



TRIBUNALE ORDINARIO DI SPOLETO
CANCELLERIA CIVILE

Proc. N° 1834/2019
G.E. Dott. Cappellini Alberto

Promossa da:

RAPPRESENTA DA [REDACTED] (*GIÀ* [REDACTED].)

Contro:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:

Geom. Claudio Ceci

C.so Cavour, 2

06012 Città di Castello (PG)

075.8520533 – 335.5652996 – stclaudioceci@libero.it – claudio.ceci@geopec.it

CCECLD55M09C745O - 01625960545



TRIBUNALE ORDINARIO DI SPOLETO
Cancelleria Civile

All'Ill.mo Giudice **Dott. Alberto Cappellini**

Contenzioso Civile n° **1834/2019**

Promossa da: [REDACTED]

RAPPRESENTA DA [REDACTED] **(GIÀ** [REDACTED] **)**

Contro: [REDACTED]

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Con provvedimento del Giudice Dott. Simone Salcerini del 18.05.2022, il sottoscritto Geom. Claudio Ceci, iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri della Provincia di Perugia con il n° 2289, con studio a Città di Castello in Corso Cavour 2, è stato nominato C.T.U. relativamente al Contenzioso Civile n. 1834/2019.

Il giorno 07.11.2022, il sottoscritto accettava telematicamente l'incarico (All. n.1)

Il G.E. assegnava il seguente quesito: *"...Presa visione degli atti e dei luoghi di causa effettuati il CTU la stima del compendio immobiliare da dividere, previa verifica della attuale conformità edilizia ed urbanistica dei fabbricati; dica altresì se i beni siano "comodamente divisibili" e, quindi, se sia attribuibile ai condividenti (di cui va specificata la quota) una porzione omogenea dei beni in natura; in caso di risposta affermativa rediga uno o più progetti divisionali, altrimenti indichi il valore commerciale dei beni da porre in vendita. Indichi inoltre le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che colpiscono i beni oggetto di lite..."*

Successivamente, in data 21.10.2022, il Presidente confermava l'udienza del 09.11.2022 avanti al Giudice Istruttore Dott. Roberto Laudenzi ed in data 12.12.2022, il Dott. Roberto Laudenzi veniva sostituito dal Dott. Alberto Cappellini.



PREMESSA:

L'inizio delle operazioni peritali è stato fissato per il giorno 25.11.2022 alle ore 10:00 presso gli immobili oggetto di stima, siti nel comune di Spoleto, in via F.lli Rosselli ed in via G. Reggiani. (All. n.2)

Al sopralluogo erano presenti le Sig.re [REDACTED] e [REDACTED]; è stato eseguito l'accesso internamente alle porzioni immobiliari, sono state rilevate le misurazioni ed è stato realizzato un reportage fotografico che in parte si allega alla presente relazione per meglio documentare lo stato dei luoghi (All.3).

LOTTO n.1**IMMOBILI IN VIA F.LLI ROSSELLI****DESCRIZIONE ANALITICA IMMOBILI:** (All. n.4)

Trattasi di porzione immobiliare facente parte di un edificio condominiale composto da n.12 abitazioni oltre locali accessori sito a Spoleto, Via F.lli Rosselli-Via B. Buozzi, a circa 1 km a nord dal centro storico del capoluogo, in zona prevalentemente residenziale.





L'edificio si eleva complessivamente su n. 5 piani fuori terra, è stato realizzato con struttura portante in muratura, orizzontamenti in latero cemento, copertura del tipo a capanna con falde sfalsate fra di loro.

La porzione oggetto di stima consiste in un'abitazione posta al secondo piano, oltre cantina e garage posti al piano terra come di seguito descritti. L'abitazione (All. n.5) si compone di un soggiorno, una cucina, due camere ed un bagno per una superficie utile di mq. 96,60 corrispondenti ad una **superficie commerciale di mq.106,00**, l'altezza utile interna è di ml.3,00; sono presenti inoltre un balcone di **mq. 4,00** ed una veranda di **mq. 13,20**.

