



STUDIO SCIMITERNA
SAFETY & BUILDING PROJECT



TRIBUNALE DI SPOLETO
Ufficio Contenziosi Civili

R.G.N. 799 / 2022

PROSSIMA UDIENZA : 17 / 12 / 2025

Giudice Istruttore: Dott. MARIOTTI Paolo
(ex Dott.ssa MARINI Martina)

Contenzioso Civile promosso da:

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
(Versione DEFINITIVA – Rev. 02 del 26/09/2025)



Geom. SCIMITERNA Carlo

SETTEMBRE 2025

Sede Legale ed Operativa:
Via Giuseppe Goracci, 38
06049 Spoleto (PG)

Sede Operativa:
Lungotevere dei Mellini, 10
00193 Roma (RM)

Tel. e Fax (+39) 0743.47249
Cell. (+39) 347.5062401
P.I.: 02653640546

info@studioscimiterna.com
PEC: carlo.scimiterna@geopec.it
www.studioscimiterna.com



INDICE ALLEGATI

ALLEGATO “1”

- Elenco Cespiti trattati oggetto di contenzioso – MASSA IMMOBILIARE OGGETTO DI SCIOGLIMENTO DELLA COMUNIONE:
 - o Risultanze STIMA;
 - o Rappresentazione Grafica (Allegato. “3”);

ALLEGATO “2”

- Elenco e descrizione dei Diritti Reali di godimento e garanzia, a favore di Terzi; Formalità Pregiudizievoli eventualmente da cancellare prima del trasferimento dei beni. (Vedere Indagine Ipotecaria).

ALLEGATO “3”

- Stralcio “ForMaps”, oltre Stralcio Catastale;
- Documentazione Fotografica rappresentativa e non esaustiva della massa immobiliare e quant’altro necessario per l’identificazione del sito;

ALLEGATO “4”

- DUE DILIGENCE TECNICO AMMINISTRATIVA, necessaria a chiarire la conformità urbanistica edilizia e catastale, che ne consentano la commerciabilità:
 - o Risultanza indagine presso il Comune di Spoleto, per la dimostrazione della conformità Urbanistica ed Edilizia – Copia a Stralcio Titoli Abilitativi esistenti e Copia a Stralcio elaborati grafici significativi.

ALLEGATO “5”

- Risultanza indagine catastale:
 - o Visure Storiche per Immobile, c/o l’Ag. delle Entrate – Servizio Catasto;
 - o Stralcio Planimetrico scala 1:1.000/2.000 per l’individuazione a vista delle unità oggetto di contenzioso; Elaborato Planimetrico e/o Planimetrie Depositare, per la dimostrazione della conformità Catastale;
- Calcolo delle Superfici Nette sviluppate in forma tabellare;
- Calcolo Superficie Commerciale Ragguagliata.

ALLEGATO “6”

- Ispezione per nominativo/immobile, presso l’Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare
- Schema Ventennale.

ALLEGATO “7”

- Riepilogo atti di provenienza delle unità oggetto di giudizio di divisione e rispettive copie per quelli significativi.

ALLEGATO “8”

- Atto di incarico da parte del Tribunale di Spoleto / Verbali di Udienza;
- Corrispondenza;
(SI RIMANDA AL FASCICOLO TELEMATICO)
- Verbali di Sopralluogo e/o Riunione;
- Ricevute PEC di Trasmissione e Deposito Perizia in versione “bozza” e “definitiva”.



TRIBUNALE DI SPOLETO

“Ufficio Contenziosi Civili”

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Il Sottoscritto Geom. SCIMITERNA Carlo, nato a Spoleto il 15/06/1974, con Studio a Spoleto, Via Giuseppe Goracci n. 38, iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Perugia con il n° 4606, in adempimento all'incarico ricevuto dall'Illustrissimo Sig. Giudice Istruttore

Dott. MARIOTTI Paolo (EX Dott.ssa MARINI Martina) ed inerente il Contenzioso Civile **R.G.N. 799 / 2022**,

promosso da:

PARTE ATTRICE, nella fattispecie

██████████, nata a ██████████ il ██████████ con C.F.:

██████████, residente in ██████████

██████████ rappresentata e difesa, giusta procura, dall'Avv. CILLI Enrico, elettivamente domiciliata presso lo studio dello stesso, in Via Nuova n. 98, 00012 Montecelio (RM);

CONTRO

PARTE CONVENUTA, nella fattispecie

██████████ nata a ██████████ il ██████████ con C.F.:

██████████, residente in ██████████

██████████ - Parte non costituita.

VISTI

gli atti di causa, in modo specifico l'atto di citazione per **GIUDIZIO DI**

DIVISIONE PER LO SCIGLIMENTO DELLA COMUNIONE

proposta da parte attrice,



VISTO

Il Verbale d'udienza del 02/06/2023, che si riporta di seguito a stralcio, ove

IL GIUDICE:

*DISPONE CTU, nominando all'uopo il Geom. SCIMITERNA CARLO,
reperito dall'albo del Tribunale di Spoleto, omississ.....;*

VISTO

Il Verbale d'udienza del 09/11/2023, che si riporta di seguito a stralcio:

.....omississ.....

Il Giudice pone al Consulente il seguente quesito:

***“Il CTU, letti gli atti e documenti di causa, effettuato il sopralluogo,
sentite le parti ed i loro consulenti, esperito il tentativo di
conciliazione:***

***1) descriva anche mediante riproduzione grafica e fotografica
l'immobile oggetto della comunione e ne determini il valore attuale di
mercato, esponendo analiticamente i criteri della stima;***

***2) dica se l'immobile sia comodamente divisibili secondo le quote di
comproprietà dei condividenti, senza che la divisione comporti spese
eccessive, rilevanti opere di modifica, onerose servitù reciproche o
limiti di godimento, ovvero incida sensibilmente sul valore del bene;***

***3) in caso affermativo predisponga un progetto divisionale
determinando gli eventuali conguagli spettanti all'una o all'altro dei
condividenti, secondo le rispettive quote di comproprietà;***

***4) dica se l'immobile sia in regola con la normativa urbanistica ed
edilizia e presentino i requisiti che ne consentono la commerciabilità,
ai sensi della legge 28.2.1985 n. 47 e successive modifiche, nonché i***



requisiti di conformità dello stato di fatto alle risultanze catastali di cui all'art. 29 comma 1 bis legge 27.2.1985 n. 52.

5) IN CASO DI ESITO NEGATIVO, DICA LE OPERE NECESSARIE ALLA REGOLARIZZAZIONE INDICANDONE I COSTI;

6) ACCERTI LA CONTINUITA' TRASCRIZIONI E PRESENZA ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI "..... omississ"

CONSIDERANDO

che il CTU, rilevata la **ASSENZA** dei **CTP**, procederà all'espletamento delle operazioni peritali senza rispettivo contraddittorio, avendo cura di predisporre la **consulenza tecnica d'ufficio in "VERSIONE PROVVISORIA"**, che in assenza di osservazioni diverrà **"DEFINITIVA"**.

CONSIDERANDO

che la massa immobiliare oggetto di divisione giudiziale necessaria allo scioglimento della comunione, ricomprende una sola unità immobiliare residenziale, considerando pertanto che l'immobile non risulta essere comodamente divisibile secondo le quote di comproprietà dei condividenti, si procederà senza predisporre alcun progetto divisionale, altresì si procederà alla sola stima del bene. Quanto altro non specificato si rimanda al corpo del presente elaborato peritale, specificando tuttavia che da un'analisi documentale confrontata allo stato de quo, appare esserci conformità Urbanistica ed Edilizia eccezion fatta per alcuni e presumibili lievi errori di rappresentazione grafica, non imputabili ad inverosimili abusi edilizi e nel presente stato di fatto casistica che rientra nel limite delle tolleranze ai sensi del Testo Unico dell'Edilizia D.G.R. 380/2001, art. 34-bis che si riporta di seguito a stralcio....."Il mancato rispetto dell'altezza, dei



distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo..... omissis....., non comportando pertanto motivo di carattere ostativo per il trasferimento e la commerciabilità del bene. Idem per l'aspetto catastale che andrà aggiornato sulla scorta di quanto detto in calce prevedendo una variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni ed esatta rappresentazione grafica, propedeutica alla trascrizione e per la quale è previsto un costo di **euro 2.000,00** oltre iva ed accessori di legge, salvo imprevisti, a sommare spese vive documentate e non documentate, da riconoscere al momento dell'attivarsi concreto del CTU a carico solidale delle parti, e comunque **giusta autorizzazione del Giudice Relatore, da eseguirsi in via stragiudiziale.**

CONCLUSIONI:

con il presente elaborato **NON RISULTA predisposto un progetto di comoda divisione con minor congruagli in denaro**, in quanto in presenza di **beni non comodamente divisibili.**

Affiché si dia compimento allo scioglimento della comunione verrà indicato il più probabile valore di mercato dell'unità de quo, affinché venga alienata, concedendo alle parti un equo ristoro economico, che possa soddisfare le stesse in parti uguali.

○ CONFORMITA' URBANISTICA EDILIZIA;

○ DIFFORMITA' CATASTALE,

che come descritto in calce, comporterà delle operazioni catastali, che peraltro garantiscano la commerciabilità del bene.



Tutto ciò premesso, visto e considerato, ritenuto parte integrante e sostanziale della presente relazione,

in risposta al quesito posto dal G.R., dopo un'attenta analisi dello stato di fatto, esaminati gli atti del procedimento, viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di giudizio, considerando la natura dei beni immobili, stabilito che trattasi di **Beni INDIVISIBILI**, il Sottoscritto CTU ritiene opportuno, che gli stessi, vengano identificati e nomendati LOTTO 1 - UNICO, compatibilmente alla necessità di scioglimento della comunione tra le parti in causa, creando pertanto rispettivamente un unico fascicoletto (rif. **FASCICOLO "1"**), come di seguito e comunque come riportato nel prospetto riepilogativo denominato "MASSA IMMOBILIARE OGGETTO DI SCIOGLIMENTO DELLA COMUNIONE (rif. **Allegato "1"**), e giusta alienazione del bene, sciogliendo di fatto la comunione dello stesso, dando compimento a quanto previsto dal quesito.

INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI DIVISIONE

Beni individuati e come riportati da parte attrice, nella fattispecie unità immobiliari, in quanto non contestati da parte convenuta, così come indicati nell'atto di citazione.

BENI IMMOBILI:

SEGUE,

DIRITTI DI PROPRIETA' SPETTANTI A



in ragione di 1/2 indiviso ciascuno, **INSIEME PER L'INTERO.**



Unità sita nel Comune di Spoleto, identificata al:

Catasto Fabbricati,

o Fg. **164**, part. **1378**, sub. **8**, sita in Vicolo San Filippo n.10 – P3
categoria A/3 di classe 4 – 4 vani. – rendita catastale Euro 309,87;

PERTANTO,

Si rende PROVVISORIO il presente ELABORATO PERITALE, in attesa di
essere autorizzato dal G.R. ad eseguire **OPERAZIONI CATASTALI**
PROPEDEUTICHE E NECESSARIE a renderlo DEFINITIVO e per le
quali sarà necessario un importo pari ad euro 2.000,00 oltre iva ed accessori
di legge, salvo imprevisti, a sommare spese vive documentate e non
documentate, da riconoscere al momento dell'attivarsi concreto del CTU a
carico solidale delle parti, e comunque giusta autorizzazione del Giudice
Relatore, da eseguirsi in via stragiudiziale.

Da ultimo pertanto, lo scrivente C.T.U., volendo riassumere, durante gli
accessi presso gli immobili di cui trattasi, ha potuto prendere visione dei
luoghi ed essere edotto sugli avvenimenti pertinenti la causa in oggetto fino a
tale data.

Al termine di ogni sopralluogo, sono stati redatti i rispettivi verbali sottoscritti
dai presenti, che si allegano alla corrente relazione per farne parte integrante
e sostanziale (rif. **Allegato "8"**). Lo stesso vale per i documenti relativi la
corrispondenza prodotta, anch'essi allegati di seguito.

Inoltre limitatamente ai cespiti immobiliari, in adempimento all'incarico
ricevuto descritto nel quesito, sarà premura del Sottoscritto, effettuare una
"DUE DILIGENCE" Immobiliare Tecnica e Amministrativa necessaria a
"fotografare" quello che risulta essere il reale stato di fatto delle unità



immobiliari oggetto del presente giudizio di divisione,

SULLA SCORTA DELLA QUALE,

esaminati gli atti del procedimento, considerando lo stato di fatto, viste le
caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni di cui trattasi,
considerando la natura degli stessi,

COME GIA' CITATO IN CALCE,

si ritiene, che la stessa, non risulta essere divisibile e come tale verrà
individuato un unico lotto, compatibilmente a quanto riportato nell'**Allegato**
"1" e creando rispettivamente un unico fascicoletto, il tutto come riportato di
seguito.

Fatte le dovute premesse di cui sopra, il CTU riferisce e giudica a
completamento dell'incarico conferito, con la presente relazione.



LOTTO n. 1

RELAZIONE DI STIMA

IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI DIVISIONE

Dopo attento esame dei certificati storici ventennali e dei RR. II., le unità di cui trattasi, risultano essere di



in ragione di 1/2 indiviso ciascuno, INSIEME PER L'INTERO

e vi è continuità nelle trascrizioni del ventennio (**rif. Allegato "6"** -

indagine c/o Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare -

Schema Ventennale), compatibilmente all'Accertamento di Proprietà

Immobiliare/Relazione Notarile.

BENI IMMOBILI

Pertanto trattasi di beni siti nel Comune di Spoleto (PG), Vicolo San Filippo

n. 10 e precisamente:

• UNITA' RESIDENZIALE:

sviluppata al Piano Terzo, di un fabbricato di maggior consistenza,

censita nel Comune di Spoleto al Catasto Fabbricati,

- Fg. **164**, part. **1378**, sub. **8**, sita in Vicolo San Filippo n.10 - P3

categoria A/3 di classe 4 - 4 vani. - rendita catastale Euro 309,87;

OLTRE,

proporzionali e correlativi diritti di condominio sulle parti comuni del

fabbricato, spazi ed impianti comuni ai sensi dell'art.1.117 del Codice

Civile.



STATO DI OCCUPAZIONE / POSSESSO: **Unità LIBERA.**

PROVENIENZA:

Verificata la correttezza della provenienza dei beni oggetto di divisione ed accertata la continuità delle trascrizioni, come riportato nella indagine ipocatastale e Certificazione Notarile, si riprende lo schema storico ventennale come da allegato (rif. **Allegato "6"**).

DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI:

Quanto all'unità di cui trattasi, appartiene ad un fabbricato storico di maggior consistenza oggetto di interventi di miglioramento sismico dovuto agli effetti del Sisma che ha colpito il Centro Italia dall'agosto 2016 e successivi.

Nella sua interezza l'intero fabbricato sorge nel centro storico della città, in una zona che si estende nel versante nord del colle spoletino all'interno delle antiche mura che cingono parte del centro storico della città e nei pressi della chiesa di San Filippo. Lo stesso si sviluppa lungo Vicolo San Filippo nelle vicinanze delle vie principali, Corso Mazzini che collega con vie pedonali, la parte alta del centro storico alla parte bassa della città.

L'edificio sorge in parte in aderenza ad altri ed in parte si estende lungo Vicolo San Filippo e Vicolo Cassa di Risparmio. Si sviluppa su cinque livelli fuori terra destinati ad abitazioni, magazzini, cantine ed altro e di un piano seminterrato destinato principalmente a cantine dove troviamo l'androne principale e una piccola corte interna, senza ascensore, realizzato con muratura in pietra e con solai principalmente di legno eccezion fatta per il piano seminterrato e piano rialzato, solai realizzati con volte e volticine in muratura. La copertura, tipica del centro storico si



articola su diverse quote composta da porzioni a capanna e porzioni ad unica falda, manto di copertura in coppo e sottocoppo in laterizio, sporto di gronda con zampini in legno e pianelle, canali di gronda e discendenti prevalentemente in rame. Esternamente rifinito al civile opportunamente intonacato e tinteggiato secondo le tonalità cromatiche tipiche dei luoghi, infissi esterni in legno e ai sensi del PRG Vigente ricadente in un'area classificata Zone omogenee "A" (MAC - Macrozone della conservazione) - AB - Tessuti di edilizia tradizionale, con capacità edificatoria assente.

