzione planimetrica ed altimetrica, l'intera costruzione risulta costituita da un aggregato strutturale composto da quattro corpi realizzati in epoche successive rispetto all'unità strutturale principale (evidenziata con il colore marrone nella pianta sottostante).

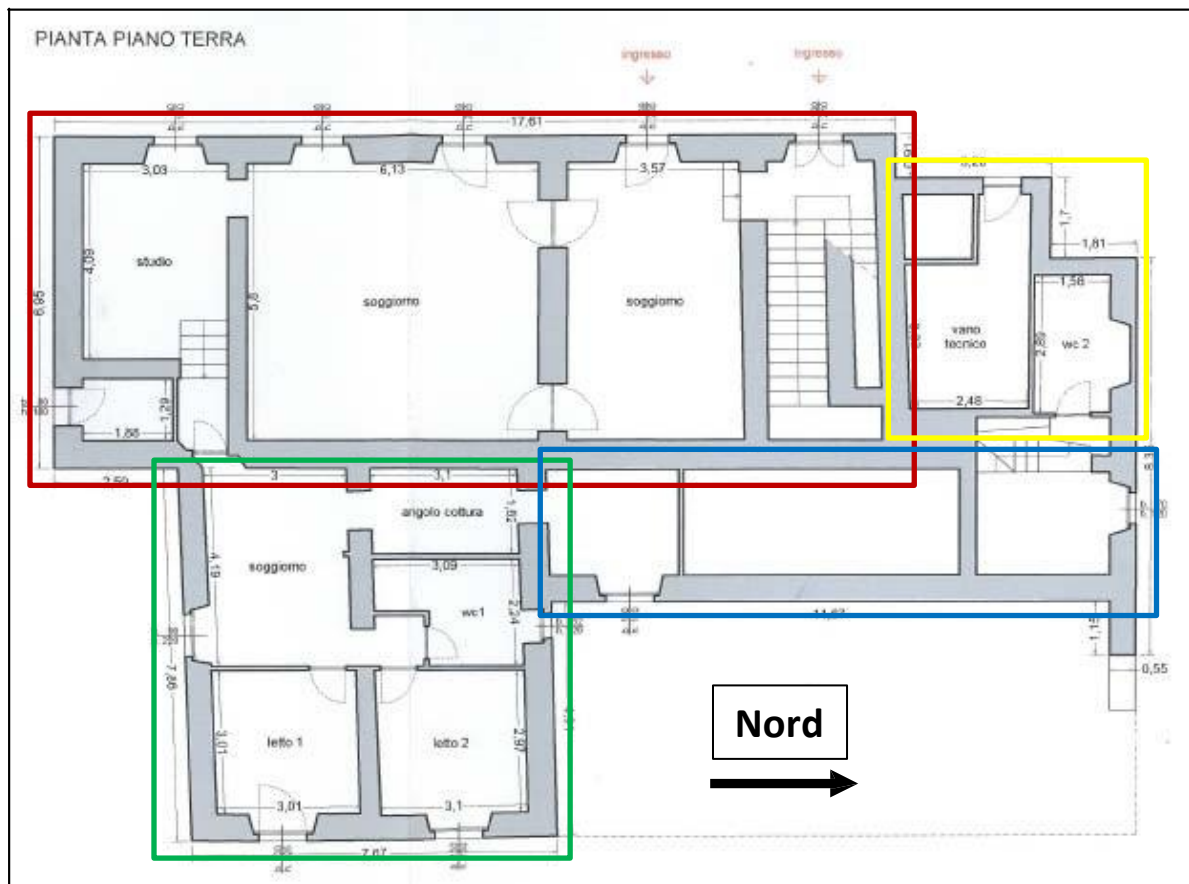


Figura A - Pianta piano terra con evidenza delle unità strutturali

L'intero fabbricato è realizzato con strutture portanti verticali in muratura sbazzata di elementi di pietra pseudo regolari sommariamente lavorati con tessitura ordinata, elementi nastriformi (pietra a soletti) e mattoni in laterizio di dimensioni varie.

I solai di interpiano sono realizzati in legno a doppia orditura e mezzane in cotto e con putrelle e voltine a sesto ribassato in mattoni pieni posti in foglio. Il solaio di copertura del piano sottotetto è realizzato in legno a doppia orditura e mezzane in cotto.

La lesione oggetto del quesito è collocata lungo il maschio murario della parete orientata ad Est dell'ala meridionale del fabbricato.



Come rappresentato nella documentazione fotografica allegata, il quadro fessurativo interessa tale porzione di parete muraria in tutta la sua altezza, con evidenti manifestazioni di sofferenza anche nel lato interno della parete stessa in corrispondenza dell'apertura realizzata per mettere in comunicazione l'unità strutturale principale (indicata nella precedente immagine con il riquadro di colore rosso, con il corpo di fabbrica in ampliamento evidenziato con il riquadro di colore verde).

