

Tribunale di Terni

Ex tribunale di Orvieto

Consulenza Tecnica d'Ufficio esecuzione Immobiliari

(n.55/13R.G.E.IMM. - Ex Orvieto – G. E: Dott.sa N. Giubilei)

Parte attrice **Crediumbria Banca di credito cooperativo**

Convenuto **Omissis**

Premesso

- che nell'udienza del 10.06.2014, il sottoscritto Pelucchi Geom. Marco, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Terni al n.633, è stato nominato C.T.U.;
- che nella stessa data gli viene affidato l'incarico con il seguente quesito:

“Provveda l'esperto, esaminati gli atti del provvedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, e previo altresì accesso all'immobile a verificare l'attuale valore degli immobili tenuto conto delle risultanze della eventuale perizia di parte”

- che in data 17.07.2014 è stato eseguito il sopralluogo presso l'immobile oggetto del contenzioso, sulla scorta delle visure e planimetrie catastali, prelevati dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio di Perugia, si è proceduto alle misurazioni delle consistenze dell'immobile e alla ricognizione fotografica.
- Che in data 18.09.2014 veniva depositata domanda di accesso formale ai documenti amministrativi (D.P.R. 12.04.2006, n.184 art.6.) presso ufficio tecnico urbanistico del Comune di Piegara (PG), dove in data 11.10.2014 il sottoscritto verificava la documentazione urbanistica edilizia in atti dell'immobile in oggetto.

1) INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.

L'unità immobiliare si trova in Via delle Coste, Fraz. Pietrafitta del Comune di Piegara, inserita in un complesso immobiliare di due piani fuori terra e un piano seminterrato, costituito da due/tre unità immobiliari, posto in un lotto di terreno con area di pertinenza esterna condominiale, recintato nel perimetro della proprietà.

L'accesso al fabbricato condominiale avviene dalla strada pubblica sia da un cancello carrabile sia da un cancello pedonale. Sia la rampa di accesso ai garage sia la rampa pedonale di accesso alle unità immobiliari per un tratto percorre la corte esclusiva di altra proprietà.

Il fabbricato è stato realizzato a forza dei seguenti atti autorizzativi rilasciati dal comune di Piegara:

Via Sant Anna n.18- 05018 ORVIETO – TR – Tel .0763.305462 e Fax 0763.391836 – E-Mail: mp.edileco@libero.it
c.f. PLC MRC 60L13 G148T -Partita IVA 00486930555 – Iscr. Albo Geometri TR n. 633

- Concessione Edilizia n.1/89 del 24.02.1989 rilasciata a “...Omissis...” per la demolizione di un fabbricato esistente e la costruzione di un edificio di civile abitazione costituito da tre unità immobiliari;
- Concessione Edilizia n.110/89 del 28.09.1989 in variante alle precedenti, rilasciata a “...Omissis...” per variazione alla distribuzione intera e modifiche prospettiche a porte e finestre;
- Concessione Edilizia n.141/92 del 12.06.1993 rilasciata a “...Omissis...” per ampliamento del fabbricato esistente autorizzato con le precedenti C.E.;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n.58/99 del 11.10.1999 (Legge 28.02.1985 n.47), rilasciata a “...Omissis...”, per parziali difformità alle precedenti costruzioni. **(Allegati 7-8-9-10)**

Le unità immobiliari che costituiscono il fabbricato condominiale sono identificate catastalmente come di seguito riportato **(Allegato 1)**:

- unità residenziale di proprietà “...Omissis...” è identificata al foglio 29, part.231/230; sub.11 ;
- corte esterna di proprietà esclusiva del Sig. “...Omissis...” è identificata al foglio 29; part.231;
- unità residenziale di proprietà del Sig. “...Omissis...” è identificata al foglio 29, part.230, sub. 9;
- autorimessa di proprietà di “...Omissis...” è identificata al foglio 29 part. 230 sub.2 corte comune;
- corte esterna di proprietà esclusiva del Sig. “...Omissis...” è identificata al foglio 29; part.230, sub. 9;
- corte esterna in comune a tutte le proprietà è identificata al foglio 29; part.230, sub.8.

1.1. Descrizione e identificazione catastale del bene oggetto di perizia

La porzione d’immobile oggetto della presente perizia comprende al piano seminterrato un garage, ripostiglio e un locale sgombero, al piano terra sono ubicate tre stanze da letto un bagno, una cucina e un soggiorno, il piano primo comprende, un bagno, una cucina e un soggiorno con accesso a una balcone.

In un’area della corte pertinenziale a uso esclusivo dell’unità immobiliare, sono presenti due tettoie in struttura lignea realizzate nei due terrazzamenti che portano al piano seminterrato.