Pertanto trattasi di una zona **dotata** dei servizi previsti da un contesto urbano dotato per la maggior parte di tutti quei servizi (quali agenzie bancarie, ufficio postale, alberghi, ristoranti, uffici, farmacia, scuole, parchi e trasporti pubblici, negozi di vario genere, etc), che contraddistinguono un centro urbano.

Inoltre zona **dotata** di un buon servizio pubblico di collegamento urbano con il resto della città, in quanto i mezzi sono adeguati per numero e frequenza.

Il fabbricato di carattere prettamente residenziale, risulta edificato in data antecedente al 1967, per il quale risulta provata la preesistenza, non vincolato ai sensi della legge 1089/39 e ss.mm.ii. e nel tempo non oggetto di particolari interventi, tali da richiedere il rilascio di ulteriori Titoli Abilitativi, eccezion fatta di quelli indicati, che di fatto legittimano le unità di che trattasi come di seguito:

- **Concessione Edilizia** 16321 del 06/12/1983 per demolizione e ricostruzione di un solaio, limitatamente all'unità di che trattasi.
- **SCIA** prot. n. 63320 del 18/12/2020 interventi di ripristino e



	miglioramento sismico a seguito degli eventi sismici dell'anno 2016 e	
	successivi riguardante l'intero fabbricato.	
	o CILAS prot. n. 59758 del 05/10/2023	
	o SCIA prot. n. 60825 del 10/10/2023 per variante al progetto	
	precedentemente approvato.	
	AGIBILITA' : PRESENTE (Dichiarazione che tiene luogo dell'Agibilità)	
	CONCLUSIONI:	
	o Conformità Urbanistico Edilizia,	
	o Difformità Catastale;	
	ASSENTI domande di condono ai sensi della Legge 47/85 e successivi,	
	eccezion fatta di quello sopra citato.	
	STATO DI FATTO SANABILE.	
	<u>Quanto all'unità di che trattasi, nello specifico risulta:</u>	
	❖ Unità Residenziale , sviluppata al Piano Terzo, sita nel Comune di	
	Spoletto, Vicolo San Filippo n. 10, accessibile da androne e vano scala	
	condominiali senza ascensore ed è costituita da:	
	- al P.3, da Soggiorno/Ingresso/K, n. 2 Camere, n. 1 Bagno ed un	
	ripostiglio, aventi un'altezza interna utile e costante	
	prevalentemente di h=3,20 mt..	
	Superficie Utile Calpestabile Unità mq. 69,00 circa.	
	L'unità inoltre, risulta essere suddivisa con muratura mista in pietra e	
	laterizio, tutto intonacato/rasato e tinteggiato, pavimentazione	
	prevalentemente in vecchi mattoni di laterizio, rivestimenti in ceramica,	
	dotata dell'impianto elettrico, impianto idro-sanitario autonomo,	
	impianto termico dotato di ventilconvettori elettrici, oltre presenza nel	



	servizio igienico di scaldabagno per la produzione di acqua calda	
	sanitaria, dotata di portoncino di accesso all'unità in materiale ligneo,	
	porte interne in legno tamburato lasciate al naturale e/o verniciate,	
	finestre dotate di scuretti e persiane prevalentemente in legno.	
	Stato Manutentivo: MODESTO.	
	ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	
	Per le unità di cui trattasi, risulta quanto di seguito:	
	assenti dotazioni condominiali, formalità, vincoli o oneri giuridici gravanti sui	
	beni; assenti domande giudiziali, altre trascrizioni e limitazioni d'uso,	
	assenti Diritti Demaniali di superficie o servitù pubbliche, assenti	
	probabilmente, Diritti di Uso Civico, ovvero nel Comune di cui trattasi, non	
	è mai stata effettuata la verifica demaniale e pertanto non è stato possibile	
	determinare la reale presenza di tali diritti, assenti atti di asservimento	
	urbanistici e cessioni di cubatura; assenti convenzioni matrimoniali e	
	provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge; assenti	
	iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli ad eccezione	
	delle formalità indicate nella risultanza dell'indagine	
	ipotecaria per immobile, effettuata in data 28/02/2024 presso	
	l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia - Territorio Servizio di	
	Pubblicità Immobiliare di Spoleto (rif. Allegato "6"), aggiornando di fatto	
	l'indagine eseguita in data 03/10/2022 depositata agli atti. Nella	
	fattispecie non si rilevano formalità pregiudizievoli.	
	CRITERIO ESTIMATIVO	
	Base della valutazione	
	Il valore di mercato rappresenta la stima del prezzo al quale, alla data di	



riferimento della valutazione, un determinato immobile dovrebbe essere scambiato, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti bene informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione ed entrambi in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcuna costrizione.

Misurazioni delle consistenze

Per la misurazione delle consistenze si farà riferimento ai dettati del Codice Definitorio dei Termini, realizzato dall'Agenzia del Territorio.

Definiamo per consistenza l'insieme quantitativo che rappresenta la misura di un bene immobile in relazione al segmento funzionale individuato; per ciascun segmento immobiliare sono definiti i relativi parametri tecnici di misura (volumetrica, superficiale etc.). In particolare, vengono assunte le superfici indicate nelle rispettive planimetrie catastali e/o progetti acquisiti

NELLA FATTISPECIE:

CALCOLO DELLE SUPERFICI (FABBRICATI)

Per definizione, la superficie vendibile equivale a quella di tutti i vani compreso muri e pareti e corrisponde alla superficie utile complessiva intesa come s.u.c. secondo le norme urbanistiche. Pertanto la stessa dovrà essere determinata, computando l'area contenuta nel perimetro formato dal filo esterno dei muri perimetrali e dalla mezzeria dei muri di confine, ragguagliata da un coefficiente correttivo, **utilizzando il criterio dettato dalla norma UNI EN 15733 / 2011 per quanto applicabile, anche sulla scorta del D.P.R. 138 / 1998, conformemente al caso specifico e comunque tenendo conto anche della norma ISO 17024 UNI 11558 : 2014 in materia di Valutazione Immobiliare.**



Pertanto per quanto riguarda il calcolo delle superfici dell'unità, si rinvia al relativo **Allegato "5"** per il quale, dovendo risalire al valore dei singoli beni, sarà necessario individuare la Superficie Commerciale Ragguagliata, che verrà ottenuta moltiplicando la superficie effettiva **S.I.N.** (Superficie Interna Netta), per un coefficiente **che in questo caso**, maggiore tale superficie del **y%** equivalente quest'ultimo, all'incidenza dovuta alle superfici calcolate al lordo dei muri perimetrali.

Pertanto risulta:

$$[SEL_{(Superficie\ Lorda)} = SIN_{(Superficie\ Netta)} \times 1.y_{(moltiplicatore)}]$$

Il risultato ottenuto **S.E.L.** (Superficie Esterna Lorda, ovvero al lordo dei muri perimetrali), verrà poi moltiplicato ulteriormente per dei **Coefficienti di Ragguaglio e di Merito** (Indici Mercantil), in funzione della destinazione, dello stato locativo, del Piano (presenza/assenza ascensore), dello stato di conservazione, luminosità, esposizione, vista, etc., ottenendo la SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA.

CALCOLO DELLE SUPERFICI (TERRENI)

Nella fattispecie, in riferimento al calcolo delle superfici del presente lotto, si farà riferimento a quella catastale indicata sulle rispettive Visure / Certificati Storici per Immobile. NON RICORRE

Assunzioni

La presente relazione di stima è stata effettuata secondo quanto previsto dalla disciplina inerente i procedimenti giudiziari, ciò nonostante vi sono alcuni limiti e assunzioni inerenti alla relazione stessa, che è doveroso precisare come segue:

- Nessun aspetto legale, fiscale o finanziario è stato preso in



considerazione fatto salvo quanto specificatamente illustrato.

- Le indicazioni delle indagini di mercato effettuate, sul locale mercato immobiliare, sono a parere del sottoscritto rappresentative della situazione di mercato alla data dell'apertura della successione. Ciò nonostante, non si può escludere che siano esistiti ulteriori segmenti di domanda e/o offerta propri di alcuni delle attività esaminate e tali da modificare, ma non sensibilmente, l'adozione dei singoli parametri unitari scelti ed adottati come riferimento.
- Mancanza di comparabili presenti e passati, ovviabili attraverso uno studio informativo presso operatori esperti del settore (Agenzie Immobiliari, Progettisti e quant'altro).

CRITERIO DI STIMA - DESCRIZIONE DEL MERCATO

IMMOBILIARE – CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI

MERCATO DEI BENI OGGETTO DI GIUDIZIO DI DIVISIONE:

E' CONSUETUDINE CHE, per la determinazione del più probabile valore di mercato, sebbene in zona lo stesso non sia attivo, il Sottoscritto si attenga al criterio di stima sintetica – comparativa, o METODO DEL CONFRONTO – MARKET APPROACH), utilizzando come parametri di calcolo, i valori di mercato vigenti nella zona d'insediamento per unità immobiliari simili per vetustà, per condizioni manutentive, per funzione e per dotazione di pertinenze, tenendo anche conto di quanto sopra esposto, analizzando inoltre i dati riportati dai borsini immobiliari di operatori specializzati del settore, sintetizzati questi ultimi nei valori riportati dall'Osservatorio Immobiliare FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionisti) e della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate,



nonché dal Listino Prezzi riportati presso la borsa immobiliare e accertati

secondo la Camera di Commercio di Perugia, **comparandoli, qualora**

esistenti e reperibili, con i valori di unità simili recentemente

vendute e comunque tenendo anche conto di:

- Regolamento UE n. 575/2013 (CRR);
- Circolare Banca d'Italia n. 285 del 17/12/2013 - 17° aggiornamento e smi e alla Circolare Banca d'Italia 288 del 3 aprile 2015 e ss.mm.ii. che hanno recepito le modifiche normative introdotte in Italia con la trasposizione della Direttiva 2014/17/EU nell'ordinamento nazionale;
- Linee guida per le banche sui crediti deteriorati - BCE marzo 2017;
- European Valuation Standard (EVS) 2016 di TEGOVA;
- International Valuation Standard (IVS) 2017;
- Standard Professionali di Valutazione – RICS (2017);
- Linee Guida per la valutazione degli immobili a garanzia delle esposizioni creditizie (2015);
- Codice delle Valutazioni Immobiliari – Italian Property Valuation Standard (2018 TECNOBORSA);
- Norma UNI 11588:2014 sul Valutatore Immobiliare con la relativa Prassi di Riferimento (UNI/PdR 19:2016);
- Norma UNI 11612:2015 Stima del valore di mercato degli immobili.
- Linee guida ABI necessarie alla valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie del 30 Novembre 2018.

OLTRE a considerare tutti quei fattori che potrebbero caratterizzare l'unità sulla scorta della destinazione, dello stato e consistenza dell'edificio, la zona in cui esso ricade, la destinazione urbanistica attuale, **adeguando**



l'importo di stima, anche in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e di quanto suggerito dalla comune esperienza, circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive, nonché in considerazione che l'immobile di cui trattasi sia libero, ovvero occupato giusta titolo probante, tenendo anche conto del PRINCIPIO DELL'ORDINARIETA'.

Quanto alle unità di cui trattasi, a tal proposito, per la zona in questione, considerata l'attuale destinazione, per fabbricati esistenti e funzionanti in normali condizioni di conservazione, tipologicamente classificati di tipo Residenziale, si desumono dagli archivi storici, i seguenti valori unitari per superficie lorda commerciale oscillanti tra euro 950,00/mq. ed euro 1.300,00/mq. circa. Pertanto, per le unità in esame, può ritenersi congruo adottare un **valore unitario medio** pari ad **euro 1.125,00/mq** (valore stimato dal Sottoscritto) per la Superficie Lorda Commerciale, opportunamente ragguagliata secondo il criterio di stima sopra stabilito (**si rinvia al relativo Allegato n. "5")**.

RICAPITOLANDO,

BENI IMMOBILI

DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' DI,

• UNITA' RESIDENZIALE:

sviluppata al Piano Terzo, di un fabbricato di maggior consistenza, censita nel Comune di Spoleto al Catasto Fabbricati,

- Fg. **164**, part. **1378**, sub. **8**, sita in Vicolo San Filippo n.10 – P3 categoria A/3 di classe 4 – 4 vani. – rendita catastale Euro 309,87;



Sup. Commerciale Ragguagliata = mq. 88,86

segue

Mq. 88,86 (Sup. Comm.le Ragguagliata) x euro 1.125,00 (euro/mq.) =

= **euro 99.967,50**

OLTRE,

proporzionali e correlativi diritti di condominio sulle parti comuni del
fabbricato, spazi ed impianti comuni ai sensi dell'art.1.117 del Codice
Civile.

CONCLUSIONI

Per quanto sopra determinato,

GIUDICATA

La congruità del mercato, con il giudizio di stima del Sottoscritto,

CONSIDERANDO

la congiuntura economica ed immobiliare attuale,

più prudenzialmente,

si ritiene che il più probabile valore di mercato del bene in argomento, per

la piena proprietà possa valutarsi in euro 99.967,50

PERTANTO SEGUE,

DIRITTI DI PIENA PROPRIETA',

LOTTO 1 - UNICO:

euro 100.000,00

(eurocentomila/00) arrotondato alle migliaia di euro.

ALLO STATO DI FATTO, AL VALORE COME SOPRA

DETERMINATO, ANDRANNO APPORTATE LE SEGUENTI

DETRAZIONI:



- Euro 2.000,00 (Costi per operazioni catastali) salvo imprevisti.

Quanto alle conclusioni pertanto, appare evidente come la Massa Immobiliare oggetto di Scioglimento della Comunione del Valore Complessivo di euro 99.967,50, sia NON DIVISIBILE come in calce stabilito e riepilogato nell'ALLEGATO "1", parte integrante e sostanziale del presente elaborato peritale così come formulato, che in assenza di osservazioni si intenderà esecutivo, rendendolo definitivo.

Tanto dovevasi in ossequio al mandato ricevuto.

La presente relazione si compone di:

- n. 19 pagine;
- n. 8 allegati, tra i quali l'allegato n. "3", comprendente n. 6 fotografie a colori, oltre Identificazione grafica dei Lotti limitatamente ai fabbricati.

Spoletto, li 29/02/2024

(Versione Rev. 01 del 29/04/2024)

Il C.T.U.
Geom. SCIMITERNA Carlo

CONCLUSIONI

Il Sottoscritto Geom. SCIMITERNA Carlo, nato a Spoleto il 15/06/1974, con Studio a Spoleto, Via Giuseppe Goracci n. 38, iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Perugia con il n° 4606, in adempimento all'incarico ricevuto dal Sig. Giudice Istruttore di Spoleto Illustrissimo **Dott. MARIOTTI Paolo (già Dott.ssa MARINI Martina)**



e inerente il Contenzioso Civile **R.G.N. 799 / 2022**,

ACCERTATA

l'assenza dei Consulenti Tecnici di Parte e non avendo ricevuto osservazioni alla bozza della CTU rev. 00 del 29/02/2024, inviata alle parti stesse, a mezzo PEC, in data 01/03/2024 (si allegano attestazioni di avvenuta consegna nelle caselle di destinazione), secondo quanto disposto dai termini fissati dal Giudice Istruttore, come da verbale di udienza del 09/11/2023, in data odierna procede al deposito della CTU Definitiva rev. 01 del 29/04/2024, confermando peraltro, quanto evidenziato nella CTU rev. 00, redatta in bozza.

Tanto riferisce e giudica a completamento dell'incarico conferito,

Spoletto, li 29/04/2024

(Versione Rev. 01 del 29/04/2024)

Il C.T.U.
Geom. SCIMITERNA Carlo





INTEGRAZIONE ALLA
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO
CHE PRECEDE

Il Sottoscritto Geom. SCIMITERNA Carlo, nato a Spoleto il 15/06/1974, con Studio a Spoleto, Via Giuseppe Goracci n. 38, iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Perugia con il n° 4606, in adempimento all'incarico ricevuto dall'Illustrissimo Sig. Giudice Istruttore **Dott. MARIOTTI Paolo** (EX Dott.ssa MARINI Martina) ed inerente il Contenzioso Civile **R.G.N. 799 / 2022**,

promosso da:

PARTE ATTRICE, nella fattispecie

██████████, nata a ██████████ il ██████████ con C.F.:

██████████ residente in ██████████

██████████ rappresentata e difesa, giusta procura, dall'Avv. CILLI Enrico, elettivamente domiciliata presso lo studio dello stesso, in Via Nuova n. 98, 00012 Montecelio (RM);

CONTRO

PARTE CONVENUTA, nella fattispecie

██████████ nata a ██████████ il ██████████ con C.F.:

██████████, residente in ██████████

██████████ – Parte non costituita.