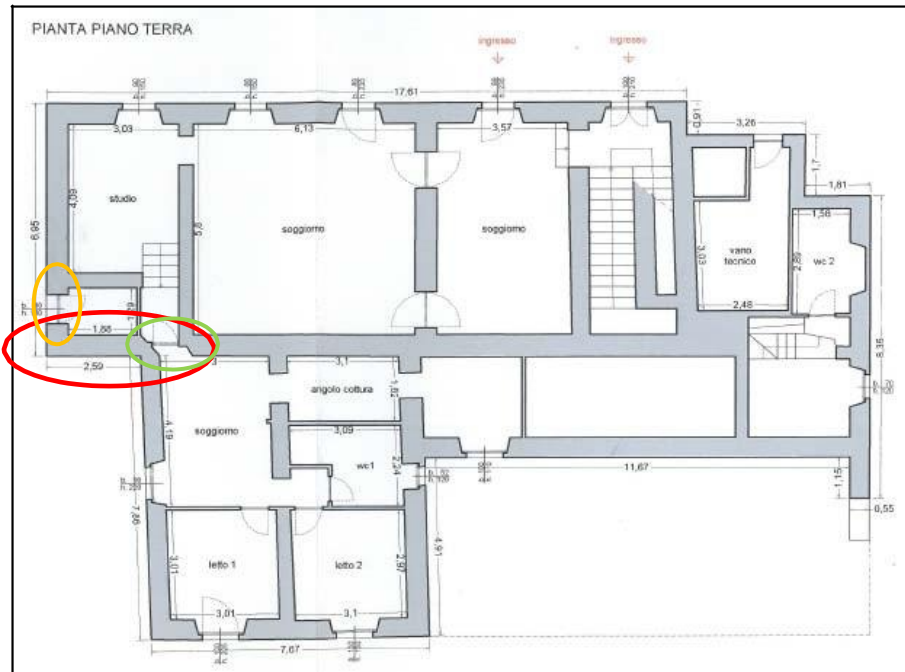


Figura B - Individuazione del maschio murario interessato dalla lesione oggetto di perizia (colore rosso) e delle aperture causa di indebolimento (colore arancione e verde) – Piano terra

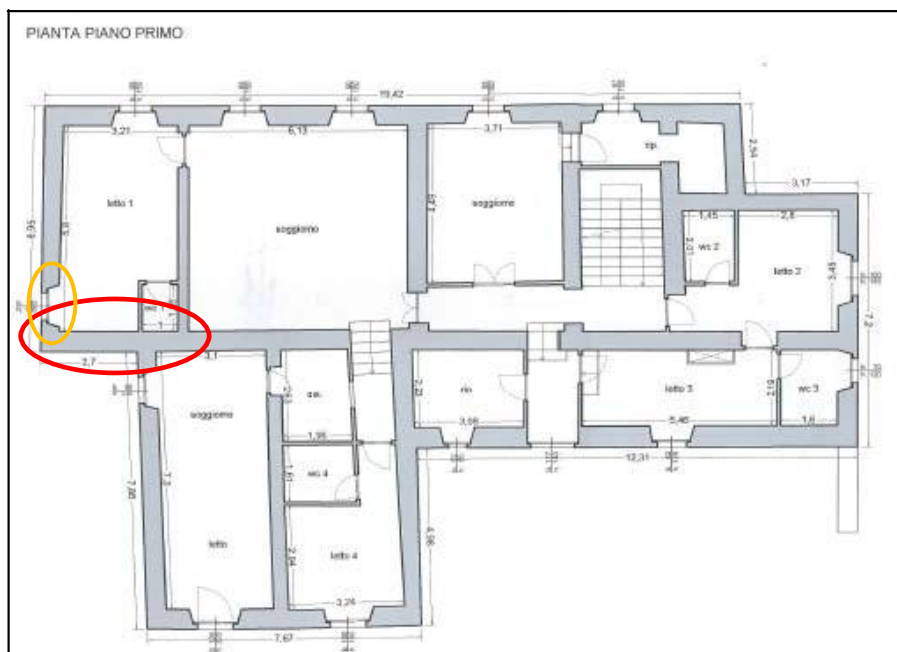


Figura C - Individuazione del maschio murario interessato dalla lesione oggetto di perizia (colore rosso) e dell'apertura causa di indebolimento (colore arancione) – Piano primo



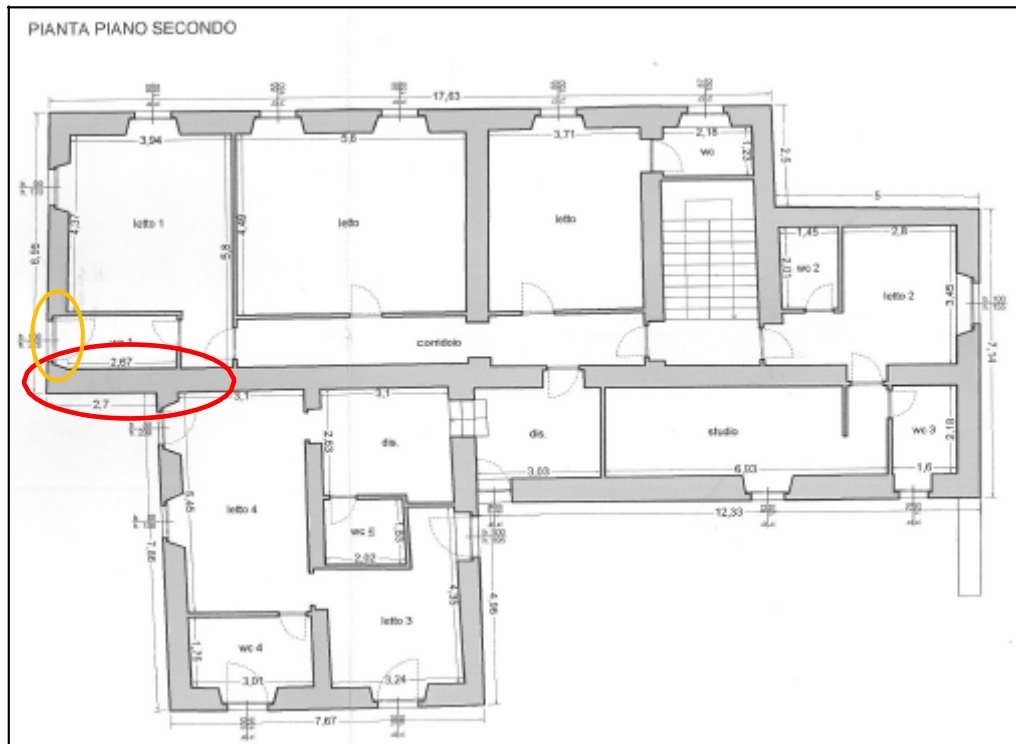


Figura D - Individuazione del maschio murario interessato dalla lesione oggetto di perizia (colore rosso) e dell'apertura causa di indebolimento (colore arancione) – Piano secondo

