

**TRIBUNALE CIVILE DI SPOLETO**

**Causa Civile – R.G. 298/2023**

**Causa promossa da :**

██████████ (parte attrice)

**Contro**

██████████ (parte convenuta)

**Presidente Giudice della causa civile Dott. Falfari Federico**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
PER PERIZIA TECNICA**

**RELAZIONE GENERALE**

Tecnico incaricato : C.T.U. Geom. Marco Scatolini



## QUESITO

In data 03.01.2024 veniva nominato il sottoscritto CTU Geom. Marco Scatolini, per la causa civile in oggetto al fine di rispondere al seguente quesito:

“- acquisire la documentazione già indicata con ordine di esibizione del 13/10/2023 nei confronti di Poste Italiane (Ufficio di Foligno, degli estratti conto e delle contabili degli ultimi 10 anni (o anche antecedenti se disponibili) relativi ai conti nn. [REDACTED]);

- individuare, con riferimento ai titoli di provenienza, il bene immobile oggetto della massa da dividere ed a verificarne l'attuale appartenenza alle parti in causa;

- descrivere dettagliatamente il bene stesso, fornendone documentazione grafica e fotografica;

- procedere alla stima dei beni alla data di apertura della successione;

- predisporre un progetto di comoda divisione con eventuali conguagli in denaro, tenendo conto delle disposizioni testamentarie nonché della eventuale necessità di reintegrare le quote di legittima lese;

- ove i beni non siano comodamente divisibili, dare adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il loro valore attuale di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata;

- rilevare se gli immobili presentino, o meno, i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della legge n. 47 del 1985 e succ. mod.;

- valutare ogni concreta modalità di divisione necessaria al fine di garantire l'autonomo e libero godimento delle quote, in relazione alle funzioni originarie dei beni;

- individuare, alla luce delle risultanze di tali indagini peritali, eventuali ipotesi transattive in collaborazione con le parti”;

## OPERAZIONI PERITALI

In primo luogo il sottoscritto CTU ha provveduto ad esaminare la documentazione presente nel fascicolo, acquisendo allo stesso tempo estratti del catasto della particella interessata dall'unità immobiliare (*Allegato 2 – Visura storica della proprietà – Allegato 5 Planimetria catastale*)

Nel frattempo prendeva atto della documentazione esibita da Poste Italiane dei libretti interessati e depositata nel fascicolo telematico. (*Allegato 1 - Documentazione poste conti nn.*

Successivamente comunicava alla parti a mezzo Pec ai legali delle parti e ai CTP a mezzo mail ordinaria in data 15.02.2024 (*Allegato 12 - Ricevuta Pec comunicazione inizio operazioni alle parti*), di fissare un incontro preliminare presso il mio ufficio per inquadrare al meglio l'oggetto della causa.

Incontro che si teneva in data 05 marzo 2024 come da verbale allegato (*Allegato 6 - Verbali*) a cui si rimanda, in cui venivano chiariti alcuni aspetti inerenti la causa in oggetto, fissando un nuovo incontro per andare sui luoghi di causa per verificare la situazione ed acquisire, come richiesto, adeguata documentazione grafica e fotografica sull'immobile sito in Foligno, Via Rinaldi 19.

Quindi in data 12 marzo 2024 veniva eseguito il sopralluogo e le opportune misurazioni tecniche con acquisizione di materiale fotografico e si redigeva apposito verbale (*Allegato 6 - Verbali*).

In data 14 marzo 2024 veniva trasmessa da parte attrice altra documentazione inerente lo stato delle spese condominiali e assicurativo dell'immobile che si allega (*Allegato 8 – Spese condominiali e assicurative sull'unità immobiliare*).

Si procedeva quindi ad eseguire opportuna richiesta di accesso agli atti sull'immobile attraverso il portale SUAPE in data 14.03.2024 (*Allegato 11- Istanza richiesta accesso atti comune e certificato di invio*), per la visione delle autorizzazioni comunali presenti sull'unità immobiliare oggetto di quesito. Con il Comune è stato fissato appuntamento alla data del 02 aprile 2024 presso gli uffici comunali, ed è stata visionata l'intera pratica, e sono state fornite le copie autorizzative dei permessi ivi succeduti, che si andranno ad allegare alla presenta stima.

Con tutti i documenti acquisiti, si procede alla risposta del quesito assegnato.

**1) acquisire la documentazione già indicata con ordine di esibizione del 13/10/2023 nei confronti di Poste Italiane (Ufficio di Foligno, degli estratti conto e delle contabili degli ultimi 10 anni (o anche antecedenti se disponibili) relativi ai conti nn. [REDACTED]**

Al punto è stata acquisita in data 8 gennaio nel fascicolo telematico documentazione dei rapporti, tra cui gli estratti conto dal 2013 dei conti suddetti a cui si rimanda per la visione. Si riportano come allegato (*Allegato 1 - Documentazione poste conti nn. [REDACTED]*

**2) individuare, con riferimento ai titoli di provenienza, il bene immobile oggetto della massa da dividere ed a verificarne l'attuale appartenenza alle parti in causa**

Come da visura storica allegata (*Allegato 2 – Visura storica della proprietà*) le parti in causa hanno una comproprietà per 1/2 ciascuno su un'immobile sito in Foligno, Via Rinaldi n. 19, così censito:

**- Abitazione (Cat. A/3) censita al N.C.E.U. del Comune di Foligno (PG), foglio n. 203, particella 163 sub 13, classe 5°, vani 5,5, R.C. € 511,29;**

Tale proprietà è pervenuta nel pieno possesso delle parti per successione di [REDACTED] del 04/02/2018 Sede FOLIGNO (PG) Registrazione al Volume 88888 n. 16565 in data 01/02/2019 - Trascrizione n. 3468.1/2019.

Ai fini anche delle ricerche urbanistiche, che si illustreranno nell'apposito paragrafo, si è proceduto a verificare anche i titoli di provenienza precedenti, sempre con l'ausilio della visura storica allegata, ed è stato riscontrato:

-che la proprietà era passata per successione di [REDACTED] (padre delle parti in causa) in data 10/02/2012 Sede FOLIGNO (PG) Registrazione al Volume 9990 n. 110 in data 31/01/2013 -Voltura n. 9393.1/2017.

-che i genitori delle parti in causa, Sigg.ri [REDACTED], hanno acquisito l'unità immobiliare dalla Signora [REDACTED] con Atto di compravendita del 27/10/1977 Pubblico ufficiale FRILLICI Sede FOLIGNO (PG) Repertorio n. 7936 - UR Sede FOLIGNO (PG) Registrazione n. 342 in data 16/11/1977 - Voltura n. 349.1/1978

**3) descrivere dettagliatamente il bene stesso, fornendone documentazione grafica e fotografica**

Come da verbale allegato del 12 marzo 2024, si è proceduto ad acquisire documentazione grafica (*Allegato 3 – Elaborato Grafico*) e fotografica (*Allegato 4 – Documentazione fotografica*) dell'unità immobiliare definita al paragrafo precedente.

## CARATTERISTICHE ESTRINSECHE

Il bene, individuato al punto 2), si trova nel Comune di Foligno, Via Rinaldi n. 19, in pieno centro storico, in prossimità di Corso Cavour via principale del centro.

**Caratteristiche zona:** Si tratta di una zona ad alta densità abitativa e commerciale, con i principali servizi disponibili nelle immediate adiacenze.

**Schema grafico lotto:**



**All'interno della riga celeste, insiste l'occupazione dell'area condominiale di cui fa parte l'unità immobiliare**

**Accessi:** L'ingresso principale al fabbricato è situato su Via Rinaldi, attraverso un portone condominiale.

**Confini:** Il fabbricato si sviluppa su Via Rinaldi, e occupa l'adiacente Via Roncalli da cui si accede nell'area sottostante la sua occupazione.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale e commerciale.

**Principali collegamenti pubblici:** Il fabbricato è accessibile da vie limitrofe e dal vicino Corso Cavour, dove al termine si trova Viale Roma, con sede stradale che si allaccia con la Strada Statale Flaminia (SS3).

**Principali servizi offerti dalla zona:** farmacie, negozi al dettaglio, scuole, banche, poste ed altri servizi si trovano tutti nelle immediate vicinanze del fabbricato.

## DESCRIZIONE ANALITICA DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Si tratta di una un'unità immobiliare a destinazione abitativa al piano secondo con pertinenza al piano seminterrato, facente parte di un fabbricato condominiale realizzato con struttura in travi e pilastri e rivestimenti in muratura, intonacato e tinteggiato, su cinque livelli, con pertinenze e garage. La porzione immobiliare in oggetto è accessibile dal portone principale sito lungo Via Rinaldi 19, in cui dalla scala condominiale si accede sia all'unità principale che alla pertinenza.

**Piano Secondo: abitazione** : L'unità immobiliare si sviluppa su un corridoio di ingresso da cui si accede ai vari locali. Sul lato destro ad una camera, alla cucina e ad un bagno; sulla parte sinistra ad una camera e ad un soggiorno da cui si accede ad altro vano ad uso camera. Nel soggiorno e nella camera si accede ad un terrazzo esterno prospiciente su Via Rinaldi. (Allegato 4 – Foto da nn. 4 a 18 )

**Piano Seminterrato: Cantina:** E' un piano dedicato alle pertinenze delle unità abitative poste ai piani superiori, e il locale ad uso cantina dell'unità immobiliare in oggetto è accessibile nei pressi della scala condominiale attraverso un disimpegno comune. (Allegato 4– Foto nn. 19-20)

### 4) procedere alla stima dei beni alla data di apertura della successione

## CALCOLO DELLE SUPERFICI PER STIMA

Si riportano di seguito per ogni singolo piano la superficie lorda e quella netta, con l'altezza utile interna. (desunte sulla base delle misurazioni effettuate al sopralluogo del 12 marzo 2024 presso l'immobile e riportate nell'elaborato grafico – Allegato 3)

Per una migliore lettura e comprensione, per “parametro” si intende il coefficiente applicato per la valutazione del vano in esame rispetto a una scala da 0 a 1, dove 1 rappresenta un vano ad uso abitativo.

La superficie lorda del vano moltiplicato per questo “parametro” fornisce la superficie parametrata che verrà poi utilizzata per la stima complessiva.

Per la valutazione del parametro da utilizzare nel singolo vano si è tenuto conto delle sue caratteristiche, della sua altezza e del suo stato conservativo, e in relazione ai dettami della borsa immobiliare illustrati nell'apposito, ai fini dell'applicazione dei parametri.

Piano Secondo - Superficie lorda Mq. 95,07 (h media 3,15) – Abitazione					
Vano destinazione	Sup.lorda	Sup.netta	altezza media	parametro	Sup.parametrata
Ingresso(1)	10,30	8,75	3,15	1	10,30
Camera(2)	13,00	10,20	3,15	1	13,00
Cucina(3)	9,60	8,25	3,15	1	9,60
Bagno(4)	6,90	5,40	3,15	1	6,90
Camera(5)	18,85	16,20	3,15	1	18,85
Soggiorno(6)	18,21	16,20	3,15	1	18,21
Camera(7)	18,21	16,20	3,15	1	18,21
<b>Totale Sup.</b>	<b>95,07</b>	<b>81,20</b>		<b>Totale Sup. Par.</b>	<b>95,07</b>
Terrazzo		<b>4,70</b>		0,25	1,18
				<b>Totale Sup. Par.</b>	<b>96,25</b>
Totale superficie parametrata per calcolo valore <b>piano secondo mq 96,25</b>					
<b>Per il calcolo della superficie parametrata si utilizza la superficie lorda del vano x il parametro</b>					
<b>Per il calcolo della muratura si tiene conto della muratura fino a 50 cm e a metà con il confine con altre unità immobiliari</b>					
Piano Seminterrato – Superficie lorda Mq. 7,82 (h media 2,40) - Cantina					
Vano destinazione	Sup.lorda	Sup.netta	altezza media	parametro	Sup.parametrata
Cantina(1)	<b>7,82</b>	5,50	2,40	0,20	1,56
Totale superficie parametrata per calcolo valore <b>piano seminterrato mq 1,56</b>					

**Ai fini della stima del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare si tengono in considerazione alcuni fattori, quali l'esposizione, le condizioni di manutenzione e le caratteristiche strutturali del fabbricato in generale e delle finiture interne all'unità immobiliare e gli impianti.**

**ESPOSIZIONE:** L'unità immobiliare ha due affacci, il principale su Via Rinaldi. Non si segnalano visuali di pregio.

**CONDIZIONI DI MANUTENZIONE:** Il fabbricato non è stato oggetto di recenti interventi, e come da documentazione urbanistica l'ultimo titolo edilizio risale al 1956. Si presenta comunque in discrete condizioni di manutenzione per l'intera superficie, tinteggiato esternamente come si evince dall'allegata documentazione fotografica (Allegato 4 –Foto n. 2), con strutture e finiture in discreto stato di conservazione.

