

**TRIBUNALE ORDINARIO DI SPOLETO**

**PROCEDURA CIVILE N. RG. 1133/2019**

**Giudice istruttore: Dott. Simone Salcerini**

Parte attrice:

Parti convenute principali:

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

**Ing. SILVIA CAPALDI**  
**Via Gran Sasso, 25**  
**06034 FOLIGNO (PG)**  
**tel./fax: 0742.356398**

**e-mail: [silviacapaldi@libero.it](mailto:silviacapaldi@libero.it) - [studioingcapaldi@libero.it](mailto:studioingcapaldi@libero.it)**  
**pec: [silvia.capaldi@ingpec.eu](mailto:silvia.capaldi@ingpec.eu)**



## INDICE

<b>1 – NORME PROCEDURALI E QUESITI.....</b>	<b>Pag. 3</b>
<b>2 – OPERAZIONI PERITALI.....</b>	<b>Pag. 4</b>
<b>3 – RISPOSTE AI QUESITI NELLE SINGOLE PARTI</b>	
<i>3.1. “Preso visione degli atti e dei luoghi di causa, effettui il C.T.U. la stima del compendio immobiliare da dividere, previa verifica della attuale conformità edilizia ed urbanistica del fabbricato; dica altresì se il bene sia comodamente divisibile e quindi se sia possibile attribuire ai dividendi una porzione omogenea dei beni in natura (con riferimento alle singole quote astratte di ciascun dividendo, da indicare espressamente); in caso di risposta affermativa rediga uno o più progetti divisionali, altrimenti indichi il valore commerciale dei beni da porre in vendita (...).”.....</i>	<b>Pag. 7</b>
<i>3.2. “(...) indichi infine le trascrizioni pregiudizievoli da cui è aggravato attualmente il bene.”.....</i>	<b>Pag. 16</b>
<b>4. Risposte del C.T.U. alle osservazioni tecniche di parte.....</b>	<b>Pag. 16</b>
<b>ELENCO ALLEGATI.....</b>	<b>Pag. 17</b>



## **1. Premessa. Norme procedurali e quesiti.**

La sottoscritta Ing. Silvia Capaldi, con studio professionale in Foligno (P.G.), Via Gran Sasso n. 25, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Perugia con il n. A2089 ed all'Albo dei Periti e dei Consulenti del Tribunale Civile di Perugia, è stata nominata C.T.U. nella Procedura in oggetto dall'Ill.mo Giudice Dott. Simone Salcerini con ordinanza del 30.06.2020 notificata alla scrivente via PEC dalla Cancelleria Civile del Tribunale di Spoleto il giorno 30.06.2020 (**Allegato n. 1**), per rispondere al seguente quesito:

*“Preso visione degli atti e dei luoghi di causa, effettui il C.T.U. la stima del compendio immobiliare da dividere, previa verifica della attuale conformità edilizia ed urbanistica del fabbricato; dica altresì se il bene sia comodamente divisibile e quindi se sia possibile attribuire ai dividendi una porzione omogenea dei beni in natura (con riferimento alle singole quote astratte di ciascun dividende, da indicare espressamente); in caso di risposta affermativa rediga uno o più progetti divisionali, altrimenti indichi il valore commerciale dei beni da porre in vendita; indichi infine le trascrizioni pregiudizievoli da cui è aggravato attualmente il bene.”*

Il giorno 11 Novembre 2020 alle ore 11,34 (**Allegato n. 2**) la sottoscritta compariva davanti al Giudice Dott. Simone Salcerini, dichiarava di accettare l'incarico e prestava il giuramento promissorio di rito. L'Ill.mo Giudice autorizzava il C.T.U. ad avvalersi di un mezzo proprio e ad accedere presso gli Uffici pubblici (Catasto, Comune di Spoleto e Regione dell'Umbria) al fine di estrarre copia dei documenti in loro possesso ed inerenti i beni.

Il Giudice inoltre, assegnava termine di 120 gg. dall'inizio delle operazioni peritali, per la trasmissione mediante posta elettronica certificata alle parti costituite della prima bozza di relazione, il termine di 30 gg. per il deposito di memorie contenenti osservazioni e richieste di chiarimenti delle parti al C.T.U. ed il termine di 30 gg. dal ricevimento delle note di osservazioni critiche al C.T.U. per depositare la relazione peritale definitiva.

La sottoscritta, nel corso della stessa udienza, comunicava che le operazioni peritali avrebbero avuto inizio il successivo 26 Novembre 2020 alle ore 10.00 presso i luoghi di causa.

Le parti, durante la suddetta udienza, si riservavano la nomina del proprio Consulente tecnico di parte prima dell'inizio delle operazioni peritali.