Durante il sopralluogo non è stata accertata la presenza di dissesti strutturali a carico dei solai con appoggio sul maschio murario interessato dal quadro fessurativo oggetto di perizia.

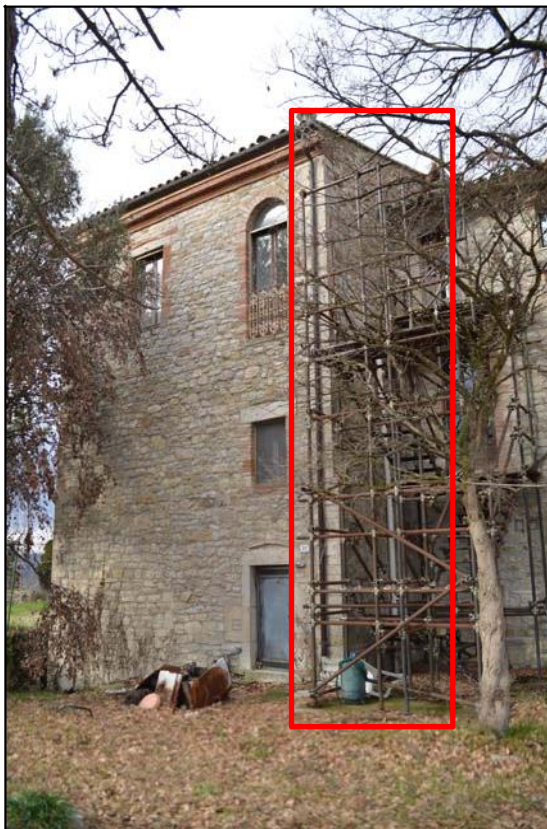


Foto n. 2 – Parete dell'ala sud interessata dalla lesione



Foto n. 3 - Profilo della lesione



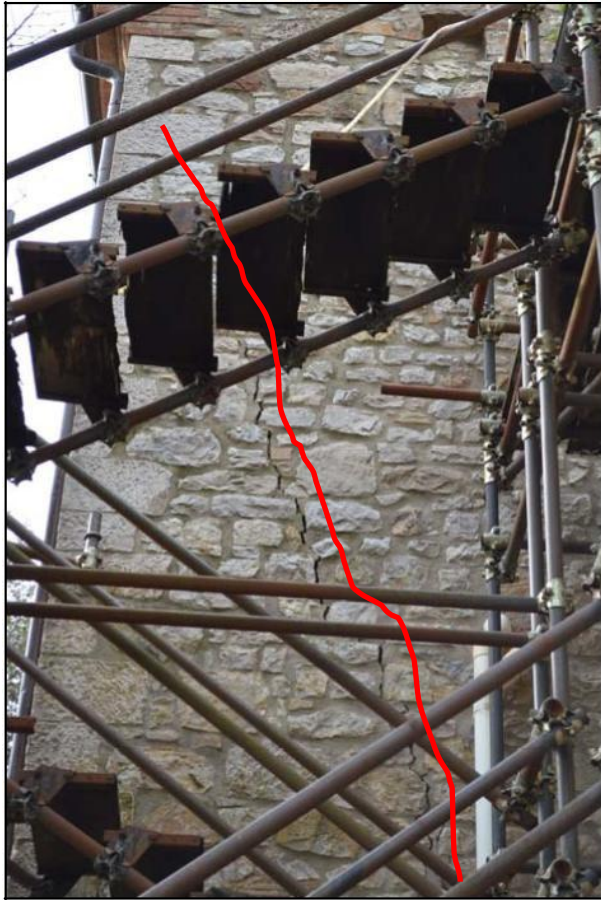


Foto n. 4 – Particolare della lesione

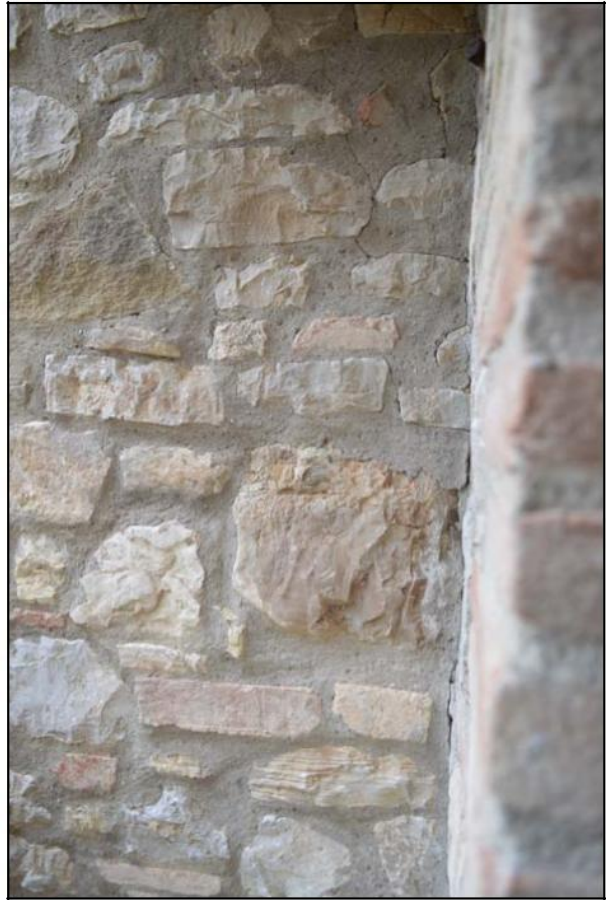


Foto n. 5 – Particolare spigolo destro della parete lesionata



Foto n. 6 – Particolare della parete con evidenza dello stato di sofferenza in corrispondenza dello spigolo destro

