

TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONE IMMOBILIARE

(OMISSIS)

c/o

(OMISSIS)

N° Gen. Rep.: 130 / 2014 (ex Trib.le di Orvieto)
Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Giubilei Natalia
Custode Giudiziario: Dr.ssa Andrioli Giorgia
Data udienza: 18 settembre 2015

RAPPORTO DI STIMA

Tecnico Incaricato: Ing. FRESCUCCI SILVANO
(c.f.: FRS SVN 52M13 F592A; p. Iva: 00469920557)
Via Monte Terminillo n° 5, 05018, Orvieto / TR
Tel./fax.: 0763 / 300 837
E mail: ing.s.frescucci @ gmail.com

Tribunale di Terni (ex Tribunale di Orvieto)
ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 130/2014
(G.E. Dr. Giubilei Natalia)

Omissis c/o Omissis.

A) INDIVIDUAZIONE DEI BENI ESECUTATI.

a) Beni (immobili) in vendita.

Appartamento a 2 piani in muratura, di recente edificazione ma di aspetto tradizionale, ubicato “di testa” ad un edificio plurifamiliare di forma allungata (di fatto, una “schiera”) comprendente altre 3 unità immobiliari, dotato di accesso indipendente e di spazi verdi scoperti esclusivi.

L’edificio plurifamiliare fa parte d’un complesso edilizio “turistico-ricettivo” edificato a circa 650 ml. sul livello del mare in un contesto agricolo-boschivo sostanzialmente isolato e disabitato, situato nella parte più interna della campagna umbra, tra Perugia e Città della Pieve.

b) Consistenza dei beni in vendita.

Residenza monofamiliare di 5,5 “vani” catastali distribuiti su 2 livelli fuori terra, privo di ambienti interati di servizio e per il rimessaggio dei veicoli, ma con giardino privato recintato, e interamente circondato da aree condominiali (del complesso edilizio); tra queste il parcheggio (scoperto e senza posti riservati) sull’area brecciata prospiciente l’unità immobiliare in esame.

Volumetria urbanistica del fabbricato comprendente l’u.i. in esame: mc. 2.497 c.ca, interamente fuori terra.
Volumetria urbanistica dell’intero complesso immobiliare: mc. 11.659 c.ca (largamente incompiuto).

c) Ubicazione topografica - toponomastica dei beni in vendita.

Comune di Piegara (prov. di Perugia), agro della frazione di Greppolischeto (Azienda Agricola omonima), complesso immobiliare “Le ginestre”, ubicato ai vocaboli: Po’ Sante di Sopra, di sotto e di mezzo (talvolta noti anche come Posante di sopra, di sotto e di mezzo).

Nella documentazione edile la zona cui appartiene l’immobile comprendente l’u.i. in esame viene (correttamente) indicata come Po’ Sante di mezzo, e l’u.i. qualificata come appartamento n° 11 del fabbricato A-B; in altra documentazione ufficiale, compresi gli atti della presente Esecuzione ed i certificati del Catasto, tale zona viene invece indicata come Po’ Sante di sopra (assimilando il recente agglomerato di Po’ Sante di mezzo a quello preesistente e adiacente di Po’ Sante di sopra), e l’u.i. censita al civico n° 26/A.

Raggiungibile:

- da Perugia, percorrendo l’ex S.S. n° 220 (“Pievaiola”) in direzione Tavernelle - Città della Pieve, fin quasi al bivio per Piegara (oltre lo stabilimento della vetreria) ove, al bivio per Ierna - Vignaie, occorre deviare per la tortuosa S.C. asfaltata n° 2 (“Vento - Greppolischeto”), da percorrere per c.ca 10 km. fino al bivio con la strada vicinale brecciata detta di Po’ Sante di sopra e di sotto, che conduce a Po’ Sante di mezzo dopo ulteriori 1,5 km.;
- da Terni, percorrendo la Superstrada “E 45” in direzione Perugia fino a Marsciano, poi deviare verso Castiglion Fosco (attraverso viabilità secondaria), ove una S.C. porta direttamente fino al bivio della S.C. “Vento-Greppolischeto” nei pressi della vicinale brecciata per Po’ Sante di sopra e di sotto;
- dall’Autostrada del Sole, provenendo da sud: uscita di Fabro, dirigersi verso Fabro Scalo, poi prendere l’ex S.S. 71 (“Umbro-Casentinese”) fino a superare l’abitato di Piegara ed immettersi (per poco più d’un km.) sull’ex S.S. 220 in direzione Perugia fino al ricordato bivio per Ierna - Vignaie, e da lì procedere come già indicato;

- dall'Autostrada del Sole, provenendo invece da nord: uscita di Chiusi-Chianciano Terme, dirigersi verso Chiusi Scalo, da qui prendere l'ex S.S. 71 per Città della Pieve, ove occorre immettersi sull'ex S.S. 220 in direzione Perugia fino al ricordato bivio per Ierna – Vignaie, e da lì procedere come già indicato.

d) Identificazione catastale dei beni in vendita.

Nei documenti d'Esecuzione i beni in vendita vengono indicati come risultanti dalla "graffatura" tra 2 particelle, e precisamente:

- Foglio n° 54 del Comune di Piegaro, Part.IIa n° 585 / sub. 1, censita al Catasto Fabbricati di Categoria A / 2 (di "civile abitazione"), Classe 3° , Consistenza 5,5 vani, Rendita € 497,09, e situata ai piani terreno / primo di vocabolo Po' Sante di sopra, snc.;
- Foglio n° 54 del Comune di Piegaro, Part.IIa n° 587 / sub.-, censita al Catasto Terreni "Ente Urbano" di mq. 295, senza Rendita propria.