## 2. Operazioni peritali.

Nel corso delle operazioni peritali non sono sorte questioni in merito ai poteri o ai limiti dell'incarico conferiti alla scrivente C.T.U.

Prima dell'inizio delle operazioni peritali nessuna delle parti nominava alcun consulente tecnico di parte.

Il giorno 26.11.2020 alle ore 10.00, così come comunicato in udienza dal C.T.U., ebbero inizio le operazioni peritali presso i luoghi di causa, in cui si provvedeva a stilare un verbale che viene allegato alla presente relazione come **Allegato n. 3** e che di seguito, per maggiore comprensione del testo manoscritto, viene trascritto integralmente:

*“Il giorno 26.11.2020 alle ore 10.00 si sono incontrati presso i beni siti in Spoleto (PG),*

*S. Giacomo, Via Finlandia n. 44, i sig.ri:*

*- Ing. Silvia Capaldi, C.T.U. nominato dal Giudice;*

*comunica al C.T.U. di non essere a conoscenza del sopralluogo di oggi in quanto non avvisata dal legale.*

*Il C.T.U. provvede alla documentazione fotografica dei luoghi e alla visione dei beni e comunica alla parte che provvederà nei prossimi giorni a convocare un incontro presso il proprio studio al fine di instaurare un contraddittorio con il C.T.U. e le parti.*

*Il verbale viene chiuso alle ore 11.00.”*

Lo stesso giorno la scrivente C.T.U. trasmetteva copia del suddetto verbale alle parti (**Allegato n. 4**).

A seguito di confronto telefonico con le parti nei giorni successivi la scrivente C.T.U. deduceva sulla non necessità di convocare un incontro tra le stesse per instaurare un contraddittorio, come anticipato nel verbale del 26.11.2021.

Il giorno 25.01.2021 la sottoscritta C.T.U., poiché già nominata Esperto nella Procedura di Esecuzione immobiliare n. 111/2018 ed avendo già estratto il giorno 07.02.2019 presso il Comune di Spoleto (PG) tutte le pratiche edilizie e titoli riguardanti i beni oggetto della presente Consulenza



e che di seguito si elencano (gli stessi documenti risultano allegati alla Perizia n. 111/2018 depositata dalla scrivente nel 2018 in qualità di Esperto nominato):

- **Permesso a costruire n. 43285 del 2008** relativo all'esecuzione degli interventi di "realizzazione di un fabbricato abitativo plurifamiliare sul lotto di terreno in zona C3 sito in Spoleto – Fraz. San Giacomo, Loc. Alzatura e relativi allegati (valutazione revisionale clima acustico);
- attestazione di avvenuto **deposito del progetto strutturale** presso la Provincia di Perugia **prot. 092476 del 19.03.2008;**
- **dichiarazione di inizio lavori del 16/09/2008** presentata dal Direttore dei Lavori Geom. \_\_\_\_\_ di cui ai progetti precedenti;
- **Permesso a costruire n. 52430 del 02.11.2010 (variante a Permesso a costruire n. 43285 del 2008)** relativo all'esecuzione degli interventi di variante per la "realizzazione di un fabbricato abitativo plurifamiliare sul lotto di terreno in zona C3 sito in Spoleto – Fraz. San Giacomo, Loc. Alzatura e relativi allegati (pianta piano sottostrada e pianta piano primo stato di progetto);
- **parere di conformità antincendio prot. 71534/861 del 02/04/2007** e relativa istanza;
- **dichiarazione allaccio degli scarichi alla fognatura del 23/10/2010;**
- **comunicazione di fine lavori prot. 0050100 del 06/09/2010** di cui ai progetti precedenti;
- **dichiarazione di conformità dei lavori del 23/12/2010** presentata dal Direttore dei Lavori Geom. \_\_\_\_\_ di cui ai progetti precedenti;
- **dichiarazione di conformità delle opere alla normativa relativa alle barriere architettoniche del 23/12/2010** presentata dal Direttore dei Lavori Geom. \_\_\_\_\_ di cui ai progetti precedenti;
- **dichiarazione congiunta di conformità relativa agli impianti e all'isolamento termico del 23/12/2010** presentata dal Direttore dei Lavori Geom. \_\_\_\_\_, dal progettista dell'impianto termico e dagli installatori degli impianti di cui ai progetti precedenti e relativi al fabbricato di cui i beni oggetto della procedura sono porzioni;
- **collaudo statico** presso la Provincia di Perugia **prot. 423306 del 11.09.2010;**
- **dichiarazione di attestazione dell'agibilità prot. 0011554 del 04.03.2011.**
- **atto di compravendita** a rogito del Notaio \_\_\_\_\_ Spoleto del 11.05.2006 rep. 153292/27526 trascritto a Spoleto il 07.06.2006 agli articoli 1896 e 1901; richiedeva al Comune di Spoleto se, nel mentre, quindi nel periodo temporale compreso tra il 07.02.2019 ed il 25.01.2021 fossero intervenuti altri procedimenti edilizi e/o fossero stati autorizzati ulteriori titoli edilizi riguardanti i beni oggetto della presente Consulenza (**Allegato n. 5**). Il giorno stesso il C.T.U. riceveva dal Comune di Spoleto - Direzione Tecnica – Servizio Sportello Unico Attività Produttive Edilizia la conferma che nessun altro titolo edilizio era stato presentato



