

*Geom. Roberto Bassetti*  
*n. 884 Albo dei Geometri della Provincia di Terni*

**TRIBUNALE DI TERNI**  
**SEZIONE UNICA CIVILE**

**CONTENZIOSO CIVILE 2984/2018 R.G**



GIUDICE: DOTT. FRANCESCO ANGELINI

**RELAZIONE DEFINITIVA**  
**Consulenza Tecnica d'Ufficio**

Terni, 04/10/2021

il C.T.U.  
Geom. Roberto Bassetti

Geom. Roberto Bassetti  
Piazza E. Fermi,5 – 05100 TERNI - Tel.0744 432877-  
[roberto.bassetti@geopec.it](mailto:roberto.bassetti@geopec.it) – [studiobassettiroberto@gmail.com](mailto:studiobassettiroberto@gmail.com)



## **INDICE**

- CAPITOLO 1. Premessa e quesiti - da pag. 1 a pag. 2  
CAPITOLO 2. Operazioni peritali - pag. 2  
CAPITOLO 4. Risposta ai quesiti - da pag. 2 a pag.13  
CAPITOLO 5. Conclusioni - da pag. 13 a pag. 15  
Allegati

## **CAPITOLO 1.** **PREMESSA E QUESITI**

In data 08/06/2021, nel contenzioso N°2894/2018 R.G., il Giudice, Dr. Francesco Angelini, nominava il sottoscritto, Geom. Roberto Bassetti, con studio in TERNI al Piazza E. Fermi,5 , iscritto all'albo dei geometri della Provincia di TERNI al n° 884, Consulente Tecnico d'Ufficio (di seguito CTU).

In data 21/06/2021, formulato il giuramento di rito, il sottoscritto riceveva l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti: "il C.T.U., esaminati gli atti di causa, autorizzato ad estrarre copia degli stessi, verificati ed ispezionati i luoghi, autorizzato ad accedere presso gli uffici pubblici, presa visione dell'ordinanza ex art. 785 c.p.c. del 18.05.2021 con cui è stata accertata la consistenza dei beni in comunione ordinaria e le rispettive quote di proprietà spettanti alle parti;

1. descriva i beni immobili attualmente nella proprietà delle parti in causa;
2. indichi la loro ubicazione, i loro estremi catastali e tutto quanto utile alla loro identificazione, occorrendo, con idoneo elaborato planimetrico;
3. verifichi la conformità dell'immobile alle norme in materia edilizia e urbanistica (tenuto altresì conto dei principi espressi in materia dalle SU con la sentenza n. 25021 del 07/10/2019) e la corrispondenza dello stato di fatto alla planimetria catastale nonché quella soggettiva (ai sensi del comma 1 bis dell'art. 29 della legge n. 52 del 1985, introdotto con decreto legge n.78 del 2010, convertito dalla L. 30 luglio 2010, n.122) procedendo, in caso di difformità a segnalarlo tempestivamente al giudice per l'adozione dei provvedimenti opportuni;
4. determini, inoltre, descritta la loro condizione ed il loro stato di conservazione, quale sia l'attuale valore patrimoniale e di mercato;
5. dica, infine, se l'immobile oggetto della presente stima sia facilmente divisibile ed in quali forme specificando, in particolare, se sia economicamente conveniente la divisione in natura tenuto conto della sua tipologia e destinazione ovvero se tale soluzione possa comportare un rilevante deprezzamento dei beni,
6. suggerendone in tale ultimo caso la vendita ovvero l'assegnazione ad un convivente e la previsione di conguagli in denaro per gli altri,
7. tenti ove possibile di conciliare le parti.

Geom. Roberto Bassetti  
Piazza E. Fermi,5 – 05100 TERNI - Tel.0744 432877-  
[roberto.bassetti@geopec.it](mailto:roberto.bassetti@geopec.it) – [studiobassettiroberto@gmail.com](mailto:studiobassettiroberto@gmail.com)



L'inizio delle operazioni peritali veniva fissato per il giorno 09 luglio 2021 ore 10.00, presso i luoghi di causa.

## **CAPITOLO 2.** **OPERAZIONI PERITALI**

Operazioni peritali del 09/ luglio 2021

L'anno duemilaventuno, il giorno nove del mese di luglio, alle ore dieci, il sottoscritto CTU, Geom. Roberto Bassetti si ritrovava presso i luoghi di causa, in Castel Viscardo (TR), Loc. Casino n. 9, per l'inizio delle operazioni peritali, come da comunicazione avvenuta nell'udienza del 29/06/2021. Alle ore dieci, il sottoscritto dopo aver registrato la presenza per parte attrice della dott.ssa XXXXXXXXXX, curatore del fallimento n.02/2006 ex Tribunale di Orvieto; XXXXXXXXXX, mentre non erano presenti le parti convenute ne loro delegati; dava inizio alle operazioni peritali consistenti in : esami a vista, rilievi e misurazioni, fotografie, al fine di poter individuare gli elementi utili per la risposta ai quesiti formulati dal Giudice. In merito alle modalità di svolgimento delle operazioni peritali, i presenti non avanzavano osservazioni. Nessuno dei presenti ha provveduto a versare al sottoscritto l'acconto stabilito dal Giudice. Alle ore undici il verbale veniva chiuso.

## **CAPITOLO 3.** **RISPOSTA AI QUESITI**

Il sottoscritto CTU, esaminati gli atti di causa, estratte copie degli stessi, verificati ed ispezionati i luoghi, avendo effettuato accesso presso gli uffici pubblici, presa visione dell'ordinanza ex art. 785 c.p.c. del 18.05.2021 con cui è stata accertata la consistenza dei beni in comunione ordinaria e le rispettive quote di proprietà spettanti alle parti; procede di seguito con le risposte ai quesiti posti.

### **QUESITI**

1. di seguito **descrive i beni immobili** attualmente nella comproprietà delle parti in causa,
2. indicandone la loro ubicazione, i loro estremi catastali e tutto quanto utile alla loro identificazione, occorrendo, con idoneo elaborato planimetrico:

### **Fabbricato sito in Castel Viscardo loc. Casino,9 (in catasto via delle Fornaci,9):** dati catastali:

fog. 11 n. 700 sub 2 cat. A/3- P.T. e PS/1 cl. 4 cons. 4,5 vani Rendita E. 278,89;  
fog. 11 n. 700 sub 3 cat. C/2- P.T. cl. 5 cons. 71 mq Rendita E. 146,67;  
fog. 11 n. 700 sub 4 cat. C/2- P.S/1 cl. 4 cons. 32 mq Rendita E. 56,19;  
fog. 11 n. 700 sub 1 BNC corte comune ai sub 2,3,4.  
fog. 11 n. 700 E.U. mq 850.