Il confronto con la documentazione fotografica acquisita dal Geom. Meloni, e da lui stesso scattata nel Febbraio/Marzo del 2015, ha premesso di stabilire che le lesioni erano già preesistenti all'epoca della redazione della perizia estimativa anche se, come evidenziato dal raffronto fotografico, il quadro fessurativo ha subito un peggioramento.



Foto n. 7, 8 – Lesione parete piano primo (febbraio/marzo 2015)



Foto n. 9, 10 – Lesione parete piano primo (31 gennaio 2019)





Foto n. 11, 12 – Lesioni su apertura di comunicazione tra le due unità strutturali al piano terra lungo la parete interessata dal cedimento fondale (febbraio/marzo 2015)



Foto n. 13, 14 – Lesioni su apertura di comunicazione tra le due unità strutturali al piano terra lungo la parete interessata dal cedimento fondale (31 gennaio 2019)



Le caratteristiche e la configurazione del quadro fessurativo preponderante presente nel maschio murario e nella porzione di fabbricato ad esso adiacente, consentono di individuare la causa di tale dissesto nel probabile cedimento verticale di tipo fondale.

A parere del sottoscritto le cause sono da ricondurre sia ad una mutazione delle caratteristiche portanti del terreno di fondazione, sia ad un indebolimento dell'angolata dell'ala sud del fabbricato a causa della presenza delle aperture poste in prossimità dell'adiacente parete d'angolo e dell'apertura di comunicazione tra l'unità strutturale principale (colore marrone) e quella collocata ad Est (colore verde), evidenziate con il colore arancione e verde nelle Figure B, C e D relative alle piante del pianto terra, primo e secondo.

Nel suddetto muro è stato possibile accertare la presenza di una fessurazione terminale di tipo semiparabolico, sovraincombente alla zona ceduta, oltre ad alcune lesioni con andamento verticale sul lato destro della parete muraria causate sia dall'azione di trascinamento della parte terminale della parete in corrispondenza dell'angolata sia dalle sollecitazioni trasmesse dal corpo di fabbrica adiacente a tale parete e ad essa perpendicolare.

Come è chiaramente evidenziato dalla documentazione fotografica allegata, il quadro fessurativo visibile dal lato esterno della parete trova corrispondenza anche nel lato interno dove è particolarmente evidente la situazione di sofferenza delle strutture verticali portanti, in corrispondenza dell'apertura di passaggio collocata al piano terra tra l'ala sud e l'ala est del fabbricato.

Allo stato attuale non si ritiene che sia necessario procedere alla messa in sicurezza del maschio murario orientato ad Est dell'ala meridionale del fabbricato, dove è più significativo il quadro fessurativo, dal momento che non è presente un livello di danno tale da pregiudicare la stabilità statica delle strutture interessate; tuttavia sarà necessario monitorarne l'evoluzione.

Infatti, a parere del sottoscritto, poiché non si ha certezza che il maschio murario in questione abbia raggiunto un equilibrio statico, si ritiene opportuno monitorare l'evoluzione di tale quadro fessurativo in modo da poter procedere con interventi di messa in sicurezza, come ad esempio i puntellamenti nel caso in cui si verificasse un peggioramento tale da determinare l'instabilità statica delle strutture interessate.

Il sottoscritto ritiene opportuno eseguire, in via precauzionale, un intervento di puntellatura di sostegno del solaio che grava su tale apertura, al fine di alleggerire i carichi in



corrispondenza dell'apertura di comunicazione al piano terra tra le due unità strutturali (evidenziata con il colore verde nella Figura B).

Il valore di stima del costo della puntellatura del solaio da eseguire con puntelli in acciaio e legname, costituita da ritti, tavole, fasce, gattelli, croci e simili, valutata al metro quadrato di superficie asservita e senza recupero del materiale e per altezze fino a m 4, è pari a € 200/mq.

Considerando una superficie di solaio da puntellare in corrispondenza della suddetta apertura di 4 mq, il costo stimato di tale intervento di messa in sicurezza è pari ad € 800,00 (oneri di legge esclusi).

Il monitoraggio del quadro fessurativo può essere realizzato utilizzando un crepometro meccanico o un fessurimetro elettronico.

Il funzionamento di questi strumenti consiste nel posizionare dei capisaldi costituiti da placchette in metallo ai due lembi della lesione e misurare ad intervalli regolari nel tempo la relativa distanza.

Il costo del suddetto monitoraggio è così stimato:

- posizionamento di un minimo di 10 capisaldi (cinque rilevazioni) da distribuire lungo il quadro fessurativo sia interno che esterno della parete: € 1.000,00*;

- sessioni di misurazioni da effettuarsi con cadenza mensile: € 200,00* ciascuna.