CONSIDERATA

la necessità di eseguire delle operazioni catastali sulla scorta di lievi difformità rilevate nell'esercizio delle proprie funzioni attraverso le canoniche attività peritali, nella fattispecie in fase di sopralluogo,



VISTA

l'attivazione di parte attrice mediante tecnico di fiducia, il quale risulta aver provveduto in tal senso, con procedimento di Dichiarazione di Variazione Fabbricato Urbano, per brevità DOCFA protocollo n. PG0026985 del 24/02/2025, garantendo la conformità catastale dell'unità immobiliare, attività prodedeutica al trasferimento della stessa, a garanzia della vendibilità;

VISTI

gli atti di causa, in modo specifico:

❖ l'Ordinanza resa nel presente procedimento giudiziario dal Giudice Istruttore in data 05/05/2025, **che prevede di verificare nuovamente la regolarità catastale e urbanistica, a seguito dell'intervento indicato e svolto dalle parti nelle note del 03/03/2025**, come peraltro segnalato in calce,

❖ il Giuramento del Sottoscritto del 27/05/2025, che stabilisce oltretutto, la data dell'inizio delle operazioni peritali stabilito nella data del 27/06/2025, ore 12,00 presso l'unità immobiliare per la quale è causa,

❖ l'Ordinanza resa nel presente procedimento giudiziario dal Giudice Istruttore in data 28/05/2025,

CONSIDERANDO

che il CTU, rilevata la **ASSENZA** dei **CTP**, procederà all'espletamento delle operazioni peritali senza rispettivo contraddittorio, avendo cura di predisporre l'**Integrazione alla consulenza tecnica d'ufficio in "VERSIONE PROVVISORIA"**, che in assenza di osservazioni diverrà **"DEFINITIVA"**.



CONSIDERATO

il sopralluogo in sito, effettuato in data **27/06/2025**, come stabilito in fase di giuramento, con l'intervento delle parti costituite nel presente giudizio

EMERGE QUANTO SEGUE:

Quanto premesso, visto e considerato in calce, risulta essere parte integrante e sostanziale del presente elaborato peritale;

Quanto alla conformità urbanistica ed edilizia, si conferma quanto già
riportato in precedenza nella CTU in Versione Rev. 01 del 29/04/2024;

Quanto alla conformità catastale, esaminati gli atti d'ufficio depositati presso l'Agenzia delle Entrate Servizio Catasto, anche quest'ultima risulta soddisfatta.

CONCLUSIONI:

- ☐ **Conformità Urbanistico Edilizia,**
- ☐ **Conformità Catastale;**

a beneficio del buon andamento del presente procedimento giudiziario, a
garanzia della trasferibilità del bene.

Per completezza si allega di seguito la planimetria catastale

**PRE e POST, oltre visura storica per immobile, dalle quali si
evince l'evidenza delle operazioni catastali correttamente
effettuate.**

Tanto dovevasi in ossequio al mandato ricevuto.

La presente relazione si compone di:

- n. 24 pagine complessive;
- n. 8 allegati, tra i quali l'allegato n. "3", comprendente n. 6 fotografie a



colori, oltre Identificazione grafica dei Lotti limitatamente ai fabbricati.

Spoletto, li 26/09/2025

(Versione Rev. 02 del 26/09/2025)

II C.T.U.
Geom. SCIMITERNA Carlo





Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Perugia

Dichiarazione protocollo n. PG0076247 del 05/11/2020

Comune di Spoleto

Vicolo San Filippo

civ. 10

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 164

Particella: 1378

Subalterno: 8

Compilata da:

Marchi Diego

Iscritto all'albo:

Geometri

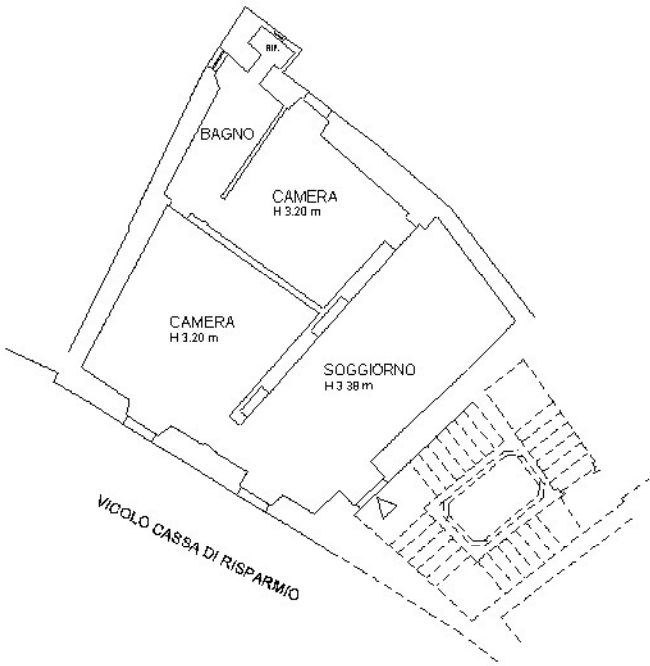
Prov. Perugia

N. 4821

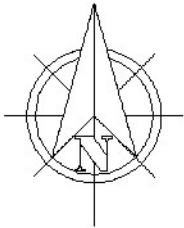
Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO TERZO



Ultima planimetria in atti

Data: 09/11/2023 - n. T342249 - Richiedente: SCMCRL74H15I921G

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Perugia

Dichiarazione protocollo n. PG0026985 del 24/02/2025

Comune di Spoleto

Vicolo San Filippo

civ. 10

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 164

Particella: 1378

Subalterno: 8

Compilata da:

Marchi Diego

Iscritto all'albo:

Geometri

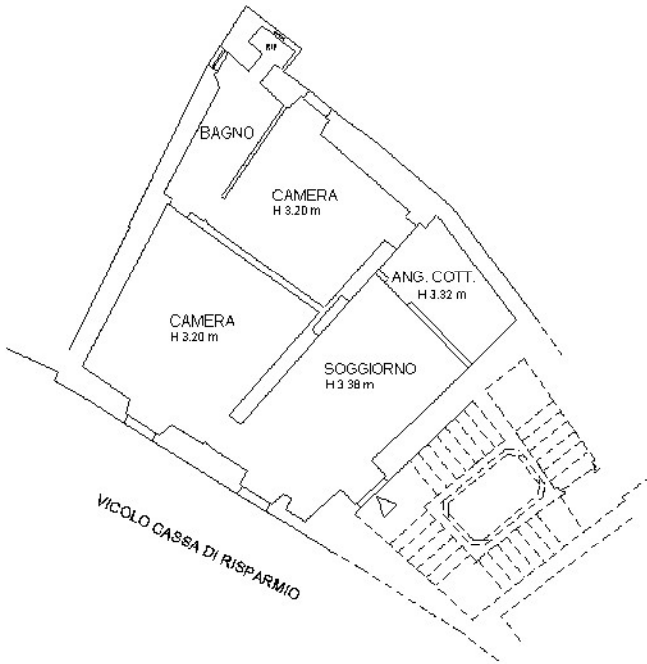
Prov. Perugia

N. 4821

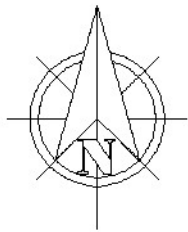
Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO TERZO



Ultima planimetria in atti

Data: 26/09/2025 - n. T55805 - Richiedente: SCMCRL74H15I921G

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 26/09/2025

Dati della richiesta	Comune di SPOLETO (Codice:1921)
Catasto Fabbricati	Provincia di PERUGIA Foglio: 164 Particella: 1378 Sub.: 8

INTESTATI

1			(1) Proprietà 1/2
2			(1) Proprietà 1/2

Unità immobiliare dal 24/02/2025

N.		DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
		Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1			164	1378	8	1		A/3	4	4 vani	Totale: 90 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 90 m ²	Euro 309,87	VARIAZIONE del 24/02/2025 Pratica n. PG0026985 in atti dal 24/02/2025 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 26985.1/2025)
Indirizzo		VICOLO SAN FILIPPO n. 10 Piano 3											
Notifica							Partita				Mod.58		
Annotazioni													
		-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)											

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune 1921 - Foglio 164 - Particella 1378

Situazione dell'unità immobiliare dal 28/10/2021

N.		DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
		Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1			164	1378	8	1		A/3	4	4 vani	Totale: 90 m ² Totale: escluse aree scoperte*: 90 m ²	Euro 309,87	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/10/2021 Pratica n. PG0095275 in atti dal 28/10/2021 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 95275.1/2021)





Direzione Provinciale di Perugia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 26/09/2025

Indirizzo		VICOLO SAN FILIPPO n. 10 Piano 3			
Notifica		Partita		Mod.58	
Annotazioni		-classamento e rendita validati			

Situazione dell'unità immobiliare dal 05/11/2020

N.		DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA			
		Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1			164	1378	8	1		A/3	4	4 vani	Totale: 90 m ² Totale: escluse aree scoperte*: 90 m ²	Euro 309,87	DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 04/11/2020 Pratica n. PG0076247 in atti dal 05/11/2020 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 17447.1/2020)	
Indirizzo		VICOLO SAN FILIPPO n. 10 Piano 3												
Notifica						Partita				Mod.58				-
Annotazioni						-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)								

Situazione dell'unità immobiliare dal 17/04/2019

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		164	1378	8	1		A/3	4	4,5 vani	Totale: 82 m ² Totale: escluse aree scoperte*: 82 m ²	Euro 348,61	VARIAZIONE del 17/04/2019 Pratica n. PG0041091 in atti dal 17/04/2019 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 6970.1/2019)
Indirizzo		VICOLO SAN FILIPPO n. 10 Piano 3										
Notifica		Notifica n. PG0053566/2010				Partita			Mod.58			
Annotazioni		di studio: acquisizione planimetria										





Direzione Provinciale di Perugia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 26/09/2025

Situazione dell'unità immobiliare dal 07/06/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		164	1378	8	1		A/3	4	4,5 vani		Euro 348,61	Variazione del 07/06/2013 Pratica n. PG0106896 in atti dal 07/06/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 16540.1/2013)
Indirizzo		VICOLO SAN FILIPPO n. 10 Piano 3										
Notifica		Notifica n. PG0053566/2010					Partita		Mod.58			
Annotazioni		di stadio: costituita dalla soppressione della particella ceu sez fgl 164 pla 347 sub 8 per allineamento mappe										

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 08/08/2016

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			
2			
DATI DERIVANTI DA			

Situazione degli intestati dal 07/06/2013

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			
2			
3			
DATI			



Direzione Provinciale di Perugia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		164	347	8	1		A/3	4	4,5 vani		Euro 348,61
Indirizzo		VICOLO SAN FILIPPO n. 10 Piano 3									
Notifica		Notifica effettuata con protocollo n. PG0053566 del 22/02/2010			Partita				Mod.58 -		
Annotazioni:		di stadio: revisione parziale classamento microzona 1 ai sensi dell'art.1 comma 335 lg. 311/04									

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		164	347	8	1		A/3	2	4,5 vani		Euro 244,03 L. 472.500
Indirizzo		VICOLO SAN FILIPPO n. 10 Piano 3					Partita	1611	Mod.58		-
Notifica											

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Superficie Catastale
1		164	347	8	1		A/3	2	4,5 vani		Euro 0,32 L. 612
Indirizzo		VICOLO SAN FILIPPO n. 10 Piano 3									
Notifica							Partita	1611		Mod.58	-



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 26/09/2025

Situazione degli intestati relativa ad atto del 18/10/1982 (antecedente all'impianto meccanografico)

DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI		
N.					
1					
2					
3					
DATI					
Situazione					
N.					
1					
DATI					
Situazione					
N.					
1					
2					
3					
DATI					

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

ALLEGATO "1"

Firmato Da: SCIMITERNA CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG-CA 3 Serial#: 58970615b6e88b4d5b8d69eee35cada



MASSA IMMOBILIARE oggetto di Scioglimento della Comunione
(COMPATIBILMENTE ALL'INDAGINE CATASTALE)

PROGETTO DI DIVISIONE
non ricorre

Diritti di Proprietà, parti una quota di: Soggetto / Intestati:										Stima del più probabile Valore di Mercato, della Massa Immobiliare oggetto di scioglimento della comunione tra gli aventi titolo comproprietari per una quota indivisa di 1/2 ciascuno insieme per l'intero					
1/2										Descrizione	Sup. Comm.le Raggiagliata (Mq.)	Valore (Euro/Mq.)	Valore Stimato (Euro)	VALORE LOTTO 1	VALORE LOTTO 2
1/2															
										Unità Residenziale P3	88,86	€ 1.125,00	€ 99.967,50		
										VALORE TOTALE		€ 99.967,50			
										VALORE PROQUOTA		€ -	€ -		
														</	

ALLEGATO "2"





STUDIO SCIMITERNA
SAFETY & BUILDING PROJECT

ELENCO E DESCRIZIONE DIRITTI REALI DI GODIMENTO
E GARANZIA A FAVORE DI TERZI – FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI
RIFERITE A BENI OGGETTO DI GIUDIZIO DI DIVISIONE PER LO
SCIoglimento DELLA COMUNIONE

Nessuna

DA CANCELLARE PRIMA DEL TRASFERIMENTO DEI BENI

Tanto dovevasi in ossequio al mandato ricevuto.
Spoleto, lì 28/02/2024

Il C.T.U.

Geom. SCIMITERNA Carlo



Sede Legale ed Operativa:
Via Giuseppe Goracci, 38
06049 Spoleto (PG)

Sede Operativa:
Lungotevere dei Mellini, 10
00193 Roma (RM)

Tel. e Fax (+39) 0743.47249
Cell. (+39) 347.5062401
P.I.: 02653640546

info@studioscimiterna.com
PEC: carlo.scimiterna@geopec.it
www.studioscimiterna.com



ALLEGATO "3"

Firmato Da: SCIMITERNA CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG-CA 3 Serial#: 58970615b6e88b4d5b8d69ee35cada





STUDIO SCIMITERNA
SAFETY & BUILDING PROJECT



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (Rappresentativa e non Esaustiva) (Comune di Spoleto)

Str. Catastale Unità Imm.re in Spoleto Fg. 164, Part. 1378 sub 8 del C.F.



Estratto «ForMaps» per l'individuazione del sito.

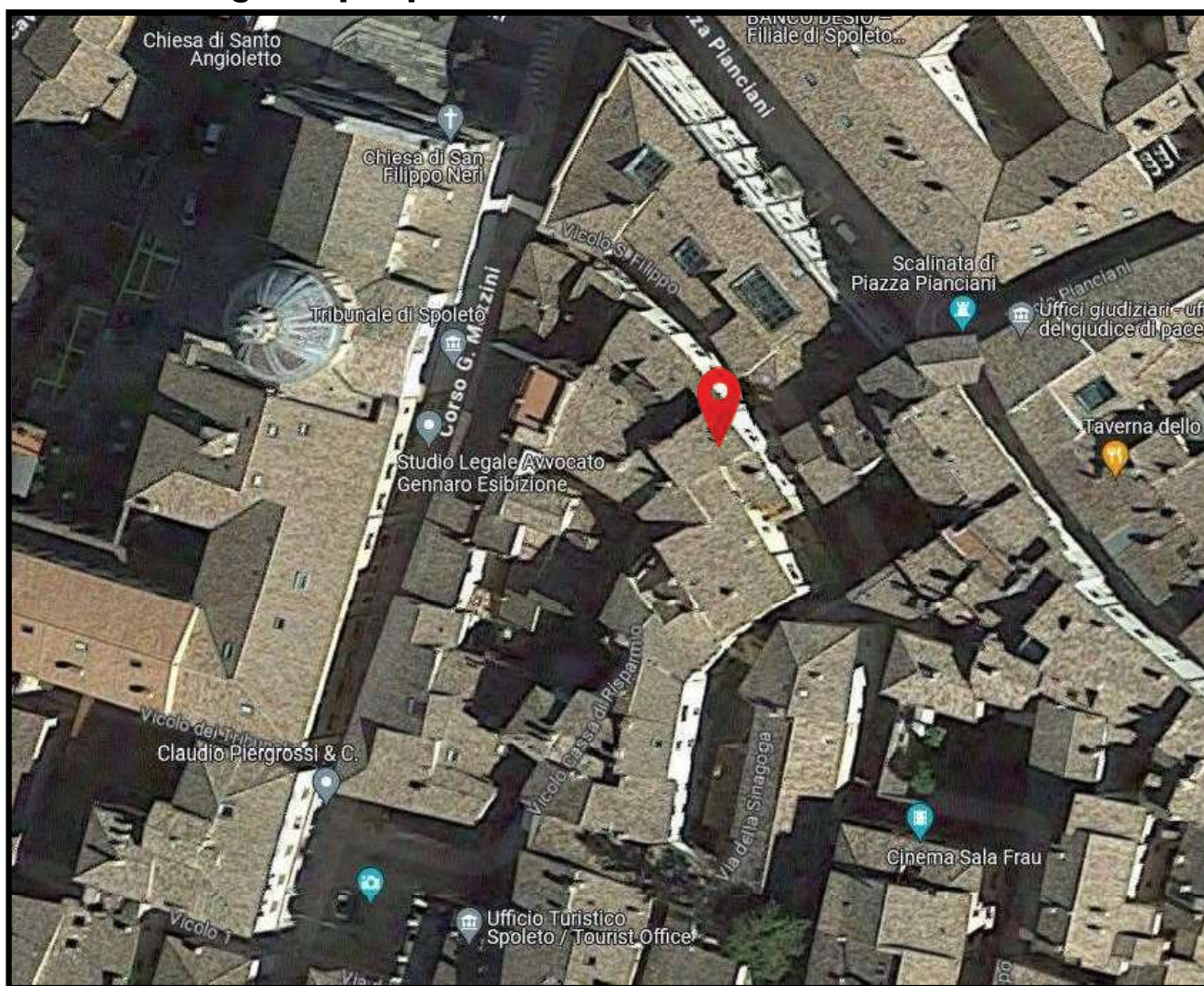




STUDIO SCIMITERNA
SAFETY & BUILDING PROJECT



Estratto «Google Maps» per l'individuazione del sito.