**Descrizione:**

Trattasi di edificio indipendente, in aderenza ad altro edificio confinante, con ampia corte esterna, avente struttura portante in muratura che si sviluppa su tre livelli di cui uno seminterrato. L'edificio, di vecchia costruzione, è in fase di ristrutturazione per i cui lavori era stata richiesta e rilasciata concessione edilizia per "lavori di rifacimento solai e ristrutturazione del fabbricato" in data 3/12/2001 Concessione n. 38. I lavori non sono stati conclusi e ad oggi la Concessione risulta scaduta. Allo stato attuale gran parte dell'edificio è allo stato grezzo con la sola struttura portante, i solai, la scala interna in c.a., il tetto. Solo la cantina ed i locali del magazzino al piano Terra, distinto con il sub 3, attualmente risultano utilizzabili in quanto sono definiti sia nelle parti che riguarda le opere murarie, che negli impianti e gli infissi. Il fabbricato è ubicato in prossimità dell'incrocio tra la SP.45 per Monterubiaglio e la SP99; dista circa 1 Km dal centro del Comune di Castel Viscardo. L'edificio è composto da un PT/PS1 ove sono ubicati i due magazzini (sub3 e 4) e la cantina di pertinenza (sub 2) dell'abitazione (sub 2) posta al piano superiore. Completa l'edificio una soffitta al piano primo. Tutti i tre i livelli, oltre ad avere accesso diretto dall'esterno, hanno un vano scala interno che li collega (soffitta, abitazione e magazzino sub4).

**Terreni siti in Castel Viscardo**

**Dati catastali:**

Fog. 11 n. 469	seminativo	cl. 3 sup.	mq 100	RD E. 0,34	RA E. 0,31
Fog. 12 n. 204	semin. Arb.	cl. 3 sup.	mq 1340	RD 5,88	RA 5,19
Fog. 12 n. 259	semin. Arb.	cl. 4 sup.	mq 1610	RD 14,55	RA 9,15
Fog. 18 n. 11	semin. Arb.	cl. 1 sup.	mq 2810	RD 25,40	RA 15,96
Fog. 18 n. 281	pasc. Cesp.	cl.U sup.	mq 1850	RD 0,57	RA 0,10
Fog. 18 n. 282	pasc. Cesp.	cl.U sup.	mq 1400	RD 0,43	RA 0,07
Fog. 18 n. 283	semin. Arb.	cl. 1 sup.	mq 6200	RD 56,04	RA 35,22

**Descrizione:**

Trattasi di terreni ubicati lungo la SP 45 poco distanti dall'edificio di proprietà, posti a confine con la provinciale stessa e tutti collegati tra loro. La n. 469 del fog. 11 risulta inclusa nell'area destinata a corte del fabbricato distinto con la particella n. 700 del fog. 11 già descritto nel capitolo precedente. La n. 204 del fog. 12, è una particella pianeggiante esposta a est attualmente utilizzata come uliveto a differenza di quanto riportato nella visura che prevedeva seminativo. Su tale particella insiste un manufatto irrilevante per dimensioni e condizioni. La n. 259 del fog. 12 e la n. 11 del fog. 18 hanno le stesse caratteristiche della n. 204 con lo stesso problema della qualità in quanto anche su tali particelle insistono piante di ulivo a differenza della qualità catastale che è seminativo arborato. La n. 283 del fog. 18, anch'essa pianeggiante ed esposta ad est



risulta coltivata a vigneto anziché essere seminativo arborato. Le particelle n. 282 e n. 283, pascolo cespugliato, risultano ubicate più distanti dalla strada Provinciale e con una pendenza maggiore rispetto alle altre essendo infatti leggermente inclinate verso il fosso.

### **QUESITO**

3. verifichi **la conformità dell'immobile alle norme in materia edilizia e urbanistica** (tenuto altresì conto dei principi espressi in materia dalle SU con la sentenza n. 25021 del 07/10/2019) e la corrispondenza dello stato di fatto alla planimetria catastale nonché quella soggettiva (ai sensi del comma 1 bis dell'art. 29 della legge n. 52 del 1985, introdotto con decreto legge n.78 del 2010, convertito dalla L. 30 luglio 2010, n.122) procedendo, in caso di difformità a segnalarlo tempestivamente al giudice per l'adozione dei provvedimenti opportuni;

**Fabbricato sito in Castel Viscardo loc. Casino,9 (in catasto via delle Fornaci,9):**

### **Inquadramento urbanistico**

L'edificio, dal punto di vista urbanistico secondo quanto previsto dal PRG vigente, ricade in zona B-R2 – completamento edilizio- città in via di definizione e completamento, con riferimento all' art. 15 delle N.T.A..

### **Regolarità Edilizia**

Allo stato attuale, dal punto di vista Edilizio, l'edificio non è conforme in quanto non risultano completati i lavori di ristrutturazione edilizia di cui alla concessione rilasciata dal comune di Castel Viscardo in data 3/12/2001 n. 38 e al momento la stessa è scaduta. Inoltre, rispetto alla concessione, risultano le seguenti difformità:

- al piano seminterrato, il magazzino sub 4 ha subito le seguenti modifiche: è stata aperta una porta per accedere alla parte posteriore interna , tale porta accede ad un altro locale realizzato in difformità sotto al vano scala del PT, che non era presente nelle piante della concessione ed è il proseguimento della scala dei piani terra e soffitta; la porta di ingresso è stata ingrandita a discapito dell'altra apertura che non esiste più essendo stato eliminato il tratto di muro presente tra le due; è stata aperta una finestra sul lato est
- il locale magazzino (usato come taverna) distinto con il sub 3 è stato modificato in quanto è stato ristretto ed è stato eliminato il muro centrale, è stata aperta una porta per accedere ad un locale seminterrato (grotta) al quale si accede anche dalla cantina; ed inoltre al suo interno è stato realizzato un bagno;
- L'altro locale facente parte del sub3, (nella concessione edilizia n. 38/2001 individuato come autorimessa) è utilizzato come taverna con angolo cottura e forno, è di dimensioni maggiori e la sua copertura è in parte a terrazza ed in parte a tetto; La terrazza sovrastante doveva essere autorizzata dal confinante e doveva coprire l'intero locale;



- Nella cantina sub2 al piano seminterrato è stata chiusa la porta di ingresso al magazzino (di altra proprietà) ed è stato demolito il muro divisorio tra i due locali, ma, anche se previsto nella concessione, il muro va ricostruito in quanto il magazzino è di altro proprietario e va riaperta la porta dello stesso; è stata poi aperta una porta per accesso alla grotta (non prevista nel progetto) nel muro a confine con il magazzino sub 3;
- Al Piano terra la scala è stata realizzata in cemento armato invece che in legno, dalle misurazioni eseguite alcune aperture sono leggermente spostate rispetto alla concessione, la terrazza prevista su tutta la copertura dell'autorimessa è stata realizzata più piccola la restante superficie è stata realizzata a "tetto".
- Nella soffitta è stato realizzato il solaio nel vano scala e tre lucernai sulla copertura (non presenti nella concessione); le altezze minime perimetrali sono leggermente superiori ma va considerato che i solai sono ancora a grezzo quindi andranno verificate alla fine dei lavori.