(*oneri di legge esclusi)

Il sottoscritto, durante il sopralluogo, ha accertato la presenza di situazioni di grave pericolo per l'incolumità delle persone che accedono al compendio pignorato, causate dal grave ammaloramento delle seguenti strutture lignee:

- scala di accesso esterna dal piano seminterrato alla corte interna;
- pianerottoli e gradini della scala esterna realizzata con canne innocenti;
- piano di calpestio perimetrale della piscina prefabbricata presente nella corte interna.





Foto n. 11 – Scala esterna in legno ammalorata



Foto n. 12 – Scala esterna in canne innocenti



Foto n. 13 – Piscina esterna prefabbricata

Il sottoscritto ritiene necessario impedire l'accesso delle persone alle strutture menzionate posizionando una recinzione provvisoria con rete di polietilene le cui caratteristiche devono corrispondere a quelle riportate nella sottostante voce di prezziario S1.04.0011.001 tratta dal Prezziario Regionale Umbria Sicurezza - Edizione 2017.



Tariffa	Descr. Sintetica	Descr. Estesa	Unità Misura	Prezzo 1
S1.04.00 11.001	RECINZIONE PROVVISORIA CON RETE DI POLIETILENE. Altezza non inferiore a m 1,2	Costo di utilizzo, per la sicurezza dei lavoratori, di recinzione perimetrale di protezione in rete estrusa in polietilene ad alta densità HDPE di vari colori a maglia ovoidale, modificata secondo le esigenze del cantiere, non facilmente scavalcabile e comunque rispondente alle indicazioni contenute nel regolamento edilizio comunale, fornita e posta in opera. Sono compresi: l'uso per la durata dei lavori al fine di assicurare un'ordinata gestione del cantiere garantendo meglio la sicurezza e l'igiene dei lavoratori; il tondo di ferro, del diametro minimo di mm 26, di sostegno posto ad interasse massimo di m 1,50; l'infissione nel terreno, per almeno cm 70,00, del tondo di ferro; le tre legature per ogni tondo di ferro; il filo zincato del diametro minimo di mm 1,8 posto alla base, in mezzzeria ed in sommità dei tondi di ferro, passato sulle maglie della rete al fine di garantirne, nel tempo, la stabilità e la funzione; la manutenzione per tutto il periodo di durata dei lavori, sostituendo, o riparando le parti non più idonee; lo smantellamento, l'accatastamento e l'allontanamento a fine opera. Tutti i materiali costituenti la recinzione sono e restano di proprietà dell'impresa. E' inoltre compreso quanto altro occorre per l'utilizzo temporaneo della recinzione provvisoria. Misurata a metro di rete posta in opera, per l'intera durata dei lavori, al fine di garantire la sicurezza del luogo di lavoro. Altezza non inferiore a m 1,20	m	12,00

Tale recinzione dovrà essere posizionata perimetralmente alle scale indicate e al piano di calpestio della piscina; inoltre, sarà necessario impedire l'accesso alle scale dai piani interni del fabbricato utilizzando la stessa rete di polietilene da posizionare in corrispondenza di ogni porta di uscita.

La recinzione della scala esterna in canne innocenti, servirà anche ad impedire il transito delle persone in prossimità della parete lesionata oggetto del quesito.

Considerando la fornitura e posa in opera di complessivi 40 ml di recinzione e la voce da prezzario sopra riportata di € 12,00/m, il costo stimato per la messa in sicurezza delle scale in legno e della piscina esterna è di € 480,00 (oneri di legge esclusi)..



2. *“Integri la perizia di stima del 30.7.2015 per quanto riguarda l’aspetto del certificato di agibilità e della possibilità di ottenerlo tenendo conto della giurisprudenza della Suprema Corte sul punto secondo cui: “Nella vendita di immobili destinati ad abitazione, la mancata consegna della licenza di abitabilità impone una indagine tendente ad accertare la causa effettiva di tale situazione, posto che il suo omesso rilascio può dipendere da molteplici cause, quali una grave violazione urbanistica, la necessità di interventi edilizi oppure dall’esistenza di meri impedimenti o ritardi burocratici che non attengono alla oggettiva attitudine del bene ad assolvere la sua funzione economico-sociale. Pertanto l’eventuale relativo inadempimento del venditore può assumere connotazioni di diversa gravità senza necessariamente esser tale da dare luogo a risoluzione del contratto.” (Cassazione Civile, Sez. 2, Sentenza n. 24786 del 22/11/2006) e “In tema di compravendita immobiliare, il certificato di abitabilità integra un requisito giuridico essenziale (...) pertanto, mentre ove ricorrano le condizioni per il suo conseguimento ed esso non sia stato rilasciato, ciò non determina, di per sé, un inadempimento, né giustifica la risoluzione del contratto e/o il risarcimento del danno, si è, al contrario, in presenza di un inadempimento idoneo alla risoluzione del contratto, siccome conseguente alla vendita di "aliud pro alio", se detto certificato sia stato formalmente rilasciato, ma l’immobile presenti insanabili violazioni di disposizioni urbanistiche, non essendo il cespite oggettivamente in grado di soddisfare le esigenze concrete di sua utilizzazione, diretta o indiretta, ad opera del compratore.” (Sez. 2 , Ordinanza n. 30950 del 27/12/2017).”*

Come è stato accertato a seguito dell’accesso agli atti effettuato presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Baschi l’8 febbraio u.s., l’immobile pignorato censito al N.C.E.U di detto Comune al Foglio n. 9, Particella n. 97 e Subalterno n. 2 categoria catastale A7, non dispone del certificato di agibilità e per lo stesso non è mai stata presentata domanda.