B) DESCRIZIONE DEI BENI IN VENDITA.

a) Appartamento (Foglio 54, Part.IIa 585/sub.1).

Superfici nette <u>piano terreno</u> :	
- Soggiorno-pranzo	mq. 22,44
- Cucina	mq. 5,19
- Portico coperto	<u>mq. 9,24</u>
	mq. 36,87
Superfici nette <u>piano primo</u> :	
- Disimpegno notte	mq. 3,12
- Studio	mq. 7,15
- Camera matrimoniale	mq. 13,39
- Guardaroba camera	mq. 4,19
- Bagno	mq. 4,26
- Portico coperto	<u>mq. 4,80</u>
	mq. 36,91

L'accesso all'appartamento avviene tramite:

- piccolo "camminamento" scoperto di 28 mq., (utilizzato anche per accedere all'appartamento adiacente) di proprietà comune e indivisa (b.c.n.c.) dei fabbricati costituenti l'agglomerato urbano di Po' Sante di mezzo;
- ulteriore portico "coperto", di mq. 5,53 netti, che funge da vano (unico e comune) d'ingresso "esterno" a entrambi gli appartamenti che vi si affacciano, e che, secondo planimetria catastale, è per metà (mq. 2,765) di proprietà "esclusiva" dell'u.i. in esame, e per l'altra metà di proprietà esclusiva dell'appartamento adiacente.

Sul vano principale (soggiorno-pranzo) al piano terreno si trovano il caminetto (d'angolo) e la scala (ginocchiata) d'accesso al piano primo.

L'altezza utile interna è di ml. 2,70 al piano terreno, e variabile al piano primo, dal minimo di ml. 2,30 (studio) / 2,67 (camera), al massimo di ml. 3,20 (sulla verticale per la trave di colmo), in ragione della copertura a falde in vista (senza solaio "plafone") della copertura.

Le stanze sono generalmente piuttosto piccole, compresa la camera matrimoniale (che raggiunge lo standard di legge in quanto comunicante con il vano guardaroba).

La superficie "netta calpestabile" dell'appartamento è quindi di **mq. 73,78 c.ca.**, tra piano terreno e primo (aumentabile a 76,54 considerando anche l'ingresso "esterno" fisicamente indiviso con l'appartamento accanto). Incidono su tale quantità i portici interni esclusivi (per totali 14,04 mq. netti, pari al 19 % del totale) che in realtà non costituiscono "vani" chiusi abitabili; la loro superficie, infatti, pur essendo abitabile, non costituisce "superficie utile coperta" (s.u.c.), e l'eventuale inserimento di infissi sulle aperture

(attualmente protette solo da piastrelle murate di taglio a mò di colombaio) comporterebbe un indebito aumento di cubatura.

Sul portico al piano 1° (affacciato sulla sottostante vallata di verde condominiale e sulla “piscina” condominiale di cui si dirà più avanti) è attualmente installata una “sauna” in legno; non trattasi di abuso edilizio perché tale piccola costruzione è prefabbricata e spostabile.

b) Corte esclusiva scoperta (Foglio 54, Part.IIa 587 / -).

Il giardino esclusivo (di 295 mq.) è in unico corpo e circonda sui 3 lati liberi l'appartamento di testa della piccola schiera; è dotato di piante sempreverdi e di prato inglese.

c) Altre informazioni.

Qualificata - quantificata come sopra la proprietà in vendita, pare opportuno precisare fin da subito che essa (come tutto il complesso immobiliare) ha caratteristiche costruttive e impiantistiche “particolari”, urbanisticamente confermate dall'ambientazione (suggestiva e nascosta) e dalla grande disponibilità di spazi verdi comuni sparsi tra le rare costruzioni plurifamiliari (edilizia non intensiva), cui si è già fatto cenno.

Di fatto l'u.i. in esame è stata realizzata nascondendo la tecnologia attuale (pur presente) al fine dichiarato d'ottenere un prodotto edile in imitazione apparente dei borghi rurali dei secoli scorsi.

In particolare:

- le murature esterne sono rivestite in pietra arenaria locale non squadrata, con rostri inclinati agli spigoli, murata apparentemente “a secco” (senza malta sui giunti esterni) e piani di imposta fondazione a quote diverse; - le coperture hanno falde “a capanna”, con l'orditura in legno sporgente dalle murature perimetrali, e manto esterno in coppi antichi sovrapposti ad altri anticati; - comignoli in pietra e coppi, e gronde con zampini in legno senza gronde / pluviali; - infissi esterni a sportelloni in legno massello; impiantistica interna realizzata per lo più con conduttori in vista; - limitato uso di rivestimenti ceramici, e apparecchi igienico-sanitari d'epoca o in stile inizi '900; - solai e strutture di copertura con ordito-impalcato in legno e piastrelle a vista; - scala interna su coppia di travi di legno; intonaci in malta bastarda al rustico con zoccolatura dipinta a pavimento, e con pitture a mano in motivi floreali sulla sommità delle pareti.

Per gli aspetti tecnologici della costruzione si rinvia al successivo Cap.lo I).

C) POSSESSO DEI BENI ESECUTATI.

Al momento non risultano, per l'u.i. in oggetto, contratti d'affitto registrati, o occupazioni temporanee / abusive.

Essa risulta, invece, nella piena e totale disponibilità (quindi in possesso) dell'esecutato, che la “occupa” formalmente (da solo) avendovi posto la propria residenza (fin dall'acquisto, nel 2005) e avendola subito destinata a sua 1° casa; come da certificato anagrafico rilasciato dal Comune di Piegara.

