

Le operazioni peritali, relativamente ai beni immobili, sono proseguite in P.zza Marconi n.20 nel vano autorimessa, dove con stessa procedura, sono state acquisite misurazioni e documentazione fotografica.

I CCTTUU, successivamente, insieme al CTP Geom. Lorenzo Cioni si sono recati in Via del Crocefisso n.2 dove, alla presenza della Sig.ra sono stati rilevati i beni mobili oggetto di comproprietà qui trasferiti da parte attrice (cfr. Allegato n.2).

In esito alla descritta attività peritale, si procede come di seguito, alla risposta al quesito.

RISPOSTA AL QUESITO

BENI IMMOBILI

Quesito 1. 2.

- L'**Abitazione** sita nel Comune di Amelia, inserita nel costruito del centro storico, e facente parte del complesso denominato "Loggia del Banditore" è sormontata da una torretta di travertino settecentesca contenente l'orologio pubblico.

L'immobile dichiarato bene culturale come monumento di Cat.3 in base alla Circolare del 14.08.1896 n.65, è gravato da tre vincoli di prelazione artistica (Formalità n. 5163 del 07.09.1983; Formalità n. 5164 del 07.09.1983; Formalità 1572 del 22.03.1985) ai sensi dell'art.61 D.Lgs. n.42/2004, in cui viene individuato come "Palazzetto sottostante la Torre dell'Orologio". Al centro del prospetto principale si colloca la medioevale tribuna dalla quale, a suon di tromba, si pubblicavano gli avvisi del Magistrato, salendo la doppia rampa di scale in calcare massiccio monolitico, arricchita da storica colonna con capitello dorico. L'abitazione si articola su tre livelli e trova accesso su P.zza Guglielmo Marconi n.2, al piano terreno e n.5, al piano secondo, salendo la rampa esterna. Al piano terreno, un vano ingresso conduce alla zona giorno composta da soggiorno, cucina e pranzo; un piccolo disimpegno, posto a quota superiore, distribuisce due camere e un bagno. La camera ad est è parzialmente coperta da soppalco con relativa scala in legno, che raggiunge anche il sottotetto. Una chiostrina interna, di altra proprietà, fornisce luce ai vani ad est, che la circondano.

Nel soggiorno, una scala con pedate in legno conduce al piano primo articolato in due camere e un bagno. Dalla camera a sinistra del vano scala, si accede a una terrazza con vista panoramica sulla valle, posta alla stessa quota del soppalco e del sottotetto che ricoprono le camere del piano primo.

Infine, un piccolissimo e angusto vano scala quadrato a chiocciola, con gradini in legno, conduce al piano secondo, corrispondente dall'esterno all'ingresso civico n.5, composto da due ampi vani e da un piccolo wc di servizio.

All'interno i vani hanno soffitti misti in legno, pianellato e/o tavolato; i pavimenti sono in mattoni di cotto e gli infissi in legno (cfr. Allegato n.3).

L'abitazione è identificata al NCEU del Comune di Amelia al Foglio 70 Particella 9 Subalterno 3, graffata al Foglio 70 Particella 10 Subalterno 5; Rendita € 738,53; Categoria A/2, Classe 6, Consistenza 11 vani; Dati di superficie: Totale 266 mq; Totale escluse aree scoperte 260 mq.

Intestati catastali:

1. Diritto di Proprieta' per 1/2
2. Diritto di Nuda Proprietà per 1/2
3. Diritto di Usufrutto per 1/2

(cfr. Allegato n.4).

- L'immobile **Garage** sito nel Comune di Amelia, è collocato al piano terreno del complesso di Palazzo Nacci datato XV sec, anche questo dichiarato monumento Cat.3 in base alla Circolare del 14.08.1896 n.65. Trova accesso sulla P.zza Guglielmo Marconi al civico n.20, tramite un portale di travertino con arco acuto di fattura medievale in cui si inserisce un imponente portone in legno a doppia anta, con sopraluce. All'interno un unico vano di circa 18 mq, coperto con travi in legno e pianellato, altezza di 2,90 m, presenta un vano ripostiglio retrostante, di circa 2 mq (cfr. Allegato n. 5).