Per quanto sopra esposto ai fini della regolarizzazione edilizia andranno presentati:

- richiesta di opportuno titolo per sanatoria edilizia per accertamento di conformità per sanare le difformità presenti rispetto al precedente titolo del 2001, ripristinare le eventuali opere non sanabili.
- richiesta di sanatoria strutturale presso la regione Umbria
- richiesta di opportuno titolo autorizzativo per il completamento dei lavori;
- accatastamento
- Richiesta di agibilità dell'edificio;

#### **Costi presunti per regolarizzazione edilizia**

Importo presunto per Spese tecniche: € 12.000,00

Importo presunto per Oblazioni/sanzioni/spese amministrative e di ripristino opere non sanabili: € 35.000,00.

Importo presunto per completamento lavori e spese € 150.000,00

Catastalmente le planimetrie fanno riferimento allo stato di fatto precedente all'inizio dei lavori quindi vanno aggiornata e riportate allo stato attuale e considerate come unità immobiliari in corso di definizione e poi, una volta ottenute le autorizzazioni edilizie e completati i lavori andranno fatte tutte le definitive variazioni catastali DOCFA e relativo elaborato planimetrico.

#### **Costi presunti per la regolarizzazione catastale**

Accatastamento e elaborato planimetrico € 1.200,00



### **Terreni siti in Castel Viscardo**

Dal punto di vista urbanistico, secondo il PRG vigente, i terreni sono come di seguito individuati:

Fog. 11 n. 469 ricade in zona C-R3- espansione edilizia-città in addizione;

Fog. 12 n. 204-259 e Fog. 18 n. 11-283 ricadono in zona E-s7 – fascia di rispetto dei corpi idrici;

Fog. 18 n. 281-282 ricadono in zona E3 aree boschive – Sb.

Catastalmente per le particelle n. 204, 259 del fog. 12; n.11e 283 del fog. 18 e necessario effettuare la variazione della qualità delle colture come descritto nel capitolo precedente.

#### **Costi presunti per la regolarizzazione catastale**

Mod26 per variazione qualità colture € 250,00

#### **QUESITO**

4. determini, inoltre, descritta la **loro condizione ed il loro stato di conservazione**, quale sia l'attuale valore patrimoniale e di mercato;

### **Fabbricato sito in Castel Viscardo loc. Casino,9 (in catasto via delle Fornaci,9):**

#### **Condizione e stato conservativo**

L'immobile si trova "al grezzo" in quanto oggetto di ristrutturazione non conclusa da diversi anni; la muratura portante è a vista e non è intonacata, sono stati rifatti i solai, il tetto e la scala interna in cemento armato. Il resto della soffitta, dell'abitazione e del magazzino sub 4 è al grezzo completo. L'autorimessa e magazzino (sub 3) sono invece rifiniti compresi impianti ed infissi e risultano attualmente utilizzati come Taverna. La cantina è in uno stato manutentivo ai limiti della sufficienza ma comunque utilizzabile. Nella valutazione è inclusa anche la corte esterna esclusiva che comprende anche il terreno distinta al fog. 11 con la particella n. 469 di fatto unita alla corte.

### **Terreni siti in Castel Viscardo**

#### **Condizione e stato conservativo**

Trattasi di terreni ubicati lungo la SP 45 poco distanti dall'edificio di proprietà, posti a confine con la provinciale stessa facilmente e comodamente accessibili e tutti collegati tra loro. Tranne la n. 469 del fog. 11 che risulta inclusa nell'area destinata a corte del fabbricato distinto con la particella n. 700 del fog. 11 già descritto nel capitolo precedente e che quindi è stata considerata nella valutazione del fabbricato.



La n. 204 del fog. 12, è una particella pianeggiante esposta a est attualmente utilizzata come uliveto a differenza di quanto riportato nella visura che prevedeva seminativo. Su tale particella insiste un manufatto, irrilevante per dimensioni e condizioni. Tutti i presenti terreni sembrano abbandonati vista la presenza di sterpaglie e piante spontanee che, cresciute in maniera incontrollata, hanno infestato le colture principali che tra l'altro non denotano segni di manutenzione di nessun tipo.

La n. 259 del fog. 12 e la n. 11 del fog. 18 hanno le stesse caratteristiche della n. 204 con lo stesso problema della qualità in quanto anche su tali particelle insistono piante di ulivo a differenza della qualità catastale che è seminativo arborato. Tutti i presenti terreni sembrano abbandonati vista la presenza di sterpaglie e piante spontanee che, cresciute in maniera incontrollata, hanno infestato le colture principali che tra l'altro non denotano segni di manutenzione di nessun tipo.

La n. 283 del fog. 18, anch'essa pianeggiante ed esposta ad est risulta coltivata a vigneto anziché essere seminativo arborato. Le particelle n. 281 e n. 282 risultano ubicate più distanti dalla strada Provinciale e con una pendenza maggiore rispetto alle altre essendo infatti leggermente inclinate verso il fosso.

## **Valore di mercato**

### **Criterio di stima**

Ai fini dell'attribuzione del valore alle suddette unità immobiliari si utilizzerà il procedimento sintetico comparativo tenendo conto del regime di libero mercato e considerando beni simili offerti in vendita sul mercato di zona. Per l'individuazione dei dati necessari ad eseguire la stima con procedimento sintetico-comparativo, sono state effettuate indagini conoscitive del mercato immobiliare di zona che hanno permesso di individuare il segmento in cui inserire i beni oggetto di stima in funzione della localizzazione, della tipologia immobiliare ed edilizia, della destinazione. Si è inoltre tenuto conto dell'andamento attuale del mercato e dei parametri da esso forniti per la comparazione tra i beni che nella totalità delle informazioni prese è rappresentato dal costo unitario per mq di superficie commerciale lorda (€/mq). La superficie commerciale lorda, secondo quanto stabilito dagli standard internazionali, scaturisce dalla somma della superficie principale (superficie esterna lorda) con le superfici secondarie (balconi, terrazze, cantine, soffitte, corte esterna esclusiva) ragguagliate in ragione dei rapporti mercantili superficiali. Dopo l'analisi di quanto esposto il sottoscritto esperto ritiene di avere a disposizione tutti i dati necessari per applicare il criterio di stima per comparazione. A tale proposito è bene specificare che la superficie dei beni oggetto di stima è frutto di misurazioni eseguite sul posto (stato attuale fabbricato) e di dati reperiti dalla documentazione estratta dagli uffici pubblici competenti. Le informazioni reperite provengono oltre che da fonti esterne anche dalla conoscenza del mercato e dall'esperienza personale dell'esperto. Le indagini effettuate