Il possesso risulta apparentemente esteso anche ai “beni cointestati” del medesimo complesso immobiliare (in comune, cioè, con altri condomini), ed ai “beni comuni non censibili”, di cui parleremo oltre.

In realtà l'esecutato risulta però anche formalmente “irreperibile”, come dichiarato in atti, posto che non risiede abitualmente sull'u.i., occupata, non ritira la posta e non risponde a inviti / comunicazioni / convocazioni; di fatto, per poter accedere all'interno dell'appartamento, il Curatore dell'Esecuzione ha dovuto far intervenire la forza pubblica (Carabinieri della stazione di Piegara) ed un fabbro del posto, in data 07/05/2015.

Al termine del sopralluogo peritale (e del relativo verbale di constatazione, con inventario dei beni “mobili” ivi rinvenuti), l'esecutato si è infine presentato spontaneamente dichiarando di trovarsi lì per caso; nell'occasione ha fornito il proprio recapito “telefonico” (telefonia mobile) ed ha ricevuto la “nuova” chiave di casa.

Come da verbale del Curatore citato (sottoscritto anche dall'esecutato).

D) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI ESECUTATI.

a) Che resteranno a carico / favore dell'esecutato.

Risultano:

- Atti di asservimento urbanistico: nessuno.
- Altre limitazioni d'uso: nessuna.
- Domande giudiziali: nessuna.
- Altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna.

b) Che resteranno a cura ed onere della procedura d'Esecuzione al momento della vendita.

Risultano:

- Trascrizione (a favore dell'esecutato) atto di compravendita 08/11/2005 per la piena e totale proprietà dei beni esecutati, per rogito dr.ssa Cavalaglio F. di Perugia, Rep. 36.698/8744, registrato a Perugia lo 08/11/2005 a Reg. Particolare n° 21.917, Reg. Generale n° 38.809 (parte venditrice: Azienda Agricola Greppolischeto Srl, Roma);

- Iscrizione (contro l'esecutato) atto di ipoteca volontaria 08/11/2005 (derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario dei beni compravenduti) per rogito dr.ssa Cavalaglio F. di Perugia, Rep. 36.698/8744, registrato a Perugia lo 08/11/2005 a Reg. Particolare n° 21.917, Reg. Generale n° 38.809 (Istituto erogante: Omissis).

Tale atto, secondo la intervenuta Omissis (che frattanto ha incorporato la Omissis), è stato poi modificato da atti aggiuntivi/integrativi 05/10/2010 e 25/11/2011, non registrati, per prorogarne la durata e rinegoziarne i tassi di interesse;

- Iscrizione (contro l'esecutato) atto pubblico amministrativo 14/12/2010 derivante da ipoteca legale (di Omissis), su immobili vari, compresi quelli acquistati lo 08/11/2005, registrato a Perugia il 22/12/2010 a Repertorio n° 65.699, Reg. Particolare n° 7.424, Reg. Generale n° 33.894;

- Trascrizione (contro l'esecutato) di atto esecutivo/cautelare del 05/05/2014, derivante da Decreto Ingiuntivo (del Tribunale di Perugia) per pignoramento degli immobili acquistati lo 08/11/2005, registrato a Perugia il 09/06/2014, a Repertorio n° 1.517, Reg. Particolare n° 9.164, Reg. Generale n° 11.921;

- Iscrizione (contro l'esecutato) di atto di ipoteca legale del 16/03/2011, derivante da ruolo (di Omissis), sugli immobili acquistati lo 08/11/2005, registrato a Perugia il 19/03/2015 a Repertorio n° 1262, Reg. Particolare n° 757, Reg. Generale n° 5.935.

c) Spese scadute/insolute, e ordinarie/ straordinarie di gestione dei beni esecutati.

Risultano:

- Spese coniugali: nessuna;
- Spese comprensoriali /consortili: nessuna;

- Spese condominiali: risultano da pagare le quote dal 2012 in poi; secondo il bilancio consuntivo fornito dall'Amministratore il conto per l'esecutato dell'anno 2012 è di €. 5.993,02, quello del 2013 di €. 7.987,94, quello del 2014 di €. 10.360,23, per un totale quindi di €. 24.341,19; il bilancio preventivo per l'anno 2015 è invece di €. 12.465,02, con quote bimestrali di €. 2.077,50 ciascuna;

- Spese comunali: Ici / Imu, non versati gli "acconti" annuali (dovuti anche per la 1° casa); Tares (2013) e Tasi (2014) invece non versati affatto;

d) Altre informazioni.

- Non risultano cause in corso, o atti ablativi della Pubblica Amministrazione;
- Non esiste l'attestato di certificazione energetica (APE).

E) PROPRIETA' DEI BENI ESECUTATI.

a) Stato attuale.

La proprietà dei beni in vendita, certificata dalla Conservatoria, corrisponde a quella indicata negli atti dell'Esecuzione, attestata dal Catasto e confermata dalle precedenti note ipotecarie di iscrizione / trascrizione.

Dalla Conservatoria risulta infatti in capo al sig. Omissis (c.f.: Omissis), nato a Perugia il Omissis, la piena e totale proprietà dell'u.i. seguente, derivante dalla "graffatura" di 2 particelle:

- Foglio Catastale 54 del Comune di Piegaro (PG), Part.lla n° 585 / sub. 1 (appartamento), censita al Catasto Fabbricati;
- Foglio Catastale 54 del Comune di Piegaro (PG), Part.lla n° 587 / sub. - (corte scoperta esclusiva), censita al Catasto Terreni,

in forza del ricordato atto di compravendita 08/11/2005, per rogito dr.ssa Cavalaglio F. di Perugia, Rep. 36.698/8744, registrato a Perugia lo 08/11/2005 a Reg. Particolare n° 21.917, Reg. Generale n° 38.809 (parte venditrice: la "Azienda Agricola Greppolischeto Srl", sede attuale in Roma, Piazz.le Clodio 22, c.f.: 80112190584).

b) Provenienza.