Il **Garage** è identificato al NCEU del Comune di Amelia al Foglio 69 Particella 368 Subalterno 15; Rendita € 37,18; Categoria C/6; Classe 4; Consistenza 15 mq; Dati di superficie: Totale: 21 mq.

Intestati catastali:

1. Proprieta' per 1/2
2. Nuda proprieta' per 1/2
3. Usufrutto per 1/2

(cfr. Allegato n.6).

Quesito 3.

Entrambi gli immobili sono stati costruiti prima del 1° settembre 1967 e ricadono nella Zona A, Centro Storico, del vigente PRG, area sottoposta a vincolo L.1497/39 "Protezione

delle bellezze naturali”, ai sensi D.Lgs. 42/2004 e sono conformi alle norme urbanistiche dello stesso PRG del Comune di Amelia.

-L'**Abitazione**, dalla documentazione riscontrata in atti presso il Comune di Amelia, è stata sottoposta a consolidamento e ristrutturazione tramite una serie di Autorizzazioni Edilizie e relative varianti che si sono susseguite nel tempo:

N.1339 del 06/02/1981; N. 15623 del 25/10/1982 ; N. 16315 DEL 25/10/1982; n. 8730 del 21/07/1983; N. 2110 del 12/08/1985; N.12760 del 06/12/1990 ; N. 5806 del 05/07/1993.

Presente in atti l'Autorizzazione di Abitabilità rilasciata in data 06/07/1994, sulla riscontrata conformità al progetto approvato N. 5806 del 05/07/1993.

Le operazioni peritali hanno confermato la rispondenza al titolo ultimo autorizzato, rendendo verificata la conformità edilizia (cfr. Allegato n.7).

Sulla conformità catastale oggettiva.

Si riscontrano correttamente i dati catastali sopra riportati salvo quanto si dirà tra breve, in riferimento alle scale esterne.

Inoltre la corrispondente planimetria in atti, del 04/09/1992, presenta delle inesattezze grafiche. Al piano terreno il bagno ha larghezza maggiore, sporgendo per circa 65 cm verso la vicina camera; nella camera con soppalco manca invece il vano a ripostiglio. Nella rappresentazione del piano primo, inoltre, non è stato riportato il soppalco sovrastante la camera e neanche la perimetrazione dei vani soffitta che, pur non essendo superficie abitabile, completano il sottotetto con il disimpegno e la relativa porta di uscita sulla terrazza.

Si rileva in proposito che, in atti presso il Comune di Amelia, allegata all'Autorizzazione di Abitabilità è presente una planimetria catastale datata 15/05/1993 dal tecnico esecutore, che è conforme allo stato dei luoghi e alla pratica edilizia ultima autorizzata. Tale planimetria non è emersa nell'accesso agli atti presso l'Agenzia del Territorio. (cfr. Allegato n.9).

Per quanto sopra evidenziato, la planimetria in atti all'Agenzia del Territorio deve essere aggiornata tramite pratica catastale Docfa (cfr. Allegati n.8 - n.14).

Sulla conformità catastale soggettiva.

Vi è corrispondenza tra risultanze catastali, come sopra riportate e i registri immobiliari da cui risulta l'atto di compravendita n.5300 del 12/08/1980 anteventennio (cfr. Allegato n.10). Salvo quanto si dirà in riferimento alle scale esterne.

In merito alle scale esterne.

Si osserva che nella planimetria datata 31/05/1980, che rappresenta l'immobile Foglio n.70 Part.10 Sub.1 acquistato, non sono rappresentate le scale esterne che salgono al civico n.5. Si legge nell'atto "La presente compravendita viene fatta... con tutti gli usi, ragioni, accessori e pertinenze, servitù attive e passive."

Le predette scale compaiono genericamente a partire dalle planimetrie del 1984 depositate a seguito di frazionamento e successiva riunione del piano secondo con i piani terra e primo. Ed ancora nella attuale planimetria in atti del 04/09/1992, scaturita da successivo ampliamento, in cui esse sono individuate sempre genericamente, come part.8 (bene comune non censibile), part. 9, e part.10 (cfr. Allegati n. 8 e n.11).

Pertanto, considerato l'atto di compravendita e considerato che nelle predette planimetrie del 1984 e del 1992, non si è pervenuti ad una puntuale individuazione delle scale esterne mediante un elaborato planimetrico dei subalterni, allo stato risulta incerta la titolarità delle scale medesime (cfr. Allegato n.10).