Dal sopralluogo effettuato presso l’immobile e dall’analisi dell’ultima pratica edilizia presentata per l’immobile, non sono state accertate gravi violazioni urbanistiche o edilizie che possano determinare l’impossibilità di conseguire il certificato di agibilità.

Nello specifico è stato accertato che lo stato attuale dell’immobile presenta delle difformità rispetto alla situazione di progetto rappresentata nell’ultima pratica edilizia di cui alla SCIA prot. n. 7742 del 28 ottobre 2011 (cfr Allegato n. 5 - Documentazione progettuale



acquisita presso l'Ufficio tecnico del Comune di Baschi) relativa a lavori di variata distribuzione interna, che andranno sanate o rimosse ai fini della presentazione della dichiarazione per l'agibilità.

Tali difformità riguardano alcune opere interne per la mancanza di piccoli tramezzi, la realizzazione di alcuni divisori e la presenza di una tettoia in legno a protezione dell'entrata al piano seminterrato sul lato EST (già segnalate nella relazione di stima del Lotto 1 del Geom. Samuele Meloni) e anche la scala esterna in canne innocenti presente nell'ala sud del fabbricato.

Come indicato dall'art. 137, comma 1, della L.R. n. 1 del 21 gennaio 2015, n.1 "Testo unico governo del territorio e materie correlate", per l'ottenimento dell'agibilità occorrerà attestare che " ... *l'opera realizzata corrisponda al progetto comunque assentito, dal punto di vista dimensionale, della destinazione d'uso e delle prescrizioni contenute nel titolo abitativo o negli atti di assenso o autorizzazioni rilasciate, nonché la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità degli edifici, di risparmio energetico e di sicurezza degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.*"

Nel caso di specie, trattandosi di un'acquisizione tardiva dell'agibilità, come stabilito dall'art. 138, comma 5, della L.R. n. 1 del 21 gennaio 2015, è prevista l'applicazione di una sanzione amministrativa pecuniaria da euro cinquecento a euro mille in relazione all'entità dell'intervento.

Tutto ciò premesso il sottoscritto, a seguito del sopralluogo svolto e della documentazione progettuale visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale, non ritiene che vi siano situazioni insanabili tali da non rendere il cespite "oggettivamente in grado di soddisfare le esigenze concrete di sua utilizzazione, diretta o indiretta, ad opera del compratore. (Sez. 2 , Ordinanza n. 30950 del 27/12/2017)."



3. “Dica altresì se, alla luce delle problematiche oggetto del quesito, e dei costi necessari alla loro risoluzione, il valore dei beni sia congruo tenuto conto anche dei ribassi del prezzo nelle more intervenuti (attuale prezzo base di € 86.485,00).

L’immobile, nonostante le problematiche strutturali evidenziate ed altre lesioni e piccole crepe presenti nel fabbricato, si presenta complessivamente in un buono stato di manutenzione.

Gli osservatori del mercato immobiliare consultati per la località di Acqualoreto del Comune di Baschi, indicano le seguenti quotazioni di vendita calcolate con riferimento alla superficie lorda commerciale:

- Osservatorio del mercato immobiliare – OMI - dell’Agenzia delle Entrate, indica come ultimo dato disponibile relativo al secondo semestre dell’anno 2018 per l’abitato di Acqualoreto (zona Extraurbana/Rurale del Comune di Baschi codice R2) per la tipologia abitazioni civili, stato conservativo normale, un valore di mercato variabile da un minimo di 700 €/mq ad un massimo di 1.050 €/mq;
- il Borsino Immobiliare, consultato nel mese di marzo c.a., indica per le abitazioni in buono stato un valore di mercato variabile da un minimo di 522 €/mq per le abitazioni ubicate in zone di minor pregio (2° fascia), ad un massimo di 652 €/mq per quelle ubicate in zone di maggior pregio (1° fascia);
- il Listino prezzi degli immobili delle Camere di Commercio di Perugia e di Terni, accertato presso la Borsa Immobiliare per il IV Trimestre 2018, indica per immobili abitabili collocati in zone di simile pregio a quella della località di Acqualoreto, un valore di mercato variabile da un minimo di 500 €/mq ad un massimo di 700 €/mq.

Considerando cautelativamente il minimo dei valori di stima accertati corrispondente a 500 €/mq e la superficie commerciale di 605 mq riportata nell’elaborato peritale del perito estimatore Geom. Samuele Meloni, il valore di stima attuale dell’immobile, al netto dell’abbattimento forfettario nella misura del 15% per l’assenza di garanzia per vizi occulti e dei costi necessari per la risoluzione delle problematiche riscontrate (stimato in via approssimativa in € 30.000) è di **circa € 227.000**.

Il sottoscritto, alla luce delle suddette stime e in considerazione delle problematiche oggetto del quesito e dei costi necessari alla loro risoluzione, ritiene che il valore attuale del prezzo base di € 86.485,00 sia molto vantaggioso.



4. “accertare l’opportunità e la convenienza della vendita in unico lotto degli attuali lotti n. 1 e 3 stabilendo altresì il nuovo prezzo base d’asta alla luce dei tentativi di vendita pregressi e dei ribassi già intervenuti (coadiuvato dal professionista delegato che dovrà fornire al CTU ogni utile informazione in merito).

Il sottoscritto, nonostante il prezzo molto conveniente raggiunto da entrambi i lotti n. 1 e n. 3, non ritiene opportuno che gli stessi vengano uniti in un unico lotto in quanto l’accorpamento dell’immobile con il lotto edificabile pregiudicherebbe l’acquisto da parte di chi, interessato all’acquisto del solo immobile, sarebbe obbligato all’acquisizione della proprietà di un terreno gravato dall’imposta IMU di importo non modesto e dal tributo per i servizi indivisibili (TASI).