L'Azienda Agricola venditrice era proprietaria dell'u.i. urbana trasferita (in quanto a lei derivante dalla "costituzione" della Part.lla 585, nel 2004), la cui area (tramite variazioni catastali appresso indicate) deriva dalla Part.lla 115, acquisita per atto di compravendita ultraventennale (1973), riguardante l'intera Azienda (che allora aveva sede in Perugia), come da scrittura privata 04/04/1973, Repertorio n° 108.647, Rogante Dr. Guerrieri D., registrata a Perugia al n° 10.848 del 20/04/1973.

F) VERIFICHE CATASTALI BENI ESECUTATI.

a) Stato attuale beni eseguiti.

I beni oggetto della presente esecuzione, regolarmente identificati - intestati c/o il Catasto di Perugia, sono censiti come segue.

- Foglio Catastale 54 del Comune di Piegaro (PG), **Part.lla n° 585 / sub. 1**: Categoria A / 2 ("civile abitazione"), Classe 3°, Consistenza 5,5 vani, Rendita €. 497,09;
- Foglio Catastale 54 del Comune di Piegaro (PG), **Part.lla n° 587 / sub. -**: Ente Urbano di 295 mq., "graffata" alla precedente (e quindi priva di Rendita propria).

b) Provenienza beni eseguiti.

L'u. abitativa a Part.lla 585 / sub. 1 graffata con la Part.lla 587 / -, deriva ("costituzione" all'urbano) dal Tipo Mappale n° 1.083.1 /2005, Prot. n° PG 0075857, per il citato atto di compravendita 08/11/2005, Repertorio n° 36.698, rogito Dr.ssa Cavalaglio F. (parte venditrice era la "Azienda Agricola Greppolischeto srl"); successivamente è stata variata 2 volte: per iscrizione dei b.c.n.c. con modifica del classamento (22/07/2005) e per variazione toponomastica (29/04/2014).

Precedentemente, al Catasto Terreni, l'area in oggetto era identificata a Foglio 54, Part.lla n° 585, derivante dal frazionamento (2004) della Part.lla n° 571, a sua volta proveniente dalla su ricordata Part.lla n° 115 (seminativo arborato), come da Voltura n° 4.478, in atti dal 28/12/1978.

c) Beni Cointestati (nel medesimo complesso immobiliare).

Oltre a quanto sopra indicato come oggetto di vendita, l'esecutato risulta "comproprietario" in piccole quote anche di beni immobili cointestati alla "Azienda Agricola Greppolischeto srl" ed ai vari condomini

del medesimo complesso edilizio: tali beni non sono indicati nelle note precedenti di iscrizione / trascrizione d'ipoteca, né citati nella presente procedura, quindi formalmente "non" eseguiti. Tali beni immobili risultano acquistati dall'esecutato mediante il medesimo atto di compravendita dell'u.i. oggi in vendita, come rilevabile dalla relativa nota di trascrizione.

Trattasi di:

- Foglio Catastale 54 del Comune di Piegaro (PG), **Part.lla n° 595**, della superficie complessiva di mq. 486,00, su cui è stata edificata una "piscina" scoperta (Ctg. "D 6") di ml. 7,0 x 14,0 = mq. 98,00 c.ca, avente Rendita €. 756,00, di cui l'esecutato detiene il 45,757 /1000 della piena proprietà.
Deriva:
al Catasto Terreni, dal Tipo Mappale n° 295475.1/2004, per Frazionamento n° 18547.1/2001, in atti dal 30/03/2004, della Part.lla 574, a sua volta derivante da frazionamento della Part.lla 116 (di impianto);
al Catasto Fabbricati, da Costituzione del 21/07/2005 n° 2611.1/2005 (Prot. PG 172439) e successive variazioni (di classamento, il 17/11/2005; per recupero voltura, il 12/02/2013; per variazione toponomastica il 29/04/2014).
- Foglio Catastale 54 del Comune di Piegaro (PG), **Part.lla n° 593**, della superficie complessiva di mq. 13,00 mq., su cui è stata edificato un "magazzino" (Ctg. "C 2"), di Classe 2°, Consistenza mq. 8,00, Rendita €. 8,68, di cui l'esecutato detiene la quota di 118,818 / 1.000 della piena proprietà.
Deriva:
al Catasto Terreni, da Tipo Mappale 15/11/2004 n° 295475.1/2004, per Frazionamento n° 18547.1/2001, in atti dal 30/03/2004, della Part.lla 571 a sua volta derivante da frazionamento della Part.lla 115 (di impianto);
al Catasto Fabbricati, da Costituzione n° 15031.1/2005 del 22/07/2005, in atti dalla stessa data (Prot. n° PG 172832) e successive variazioni (di consistenza, il 28/08/2007; di classamento, il 39/11/2007; per variazione toponomastica, lo 01/02/2011).
- Foglio Catastale 54 del Comune di Piegaro (PG), **Part.lla n° 604**, della superficie complessiva di mq. 25,00, su cui è stato edificato un altro "magazzino" (Ctg. "C 2") di Classe 2°, Consistenza mq. 18,00, Rendita €. 19,52, di cui l'esecutato detiene la quota di 138,818 / 1.000 della piena proprietà.
Deriva:
al Catasto Terreni, da Tipo Mappale per Frazionamento 30/03/2004 n° 18547.1/2004, più ulteriore Frazionamento 15/11/2004 n° 295475, della Part.lla 574, a sua volta derivante dalla Part.lla 116 (di impianto);
al Catasto Fabbricati, da Costituzione n° 15031.1/2005 del 22/07/2005, in atti dalla stessa data, (Prot. n° PG 172832) e successive variazioni (di consistenza, il 28/08/2007; di classamento, il 39/11/2007; per variazione toponomastica, lo 01/02/2011); come per la precedente Part.lla 593..

d) Beni Comuni Non Censibili (nel medesimo complesso immobiliare).