si sono basate sulle caratteristiche dei beni oggetto di stima. Il segmento di mercato dal quale si è attinto è quello residenziale delle unità immobiliari inserite in fabbricati di tipo "indipendente". Tale mercato offre disponibilità di comparabili dall'esame dei quali è emerso che i prezzi di mercato attuali (anche se non ufficiali e relativi ad offerte di fabbricati messi in vendita e per questo quindi scontati del 10% per riduzioni dovute alle trattative) nel comune di Castel Viscardo, oscilla tra € 550 ed € 1.300 per mq di superficie lorda. I dati reperiti presso l'osservatorio del mercato immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate (periodo 2 semestre 2020) evidenziano che nella zona (codice B3- microzona 100 – Centrale/Capoluogo), i prezzi delle ABITAZIONI DI TIPO CIVILE (normale stato manutentivo) variano tra un minimo di € 550 ed un massimo di € 850 per mq di superficie lorda commerciale e per VILLE E VILLINI min €/mq 650,00 – max 1050; da un min di € mq 350 ad un max di €/mq 650 per box in condizioni Normali e da un min. di €/mq 350 ad un max di €/mq 600 per magazzini in stato conservativo normale. Si è provveduto ad analizzare anche i dati disponibili presso il sito borsino immobiliare.it; dove si è riscontrato che i prezzi relativi ai beni comparabili siti nel comune di Castel Viscardo – Capoluogo, si aggirano in torno ad €/mq 610 per abitazioni civili in un normale stato. Si è proceduto poi nella analisi dell'andamento del mercato attuale di zona sulla base di studi e pubblicazioni di siti specializzati dai quali si è potuto constatare che il mercato del residenziale è in una fase di bassi volumi di vendita, con prezzi al ribasso. Per i terreni, oltre alle suddette indagini di mercato sono stati presi in considerazione i valori agricoli medi disponibili per la zona sul sito dell'Ad.E.. In conclusione, dopo un'approfondita analisi dei dati suddetti, dello stato dei beni in oggetto, considerando il regime di libero mercato e la situazione attuale dello stesso, il sottoscritto esperto ha ritenuto opportuno attribuire i seguenti valori unitari: superficie dell'edificio adibita ad abitazione (compresa cantina ed area esterna) €/mq 800/00 di superficie lorda. Superficie dell'edificio adibita ad autorimessa €/mq 400/00 di superficie lorda, Superficie dell'edificio adibita a Magazzino (sub3 e 4) €/mq 350/00 di superficie lorda. Il valore complessivo così ottenuto è riferito all'immobile ultimato e agibile; per ottenere il valore definitivo dello stato di fatto attuale andranno detratte le spese necessarie per le opere di completamento e per l'agibilità oltre le spese tecniche per l'ottenimento del titolo edilizio e le spese necessarie per le regolarizzazioni edilizia e catastale. La valutazione finale si è ottenuta considerando la superficie commerciale lorda adibita ad abitazione in misura del 100% mentre tutte le superfici degli altri locali con diverse destinazioni sono state considerate in ragione dei rapporti mercantili superficiali.



**Fabbricato sito in Castel Viscardo loc. Casino,9 (in catasto via delle Fornaci,9):**

**Valore di mercato**

	superficie	coeff.	sup. comm	€/mq	Valore di Mercato
Abitazione	192	1	192		
Soffitta	192	0,6	115,2		
terrazzo	10	0,3	3		
cantina	50	0,3	15		
corte (700,469)	705	0,07	49,35		
			374,55	€ 800,00	€ 299.640,00
Magazzino + vano scala PS1	66	1	66	€ 350,00	€ 23.100,00
Magazzino	45	1	51	€ 350,00	€ 17.850,00
Autorimessa	39	1	36,65	€ 400,00	€ 14.660,00
		<b>Valore di mercato</b>	<b>Totale</b>		<b>€ 355.250,00</b>
Spese per regolarizzazione edilizia: Oblazioni/sanzioni/spese				a detrarre	€ 35.000,00
Spese tecniche				a detrarre	€ 13.200,00
spese completamento (abitazione,soffitta, cantina, magazzino + vano scala S/1)				a detrarre	€ 150.000,00
		<b>VALORE DI MERCATO</b>			<b>€ 157.050,00</b>

**Valore di mercato del Fabbricato € 355.250,00**

**Valore di mercato del Fabbricato € 157.000,00** (nello stato di fatto in cui si trova e con le decurtazioni per spese.)



**Terreni siti in Castel Viscardo**

**Valore di mercato**

TERRENI	Sup. mq		Valore di Mercato
F. 12 N. 204	1340	€ 1,10	€ 1.474,00
F. 12 N. 259	1610	€ 2,20	€ 3.542,00
F. 18 N. 11	2810	€ 2,20	€ 6.182,00
F. 18 N. 281	1850	€ 0,30	€ 555,00
F. 18 N. 282	1400	€ 0,30	€ 420,00
F. 18 N. 283	6200	€ 2,00	€ 12.400,00
			<b>€ 24.573,00</b>
Spese di regolarizzazione delle qualità		a detrarre	€ 250,00
		<b>Valore di mercato</b>	<b>€ 24.323,00</b>

**Valore di mercato dei Terreni € 24.573,00**

**Valore di mercato dei Terreni € 24.350,00** (nello stato di fatto in cui si trovano e con le decurtazioni per spese)

**RIEPILOGO**

**Valore di mercato del fabbricato € 355.250**

**Valore di mercato del fabbricato € 157.000,00** (nello stato di fatto in cui si trova e con le decurtazioni per le spese)

**Valore di Mercato dei Terreni € 24.573,00**

**Valore di mercato dei Terreni € 24.350,00** (nello stato di fatto in cui si trova e con le decurtazioni per le spese)

**VALORE DI MERCATO TOTALE € 379.823,00**

**VALORE DI MERCATO TOTALE € 181.350,00** (nello stato di fatto in cui si trova e con le decurtazioni per le spese)



**QUESITO**

5. dica, infine, se l'immobile oggetto della presente stima **sia facilmente divisibile** ed in quali forme specificando, in particolare, se **sia economicamente conveniente la divisione in natura** tenuto conto della sua tipologia e destinazione ovvero se tale soluzione possa comportare un rilevante deprezzamento dei beni;

Allo stato di fatto attuale il fabbricato non ha la conformità edilizia e pertanto non è frazionabile in natura. Il suo frazionamento in natura infatti richiede opportuni titoli edilizi che allo stato attuale, non essendo legittimo dal punto di vista edilizio, non possono essere richiesti. Pertanto il fabbricato non è facilmente divisibile. La divisione in natura, come si è potuto notare nei capitoli precedenti, al momento non risulta economicamente conveniente in quanto andrebbero sostenute tutte le spese per la regolarità edilizia, quelle per il completamento e quelle per la divisione in natura (queste ultime non sono valutabili se non dopo il progetto e comunque andrebbero aggiunte a quelle già note).