Resta invece ferma la conformità catastale, oggettiva e soggettiva, nel totale dei vani/spazi interni, compresi tetti e sottotetti, dell'immobile acquistato con atto del 1980, allora distinto al Foglio n.70 Part.10 Sub.1, oggi equivalente al Foglio 70 Particella 9 Subalterno 3, graffata al Foglio 70 Particella 10 Subalterno 5.

- Per il **Garage**, dalla documentazione in atti presso il Comune di Amelia, si è riscontrata l'autorizzazione relativa alla variazione di destinazione d'uso da negozio ad autorimessa, Concessione Edilizia n.4567 del 19/07/1996. La pratica in oggetto non prevedeva lavori, e non sono stati rinvenuti elaborati grafici. **La conformità edilizia, come anche la catastale oggettiva**, si conferma dal confronto tra le planimetrie storiche analizzate presso l'Agenzia del Territorio, archivio storico, con l'attuale planimetria in atti del 07/07/1992 e lo stato dei luoghi (cfr. Allegato n.12).

Relativamente alla **conformità catastale soggettiva**, essa si riscontra dalla rispondenza tra risultanze catastali, come sopra indicate e i registri immobiliari da cui risulta l'atto di compravendita n.6086 del 25/09/1992 anteventennio (cfr. Allegato n.13).

Quesito 4.

Alla data del sopralluogo 16.02.2023, entrambi gli immobili sono risultati occupati dal Sig. _____; le condizioni di conservazione generale riscontrate, sono buone. In dettaglio nell'abitazione le componenti strutturali sia verticali (murature, scale) che orizzontali (solai intermedi e di copertura) si presentano completamente ristrutturate, in

condizioni di conservazione più che buone; le finiture, caratterizzate pressochè da pavimenti in mattoni di cotto, infissi in legno e controsoffitti ugualmente in legno, risultano in buone condizioni generali. Anche i vani accessori diretti (wc, bagno), presentano un generale buono stato di manutenzione. Le componenti impiantistiche, relative agli standard residenziali, risultano certificate alla data dell'abitabilità 06/07/1994.

Si riscontra in negativo, solo uno stato di umidità limitato delle murature, in corrispondenza dei vani di ingresso sia al piano terreno che al piano secondo.

Il garage è in buone condizioni generali.

Per procedere alla determinazione del più probabile valore di mercato da attribuire ai due immobili, nello stato di fatto attuale in cui si trovano, si è proceduto con il metodo della stima comparativa parametrica. Sono stati acquisiti i dati relativi ai prezzi concorrenti di compravendita di beni simili per localizzazione, posizione, tipologia, importanza, attraverso le Agenzie immobiliari operanti nel territorio, i parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) del Listino dei prezzi degli immobili della Regione Umbria e dell'Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari. Al prezzo unitario così definito, sono stati applicati stimati coefficienti di merito.

La consistenza dell'**Abitazione** è stata calcolata utilizzando come base il rilievo effettuato in luogo, verificato nella rispondenza con le planimetrie catastali riscontrate in atti, il tutto in conformità agli elaborati grafici del titolo abilitativo edilizio (cfr. Allegato n.14).

Sono state misurate le superfici reali per definire le superfici equivalenti commerciali, applicando indici mercantili in funzione dello stato reale del bene.

Per il **Garage**, ritenuto ugualmente congruo il prezzo unitario calcolato per l'abitazione, è stata definita la superficie equivalente applicando adeguato coefficiente di incidenza alla superficie reale, in considerazione della condizione di pertinenza non collegata ai vani principali, ma tenendo conto della collocazione in centro storico (cfr. Allegato n.15).