Come evidenziato nell'Elaborato Planimetrico Catastale (e parzialmente citato nell'atto di compravendita 08/11/2005) a comune servizio della u.i. eseguita e di altre unità circostanti del medesimo complesso edilizio, sono altresì individuati i seguenti "beni comuni non censibili" (b.c.n.c.).

- Foglio Catastale 54 del Comune di Piegaro (PG), **Part.lla n° 592**, di mq. 28, definita "camminamento" scoperto, b.c.n.c. alle Part.lle 585 / sub. 1 e 585 / sub. 2;
- Foglio Catastale 54 del Comune di Piegaro (PG), **Part.lla n° 585/ sub.5**, di mq. 8, definita "corridoio contatori", coperto, b.c.n.c. alle Part.lle 585/ sub. 1 - 2 - 3 - 4; tale u.i. viene anche "cointata" all'esecutato, per la quota di 304,379 / 1000, nell'atto di compravendita dello 08/11/2005.
- Foglio Catastale 54 del Comune di Piegaro (PG), **Part.lla n° 584** (di mq. 2.766) e **n° 594** (di mq. 6.715), quindi di complessivi mq. 9.481 scoperti, definite entrambe "corte, viali, parcheggio, parco, verde", b.c.n.c. alle Part.lle 585 / sub. 1 - 2 - 3 - 4 e 596 / sub. 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7.

e) Conformità / difformità dei beni esegutati.

Riscontrato quanto sopra non si evidenziano difformità tra le risultanze catastali e lo stato di fatto, né per l'u.i. in esame, né per le altre u.i. "condominali" cointestate e al momento escluse dall'esecuzione, né infine per le ulteriori u.i. qualificate b.c.n.c. e poste a servizio dell'u.i. in esame e delle altre del medesimo complesso immobiliare.

Paiono rilevarsi, invece, "allinamento" tra Catasto Terreni e Catasto Fabbricato, e "corrispondenza" tra le intestazioni catastali e quelle risultanti dagli atti di trasferimento dei beni.

f) Confini attuali dei beni esegutati.

L'u.i. esegutata confina attualmente con:

- l'u.i. a Part.IIIa n° 585 / sub. 2 e le relative aree scoperte (Part.IIIe nn° 589 e 591);
- i b.c.n.c. di cui alle Part.IIIe n° 592 (camminamento scoperto) e n° 584 (area scoperta a verde, parcheggio, viali, etc.).

G) VERIFICHE EDILIZIE.

a) Atti autorizzativi.

Le vicende edilizie ed urbanistiche dell'u.i. esegutata riflettono ampiamente quelle dell'intero complesso "Le ginestre", e possono essere riassunte come segue.

- Con D.C.C. (Delibera di Consiglio Comunale) n° 4 del 03/02/2003 il Comune di Piegara autorizzava un Piano Attuativo d'iniziativa privata (l'Az. Agricola Greppolischeto srl) per la realizzazione di un "Insediamento Ricettivo-Turistico" per circa 11.650 mc., in località Po' Sante di sopra, di sotto e di mezzo che prevedeva l'edificazione (incompiuta) di 30 u.i. abitative e dei relativi servizi .
Il relativo atto di convenzione veniva stipulato il 12/03/2003 a rogito del Segretario comunale.
- Con C.E. (Concessione Edilizia) n° 12/2003 (Prot. n° 2.006 - Pratica Edilizia n° 1/2003) del 26/03/2003 il Comune di Piegara approvava il "progetto" architettonico della parte di insediamento (Po' Sante di mezzo) relativo all'u.i. in esame.
- Con P.C. (Permesso di Costruire) n° 47/2004 (Prot. n° 10.057 - Pratica Edilizia n° 145/'04) del 29/10/2004 il Comune di Piegara approvava la "variante" in corso d'opera al progetto di cui sopra.
- Con Prot. n° 3.220 del 04/04/2006 il Comune di Piegara concedeva "proroga" per la ultimazione dei lavori assentiti fino al 24/03/2008.
- Con Prot. n° 9.193 del 04/11/2005 veniva rilasciato il "Certificato di Agibilità Parziale" relativo all'u.i. in oggetto (che infatti all'epoca risultava già completata e praticabile).

Analogamente, per la parte strutturale, l'intero progetto risulta essere stato "depositato" all'ufficio provinciale apposito (con Prot. n° 3.072 del 13/01/2004) ex L. n° 64/'74; D.M. 20/11/'87 (costruzioni in zona sismica di 2° caegoria); e L.R. n° 25/'82.

b) Conformità / difformità.

L'u.i. esegutata risulti essere stata edificata previa regolari autorizzazioni, conformemente ad esse, e certificata idonea alla civile abitazione.

c) Avvertenze ulteriori.

L'u.i. eseguita è inadatta all'utilizzazione da parte di portatori d'handicap fisico, in ragione della distribuzione su 2 livelli senza montascale-montapersona, delle dimensioni-caratteristiche di alcuni vani (in particolare il bagno e la cucina), dei dislivelli risultanti nella pavimentazione del piano primo.

Ciò non costituisce violazione della normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche, posto che il Piano Attuativo e la normativa stessa prevedono la realizzazione di "almeno 1 unità abitativa per i portatori di handicap" (che non è quella qui in esame).