#### **CARATTERISTICHE STRUTTURALI DEL FABBRICATO**

**Fondazioni:** Platea

**Solai:** Latero-cemento

**Strutture verticali:** Travi e pilastri

**Copertura:** Terrazza

## CARATTERISTICHE INTERNE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

**Infissi esterni ed interni** : In legno a doppia anta

**Tramezzature interne** : Muratura e tinteggiate

**Pavimentazione** : Varie tipologie, con prevalenza di piastrelle monocottura, marmo e graniglia

**Porta d'ingresso** : Portoncini in legno sia per l'accesso condominiale che per l'unità abitativa

**Pareti esterne** : Intonacate e tinteggiate

## CARATTERISTICHE IMPIANTI

Al momento del sopralluogo risultano attive le utenze della luce e dell'acqua, non funzionante il gas. Non vengono segnalate modifiche recenti degli impianti, nè opere di manutenzione.

Gli impianti non risultano a norma rispetto alle norme imposte dal D.M. n. 37 del 22 gennaio 2008, per cui necessitano di apposito certificato di rispondenza di tecnici qualificati per verificarne l'idoneità.

**Con le caratteristiche descritte, ai fini della stima, lo scrivente ritiene che l'unità immobiliare sia da classificare tra il "ristrutturato e "l'abitabile".**

## CRITERI DI STIMA

### Metodologia estimativa – criterio estimativo

Il metodo di stima adottato, per la determinazione dei valori di mercato dei beni immobili, è quello "sintetico-comparativo": in pratica raffrontando il bene precedentemente descritto, con le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ad altri immobili simili o quasi a quello in esame, oggetto di recenti valutazioni.

L'aspetto economico preso in considerazione è quello del più probabile valore di mercato, cautelativamente assunto, e ricercato mediante il criterio di stima per confronto diretto, ricercato su base comparativa, mirando innanzi tutto a determinare il valore ordinario dei beni in oggetto e cioè il più probabile valore di mercato degli immobili supposti in condizioni normali.

Per avere un'idea più precisa del reale valore di mercato, con il criterio sopra adottato, il sottoscritto ha eseguito un'accurata indagine di mercato nelle zone in cui sono posti i beni oggetto di esecuzione, al fine di reperire valori attendibili, realmente praticati nel corso di compravendite di beni aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari a quelle in oggetto.

Il parametro tecnico cui la stima viene riferita è il metro quadrato di superficie.

### Misurazioni delle consistenze

Nel nostro caso ci troviamo di fronte ad un'unità immobiliare ad uso residenziale con pertinenza a destinazione cantina, e si sono valutate le consistenze esposte, attraverso la misurazione dei metri quadrati riparametrati in riferimento ai dettati della Borsa Immobiliare dell'Umbria per il computo delle superfici commerciali di seguito esposti, per quanto riguarda i vani in esame :

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici delle pareti divisorie interni e perimetrali sino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- c) 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 mq;
- d) 20% Cantine e locali accessori non collegati ai vani principali con h minima di mt 1,50;
- e) 25% dei balconi e delle terrazze scoperte;

Questi dati trovano applicazione nelle prassi professionale ai fini della determinazione del valore di mercato corrente

### Fonti di informazione

Come ulteriore fonte di informazione si è fatto riferimento al “Listino prezzi degli immobili sulle piazza dell'Umbria” con riferimento al 1° trimestre 2016, anno che può essere preso in considerazione in quanto la stima deve essere eseguita con i prezzi riferiti all'apertura della successione della Signora [REDACTED] di febbraio 2018; “Listino edito dalla camera di commercio dell'industria e dell'artigianato e agricoltura di Perugia su proposta del comitato per il listino della borsa immobiliare dell'Umbria”. (*Allegato 9 - listino immobiliare Foligno I trimestre 2016*)

In tale listino non sono presenti i valori del Comune di Foligno.

Inoltre si è fatto riferimento alla “banca dati dell'Agenzia delle Entrate”, per le quotazioni immobiliari della zona interessata per il I° semestre 2018 (*Allegato 10 - Quotazioni agenzia entrate I semestre 2018*).

Lo scrivente si è poi servito della sua esperienza professionale su compravendite effettuate in luogo su beni simili.

### Valutazione delle superfici e determinazione del valore di stima

Considerando quanto esposto nella tabella del calcolo delle superfici, e valutate tutte le caratteristiche elencate, si passa alla stima del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto indicando il valore ritenuto più idoneo al mq in considerazione della zona centrale del Comune di Foligno di ubicazione dell'unità immobiliare oggetto di stima.



E' doveroso fin d'ora premettere **in risposta ai quesiti che seguiranno che l'unità immobiliare, è difficilmente divisibile nello stato attuale in cui si trova.**

Premesso questo pertanto, anche prendendo in considerazione quanto prima esposto, si ritiene **che il prezzo più giusto da applicare sia di € 1.000 al mq.**

Con le tabelle esposte in precedenza, riprendendo il totale calcolato delle superfici parametrate di ogni locale, si passa alla stima del valore:

<b>Stima unità immobiliare sita in Foligno – Via Rinaldi n. 19</b>					
Lettera	Piano e dest.	Superficie lorda	Superficie parametrata	Valore al mq	Valore complessivo*
A	Abitazione e pertinenze 2°-Seminterrato	95,07+7,82	96,25+1,56		
		<b>103,89</b>	<b>97,81</b>	<b>1.000</b>	<b>97.810.00 €</b>

**Totale della stima dell'unità immobiliare € 97,810 (Novantasettemilaottocentodieci /00)**

\*Valore complessivo = Superficie parametrata x Valore al mq

**5) predisporre un progetto di comoda divisione con eventuali conguagli in denaro, tenendo conto delle disposizioni testamentarie nonché della eventuale necessità di reintegrare le quote di legittima lese**

**L'unità immobiliare così come si presenta è secondo la scrivente, indivisibile.**

Tutt'al più si potrebbe creare una divisione aprendo una porta sul pianerottolo d'ingresso condominiale, con ingresso alla camera di cui al vano 7 nell'elaborato grafico. Si avrebbero due accessi singoli, ma la divisione genererebbe l'esigenza di fare delle modifiche interne e di impiantistica che porterebbero ad avere oltre un notevole aggravio di spese, due piccoli monolocali di difficile fruizione. Ragion per cui per lo scrivente CTU non è possibile effettuare una divisione immobiliare interna all'unità oggetto della causa.

Tenendo conto che la successione della Signora [REDACTED] è stata devoluta per legge e senza testamento, le quote sono state attribuite in modo paritario alle parti in causa, e non sussistono nella fattispecie rimborsi dovuti tra le parti.

**6) ove i beni non siano comodamente divisibili, dare adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il loro valore attuale di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata**

Si rimanda al paragrafo 4 per tutti gli elementi di stima assunti a sostegno della valutazione effettuata e al paragrafo 5 per la spiegazione data a proposito della loro indivisibilità.

**7) rilevare se gli immobili presentino, o meno, i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della legge n. 47 del 1985 e succ. mod.**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## SITUAZIONE URBANISTICA

Si allegano a tal punto :

Copia concessioni edilizie e certificati agibilità - Allegati 7.1-7.2-7.3-7.4 ;

Planimetria catastale - Allegato 5;

Planimetrie rilevate al sopralluogo e restituite su apposito programma -Allegato 3

Dalle ricerche comunali effettuate presso il Comune di Foligno, avendo avuto cura di fornire presso il Comune di Foligno attraverso la piattaforma SUAPE, tutte le informazioni storiche sulla proprietà elencate all'apposito paragrafo, non sono stati riscontrati titoli edilizi sull'unità immobiliare seguenti alla data del 1° settembre 1967, per cui l'unità immobiliare può essere liberamente compravenduta essendo legittimata dall'assenza di opere seguenti.

Per fornire comunque una documentazione esaustiva al punto sono state rinvenute copie di autorizzazioni precedenti a nome dei vecchi proprietari che fanno riferimento all'intero fabbricato e da cui si sono riscontrate vecchie planimetrie, con particolare riferimento all'ultimo titolo edilizio, ovvero la Concessione edilizia n. 185 del 14.4.1956 Prot. 5318 e variante n. 783 del 15.10.1956 Prot. 15969 in cui si evince come unica differenza c'è un'inversione dei locali bagno-cucina interni.

E' comunque da segnalare che la planimetria catastale, redatta nell'anno 1971, abbinata all'unità immobile verifica l'attuale conformità allo stato dei luoghi.

**Pertanto ai sensi della legge n. 47 del 1985 e succ. mod. si garantisce la legittimità urbanistica e la commerciabilità dell'unità immobiliare.**

Si fa inoltre presente che sono presenti nell'anno 1958 delle certificazioni di agibilità sulle varie unità immobiliari del fabbricato e si allegano tutte le certificazioni, in quanto non risulta possibile ricondurre ad un certificato l'attestato per l'unità immobiliare in oggetto.

Si allegano anche gli altri elaborati tecnici rinvenuti delle precedenti autorizzazioni edilizie a scopo puramente indicativo.

**8) valutare ogni concreta modalità di divisione necessaria al fine di garantire l'autonomo e libero godimento delle quote, in relazione alle funzioni originarie dei beni**

L'unità immobiliare è stata quindi utilizzata dai genitori delle parti in causa, fin dalla loro acquisizione del 1977 senza effettuare modifiche sostanziali dello stato dei luoghi.

Lo scrivente CTU, anche in relazione a tutte le situazioni riscontrate e prodotte dalle parti in causa, come detto non reputa divisibile l'unità immobiliare in oggetto.

**9) individuare, alla luce delle risultanze di tali indagini peritali, eventuali ipotesi transattive in collaborazione con le parti**

Alla luce di quanto emerso il sottoscritto CTU, rimanendo a disposizione per qualsiasi accordo tra le parti, reputa per la risoluzione della controversia di avvalersi sui valori di mercato stimato.