**QUESITO**

6. suggerendone in tale ultimo caso **la vendita ovvero l'assegnazione ad un condividente** e la previsione di conguagli in denaro per gli altri;

La vendita dell'intero appare la soluzione migliore, ovvero l'assegnazione ad un condividente attraverso il pagamento dei seguenti conguagli in denaro.

Valore di mercato totale dei beni in comunione ordinaria appresso descritti:

**Fabbricato sito in Castel Viscardo loc. Casino,9 (in catasto via delle Fornaci,9):**

dati catastali:

fog. 11 n. 700 sub 2 cat. A/3- P.T. e PS/1 cl. 4 cons. 4,5 vani Rendita E. 278,89;  
fog. 11 n. 700 sub 3 cat. C/2- P.T. cl. 5 cons. 71mq Rendita E. 146,67;  
fog. 11 n. 700 sub 4 cat. C/2- P.S/1 cl. 4 cons. 32mq Rendita E. 56,19;  
fog. 11 n. 700 sub 1 BNC corte comune ai sub 2,3,4.  
fog. 11 n. 700 E.U. mq 850.  
fog. 11 n. 469 seminativo cl. 3 sup. mq 100 RD E.0,34 RA E.0,31

**Valore di mercato del Fabbricato € 157.000,00**

Nello stato di fatto in cui si trova con le decurtazioni per le spese



**Terreni siti in Castel Viscardo**

Dati catastali:

Fog. 12 n. 204 semin. Arb. cl. 3 sup. mq 1340 RD E.5,88 RA E.5,19  
Fog. 12 n. 259 semin. Arb. cl. 4 sup. mq 1610 RD 14,55 RA 9,15  
Fog. 18 n. 11 semin. Arb. cl. 1 sup. mq 2810 RD 25,40 RA 15,96  
Fog. 18 n. 281 pasc. Cesp. cl.U sup. mq 1850 RD 0,57 RA 0,10  
Fog. 18 n. 282 pasc. Cesp. cl.U sup. mq 1400 RD 0,43 RA 0,07  
Fog. 18 n. 283 semin. Arb. cl. 1 sup. mq 6200 RD 56,04 RA 35,22

**Valore di mercato dei Terreni € 24.350,00**

Nello stato di fatto in cui si trova con le decurtazioni per le spese

**VALORE DI MERCATO TOTALE € 181.350,00**

Nello stato di fatto in cui si trova con le decurtazioni per le spese

**VALORE DELLA QUOTA DEL 50% da conguagliare in denaro da parte dell'assegnatario all'altro comproprietario** nello stato di fatto in cui si trova e con le decurtazioni per le spese: € **90.675,00**

Vista l'ordinanza del giudice del Tribunale di Terni del 18/05/2021 nella quale è stato accertato che i beni suddetti sono attualmente in comunione ordinaria nella quota del 50% ciascuno tra [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) e la società [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), sede legale [REDACTED] (C.F. [REDACTED]).

**qualora gli immobili suddetti vengano assegnati ad un condividente si prevede un conguaglio in denaro pari ad € 90.675,00 favore dell'altro comproprietario.**

**QUESITO**

7. tenti ove possibile di **conciliare le parti.**

Non è stato possibile esperire tentativo di conciliazione per mancanza della parte convenuta.



## **CAPITOLO 5.** **CONCLUSIONI**

### **QUESITI 1, 2**

descrizione dei beni immobili:

#### **Fabbricato sito in Castel Viscardo loc. Casino,9 (in catasto via delle Fornaci,9):**

dati catastali:

fog. 11 n. 700 sub 2 cat. A/3- P.T. e PS/1 cl. 4 cons. 4,5 vani Rendita E. 278,89;  
fog. 11 n. 700 sub 3 cat. C/2- P.T. cl. 5 cons. 71 mq Rendita E. 146,67;  
fog. 11 n. 700 sub 4 cat. C/2- P.S/1 cl. 4 cons. 32 mq Rendita E. 56,19;  
fog. 11 n. 700 sub 1 BNC corte comune ai sub 2,3,4.  
fog. 11 n. 700 E.U. mq 850.

#### **Terreni siti in Castel Viscardo**

Dati catastali:

Fog. 11 n. 469 seminativo cl. 3 sup. mq 100 RD E. 0,34 RA E. 0,31  
Fog. 12 n. 204 semin. Arb. cl. 3 sup. mq 1340 RD 5,88 RA 5,19  
Fog. 12 n. 259 semin. Arb. cl. 4 sup. mq 1610 RD 14,55 RA 9,15  
Fog. 18 n. 11 semin. Arb. cl. 1 sup. mq 2810 RD 25,40 RA 15,96  
Fog. 18 n. 281 pasc. Cesp. cl.U sup. mq 1850 RD 0,57 RA 0,10  
Fog. 18 n. 282 pasc. Cesp. cl.U sup. mq 1400 RD 0,43 RA 0,07  
Fog. 18 n. 283 semin. Arb. cl. 1 sup. mq 6200 RD 56,04 RA 35,22

### **QUESITO 3**

**verifichi la conformità dell'immobile alle norme in materia edilizia e urbanistica;**

#### **Fabbricato sito in Castel Viscardo loc. Casino,9 (in catasto via delle Fornaci,9):**

##### **Costi presunti per regolarizzazione edilizia**

Importo presunto per Spese tecniche: € 12.000,00

Importo presunto per Oblazioni/sanzioni/spese amministrative e di ripristino opere non sanabili: € 35.000,00

Importo presunto per completamento lavori e spese € 150.000,00



**Costi presunti per la regolarizzazione catastale**

Accatastamento e elaborato planimetrico € 1.200,00

**Terreni siti in Castel Viscardo**

**Costi presunti per la regolarizzazione catastale**

Mod26 per variazione qualità colture € 250,00

**QUESITO 4**

**Condizione, stato di conservazione, l'attuale valore patrimoniale e di mercato;**

**Fabbricato sito in Castel Viscardo loc. Casino,9 (in catasto via delle Fornaci,9):**

Valore di mercato del Fabbricato € 157.000,00

Nello stato di fatto in cui si trova e al netto delle decurtazioni per le spese

**Terreni siti in Castel Viscardo**

Valore di mercato dei Terreni € 24.350,00

Nello stato di fatto in cui si trova e al netto delle decurtazioni per le spese

**VALORE DI MERCATO TOTALE € 181.350,00**

**Nello stato di fatto in cui si trova e al netto delle decurtazioni per le spese**

**QUESITO 5**

**Se sia facilmente divisibile e se sia economicamente conveniente la divisione in natura;**

Allo stato di fatto attuale il fabbricato non ha la conformità edilizia e pertanto non è frazionabile in natura. Il suo frazionamento in natura infatti richiede opportuni titoli edilizi che allo stato attuale, non essendo legittimo dal punto di vista edilizio, non possono essere richiesti. Pertanto il fabbricato non è facilmente divisibile. La divisione in natura, come si è potuto notare nei capitoli precedenti, al momento non risulta economicamente conveniente in quanto andrebbero sostenute tutte le spese per la regolarità edilizia, quelle per il completamento e quelle per la divisione in natura (queste ultime non sono valutabili se non dopo il progetto e comunque andrebbero aggiunte a quelle già note).