Non vi sono invece impedimenti al transito tra l'area estera ed il piano terreno dell'u.i., salvo le solite difficoltà al transito delle carrozzine dei disabili sulla ghiaia del parcheggio.

H) VERIFICHE URBANISTICHE.

a) Norme di Piano.

Il P.R.G. attuale e vigente è stato approvato con Delibere di Consiglio Comunale (D.C.C.) n° 91 (parte "strutturale") e n° 92 (parte "operativa") del 15/12/2005; è stato poi "definitivamente" approvato con D.C.C. n° 34 del 22/11/2011.

Esso, confermando previsioni precedenti, autorizza la realizzazione d'una zona denominata CE, e destinata ad "*Insedimenti Turistici e Residenziali*" in località Po' Sante.

Nelle relative N.T.A. è indicato (art. 37.7) che trattasi di area "*parzialmente edificata*" (Po' Sante di sopra e di sotto) in cui, previa approvazione di Piano Attuativo convenzionato, sono possibili anche "*nuove edificazioni*" (sostanzialmente: a Po' Sante di mezzo) destinate alla "*ricettività rurale*", ad insediamenti "*di tipo residenziale*", ed alla realizzazione di "*aree per il giuoco ed il tempo libero*".

Dalle "Disposizioni Particolari" per le località di Po' Sante di sopra e di sotto si apprende che è ammessa anche l'attività di "*ristorazione*" per una superficie massima di 250 mq. utili (inclusi gli accessori di cucina) che al momento non è stata ancora realizzata.

La tipologia edilizia ammessa è quella "*dell'edilizia tipica rurale*"; le nuove costruzioni, per materiali, tecnologie costruttive e cromie dovranno adeguarsi alla D.G.R. n° 1.066/99, al fine di non costituire "*impatto paesistico ed ambientale*".

E' prescritto un "*indice di utilizzazione territoriale*" (Ut) di 0,08 mq./mq., ed un "*indice territoriale*" (It) di 0,25 mc./mq.; l'altezza massima fuori terra degli edifici nuovi non deve superare i 6,50 ml.; standard urbanistici come da normativa regionale.

b) Conformità / difformità.

La edificazione del complesso immobiliare di cui fa parte l'u.i. in esame risulta realizzata come da Piano urbanistico e secondo le procedure previste; non sono visibili difformità rispetto a quanto progettato.

c) Avvertenze ulteriori.

La cubatura prevista dal Piano Attuativo era di 11.650 mc. complessivi, di cui:

- mc. 4.087 in loc. Po' Sante di sopra (sostanzialmente, da ristrutturare);
- mc. 5.066 in loc. Po' Sante di sotto (sostanzialmente, da ristrutturare);
- mc. 2.497 in loc. Po' Sante di mezzo (di totale nuova edificazione).

La potenzialità edificatoria prevista è stata interamente sfruttata e non esistono cubature residue da realizzare.

Gli oneri dovuti alla ostruzione del complesso edilizio sono stati interamente pagati, sia per il contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria, sia per il contributo commisurato al costo di costruzione.

I) CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE DEL FABBRICATO (schema).

a) Caratteristiche strutturali.

- Fondazioni tipologia: superficiali; materiale: c.a. (cordolo continuo).
- Strutture in elevazione tipologia: muratura portante; materiale: porton antisismico + rivestimento in pietra arenaria naturale.
- Scala tipologia: ginocchiata; materiale: soletta c.a. portata da travi di legno non squadrato.
- Solaio p. terra. Tipologia: aerato/ventilato; materiale: laterizio (+ guaina).
- Solaio piano intermedio tipologia: a ordito + impalcato a vista; materiale: legno + soletta di c.a. + pannelle superiori ed inferiori.
- Solaio inclinato di copertura tipologia: a ordito + impalcato a vista; materiale: legno + pannelle inferiori + soletta di c.a. + coibente + guaina + manto esterno.
- Manto esterno di copertura tipologia: a coppia antichi/anticati; materiale: laterizio; stato: buono.
- Gronde tipologia: zampini a vista (senza gronde e pluviali); materiale: legno; stato buono.

b) Componenti edilizie e costruttive.

- Infissi esterni tipologia: "sportelloni" ad anta singola/doppia; materiale: legno massello + vetro doppio (nelle finestre); stato: buono.
- Infissi interni tipologia: ad anta singola; materiale: legno tamburato; stato: buono.
- Pareti esterne tipologia: portanti; materiale: porton + pietra arenaria; stato: buono.
- Pareti interne tipologia: portate; materiale: laterizio forato (spessori diversi); stato: buono.
- Pavimentazione esterna tipologia: scaglie di pietra e breccia; stato: buono.
- Pavimentazione interna tipologia: cotto grezzo/fatto a mano (utilizzato anche per i davanzali delle finestre); stato: buono.
- Rivestimenti interni tipologia: rustici (riquadrature isolate in ceramica antica e/o vernice a smalto lavabile); stato: da rifare, almeno parzialmente.
- Sanitari tipologia: di recupero e/o in stile; materiale: ceramica per w.c./granigliato di c.a. per lavabo cucina; stato: parzialmente da rifare.
- Intonaco interno tipologia: rustico; materiale: calce bastarda; condizioni: buone.
- Tinteggiatura interna tipologia: rustica (con zoccolatura e decori floreali); stato: da rifare.

c) Impianti.

- Elettrico tipologia: ex L. 46/'90 /a 220 W; esecuzione: solo parzialmente sotto traccia (conduttori "a treccia" e interruttori ceramici); stato: da controllare.