Più in particolare prendendo in esame quanto stimato al paragrafo 4, si riporta il calcolo della quota parte di ognuno:

**€ 97,810:2= 48.905 € (Quarantottomilanovecentocinque/00)**

**Che rappresenta il valore di mercato per singola quota dell'unità immobiliare.**

**ALLEGATI**

Di seguito gli allegati presenti nella relazione

- 1) Documentazione poste conti nn. 26939605 e 31482298;
- 2) Visura storica della proprietà;
- 3) Elaborato grafico;
- 4) Documentazione fotografica;
- 5) Planimetria catastale Fg 203 p.lla 163 sub 13;
- 6) Verballi;
- 7) 7.1 - Concessione edilizia n. 248 del 16.6.1950 Prot. 8964;  
7.2 - Concessione edilizia n. 378 del 24.5.1955 Prot. 9024;  
7.3 - Concessione edilizia n. 185 del 14.4.1956 Prot. 5318 e variante n. 783 del 15.10.1956 Prot. 15969;  
7.4 - Certificati agibilità 12.2.1958;
- 8) Spese condominiali e assicurative sull'unità immobiliare;
- 9) listino immobiliare Foligno I trimestre 2016;
- 10) Banca dati delle Quotazioni agenzia entrate I semestre 2018;
- 11) Richiesta accesso atti e certificato di invio;



**12) Ricevuta Pec comunicazione inizio operazioni alle parti**

Spoleto, 15 Aprile 2024



Il tecnico  
CTU Geom. Marco Scatolini



Causa promossa da :

[REDACTED] (parte attrice)

Contro

[REDACTED] (parte convenuta)

Presidente Giudice della causa civile Dott. Falfari Federico

### Osservazioni delle parti alla Relazione tecnica C.T.U.

C.t.p. Geom. Silvestri (Parte attrice)

C.t.p. Sig. [REDACTED] (Parte convenuta)

In data 30 aprile 2024 sono pervenute le osservazioni di parte attrice.

Non sono pervenute osservazioni da parte convenuta.

**CAUSA CIVILE R.G. N. 298/2023**

**PARTE ATTRICE:**

[REDACTED]

**PARTE CONVENUTA:**

[REDACTED]

**OGGETTO: DEPOSITO OSSERVAZIONI IN REPLICA A CTU (BOZZA)**

**GIUDICE ISTRUTTORE:**

**DR. FALFARI FEDERICO**

**CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO NOMINATO:**

**GEOM. MARCO SCATOLINI**

**CONSULENTI TECNICI DI PARTE:**

**GEOM. MARIO SILVESTRI BEVAGNA (parte attrice)**

[REDACTED] (parte convenuta)



Si riporta di seguito il quesito posto dal Signor G.I. al CTU:

**“- acquisire la documentazione già indicata con ordine di esibizione del 13/10/2023 nei confronti di Poste Italiane (Ufficio di Foligno, degli estratti conto e delle contabili degli ultimi 10 anni (o anche antecedenti se disponibili) relativi ai conti nn. 26939605 e 31482298);**

- **individuare, con riferimento ai titoli di provenienza, il bene immobile oggetto della massa da dividere ed a verificarne l'attuale appartenenza alle parti in causa;**
- **descrivere dettagliatamente il bene stesso, fornendone documentazione grafica e fotografica;**
- **procedere alla stima dei beni alla data di apertura della successione;**
- **predisporre un progetto di comoda divisione con eventuali conguagli in denaro, tenendo conto delle disposizioni testamentarie nonché della eventuale necessità di reintegrare le quote di legittima lese;**
- **ove i beni non siano comodamente divisibili, dare adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il loro valore attuale di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata;**
- **rilevare se gli immobili presentino, o meno, i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della legge n. 47 del 1985 e succ. mod.;**
- **valutare ogni concreta modalità di divisione necessaria al fine di garantire l'autonomo e libero godimento delle quote, in relazione alle funzioni originarie dei beni;**
- **individuare, alla luce delle risultanze di tali indagini peritali, eventuali ipotesi transattive in collaborazione con le parti”;**

#### Svolgimento delle operazioni

Dell'avvio delle operazioni peritali, avvenuto il 05/03/2024, è stato dato atto con verbale redatto dal CTU (Allegato n.6) della perizia). Avvenuto l'avvio è stato eseguito sopralluogo e quant'altro necessario per acquisire tutti gli elementi utili alla valutazione da parte del tecnico incaricato il successivo 12/03/2024. Anche per questo si rinvia a quanto contenuto nel medesimo allegato.

#### Osservazioni sul punto 1

**“- acquisire la documentazione già indicata con ordine di esibizione del 13/10/2023 nei confronti di Poste Italiane (Ufficio di Foligno), degli estratti conto e delle contabili degli ultimi 10 anni (o anche antecedenti se disponibili) relativi ai conti nn. 26939605 e 31482298);**

Sul punto, a pagina 4 del suo scritto, il CTU ci riferisce di aver semplicemente preso atto della documentazione prodotta da Poste Italiane Spa, Uffici di Foligno, depositata nel fascicolo telematico di causa e riferita ai due conti, numeri 26939605 e 31482298.

Dopo aver sottolineato come il Giudice adito possedesse già tutto quel materiale perché depositato in Cancelleria proprio da Poste Italiane Spa in esecuzione dell'ordine di esibizione ricevuto il 13/10/2023, si pone la domanda sul come mai il consulente, chiamato a supportare il Giudice nel dirimere la controversia per cui è causa, controversia molto più ampia e piuttosto complessa, si sia limitato a procedere di nuovo alla consegna, mediante allegazione, di tutto il materiale che con ogni evidenza era già a sua disposizione.

L'impressione che si riceve è che ci sia stata una lettura leggera, acritica e superficiale, così da ignorare totalmente le pur evidenti finalità del quesito ai fini della risoluzione della controversia in atto.

L'esame infatti, ed un serio approfondimento di quelle carte, avrebbero potuto e dovuto portare alla luce l'esistenza di una serie di movimentazioni discutibili che parte attrice ritiene essere avvenute ovviamente nella sua più totale ignoranza. Ma questa è soltanto opinione del sottoscritto.

Si può ipotizzare al contrario che, di fronte alla complessità dei fatti, il Giudice possa o voglia avvalersi di una seconda perizia d'ufficio, affidandone lo svolgimento ad un tecnico contabile specialista e più esperto della materia.

Per le motivazioni appena espresse si ritiene non poter svolgere alcuna osservazione critica sul punto, che pure ci interessa, per la assoluta ed evidente mancanza di trattazione dell'argomento da parte della consulenza d'ufficio.

E' possibile che ci si debba ritornare nel prosieguo del giudizio, ma soltanto nel caso in cui il Giudice vorrà ritornarvi ove dovesse ritenerlo utile per la decisione. Salvo esprimere, ma anche questa è convinzione del tutto personale, che le due situazioni per le quali è causa - pregressi rapporti debitori/creditori tra le parti, divisione o assegnazione del bene di cui le parti sono comproprietarie a metà per ciascuna -

sono strettamente legate in quanto la risoluzione della prima (pregresso) avrebbe fatto da corollario alla soluzione della seconda (divisione/assegnazione).

Alla domanda che il Giudice ha fatto al CTU in coda al quesito **"... acquisire la documentazione ... degli estratti conto e delle contabili degli ultimi 10 anni (o anche antecedenti se disponibili)"**, non ci risulta sia data risposta e non c'è notizia dell'esito dell'eventuale ricerca di cui, anche in caso negativo sarebbe stato opportuno aver dato atto. Anche se ci siamo ripromessi di non entrare per le esposte ragioni nelle pieghe della contabilità, perché così pare abbia deciso il CTU, dalla lettura del lungo allegato ricevuto dal Tribunale di Spoleto, può evincersi che sostanzialmente si tratta di due diverse partite contabili, l'una, la prima, quella riferita ai buoni dematerializzati operazione per originari € 120.000,00 (08/05/2007), l'altra, la seconda, quella che ha interessato invece un libretto di deposito postale intestato a [REDACTED] dal quale parte convenuta il 03/05/2016 ha eseguito un cospicuo prelevamento, pari ad € 24.000,00 su circa € 27.000,00, somme mai più ricostituite (cfr pagina 16 estratto conto Poste Italiane – Allegato 1 CTU).

Posto che il quesito assegnato al CTU era l'acquisizione non solo degli estratti conto, ma anche le contabili degli ultimi dieci anni e – oltre ove rinvenute – considerato che, come dedotto negli atti di causa, è interesse

di parte attrice acquisire prova documentale dei prelevamenti fatti dal convenuto, si elencano almeno le seguenti operazioni risultanti dal più volte citato allegato e delle quali non vi è traccia in CTU, e precisamente:

27/1/2017 prelevamento di euro 2.700,00 (pag. 37 estratto conto);

21/4/2017 prelevamento di euro 2.600,00 (pag.38 estratto conto);

14/06/2017 prelevamento di euro 8.000,00 (pag.38 estratto conto)

19/12/2017 prelevamento di euro 5.000,00 (pag.38 estratto conto)

3/5/2016 prelevamento di euro 24.000,00 (pag.16 estratto conto).

In relazione a quest'ultimo prelievo, per agevolare il compito di acquisizione, si veda la comunicazione 9/8/23 di Poste Italiane.

Per quanto possa occorrere si precisa che parte attrice, ai fini della gestione del conto, richiese ed ottenne da Poste Italiane il servizio Bancomat solo a partire dal 2019, ciò che lascia presupporre che le operazioni precedenti siano state poste in essere dall'altro titolare.

Osservazioni punti successivi

- **individuare, con riferimento ai titoli di provenienza, il bene immobile oggetto della massa da dividere ed a verificarne l'attuale appartenenza alle parti in causa;**
- **descrivere dettagliatamente il bene stesso, fornendone documentazione grafica e fotografica;**
- **procedere alla stima dei beni alla data di apertura della successione;**
- **predisporre un progetto di comoda divisione con eventuali conguagli in denaro, tenendo conto delle disposizioni testamentarie nonché della eventuale necessità di reintegrare le quote di legittima lese;**
- **ove i beni non siano comodamente divisibili, dare adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il loro valore attuale di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata;**
- **rilevare se gli immobili presentino, o meno, i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della legge n. 47 del 1985 e succ. mod.;**
- **valutare ogni concreta modalità di divisione necessaria al fine di garantire l'autonomo e libero godimento delle quote, in relazione alle funzioni originarie dei beni;**
- **individuare, alla luce delle risultanze di tali indagini peritali, eventuali ipotesi transattive in collaborazione con le parti";**

Ritiene il sottoscritto potersi trattare l'intera parte seconda del quesito con una esposizione discorsiva, evitando di rispondere ai singoli argomenti di cui agli intercalari.

L'unità immobiliare, con i suoi vani accessori, fa parte di un edificio di vecchia costruzione edificato ex novo all'interno del centro abitato della città di Foligno che, nel corso dell'ultimo conflitto mondiale, subì gli effetti di pesanti bombardamenti proprio in quel sito - attuale Piazzetta Piermarini, dal nome del teatro totalmente distrutto in quella occasione -.

L'epoca di costruzione è databile a partire dal 1950.

La licenza edilizia per la ricostruzione risulta infatti rilasciata, come ci dice il CTU con l'allegato 7, il 16/06/1950, con autorizzazione n. 248 ai sensi della legge urbanistica allora vigente (Legge 1150/1942).

L'edificio, insieme a tutte le unità immobiliari che lo componevano e tuttora lo compongono, è stato ultimato nel tempo e dichiarato agibile – abitabile con certificazioni rilasciate il 12/02/1958 dal Sindaco del Comune di Foligno.

Non risulta che successivamente alla nuova edificazione lo stabile sia stato interessato da integrali o parziali ristrutturazioni o modifiche, se non per eseguire semplici opere di manutenzione conservativa.