1



2





3



4





5

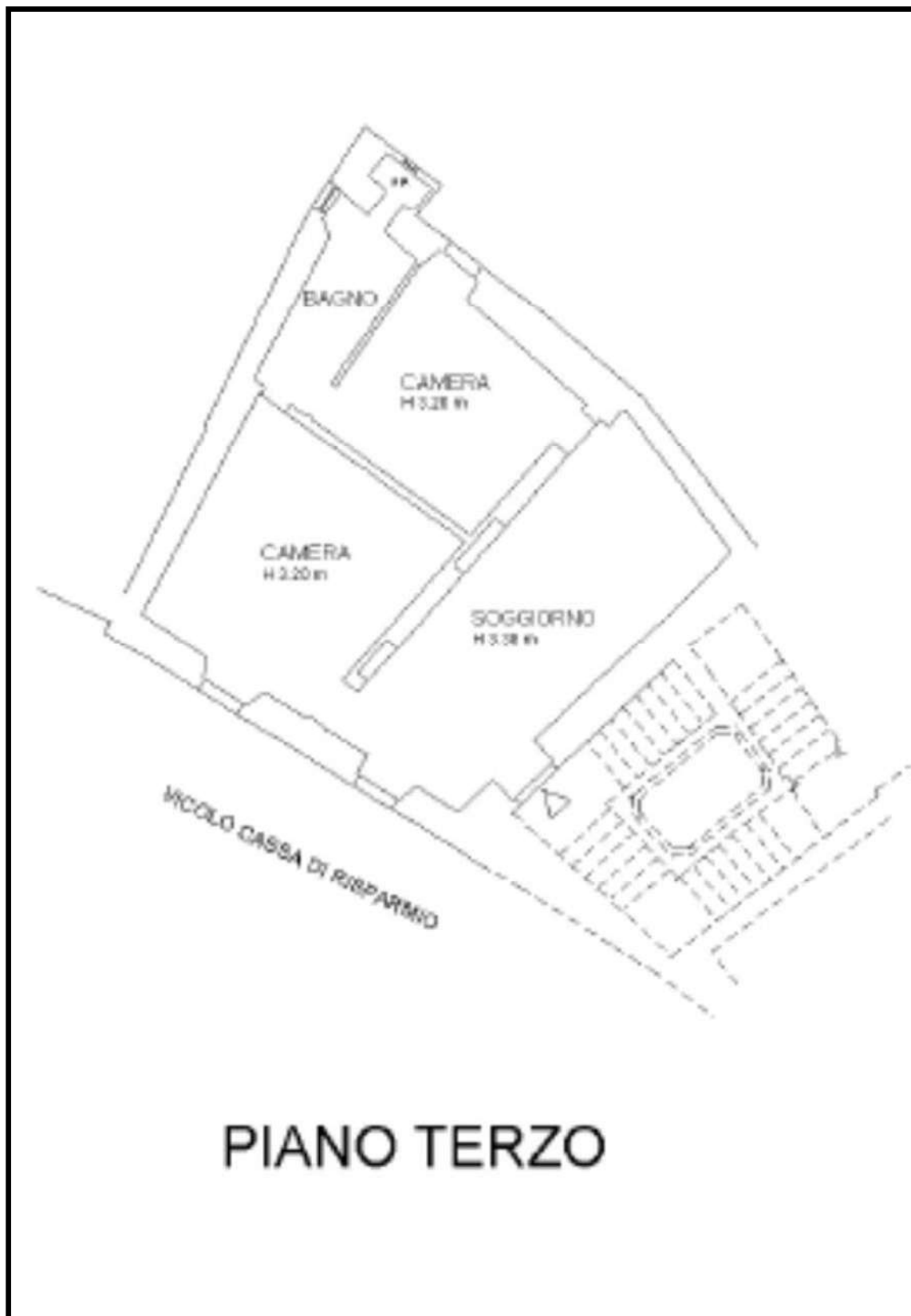


6





PLANIMETRIA



PIANO TERZO



ALLEGATO "4"

Firmato Da: SCIMITERNA CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG-CA 3 Serial#: 58970615b6e88b4d5b8d69ee35cada





MUNICIPIO DI SPOLETO

DIRITTI COMUNALI
L. 400



CONCESSIONE EDILIZIA

N. 16321

IL SINDACO

Vista la domanda del Sig. [REDACTED]

Visti i disegni e gli elaborati di progetto allegati alla domanda.

Vista la Legge Urbanistica, Regolamenti e strumenti urbanistici vigenti.

Visto il parere della Commissione Edilizia e dell'Ufficiale Sanitario.

Vista la C.E. integrata dagli esperti ai sensi della L. 1497/39

Vista la Legge 28/1/1977 n. 10 (norme per la edificabilità dei suoli), rilascia la

CONCESSIONE e AUTORIZZA

Codici Fiscali [REDACTED]

in conformità al progetto allegato e ricostruire un solaio dell'appartamento sito in Spoleto via S. Filippo 10

L'intervento dovrà essere realizzato nel rispetto di quanto stabilito dalla Legge 2 Febbraio 1974 n° 64 e relative norme tecniche esecutive previste per le zone sismiche di 2° categoria.

Viene inoltre disposto che:

- 1) - Per le responsabilità previste dalla Legge Urbanistica la Direzione dei lavori è assunta dal:
GEOM. GIORGIO FU FAGIO
- 2) - La concessione deve essere conservata e tenuta sempre a disposizione degli organi di controllo.
- 3) - La concessione viene rilasciata salvi e riservati ogni diritto di terzi.
- 4) - Venga ottemperato a tutte le disposizioni di legge e regolamenti in vigore sulle costruzioni edili.
- 5) - Venga richiesto il certificato di abitabilità prescritto dall'art. 221 del T. U. delle leggi Sanitarie, approvato con R. D. 27/7/1934 n. 1265, senza del quale il fabbricato non potrà essere abitato.
- 6) - Vengano rispettate le norme di Legge e di regolamento vigenti, in materia di prevenzione incendi e di installazione di impianti termici.
- 7) - Vengano rispettate le disposizioni di cui alla Legge 5/11/1971 n. 1086, per le opere in cemento armato.
- 8) - I lavori dovranno essere iniziati entro un anno dalla data della presente concessione, pena la decadenza della stessa, e ultimati entro 3 anni dalla data predetta e tali da rendere la costruzione abitabile o agibile.

L'inizio dei lavori dovrà essere comunicato, per iscritto, entro 10 gg. dal loro effettivo inizio.

— V. retro altre disposizioni.

Spoleto, li 6 DIC 1983



- 1) - Nel cantiere dovrà essere apposta, in luogo visibile, una targa contenente l'oggetto dei lavori, numero e data della concessione, il nome del Direttore dei lavori e della impresa che esegue i lavori.
- 2) - Per l'occupazione di suolo pubblico e apertura di nuovi passi carrabili dovrà essere presentata apposita domanda per la relativa autorizzazione.
- 3) - L'eventuale trasferimento della concessione dovrà essere comunicato al Sindaco, con una domanda di voltura del concessionario subentrante, unitamente a copia dell'atto pubblico o titolo comprovanti l'avvenuto trasferimento.
- 4) - Il concessionario deve osservare le norme della Legge 10/5/1976 n. 319, integrata con la Legge 8/10/1976 n. 690 per la tutela delle acque dall'inquinamento e della Legge 30/4/1976 n. 373 per il conferimento del consumo energetico per gli usi termici negli edifici.
- 5) - Alla domanda di abitabilità o di uso della costruzione, il titolare della concessione dovrà presentare (ove occorra) il certificato di collaudo dei Vigili del Fuoco, e, qualora la costruzione sia stata realizzata in strutture in cemento armato, dovrà presentare il collaudo statico delle strutture, vidimato dall'ufficio del Genio Civile.
- 6) - Il committente titolare della concessione, il Direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori sono responsabili di ogni inosservanza delle Leggi e regolamenti in materia di edilizia e delle modalità esecutive, fissate nell'atto di concessione anche in relazione alle nuove sanzioni penali e amministrative previste dalla Legge 28/1/1977 n. 10 (artt. 15 e 17).
- 7) - La concessione è subordinata al versamento, nella misura dovuta, del contributo relativo all'incidenza delle opere di urbanizzazione, il cui importo dovrà essere corrisposto al momento della consegna della concessione stessa (art. 5 Legge 28/1/1977 n. 10).

Importo contributo per opere di urbanizzazione TOTALE L. _____ VERSAMENTO DEL _____

RATEIZZAZIONE ONERI DI URBANIZZAZIONE

Importo pari al 25% TOTALE L. _____	VERSAMENTO DEL _____
— 1 ^a rata TOTALE L. _____ SCADENZA _____	VERSAMENTO DEL _____
— 2 ^a rata TOTALE L. _____ SCADENZA _____	VERSAMENTO DEL _____
— 3 ^a rata TOTALE L. _____ SCADENZA _____	VERSAMENTO DEL _____
— 4 ^a rata TOTALE L. _____ SCADENZA _____	VERSAMENTO DEL _____

RATEIZZAZIONE COSTO DI COSTRUZIONE

— 1 ^a rata TOTALE L. _____ SCADENZA _____	VERSAMENTO DEL _____
— 2 ^a rata TOTALE L. _____ SCADENZA _____	VERSAMENTO DEL _____
— 3 ^a rata TOTALE L. _____ SCADENZA _____	VERSAMENTO DEL _____

TOTALE COSTO COSTRUZIONE L. _____

AVVERTENZE

L'avvenuta ultimazione dei lavori in tempi minori di quelli sopra indicati comporterà il pagamento totale delle rate non ancora corrisposte.

Il mancato puntuale versamento delle rate di cui sopra comporterà l'applicazione delle sanzioni amministrative fissate dall'Art. 15.