**QUESITO 6**

**suggerendone in tale ultimo caso la vendita ovvero l'assegnazione ad un  
condividente e la previsione di conguagli in denaro per gli altri;**

La vendita dell'intero appare la soluzione migliore, ovvero l'assegnazione ad un  
condividente attraverso il pagamento dei seguenti conguagli in denaro.

**VALORE DELLA QUOTA DEL 50% da conguagliare in denaro da parte  
dell'assegnatario all'altro comproprietario** nello stato di fatto in cui si trova e al  
netto delle decurtazioni per le spese: **€ 90.675,00**

**QUESITO 7**

**tenti ove possibile di conciliare le parti.**

Non è stato possibile esperire tentativo di conciliazione per mancanza della parte  
convenuta.

Tanto si doveva in evasione all'incarico conferito.

Terni, 04/10/2021

Il C.T.U.  
Geom. Roberto Bassetti

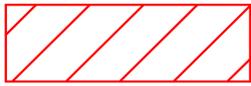
**ALLEGATI:**

Verbale operazioni peritali del 09/07/2021,  
Documentazione catastale,  
Documentazione edilizia;  
Tavola Planimetrie e sezione stato attuale;  
Documentazione fotografica.

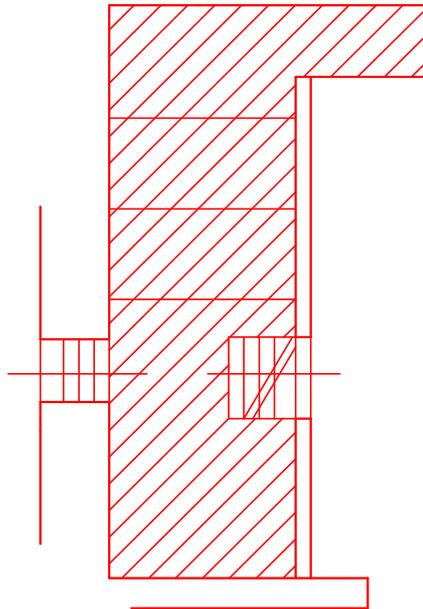


# PIANTA PIANO S/2

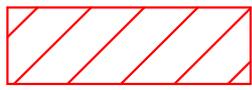
## Grotta



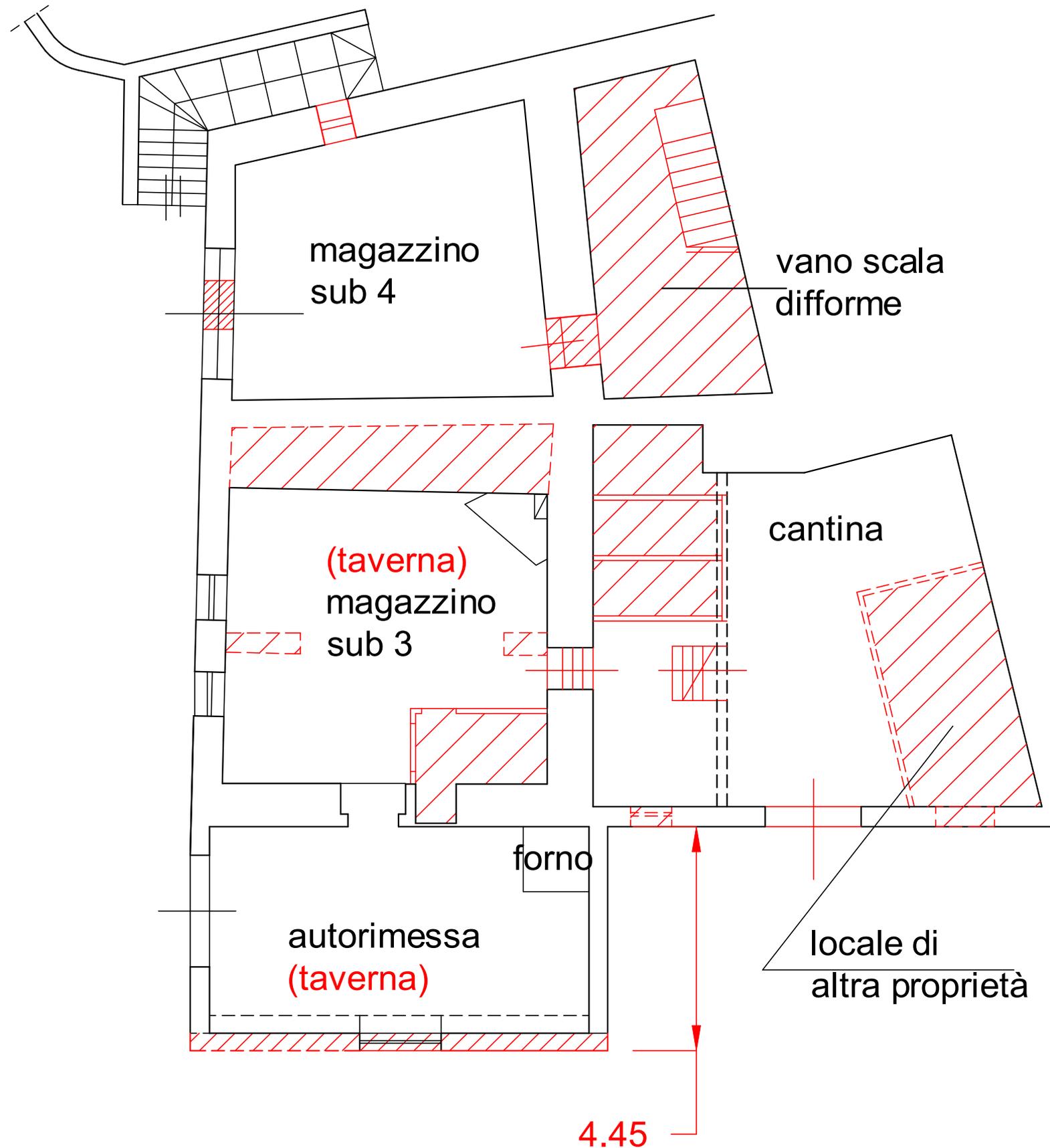
opere difformi dalla C.E.C. N. 38/2001



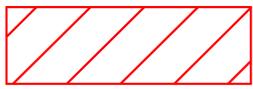
# PIANTA PIANO SEMINTERRATO



opere difformi dalla C.E.C. N. 38/2001



# PIANTA PIANO TERRA



opere difformi dalla C.E.C. N. 38/2001