Per quanto possa occorrere, tornando all'appartamento con accessori che ci riguarda, si può dire che è posto al secondo piano dell'edificio in Via Rinaldi, al civico n. 19 e che sommariamente le sue caratteristiche possono essere così sintetizzate:

- L'edificio è privo di ascensori o altri dispositivi destinati al superamento delle barriere architettoniche da parte di soggetti con limitate o impedite capacità motorie e/o semplicemente a consentire a soggetti fragili il facile raggiungimento degli appartamenti o delle unità abitative che lo compongono dal piano terreno all'ultimo piano abitabile (collocato al quarto dei quattro piani fuori terra).
- L'appartamento in discorso è privo di autorimessa per uso privato;
- L'appartamento abbisogna ormai di una completa ristrutturazione sia sul piano architettonico-funzionale per migliorarne ed adeguarne l'utilizzo, sia su quello impiantistico, dal momento che impianto elettrico e termoidraulico risultano privi di certificazioni o attestazioni circa la loro conformità alle numerose norme che dall'epoca di costruzione ad oggi si sono succedute;
- Le finiture, e con queste si vogliono indicare pavimenti, rivestimenti, intonaci ecc., risultano realizzate con materiali ordinari, comuni e datati che mostrano tutte le loro lacune, vetustà e usura perché immutati rispetto all'epoca di costruzione;
- Gli infissi esterni risultano in legno verniciato e sono costituiti da semplice telaio leggero e vetro semplice, privi di qualsiasi presidio (vetrocamera). Gli impianti del resto non sono in grado di rispondere alle attuali tendenze normative che mirano a favorire - anzi ad imporre - ai fini della riduzione delle emissioni in atmosfera e di un più alto rendimento, il loro efficientamento.

Si può senz'altro affermare che l'assenza di manutenzioni ordinarie e straordinarie rende necessario un completo, radicale adeguamento non solo sul piano formale ed estetico, ma su quello della sicurezza e della piena abitabilità.

Tanto è vero che il CTU, nel suo elaborato, riferisce che l'impianto di riscaldamento, pur esistente, non è oggi in grado di funzionare, il tutto come meglio si evince da quanto lo stesso riporta esplicitamente alle pagine 7 e 8 del suo lavoro, alle quali si rinvia.

#### **Perché si è reso necessario ricorrere alle premesse che precedono?**

Per il fatto che il tecnico incaricato della CTU ha ritenuto di poter attribuire quale più probabile valore di mercato quello di € 1.000,00/mq., basando questo suo convincimento soprattutto su quanto indicato nel Borsino Immobiliare tenuto dalla Camera di Commercio della Provincia di Perugia, e riferito ai prezzi medi praticati per l'anno 2018 relativamente agli immobili genericamente posti nel centro storico del Comune di Foligno. *Con l'unica distinzione tra appartamenti ristrutturati e appartamenti ritenuti abitabili.*

Per le sopra menzionate considerazioni è necessario, per onestà, premettere ancora che la quantità di abitazioni poste nell'abitato di Foligno-Centro storico, sono contraddistinte da caratteristiche completamente diverse fra immobile e immobile, e per questo assai variegate. Pertanto, all'interno di quelle prese a riferimento genericamente dal CTU, sussistono sul piano della commerciabilità, a grandi linee, almeno tre subcategorie di abitazione: quelle economiche (di più modeste finiture, alla portata di un più alto numero

di soggetti), quelle civili (che possono definirsi intermedie e diffuse) e quelle signorili (le cui posizioni e finiture si definiscono di livello superiore all'ordinarietà).

E dunque non è corretto collocare la residenza di cui ci si occupa genericamente all'interno del centro storico, dal momento che i valori possono oscillare tra un minimo di euro 1.000/mq. fino ad un massimo di euro 1.350/mq. *relativamente agli edifici ristrutturati* Diversa è la situazione per le *unità immobiliari che si possono definire abitabili*, in cui la forbice oscilla tra un minimo di 650 euro/mq. e un massimo di euro 1.000/mq. In quest'ultimo caso si tratta ovviamente di appartamenti che posseggono le migliori condizioni di abitabilità che il mercato può offrire.

In proposito il sottoscritto intende allegare copia del predetto Borsino riferito all'anno 2016 utilizzato dal CTU (**Allegato A**), secondo quanto richiestogli dal Giudice nell'esposizione del quesito, e copia del medesimo Borsino riferito a più recenti valutazioni 2023 (**Allegato B**).

L'assenza di qualsiasi intervento di ristrutturazione è cristallizzata nelle parole e nell'ampia documentazione fotografica fornita in Allegato alla CTU.

A questo punto appare superfluo ricordare, come per altro è stato già fatto, che *di interventi di ristrutturazione non c'è alcuna traccia*.

Sulle condizioni di abitabilità, e su quanto queste rendano l'unità immobiliare più o meno appetibile sul piano commerciale, si rinvia a quanto ampiamente documentato tra gli allegati alla CTU, da cui ciascuno potrà senz'altro trarre da sé le sue conclusioni.

Per una migliore comprensione dell'argomento si unisce anche copia estratta dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari tenuta dall'Agenzia delle Entrate della Provincia di Perugia, che degli stessi immobili si occupa (**Allegato C**).

Nello svolgere e articolare la sua perizia, il tecnico ha fatto riferimento anche al criterio più diffuso e comune di stima che è quello cosiddetto della stima per comparazione diretta. Perché consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante un semplice confronto *con altri immobili simili*. Tale criterio appare nel nostro caso ineludibile, poiché *l'altro immobile simile a quello da stimare e per cui è causa, risulta posto all'interno della stessa città, della stessa zona censuaria in termini di omogeneità di mercato*.

Nel nostro confronto si dà il caso che l'immobile recentemente compravenduto faccia parte dello stesso stabile, abbia ingresso dallo stesso androne da Via Rinaldi in Foligno, al civico n. 19, e sia posto immediatamente al di sopra del piano in cui si trova l'appartamento oggetto di stima. Possiamo contare su quanto desumiamo dall'atto notarile di compravendita redatto dal Notaio, Dr. Leonardo Lupidi di Foligno, in data 26/05/2023, repertorio n. 8713, registrato a Perugia l'8/06/2023 al n. 12461, regolarmente trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia, che si unisce in copia integrale come **ALLEGATO D**.

Agli articoli 6 e 8 dell'atto suddetto si parla di prezzo e precisamente:

- All'art. 6 si parla del prezzo effettivamente pattuito da parte acquirente a parte venditrice e se ne disciplinano le modalità di versamento. Naturalmente è evidente che la cifra indicata riguarda il corrispettivo che liberamente e concordemente le parti tra di loro hanno stabilito, vale a dire la cifra di € 52.000,00;
- All'art. 8, invece, il Notaio e le parti si riferiscono al cosiddetto prezzo-valore, € 63.100, 00 che consente alle parti in sede di registrazione dell'atto di calcolare il valore imponibile prendendo a base la rendita catastale (€ 500,76 coefficiente calcolo automatico 126) che consente di indicare un prezzo che gli uffici finanziari non possono rettificare. Lasciando le parti in una sorta di tranquillità fiscale in ordine all'affare concluso.

Di seguito il calcolo di cui si è parlato

- Rendita catastale alla stipula: euro 500,76;
- Coefficiente per calcolo automatico: 126;

Da cui euro  $500,76 \times 126 = 63.095,76$ .

Importo di pochissimo inferiore a quello indicato nell'atto Lupidi (€ 63.100).

Utilizzando gli stessi criteri e parametri del Consulente d'Ufficio per il calcolo della superficie lorda venduta possiamo eseguire la comparazione. **(ALLEGATO E)**

- Calcolo della superficie lorda della unità immobiliare compravenduta:

superficie lorda abitazione mq.  $(8,10 \times 4,50) + (5,60 \times 6,35) =$  mq. 72,01 (parametro 1/1)

balcone stesso livello mq.  $4,70 \times 0,25 =$  mq. 1,175 (parametro 0,25)

cantine  $(1,60 \times 4,20) + (3,2 \times 1) =$  mq. 9,92 (parametro 0,2)

magazzino  $6,20 \times 4,60 =$  mq. 28,52 (parametro 0,2)

superficie lorda totale dei fondi mq.  $38,44 \times 0,20 =$  mq. 7,688

**TOTALE superficie parametrata:**

mq.  $72,01 + 1,175 + 7,688 =$  mq. 80,873

**Corrispettivo versato per l'acquisto euro 52.000**

**€ 52.000 : 80,873 (S.I.) = € 643,540 a mq. (valore unitario)**

Fatte le necessarie verifiche di confronto fra le due unità immobiliari è lecito concludere che, utilizzati gli stessi parametri che il CTU ha impiegato per la sua perizia, il più probabile prezzo di mercato dell'unità dei Signori TORI Fabiola e TORI Dante può, nelle condizioni attuali dell'appartamento, approssimarsi alla cifra di 650 euro al mq., cifra che corrisponde peraltro alla quotazione minima indicata dal Borsino Immobiliare della Camera di Commercio per entrambe le annualità prese in considerazione (2016 e 2023, ALLEGATI A e B).

Vediamo ora cosa succede applicando gli stessi prezzi all'unità immobiliare in discorso TORI/TORI per cui è causa **(ALLEGATO F)**

- Calcolo superficie lorda unità immobiliare (già svolto dal CTU)

Superficie lorda abitazione: mq. 95,07 (parametro 1/1)

balcone stesso livello: mq. 1,175 (parametro 0,25)

**Totale superficie residenziale e accessorio: mq. 96,25**

Cantine: mq.  $7,82$  (parametro 0,20) = mq. 1,56

**TOTALE superficie parametrata  $96,25 + 1,56 =$  mq. 97,81**

**Valore unitario: €6 50 a mq.**

**Il più probabile valore di mercato da stima comparata si riduce a € 63.576,500.**

Cifra assai lontana da quella stimata nella CTU ed indicata in euro 97.810,00 che risulta perciò totalmente irrealistica.

I dati sopraindicati sono perfettamente in linea con la realtà economica regionale e quella del settore sui quali pesano lo stato di generale crisi economica insieme alla caduta di investimenti e di domanda al momento assolutamente fermi. Si considerino le conseguenze dell'ultimo forte sisma che ha investito l'intera regione a partire dall'agosto 2016.

Merita infatti, in conclusione, porre in risalto come l'ultima parte del quesito

***“individuare, alla luce delle risultanze di tali indagini peritali, eventuali ipotesi transattive in collaborazione con le parti”***

sia stato in sede di CTU completamente disatteso poiché il Giudice si attendeva una proposta o ipotesi transattiva in collaborazione con le parti allo scopo di favorire una composizione della lite, almeno un tentativo.

Tanto doveva il sottoscritto in evasione dell'incarico conferitogli.

Bevagna, li 24/04/2024

  
IL TECNICO INCARICATO

Allegati:

- ALLEGATO A – estratto listino Borsino immobiliare CdIC Perugia 2016;
- ALLEGATO B - estratto listino Borsino immobiliare CdIC Perugia 2023;
- ALLEGATO C – Agenzia delle Entrate, estratto 2023;
- ALLEGATO D – Copia integrale atto Lupidi 20/5/2023;
- ALLEGATO E – Visura storica per immobile Foligno f. 203 part. 163 sub 17 con Plan catastale;
- ALLEGATO F - Visura storica per immobile Foligno f. 203 part. 163 sub 13 con Plan catastale;

FOLIGNO		Nuovo		Ristrutturato		Abitabile		Da ristrutturare	
		min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €
ABITAZIONI	Centro storico	1.300	1.900	1.000	1.350	650	1.000	350	550
	Semiperiferia	1.250	1.700	1.000	1.300	600	800	300	500
	Periferia	1.100	1.500	900	1.100	500	750	300	500
	Zona agricola	1.000	1.250	700	900	450	600	250	450
		min/mq €				max/mq €			
NEGOZI	Centro storico	1.000				3.500			
	Semiperiferia	900				1.600			
	Periferia	800				1.200			
UFFICI	Centro storico	1.000				1.800			
	Semiperiferia	900				1.600			
	Periferia	800				1.300			
CAPANNONI	Artigianale	Nuovo		Agibile		Da ristrutturare			
	Industriale	min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €		
		400	500	300	400	150	300		
		min €				max €			
TERRENI EDIFICABILI		40/m²				100/m²			
TERRENI AGRICOLI		2.500/Ha				25.000/Ha			

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

# LISTINO DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI

SULLE PIAZZE DELL'UMBRIA

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ACCERTATI PRESSO LA  
BORSA IMMOBILIARE