- Idrico tipologia: condominiale; captazione da pozzo privato e distribuzione alle singole u.i. tramite collettore condominiale (ex D.M. 443/90).
- Termico / sanitario tipologia: a caldaia singola; alimentazione da "bombolone" g.p.l. condominiale (munito di certificato prevenzione incendi); rete di distribuzione privata interrata alle singole u.i.; impianto delle singole u.i. certificato rispondente alla L. 10/91.
- Fognario tipologia: privata (smaltimento tramite impianto autorizzato di sub-irrigazione a terra, ex D.Lgs: 152/99 e 258/00, realizzato con canalizzazione drenante).

L) FORMAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA.

L'u.i. oggetto d'esecuzione non può che essere posta in vendita in un unico lotto; frazionarla pare: tecnicamente complesso, economicamente non proponibile, operativamente attuabile solo con tempi e procedure estranei alla presente procedura.

M) VALUTAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA.

a) Criterio di stima.

Vengono utilizzate le Norme UNI 10750- 2005 (e la loro evoluzione: UNI 15733-2011), dichiarate idonee alle stime giudiziarie, che nella fattispecie paiono anche le più appropriate, trattandosi qui di valutare una unità immobiliare residenziale dotata di ambienti accessori / pertinenziali da ragguagliare alla superficie reale abitativa tramite particolari "coefficienti di ponderazione" percentuale (qui: "portici e patii", al 35 %, e "giardini ed aree di pertinenza" scoperte "per appartamenti", al 15 % fino a 25 mq., e al 5 % per l'eccedenza).

Le superfici così quantificate risultano, di fatto, al "lordo" della costruzione in esame, essendo normativamente previsto il conteggio delle murature perimetrali (fino allo spessore max di 50 cm.) e di quelle interne in comune (fino allo spessore di 25 cm.).

Non conteggiate invece le superfici coperte / scoperte dei beni comuni non censibili, in quanto non intestate all'unità immobiliare in esame (e comunque ricomprese nella valutazione finale, dato che essi influenzano il valore unitario di stima dell'immobile, espresso - fintanto che è possibile - da ente autonomo ed apposito.

Non conteggiate neppure le superfici delle u.i. cointestate con l'Azienda Agricola venditrice ed altri condomini, in quanto non esegutate e, al momento, non "connesse" con quelle esegutate.

La superficie "commerciale" vendibile residenziale è invece quella, unica e "corretta", risultante dalla sommatoria delle superfici reali (vani abitativi principali) e fittizie (dei vani ragguagliati e delle aree scoperte pertinenziali).

b) Determinazione della superficie commerciale "corretta" dell'u.i. in vendita.

- Abitazione (Part.IIa 585/ sub. 1).

Piano terreno (compreso il portico esterno-indiviso di accesso):

vani abitabili	: ml. $[(8,91 \times 5,40) + (5,23 \times 0,80)] - (3,95 \times 3,35) =$	mq. $39,07 \times 100 \% \doteq$ mq. 39,07
portico abitabile:	ml. $(3,95 \times 3,35) =$	mq. $13,23 \times 35 \% =$ mq. 4,63
portico esterno	: ml. $[(3,98 + 3,33) / 2] \times [(2,40 + 2,20) / 2] / 2 =$	mq. $4,80 \times 35 \% =$ <u>mq. 1,68</u>
		mq. 45,38

Piano primo:

vani abitabili : ml. $[(8,91 \times 5,40) + (5,23 \times 0,80)] + [(3,35 + 2,65) / 2] \times [(2,40 + 2,10) / 2] -$

$$\text{portico abitabile: ml. } [(3,90 \times 1,00) + [(3,00 + 2,80) / 2] \times 1,40] =$$

$$\begin{aligned} \text{mq. } 53,12 \times 100 \% &= \text{mq. } 53,12 \\ \text{mq. } 5,93 \times 35 \% &= \underline{\text{mq. } 2,76} \\ &\text{mq. } 50,36 \end{aligned}$$

Superficie "corretta" appartamento: mq. 95,74 c.ca.

- Giardino (Part.lla 587).

Superficie catastale reale mq. 295

$$\begin{aligned} \text{Superficie corretta:} \quad \text{mq. } 25,00 \times 15 \% &= \text{mq. } 3,75 \\ \text{mq. } 270,00 \times 5 \% &= \underline{\text{mq. } 13,50} \\ &\text{mq. } 17,25 \text{ c.ca.} \end{aligned}$$

- Superficie "corretta" complessiva: mq. 95,74+17,25 = mq. 112,99 c.ca (arrotondabile a **mq. 113,00**). La superficie scoperta incide sul totale per oltre il 15 %.

c) Determinazione del valore unitario commerciale dell'u.i. in vendita.

Un valore ufficialmente certificato per la tipologia (non convenzionale) di immobili cui appartiene la u.i. in esame non è mai esistito.

Sia perché trattasi, come visto, d'un prodotto "di nicchia" rivolto ad una specifica (e spesso facoltosa) clientela; sia perché il mercato immobiliare del "piccolo" Comune di Piegara non è censito dalla "Borsa Immobiliare Regionale" nemmeno per l'edilizia ordinaria, ed inutilizzabile è pure l'Osservatorio del Mercato Immobiliare curato dal Catasto che, tra le costruzioni in zona suburbana di questo Comune, si occupa solo dell'abitato di Pierafitta.

Peraltro, nelle condizioni attuali di ristagnazione del mercato immobiliare in cui è difficile anche la collocazione dell'edilizia tradizionale, pare arduo prevedere valutazioni commerciali (a mq.) significativamente maggiori di quelle dell'edilizia corrente, e solo marginalmente legate ai costi di costruzione sostenuti per ottenere l'aspetto "retro" e le finiture "vintage" caratterizzanti l'intervento.