Infatti, a seguito, degli accertamenti svolti presso l’Ufficio Tributi del Comune di Baschi, è emerso che all’area fabbricabile di cui alla particella 166 del foglio 9 costituente il lotto n. 3 è attribuito un valore ai fini IMU di € 75.552 a cui corrisponde un’imposta annua di circa € 650 ed un tributo per i servizi indivisibili (TASI) di € 120.

Si sottolinea, inoltre, che l’importo raggiunto dal lotto n. 3, pari ad € 9.704, è certamente conveniente per chi fosse interessato all’acquisto del terreno con quella specifica capacità edificatoria.



4. Conclusioni

A conclusione dell'incarico ricevuto, il sottoscritto CTU, richiamando le motivazioni sopra illustrate, riepiloga le risposte ai quesiti dell'Ill.mo Giudice.

1. *“Dica il CTU quali siano le cause cui è riconducibile la lesione presente nel lato sud dell'immobile sito in comune di Baschi (Terni), località Acqualoreto: fabbricato in parte ad uso abitazione e in parte adibito ad attività ricettiva extralberghiera di affittacamere della superficie complessiva di circa 605 mq con area di pertinenza di circa 720 mq, censito al c.f. del comune di Baschi al fg. 9 p.lla 97/2, cat. e se sia necessario procedere alla messa in sicurezza di questa parte dell'immobile, individuando ogni intervento d'urgenza opportuno ed i relativi costi da sostenere.”*

Le caratteristiche e la configurazione del quadro fessurativo preponderante presente nel maschio murario e nella porzione di fabbricato ad esso adiacente, consentono di individuare la causa di tale dissesto nel probabile cedimento verticale di tipo fondale.

A parere del sottoscritto le cause sono da ricondurre oltre che ad una mutazione delle caratteristiche portanti del terreno di fondazione, anche ad un indebolimento dell'angolata dell'ala sud del fabbricato a causa della presenza delle aperture poste in prossimità dell'adiacente parete d'angolo e dell'apertura di comunicazione tra l'unità strutturale principale (colore marrone) e quella collocata ad Est (colore verde), evidenziate con il colore arancione e verde nelle Figure B, C e D relative alle piante del piano terra, primo e secondo.

Come è chiaramente evidenziato dalla documentazione fotografica allegata, il quadro fessurativo visibile dal lato esterno della parete trova corrispondenza anche nel lato interno dove è particolarmente evidente la situazione di sofferenza delle strutture verticali portanti, in corrispondenza dell'apertura di passaggio collocata al piano terra tra l'ala sud e l'ala est del fabbricato.

Allo stato attuale non si ritiene che sia necessario procedere alla messa in sicurezza del maschio murario orientato ad Est dell'ala meridionale del fabbricato, dove è più significativo il quadro fessurativo, dal momento che non è presente un livello di danno tale da pregiudicare la stabilità statica delle strutture interessate, ma è necessario monitorarne l'evoluzione.

Il sottoscritto ritiene opportuno eseguire, in via precauzionale, un intervento di puntellatura di sostegno del solaio che grava su tale apertura, al fine di alleggerire i carichi in



corrispondenza dell'apertura di comunicazione al piano terra tra le due unità strutturali (evidenziata con il colore verde nella Figura B).

Il valore di stima del costo della puntellatura del solaio da eseguire con puntelli in acciaio e legname, costituita da ritti, tavole, fasce, gattelli, croci e simili, valutata al metro quadrato di superficie asservita e senza recupero del materiale e per altezze fino a m 4, è pari a € 200/mq.

Considerando una superficie di solaio da puntellare in corrispondenza della suddetta apertura di 4 mq, il costo stimato di tale intervento di messa in sicurezza è pari ad € 800,00 (oneri di legge esclusi).

Il monitoraggio del quadro fessurativo può essere realizzato utilizzando un crepometro meccanico o un fessurimetro elettronico.

Il costo del suddetto monitoraggio è così stimato:

- posizionamento di un minimo di 10 capisaldi (cinque rilevazioni) da distribuire lungo il quadro fessurativo sia interno che esterno della parete: € 1.000,00*;
- sessioni di misurazioni da effettuarsi con cadenza mensile: € 200,00*ciascuna.

(*oneri di legge esclusi)

Il sottoscritto, durante il sopralluogo, ha accertato la presenza di situazioni di grave pericolo per l'incolumità delle persone che accedono al compendio pignorato, causate dal grave ammaloramento delle seguenti strutture lignee:

- scala di accesso esterna dal piano seminterrato alla corte interna;
- pianerottoli e gradini della scala esterna realizzata con canne innocenti;
- piano di calpestio perimetrale della piscina prefabbricata presente nella corte interna.

Lo scrivente ritiene necessario impedire l'accesso delle persone alle strutture menzionate posizionando una recinzione provvisoria con rete di polietilene le cui caratteristiche devono corrispondere a quelle riportate nella sottostante voce di prezziario S1.04.0011.001 tratta dal Prezzario Regionale Umbria Sicurezza - Edizione 2017.

Tale recinzione dovrà essere posizionata perimetralmente alle scale indicate e al piano di calpestio della piscina, inoltre sarà necessario impedire l'accesso alle scale dai piani interni del fabbricato utilizzando la stessa rete di polietilene da posizionare in corrispondenza di ogni porta di uscita.



La recinzione della scala esterna in canne innocenti, servirà anche ad impedire il transito delle persone in prossimità della parete lesionata oggetto del quesito.