# PIANTA PIANO SOFFITTA



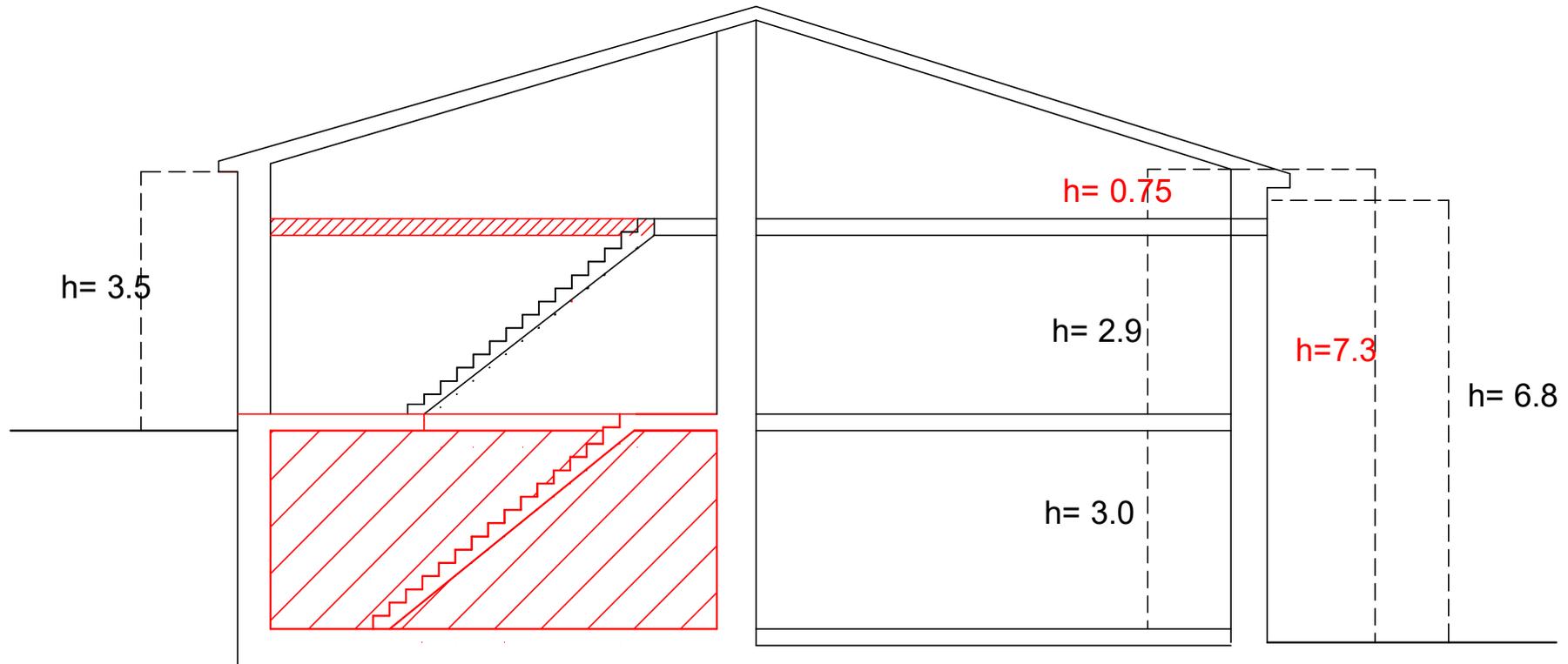
opere difformi dalla C.E.C. N. 38/2001



# SEZIONE



opere difformi dalla C.E.C. N. 38/2001



MODULARIO  
F. rig. rend. 497

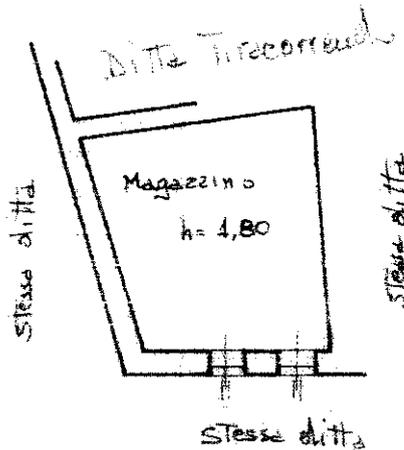


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. **BN** (CEU)

LIRE  
**385**

Planimetria di u.i.u. in Comune di CASTEL VISCARDO via loc. CASINO civ. S.N.C.

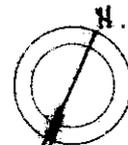


mq. 32,40



00102194

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.

Denuncia di variazione

Ultima planimetria in atti

Compilata dal Geom. PIOYANELLO

TITOLO, COGNOME E NOME

DOMENICO

iscritto all'albo de

Geom. PIOYANELLO

Data presentazione:08/02/1994 - Data: 18/08/2021 - n. T104203 - Richiedente: BSSRRT69H19L117K

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4 (210x297) - Formato stampa richiesto: A4 (210x297)

data

10/01

Firma

Domenico Piovanello

RISERVATO ALL'UFFICIO

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/08/2021 - Comune di CASTEL VISCARDO (C289) - Foglio: 11 - Particella: 700 - Subalterno: 4 >  
VIALE DELLE FORNACI piano: S1;

Handwritten mark resembling the letter 'L' or a signature.

MODULARIO  
F. rig. rend. 497

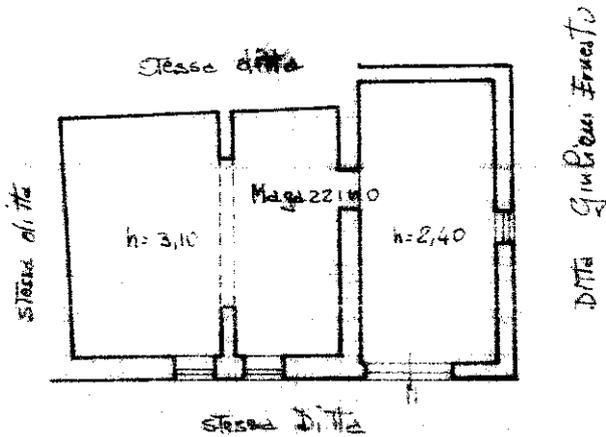


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE  
**385**

Planimetria di u.i.u. in Comune di CASTEL VISCARDO via loc. CASINO civ. S. n. ...