In definitiva: quello in oggetto è un appartamento "per il fine settimana", lontano dalla necessaria praticità d'una 1° casa, non ubicato né ai monti né al mare (2° casa), a suo tempo rivolto al mercato delle esigenze particolari (3° casa); mercato che pare difficilmente convertibile e che rischia di rimanere asfittico, se il suo bacino d'utenza è limitato ai nostalgici della casa colonica d'inizio scorso.

Occorrerà dunque procedere per comparazione, partendo dall'edilizia ordinaria censita dei centri circostanti maggiori (Città della Pieve e Castiglione del Lago) o comunque certa (Tavernelle), ove l'edilizia residenziale "ristrutturata" (assimilabile a quella -2005- in oggetto), è valutata 1.450 / 1.600 €/mq. in zona sostanzialmente "agricola" (ma di minor pregio).

Qui, per tener conto del contesto paesaggistico di pregio evidente e dell'inserimento in un complesso edilizio che vuol essere esclusivo (con servizi e grandi spazi scoperti comuni) ancorchè incompiuto, il valore commerciale attribuibile pare dell'ordine di **2.000 €/mq. lordo.**

Paiono al sottoscritto CTU oggi inappropriate le valutazioni maggiori praticate in passato, in ragione di:

- costi condominiali di mantenimento del complesso non propriamente economici né usuali;
- lavori edili interni all'u.i. di ordinaria manutenzione (rifacimento rivestimenti del vano doccia, del bagno e della cucina; ritinteggiatura igienizzante dei vani, senza rovinare le decorazioni floreali delle pareti interne, etc.);
- necessità, soprattutto, di acquisire a trattativa privata con l'esecutato (a prezzo tutto da definire) le quote di proprietà indivisa riguardanti i beni condominiali non ricompresi tra quelli dell'esecuzione (la "piscina" condominiale ed i 2 piccoli magazzini già precedentemente indicati);
- incompletezza dell'insediamento e accesso disagiata.

N) STIMA COMPLESSIVA DEL LOTTO DI VENDITA.

Premesso quanto sopra, a parere del sottoscritto C.T.U., il “più probabile” prezzo di vendita dell’unico lotto in oggetto è riassumibile come segue.

Mq. “commerciali” 113,00 x prezzo unitario 2.000 €/mq. = **€. 226.000** (lordi).

Detto valore di stima è stato ritenuto “congruo” da tecnici e operatori del mercato immobiliare operanti sul territorio di Piegaro e dei Comuni circostanti.

O) PREZZO BASE D’ASTA.

La stima sopra espressa “non” corrisponde al prezzo base d’asta, dovendosi su di essa applicare un “**abbattimento forfettario del 15 %**” del valore stimato, come espressamente richiesto nel verbale di nomina C.T.U. predisposto dal Giudice dell’Esecuzione, che così dispone “*per la differenza tra oneri tributari, calcolati sul prezzo pieno, nonché sui valori catastali, e l’assenza di garanzia per vizi occulti, nonché per eventuali spese insolute*”.

Pertanto il prezzo base d’asta resta fissato in:

€. 226.000 x 85 % = **€. 192.100** (diconsi: **Euro centonovantaduemilacento**)

per un prezzo effettivo unitario a base d’asta di: €. 192.100 / mq. 113,00 = **1.700,00 €/ mq.**
calcolando le superfici secondo norma Uni.

(Ovvero di : €. 192.100 / mq. 73,78 = 2.603,69 €. / mq., arrotondabile a 2.600 €/ mq., considerando le sole superfici calpestabili “nette” interne dell’ appartamento in vendita, come spesso avviene nella pratica delle compravendite immobiliari).

A parere del sottoscritto, paiono rientrare nell’ “abbattimento forfettario” indicato dal G.E. le spese della presente procedura, nonché quelle ordinarie / straordinarie eventualmente rimaste insolute e relative ai beni eseguiti.

In termini fiscali il trasferimento dei beni in oggetto a soggetti privati non può che avvenire tramite versamento dell’imposta di registro, e delle relative imposte catastali e ipotecarie.

Il Perito:
Ing. Silvano Frescucci

ELENCO ALLEGATI (su fascicolo apposito)

- 1) Documentazione fotografica
- 2) Estratto di mappa catastale
- 3) Certificazioni catastali (storica e per soggetto) u.i. eseguita
- 4) Planimetria catastale u.i. eseguita
- 5) Elaborato planimetrico (con elenco subalterni) del complesso immobiliare
- 6) Certificati catastali (storici e per soggetto) delle u.i. cointestate sul complesso e non eseguite
- 7) Certificati catastali (storici e per soggetto) delle u.i. classate b.c.n.c. all'u.i. eseguita
- 8) Visura ipotecaria per soggetto
- 9) Nota di trascrizione atto d'acquisto u.i. eseguita
- 10) Note di iscrizione / trascrizione gravanti sull'u.i. eseguita
- 11) Certificato anagrafico dell'esecutato, Comune di Piegara
- 12) Contabilità condominio anni 2012 – 2015
- 13) Estratto PRG vigente del Comune di Piegara
- 14) Estratto NTA del PRG vigente nel Comune di Piegara
- 15) Estratto elaborati progetto iniziale e C.E. 2003 del Comune di Piegara
- 16) Estratto elaborati progetto iniziale e P.C. 2004 del Comune di Piegara
- 17) Proroga lavori (2006) del C. di Piegara
- 18) Certificato di Agibilità Parziale per l'u.i. eseguita (2005) del Comune di Piegara
- 19) Verbale 1° sopralluogo peritale
- 20) Verbale 2° sopralluogo peritale

Il Perito:
Ing. Silvano Frescucci