oltre quelli verificati dalla scrivente alla data del 07.02.2019 ed aventi ad oggetto i beni di cui trattasi nella presente Consulenza (**Allegato n. 6**).

Il giorno 08.03.2021 la scrivente C.T.U. faceva istanza di proroga all'Ill.mo Giudice che veniva autorizzata con decreto di fissazione udienza n. cronol. 3618/2021 del 31/03/2021 e con il quale veniva anche predisposto un differimento dell'udienza d'ufficio al giorno 10.11.2021 alle ore 9.30 (**Allegato n. 7**).

Il giorno 16.06.2021, al fine di verificare le trascrizioni pregiudizievoli da cui sono gravati attualmente i beni, così come richiesto dall'Ill.mo Giudice nella seconda parte del quesito, la scrivente C.T.U. faceva estrarre le visure ipocatastali (**Allegato n. 8**) oltrechè l'estratto planimetrico di mappa (vax) (**Allegato n. 9**), le visure catastali (**Allegato n. 10**) e le planimetrie catastali aggiornate dei beni immobili di cui trattasi (**Allegati n. 11 e 12**).

Il giorno 19.06.2021 la scrivente C.T.U. provvedeva a trasmettere via PEC alle parti copia della bozza di consulenza tecnica e relativi allegati, entro e non oltre il termine concesso dall'Ill.mo Giudice (21.06.2021) nel decreto di fissazione udienza n. cronol. 3618/2021 del 31/03/2021 (**Allegato n. 21**).

A seguito della trasmissione della Bozza di Consulenza Tecnica, la scrivente C.T.U., entro il termine stabilito dall'Ill.mo Giudice e quindi entro il giorno 21.07.2021, non riceveva alcuna osservazione né alcuna richiesta di chiarimenti dalle parti.

Conseguentemente, entro la data stabilita dall'Ill.mo Giudice, quindi entro il giorno 01 Settembre 2021, nello specifico il giorno 25.08.2021, la scrivente depositava una copia della presente relazione via telematica presso gli Uffici del Tribunale di Spoleto – Prima Sezione Civile, avvisando via PEC tutte le parti dell'avvenuto deposito.



### 3. RISPOSTE AI QUESITI.

3.1. *“Preso visione degli atti e dei luoghi di causa, effettui il C.T.U. la stima del compendio immobiliare da dividere, previa verifica della attuale conformità edilizia ed urbanistica del fabbricato; dica altresì se il bene sia comodamente divisibile e quindi se sia possibile attribuire ai dividendi una porzione omogenea dei beni in natura (con riferimento alle singole quote astratte di ciascun dividende, da indicare espressamente); in caso di risposta affermativa rediga uno o più progetti divisionali, altrimenti indichi il valore commerciale dei beni da porre in vendita (...)”*

I beni oggetto di stima, porzione di un fabbricato abitativo plurifamiliare di civile abitazione, sono situati in Spoleto (PG), Fraz. San Giacomo, Loc. Altamura, attualmente Via Finlandia n. 44 (vedere documentazione fotografica effettuata durante il sopralluogo di accesso ai beni il giorno 26.11.2020 **Allegato n. 13**) e sono costituiti da:

- A) unità immobiliare residenziale posta al piano primo individuata catastalmente al Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto al Fg. 90 Part.IIa 884 sub 20 (Piano 1, Zona cens. 2, Cat. A/2, Classe 2, Cons.vani 5,5, RC 411,87 euro);
- B) locale autorimessa posto al piano seminterrato individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto al Fg. 90 Part.IIa 884 sub 14 (Piano S1, zona cens. 2, Cat. C/6, Classe 2, consistenza 29 mq, RC 44,93 euro);

con tutti gli accessori, accessioni e pertinenze, usi, diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni e condominiali, ivi compresi i diritti di comproprietà sui beni comuni non censibili individuati al Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto al Fg. n. 90 part.IIe n. 884 sub 1, 889, 887, comprese le servitù di passaggio sull'area indicata al Fg. n. 90 part.IIe n. 625, 629 e 646 destinata a strada interna di comparto ed ogni altro diritto e/o gravame di cui all'atto di compravendita a rogito del Notaio ..... di Spoleto del 04.10.2010 rep. 1719/1404 trascritto a Spoleto il 06.10.2010 ai nn. 1603 art. 3251.

La collocazione dei beni risulta evincibile dall'estratto planimetrico di mappa (vax) (**Allegato n. 9**). La scrivente C.T.U. evidenzia in questa sede che lo stato di fatto dei beni risulta inalterato rispetto al sopralluogo effettuato in data 06.12.2018, quando la scrivente fu nominata Esperto nella Procedura di Esecuzione immobiliare n. 111/ 2018 ed alla cui documentazione fotografica allegata si rimanda.



Il contesto a cui i beni appartengono (**Allegato n. 14**) è una tranquilla zona residenziale, periferica rispetto alla città di Spoleto, caratterizzata prevalentemente da edifici pluripiano residenziali di recente costruzione.

Urbanisticamente, secondo la classificazione del PRG del Comune di Spoleto, la zona in cui i beni sono inseriti è quella classificata "MCR", di consolidamento prevalentemente residenziale.

Il fabbricato a cui i beni appartengono, è il risultato di una lottizzazione convenzionata tra il Comune di Spoleto e l'Impresa costruttrice e risulta caratterizzato da una buona fruibilità in tempi brevi (da 1 a pochi km) rispetto a tutti i servizi di prima necessità ed alla presenza di strutture pubbliche, come anche facilmente evincibile dall'estratto planimetrico di Google Maps che si allega come **Allegato n. 15**.

La zona risulta dotata, inoltre, della necessaria urbanizzazione.

La consistenza catastale evincibile dalle planimetrie catastali (**Allegati n. 11 e 12**) risulta rappresentativa della consistenza dello stato di fatto dei beni.

Il fabbricato di cui i beni sono porzione, finito nel 2010, da un punto di vista costruttivo, è caratterizzato da una struttura portante intelaiata in c.a. con tamponature esterne a cassetta con intercapedine e materiale isolante fondata su plinti di fondazione, solai di interpiano e copertura in latero-cemento, sporto di gronda in c.a. a vista, manto di copertura in tegole a coppetto, facciate intonacate e finite con colletta colorata sui toni del giallo delle terre, divisori interni in forati di cm. 8 posti in foglio e malta di cemento, infissi esterni e persiane in legno di pino di Svezia lucidato con vetri termici di colore naturale, vano ascensore.

L'approvvigionamento idrico avviene dall'acquedotto comunale ed il sistema di smaltimento dei liquami risulta confluyente nella rete di fognatura comunale, entrambi realizzati in fase di lottizzazione e dotati delle necessarie autorizzazioni.

Il fabbricato è caratterizzato dall'adeguatezza e la conformità alle vigenti normative degli impianti idro-sanitario ed elettrico, entrambi dotati (atti ufficiali visionati dalla scrivente presso il Comune di Spoleto) delle dichiarazioni di conformità, nello specifico:

- dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico alla regola dell'arte del 15.11.2010 a firma del Sig

;

- dichiarazione di conformità dell'impianto termo-idraulico alla regola dell'arte del 23.08.2010 a firma del Sig. r



Il fabbricato risulta rispondente inoltre (così come risulta dagli Atti esaminati dalla scrivente presso il Comune di Spoleto) alle prescrizioni in materia di contenimento energetico degli edifici (EDIFICIO DI CLASSE "C") ed in materia di valutazione revisionale del clima acustico.

Poiché l'edificio a cui i beni appartengono risulta, per la presenza di autorimesse private, ricadente nelle attività sottoposte alla Normativa (attività n. 92 del D.M. 16.02.1982) di cui all'obbligo del Certificato di Prevenzione Incendi presso i Vigili del Fuoco, risulta presente presso gli uffici del Comune di Spoleto la documentazione relativa alla segnalazione certificata di inizio attività ai fini della sicurezza antincendio, depositata presso il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Perugia e relativa autorizzazione.

L'appartamento (bene A) è situato al piano primo (H= 2,70 m), a destinazione residenziale, con accesso dal vano scala condominiale tramite scala o ascensore (beni comuni non censibili), di superficie utile complessiva pari a 85,15 mq esclusi i terrazzi questi ultimi di superficie totale pari a 19,25 mq. La consistenza superficiale dell'unità immobiliare è evincibile dalla successiva **Tabella n. 1** così come dagli elaborati grafici restituiti graficamente dalla scrivente e rappresentativi dello stato di fatto del bene (**Allegato n. 16**) che ne evidenziano anche la distribuzione degli spazi. Il bene risulta caratterizzato, da un punto di vista distributivo, da una zona notte con tre camere, un ripostiglio (attualmente con destinazione bagno), ed una zona giorno con una pranzo/soggiorno e un bagno. Le finiture sono stati realizzati con intonaci interni tirati a civile con sovrastante tinteggiatura a tempera, pavimenti in mattonelle di ceramica tipo monocottura e rivestimenti in mattonelle di maiolica, porte interne in legno tamburato, battiscopa in monocottura. I sanitari dei bagni di vetrochina bianchi, e la rubinetteria risultano di buona qualità. E' presente un termoarredo. L'appartamento è dotato di due terrazzi, pavimentati con gres porcellanato e dotati di parapetto in muratura, con affaccio sullo stesso prospetto. L'impianto di riscaldamento risulta autonomo a metano con caldaia a gas con bruciatore incorporato del tipo murato, radiatori in alluminio e tubazioni in rame.

Gli impianti idrico ed elettrico risultano in buone condizioni e dotati di dichiarazione di conformità. L'impianto elettrico e di illuminazione è costituito da cavetti sotto traccia con una fonte luminosa e una - due prese di corrente per ciascun ambiente. E' presente l'impianto TV, telefonico e l'impianto citofonico. Buono lo stato di manutenzione del bene.



### Calcolo delle superfici utili singoli ambienti BENE A)

	Destinazione	MQ
	Letto 1	15,59
	Disimpegno	6,53
	Pranzo-soggiorno	28,62
	WC e bagno (3,36+4,92)	8,28
	Letto 2	12,11
	Letto 3	14,02
	Terrazzi 1,2 (9,86+9,39)	19,25
	<b>Totale (esclusi i terrazzi)</b>	<b>85,15</b>

**Tabella 1: calcolo superficie utile del bene A)**

Il bene A) confina in parte con i beni condominiali comuni (vano scala), in parte con altra proprietà. L' autorimessa al piano seminterrato (H= 2.40 m), costituita da un unico vano, con superficie utile complessiva pari a 29,15 mq, con un pavimento in battuto di cemento liscio al quarzo, non intonacata sulle pareti nè tinteggiata. La consistenza superficiale è evincibile dalla successiva **Tabella n. 2** così come dagli elaborati grafici restituiti graficamente dalla scrivente e rappresentativi dello stato di fatto del bene (**Allegato n. 17**) L' infisso dell' accesso, del tipo basculante in lamiera zincata a pannello rigido contrappesato con serratura di sicurezza centrale, è munito di griglie di areazione. Il garage è dotato di impianto elettrico (un punto luce, un punto presa, un punto di comando). Buono lo stato di manutenzione del bene.

### Calcolo delle superfici utili singoli ambienti BENE B)

	Destinazione	MQ
	Autorimessa	29,15
	<b>Totale</b>	<b>29,15</b>

**Tabella 2: calcolo superficie utile del bene B)**

Il bene B) confina in parte con la corsia di manovra condominiale ed in parte con garage di altra proprietà.

Da un punto di vista edilizio e urbanistico, **confrontando lo stato rilevato dei beni con l'ultimo titolo autorizzativo ufficiale depositato presso il Comune di Spoleto (Permesso a costruire n. 52430 del 02.11.2010 (variante a Permesso a costruire n. 43285 del 2008)), il bene B) autorimessa può essere considerato regolare e conforme.**

**Il bene A) (appartamento al piano primo) non può essere considerato regolare e conforme rispetto ai titoli abilitativi autorizzati (Permesso a costruire n. 52430 del 02.11.2010 (variante a Permesso a costruire n. 43285 del 2008)), a causa di:**

- piccole difformità rilevate in corrispondenza dell'apertura del vano pranzo soggiorno e letto 2;



- diversa dimensione del vano ripostiglio, la cui destinazione d'uso è anche non corretta trattandosi nello stato attuale di wc (negli elaborati della concessione la destinazione è uso ripostiglio);
- diverso posizionamento di una porta tra il vano disimpegno ed il pranzo soggiorno;
- piccoli spostamenti in allineamento di alcune aperture sui prospetti.

Tali difformità risultano evidenti nell'**Allegato n. 16** dove si evidenzia anche la sovrapposizione tra lo stato di fatto del bene A) rilevato dalla scrivente e restituito graficamente dalla stessa e la planimetria allegata all'ultimo titolo abilitativo.

La consistenza dei beni A) e B) risulta conforme a quella rappresentata catastalmente.

Il bene B) risulta regolare catastalmente.

Relativamente al bene A) la distribuzione degli spazi interni e la destinazione d'uso risultano conformi a quelle rappresentate catastalmente. Sono presenti alcune irregolarità su alcune aperture, sul posizionamento di un'apertura interna e sull'ampiezza del vano WC.

Tali difformità risultano evidenti nell'**Allegato n. 16** dove si evidenzia anche la sovrapposizione tra lo stato di fatto del bene A) rilevato dalla scrivente e restituito graficamente dalla stessa e la planimetria catastale ufficiale.

**Riguardo alla divisibilità dei beni.** la scrivente, confermando quanto già riportato al paragrafo 3.10 della propria Perizia redatta in qualità di Esperto nella procedura di Esecuzione Immobiliare n. 111/2018, specifica che i beni descritti non risultano comodamente divisibili in due parti, in quanto il loro frazionamento al 50% (**la quota di proprietà dei beni posseduta da ciascuno dei comproprietari risulta pari ad  $\frac{1}{2}$**  come evincibile dalle visure catastali **Allegato n. 10** e dalla ispezione ipotecaria del 16.06.2021 **Allegato n. 18**), recherebbe pregiudizio alle ragioni della pubblica economia degli stessi. Infatti affinché il frazionamento di un bene o di più beni sia attuabile esso deve essere realizzato mediante la realizzazione in concreto di porzioni suscettibili di autonomo e libero godimento, che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e tali che la divisione, sotto l'aspetto economico-funzionale non incida sull'originario e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero.

Nel caso di specie è evidente l'irrealizzabilità del frazionamento in due parti uguali in quanto:

- la creazione di due accessi indipendenti e di un vano disimpegno tra due ipotetiche porzioni abitative sottrarrebbe spazio ad un appartamento già di modeste dimensioni (85 mq);
- un eventuale progetto di divisione in due porzioni in senso orizzontale (l'unico possibile in quanto fortemente condizionato su un lato dall'accesso dal vano condominiale e dall'altro dalla divisione dei due bagni, ciascuno associato ad una ipotetica porzione) non garantirebbe alle due porzioni il rispetto dei requisiti minimi sia a livello di rapporti areoilluminanti, sia di superfici minime per il



rispetto delle condizioni igienico-sanitarie ed una delle due ipotetiche porzioni sarebbe fortemente penalizzata in termini di pertinenze di servizio (assenza di balconi);

- i costi necessari per il frazionamento sarebbero così elevati da penalizzare fortemente il valore dei beni (visto anche che un frazionamento comporterebbe oltre che costi di natura strutturale-architettonica per la separazione in due u.i. anche la trasformazione impiantistica per la creazione di n. 2 impianti separati e conseguente separazione di tutte le utenze);

- la suddivisione dell'autorimessa intesa come pertinenza dell'unità immobiliare, se frazionata, inciderebbe sulla destinazione originaria della stessa che non potrebbe essere più utilizzata come rimessa di autoveicoli e quindi risulterebbe inficiante fortemente il valore dei beni nella loro interezza. Ciò inoltre risulterebbe dimostrante la non divisibilità del bene in quanto verrebbe meno la possibilità per ogni sua parte di essere utilizzata per l'uso a cui il bene originario era destinato (garage).

**Appurata quindi l'impossibilità di un progetto divisionale e conseguentemente l'ipotesi di comoda divisibilità dei beni, la scrivente deduce l'impossibilità di attribuire ai condividenti una porzione omogenea dei beni in natura.**

Ai fini della definizione del valore commerciale dei beni, per il calcolo della superficie commerciale, la scrivente ha considerato quale principio per il calcolo della stessa superficie quello definito nel D.P.R. 23 Marzo 1998 n.138, che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria. La superficie così come definita è quella corrispondente alla proprietà immobiliare compresa al filo esterno dei muri perimetrali, al lordo delle tramezzature e al lordo dei muri di confine, come stabilito anche dal codice civile, secondo il quale un muro di confine è di proprietà per metà dei due possessori, contigui divisi da esso. La stessa regola, come nel caso specifico, ha validità nel caso di adiacenza con i vani scala condominiali. Le superfici accessorie (cantine, portici, terrazzi, box, giardino esclusivo, ecc...) sono state moltiplicate per un coefficiente che le omogeneizza alle superfici lorde dei vani principali e accessori diretti, queste ultime considerate di per sé commerciali.

La superficie delle pertinenze di ornamento (terrazzi) è stata calcolata nella misura del 30%, in quanto superficie fino a 25 mq e comunicante con i vani principali.

La superficie commerciale è pari quindi alla somma tra la superficie dei vani principali e degli accessori diretti e della superficie omogeneizzata delle pertinenze ad uso esclusivo di ornamento e di servizio. I risultati dei calcoli sono sintetizzati in forma tabellare nella seguente **Tabella n. 3 in cui si evincono le superfici commerciali** indicate e dedotte nella restituzione grafica del rilievo dei beni effettuata dalla scrivente (**Allegati n. 16 e 17**).



### Calcolo della superficie commerciale beni A) e B)

	Superficie lorda	MQ	coeff. per superfici commerciali	Superficie commerciale
	<b>Destinazione</b>			
	vani principali + accessori diretti	100,68	1.00	100,68
<b>Bene A)</b>				
- sub. 20	Pertinenze esclusive di ornamento <u>terrazzi comunicanti</u>	10,82+9,88 = 20,70	0.3	6,21
	<b>totale bene A)</b>	-	-	<b>106,89</b>
<b>Bene B)</b>				
Sub. 14	Autorimessa	33,34	1	33,34
	<b>totale bene B)</b>	<b>33,34</b>		<b>33,34</b>

Tabella 3: calcolo superficie commerciale per i beni

Il valore più probabile di mercato, cioè il valore che i beni immobili oggetto del presente lotto possono assumere in una libera contrattazione di compravendita, in normali condizioni di acquisto e di pagamento, in base alla legge della domanda e dell'offerta, è stato determinato dalla scrivente sulla base di un metodo di **stima sintetico-comparativo definito del confronto di mercato (MCA)**, comparando i beni oggetto di stima con altri di caratteristiche simili esistenti nella zona e dei quali siano noti i valori di vendita/acquisto di mercato.

Una volta individuato un parametro tecnico-economico di confronto unitario tra i beni immobili da stimare ed altri immobili di caratteristiche simili, la scrivente ha determinato il valore dei beni oggetto di stima, in base alla loro consistenza rispetto al parametro di confronto prescelto, considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, oltrechè effettuando dei confronti derivanti da reali indagini di mercato in corrispondenza di diverse agenzie immobiliari nel Comune di Spoleto.

La fonte dei valori di mercato utilizzati come **riferimento base** è la Banca Dati dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio aggiornate al secondo semestre del 2020 (**Allegato n. 19**), supportata dalle valutazioni comparative sintetiche elaborate dai dati reperiti presso Agenzie Immobiliari della zona, dati riferiti a prezzi di vendita realizzati recentemente.

Il valore di mercato in euro/mq per abitazioni civili con destinazione residenziale, in Provincia di Perugia, nel Comune di Spoleto, in una zona periferica (Loc. San Giacomo), con uno stato normale di conservazione, oscilla tra un valore min. di 850 euro e 1200 euro, in riferimento all'unità di



superficie lorda coperta. Per i box il valore oscilla tra un valore min. di 350 euro ed un valore max di 520 euro, in riferimento all'unità di superficie lorda coperta. (rispetto ai valori presi come riferimento nella stima effettuata dalla scrivente per la Perizia di stima nell'Esecuzione immobiliare n. 111 2018 e riferiti al primo semestre del 2018 i valori di mercato hanno subito un abbassamento). Considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, le discrete finiture ed il buono stato di conservazione dell'appartamento, il piano dell'appartamento (primo), il fatto che il bene box non sia rifinito (considereremo per esso su un valore di base di 520 euro (bene finito) il costo derivante dai coefficienti di svalutazione delle opere da eseguire (0,96 intonaci interni, 0,95 la tinteggiatura), considerando i prezzi di vendita di immobili simili tipologicamente reperiti direttamente presso alcune Agenzie immobiliari del Comune di appartenenza dei beni, i valori stimati dalla scrivente risultano:

**bene A) ABITAZIONE**  $106,89 \text{ mq} \times 1050,00 \text{ euro/mq} = \mathbf{112.235,00 \text{ euro}}$   
**bene B) AUTORIMESSA**  $33,34 \text{ mq} \times (525 * 0,96 * 0,95) \text{ euro/mq} = \mathbf{15.964,00 \text{ euro}}$

Considerando i coefficienti di riduzione per l'assenza di tinteggiatura e intonaci del vano autorimessa:

Intonaci interni	0,96
Tinteggiature	0,95

VALORE BENI A) + B) = 128.200,00 euro

Tale valore deve essere ulteriormente corretto della detrazione dovuta ai costi, valutati a corpo, necessari per la regolarizzazione amministrativa dei beni, in particolare per quella edilizio-urbanistica e catastale del bene A).

Il costo di trasformazione per eliminare le irregolarità riscontrate in corrispondenza del bene A), dedotto dalla scrivente dopo confronto con gli Uffici competenti del Comune di Spoleto, considerando le difformità interne e le irregolarità prospettiche comprensivo anche dei costi per la sanabilità e delle spese tecniche necessarie per il completamento dell'iter procedurale edilizio – amministrativo è quantificabile a corpo in euro 2.500,00.

Il costo di trasformazione per la regolarizzazione catastale del bene A) a seguito di regolarizzazione edilizia) è quantificabile a corpo in euro 1.000,00.

Ne consegue quindi che il valore dei beni è pari a:

VALORE BENI A) + B):  $(128.200,00 \text{ euro} - 3.500,00) \text{ euro} = \mathbf{124.700,00 \text{ euro}}$



A tale suddetto valore occorre detrarre l'importo a debito dei proprietari maturato verso il Condominio ed aggiornato al 17.06.2021 e relativo alle spese ordinarie pari ad un importo complessivo di euro 560,00 (**Allegato n. 20**).

Dalla documentazione fornita alla scrivente dall'amministratore del condominio di cui i beni sono parte, infatti, (**Allegato n. 20**), si deduce che esiste a tutt'oggi, un saldo debitorio aggiornato al 01/04/2021 costituito dalle rate condominiali ordinarie non pagate dai proprietari nei confronti del Condominio. Tale debito rimasto insoluto è pari ad un importo complessivo di **euro 560,00, importo da decurtare al valore finale di stima dei beni.**

VALORE LOTTO:  $(124.700,00 - 560,00)$  euro = 124.140,00 euro

Tale valore di stima del compendio viene ridotto dalla scrivente di un abbattimento forfettario percentuale pari al 15%, così come effettuato nella relazione depositata in sede di procedura esecutiva, di cui la presente stima costituisce "aggiornamento/integrazione dell'elaborato" (come definito dall'Ill.mo Giudice (**Allegato n. 1**)), per tenere conto della differenza tra gli oneri tributari calcolati sul prezzo pieno di acquisto all'asta anziché sui valori catastali sia dell'assenza di garanzia per vizi occulti.

$124.140,00$  euro - 15% ( $124.140,00$  euro) euro =  $124.140,00$  euro - 18.621,00 euro =

$105.519,00$  euro **arrotondato a 105.000,00 euro**

**VALORE DI VENDITA FINALE LOTTO**

**105.000,00 euro (centocinquemila/00 euro)**



**3.2. “(...) indichi infine le trascrizioni pregiudizievoli da cui è aggravato attualmente il bene.”**

Dalle risultanze ipotecarie sulla base delle visure ipocatastali fatte effettuare dalla scrivente e aggiornate al giorno 16/06/2021 (**Allegato n. 18**) le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni sono:

- TRASCRIZIONE CONTROLLO del 23/05/2018 – Registro particolare 1733 Registro generale 2243 pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Tribunale di Spoleto Repertorio 491/2018 del 02/05/2018 - Atto esecutivo o cautelare – Verbale di PIGNORAMENTO immobili a favore di

La scrivente precisa che le trascrizioni pregiudizievoli da cui sono aggravati attualmente i beni sono le stesse verificate alla data del 26.02.2019, quando la scrivente C.T.U., allora in qualità di Esperto nominato nella Procedura di Esecuzione Immobiliare n. 111/2018, effettuava un'ispezione ipotecaria in tal senso presso l'Agenzia delle Entrate.

**4. Risposte alle osservazioni tecniche di parte.**

Nessuna, in quanto nessuna osservazione né richiesta di chiarimenti è stata trasmessa dalle parti al C.T.U.

Foligno, li 25 Agosto 2021

In fede.

**Il Consulente Tecnico d'Ufficio**

*Ing. SILVIA CAPALDI*



## **ALLEGATI alla Bozza di Consulenza Tecnica d'Ufficio**

- 1) Decreto di nomina C.T.U. del 30.06.2020;
- 2) Verbale di giuramento C.T.U. del 11.11.2020;
- 3) verbale di sopralluogo del 26.11.2020;
- 4) trasmissione verbale di sopralluogo C.T.U. del 26.11.2020;
- 5) richiesta verifica titoli al Comune di Spoleto;
- 6) comunicazione del Comune di Spoleto sull'assenza di ulteriori titoli edilizi;
- 7) autorizzazione istanza di proroga del 31.03.2021;
- 8) visure ipocatastali aggiornate al 16.06.2021;
- 9) estratto planimetrico catastale vax scala 1.2000;
- 10) visure catastali aggiornate al 16.06.2021;
- 11) planimetria catastale bene Appartamento;
- 12) planimetria catastale bene autorimessa;
- 13) documentazione fotografica sopralluogo del 26.11.2020;
- 14) estratto Google Maps con individuazione beni;
- 15) estratto Google Maps con individuazione beni e servizi;
- 16) rilievo del C.T.U. e sovrapposizioni con titolo edilizio e planimetria catastale bene Appartamento;
- 17) rilievo del C.T.U. e sovrapposizioni con titolo edilizio e planimetria catastale bene autorimessa;
- 18) visure ipocatastali aggiornate al 16.06.2021;
- 19) banca dati O.M.I.;
- 20) prospetto spese condominiali;
- 21) comunicazioni PEC di trasmissione della Bozza di Consulenza e relativi Allegati del C.T.U. alle parti.

**Il Consulente Tecnico d'Ufficio**

*Ing. SILVIA CAPALDI*