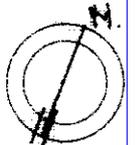


mq. 70,50



00102186

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.   
Ultima planimetria in attuazione

Compilata dal Geom. PIOVANELLO  
(Titolo cognome e nome)  
DOMENICO

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 08/02/1994 - Data: 18/08/2021 - n. T104202 - Richiedente: BSSRRT69H19L117K  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)  
della provincia di TR

n. 700 sub 3

data 18/08/2021 Firma Dom. Piovanello

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/08/2021 - Comune di CASTEL VISCARDO (C289) - Foglio: 11 - Particella: 700 - Subalterno: 3 >  
VIA DELLE FORNACI piano: T.

MODULARIO  
F. rig. rend. 497



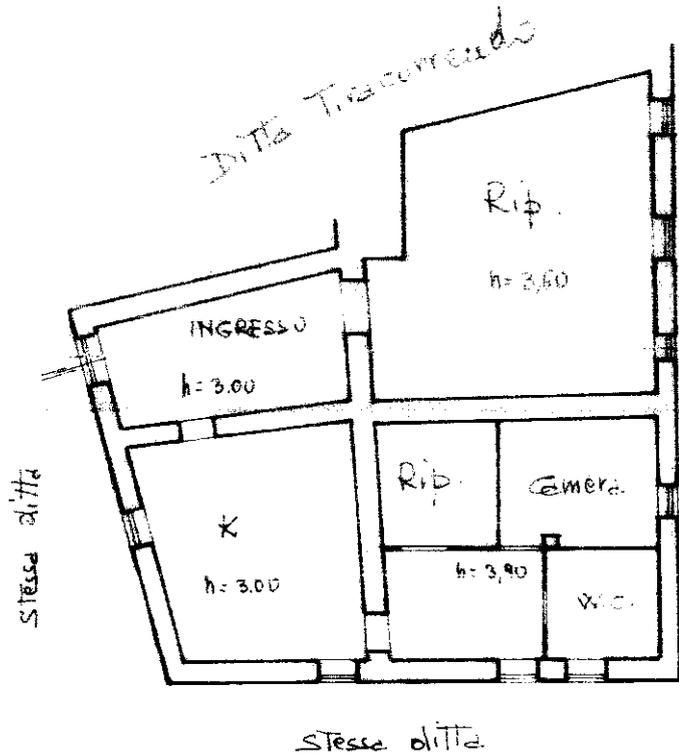
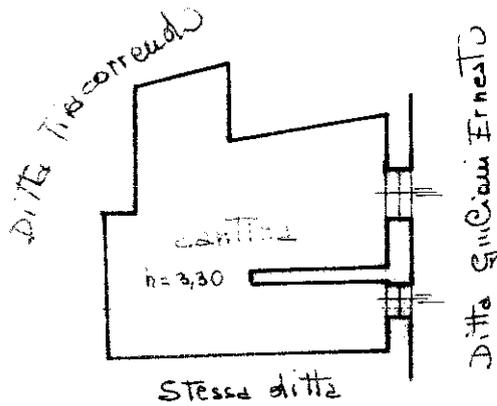
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

MOD. BN (CEU)

LIRE  
250

**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

Planimetria di u.i.u. in Comune di CASTEL VISCARDO via Loc. CASINO civ. 9



Ditta Giovanni Ernesto

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:...



00102178

RISERVATO ALL'UFFICIO

Dichiarazione di N.C.   
Dichiarazione di variazione

Compilata dal Geom. PIOVANELLO  
Il titolo, cognome e nome:  
DOMENICO

Data presentazione: 08/02/1994 - Data: 18/08/2021 - n. T104199 - Richiedente: BSSRRT69H19L117K

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

n. 700 sub. 2

data ..... Firma Domenico Piovanello

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/08/2021 - Comune di CASTEL VISCARDO (C289) - Foglio: 11 - Particella: 700 - Subalterno: 2 >  
VIALE DELLE FORNACI n. 9 piano: T;



*Geom. Roberto Bassetti*  
*n. 884 Albo dei Geometri della Provincia di Terni*



Geom. Roberto Bassetti  
Piazza E. Fermi,5 – 05100 TERNI - Tel.0744 432877-  
[roberto.bassetti@geopec.it](mailto:roberto.bassetti@geopec.it) – [studiobassettiroberto@gmail.com](mailto:studiobassettiroberto@gmail.com)







*Geom. Roberto Bassetti*  
*n. 884 Albo dei Geometri della Provincia di Terni*



Geom. Roberto Bassetti  
Piazza E. Fermi,5 – 05100 TERNI - Tel.0744 432877-  
[roberto.bassetti@geopec.it](mailto:roberto.bassetti@geopec.it) – [studiobassettiroberto@gmail.com](mailto:studiobassettiroberto@gmail.com)

*Geom. Roberto Bassetti*  
*n. 884 Albo dei Geometri della Provincia di Terni*



Geom. Roberto Bassetti  
Piazza E. Fermi,5 – 05100 TERNI - Tel.0744 432877-  
[roberto.bassetti@geopec.it](mailto:roberto.bassetti@geopec.it) – [studiobassettiroberto@gmail.com](mailto:studiobassettiroberto@gmail.com)

*Geom. Roberto Bassetti*  
*n. 884 Albo dei Geometri della Provincia di Terni*



Geom. Roberto Bassetti  
Piazza E. Fermi,5 – 05100 TERNI - Tel.0744 432877-  
[roberto.bassetti@geopec.it](mailto:roberto.bassetti@geopec.it) – [studiobassettiroberto@gmail.com](mailto:studiobassettiroberto@gmail.com)



*Geom. Roberto Bassetti*  
*n. 884 Albo dei Geometri della Provincia di Terni*



Geom. Roberto Bassetti  
Piazza E. Fermi,5 – 05100 TERNI - Tel.0744 432877-  
[roberto.bassetti@geopec.it](mailto:roberto.bassetti@geopec.it) – [studiobassettiroberto@gmail.com](mailto:studiobassettiroberto@gmail.com)

*Geom. Roberto Bassetti*  
*n. 884 Albo dei Geometri della Provincia di Terni*



Geom. Roberto Bassetti  
Piazza E. Fermi,5 – 05100 TERNI - Tel.0744 432877-  
[roberto.bassetti@geopec.it](mailto:roberto.bassetti@geopec.it) – [studiobassettiroberto@gmail.com](mailto:studiobassettiroberto@gmail.com)