IV° Trimestre 2023

CAMERA DI COMMERCIO INDUSTRIA ARTIGIANATO E AGRICOLTURA DELL'UMBRIA

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

FOLIGNO		Nuovo		Ristrutturato		Abitabile		Da ristrutturare	
		min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €
ABITAZIONI	Centro storico	1.500	2.600	1.000	1.700	650	1.000	350	550
	Semiperiferia	1.500	2.600	1.000	1.500	600	900	300	500
	Periferia	1.300	2.200	900	1.200	500	750	300	500
	Zona agricola	1.200	1.700	700	1.000	450	600	250	450
		min/mq €				max/mq €			
NEGOZI	Centro storico	1.000				3.000			
	Semiperiferia	900				1.600			
	Periferia	800				1.200			
UFFICI	Centro storico	1.000				1.600			
	Semiperiferia	900				1.600			
	Periferia	800				1.300			
CAPANNONI	Artigianale	Nuovo		Agibile		Da ristrutturare			
		min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €		
	Industriale	400	700	250	450	100	300		
		min €				max €			
TERRENI EDIFICABILI		30/m³				90/m³			
TERRENI AGRICOLI		2.500/Ha				20.000/Ha			

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

ⓘ Nel 1° semestre 2023 resta sospesa la rilevazione nei comuni di Cascia, Cerreto di Spoleto, Monteleone di Spoleto, Norcia, Poggiodomo, Preci, Sant'Anatolia di Narco, Scheggino, Sellano e Vallo di Nera, nei quali il mercato immobiliare risulta sensibilmente condizionato dagli effetti degli eventi sismici del 24 agosto e del 30 ottobre 2016

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
Provincia: PERUGIA  
Comune: FOLIGNO

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Fascia/zona: Centrale/CENTRALISSIMA VIA DEL CORSO - VIA UMBERTO I - PIAZZA DELLA REPUBBLICA - VIA MAZZINI - VIA GARIBALDI

Codice di zona: B2

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	900	1350	L	3,2	4,8	L
Abitazioni signorili	NORMALE	1050	1550	L	3,8	5,6	L
Box	NORMALE	460	680	L	1,5	2,2	L

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

### Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)



COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventitre, il giorno ventisei del mese di maggio.

26 maggio 2023

In Foligno, nel mio Studio in Via Nazario Sauro n. 4/C.

Avanti a me Dr. Leonardo Lupidi, Notaio in Foligno, iscritto nel ruolo del Collegio Notarile del Distretto di Perugia,

sono presenti i Signori:

- [redacted] residente

a [redacted]

[redacted]

- [redacted] residente

a [redacted]

[redacted]

- [redacted]

residente a [redacted]

[redacted]

Detti componenti, della cui identità personale io Notaio

sono certo, convengono e stipulano quanto segue.

- ARTICOLO 1 -

CONSENSO ED OGGETTO

I Signori [redacted] ciascuno per i diritti di comproprietà pari ad 1/2 (un mezzo) ed in solido per l'intero, con ogni garanzia di legge, cedono e vendono

**REGISTRATO A**  
PERUGIA  
il 08/06/2023  
n. 12461  
serie 1T  
euro 5779,00

**TRASCritto A**  
PERUGIA  
il 09/06/2023  
al n. 16628 R.G.  
al n. 11755 R.P.  
di importo  
€ 0,00

**TRASCritto A**  
PERUGIA  
il 12/06/2023  
al n. 16773 R.G.  
al n. 11851 R.P.  
di importo  
€ 294,00

**TRASCritto A**  
PERUGIA  
il 12/06/2023  
al n. 16772 R.G.  
al n. 11850 R.P.  
di importo  
€ 294,00

alla Signora [REDACTED] che accetta ed acquista,

l'intera piena ed esclusiva proprietà della seguente porzione immobiliare facente parte dell'edificio sito in Comune di Foligno, Via Rinaldi n. 19, e precisamente:

- porzione di fabbricato ad uso civile abitazione costituita da un appartamento composto di fondo al piano sottostrada, cucina, tre vani utili, accessori, servizio e balcone al piano terzo,

con annesso pertinenziale magazzino al piano sottostrada, il tutto come meglio individuato e rappresentato nelle 2 (due) planimetrie, conformi a quelle depositate in Catasto, che, previa lettura, visione ed approvazione delle parti si allegano al presente atto sotto le lettere "A" e "B" e

consistono al Catasto Fabbricati del Comune di Foligno al Foglio 203 con le particelle:

- **163 sub. 17**, z.c. 1, cat. A/3, classe 5, cons. vani 5, superficie catastale totale mq. 76, totale escluse aree scoperte mq. 74, r.c. euro 464,81;

- **163 sub. 18**, z.c. 1, cat. C/2, classe 1, cons. mq. 29, superficie catastale totale mq. 39, r.c. euro 35,95,

confinante in genere con parti e distacchi condominiali, [REDACTED] salvo se altri.

**- ARTICOLO 2 -**

**ALLINEAMENTO CATASTALE**

Ai sensi dell'art. 29, co. 1-bis, della L. 52/85, la parte

venditrice dichiara e la parte acquirente prende atto,  
riconosce e conferma:

- che i dati catastali sopra riportati identificano la porzione immobiliare di cui alle planimetrie allegata e depositate in Catasto;
- che i dati catastali e le planimetrie allegata e depositate in Catasto sono conformi allo stato di fatto della porzione immobiliare venduta sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, ed in particolare dichiara che non sussistono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale e/o da dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa.

Attesto io Notaio che vi sarà piena conformità tra l'intestazione catastale degli immobili e le risultanze dei Registri Immobiliari non appena sarà trascritta, a cura di me Notaio e sulla base del presente atto, l'accettazione tacita delle eredità delle Signore [REDACTED] nata a [REDACTED] nata a [REDACTED] in favore degli odierni venditori.

- ARTICOLO 3 -

PRECISAZIONI IMMOBILIARI

La porzione immobiliare in contratto viene venduta ed acquistata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, che la parte acquirente

dichiara di bene conoscere ed accettare, con tutti i suoi annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, accessori, accessioni, usi, diritti, servitù attive e passive, nulla escluso o riservato, e con i proporzionali diritti ed obblighi sulle parti, aree, spazi, impianti comuni e condominiali dell'intero stabile quali per legge ed a norma dell'art. 1117 e ss. c.c..

Le parti vengono informate da me Notaio:

- che la parte acquirente è solidamente responsabile per il pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente ai sensi dell'art. 63, quarto comma, delle disposizioni di attuazione del codice civile;

- in merito al disposto dell'art. 63, ultimo comma, sopra citato, secondo cui la parte alienante rimane solidalmente responsabile con la parte acquirente per i contributi condominiali maturati fino al momento in cui non è eseguita la trasmissione prevista dalla suddetta norma.

- ARTICOLO 4 -

**PROVENIENZA E GARANZIE**

La parte venditrice dichiara che la porzione immobiliare venduta è di sua piena ed esclusiva proprietà e libera disponibilità per esserle pervenuta, quanto ai diritti di comproprietà pari ad 1/8 (un ottavo) ciascuno, per successione legittima in morte della signora [REDACTED]

[REDACTED] come sopra generalizzata, apertasi il [REDACTED]

(den. succ. n. 211960, vol. 88888, registrata a Perugia l'8 giugno 2022, trascritta a Perugia il 22 giugno 2022 al n. 13085 r.p.); quanto ai diritti di comproprietà pari a 3/8 (tre ottavi) ciascuno, per successione legittima in morte della signora [REDACTED] come sopra generalizzata, apertasi il [REDACTED] (den. succ. n. 547496, vol. 88888, registrata a Perugia il 16 gennaio 2023, trascritta a Perugia il 17 gennaio 2023 al n. 979 r.p.).

La parte venditrice garantisce altresì:

- per i vizi come per legge ex art. 1490 c.c.;
- la piena ed esclusiva proprietà e la libera disponibilità di quanto è in contratto, nonché l'assenza di pesi, vincoli, gravami di ogni genere, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli, volendo per il caso contrario essere tenuta per l'evizione come per legge;
- il regolare ed integrale pagamento, alla data odierna, di tutte le imposte, tasse, spese anche condominiali relative agli immobili venduti, che restano a proprio carico ancorché non ancora accertate e/o liquidate alla data odierna, manlevando la parte acquirente da ogni pretesa e/o responsabilità verso terzi al riguardo;
- l'assenza di liti e/o contestazioni in ordine ai diritti negoziati.

- ARTICOLO 5 -

EFFETTI GIURIDICI

Gli effetti giuridici attivi e passivi del presente atto decorrono da oggi, con tutti gli utili ed oneri relativi.

- ARTICOLO 6 -

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
PREZZO

Il prezzo della presente vendita è stato d'accordo fra le parti convenuto e fissato in euro 52.000,00 (cinquantaduemila virgola zero zero).

Agli effetti di quanto previsto dal Decreto Legge 4 luglio 2006 n. 223, come modificato dalla legge di conversione e a norma del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, le parti Sig.ri

[REDACTED] da me Notaio rese edotte sulle sanzioni penali previste dall'art. 76 del citato D.P.R. per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci ivi indicate, sotto la loro personale responsabilità dichiarano:

a) di non essersi avvalse di un mediatore;  
b) che il pagamento del corrispettivo di vendita è avvenuto secondo le seguenti modalità:

ASTE  
GIUDIZIARIE®

- euro 7.000,00 (settemila virgola zero zero) mediante assegno bancario non trasferibile n. 0256420302-08 tratto in data 3 gennaio 2023 sulla "Banca Fideuram S.p.A.", filiale di Roma, Piazzale G. Douhet, all'ordine di [REDACTED]

- euro 45.000,00 (quarantacinquemila virgola zero zero) a mezzo n. 2 (due) bonifici bancari effettuati in data odierna dal conto corrente bancario n. 103525830 in essere a nome di



parte acquirente presso la Banca "Unicredit S.p.A.", filiale  
di Foligno,

e precisamente:

- euro 19.000,00 (diciannovemila virgola zero zero) al conto  
corrente bancario n. 8583, in essere a nome del signor

[REDACTED] presso la "Banca Nazionale del Lavoro  
S.p.A.", agenzia di Terni,

TRN 1101231460450486;

- euro 26.000,00 (ventiseimila virgola zero zero) al conto  
corrente bancario n. 41099588, in essere a nome della signora

[REDACTED] presso la "Cassa Rurale Altogarda - Rovereto

- Banca di Credito Cooperativo - Società Cooperativa",  
filiale di Rovereto,

TRN 1101231460448227.

Essendo stato in tal modo regolato l'intero prezzo della  
vendita, la parte venditrice rilascia ampia e finale  
quietanza di saldo dell'intero prezzo.

Le parti dichiarano di essere state informate in tempo utile  
della possibilità di versare a me notaio sul c.d. "conto  
dedicato" il saldo del prezzo della presente vendita ai sensi  
della legge n. 147/2013, articolo 1, commi 63 e seguenti,  
come modificato dalla legge n. 124/2017, ma di non essersi  
volute avvalere di detta facoltà.

- ARTICOLO 7 -

RINUNCIA ALL'IPOTECA LEGALE

La parte venditrice dichiara di rinunciare, come rinuncia, all'iscrizione dell'ipoteca legale che potesse spettare in virtù del presente atto, esonerando il Conservatore da ogni responsabilità al riguardo.

- ARTICOLO 8 -

**PREZZO VALORE**

Ai fini fiscali, ai sensi del comma 497 della legge 29 dicembre 2005 n. 302 (Finanziaria 2006), la parte acquirente richiede a me Notaio che la base imponibile ai fini del calcolo dell'imposta di registro sia costituita dal valore della porzione immobiliare in oggetto (appartamento e pertinenziale magazzino) determinato ai sensi dell'art. 52 commi 4 e 5 del Testo Unico di cui al D.P.R. 131/86 pari ad Euro 63.100,00 (sessantatremilacento virgola zero zero).