La porzione d’immobile di proprietà del convenuto è così identificata catastalmente:

- Foglio n.29 - particella 230 - sub. 9 - cat. A/2 - classe 2 - consi. 9 vani - rendita € 697,22 - Civile abitazione;
- Foglio n.29 -particella 230 - sub. 2 - cat. C/6 - classe 2 - consi. 54 mq - rendita € 105,98 - Autorimessa;
- Foglio n.29 -particella 230 - sub.8 - Bene comune non censibile - Quota indivisa della pertinenza esterna condominiale. **(Allegato 2-2a)**

2) STATO DI POSSESSO

Dal sopralluogo effettuato si è riscontrato che il bene oggetto di stima attualmente è occupato dalla Sig.ra "...Omissis...", ex coniuge del Sig. "...Omissis...", affidataria dell'immobile a seguito di provvedimento di separazione, che con nota del 12.11.2014 il Custode giudiziario Avv. Francesco Maria Orsini, riscontra che il provvedimento di assegnazione non è stato trascritto e chiede al Giudice di esprimersi in merito.

Il giudice con nota del 12.11.2014 aderisce all'orientamento richiamato nella proposta e quindi ritiene l'assegnazione opponibile entro nove anni dallo stesso all'eventuale futuro aggiudicatario, fermo restando il diritto del creditore di vendere, dando atto che il bene sarà occupato dall'assegnataria fino alla data del 10.03.2018.

Inoltre una parte della proprietà "...Omissis..." al piano terra per una superficie di mq. 63.50, e più precisamente una cucina e un soggiorno, sono in possesso del Sig. "...Omissis...", e non risultano atti di compravendita affitto e comodato d'uso . **(Allegato 3)**

3) VINCOLI E ONERI GIURIDICI

3.1. Individuazione storica della proprietà

Provenienza:

1) Denuncia di Successione in morte di Fabbi Ildebrando, registrata a Orvieto al n.62 Vol. 99 trascritta in data 14/04/1969 al n.424;

Unità immobiliare nel Comune di Piegaro, Frazione Pietrafitta, Via delle Coste, censita al catasto fabbricati del Comune di Piegaro, costituita da un fabbricato e area scoperta annessa, al Fg. 29 Part. 229-230, così intestata:

- Fabbi Gherardo 1/9 nuda proprietà
- Spighi Flavia usufruttuaria per 1/9
- Fabbi Augusta 2/9 proprietà
- Fabbi Adelasia 2/9 proprietà
- Fabbi Anna Maria 2/9 proprietà
- Fabbi Gisueppe 2/9 proprietà

2) Atto di donazione Notaio Mario Donati Guerrieri del 08/10/1987 rep. 207139/51304 registrato a Perugia in data 06/11/1987 al n.14982, censita al catasto del Comune di Piegaro, costituita da un fabbricato e area scoperta annessa, al Fg. 29 Part. 229-230, la proprietà è così suddivisa:

- Fabbi Gherardo 1/9 nuda proprietà
- Spighi Flavia usufruttuaria per 1/9
- "...Omissis..." 4/9 proprietà
- Fabbi Michele 4/9 proprietà

* Nel 21/01/2010 riunione di usufrutto della quota di 1/9 per la morte della Sig.ra Spighi Flavia.

3) Atto di Donazione e Divisione Notaio Alfredo Chiazza del 12/05/2011 Rep. 39155/18673 trascritto a Perugia in data 19/05/2011 al n. 8719.

Donazione il Sig. Fabbi Gherardo dona ai figli la quota di 1/9 indiviso;

Divisione tra i Sig.ri "...Omissis..." e Fabbi Michele dell'intera proprietà, censita al catasto del Comune di Piegaro, al Fg. 29 Part. 230 sub 2 – 9 – 10 ed area esterna comune sub 8, per cui si ha la seguente proprietà:

- al Sig. "...Omissis...", immobile al Fg. 29 Part. 230 sub 2 (Garage) e sub 9 (abitazione) e diritti indivisi sulla corte comune sub 8;
- al Sig. Fabbi Michele, immobile al Fg. 29 Part. 230 sub 10 (abitazione) e diritti indivisi sulla corte comune sub 8.

3.2. iscrizioni annotazioni

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario per un capitale di € 300.000,00 a favore della Crediumbria Banca di Credito Cooperativo – Società Cooperativa di Città della Pieve, atto Notaio Biavati Mario del 28.04.2009 rep. 21080/12454, trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari di Perugia al R.G. n. 12131 e R.P. n. 2498 sulle seguenti unità negoziali identificate al catasto fabbricati al foglio 29 part. 231- 232 ; foglio 29 part. 230 sub. 5 – 230 sub. 6 – 230 sub.7 – 230 sub. 2 e 230 sub. 1 (corte comune) - e foglio 29 part. 232- part. 911 – part. 230 – part. 231 del catasto terreni. **(Allegato 4)**

Restrizione ipotecaria del mutuo fondiario sopra indicato, con atto del Notaio Chiazza Alfredo del 12.05.2011 rep. 39154/18672 trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari di Perugia al R.G. n. 14881 e al R.P. n.2272 sono svicolati i seguenti immobili **(Allegato 5)**:

Foglio 29 – part.232 ; part. 230 sub. 10 (già sub.7; Sub.5); part. 230 sub.8 (già sub.1) foglio 29 part. 231; foglio 29 part.911.