Consegnata al Sig. _____

Spoletto, _____

Georgio Fu Bogio
9.12.83



BFB

TAVOLA

PROGETTISTA

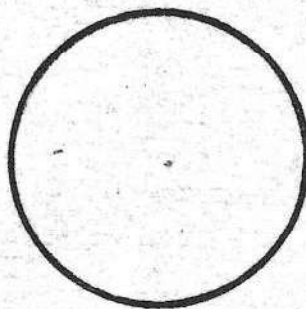


GEOM. BACCHETTINI SANTE

STUDIO

TECNICO

CALCOLO STRUTTURA



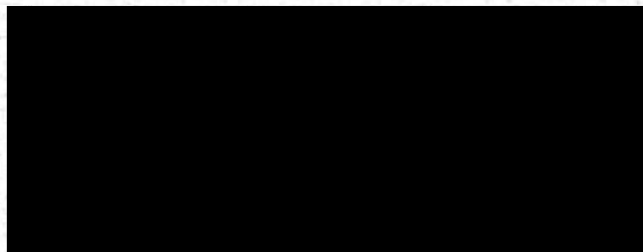
DIRETTORE LAVORI

COMUNE DI

SPOLETO

OGG. RIFACIMENTO SOLAIO

PROPRIETARIO



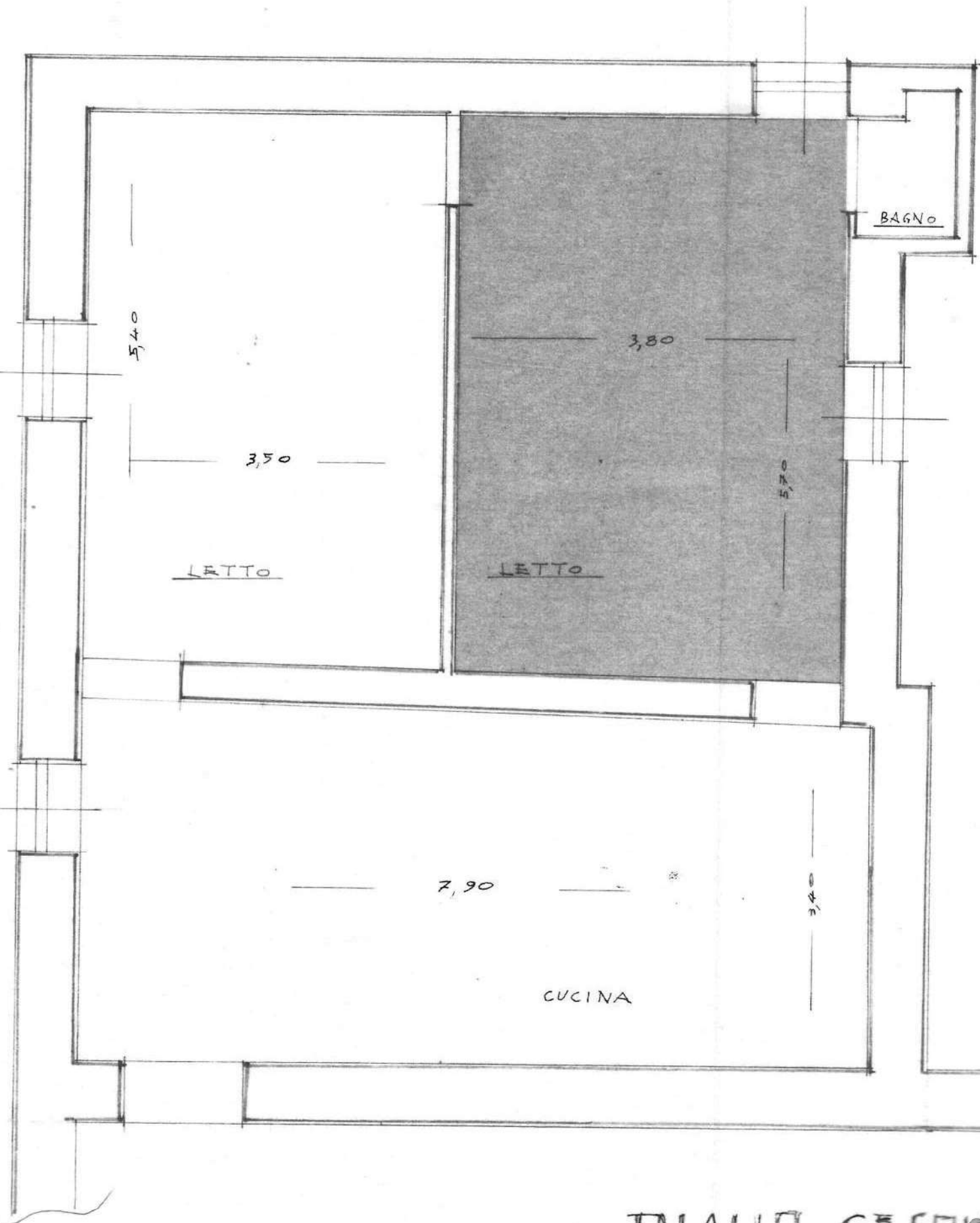
APPROVAZIONE

Disegni allegati alla Concessione
Edilizia n° 16321 del 6 DIC. 1983



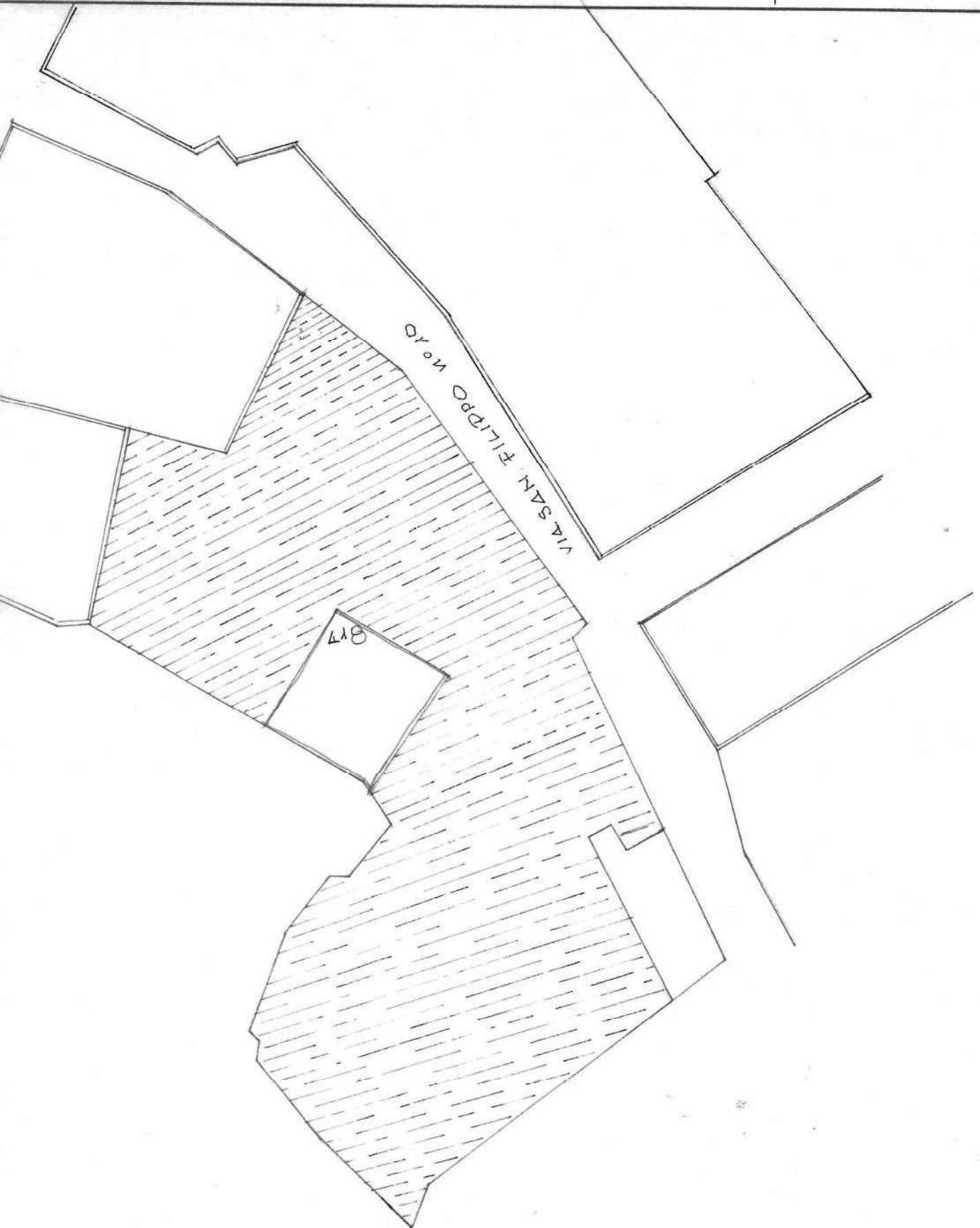
MANESSON DELEGATO





PIANO SECONDO

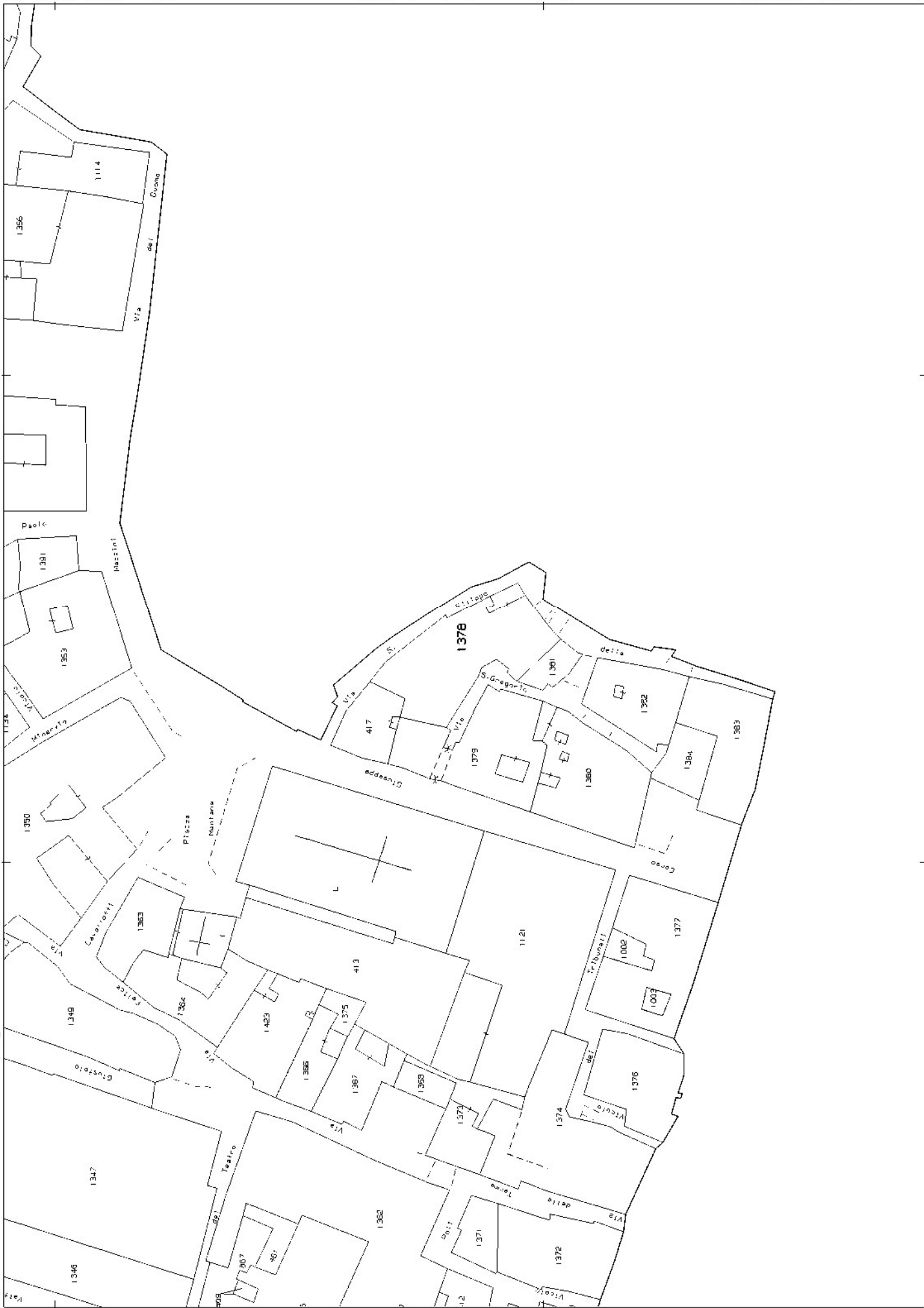
817 n 418



ALLEGATO "5"

Firmato Da: SCIMITERNA CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG-CA 3 Serial#: 58970615b6e88b4d5b8d69ee35cada





N=40700

9-Nov-2023 16:58:37
Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri
Protocollo pratica T335946/2023

Comune: (PG) SPOLTO
Foglio: 164

1 Particella: 1378

E=-12500

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Perugia

Dichiarazione protocollo n. PG0076247 del 05/11/2020

Comune di Spoleto

Vicolo San Filippo

civ. 10

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 164

Particella: 1378

Subalterno: 8

Compilata da:

Marchi Diego

Iscritto all'albo:

Geometri

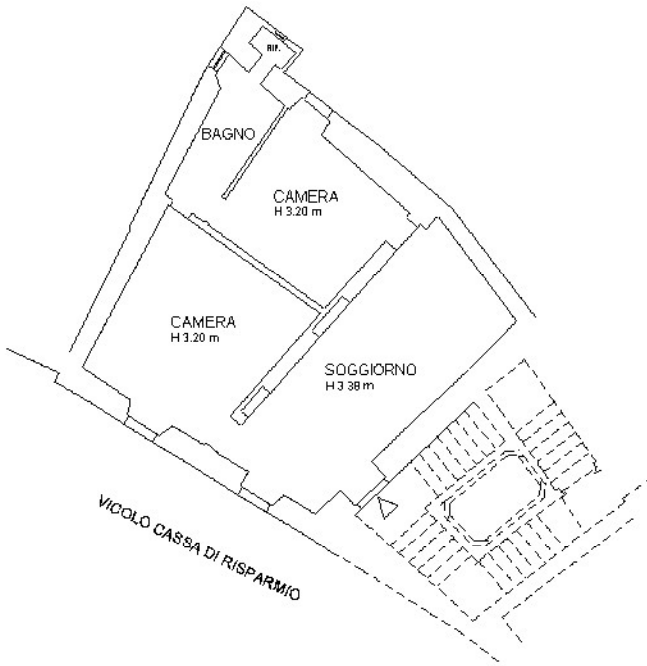
Prov. Perugia

N. 4821

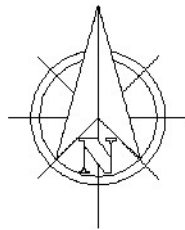
Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO TERZO



Ultima planimetria in atti

Data: 09/11/2023 - n. T342249 - Richiedente: SCMCRL74H15I921G

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 09/11/2023

Dati della richiesta	Comune di SPOLETO (Codice:1921)
Catasto Fabbricati	Provincia di PERUGIA Foglio: 164 Particella: 1378 Sub.: 8

INTESTATI

1		(1) Proprietà 1/2
2		(1) Proprietà 1/2

Unità immobiliare dal 28/10/2021

N.		DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
		Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1			164	1378	8	1		A/3	4	4 vani	Totale: 90 m ² Totale:escluse aree scoperte**: 90 m ²	Euro 309,87	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/10/2021 Pratica n. PG0095275 in atti dal 28/10/2021 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 95275.1/2021)
Indirizzo		VICOLO SAN FILIPPO n. 10 Piano 3											
Notifica							Partita				Mod.58		
Annotazioni											-		
		-classamento e rendita validati											

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune 1921 - Foglio 164 - Particella 1378

Situazione dell'unità immobiliare dal 05/11/2020

N.		DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
		Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1			164	1378	8	1		A/3	4	4 vani	Totale: 90 m ² Totale: escluse aree scoperte*: 90 m ²	Euro 309,87	DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 04/11/2020 Pratica n. PG0076247 in atti dal 05/11/2020 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 17447.1/2020)



Direzione Provinciale di Perugia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 09/11/2023

Indirizzo	VICOLO SAN FILIPPO n. 10 Piano 3				
Notifica					
Annotazioni			Partita	Mod.58	-
	-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)				

Situazione dell'unità immobiliare dal 17/04/2019

N.		DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
		Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1			164	1378	8	1		A/3	4	4,5 vani	Totale: 82 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 82 m ²	Euro 348,61	VARIAZIONE del 17/04/2019 Pratica n. PG0041091 in atti dal 17/04/2019 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 6970.1/2019)
Indirizzo		VICOLO SAN FILIPPO n. 10 Piano 3											
Notifica		Notifica n. PG0053566/2010				Partita		Mod.58					
Annotazioni		di studio: acquisizione planimetria											

Situazione dell'unità immobiliare dal 07/06/2013

N.		DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
		Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1			164	1378	8	1		A/3	4	4,5 vani		Euro 348,61	Variazione del 07/06/2013 Pratica n. PG0106896 in atti dal 07/06/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 16540.1/2013)
Indirizzo		VICOLO SAN FILIPPO n. 10 Piano 3											
Notifica		Notifica n. PG0053566/2010					Partita		Mod.58				
Annotazioni		di studio: costituita dalla soppressione della particella ceu sez fgl 164 pla 347 sub 8 per allineamento mappe											

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 08/08/2016

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1				(1) Proprieta' 1/2
2				(1) Proprieta' 1/2

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 09/11/2023

DATI DERIVANTI DA			
Situazione degli intestati dal 07/06/2013			
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(8) Usufrutto fino al 08/08/2016
2			(99) Da verificare proprietaria 1 2 fino al 08/08/2016
3			(99) Da verificare proprietaria 1 2 fino al 08/08/2016
DATI DERIVANTI DA		del 07/06/2013 Pratica n. PG0106896 in atti dal 07/06/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 16540.1/2013)	

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 24/12/2009

N.		DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA				
		Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita				
1			164	347	8	1		A/3	4	4,5 vani		Euro 348,61	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/12/2009 Pratica n. PG0446876 in atti dal 24/12/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 47690.1/2009)			
Indirizzo		VICOLO SAN FILIPPO n. 10 Piano 3														
Notifica		Notifica effettuata con protocollo n. PG0053566 del 22/02/2010					Partita				Mod.58		-			
Annotazioni							di studio: revisione parziale classamento microzona 1 ai sensi dell' art.1 comma 335 lg. 311/04									

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.		DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
		Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1			164	347	8	1		A/3	2	4,5 vani		Euro 244.03 L. 472.500	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario	
Indirizzo		VICOLO SAN FILIPPO n. 10 Piano 3												
Notifica							Partita		1611		Mod.58		-	



Direzione Provinciale di Perugia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

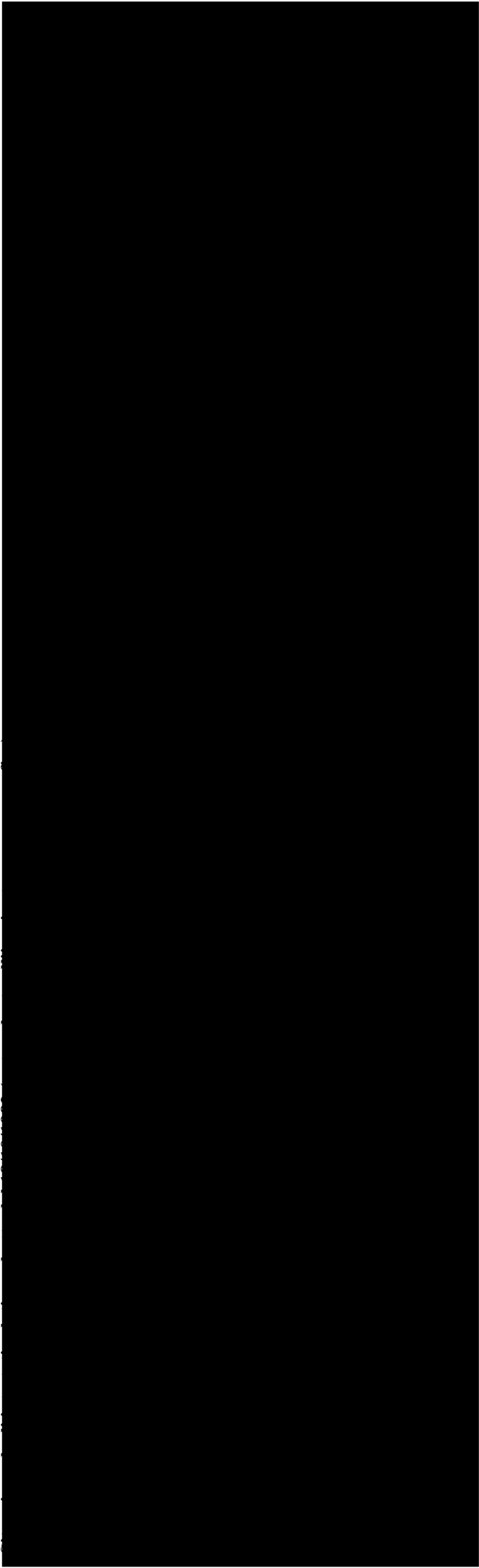
Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 09/11/2023

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.		DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
		Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1			164	347	8	1		A/3	2	4,5 vani		Euro 0,32 L. 612
Indirizzo		VICOLO SAN FILIPPO n. 10 Piano 3										
Notifica						Partita		1611		Mod.58		-

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:



Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



CALCOLO SUPERFICI NETTE DELLO STATO DI FATTO

sulla scorta del D.P.R. 138/1998 - (come da Planimetrie Catastali estratte in fase di indagine)

Unità Immobiliare Catasto Fabbricati Foglio n. 164 part. 1378, sub 8 - cat. A3 - Comune di Spoleto, Vicolo San Filippo n. 10, P.3.

VANI PRINCIPALI (camere, cucina, stanze, ecc.)		ACCESSORI DIRETTI (bagni, w.c., corridoi, ripostigli, Mq.		ACCESSORI INDIRETTI (accessori compl.ri, cantine, Mq.		DIPENDENZE ESCLUSIVE (balconi, terrazzi, portici) Mq.		PERTINENZE SCOPERTE (giardino, cortile, piscina, tennis, Mq.			
Descrizione	Res.	non Res.	Descrizione	Res.	non Res.	Descrizione	Res.	non Res.	Descrizione	Res.	non Res.
P3											
Sogg./K	26,66										
camera	20,80										
camera	14,40										
			bagno	5,84							
			Ripostiglio	0,65							
TOTALE		61,86		TOTALE		6,49					





CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA

☐ **Unità Immobiliare Piano 3 – Cat. A/3**

C.F., Foglio **164**,

- Part. **1378**, Sub **8**

Comune di Spoleto, Vicolo San Filippo n. 10

Destinazione	S.I.N. Superficie Interna Netta (moltiplicatore)		Superficie Commerciale S.E.L. (Al lordo dei muri perimetrali) Coefficiente moltiplicatore =1.x		Coef.f.te di Ragguaglio (per Dest.ne)	Coef.f.te di Ragguaglio (per Merito)	Coef.f.te di Ragguaglio (per SAL)	Coef.f.te di Ragguaglio (per Stato di Conservazione o Vetustà, Obsolescenza) Deprezzamento	Sup. Comm.le Ragguagliata	
Vani Principali e Accessori Diretti	Mq.	68,35 (1.30)	Mq.	88,86	1,00	1,00	1,00	1,00	Mq.	88,86
TOTALE									Mq.	88,86

Spoleto, lì 29/02/2024



Sede Legale ed Operativa:

Via Giuseppe Goracci, 38
06049 Spoleto (PG)

Sede Operativa:

Lungotevere dei Mellini, 10
00193 Roma (RM)

Tel. e Fax (+39) 0743.47249

Cell. (+39) 347.5062401

P.I.: 02653640546

info@studioscimiterna.com

PEC: carlo.scimiterna@geopec.it

www.studioscimiterna.com



ALLEGATO "6"

Firmato Da: SCIMITERNA CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG-CA 3 Serial#: 58970615b6e88b4d5b8d69ee35cada



Direzione Provinciale di PERUGIA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di SPOLETO

Data 28/02/2024 Ora 17:41:48
Pag. 1 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T352679 del 28/02/2024

per immobile

Richiedente SCMCRL

Dati della richiesta

Immobile :

Comune di SPOLETO (PG)

Tipo catasto : Fabbricati

Foglio : 164 - Particella 347 - Subalterno 8

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal

18/12/1990 al

28/02/2024

Elenco immobili

NON E' STATO REPERITO NESSUN IMMOBILE A FRONTE DEI DATI DELLA RICHIESTA



Direzione Provinciale di PERUGIA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di SPOLETO

Data 28/02/2024 Ora 17:39:13
Pag. 1 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T351383 del 28/02/2024

per immobile

Richiedente SCMCRL

Dati della richiesta

Immobile :

Comune di SPOLETO (PG)

Tipo catasto : Fabbricati

Foglio : 164 - Particella 1378 - Subalterno 8

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal

18/12/1990 al

28/02/2024

Elenco immobili

NON E' STATO REPERITO NESSUN IMMOBILE A FRONTE DEI DATI DELLA RICHIESTA



Studio Notarile
Dott. Paolo Coppi

00196 Roma - Via Flaminia, 79

Tel. 06.32.18.135 r.a. - Fax 06.32.18.139

E-mail: pcoppi@notariato.it

Roma, 3 ottobre 2022

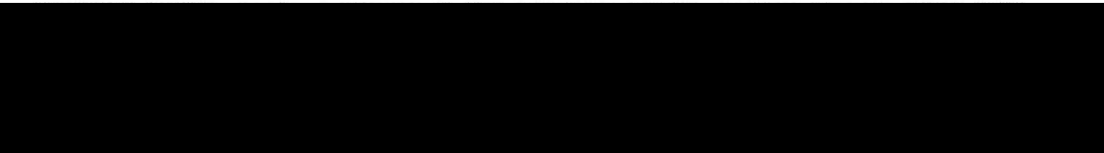
RELAZIONE

COMUNE DI SPOLETO

Con riferimento all'immobile sito a Spoleto (PG), Vicolo San Filippo n. 10, piano 3, distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto al foglio 164, particella 1378 sub. 8, z.c.1, categoria A/3, classe 4, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 90 mq., totale escluse aree scoperte 90 mq., Rendita Euro 309,87, Vicolo San Filippo n. 10, piano 3

SI CERTIFICA

che il detto immobile risulta nel Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto
INTESTATI:



Inoltre in base all'esame dei Registri presso la Conservatoria dei RR.II. di Spoleto, dalla data del 18 ottobre 1982 alla data del 26 settembre 2022, così come risulta dalle visure ipotecarie che si allegano

SI CERTIFICA:

- che con atto di compravendita a rogito del Notaio Carlo Angelini Rota di Spoleto in data 18 ottobre 1982 rep.n. 50054, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Spoleto in data 2 novembre 1982 al n. 2601 di formalità le signore [redacted] in parti uguali e pro indiviso acquistavano la nuda proprietà del detto immobile gravato da usufrutto a favore della [redacted] e successivo ricongiungimento di usufrutto avvenuto in data 8 agosto 2016.;
- che su detto immobile non vi sono trascrizioni ed iscrizioni contro.

In fede



Direzione Provinciale di PERUGIA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di SPOLETO

Data 26/09/2022 Ora 17:22:04
Pag. 1 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T307697 del 26/09/2022

per immobile

Richiedente SLTMLV

Dati della richiesta

Immobile :

Comune di SPOLETO (PG)

Tipo catasto : Fabbricati

Foglio : 164 - Particella 1378 - Subalterno 8

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal

18/12/1990 al

26/09/2022

Elenco immobili

NON E' STATO REPERITO NESSUN IMMOBILE A FRONTE DEI DATI DELLA RICHIESTA



Direzione Provinciale di PERUGIA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di SPOLETO

Data 26/09/2022 Ora 17:14:12
Pag. 1 - Fine

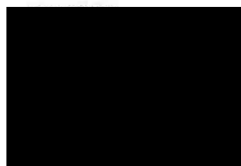
Ispezione telematica

per dati anagrafici
Richiedente SLTMLV

Ispezione n. T303019 del 26/09/2022

Dati della richiesta

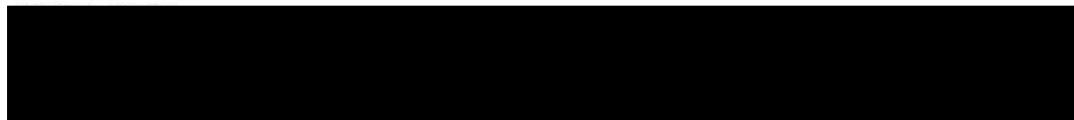
Cognome:
Nome:
Tipo di formalità:
Ulteriori restrizioni:

**Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato dal	18/12/1990 al	26/09/2022
Periodo recuperato e validato dal	02/01/1976 al	17/12/1990

Elenco omonimi

1.

**Volumi repertori**

Per il soggetto\i richiesto\i risultano:
Trascrizioni vol. 571924 pag. 84

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 02/11/1982 - Registro Particolare 2601 Registro Generale 3652
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato immagine



Direzione Provinciale di PERUGIA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di SPOLETO

Data 26/09/2022 Ora 17:15:20
Pag. 1 - Fine

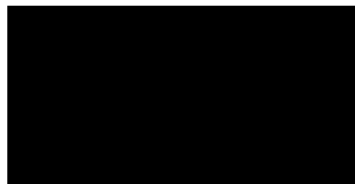
Ispezione telematica

per dati anagrafici
Richiedente SLTMLV

Ispezione n. T303785 del 26/09/2022

Dati della richiesta

Cognome:
Nome:
Tipo di formalità:
Ulteriori restrizioni:

**Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato dal	18/12/1990 al	26/09/2022
Periodo recuperato e validato dal	02/01/1976 al	17/12/1990

Elenco omonimi

1.

**Volumi repertori**

Per il soggetto\i richiesto\i risultano:
Trascrizioni vol. 571924 pag. 87

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 02/11/1982 - Registro Particolare 2601 Registro Generale 3652
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato immagine



Direzione Provinciale di PERUGIA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di SPOLETO

Data 26/09/2022 Ora 17:20:02
Pag. 1 - Fine

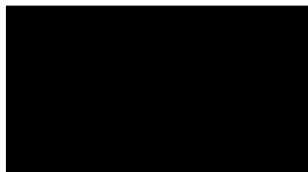
Ispezione telematica

per dati anagrafici
Richiedente SLTMLV

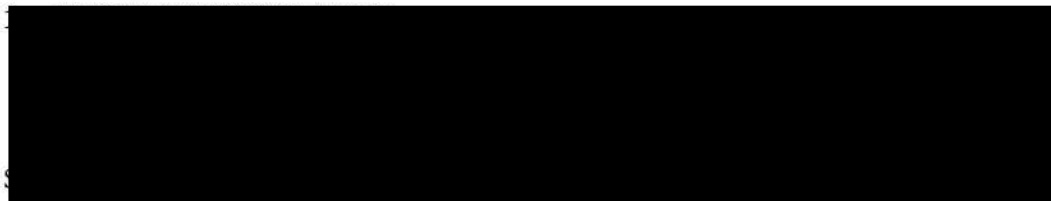
Ispezione n. T306794 del 26/09/2022

Dati della richiesta

Cognome:
Nome:
Tipo di formalità:
Ulteriori restrizioni:

**Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato dal	18/12/1990 al	26/09/2022
Periodo recuperato e validato dal	02/01/1976 al	17/12/1990

Elenco omonimi**Volumi repertori**

Per il soggetto\i richiesto\i risultano:
Trascrizioni vol. 571924 pag. 81

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 02/11/1982 - Registro Particolare 2601 Registro Generale 3652
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato immagine



Ispezione telematica

n. T1 112970 del 13/10/2022

Inizio ispezione 13/10/2022 11:02:26

Richiedente SLTMLV

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 3652

Data di presentazione 02/11/1982

Registro particolare n. 2601

Variata in data 17/08/2004

La formalita' e' stata validata dall'ufficio



Pag. 2 - segue



CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI SPOLETO

NOTA DI TRASCRIZIONE

A FAVORE

1924-81

2-7

0-5

110-5

R. G. Vol. 1028
N° 3652
R. P. Vol. h399
N° 2601
Del 2 NOV. 1982

E CONTRO

1269-78

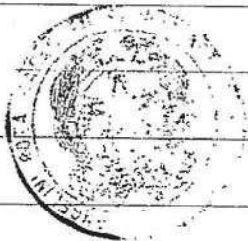
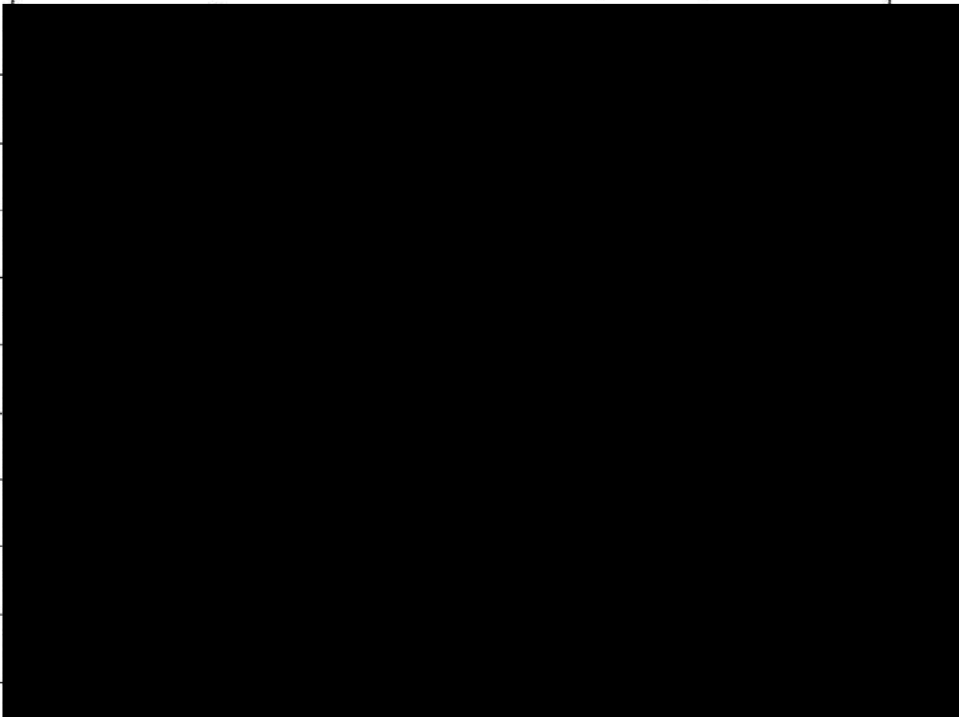
Montepigi

1-Verucchio

SPECIFICA	
Imp. ora	
Penale	
Pollo	6500
Scrit. rito	
Em. rito	3000
TOTALE	9500

0180.60 OTA

mi-L



SCHEMA VENTENNALE

UNITA' IMMOBILIARE TRATTATA:

Rif. Catastali:

Unità Imm.re sita nel Comune di Spoleto, Vicolo San Filippo, 10 e censita al

❖ **C.F.:** Fg. **164**

- **part. 1378** (ex 347), **sub 8** (Categoria Catastale A/3)

OLTRE,

proporzionali e correlativi diritti di condominio sulle parti comuni del fabbricato, spazi ed impianti comuni ai sensi dell'art.1.117 del Codice Civile.

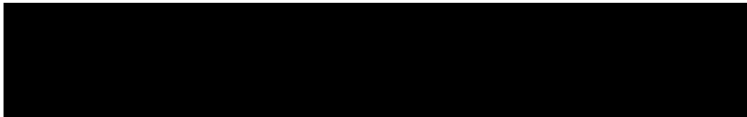
Storico Catastale:

NON RICORRE.

Variazioni di Proprietà nel Ventennio dell'Unità Trattata:

Ad oggi, l'unità immobiliare trattata di cui sopra risulta essere di **Proprietà Esclusiva** di:

-
-



PERTANTO SEGUE:

ANTE VENTENNIO:

-

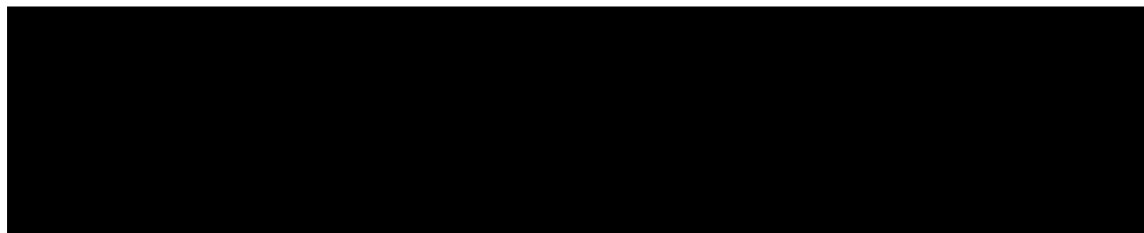


risulta proprietario dell'unità per l'intero.

Sulla scorta di:

☐ **TITOLI ULTRAVENTENNALI.**

-
-
-



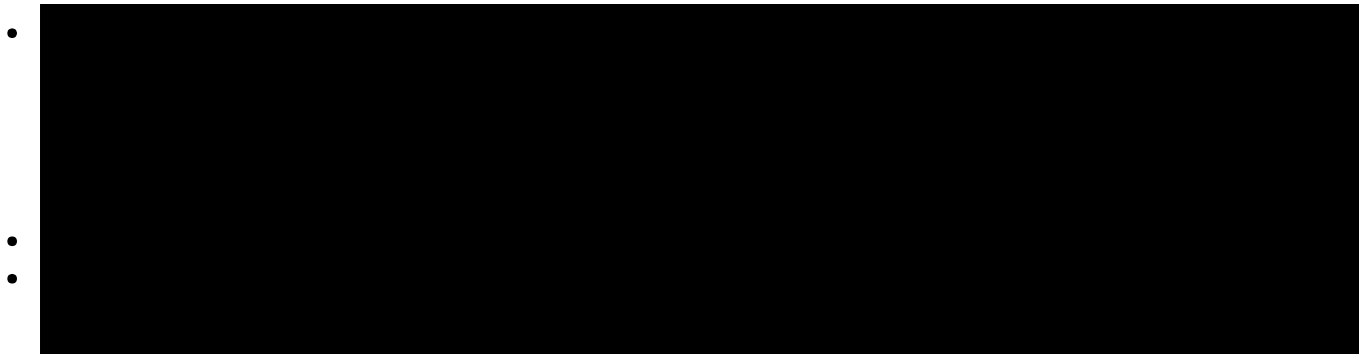
Acquistano insieme il bene di cui trattasi, da

-



sulla scorta di:

- ❑ **COMPRAVENDITA** Atto **REP. 50054/7570** del **18/10/1982** – Notaio **ANGELINI ROTA** Carlo in Spoleto.
Trascritto a Spoleto il 02/11/1982 al n. 2601 di formalità.



Compatibilmente alla Certificazione Notarile allegata agli atti di causa.

Tanto dovevasi in ossequio al mandato ricevuto.

Spoleto, li 28/02/2024

Il C.T.U.

Geom. SCIMITERNA Carlo



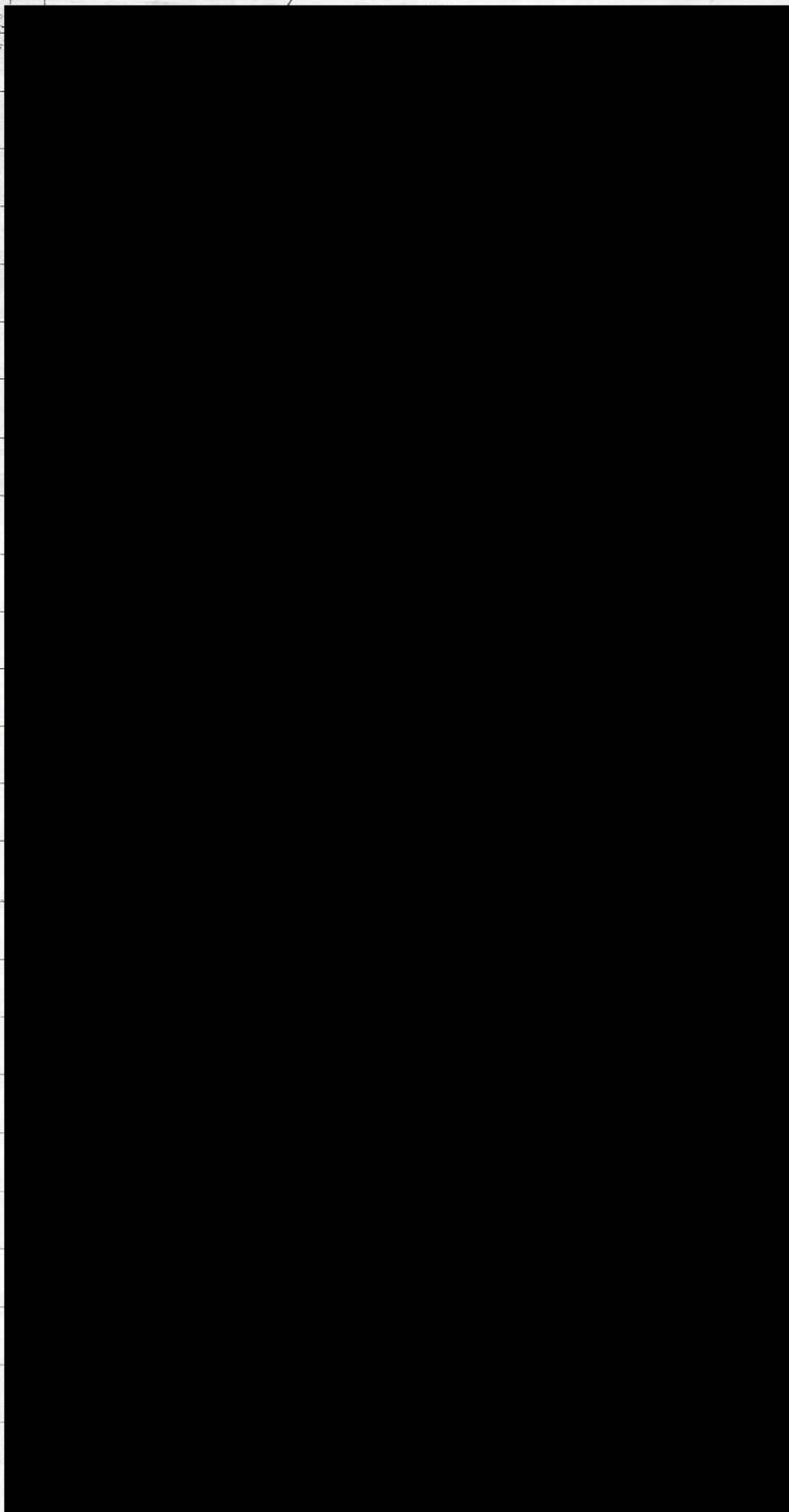
ALLEGATO "7"

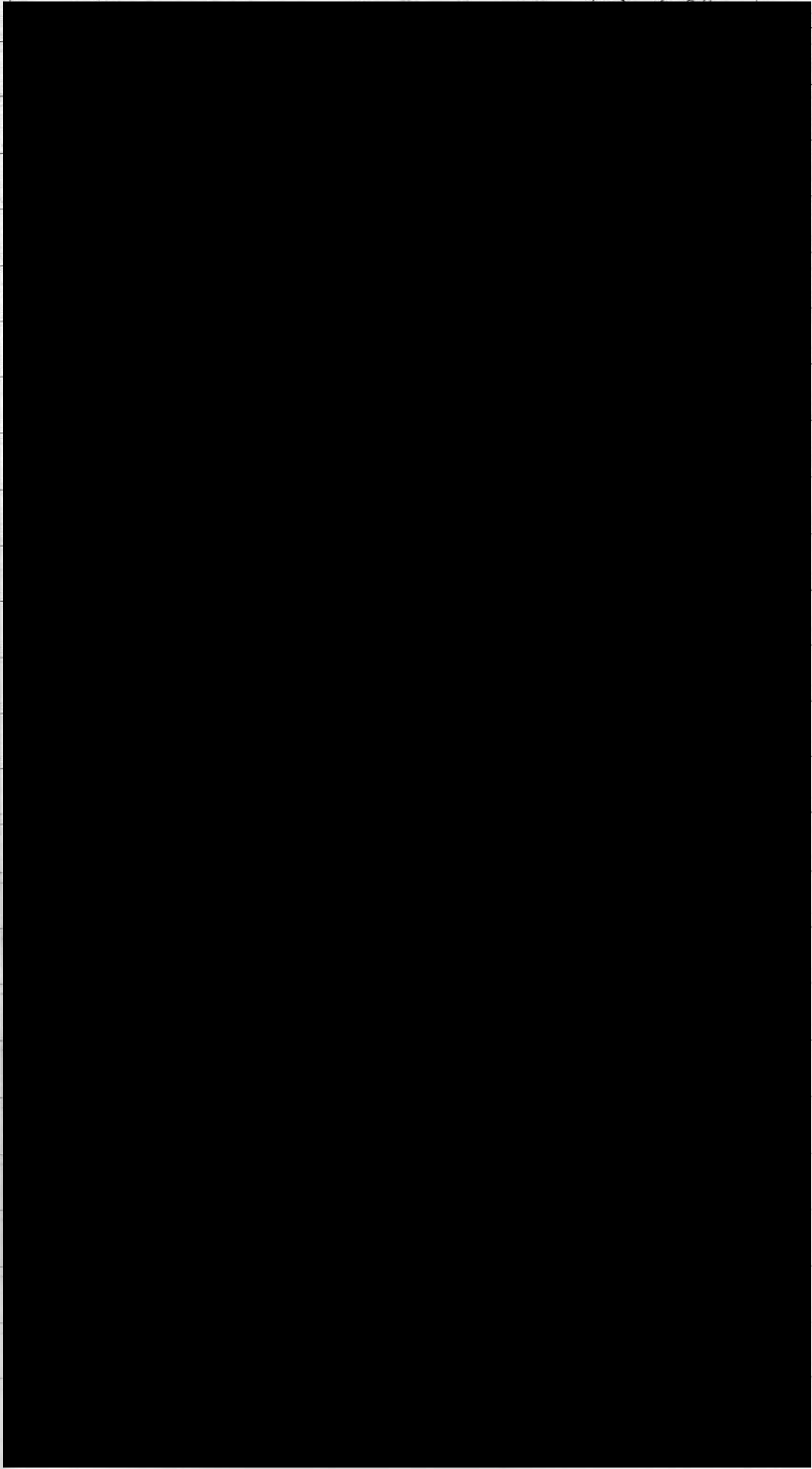
Firmato Da: SCIMITERNA CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG-CA 3 Serial#: 58970615b6e88b4d5b8d69ee35cada



Dott. CARLO ANGELINI - ROTA - NOTAIO IN SPOLETO

BUCCELLI - LUCCA





314





Carta

Reportorio

Scritt.

Giur. Crim.

C. V. N.

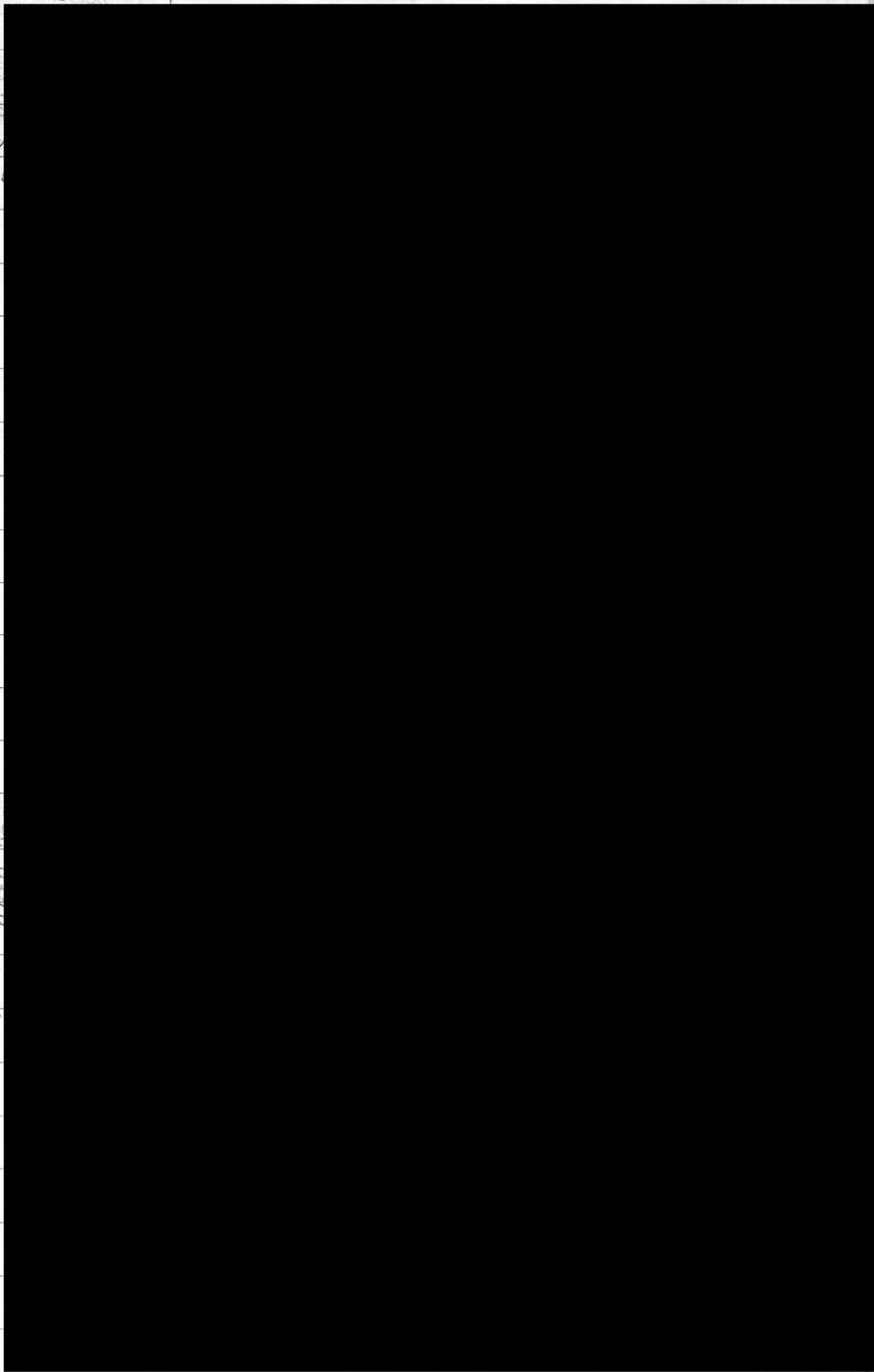
C. A.

Giur. Civ.

Giur. Pen.

Giur. Amm.

Giur. Eccl.



1092 N. 100



Copia conforme all'originale, firmato e norma di legge, che si
rilascia per l'interessato

Spoleto li 7 novembre 1983

Carlo Angelini M



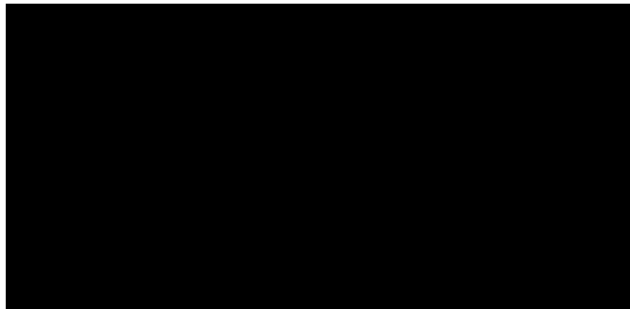
ALLEGATO "8"





TRIBUNALE ORDINARIO di SPOLETO
VERBALE DELLA CAUSA n. r.g. 799/2022

tra

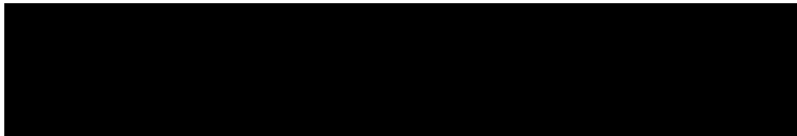


ATTORE/I

e

CONVENUTO contumace

Oggi **9 novembre 2023**, alle ore **11,18**, innanzi al Giudice, dott.ssa Martina Marini, sono comparsi:



E' presente altresì il CTU nominato **SCIMITERNA CARLO**, il quale presta il giuramento di rito di bene e fedelmente adempiere alle funzioni affidategli al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità, dichiara di accettare l'incarico sul quesito come di seguito formulato e precisa che non risultano situazioni di incompatibilità con le parti.

Il Giudice pone al Consulente il seguente quesito:

“Il CTU, letti gli atti e documenti di causa, effettuato il sopralluogo, sentite le parti ed i loro consulenti, esperito il tentativo di conciliazione:

- 1) descriva anche mediante riproduzione grafica e fotografica l'immobile oggetto della comunione e ne determini il valore attuale di mercato, esponendo analiticamente i criteri della stima;*
- 2) dica se l'immobile sia comodamente divisibili secondo le quote di comproprietà dei condividenti, senza che la divisione comporti spese eccessive, rilevanti opere di modifica, onerose servitù reciproche o limiti di godimento, ovvero incida sensibilmente sul valore del bene;*
- 3) in caso affermativo predisponga un progetto divisionale determinando gli eventuali congruagli spettanti all'una o all'altro dei condividenti, secondo le rispettive quote di comproprietà;*
- 4) dica se l'immobile in regola con la normativa urbanistica ed edilizia e presentino i requisiti che ne consentono la commerciabilità, ai sensi della legge 28.2.1985 n. 47 e successive modifiche nonché i requisiti di conformità dello stato di fatto alle risultanze catastali di cui all'art. 29 comma 1 bis legge 27.2.1985 n. 52.*
- 5) IN CASO DI ESITO NEGATIVO, DICA LE OPERE NECESSARIE ALLA EGOLARIZZAZIONE INDICANDONE I COSTI;*
- 6) ACCERTI LA CONTINUITA' TRASCRIZIONI E PRESENZA ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI“.*



Il CTU fissa per l'inizio delle operazioni peritali la data del **5.12.2023 alle ore 12,00** presso i luoghi di causa e chiede:

- a) termine di mesi cinque dall'inizio delle operazioni peritali per il deposito della relazione scritta;
- b) l'autorizzazione ad usare il mezzo proprio;
- c) autorizzazione al ritiro dei fascicoli di parte, laddove non interamente telematici;
- d) un fondo spese di € 1000,00;
- e) autorizzazione ad avvalersi di uno specialista;

Parte attrice riserva la nomina del CTP entro l'inizio delle operazioni peritali

il Giudice

dato atto di quanto sopra,

autorizza

tutto quanto richiesto dal CTU;

pone

il fondo spese a carico della parte costituita,

autorizza

la parte attrice a nominare il rispettivo CTP entro l'inizio delle operazioni peritali, con atto di nomina da depositarsi nel detto termine e da esibirsi/trasmettersi in copia al CTU;

dispone

che il CTU trasmetta ai CCTTPP una bozza della relazione entro la data del **4 marzo 2024**;

assegna

ai CCTTPP termine sino al **3 aprile 2024**, per trasmettere al CTU eventuali rilievi critici sulla bozza di relazione di CTU,

fissa

per il deposito della relazione definitiva del CTU la data del **3 maggio 2024**,

prescrive

al CTU di allegare i rilievi critici alla Sua relazione (ovvero attestare che non sono pervenuti nel termine concesso) e prendere posizione motivata sui detti rilievi critici, ove disattesi;

dà atto

che il CTU accetta l'incarico,

rinvia

la causa per esame della CTU e ulteriore trattazione, disponendo che le parti prendano visione della relazione peritale prima della detta udienza, all'udienza da svolgersi secondo le forme di cui all'art. 127 ter cpc assegnandosi termine perentorio alle parti per il deposito di note scritte sino al **29 maggio 2024**;

Il Giudice

dott.ssa Martina Marini





VERBALE DI SOPRALLUOGO

Spoletto, lì **12/12/2023**

num.: 01/23

Oggetto: TRIBUNALE DI SPOLETO "Ufficio Contenziosi Civili" **C.C. R.G.N. 799 / 2022**

Il giorno **12** del mese di **DICEMBRE** dell'anno **Duemilaventitre** alle **ore 10.00**, presso gli immobili oggetto del contendere, nella fattispecie In Vicolo San Filippo, 10 – Spoleto, sono presenti:

- ☒ Geom. **SCIMITERNA Carlo**, in qualità di C.T.U. nominato dal Tribunale di Spoleto
- ☒ Sig. AW. ENRICO CILLI, in qualità di RAPPRESENTANTE PARTE AD RITE
- ☐ Sig. _____, in qualità di _____
- ☐ Sig. _____, in qualità di _____
- ☐ Sig. _____, in qualità di _____

Il presente per segnalare che alla data odierna si è proceduto al inizio/proseguo delle operazioni peritali come di seguito:

Presa visione dello stato dei luoghi – Esecuzione di documentazione fotografica – Verifica della veridicità degli elaborati planimetrici depositati presso l'ufficio Catastale della Prov.di Pg, sezione di Spoleto, qualora presenti – rilevamento di tutte le caratteristiche necessarie per la redazione della perizia finale.

Il C.T.U. si riserva eventuale ulteriore sopralluogo.

- UNITA' IDENTIFICATE al CT./C.F.: Fg. 164, Part. 1378, Sub. 8
- ESITO VERIFICA CONFORMITA' CATASTALE:
 - Planimetria: Conforme ☐ SI - ☒ NO
 - Altezze: Conformi ☒ SI - ☐ NO

Stato di Possesso / Occupazione dei beni oggetto del contendere,
NELLA FATTISPECIE:

- ☒ Libero; ☐ Occupato dagli aventi titolo; ☐ Occupato da Terzi con o senza Titolo.

Annotazioni:

INFORMATIVA AI SENSI ART. 13 CODICE DELLA PRIVACY

Il trattamento dei dati personali si svolge nei limiti del Codice della Privacy (D.Lgs. 196/2003 e del R.D. 675/2018) e viene effettuato per adempimento ad obblighi amministrativi, contabili e fiscali e per l'esecuzione degli obblighi contrattuali. I dati potranno essere comunicati a consulenti amministrativi e contabili, a società collegate e ad istituti bancari.

Il titolare del trattamento è STUDIO SCIMITERNA Carlo con sede legale in Via G. Garibaldi, 20 - 06100 Spoleto (PG) al quale l'interessato potrà rivolgersi per far valere i diritti previsti dall'art. 17 del D.Lgs. 196/2003 e s.m.i.

Sede Legale ed Operativa:
Via Giuseppe Goracci, 38
06049 Spoleto (PG)

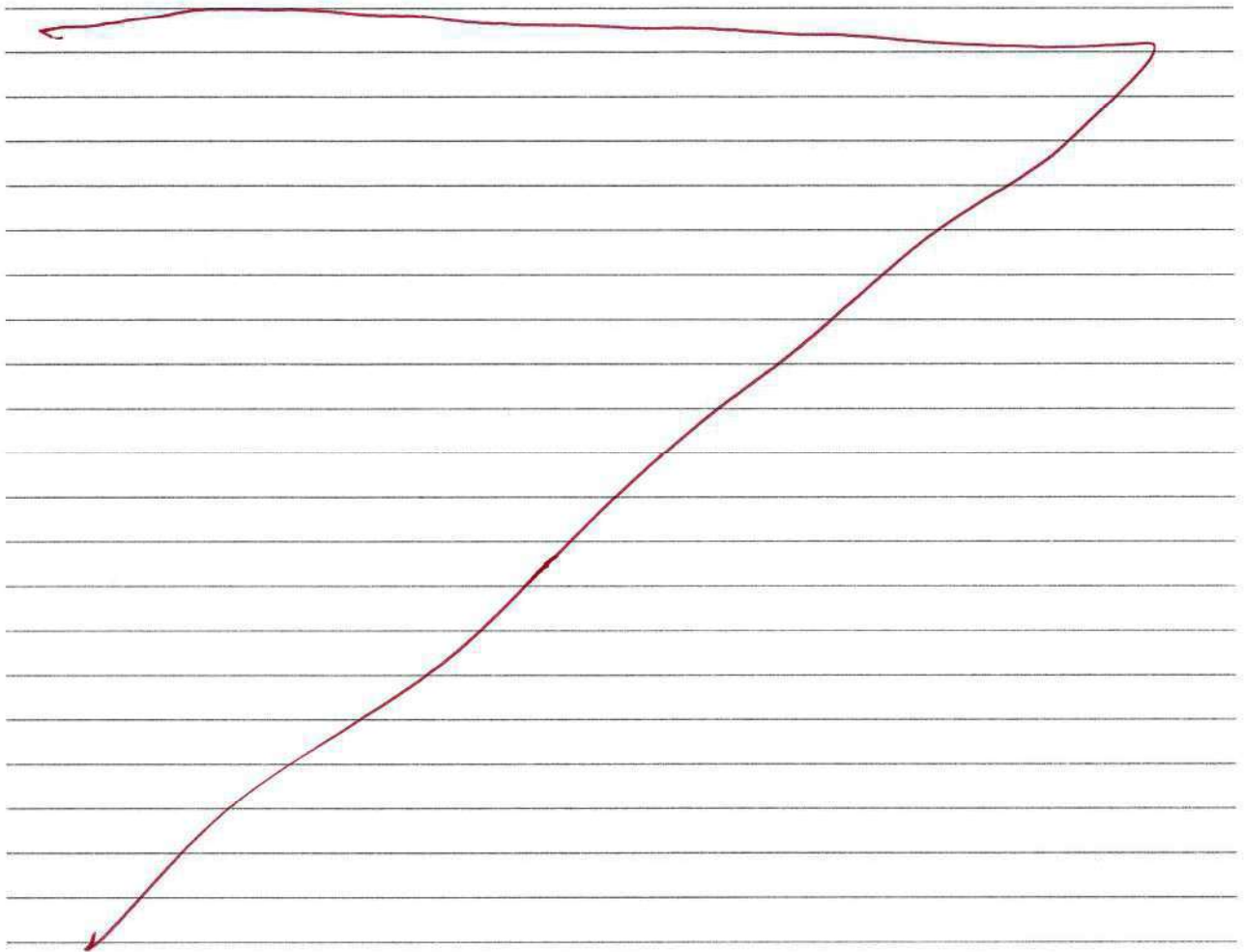
Sede Operativa:
Lungotevere dei Mellini, 10
00193 Roma (RM)

Tel. e Fax (+39) 0743.47249
Cell. (+39) 347.5062401
P.I.: 02653640546

info@studioscimiterna.com
PEC: carlo.scimiterna@geopec.it
www.studioscimiterna.com



STUDIO SCIMITERNA
SAFETY & BUILDING PROJECT



CONTATTI PARTI,

Tel.:

e-mail:

Il C.T.U.
(Geom. SCIMITERNA Carlo)

Le Parti
(.....)

Note:

Il presente Verbale di Sopralluogo, alla sua redazione viene stilato in unica copia e sarà parte integrante della Consulenza Tecnica d'Ufficio, il presente documento è valido anche se firmato dal solo CTU.

INFORMATIVA AI SENSI ART. 13 "CODICE DELLA PRIVACY"

Il trattamento dei dati personali si svolge nel rispetto del Codice della Privacy D.Lgs. 196/2003 e del R.E. 678/2015 e viene effettuato per adempire ad obblighi amministrativi, contabili e fiscali e per esecuzione degli obblighi contrattuali. I Vs. dati potranno essere comunicati a consulenti amministrativi e contabili e società collegate e ad istituti bancari. Titolare del trattamento è Geom. SCIMITERNA Carlo con sede legale in Via G. Goracci, 38 - 06049 Spoleto (PG) al quale potrà essere richiesto il rispetto dei diritti previsti dall'articolo 7 del D.Lgs. 196/2003 e s.m.i.

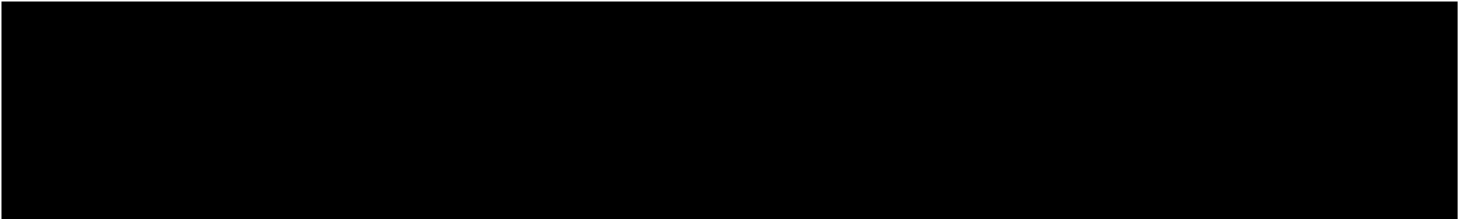
Sede Legale ed Operativa:
Via Giuseppe Goracci, 38
06049 Spoleto (PG)

Sede Operativa:
Lungotevere dei Mellini, 10
00193 Roma (RM)

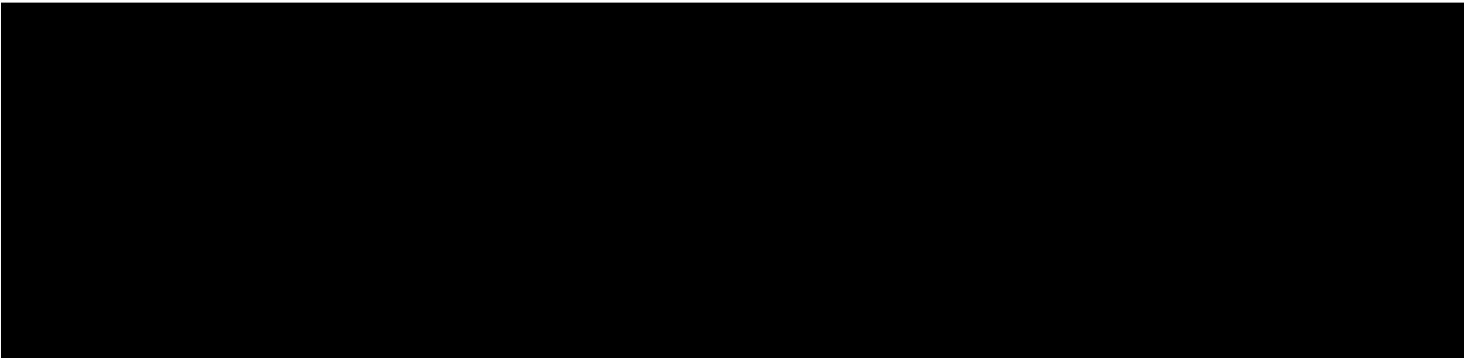
Tel. e Fax (+39) 0743.47249
Cell. (+39) 347.5062401
P.I.: 02653640546

info@studioscimiterna.com
PEC: carlo.scimiterna@geopec.it
www.studioscimiterna.com

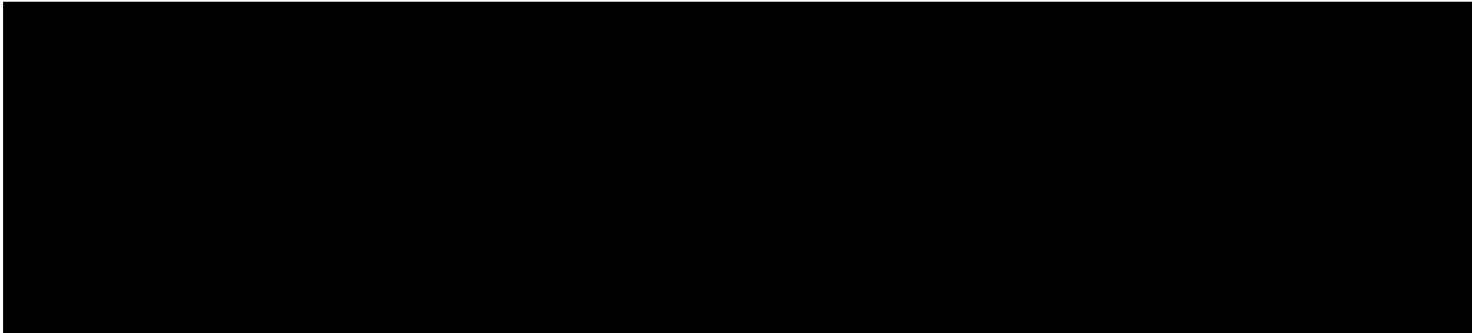




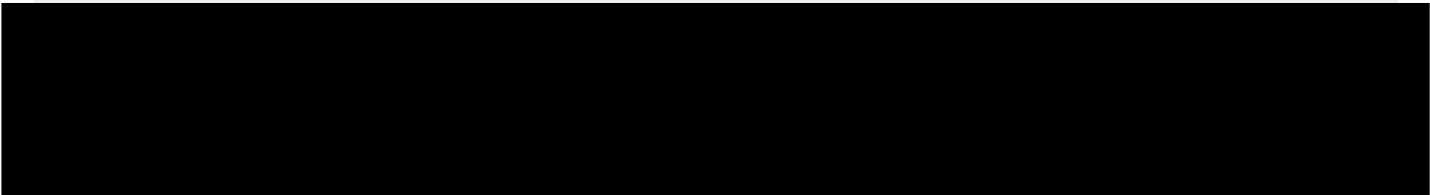
Ricevuta di avvenuta consegna



Delivery receipt



— postacert.eml —



Cordialità

--

Geom. Carlo Scimiterna