A tal proposito la parte acquirente dichiara e riconosce di non agire in questo atto nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali.

- ARTICOLO 9 -

**TRASCRIZIONE E REGIME PATRIMONIALE**

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 2659 c.c. e della Legge 19 maggio 1975 n. 151:

il [REDACTED] dichiara di essere coniugato in regime di comunione legale dei beni, ma che quanto ceduto con il presente atto costituisce suo bene personale;

la [REDACTED] dichiara di essere di stato

civile libero;

- la signora [REDACTED] dichiara di essere coniugata in regime di separazione di beni.

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
- ARTICOLO 10 -

## MENZIONI URBANISTICHE E AGIBILITA'

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 la parte venditrice, signori [REDACTED]

[REDACTED] consapevole delle responsabilità penali che conseguono alle dichiarazioni mendaci o reticenti ai sensi dell'art. 76 del citato D.P.R. 445/2000, dichiara, ai sensi dell'art. 40, comma 2, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni, che la costruzione del fabbricato di cui è parte la porzione oggetto del presente atto è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967 e che successivamente non sono stati posti in essere interventi edilizi tali da richiedere il rilascio di ulteriori provvedimenti autorizzativi, nemmeno in sanatoria.

La parte venditrice dichiara e la parte acquirente accetta e riconosce che, allo stato, l'immobile in oggetto è sprovvisto del certificato di agibilità, accollandosi parte acquirente tutti gli oneri relativi al suo rilascio, essendo dotato ad ogni buon conto di nulla osta al rilascio della agibilità di cui alla ripartizione tecnica e nulla osta rilasciato dal Comune di Foligno il 12/02/58.

La parte venditrice, ad ogni modo, espressamente garantisce

l'insussistenza di cause ostative al rilascio dell'agibilità e l'assenza, relativamente a quanto in oggetto, di insanabili violazioni della legge urbanistica o di deficienze igienico-sanitarie concrete e sostanziali che lo possano rendere inidoneo all'uso cui è destinato.

- ARTICOLO 11 -

**ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

Ai sensi del D.Lgs. 192/2005, come da ultimo modificato, la parte venditrice dichiara che la porzione di fabbricato ad uso civile abitazione in contratto è dotata di attestato di prestazione energetica, che, in originale, si allega al presente atto sotto la lettera "C" con attribuzione di classe F redatto dall'Architetto Margherita Bececco, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Perugia al n. 1559, certificato emesso in data 26 novembre 2022, ancora in corso di validità per espressa dichiarazione di parte venditrice, il quale è stato consegnato alla parte acquirente in data odierna, come la stessa conferma, unitamente alle informazioni e alla documentazione completa in ordine alla certificazione energetica dell'edificio, asseverata dal detto tecnico abilitato.

- ARTICOLO 12 -

**PRESUNZIONE DI LIBERALITA'**

I Componenti mi dichiarano che tra la parte venditrice e la parte acquirente non esiste rapporto di coniugio o di

parentela in linea retta o che tale sia considerata, ai fini dell'imposta di successione o donazione.

- ARTICOLO 13 -

**SPESE E DICHIARAZIONI FISCALI**

Le spese di questo atto e sue dipendenti sono a carico della parte acquirente.

La parte venditrice dichiara di riservarsi tutte le detrazioni fiscali in relazione alle spese per interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica degli edifici eventualmente spettanti ai sensi dell'art. 16-bis del T.U.I.R. di cui al D.P.R. 917/86.

Le parti dispensano me Notaio dalle lettura degli allegati, dichiarando di averne esatta e compiuta conoscenza.

Richiesto io Notaio, ho ricevuto il presente atto che ho letto ai componenti, i quali a mia domanda lo approvano.

Consta di tre fogli, scritti a macchina con nastro indelebile da persona di mia fiducia ed in parte di mia mano su undici pagine intere e porzione di questa dodicesima pagina e si chiude e firma alle ore sedici e minuti quindici.

F.TI: MASSINI Massimo



Leonardo LUPIDI Notaio

MOD. APPB  
F. 112 mod. 497



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

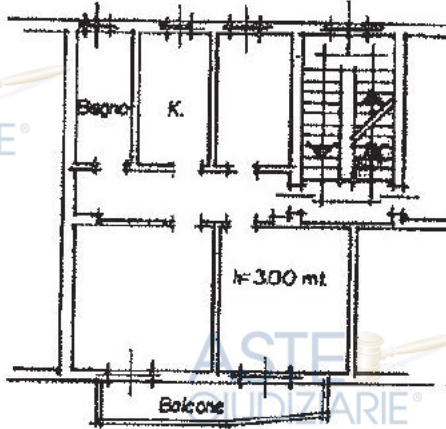
MOD. BN (CEU)

# CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

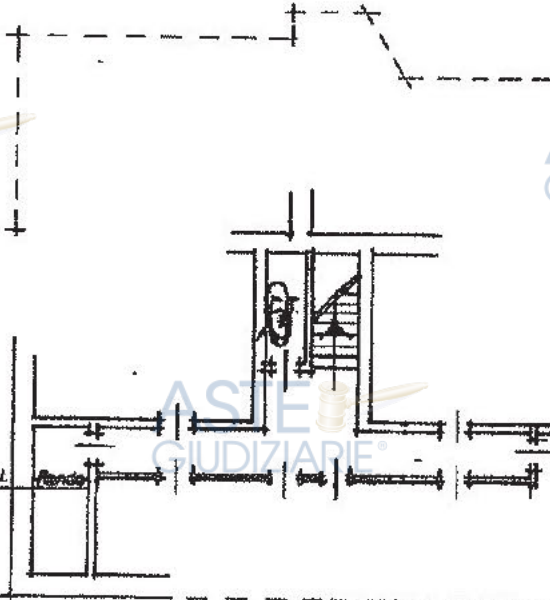
Planimetria di u.l.u. in Comune di FOLIGNO via Rinaldi

LIRE  
500

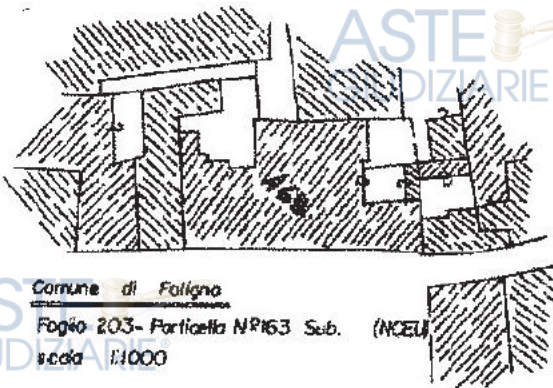
ALLEGATO A  
AL N° 2413  
DI REPERTORIO E  
N° 5610 DI RACCOLTA



PIANTA PIANO TERZO



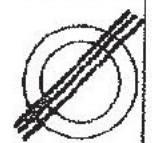
PIANTA PIANO SOTTOSTRADA



Comune di Foligno

Foglio 203- Particella NR163 Sub. (NCEU)  
Scala 1:1000

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione

Compilata dal Geom. TORI DANTE  
(Titolo, cognome e nome)

Iscritto all'albo dei Geometri



RESERVATO ALL'UFFICIO

20 03 95

20061/95

Catasto dei fabbricati - Situazione al 15/05/2023 - C...  
VIA RINALDI n. 19 Piano S.L.-3

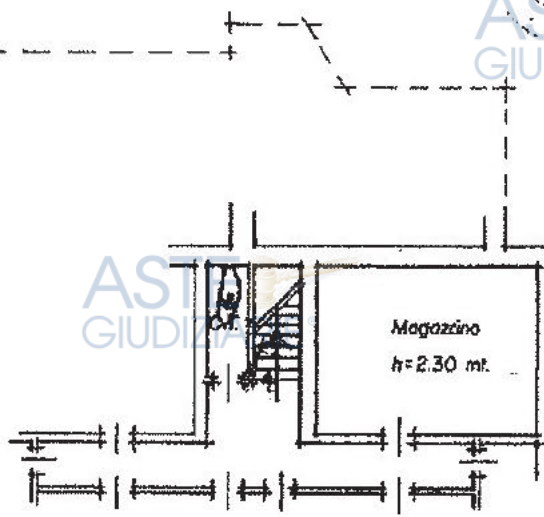
MOD. B/M (CEU)  
LIRE 500



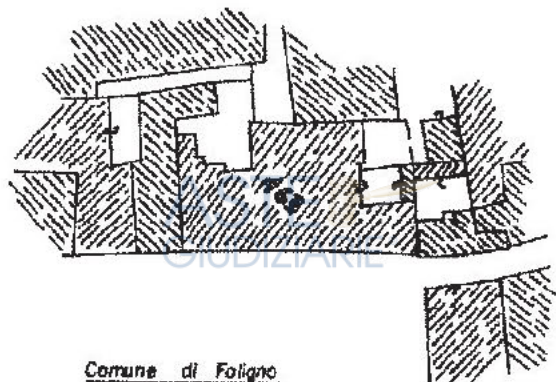
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

Planimetria di u.i.u. in Comune di FOLIGNO via Rinaldi

ALLEGATO B  
AL N° 2413  
DI REPERTORIO E  
N° 5610 DI RACCOLTA

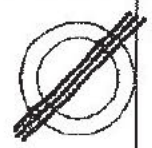


PIANTA PIANO SOTTOSTRADA



Comune di Foligno  
Foglio 203 - Particella N° 163 Sub. (NCEU)  
scala 1:1000

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

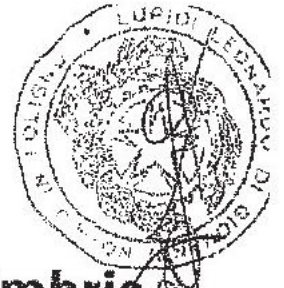
Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione

Compilata dal Geom. TORI DANTE  
(Titolo, cognome e nome)

Iscritto all'albo dei Geometri



Min. pianificazione urbanistica e catastale  
F. 203  
Data presentazione: 20/10/1995 - Data: 15/05/2023 - n. T97094 - Richiedente: I.PDLRD83A18D653R  
Data: 20/10/1995 - Data: 15/05/2023 - n. T97094 - Richiedente: I.PDLRD83A18D653R



**RICEVUTA TRASMISSIONE APE**

Con questo documento si certifica che è stata ultimata l'inserimento del certificato APE incluso il caricamento del documento firmato.

**Dati anagrafici Tecnico certificatore**

Codice Fiscale	BCCMGH90H49D653E	Nome	Margherita	Cognome	Bececco
Professione	Libero Professionista				

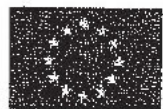
**Ordine di appartenenza**

Nome	Ordine degli Architetti	Zona	Provincia di Perugia	Numero	1559
------	-------------------------	------	----------------------	--------	------

**Dati del Certificato APE**

Codice APE	054018_20221126104949_VWRLYCNGGC	Validità	26/11/2023
Indirizzo edificio	Via Rinaldi, 19 Foligno - Perugia		
Protocollo		Data protocollazione	

Data 26/11/2022



Unione Europea



Ministero  
dello Sviluppo  
Economico



**Regione Umbria**



Fesr

Programma Operativo Regionale:  
Fondo Europeo di Sviluppo Regionale

## DATI GENERALI

### Destinazione d'uso

- Residenziali  
 Non Residenziali

Classificazione D.P.R. 41/93:

E1(1) abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo

### Oggetto dell'attestato

- Intero edificio  
 Unità immobiliare  
 Gruppo di unità immobiliari

Numero unità immobiliari di cui è composto l'edificio : 15

- Nuova costruzione  
 Passaggio di proprietà  
 Locazione  
 Ristrutturazione importante  
 Riqualificazione energetica  
 Altro :

## Dati Identificativi



Regione : Umbria  
 Comune : Foligno  
 Indirizzo : Via Rinaldi , 19  
 Piano : 3  
 Interno :  
 Coordinate Gis : 42,955 - 12,706

Zona climatica : D  
 Anno di costruzione : 1995  
 Superficie utile riscaldata : 60,720  
 Superficie utile raffrescata : 0,000  
 Volume lordo riscaldato : 246,880  
 Volume lordo raffrescato : 0,000

Comune Catastale	Sezione	Foglio	Particella	Subalterni	Altri Subalterni
Foligno		203	163	17	

## Servizi energetici presenti

- Climatizzazione Invernale  
 Climatizzazione Estiva  
 Ventilazione Meccanica  
 Prod. acqua calda sanitaria  
 Illuminazione  
 Trasporto di persone o cose

## PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

### Prestazione energetica del fabbricato

INVERNO	ESTATE

### Prestazione energetica globale

+ Più efficiente

Meno efficiente

### Riferimenti

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

**Se nuovi:**  
A1 (63,700)

**Se esistenti:**  
F (177,660)

EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO

CLASSE ENERGETICA

EP <sub>g1,nren</sub>

**177,660**

kWh/mq anno

**PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI**

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard.

**Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia**

FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE		Quantità annua consumata in uso standard (specificare unità di misura)	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete		Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP <sub>gl,nren</sub> kWh/mq anno  177,660
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas Naturale	1087,000 kg	
<input type="checkbox"/>	GPL		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP <sub>gl,ren</sub> kWh/mq anno  0,000
<input type="checkbox"/>	Carbone		
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio Combustibile		Emissioni di CO <sub>2</sub> kg/mq anno  35,530
<input type="checkbox"/>	Gasolio		
<input type="checkbox"/>	Olio Combustibile		
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		
<input type="checkbox"/>	Solare termico		
<input type="checkbox"/>	Eolico		
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/>	Altro		

**RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE**  
INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

Codice	Tipo di intervento raccomandato	Comporta una ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento in anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EP <sub>gl,nren</sub> kWh/mq anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati  <b>A2</b>  50,340  kWh/m2 anno
REN3	Rimozione dell'impianto/i Nuovo Generatore Fossile ... e installazione dei seguenti nuovi impianti: Generatore a pompa di calore	No	4	A2(50,340 kWh/m2 anno)	



### ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia Esportata 0,000 kWh/anno | Vettore Energetico Energia elettrica

### ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	246,880	m <sup>3</sup>
S - Superficie disperdente	148,040	m <sup>2</sup>
Rapporto S/V	0,600	
EP H.nd	89,500	kWh/m <sup>2</sup> anno
A sol. est / A sup. utile	0,014	
Y IE	0,323	W/m <sup>2</sup> K

### DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Efficienza media stagionale	Epren	Epcon	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza nominale kW
Climatizzazione Invernale	0,590	0,000	151,320	Caldaia standard	1996	AA060108	Gas naturale	23,000
Prod. acqua calda sanitaria	0,690	0,000	26,340	Caldaia standard	1996	AA060108	Gas naturale	23,000

Codice Ape: 054018\_20221126104949\_VWRLYCNGGC

Valida fino al 26/11/2032 Pag. 3

Firmato Da: MARCO SCATOLINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 266ca6012ecc58dba71cc21b1ec4154

*March*

## INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.







### SOGGETTO CERTIFICATORE

Ente/Organismo pubblico
  Tecnico abilitato
  Organismo/Società

Nome e Cognome / Denominazione	Margherita Bececco
Indirizzo	Corso Garibaldi 87, 06123 Perugia (Perugia)
E-Mail	margherita.bececco@gmail.com
Telefono	3351299419
Titolo	Architetto
Ordine/iscrizione	Ordine degli Architetti della Provincia di Perugia al n.1559
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale, DICHIARA di aver svolto con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore del sistema edificio impianto oggetto del presente attestato e l'assenza di conflitto di interessi ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75.
Informazioni aggiuntive	



**SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO**

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/ritlievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?

/ No

**SOFTWARE UTILIZZATO**

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?

/ No

Al fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?

Si /  No

Il presente attestato è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs 192/2005 così come modificato dall'articolo 12 del D.L 63/2013.

Data Emissione 26/11/2022

Data Scadenza 26/11/2032

Firma e timbro del tecnico o firma digitale

*Margherita Bececco*



Catasto fabbricati  
**Visura storica per immobile**

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 19/04/2024



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 19/04/2024

Dati identificativi: Comune di FOLIGNO (D653) (PG)

Foglio 203 Particella 163 Subalterno 17

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di FOLIGNO (D653) (PG)

Foglio 157 Particella 163

Classamento:

Rendita: Euro 464,81

Zona censuaria 1,

Categoria A/3<sup>a</sup>, Classe 5, Consistenza 5 vani

Foglio 203 Particella 163 Subalterno 17

Indirizzo: VIA RINALDI n. 19 Piano S1 - 3

Dati di superficie: Totale: 76 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte b): 74 m<sup>2</sup>

> Intestati catastali



Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

> Dati identificativi

☞ dall'impianto al 20/10/1995

Immobile predecessore

Comune di FOLIGNO (D653) (PG)

Foglio 203 Particella 163 Subalterno 15

Impianto meccanografico del 30/06/1987

☞ dal 20/10/1995

Immobile attuale

Comune di FOLIGNO (D653) (PG)

Foglio 203 Particella 163 Subalterno 17

VARIAZIONE del 20/10/1995 in atti dal 30/10/1999  
DIVIS,VA.SP.INT,PF.99 (n. 20061/1995)

> Indirizzo

☐ dall'impianto al 20/10/1995

Immobile predecessore

Comune di FOLIGNO (D653) (PG)

Foglio 203 Particella 163 Subalterno 15

VIA RINALDI n. 7 Piano T - 3

Partita: 13433

Impianto meccanografico del 30/06/1987

☐ dal 20/10/1995 al 12/08/2015

Immobile attuale

Comune di FOLIGNO (D653) (PG)

Foglio 203 Particella 163 Subalterno 17

VIA RINALDI n. 19 Piano 1S - 3

Partita: 1004494

VARIAZIONE del 20/10/1995 in atti dal 30/10/1999  
DIVIS, VA.SP.INT,PF.99 (n. 20061/1995)

☐ dal 12/08/2015

Immobile attuale

Comune di FOLIGNO (D653) (PG)

Foglio 203 Particella 163 Subalterno 17

VIA RINALDI n. 19 Piano S1 - 3

VARIAZIONE del 12/08/2015 Pratica n. PG0174260 in  
atti dal 12/08/2015 G.A.F. CODIFICA PIANO  
INCOERENTE (n. 79510.1/2015)

> Dati di classamento

☐ dall'impianto al 01/01/1992

Immobile predecessore

Comune di FOLIGNO (D653) (PG)

Foglio 203 Particella 163 Subalterno 15

Rendita: Lire 1.116

Zona censuaria 1

Categoria A/3<sup>o</sup>, Classe 5, Consistenza 4,5 vani

Partita: 13433

Impianto meccanografico del 30/06/1987

☐ dal 01/01/1992 al 20/10/1995

Immobile predecessore

Comune di FOLIGNO (D653) (PG)

Foglio 203 Particella 163 Subalterno 15

Rendita: Lire 810.000

Zona censuaria 1

Categoria A/3<sup>o</sup>, Classe 5, Consistenza 4,5 vani

Partita: 13433

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

 **dal 20/10/1995**

**Immobile attuale**

Comune di **FOLIGNO (D653) (PG)**

Foglio **203** Particella **163** Subalterno **17**

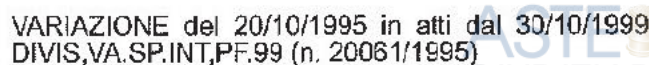
Rendita: **Euro 464,81**

Rendita: **Lire 900.000**

Zona censuaria **1**

Categoria **A/3<sup>cd</sup>**, Classe **5**, Consistenza **5,0 vani**

Partita: **1004494**

 **VARIAZIONE del 20/10/1995 in atti dal 30/10/1999**  
**DIVIS,VA.SP.INT,PF.99 (n. 20061/1995)**

**> Dati di superficie**

 **dal 09/11/2015**

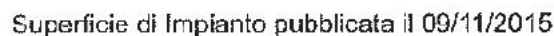
**Immobile attuale**

Comune di **FOLIGNO (D653) (PG)**

Foglio **203** Particella **163** Subalterno **17**

Totale: **76 m<sup>2</sup>**

Totale escluse aree scoperte : **74 m<sup>2</sup>**

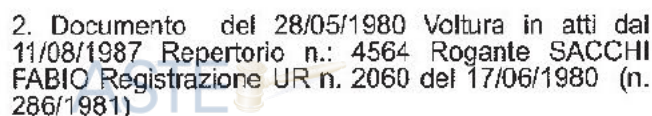
 Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

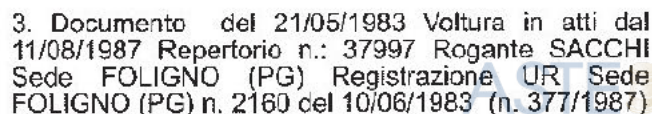
 **Dati relativi alla planimetria : data di presentazione**  
**20/10/1995, prot. n. 000020061**

**> Storia degli intestati dell'immobile**

 **Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di FOLIGNO (D653)(PG) Foglio 203 Particella 163**  
**Sub. 15**

 1. Impianto meccanografico del 30/06/1987

 2. Documento del 28/05/1980 Voltura in atti dal 11/08/1987 Repertorio n.: 4564 Rogante SACCHI FABIO Registrazione UR n. 2060 del 17/06/1980 (n. 286/1981)

 3. Documento del 21/05/1983 Voltura in atti dal 11/08/1987 Repertorio n.: 37997 Rogante SACCHI Sede FOLIGNO (PG) Registrazione UR Sede FOLIGNO (PG) n. 2160 del 10/06/1983 (n. 377/1987)

dal 21/05/1983 al 04/06/1985  
(deriva dall'atto 3)

4. Documento del 04/06/1985 Voltura in atti dal 11/08/1987 Repertorio n.: 65623 Rogante NOT. SACCHI Sede FOLIGNO (PG) Registrazione UR Sede FOLIGNO (PG) n. 2941 del 24/06/1985 (n. 3543/1987)

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di FOLIGNO (D653)(PG) Foglio 203 Particella 163 Sub. 17

5. VARIAZIONE del 20/10/1995 in atti dal 30/10/1999 DIV.S,VA.SP.INT,PF.99 (n. 20061/1995)

6. SUCCESSIONE EX LEGE di MASSINI MARIA LAURA del 14/03/2022 Sede PERUGIA (PG) Registrazione Volume 88888 n. 211960 registrato in data 12/05/2022 - Trascrizione n. 13085.1/2022 Reparto PI di PERUGIA in atti dal 24/06/2022

7. SUCCESSIONE EX LEGE di MASSINI MARIA ANTONIA del 29/10/2022 Sede PERUGIA (PG) Registrazione Volume 88888 n. 547496 registrato in data 21/12/2022 - Trascrizione n. 979.1/2023 Reparto PI di PERUGIA in atti dal 18/01/2023

8. Atto del 26/05/2023 Pubblico ufficiale LUPIDI LEONARDO Sede FOLIGNO (PG) Repertorio n. 8713 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 11755.1/2023 Reparto PI di PERUGIA in atti dal 14/06/2023

☑ dal 26/05/2023

Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 8)

**ASTE GIUDIZIARIE**

**ASTE GIUDIZIARIE**

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

**ASTE GIUDIZIARIE**

**ASTE GIUDIZIARIE**

**ASTE GIUDIZIARIE**

**ASTE GIUDIZIARIE**

**ASTE GIUDIZIARIE**

**ASTE GIUDIZIARIE**

**ASTE GIUDIZIARIE**

**ASTE GIUDIZIARIE**

**ASTE GIUDIZIARIE**

**ASTE GIUDIZIARIE**

**Legenda**

- a) A/3: Abitazioni di tipo economico
- b) 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
- c) A/3: Abitazioni di tipo economico