Rimangono vincolati le seguenti unità immobiliari ; foglio 29 part. 230 Sub. 9 (già sub.5, sub.6; sub.7) foglio 29 part.230 sub. 2.

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo per un capitale di € 25.000,00 a favore della Cassa di Risparmio di Cesena S.p.a - atto Notaio Migliori Daniele del 16.04.2013 rep.4772/3787, trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari di Perugia, al R.G. n. 9327 e R.P. n. 1108 sull'unità negoziale identificata catastalmente al foglio n.29 part. 230 sub. 2 e sub. 9 del comune di Piegaro, **(Allegato 6)**

3.3. Verifica della regolarità urbanistica

Prendendo in esame come riferimento l'ultima autorizzazione rilasciata dal comune di Piegaro, e, nello specifico la Concessione edilizia in sanatoria n.58/99 del 11.10.1999, si sono riscontrate le seguenti difformità:

- *piano seminterrato* - apertura di una porta per accesso al garage e realizzazione di una tettoia in struttura lignea della superficie di mq. 47,00;

- *piano terra* – modifica alle tramezzature interne, apertura di una porta di comunicazione con l'unità immobiliare adiacente, modifiche prospettiche per aperture di finestre e porte/finestre per l'accesso alla terrazza e realizzazione di una tettoia nella corte esclusiva in struttura lignea della superficie di mq. 46.00;
- *Piano primo* – modifiche prospettiche nelle aperture delle finestre e copertura del terrazzo con una tettoia in struttura lignea .

Quanto sopra descritto, ha comportato una diversa individuazione delle tre unità immobiliari nella sua superficie, rispetto a quanto autorizzato con l'ultima concessione edilizia rilasciata dal comune di Piegaro.

Il tutto meglio specificato nei grafici riportati nella scheda 1-1a-1b allegata alla presente.

3.4. Verifica della rispondenza catastale

Dalla verifica per la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto riportato nelle planimetrie in atti al catasto, si evidenziano le seguenti difformità:

piano seminterrato - diversa distribuzione interna e apertura di una porta sull'esterno;

piano terra - diversa distribuzione interna, apertura di una porta di comunicazione con l'unità immobiliare adiacente, modifica di porte e finestre tettoia nella corte esterna;

piano primo - modifica delle finestre e copertura del terrazzo;

Il tutto meglio specificato nei grafici riportati nella scheda 2-2a-2b allegata alla presente.

4) REGOLARITÀ URBANISTICO EDILIZIA

L'immobile come indicato al punto 3.3 non è conforme sotto il profilo urbanistico edilizio, come prima descritto nella presente perizia, poiché sono presenti opere abusive, che nello specifico si possono suddividere in due categorie :

- a) Opere interne e modifiche prospettiche, che sono sanabili mediante "Accertamento di Conformità ai sensi dell'art. 17 L.R. 21/2004";
- b) Le tettoie realizzate nella corte esclusiva dell'immobile, senza titolo abilitativo, della superficie coperta complessiva di mq. 93.00, in parte possono essere sanate come opere pertinenziali per una superficie massima di mq. 20.00 poiché realizzabili come previsto comma 2 lettera c) punto 1 Art.21 R.R. n. 9/2008, mentre la restante superficie di mq.73.00 parte andrà demolita e ripristinato lo stato dei luoghi.

Pertanto si dovrà procedere alla presentazione di un accertamento di conformità ai sensi dell'art.17 della Legge Regionale 21/2004 con i seguenti costi:

- Prestazioni professionali per redazione progetto di Sanatoria € 4.500,00;

- Sanzione da parte dell'amministrazione comunale, che può andare da un massimo di € 6.000,00 a un minimo di € 600,00 come previsto dal comma 4 dell'art.17 della Legge Regionale 21/2004 (accertamento della conformità), dove l'amministrazione comunale di Piegaro è orientata per il doppio del minimo pari a € 1.200,00.
- Costo della demolizione e della tettoia non sanabile con recupero del legname e smaltimento delle parti non recuperabili di € 3.660,00.

Costo totale dell'intervento compreso IVA e tasse € 9.360,00 con eventuali imprevisti € 10.000,00.