Considerando la fornitura e posa in opera di complessivi 40 ml di recinzione e la voce da prezzario sopra riportata di € 12,00/m, il costo stimato per la messa in sicurezza delle scale in legno e della piscina esterna è di € 480,00 (oneri di legge esclusi).

2. *“Integri la perizia di stima del 30.7.2015 per quanto riguarda l’aspetto del certificato di agibilità e della possibilità di ottenerlo tenendo conto della giurisprudenza della Suprema Corte sul punto secondo cui: “Nella vendita di immobili destinati ad abitazione, la mancata consegna della licenza di abitabilità impone una indagine tendente ad accertare la causa effettiva di tale situazione, posto che il suo omesso rilascio può dipendere da molteplici cause, quali una grave violazione urbanistica, la necessità di interventi edilizi oppure dall’esistenza di meri impedimenti o ritardi burocratici che non attengono alla oggettiva attitudine del bene ad assolvere la sua funzione economico-sociale. Pertanto l’eventuale relativo inadempimento del venditore può assumere connotazioni di diversa gravità senza necessariamente esser tale da dare luogo a risoluzione del contratto.” (Cassazione Civile, Sez. 2, Sentenza n. 24786 del 22/11/2006) e “In tema di compravendita immobiliare, il certificato di abitabilità integra un requisito giuridico essenziale (...) pertanto, mentre ove ricorrano le condizioni per il suo conseguimento ed esso non sia stato rilasciato, ciò non determina, di per sé, un inadempimento, né giustifica la risoluzione del contratto e/o il risarcimento del danno, si è, al contrario, in presenza di un inadempimento idoneo alla risoluzione del contratto, siccome conseguente alla vendita di “aliud pro alio”, se detto certificato sia stato formalmente rilasciato, ma l’immobile presenti insanabili violazioni di disposizioni urbanistiche, non essendo il cespite oggettivamente in grado di soddisfare le esigenze concrete di sua utilizzazione, diretta o indiretta, ad opera del compratore.” (Sez. 2 , Ordinanza n. 30950 del 27/12/2017).”*

Richiamando le motivazioni illustrate nella risposta al quesito del precedente capitolo, il sottoscritto, a seguito del sopralluogo svolto e della documentazione progettuale visionata presso l’Ufficio Tecnico Comunale, non ritiene che vi siano situazioni insanabili tali da non rendere il cespite “oggettivamente in grado di soddisfare le esigenze concrete di sua



utilizzazione, diretta o indiretta, ad opera del compratore. (Sez. 2 , Ordinanza n. 30950 del 27/12/2017).”

3. “Dica altresì se, alla luce delle problematiche oggetto del quesito, e dei costi necessari alla loro risoluzione, il valore dei beni sia congruo tenuto conto anche dei ribassi del prezzo nelle more intervenuti (attuale prezzo base di € 86.485,00).

Considerando cautelativamente il minimo dei valori di stima accertati corrispondente a 500 €/mq e la superficie commerciale di 605 mq riportata nell’elaborato peritale del perito estimatore Geom. Samuele Meloni, il valore di stima attuale dell’immobile, al netto dell’abbattimento forfettario nella misura del 15% per l’assenza di garanzia per vizi occulti e dei costi necessari per la risoluzione delle problematiche riscontrate (stimato in via approssimativa in € 30.000) è di circa € 227.000.

Il sottoscritto, alla luce delle suddette valutazioni e in considerazione delle problematiche oggetto del quesito e dei costi necessari alla loro risoluzione, ritiene che il valore attuale del prezzo base di € 86.485,00 sia molto vantaggioso.

4. “accertare l’opportunità e la convenienza della vendita in unico lotto degli attuali lotti n. 1 e 3 stabilendo altresì il nuovo prezzo base d’asta alla luce dei tentativi di vendita progressi e dei ribassi già intervenuti (coadiuvato dal professionista delegato che dovrà fornire al CTU ogni utile informazione in merito).

Il sottoscritto, nonostante il prezzo molto conveniente raggiunto da entrambi i lotti n. 1 e n. 3, non ritiene opportuno che gli stessi vengano uniti in un unico lotto in quanto l’accorpamento dell’immobile con il lotto edificabile pregiudicherebbe l’acquisto da parte di chi, interessato all’acquisto del solo immobile, sarebbe obbligato all’acquisizione della proprietà di un terreno gravato da un’imposta IMU di importo non modesto.

Infatti, a seguito, degli accertamenti svolti presso l’Ufficio Tributi del Comune di Baschi, è emerso che all’area fabbricabile di cui alla particella 166 del foglio 9 costituente il lotto n. 3 è attribuito un valore ai fini IMU di € 75.552 a cui corrisponde un’imposta annua di circa € 650 ed un tributo per i servizi indivisibili (TASI) di € 120.



Si sottolinea, inoltre, che l'importo raggiunto dal lotto n. 3, pari a € 9.704, è certamente conveniente per chi fosse interessato all'acquisto del terreno con quella specifica capacità edificatoria.

Tanto si doveva per l'incarico ricevuto.

Terni, 18 marzo 2019

Il CTU

ing. Alessandro Guarino

Elenco allegati

- 1 - Ordinanza di nomina del CTU del 17 gennaio 2019;
- 2 - Ordinanza del 22 gennaio 2019 con integrazione dei quesiti;
- 3 - Accettazione incarico con giuramento CTU e ricevuta di accettazione del deposito;
- 4 - Verbale di inizio delle operazioni peritali del 31 gennaio 2019;
- 5 - Documentazione progettuale acquisita presso l'Ufficio tecnico del Comune di Baschi.