Abitazione. Stima sintetica comparativa parametrica.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/poteniale	Coeff. Incidenza	Superficie equivalente
Piano Terreno: Vani principali e accessori diretti	sup lorda di pavimento	121,80	1,00	121,80
Piano Terreno: Accessori indiretti (ripostiglio)	sup lorda di pavimento	12,20	0,35	4,27

Piano Primo: Vani principali e accessori diretti	sup lorda di pavimento	47,60	1,00	47,60
Piano Primo: Sottotetto abitabile (soppalco, disimpegno)	sup lorda di pavimento	13,00	0,70	9,10
Piano Primo: Superficie scoperta (terrazza)	sup lorda di pavimento	18,00	0,35	6,30
Piano Secondo: Vani principali e accessori diretti	sup lorda di pavimento	51,00	1,00	51,00
		263,60		240,07

Destinazione	Superficie equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Piano Terreno: Vani principali e accessori diretti	121,80	€ 1.150,00	€ 140.070,00
Piano Terreno: Accessori indiretti (ripostiglio)	4,27	€ 1.150,00	€ 4.910,50
Piano Primo: Vani principali e accessori diretti	47,60	€ 1.150,00	€ 54.740,00
Piano Primo: Sottotetto abitabile (soppalco, disimpegno)	9,10	€ 1.150,00	€ 10.465,00
Piano Primo: Superficie scoperta (terrazza)	6,30	€ 1.150,00	€ 7.245,00
Piano Secondo: Vani principali e accessori diretti	51,00	€ 1.150,00	€ 58.650,00
VALORE COMPLESSIVO			€ 276.080,50

Tenendo conto dei necessari costi di regolarizzazione catastale, stimabili complessivamente in € 1.300,00 e con applicato arrotondamento, il più probabile valore di mercato ad oggi, da attribuire all'immobile **Abitazione**, nello stato di fatto in cui si trova, è stimato in **€ 275.000,00**.

Garage. Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff. Incidenza	Superficie equivalente
Piano Terreno: Vano Garage	sup lorda di pavimento	23,00	0,70	16,10
Piano Terreno: Vano accessorio	sup lorda di pavimento	4,00	0,30	1,20
		27,00		17,30

Destinazione	Superficie equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Piano Terreno: Vano Garage	16,10	€ 1.150,00	€ 18.515,00
Piano Terreno: Vano accessorio	1,20	€ 1.150,00	€ 1.380,00
VALORE COMPLESSIVO			€ 19.895,00

Il più probabile valore di mercato ad oggi, da attribuire all'immobile **Garage**, nello stato di fatto in cui si trova, con applicato arrotondamento è stimato in **€ 19.900,00**.

Quesito 5.

In merito alla possibilità di divisione dell'**Abitazione**, stante la presenza dei distinti civici, si potrebbe ipotizzare la più congrua ripartizione in due unità immobiliari. La prima con accesso al n. 2 costituita dall'intero piano terreno comprensivo di soppalco e sottotetto insistenti sulle relative camere; la seconda con ingresso al n.5 composta dai vani del piano secondo unito al piano primo che risulterebbe comunque, di superficie abitabile minore rispetto all'unità sottostante. La terrazza, in considerazione degli accessi esistenti, potrebbe essere utilizzata come pertinenza comune alle due unità immobiliari.

Tale ipotesi divisionale richiede lavori edili anche strutturali e impiantistici, in particolare per l'unità che verrebbe a costituirsi nei piani superiori. Interventi necessari a riorganizzare la funzionalità degli spazi e a rendere più agevole il collegamento verticale, oggi garantito da una piccola e stretta scala a chiocciola.

Qualsiasi ipotesi divisionale penalizzerebbe tuttavia la particolarità architettonica dell'abitazione: un unico immobile cielo terra, tipologicamente definito palazzetto, collocato in un complesso storico di pregio, dotato di ottima distribuzione funzionale degli spazi interni esistenti, e della terrazza panoramica ad uso esclusivo.

La divisione determinerebbe inoltre, un rilevante deprezzamento dell'immobile poiché ne modifica la tipologia architettonica, la fruibilità e completezza degli spazi e l'esclusività d'uso della terrazza esterna.

Relativamente all'autorimessa, il vano unico, nelle dimensioni riscontrate e nella funzione che svolge, non si presta a possibili eque divisioni che garantiscano l'uso attuale e di conseguenza il valore.

Le considerazioni di cui sopra non conducono a un comodo ed economicamente conveniente giudizio di divisibilità, ma definiscono il deprezzamento dei beni,

suggerendone quindi la vendita, ovvero l'assegnazione ad un condividente con conguaglio in denaro per le altre parti.