Internamente l'abitazione è stata realizzata con pavimenti in ceramica in tutti gli ambienti, gli infissi sono in PVC con vetro doppio, mentre le porte interne sono in legno ed in parte in legno e vetro. Sono presenti gli impianti elettrico, idrico-sanitario, termico del tipo autonomo con radiatori in ghisa.

I locali accessori a piano terra consistono in una cantina di mq. 15,60 utili corrispondenti a **mq. 17,60 commerciali** con altezza utile interna di ml.2,20, accessibile da spazi condominiali, ed un garage (All. n.6) di mq.15,70 utili, corrispondenti a **mq.18,50 commerciali** ed altezza utile interna di ml.2,20.



Si precisa che attualmente l'immobile è interessato da interventi di efficientamento energetico e miglioramento sismico in conformità al D.L. 34/2020 e ss.mm.ii. - Superbonus 110%, pertanto le considerazioni in merito alle finiture esterne potranno essere effettuate solo al termine dei lavori.

OSSERVAZIONI DEL TECNICO

Nessuna osservazione

DESCRIZIONE ED INTESTAZIONE CATASTALE: (All.7)

Al Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto gli immobili sono individuati al Foglio n. 165:

- particella 233, Sub 17 Categoria A/2, Cl. 4, Consist. Vani 6,5, Sup. Catastale mq 134, Rendita € 654,61 – abitazione e cantina-
- particella 233, Sub 9 Categoria C/6, Cl. 4, Consist. mq. 13, Sup. Catastale mq 20, Rendita € 6,71 – garages-

Intestate a:

- [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED], titolare del diritto di **Proprietà per la quota di 1/3**
- [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] titolare del diritto di **Proprietà per la quota di 1/6**
- [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] titolare del diritto di **Proprietà per la quota di 1/2**

CONFINI:

L'abitazione confina con altre unità immobiliari destinate ad abitazioni e spazi comuni (vano scala condominiale)



OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE:

Gli immobili sono attualmente liberi.

PROVENIENZA:

Durante il ventennio si sono susseguiti i seguenti passaggi di proprietà:

- Ai Sigg.ri [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED], l'immobile era pervenuto per la quota di 1/3 ciascuno a seguito di Dichiarazione di Successione registrata al Vol. 411 al n. 42, registrata in data 28/10/1998 in morte del Sig. [REDACTED].
- In morte della Sig.ra [REDACTED] del [REDACTED], a seguito di Dichiarazione di Successione registrata al Vol. 88888 al n. 73732, in data 17/02/2021, le quote di 1/3 appartenenti al de cuius sono state devolute a [REDACTED] e [REDACTED], figlio di [REDACTED] [REDACTED], in quanto il [REDACTED] ha rinunciato all'eredità (All. n.8a). Pertanto, successivamente alla dichiarazione, le quote di proprietà risultavano: 1/2 [REDACTED], 1/3 [REDACTED] ed 1/6 [REDACTED]
- L'immobile è pervenuto agli attuali proprietari a seguito di Dichiarazione di Successione registrata al Vol. 88888 al n. 248743, in data 24/05/2021 in morte di Gliarelli Armando del 27/05/2020, in virtù di rinuncia all'eredità di [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] (All. n.8), in riferimento all'asse ereditario del cui quote di proprietà sono state devolute alla [REDACTED]. Pertanto, successivamente alla successione di [REDACTED], le quote di proprietà sono rispettivamente: [REDACTED] 1/2, [REDACTED] 1/6, [REDACTED] 1/3.

SITUAZIONE CONDOMINIALE: (All. n.9)

Come evidenziato dalla Sig.ra [REDACTED], Amm.re del Condominio in oggetto, la situazione contabile relativa agli immobili in oggetto risulta regolare per tutti gli anni precedenti al 2023.



Ad oggi non sono state deliberate spese straordinarie, ad esclusione di opere di miglioramento energetico e sismico relativamente ad opere incluse nel DL.34/2020 Superbonus 110%.

SITUAZIONE URBANISTICA, CONCESSIONI EDILIZIE, ABITABILITA' E CONDONI: (All. n.10)

Il fabbricato è stato edificato nella seconda metà degli anni '50, i lavori sono stati legittimati con **Autorizzazione Edilizia n°8653/1955** del 23.05.1955, intestata alla [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]"; successivamente è stata presentata Concessione Edilizia in Sanatoria n.7506 del 22.03.1989, intestata a [REDACTED] [REDACTED] per la regolarizzazione della veranda posta sul prospetto nord del fabbricato. Attualmente l'immobile è interessato da interventi edilizi di efficientamento energetico e miglioramento sismico di cui all'art. 119 del D. Lgs. 34/2020 e ss.mm.ii. comunicati con **CILAS n. 139/2021 e successiva CILAS 93/2022** intestata a [REDACTED], in qualità di amm.re del Condominio in oggetto.

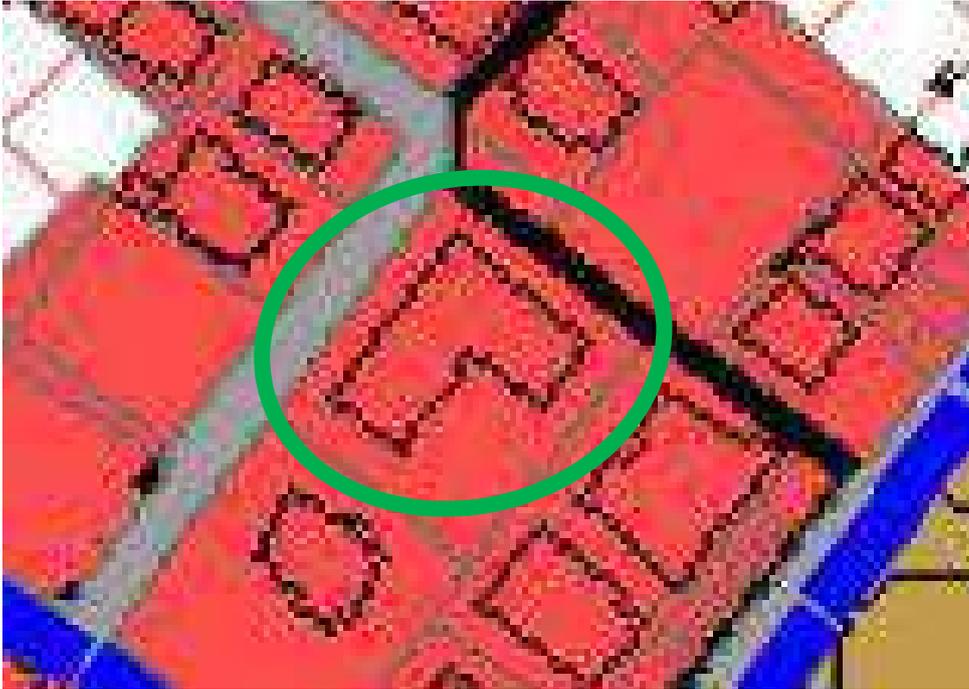
CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE:

Le unità immobiliari sono planimetricamente conformi sia rispetto all'ultimo titolo edilizio presentato che rispetto alle planimetrie catastali attualmente in atti. Si ribadisce che al momento del sopralluogo erano in corso lavori di carattere condominiale riguardanti prevalentemente parti esterne dell'edificio, pertanto, non essendo ultimati i lavori, al momento non è possibile dichiarare la conformità urbanistica.

VINCOLI URBANISTICI:

Al P.R.G. del Comune di Spoleto il fabbricato è identificato come *MCR Macrozone di consolidamento (prevalentemente residenziali)*





Estratto PRG Parte Strutturale

GRAVAMI SULLA PROPRIETA' COMPRENDENTI VINCOLI ED ONERI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA: (All. n.11)

Alla Conservatoria dei RR.II. di Perugia, risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, aggiornate alla data del 15.03.2023

ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

- 1- Iscrizione n. 347 di Reg. Part. e 2944 di Reg. Gen. del 04.08.2015 di ipoteca giudiziaria derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Spoleto del 06.07.2015 Rep. 1066/2015, per la somma di € 34.259,53 a favore di Banca di Credito Cooperativo di Spello e Bettona S.p.a. contro [REDACTED] e [REDACTED].
- 2- Iscrizione n.47 di Reg. Part. e 481 di Reg. Gen. del 05.02.2016 derivante da ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale Civile del 18.12.2015 Rep. 1790/2015 per la somma di € 133.982,96 a favore di Banca delle Marche contro [REDACTED]
- 3- Iscrizione n.48 di Reg. Part. e 482 di Reg. Gen. del 05.02.2016 derivante da ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale Civile del 18.12.2015 Rep. 1790/2015 per la somma di € 21.481,52 a favore di Banca delle Marche contro [REDACTED]



- 4- Iscrizione n.82 di Reg. Part. e 751 di Reg. Gen. del 22.02.2016 derivante da ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Spoleto del 16.02.2016 Rep. 56 a favore di Banca Popolare di Spoleto contro [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED].

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

- 1- Trascrizione nn. 2566 Reg. Part. e 3262 di Reg. Gen del 01.08.2016 derivante da Verbale di Pignoramento immobili emesso dall' Ufficiale Giudiziario Tribunale di Spoleto il 14.07.2016 Rep. 862/2016
- 2- Trascrizione nn. 3498 Reg. Part. e 4548 di Reg. Gen del 18.11.2019 derivante da Domanda giudiziale – Divisione Giudiziale emesso dal Tribunale di Spoleto il 03.09.2019 Rep. 4461

NON RISULTANO ONERI E VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE.

CRITERIO DI STIMA:

Il tecnico ritiene opportuno applicare il metodo di stima sintetico comparativo, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in oggetto, rapportandolo con immobili simili oggetto di recenti valutazioni.

La stima dell'immobile viene determinata assumendo il parametro tecnico del "metro quadrato" di superficie commerciale moltiplicato per il relativo valore di mercato dopo un'adeguata indagine di mercato.

Il tecnico ha tenuto in considerazione che l'immobile, al termine dei lavori attualmente in atto, sarà energeticamente e strutturalmente migliorato.

Pertanto si ha:



Abitazione	mq	106,00	x	1.050,00 € /mq	=	€ 111.300,00
Veranda	mq	13,20	x	400,00 € /mq	=	€ 5.280,00
Balcone	mq	4,00	x	262,50 € /mq	=	€ 1.050,00
Cantina	mq	17,60	x	350,00 € /mq	=	€ 6.160,00
Garage	mq	18,50	x	525,00 € /mq	=	<u>€ 9.712,50</u>
TOTALE						€ 133.502,50

che, arrotondati ad **€ 133.500,00** rappresentano il più probabile valore di mercato del Lotto n.1 suddivisi come segue:

Quota di 1/3 appartenente a [REDACTED]:	€ 44.500,00
Quota di 1/6 appartenente a [REDACTED]:	€ 22.250,00
Quota di 1/2 appartenente a [REDACTED]:	<u>€ 66.750,00</u>
TOTALE:	€ 133.500,00

CONCLUSIONE LOTTO n.1

Il valore di mercato degli immobili compresi nel Lotto n.1 è di € 133.500,00 (eurocentotrentatremilacinquecento00).

In considerazione delle quote di proprietà e dei valori risultanti per ogni comproprietario, il tecnico dichiara che l'immobile in oggetto **non risulta comodamente divisibile**, pertanto non è possibile attribuire ai condidenti una porzione omogenea dei beni. In ragione di quanto descritto, vengono identificate le quote di proprietà riferite all'intero lotto di vendita come evidenziate nel paragrafo che precede.



LOTTO n.2
IMMOBILI IN VIA G. REGGIANI

DESCRIZIONE ANALITICA IMMOBILI: (All. n.12)

Trattasi di porzione immobiliare facente parte di un edificio condominiale di più vasta consistenza sito a Spoleto, Via G. Reggiani, a circa 2,5 km a nord dal centro storico del capoluogo, in zona prevalentemente residenziale, dotata di tutti i servizi.



L'edificio, che si eleva complessivamente su n. 5 piani fuori terra ed un seminterrato, è stato realizzato a fine anni '70 con struttura portante in conglomerato cementizio armato, orizzontamenti in latero cemento e copertura a falde uniche inclinate. Esternamente si presenta con finitura in mattoncini faccia-vista ed elementi architettonici con finitura in cemento, complessivamente in discreto stato di conservazione.

La porzione oggetto di stima consiste in un'abitazione posta al quarto ed ultimo piano, oltre garage posto al piano seminterrato come di seguito descritti.

L'abitazione (All. n.13) è accessibile dal vano scala condominiale dotato anche di ascensore. L'unità abitativa si compone di: ingresso, cucina, soggiorno, bagno, tre camere da letto, per una superficie utile di mq.88,00 corrispondenti a **mq.96,80 commerciali**; l'altezza utile interna è di ml.2,90 in tutti gli ambienti, ad esclusione dei vani posti nel lato ovest, dove l'altezza minima varia da ml. 1,50 a ml.2,00 in corrispondenza della linea di gronda fino ad un'altezza massima di ml. 2,90. Sono presenti due terrazzi, uno accessibile dalla cameretta ed uno dal soggiorno, con superficie totale di **mq.10,60** oltre ad una veranda di **mq.2,00** accessibile dalla cucina.

Internamente l'abitazione è stata realizzata con pavimenti in ceramica in tutti gli ambienti, gli infissi sono in alluminio con vetro doppio, mentre le porte interne sono in legno tamburato. Sono presenti gli impianti elettrico, idrico-sanitario, termico del tipo autonomo con radiatori alluminio.

Il garage, (All. n.14) posto al piano primo sottostrada, è accessibile da rampa inclinata, si sviluppa per una superficie di mq. 8,70, corrispondente a **mq.9,60 commerciali** con altezza utile di ml. 4,50. La porta di accesso è di tipo carrabile in metallo.

OSSERVAZIONI DEL TECNICO

Nessuna osservazione



DESCRIZIONE ED INTESTAZIONE CATASTALE: (All.15)

Al Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto gli immobili sono individuati al Foglio n. 123:

- particella 965, Sub 24, Zona cens. 2 Categoria A/2, Cl. 3, Consist. Vani 6,5, Sup. Catastale mq 110, Rendita € 570,68 – abitazione – Via Giacomo Reggiani n.25 Scala B interno 14 Piano 4
- particella 965, Sub 88, Zona cens. 2 Categoria C/6, Cl. 2, Consist. mq.10, Sup. Catastale mq 10, Rendita € 15,49 – garages-

Intestate a:

- [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED], titolare del diritto di **Proprietà per la quota di 1/1**

CONFINI:

L'abitazione confina con altre unità immobiliari destinate ad abitazioni e spazi comuni.

OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE:

Gli immobili sono locati alla conduttrice [REDACTED] con contratto di locazione del 07.05.2021, registrato all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Spoleto il 11.05.2021 al n. 756. (All. n.16)

SITUAZIONE CONDOMINIALE:

Come riportato dall'Amm.re del Condominio [REDACTED], la situazione contabile relativa agli immobili in oggetto risulta regolare per tutti gli anni precedenti al 2023. (All. n.17)

SITUAZIONE URBANISTICA, CONCESSIONI EDILIZIE, ABITABILITA' E CONDONI:

Il fabbricato è stato realizzato con Licenza Edilizia n.17620 del 27.12.1972; l'unità immobiliare oggetto di perizia era compresa nella



“Palazzina F Scala B”. L’intero edificio condominiale è stato dichiarato abitabile il 28.11.1974. (All. n.18)

CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE:

In merito all’accertamento della conformità urbanistica, è stata fatta richiesta di accesso agli atti al SUAPE del comune di Spoleto del 26.01.2023.

In data 22.02.2023 lo scrivente si è recato personalmente presso l’Ufficio urbanistico preposto, ha preso visione di altre pratiche edilizie relative al Lotto n.1 già relazionato, ma per quanto riguarda gli immobili compresi nel Lotto n.2 in oggetto, il personale addetto non è stato in grado di reperire la pratica edilizia richiesta. A seguito di quanto evidenziato non è possibile determinare la conformità edilizio-urbanistica, ma l’immobile risulta conforme alle planimetrie catastali.

PROVENIENZA:

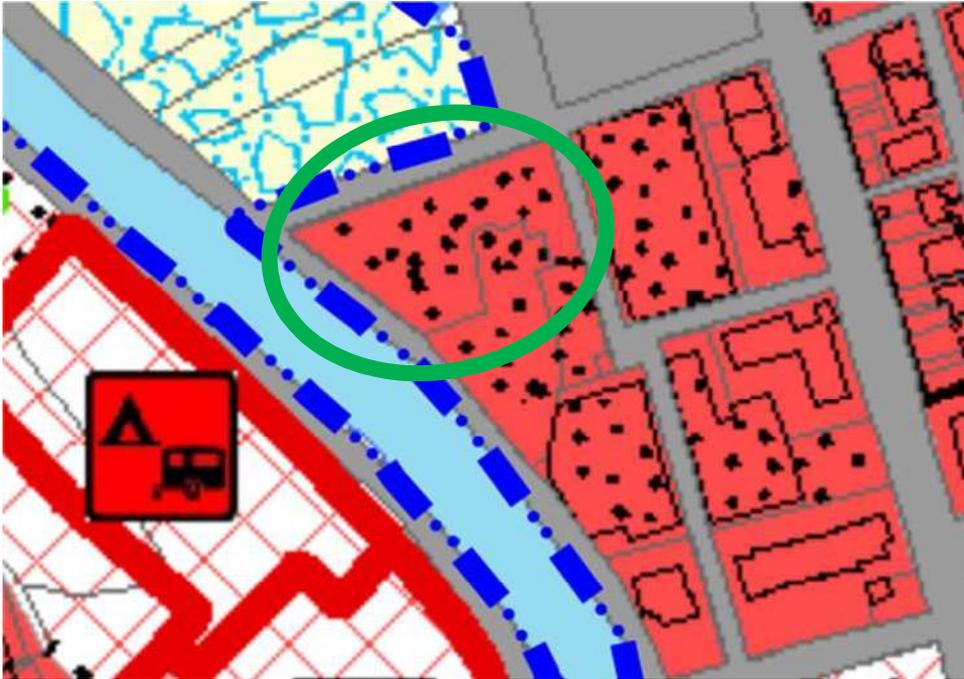
Durante il ventennio si sono susseguiti i seguenti passaggi di proprietà:

- Al Sig. [REDACTED] l’immobile era pervenuto a seguito di Atto di compravendita Rep. 15260 del 17.06.1980 a rogito del Notaio Dott. Dilio Fulignoli, trascritto alla Conservatoria di Spoleto il 01.07.1980 al n. 2436 Reg. Gen. e n. 1722 Reg. Part., con il quale acquistava i beni dalla [REDACTED].
- L’immobile è pervenuto a [REDACTED] a seguito di Dichiarazione di Successione registrata al Vol. 88888 al n. 248743, registrata in data 24/05/2021 in morte di [REDACTED] del [REDACTED]. (All.n.8)
L’attuale proprietaria, [REDACTED], è divenuta proprietaria dell’intera quota in quanto il [REDACTED], ha rinunciato all’eredità in data [REDACTED] con atto di rinuncia all’eredità a rogito del Notaio Dott. Massimo Donati, Rep.1202, Racc. 1018, registrato a Terni il 12.08.2020 al n. 4506 serie 1T.



VINCOLI URBANISTICI:

Al P.R.G. del Comune di Spoleto il fabbricato è identificato come *MCR Macrozone di consolidamento (prevalentemente residenziali)*



GRAVAMI SULLA PROPRIETA' COMPRENDENTI VINCOLI ED ONERI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA: (All. n.19)

Alla Conservatoria dei RR.II. di Perugia, risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, aggiornate alla data del 15.03.2023

ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

- 1- Iscrizione n. 103 di Reg. Part. e 533 di Reg. Gen. del 02.02.2010 di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento emesso da Pirone Marco il 27.01.2010 Rep. 73949/16307, a favore di Banca Popolare di Spoleto, contro [REDACTED] e [REDACTED]
- 2- Iscrizione n. 347 di Reg. Part. e 2944 di Reg. Gen. del 04.08.2015 di ipoteca giudiziaria derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Spoleto del 06.07.2015 Rep. 1066/2015, per la somma di € 34.259,53 a favore di Banca di Credito Cooperativo di Spello e Bettona S.p.a. contro [REDACTED].



- 3- Iscrizione n.47 di Reg. Part. e 481 di Reg. Gen. del 05.02.2016 derivante da ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale Civile del 18.12.2015 Rep. 1790/2015 per la somma di € 133.982,96 a favore di Banca delle Marche contro [REDACTED]
- 4- Iscrizione n.48 di Reg. Part. e 482 di Reg. Gen. del 05.02.2016 derivante da ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale Civile del 18.12.2015 Rep. 1790/2015 per la somma di € 21.481,52 a favore di Banca delle Marche contro [REDACTED]
- 5- Iscrizione n.82 di Reg. Part. e 751 di Reg. Gen. del 22.02.2016 derivante da ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Spoleto del 16.02.2016 Rep. 56 a favore di Banca Popolare di Spoleto contro [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED].

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

- 1- Trascrizione nn. 2566 Reg. Part. e 3262 di Reg. Gen del 01.08.2016 derivante da Verbale di Pignoramento immobili emesso dall' Ufficiale Giudiziario Tribunale di Spoleto il 14.07.2016 Rep. 862/2016
- 2- Trascrizione nn. 3498 Reg. Part. e 4548 di Reg. Gen del 18.11.2019 derivante da Domanda giudiziale – Divisione Giudiziale emesso dal Tribunale di Spoleto il 03.09.2019 Rep. 4461

NON RISULTANO ONERI E VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE.

CRITERIO DI STIMA:

Il tecnico ritiene opportuno applicare il metodo di stima sintetico comparativo, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in oggetto, rapportandolo con immobili simili oggetto di recenti valutazioni.

La stima dell'immobile viene determinata assumendo il parametro tecnico del "metro quadrato" di superficie commerciale moltiplicato per il relativo valore di mercato dopo un'adeguata indagine di mercato.



In virtù delle caratteristiche degli immobili, si predispone la vendita in lotto unico.

Pertanto si ha:

Abitazione	mq	96,80	x	950,00 € /mq	=	91.960,00 €
Veranda	mq	2,00	x	300,00 € /mq	=	600,00 €
Balconi	mq	10,60	x	237,50 € /mq	=	2.517,50 €
Garage	mq	9,60	x	475,00 € /mq	=	<u>4.560,00 €</u>
TOTALE						99.637,50 €

che, arrotondati ad **99.500,00 €** rappresentano il più probabile valore di mercato del Lotto n.2 appartenenti per la quota di 1/1 a [REDACTED]

CONCLUSIONE LOTTO n.2

La quota da inserire nel Lotto n.2, corrispondente ai diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 appartenente [REDACTED], è di **€ 99.500,00 (euronovantanovemilacinquecento/00)**.

CONCLUSIONE IN RISPOSTA AL QUESITO

Il sottoscritto CTU in risposta al quesito posto dal G.D., ha eseguito la stima del compendio immobiliare oggetto di procedura comprendente immobili siti nel Comune di Spoleto, Via F.lli Rosselli e Via G. Reggiani come indicato nei paragrafi che precedono, a pagina n.10 per il Lotto n.1 e a pag. 17 per il Lotto n.2.

In virtù delle caratteristiche costruttive ed architettoniche dei beni facenti parte di edifici condominiali, non è possibile attribuire ad ogni comproprietario una porzione omogenea e funzionale dei beni, pertanto il tecnico dichiara che gli immobili **non sono “comodamente divisibili”**.



La presente relazione si compone di:

- n° 18 pagine
- n° 20 allegati
- n° 24 fotografie a colori

Città di Castello 17.03.2023

Il Tecnico

Geom. Claudio Ceci



A circular professional stamp for Geom. Claudio Ceci. The stamp contains the following text: "GEOM. CECI CLAUDIO" around the top edge, "ALBO GEOMETRI" in the center, "Prov. PERUGIA" below it, "n. 2289" below that, and "CITTÀ DI CASTELLO" around the bottom edge with two stars on either side. A handwritten signature in black ink is written over the stamp.