Una volta concluso l'iter burocratico della Sanatoria e ripristino dello stato dei luoghi si dovrà procedere all'aggiornamento degli atti depositati in catasto e in seguito redigere la certificazione energetica dell'immobile APE, per un costo di **€ 4.000,00** che comprende le seguenti prestazioni professionali; tipo mappale per inserimento in mappa della tettoia, aggiornamento catasto Urbano DOCFA, Attestato di Prestazione Energetica (APE) e i relativi bolli e diritti catastali.

5) VALUTAZIONE

5.1. Descrizione del bene

La tipologia dell'edificio è villetta bi-familiare costruita con materiali e caratteristiche dell'epoca, con struttura portante in cemento armato, solai misti in laterizio e travi in c.a., tramezzi divisorii interni in mattoni forati intonaci e tinteggiatura al civile, copertura a padiglione con manto in tegola di laterizio.

Composto di tre appartamenti con interconnessioni interne tra le varie proprietà, comunque esistono tre ingressi separati, la corte condominiale non ben definita dalla corte esclusiva di ogni proprietà, per cui sono utilizzate da tutti per accedere sia alle residenze sia ai garage.

Le facciate del caseggiato si presentano in buono stato conservativo.

5.2. Caratteristiche e consistenza dell'appartamento

L'appartamento in oggetto ha la seguente distribuzione: al piano seminterrato un garage, ripostiglio e un locale sgombero, al piano terra sono ubicate tre stanze da letto, un bagno, una cucina e un soggiorno, il piano primo comprende, una cucina, un bagno e un soggiorno con accesso a un balcone.

Nella corte pertinenziale a uso esclusivo dell'unità immobiliare, sono presenti due tettoie in struttura lignea realizzate nei due terrazzamenti che portano al piano seminterrato.

La cucina e il soggiorno del piano terra sono in possesso del sig. Fabbi Michele.

Ha forma planimetrica rettangolare, i vani sono regolari e ben illuminati, con esposizione sui fronti dell'edificio, sia dal fronte Sud sia dal fronte Nord si ha ampia visuale sul paesaggio agricolo circostante.

L'unità immobiliare presenta le seguenti caratteristiche:

- pavimenti in piastrelle in monocottura in buono stato conservativo;
- intonaci di pareti e soffitti con malta cementizia, ultimati con tinteggiatura, in buono stato conservativo;
- porte interne e portoncino d'ingresso di legno; serramenti di finestre parte in legno con persiane e parte in alluminio elettro-colorato tutti dotati di doppi vetri, sostanzialmente i serramenti sono di tipo economico ed in buono stato in conservazione;
- impianto elettrico in sottotraccia sfilabile con impianto citofonico con apri-cancello e impianto telefonico;
- impianto termico di tipo autonomo con caldaia pensile installata in cucina e funzionante in GPL, con radiatori in lamiera d'acciaio in ogni locale; che adempie altresì la produzione di acqua calda per l'uso sanitario;
- impianto idrico di tipo corrente allacciato alla condotta pubblica;
- locali igienici con rivestimento di piastrelle di ceramica e decoro sulle pareti, completo di vasca a sedere in ghisa porcellanata, box doccia, bidet, vaso w.c. e lavabo a colonna, cassetta di cacciata a parete, rubinetterie cromate;
- gli scarichi sono allacciati alla rete condominiale a sua volta confluyente nella civica fognatura.

5.3. valutazione economica

La stima viene quindi espressa sulla base di informazioni assunte e circostanziate indagini del mercato immobiliare locale.

Adottando il metodo della stima comparativa, considerata l'ubicazione, natura, destinazione, consistenza e caratteristiche, lo stato conservativo dell'immobile, che si presenta, occupato, è stato determinato il seguente prezzo unitario di € 1.100,00, da applicare alla superficie convenzionale, come determinata nello schema di cui alla **Scheda 3**.

Tale valore applicato alle singole superfici come sopra determinate consente di stabilire il valore commerciale del bene si ha :

Superficie convenzionale unita immobiliare mq 271.00 X €/mq. 1.200,00 = € 325.200,00

Detrazione per vincoli giuridici e pregiudiziali

- | | | | |
|---|---|---|-----------|
| - 30% per immobili occupato dal ex coniuge | = | € | 97.560,00 |
| - 10% per abbattimento forfettario per tributi e vizi occulti | = | € | 32.520,00 |
| - Detrazioni per spese necessaria per sanatorie urbanistiche edilizie, variazioni catastali e certificazione energetica | = | € | 14.000,00 |

Determinando il seguente valore € 191.120,00.

L'atto di compravendita è soggetto a Imposta di Registro.

Orvieto, li 02.02.2015

Il C.T.U.
PELUCCHI GEOM. MARCO
(F.to digitalmente)

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA























