

**TRIBUNALE ORDINARIO DI SPOLETO**

**CAUSA CIVILE N. 1138/2018 R.G.  
BANCA POPOLARE DI SPOLETO  
CONTRO \*\*\*\*\***

**RELAZIONE DI STIMA**

**GIUDICE: DOTT. SIMONE SALCERINI  
CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO: GEOM. PAOLO FABI**

PERIZIA DEL C.T.U da pag. 1 a 24

ALLEGATI da pag. 25 a 72

Spoletto, 17 Ottobre 2019

Il C.T.U.  
Geom. Paolo Fabi



## TRIBUNALE ORDINARIO DI SPOLETO

### PERIZIA DEL C.T.U.

**CAUSA CIVILE PROMOSSA DA BANCA POPOLARE DI  
SPOLETO CONTRO \*\*\*\*\* CAUSA N. 1138/2018**

**R.G.**

#### PREMESSA

Con ordinanza del 05 Dicembre 2018 e successiva del 02 Gennaio 2019, il sottoscritto Geom. Paolo Fabi con studio a Spoleto Via G. Marconi 206, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Perugia al n. 4668, veniva nominato, dal Giudice Dott. Simone Salcerini, consulente tecnico d' ufficio riguardo la causa civile promossa da Banca Popolare di Spoleto contro il Sig. \*\*\*\*\* , invitandomi a comparire il giorno 29 maggio 2019 per il conferimento dell' incarico ed il giuramento dell' esperto e sottoponendomi i seguenti quesiti:

- *Preso visione degli atti e dei luoghi di causa effettui il C.T.U. la stima del compendio immobiliare da dividere, previa verifica dell'attuale conformità edilizia ed urbanistica dei fabbricati, nonché aggiornamento della situazione delle trascrizioni pregiudizievoli; dica altresì se i beni sono "comodamente divisibili" e quindi se sia attribuibile ai condividenti una porzione omogenea dei beni in natura; in caso di risposta affermativa rediga uno o più progetti divisionali.*

#### **Cronologia delle Fasi di Indagini**

**Le operazioni, in base al verbale di udienza del 29.05.19, hanno avuto inizio in data 17 giugno 2019 alla presenza del Sig. \*\*\*\*\* .** In tale incontro ho potuto effettuare rilievo delle varie unità immobiliari, redigendo opportuna documentazione fotografica, al fine di controllare la conformità



urbanistica tale da poter avviare la stima ed la possibilità di attribuire una porzione omogenea ai reali condividenti.

## **RISPOSTE AI QUESITI**

### **Il compendio immobiliare da dividere è così costituito:**

- Unità immobiliare a destinazione abitativa sita al piano terra facente parte di un edificio residenziale di costruzione antecedentemente al 1967 sita in Spoleto (PG), Loc. San Giacomo;
- Unità immobiliare ad uso garage facente parte di un edificio residenziale di costruzione antecedentemente al 1967 sita in Spoleto (PG), Loc. San Giacomo;
- Unità immobiliare a destinazione abitativa sita al piano primo facente parte di un edificio residenziale di costruzione antecedentemente al 1967 sita in Spoleto (PG), Loc. San Giacomo;

***Data la consistenza e la disposizione dei beni gli stessi vengono individuati in N°3 LOTTI.***

### **LOTTO n. 1**

Unità immobiliare a destinazione abitativa sita al piano terra facente parte di un edificio residenziale di costruzione antecedentemente al 1967 sita in Spoleto (PG), Loc. San Giacomo il tutto in via Russia n. 21 ed individuabili al C.F.

- **Foglio 66** part. 1493 graffata con 1656 sub 1 e 2 e part. 5119 sub. 10 **categoria A3 classe 4 vani 5,5; (quota di proprietà ½) con la Sig.ra \*\*\*\*\***  
\*\*\*\*\*,

### **LOTTO n. 2**

Unità immobiliare ad uso garage facente parte di un edificio residenziale di costruzione antecedentemente al 1967 sita in Spoleto (PG), Loc. San Giacomo, in via Russia n. 21, ed individuabili al C.F.;

- **Foglio 66** part. 1656 sub. 4 graffata con part. 5119 sub. 9 **categoria C6 classe 2 superficie 44 mq.; (quota di proprietà ½) con la Sig.ra \*\*\*\*\***  
\*\*\*\*\*,



### **LOTTO n. 3**

Unità immobiliare a destinazione abitativa sita al piano primo facente parte di un edificio residenziale di costruzione antecedentemente al 1967 sita in Spoleto (PG), Loc. San Giacomo, in via Russia n. 21, ed individuabili al C.F.

- **Foglio 66** part. 1656 sub. 3 graffata con part. 5119 sub. 11 *categoria A/3 classe 4,5 vani; (quota di proprietà 1/2) con la Sig.ra \*\*\*\*\**  
\*\*\*\*\*;

### **VALORE DEL LOTTO N. 1**

I beni oggetto di stima nel **LOTTO 1** sono riferiti ad Unità immobiliare a destinazione residenziale sita in Spoleto (PG), Loc. San Giacomo via Russia n. 21 e composta da soggiorno, cucina, n. 2 camere da letto, bagno e n. 2 ripostigli oltre a 2 corti esterne esclusive, il tutto accessibile da Via Russia n. 21 - Comune di Spoleto.

Il tutto individuabile al C.F del detto Comune al:

- **Foglio 66** part. 1493 graffata con 1656 sub 1 e 2 e part. 5119 sub. 10 *categoria A3 classe 4 vani 5,5; (quota di proprietà 1/2) con la Sig.ra \*\*\*\*\**  
\*\*\*\*\*;

*Si precisa che le due corti esterne sono catastalmente individuate alla particella n. 1493 (corte esterna lato ingresso Via Russia) e particella n. 1656 (corte esterna sul lato retrostante il fabbricato);*

La zona in cui è ubicato il fabbricato, in base al PRG del Comune di Spoleto rientra nello Spazio urbano "MCR Macrozone di Consolidamento (prevalentemente residenziali)";

#### **Descrizione Analitica dell'ABITAZIONE PIANO TERRA**

L'unità censita al C.F. del Comune di Spoleto al foglio 66 part. 1493 è disposta su un unico livello al piano terra accessibile dall'androne condominiale (che costituisce un bene comune non censibile, assieme alla scala condominiale la quale dà accesso ad altre due unità immobiliari intestate ad altri soggetti) ed è



composta da soggiorno, cucina, n. 2 camere da letto, bagno, disimpegno ed un ripostiglio oltre ai 2 corti esterne esclusive.

All' unità vi si accede dalla strada comunale attraversando l'ingresso comune.

La struttura portante è realizzata in muratura ordinaria in pietra di tufo, con i solai in latero cemento.

Tutte le pavimentazioni dell'abitazione sono in gres mentre nel bagno le pareti ed i pavimenti sono rivestite in gres porcellanato mentre quelle degli altri locali sono intonacate e tinteggiate.

Gli infissi esterni sono in alluminio con vetro singolo e persiane in legno così come gli infissi interni.

L' unità immobiliare è servita da impianto idrico e termico a radiatori alimentati da caldaia interna, e da impianto elettrico.

Lo stato di conservazione dei beni è sulla sufficienza e l'appartamento può ritenersi abitabile, tuttavia sono consigliabili degli interventi mirati al rinforzo strutturale e ad un adeguamento impiantistico.

Le **superfici nette e lorde** ed le altezze dei locali, la loro esposizione e le proprie condizioni vengono di seguito elencate:

Destinazione	Superficie mq	Altezza media	Esposizione	Condizioni
Cucina	12,82	2,93	Sud	Sufficiente
Soggiorno	24,08	2,93	Est	Sufficiente
Bagno	6,36	2,93	Ovest	Sufficiente
Camera	12,57	2,93	Ovest	Sufficiente
Camera	12,05	2,93	Ovest	Sufficiente
Disimpegno	4,02	2,93	-	Sufficiente
Ripostiglio	2,73	2,93	Sud	Sufficiente
Ripostiglio	1,78	2,93	-	Sufficiente
Rimessa esterna	6,92		Sud	Mediocre
<b>Totale superficie netta</b>	<b>76,41 m<sup>2</sup></b>			

<b>Totale superficie lorda abitazione</b>	<b>92,90 m<sup>2</sup></b>			
<b>Totale superficie lorda pertinenza esterna</b>	<b>7,00 m<sup>2</sup></b>			



## Descrizione Analitica delle CORTI ESTERNE

I beni oggetto di stima sono riferiti alle n. 2 corti esterne facenti parte di un edificio condominiale di costruzione antecedentemente al 1967 sita in Spoleto (PG), Loc. San Giacomo, in via Russia n. 21.

Le due unità sono censite al C.F. del Comune di Spoleto al foglio 66 part. 1493 e 1656 (graffate con la p.Illa 5119), trattasi rispettivamente delle due corti esterne esclusive, la prima (p.Illa 1493) affacciante sulla strada comunale Via Russia, la seconda posta sul retro del fabbricato, sulla cui superficie è ubicato un piccolo manufatto ad uso deposito (catastalmente riportato).

Tuttavia, allo stato dei luoghi, è presente anche una piccola tettoia a prolungamento di detto manufatto, quest'ultima non riportata catastalmente in quanto non conforme da un punto di vista urbanistico.

Alle due corti vi si accede rispettivamente:

- Alla Corte n. 1 (p.Illa 1493) direttamente dalla strada comunale Via Russia, in quanto trattasi, allo stato di fatto, di un marciapiede esclusivo del fabbricato dove è posto, tra l'altro, l'accesso al garage costituente il lotto 2;
- Alla Corte n. 2 (p.Illa 1656) dal garage costituente il lotto 2, quindi dalla corte n. 1.

La corte lato strada comunale Via Russia risulta pavimentata con porfido, mentre la corte posta sul retro del fabbricato è ad uso giardino, con alcuni tratti pavimentati.

Lo stato di conservazione dei beni è sulla sufficienza, tuttavia sono consigliabili degli interventi mirati al miglioramento estetico.

Le **superfici nette e lorde** ed le altezze dei locali, la loro esposizione e le proprie condizioni vengono di seguito elencate:

Destinazione	Superficie mq	Altezza media	Esposizione	Condizioni
Corte esclusiva 1 – P.Illa 1493	24,77	-	Est	Sufficiente
Corte esclusiva 2 – P.Illa 1656	105,98	-	Ovest	Sufficiente
<b>Totale superficie netta</b>	<b>130,75 m<sup>2</sup></b>			



## Verifica dei beni sotto il profilo urbanistico

Dal punto di vista urbanistico i fabbricati in oggetto ricompresi nel Lotto 1, sono stati realizzati anteriormente al 1 settembre 1967 e successiva Concessione Edilizia n. 14357 del 27/10/1982. I beni sono stati oggetto di Condono Edilizio ai Sensi della Legge 47/85 con successivo rilascio della Concessione in Sanatoria n. 9855 del 16/07/1999. In base alle mie indagini presso il Comune di Spoleto lo stato attuale dell'unità immobiliare è conforme a quanto rilasciato dall'Ente ad eccezione di:

- *Chiusura del vano scala esterno con realizzazione di un locale Ripostiglio;*

Tali superfici non verranno prese in considerazione per quanto riguarda il calcolo del valore di mercato.

## Oneri giuridici cancellati o regolarizzati dalla procedura

L'immobile pignorato è gravato dalle seguenti formalità:

- a) Atto Giudiziario derivante da verbale di pignoramento immobili trascritto in data 26/10/2011 al numero 4850 Registro Generale e numero 3476 Registro Particolare, in favore del Sig. \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\* (Richiedente Studio Legale Avv. Stemperini Tiziana – Spoleto Centro Civico Quartiere San Nicolò), gravante sugli immobili Censiti nel Comune di Spoleto C.F. Foglio 66 Part. 1656 Sub. 1 (A/3) - Foglio 66 Part. 191 Sub. 10 (A/3) - Foglio 66 Part. 1656 Sub. 2 (A/3) - Foglio 66 Part. 1493 (A/3) - Foglio 66 Part. 191 Sub. 9 (C/6) - Foglio 66 Part. 1656 Sub. 4 (C/6) - Foglio 66 Part. 191 Sub. 11 (A/3) - Foglio 66 Part. 1656 Sub. 3 (A/3) - Foglio 66 Part. 197 (C/3) - Foglio 66 Part. 693 (ENTE COMUNE), iscritta contro il Sig. \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\*;
- b) Ipoteca Legale per Richiesta Esattoriale iscritta in data 14/04/2009 al numero 1797 Registro Generale e numero 391 Registro Particolare, richiesta da parte di Equitalia Perugia S.p.a. con sede in Foligno (PG) Numero di Repertorio 60268, in favore di Equitalia Perugia S.p.a con Sede in Foligno – Viale XVI Giugno n° 44/D C.F. 01752500544, per Euro 66.292,05 a garanzia di Euro 132.584,10 e gravante sugli immobili Censiti nel Comune di Spoleto C.F. Foglio 66 Part. 191



Sub. 9 (C/6) - Foglio 66 Part. 191 Sub. 10 (A/3) - Foglio 66 Part. 191 Sub. 11 (A/3) - Foglio 66 Part. 197 (C/3) - Foglio 66 Part. 693 (ENTE URBANO) - Foglio 66 Part. 1656 Sub. 4 (C/6) - Foglio 66 Part. 161 Sub. 9 (C/6) - Foglio 66 Part. 1493 (A/3) - Foglio 66 Part. 1656 Sub. 1 (A/3) - Foglio 66 Part. 1656 Sub. 2 (A/3) - Foglio 66 Part. 1656 Sub. 3 (A/3) iscritta contro il Sig. \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\*;

### **Calcolo del più probabile Valore di Mercato LOTTO 1**

Per la valutazione del complesso immobiliare, come sopra descritto, è stato usato il criterio della stima "sintetica" con il raffronto, cioè, tra l'immobile da valutare e quelli simili di prezzo noto, ponendo in evidenza il parametro della superficie nonché quello dell'ubicazione. Sono state effettuate ricerche presso studi notarili, agenzie immobiliari, Camera di Commercio, e consultando listini riportati dall' Agenzia del Territorio di Perugia.

Al valore ordinario sono state effettuate le opportune aggiunte e/o detrazioni al fine di raggiungere il più probabile Valore di mercato.

Dalle considerazioni sopra espresse, considerando la particolare crisi economica che interessa tutti i mercati compreso quello immobiliare, tenendo presente che i beni oggetto di stima necessitano di adeguata manutenzione sia strutturale che impiantistica, si può assegnare un valore di 900.00 €/mq per quanto riguarda l' abitazione il quale verrà moltiplicato per la superficie commerciale ponderata, un valore di 50.00 €/mq per quanto riguarda le n. 2 corti esterne, compreso il manufatto uso deposito sulla corte n. 2.

Per cui si avrà:

#### ***Superficie residenziale al lordo delle murature***

Superficie abitazione mq 92.90 x 100% x 900,00 € ..... 83.610,00 €

#### ***Superficie non residenziale al lordo delle murature***

Superficie pertinenza esterna mq 7.00 x 100,00 € €/mq.....700,00 €

#### ***Superficie esterna***

Superficie corti esterne mq 130,75 x 50.00 €/mq .....6.537,50 €



Probabile Valore di mercato = .....90.847,50 €

**Valore di mercato LOTTO n. 1 per la propria quota di possesso di 1/2**

.....45.423,75 €

QUARANTACINQUEMILAQUATTROCENTOVENTITRE/75

## VALORE DEL LOTTO N. 2

I beni oggetto di stima nel **LOTTO 2** sono riferiti ad Unità immobiliare a destinazione garage e rimessa facente parte di un edificio condominiale di costruzione antecedentemente al 1967 sita in Spoleto (PG), Loc. San Giacomo il tutto in via Russia n. 21.

Il tutto individuabile al C.F del detto Comune al:

- **Foglio 66** part. 1656 sub. 4 graffata con part. 5119 sub. 9 *categoria C6 classe 2 superficie 44 mq.; (quota di proprietà ½) con la Sig.ra \*\*\*\*\**  
\*\*\*\*\*.

La zona in cui è ubicato il fabbricato, in base al PRG del Comune di Spoleto rientra nello Spazio urbano "MCR Macrozone di Consolidamento (prevalentemente residenziali)".

### Descrizione analitica del GARAGE (sub. 4)

L' unità censita al C.F. del Comune di Spoleto al foglio 66 part. 1656 sub. 4 (graffato con part. 5119 sub 9) è disposto su un unico livello al piano terra accessibile direttamente dalla strada comunale, tramite corte esterna esclusiva (*catastralmente identificata con la p.lla 1493*).

Dispone di n. 2 locali uniti ed un accesso alla corte esterna esclusiva posta sul retro del fabbricato (*catastralmente identificata con la p.lla 1656*).

La struttura portante è realizzata in muratura ordinaria in pietra di tufo, con i solai in latero cemento.



Tutta la pavimentazione è in marmette mentre le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Gli infissi esterni sono in alluminio con vetro singolo.

L'unità immobiliare è servita da impianto idrico e da impianto elettrico.

E' presente anche un camino.

Lo stato di conservazione dei beni è sulla sufficienza, tuttavia sono consigliabili degli interventi mirati ad un adeguamento impiantistico.

Le **superfici nette e lorde** e le altezze dei locali, la loro esposizione e le proprie condizioni vengono di seguito elencate:

Destinazione	Superficie mq	Altezza media	Esposizione	Condizioni
Garage	19,35	2,67	Est	Sufficiente
Magazzino	16,48	2,67	Est	Sufficiente
<b>Totale superficie netta</b>	<b>36,67 m<sup>2</sup></b>			

<b>Totale superficie lorda garage</b>	<b>26,22 m<sup>2</sup></b>			
<b>Totale superficie lorda magazzino</b>	<b>21,40 m<sup>2</sup></b>			
<b>Totale superficie lorda complessiva</b>	<b>47,62 m<sup>2</sup></b>			

### **Verifica dei beni sotto il profilo urbanistico**

Dal punto di vista urbanistico i fabbricati in oggetto ricompresi nel Lotto 1, sono stati realizzati anteriormente al 1 settembre 1967 e successiva Concessione Edilizia n. 14357 del 27/10/1982. I beni sono stati oggetto di Condono Edilizio ai Sensi della Legge 47/85 con successivo rilascio della Concessione in Sanatoria n. 9855 del 16/07/1999. In base alle mie indagini presso il Comune di Spoleto lo stato attuale dell'unità immobiliare è conforme a quanto rilasciato dall'Ente.



## Oneri giuridici cancellati o regolarizzati dalla procedura

L'immobile pignorato è gravato dalle seguenti formalità:

- c)** Atto Giudiziario derivante da verbale di pignoramento immobili trascritto in data 05/12/2012 al numero 4859 Registro Generale e numero 3836 Registro Particolare, in favore della Banca Popolare di Spoleto S.p.a con sede in Spoleto C.F. 01959720549 (Richiedente Studio Legale Avv. Giancarlo Pastorelli – Spoleto Via Flaminia n°43), gravante sugli immobili Censiti nel Comune di Spoleto C.F. Foglio 66 Part. 191 Sub. 11 graffata con la Part. 1656 Sub. 3 (A/3) - Foglio 66 Part. 191 Sub. 9 graffata con la Part. 1656 Sub. 4 (C/6), iscritta contro i Sig.ri \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\*;
- d)** Atto Giudiziario derivante da verbale di pignoramento immobili trascritto in data 26/10/2011 al numero 4850 Registro Generale e numero 3476 Registro Particolare, in favore del Sig. \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\*  
(Richiedente Studio Legale Avv. Stemperini Tiziana – Spoleto Centro Civico Quartiere San Nicolò), gravante sugli immobili Censiti nel Comune di Spoleto C.F. Foglio 66 Part. 1656 Sub. 1 (A/3) - Foglio 66 Part. 191 Sub. 10 (A/3) - Foglio 66 Part. 1656 Sub. 2 (A/3) - Foglio 66 Part. 1493 (A/3) - Foglio 66 Part. 191 Sub. 9 (C/6) - Foglio 66 Part. 1656 Sub. 4 (C/6) - Foglio 66 Part. 191 Sub. 11 (A/3) - Foglio 66 Part. 1656 Sub. 3 (A/3) - Foglio 66 Part. 197 (C/3) - Foglio 66 Part. 693 (ENTE COMUNE), iscritta contro il Sig. \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\*;
- e)** Atto Giudiziario derivante da verbale di pignoramento immobili trascritto in data 15/09/2011 al numero 4210 Registro Generale e numero 3012 Registro Particolare, in favore del Sig. \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\*  
(Richiedente Studio Legale Avv. Mauro Minci – Spoleto Via Pierleone n° 26), gravante sugli immobili Censiti nel Comune di Spoleto C.F. Foglio 66 Part. 191 Sub. 9 (C/6) - Foglio 66 Part. 1656 Sub. 4 (C/6) iscritta contro il Sig. \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\*;
- f)** Ipoteca Legale per Richiesta Esattoriale iscritta in data 06/05/2009 al numero 2216 Registro Generale e numero 500 Registro Particolare, richiesta da parte di Equitalia Perugia S.p.a. con sede in Foligno (PG) Numero di Repertorio 60750,

in favore di Equitalia Perugia S.p.a con Sede in Foligno – Viale XVI Giugno n° 44/D C.F. 01752500544, per Euro 12.968,49 a garanzia di Euro 25.936,98 e gravante sugli immobili Censiti nel Comune di Spoleto C.F. Foglio 66 Part. 191 Sub. 9 (C/6) - Foglio 66 Part. 191 Sub. 11 (A/3) - Foglio 66 Part. 1656 Sub. 4 (C/6) - Foglio 66 Part. 1656 Sub. 3 (A/3) iscritta contro il Sig. \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\* ,

g) Ipoteca Legale per Richiesta Esattoriale iscritta in data 14/04/2009 al numero 1797 Registro Generale e numero 391 Registro Particolare, richiesta da parte di Equitalia Perugia S.p.a. con sede in Foligno (PG) Numero di Repertorio 60268, in favore di Equitalia Perugia S.p.a con Sede in Foligno – Viale XVI Giugno n° 44/D C.F. 01752500544, per Euro 66.292,05 a garanzia di Euro 132.584,10 e gravante sugli immobili Censiti nel Comune di Spoleto C.F. Foglio 66 Part. 191 Sub. 9 (C/6) - Foglio 66 Part. 191 Sub. 10 (A/3) - Foglio 66 Part. 191 Sub. 11 (A/3) - Foglio 66 Part. 197 (C/3) - Foglio 66 Part. 693 (ENTE URBANO) - Foglio 66 Part. 1656 Sub. 4 (C/6) - Foglio 66 Part. 161 Sub. 9 (C/6) - Foglio 66 Part. 1493 (A/3) - Foglio 66 Part. 1656 Sub. 1 (A/3) - Foglio 66 Part. 1656 Sub. 2 (A/3) - Foglio 66 Part. 1656 Sub. 3 (A/3) iscritta contro il Sig. \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\* ,

h) Ipoteca Volontaria Iscritta in data 21/08/2007 al numero 4888 Registro Generale e numero 1244 Registro Particolare, atto Notaio Pirone Marco di Spoleto Repertorio 69110/14221, in favore della Banca Popolare di Spoleto S.p.a con sede in Spoleto C.F. 01959720549, per Euro 90.000,00 a garanzia di Euro 180.000,00 e gravante sugli immobili Censiti nel Comune di Spoleto C.F. Foglio 66 Part. 191 Sub. 11 (A/3) - Foglio 66 Part. 1656 Sub. 3 (A/3) - Foglio 66 Part. 191 Sub. 9 (C/6) - Foglio 66 Part. 1656 Sub. 4 (C/6), iscritta contro i Sig.ri \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\* ,

### **Calcolo del più probabile Valore di Mercato**

Per la valutazione del complesso immobiliare, come sopra descritto, è stato usato il criterio della stima “sintetica” con il raffronto, cioè, tra l’immobile da valutare e quelli simili di prezzo noto, ponendo in evidenza il parametro della superficie nonché quello dell’ubicazione. Sono state effettuate ricerche presso



studi notarili, agenzie immobiliari, Camera di Commercio, e consultando listini riportati dall' Agenzia del Territorio di Perugia.

Al valore ordinario sono state effettuate le opportune aggiunte e/o detrazioni al fine di raggiungere il più probabile Valore di mercato.

Dalle considerazioni sopra espresse, considerando la particolare crisi economica che interessa tutti i mercati compreso quello immobiliare, tenendo presente che il fabbricato ove è ubicata l'unità immobiliare inserita nel presente lotto necessita di adeguata manutenzione straordinaria, si può assegnare un valore di 450.00 €/mq.

Per cui si avrà:

**Superficie non residenziale al lordo delle murature**

Superficie garage mq 26.22 x 100% x 450.00 € ..... 11.799,00 €

Superficie magazzino mq 21.40 x 100% x 450.00 € .....9.630,00 €

Totale Valore del Garage.....**21.429.00 €**

**Valore di mercato LOTTO n. 2 per la propria quota di possesso di 1/2**

.....**10.714,00 €**

DIECIMILASETTECENTOQUATTORDICI/00

**VALORE DEL LOTTO N. 3**

I beni oggetto di stima nel **LOTTO 3** sono riferiti ad un'unità immobiliare a destinazione abitativa sita al piano primo facente parte di un edificio residenziale di costruzione antecedentemente al 1967 sita in Spoleto (PG), Loc. San Giacomo, in via Russia n. 21, ed individuabili al C.F.



- **Foglio 66** part. 1656 sub. 3 graffata con part. 5119 sub. 11 *categoria A/3 classe 4,5 vani; (quota di proprietà 1/2) con la Sig.ra \*\*\*\*\**  
\*\*\*\*\*.

La zona in cui è ubicato il fabbricato, in base al PRG del Comune di Spoleto rientra nello Spazio urbano "MCR Macrozone di Consolidamento (prevalentemente residenziali)".

### **Descrizione Analitica dell'APPARTAMENTO (sub. 3)**

L'unità censita al C.F. del Comune di Spoleto al foglio 66 part. 1656 sub 3 ed è disposta su un unico livello al piano primo, accessibile dall'androne nonché dalla scala condominiale (che costituiscono un bene comune anche ad altri immobili accessibili dalla stessa scala) ed è composta da soggiorno con angolo cottura, n. 2 camere da letto, bagno, n. 2 disimpegni ed un ripostiglio oltre a due balconi, di cui uno (quello posto sul retro del fabbricato, al di sopra della corte esterna catastalmente individuata alla p.lla 1656) non riportato catastalmente.

Inoltre, costituisce parte dell'unità immobiliare anche un locale soggiorno che allo stato di fatto risulta essere separato dai restanti locali utilizzati ai fini residenziali a causa della tamponatura del vano porta.

Infine, risulta far parte di tale unità immobiliare anche un terrazzo esterno allo stato attuale coperto collegato con il locale soggiorno di cui sopra, le cui opere edili a tutt'oggi risultano non ultimate e, soprattutto, in assenza di titolo abilitativi. Ambedue i locali sopra citati sono accessibili esclusivamente da una scala metallica ubicata sulla corte esterna lato retrostante il fabbricato, che allo stato di fatto risulta in posizione differente rispetto a quanto indicato nella planimetria catastale.

All'unità vi si accede dalla strada comunale attraversando l'androne e la scala di accesso comune.

La struttura portante è realizzata in muratura ordinaria in pietra di tufo, con i solai in latero cemento.

Tutte le pavimentazioni dell'abitazione sono in marmette mentre nel bagno le pareti ed i pavimenti sono rivestite in gres porcellanato mentre quelle degli altri locali sono intonacate e tinteggiate.

Gli infissi esterni sono in alluminio con vetro singolo e persiane in legno così come gli infissi interni.

L'unità immobiliare è servita da impianto idrico e termico a radiatori alimentati (che sono presenti e funzionanti anche nel locale soggiorno rimasto separato dall'unità immobiliare) da caldaia interna (situata nel bagno), e da impianto elettrico.

Lo stato di conservazione dei beni è sulla sufficienza e l'appartamento può ritenersi abitabile, tuttavia sono consigliabili degli interventi mirati al rinforzo strutturale e ad un adeguamento impiantistico.

Le **superfici nette e lorde** e le altezze dei locali, la loro esposizione e le proprie condizioni vengono di seguito elencate:

Destinazione	Superficie mq	Altezza media	Esposizione	Condizioni
Soggiorno – a/c	17,17	2,97	Est	Sufficiente
Bagno	6,41	2,97	Ovest	Sufficiente
Camera	18,56	2,97	Ovest	Sufficiente
Camera	11,74	2,97	Ovest	Sufficiente
Disimpegno	5,91	2,97	-	Sufficiente
Disimpegno	3,54	2,97	-	Sufficiente
Ripostiglio	3,24	2,97	-	Sufficiente
<b>Balcone 1</b>	3,21	-	Est	Sufficiente
<b>Balcone 2</b>	3,16	-	Ovest	Sufficiente
<b>Ex soggiorno</b>	33,93	2,97	Sud	Scarso
<b>Ex terrazzo</b>	21,58	2,76	Sud/ovest	Scarso
<b>Totale superficie netta</b>	<b>128,45 m<sup>2</sup></b>			

<b>Totale superficie lorda Abitazione</b>	<b>80.47 m<sup>2</sup></b>			
<b>Totale superficie lorda ex soggiorno e terrazzo</b>	<b>38.87 m<sup>2</sup></b> <b>27.96 m<sup>2</sup></b>			



<b>Totale superficie lorda balconi</b>	<b>6.37 m<sup>2</sup></b>			
--	---------------------------	--	--	--

### **Verifica dei beni sotto il profilo urbanistico**

Dal punto di vista urbanistico i fabbricati in oggetto ricompresi nel Lotto 1, sono stati realizzati anteriormente al 1 settembre 1967 e successiva Concessione Edilizia n. 14357 del 27/10/1982. I beni sono stati oggetto di Condono Edilizio ai Sensi della Legge 47/85 con successivo rilascio della Concessione in Sanatoria n. 9855 del 16/07/1999. In base alle mie indagini presso il Comune di Spoleto lo stato attuale dell'unità immobiliare è conforme a quanto rilasciato dall'Ente ad eccezione di:

- *Tamponatura e realizzazione copertura del vano terrazza;*
- *Realizzazione nuovo solaio nel vano scala con accesso dalla corte esterna;*
- *Realizzazione nuova scala in ferro, la quale collega il vano terrazzo e la corte esterna;*

Le spese ed gli oneri per l'adeguamento di tali difformità ed la presentazione delle richieste in sanatoria verranno calcolate e detratte dal Valore di mercato.

### **Oneri giuridici cancellati o regolarizzati dalla procedura**

L'immobile pignorato è gravato dalle seguenti formalità:

- a) Atto Giudiziario derivante da verbale di pignoramento immobili trascritto in data 05/12/2012 al numero 4859 Registro Generale e numero 3836 Registro Particolare, in favore della Banca Popolare di Spoleto S.p.a con sede in Spoleto C.F. 01959720549 (Richiedente Studio Legale Avv. Giancarlo Pastorelli – Spoleto Via Flaminia n°43), gravante sugli immobili Censiti nel Comune di Spoleto C.F. Foglio 66 Part. 191 Sub. 11 graffata con la Part. 1656 Sub. 3 (A/3) - Foglio 66 Part. 191 Sub. 9 graffata con la Part. 1656 Sub. 4 (C/6), iscritta contro i Sig.ri \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* Maria C.F. \*\*\*\*\*;



- b)** Atto Giudiziario derivante da verbale di pignoramento immobili trascritto in data 26/10/2011 al numero 4850 Registro Generale e numero 3476 Registro Particolare, in favore del Sig. \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\*  
(Richiedente Studio Legale Avv. Stemperini Tiziana – Spoleto Centro Civico Quartiere San Nicolò), gravante sugli immobili Censiti nel Comune di Spoleto C.F. Foglio 66 Part. 1656 Sub. 1 (A/3) - Foglio 66 Part. 191 Sub. 10 (A/3) - Foglio 66 Part. 1656 Sub. 2 (A/3) - Foglio 66 Part. 1493 (A/3) - Foglio 66 Part. 191 Sub. 9 (C/6) - Foglio 66 Part. 1656 Sub. 4 (C/6) - Foglio 66 Part. 191 Sub. 11 (A/3) - Foglio 66 Part. 1656 Sub. 3 (A/3) - Foglio 66 Part. 197 (C/3) - Foglio 66 Part. 693 (ENTE COMUNE), iscritta contro il Sig. \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\*.
- c)** Ipoteca Legale per Richiesta Esattoriale iscritta in data 06/05/2009 al numero 2216 Registro Generale e numero 500 Registro Particolare, richiesta da parte di Equitalia Perugia S.p.a. con sede in Foligno (PG) Numero di Repertorio 60750, in favore di Equitalia Perugia S.p.a con Sede in Foligno – Viale XVI Giugno n° 44/D C.F. 01752500544, per Euro 12.968,49 a garanzia di Euro 25.936,98 e gravante sugli immobili Censiti nel Comune di Spoleto C.F. Foglio 66 Part. 191 Sub. 9 (C/6) - Foglio 66 Part. 191 Sub. 11 (A/3) - Foglio 66 Part. 1656 Sub. 4 (C/6) - Foglio 66 Part. 1656 Sub. 3 (A/3) iscritta contro il Sig. \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\*.
- d)** Ipoteca Legale per Richiesta Esattoriale iscritta in data 14/04/2009 al numero 1797 Registro Generale e numero 391 Registro Particolare, richiesta da parte di Equitalia Perugia S.p.a. con sede in Foligno (PG) Numero di Repertorio 60268, in favore di Equitalia Perugia S.p.a con Sede in Foligno – Viale XVI Giugno n° 44/D C.F. 01752500544, per Euro 66.292,05 a garanzia di Euro 132.584,10 e gravante sugli immobili Censiti nel Comune di Spoleto C.F. Foglio 66 Part. 191 Sub. 9 (C/6) - Foglio 66 Part. 191 Sub. 10 (A/3) - Foglio 66 Part. 191 Sub. 11 (A/3) - Foglio 66 Part. 197 (C/3) - Foglio 66 Part. 693 (ENTE URBANO) - Foglio 66 Part. 1656 Sub. 4 (C/6) - Foglio 66 Part. 161 Sub. 9 (C/6) - Foglio 66 Part. 1493 (A/3) - Foglio 66 Part. 1656 Sub. 1 (A/3) - Foglio 66 Part. 1656 Sub. 2 (A/3) - Foglio 66 Part. 1656 Sub. 3 (A/3) iscritta contro il Sig. \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\*.



e) Ipoteca Volontaria Iscritta in data 21/08/2007 al numero 4888 Registro Generale e numero 1244 Registro Particolare, atto Notaio Pirone Marco di Spoleto Repertorio 69110/14221, in favore della Banca Popolare di Spoleto S.p.a con sede in Spoleto C.F. 01959720549, per Euro 90.000,00 a garanzia di Euro 180.000,00 e gravante sugli immobili Censiti nel Comune di Spoleto C.F. Foglio 66 Part. 191 Sub. 11 (A/3) - Foglio 66 Part. 1656 Sub. 3 (A/3) - Foglio 66 Part. 191 Sub. 9 (C/6) - Foglio 66 Part. 1656 Sub. 4 (C/6), iscritta contro i Sig.ri \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\*;

### **Calcolo del più probabile Valore di Mercato**

Per la valutazione del complesso immobiliare, come sopra descritto, è stato usato il criterio della stima “sintetica” con il raffronto, cioè, tra l’immobile da valutare e quelli simili di prezzo noto, ponendo in evidenza il parametro della superficie nonché quello dell’ubicazione. Sono state effettuate ricerche presso studi notarili, agenzie immobiliari, Camera di Commercio, e consultando listini riportati dall’ Agenzia del Territorio di Perugia.

Al valore ordinario sono state effettuate le opportune aggiunte e/o detrazioni al fine di raggiungere il più probabile Valore di mercato.

Dalle considerazioni sopra espresse, considerando la particolare crisi economica che interessa tutti i mercati compreso quello immobiliare, tenendo presente che il palazzo ove è ubicata l’unità immobiliare inserita nel presente lotto necessita di adeguata manutenzione strutturale, si può assegnare un valore di 950.00 €/mq per quanto riguarda l’abitazione il quale verrà moltiplicato per la superficie commerciale ponderata.

Per cui si avrà:

#### **Superficie residenziale al lordo delle murature**

Superficie abitazione mq 80,47 x 100% x 950.00 €.....76.446,50 €

Superficie balconi mq 6.37 x 30% x 950.00 € ..... 1.815,45 €

#### **Superficie non residenziale al lordo delle murature**



Superficie ex-soggiorno 38.87 x 50% x 950.00 € .....18.463,25 €  
Superficie terrazzo 27.96 x 20% x 950.00 € .....5.312,40 €

**Probabile Valore di mercato = .....102.037,60 €**

Al Valore sopra espresso viene detratto il corrispettivo stimato per la definizione ed adeguamento catastale ed urbanistico delle difformità riscontrate.

Progettazione e presentazione Sanatoria = .....€ 7500.00  
Variazione Catastale .....€ 1000.00  
Spese Diritti, Bolli ed Oblazione .....€ 1500.00  
€ 10000.00

Totale detrazioni.....**10.000.00 €**

Valore di mercato = .....(102.037,60-10.000,00 )=.....92.037.60 €

Ritengo correggere per difetto il suddetto Valore:

Totale Valore dell'abitazione .....**92.037.60 €**

**Valore di mercato LOTTO n. 3 per la propria quota di possesso di 1/2**

.....**46.018,80 €**

QUARANTASEMILADICIOTTO/80

### **VALORE DI TUTTO IL COMPENDIO IMMOBILIARE**

**VALORE LOTTO N. 1 ..... 90 847.50 €**

**VALORE LOTTO N. 2 ..... 21 429.00 €**

**VALORE LOTTO N. 3 ..... 92 037.60 €**

**VALORE TOTALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE ..... 204 314.10 €**

(duecentoquattromilatrecentoquattordici/10)



## **VALORE TOTALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE PER OGNI COMPROPRIETARIO**

**(204 314.10 / 2) = ..... 102 157.05 €**  
(centoduemilacentocinquantasette/05)

Quote di diritto dei comproprietari:

Sig.ra \*\*\*\*\* = **102 157.05 €**

Sig. \*\*\*\*\* = **102 157.05 €**

## **PROGETTO DI DIVISIONE**

Il progetto di divisione redatto dal sottoscritto prevede la completa indipendenza delle due quote mediante la realizzazione di alcune opere edili riguardanti il LOTTO n. 2. Tali opere infatti riguardano la realizzazione di una tamponatura divisoria in corrispondenza del varco che collega i due locali che costituiscono il garage.

In questa maniera l'appartamento posto al piano terra, facente parte del LOTTO n. 1 potrà mantenere l'accesso alla corte esterna posta sul retro del fabbricato (p.lla 1656), mentre l'appartamento posto al piano primo, facente parte del LOTTO n. 3 godrà della rimanente porzione del garage, affacciante sulla strada comunale Via Russia.

Le opere edilizie per realizzare tale divisione possono esser valutate in euro 1.000.00 (mille/00).

Tali opere, catastalmente comporteranno un frazionamento che genererà una soppressione del subalterno indicato all' attuale alla particella foglio 66 part. 1656 sub. 4 e la costituzione di due nuovi subalterni da annettere rispettivamente al



LOTTO n.1 ed il secondo al LOTTO n. 3 in modo che possano esser oggetto di divisione proprietaria.

Tale operazione di frazionamento catastale del lotto n. 2, comporterà una spesa comprensiva di onorario ed oneri aggiuntivi pari ad euro 1260.00 compresa iva e dovrà essere autorizzata dal Giudice.

A seguito di questa operazione catastale il LOTTO n. 1 e parte del LOTTO N. 2 andranno a formare il **Compendio A**, mentre il LOTTO N. 3 e restante parte del LOTTO N. 2 formeranno il **Compendio B**.

Il valore del Compendio A sarà così dettagliato:

**Valore Abitazione censita al C.F. Foglio 66 part. 1493 graffata con p.lle 1656 sub 1-2 e 5119 sub. 10 + parte Lotto n. 2**

Totale Valore dell'Abitazione sita al piano terra.....**90.847,50 €**

Totale Valore Magazzino annesso (parte A Lotto n. 2) ..... 9.630,00 €

**Totale Valore COMPENDIO A.....100.477,50 €**

Il valore del Compendio B sarà così dettagliato:

**Valore Abitazione censita al C.F. Foglio 66 part. 1656 sub. 3 graffata con part. 5119 sub. sub 11 + Parte Lotto n. 2**

Totale Valore dell'abitazione sita al piano primo.....**92.037.60 €**

Totale Valore Garage annesso (parte B Lotto n. 2) ..... 11.799,00 €

**Totale Valore COMPENDIO B.....103.836,60 €**

Intendo attribuire il Compendio A comprendente l'abitazione residenziale al piano terra alla Sig.ra \*\*\*\*\* in quanto utilizza tale immobile come abitazione principale. Resta inteso che essendo i due compendi immobiliari di



eguale valore (previo conguaglio) fino al momento dell'atto di divisione potranno esser attribuiti a qualsiasi comproprietario.

Per questo motivo si avrà:

Formazione delle quote di fatto:

<b>BENI IMMOBILI</b>	<b>SIG.RA ***** *****</b> <b>COMPENDIO IMMOBILIARE A</b>	<b>SIG. ***** *****</b> <b>COMPENDIO IMMOBILIARE B</b>
<b>Abitazione residenziale piano terra</b> censita al C.F. Foglio 66 part. 1493 graffata LOTTO 1	90 847.50 €	
<b>Magazzino</b> censiti al C.F. Foglio 66 part. 1656 sub. 4 parte da frazionare LOTTO 2 parte	9 630.00 €	
<b>Garage</b> censiti al C.F. Foglio 66 part. 1656 sub. 4 parte da frazionare LOTTO 2 parte		11 799.00 €
<b>Abitazione residenziale piano primo</b> censita al C.F. Foglio 66 part. 5119 sub. 3 LOTTO 3		92 037.60 €
<b>TOTALE VALORE</b>	<b>100 477.50 €</b>	<b>103 836.60 €</b>

L' assegnatario del Compendio B dovrà versare la somma di € (103 836.60 - 102 157.05) = 1 679.55 €



Come descritto in precedenza però le opere relative alla divisione del LOTTO n.2 sono costituite nella realizzazione di una tamponatura divisoria in corrispondenza del varco che collega il garage dal magazzino.

In questo modo all'appartamento posto al piano terra, facente parte del LOTTO n. 1 sarà annesso anche la porzione di magazzino in modo da consentire l'accesso alla corte esterna posta sul retro del fabbricato (p.lla 1656), mentre l'appartamento posto al piano primo, facente parte del LOTTO n. 3, godrà della rimanente porzione del garage, affacciante sulla strada comunale Via Russia.

**Le opere edili utili alla suddivisione del garage-magazzino possono essere valutate in euro 1.000.00 (mille/00)**, le quali saranno a carico del Sig. \*\*\*\*\* (oppure al comproprietario assegnatario dell'abitazione residenziale – compendio immobiliare B).

Si prevede, inoltre, anche la rimozione del vano scala metallico esterno e **tali opere possono essere individuate in euro 600.00 (seicento/00)** le quali saranno a carico del Sig. \*\*\*\*\* (oppure al comproprietario assegnatario dell'abitazione residenziale – compendio immobiliare B).

Per questo motivo si avrà:

**Valore Compendio A** (Sig.ra \*\*\*\*\*)

$(100.477.50 + 1.000,00 + 600,00) = \dots\dots\dots 102\ 077.50\ €$

**Valore Compendio B** (Sig. \*\*\*\*\*)

$(103.836,60 - 1.000,00 - 600,00) = \dots\dots\dots 102\ 236.50\ €$

### **Conguaglio**

La quota di fatto della proprietà indivisa è pari ad euro 102 157.05 e come si evince nel calcolo precedente, il valore dei due compendi, in base anche ai lavori edili da realizzare al fine di dividere il locale garage dal vano magazzino, posso dire che presentano lo stesso valore. Di conseguenza non è necessario procedere ad alcun conguaglio.



Evidenzio che occorre procedere alla redazione del frazionamento dell'unità immobiliare descritta al Lotto n. 2 al fine di creare due unità distinte in modo da annetterle rispettivamente ai due distinti compendi.

In fede.

Spoletto, 17 ottobre 2019

Il C.T.U. Geom. Paolo Fabi

Si allega alla presente:

1. Documentazione Fotografica Compendio A;
2. Documentazione Catastale Riguardante il Compendio A;
3. Documentazione Fotografica Compendio B;
4. Documentazione Catastale Riguardante il Compendio B;
5. Copia Titoli Edilizi;
6. Trascrizioni Pregiudizievoli;
7. Verbale di Sopralluogo;