**ASTE GIUDIZIARIE**



MOD. 41/B  
F. rig. rend. 497



MINISTERO DELLE FINANZE

DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

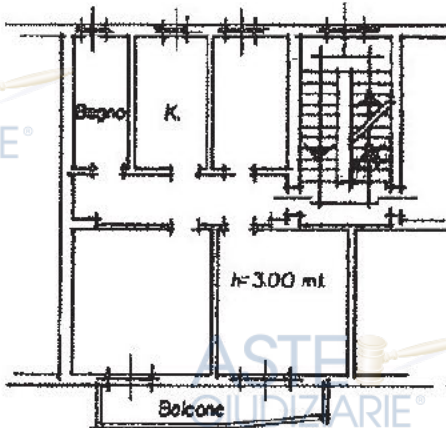
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. RN (CEU)

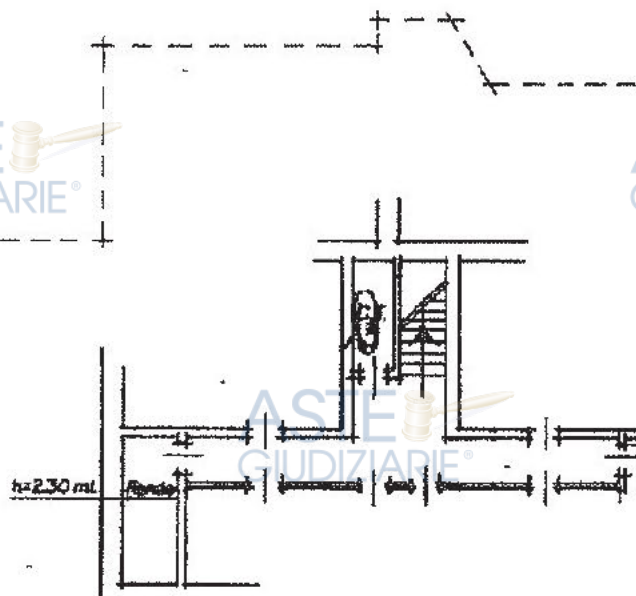
Planimetria di U.L.U. in Comune di **FOLIGNO** via **Rinaldi**

LIRE  
500

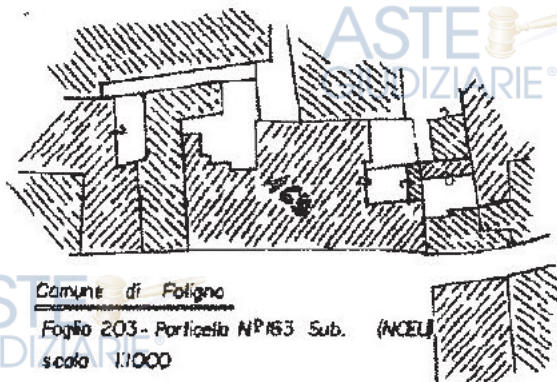
ALLEGATO **A**  
AL N° **2413**  
DI REPERTORIO E  
N° **5610** DI RACCOLTA



PIANTA PIANO TERZO

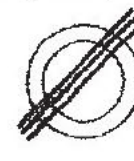


PIANTA PIANO SOTTOSTRADA



Comune di Foligno  
Foglio 203 - Particella NP163 Sub. (NCEU)  
scala 1/1000

ORIENTAMENTO



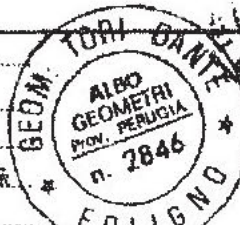
SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione

Compilata dal **Geom. TORI DANTE**  
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Iscritto all'albo dei Geometri



2007 005

20061/95

Catasto di Foligno - Situazione al 15/05/2023 - Comune di Foligno - Foglio 203 - Particella NP163 - Suballegato 17 - VIA RINALDI n. 19 Piano S1 - 3

MOD. 100  
F. 19/10/1995-497



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

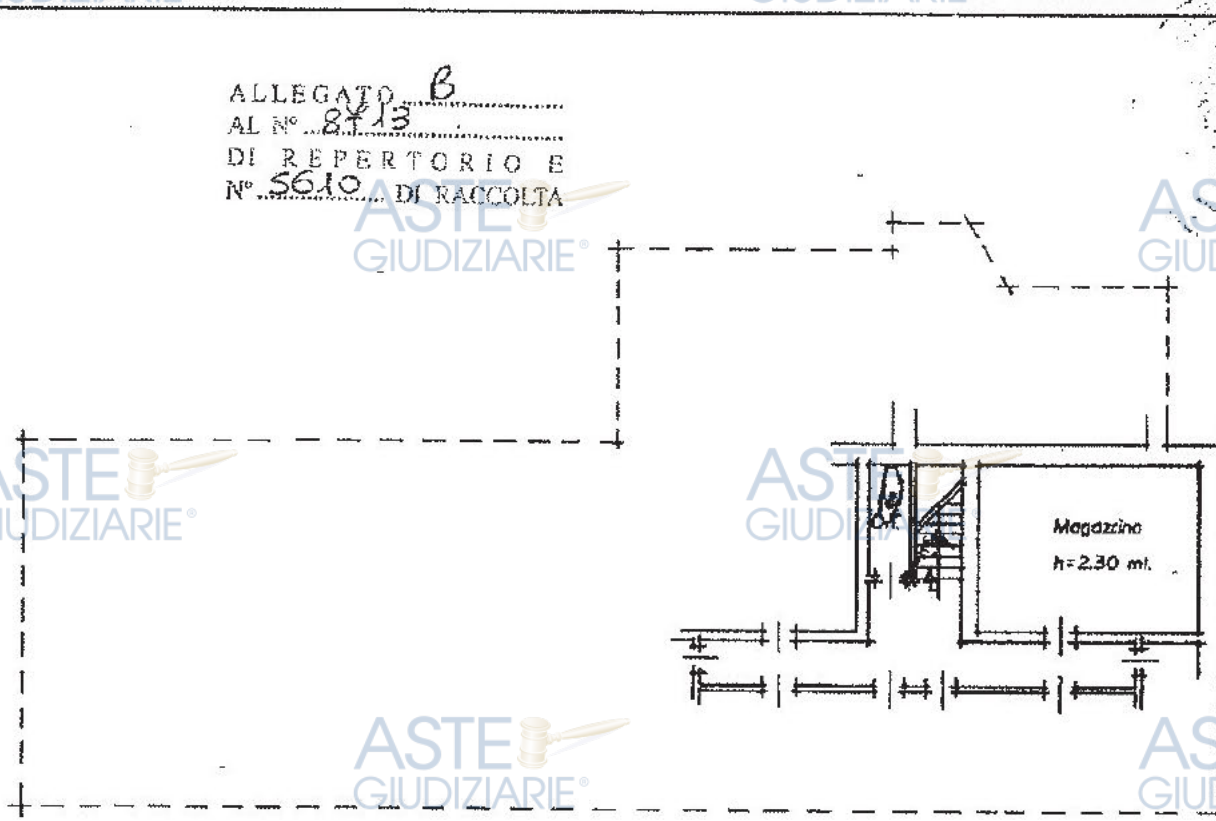
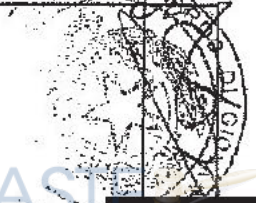
MOD. 100 (CEU)

**CATASTO EDILIZIO URBANO** (FDL 13-4-1939, n. 652)

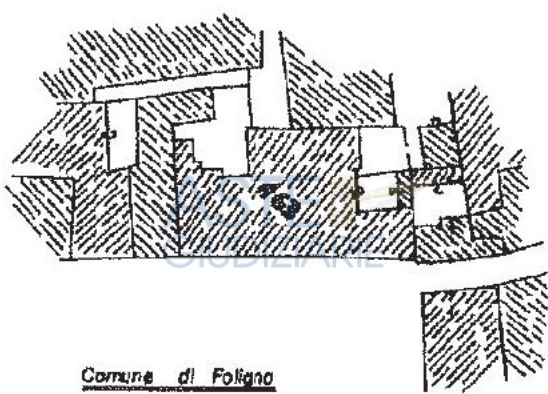
LIRE  
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di FOLIGNO, via Rinaldi civ. 19

ALLEGATO B  
AL N° 8413  
DI REPERTORIO E  
N° 5610 DI RACCOLTA

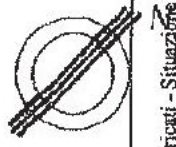


PIANTA PIANO SOTTOSTRADA



Comune di Foligno  
Foglio 203 - Particella N° 163 Sub. (NCEU)  
scala 1:1000

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione

Compilata dal Geom. TORI DANTE  
(Titolo, cognome e nome)

Iscritto all'albo dei Geometri



Una planimetria di u.i.u. catastali  
n. 203  
Data presentazione: 20/10/1995 Data: 15/05/2023  
n. 163 Sub. 18  
Data: 2009/10/1995

Richiedente: LPDLRD83A18D653R  
Data: 2009/10/1995  
Firma: [Signature]

Catasto dei fabbricati - Situazione al 15/05/2023 - Comune di FOLIGNO (DG653) - < Foglio 203 - Particella 163 - Subalterno 18 - VIA RINALDI n. 19 Piano S1

Firmato Da: MARCO SCATOLINI Emesso Da: ARUBAPEC.EU QUALIFIED CERTIFICATES CA.G1.Serial#: 266ca6012ecc58dba71cc21b1ceca4154

Catasto fabbricati  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 11/03/2024



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 11/03/2024

**Dati identificativi:** Comune di FOLIGNO (D653) (PG)

Foglio 203 Particella 163 Subalterno 13

**Classamento:**

Rendita: Euro 511,29

Zona censuaria 1,

Categoria A/3<sup>a</sup>, Classe 5, Consistenza 5,5 vani

**Indirizzo:** VIA RINALDI n. 7 Piano S1 - 2

**Dati di superficie:** Totale: 92 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: 91 m<sup>2</sup>

**Ultimo atto di aggiornamento:** VARIAZIONE del 12/08/2015 Pratica n. PG0174255 in atti dal 12/08/2015 G.A. F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 79506.1/2015)

> **Dati identificativi**

Comune di FOLIGNO (D653) (PG)

Foglio 203 Particella 163 Subalterno 13

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di FOLIGNO (D653) (PG)

Foglio 157 Particella 163

Impianto meccanografico del 30/06/1987

> **Indirizzo**

VIA RINALDI n. 7 Piano S1 - 2

VARIAZIONE del 12/08/2015 Pratica n. PG0174255 in atti dal 12/08/2015 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 79506.1/2015)

> **Dati di classamento**

Rendita: Euro 511,29  
Zona censuaria 1,  
Categoria A/3<sup>a</sup>, Classe 5, Consistenza 5,5 vani

VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL  
QUADRO TARIFFARIO

> **Dati di superficie**

Totale: 92 m<sup>2</sup>  
Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: 91 m<sup>2</sup>

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015  
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione  
26/03/1971, prot. n. 3491

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 2**

> [REDACTED]  
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1)

1. SUCCESSIONE EX LEGE di [REDACTED]  
del 04/02/2018 Sede FOLIGNO (PG) Registrazione  
Volume 88888 n. 16565 registrato in data 01/02/2019  
Trascrizione n. 3468.1/2019 Reparto PI di PERUGIA in  
atti dal 26/02/2019

> 2 [REDACTED]  
n [REDACTED]  
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

**Legenda**

a) A/3: Abitazioni di tipo economico  
b) 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

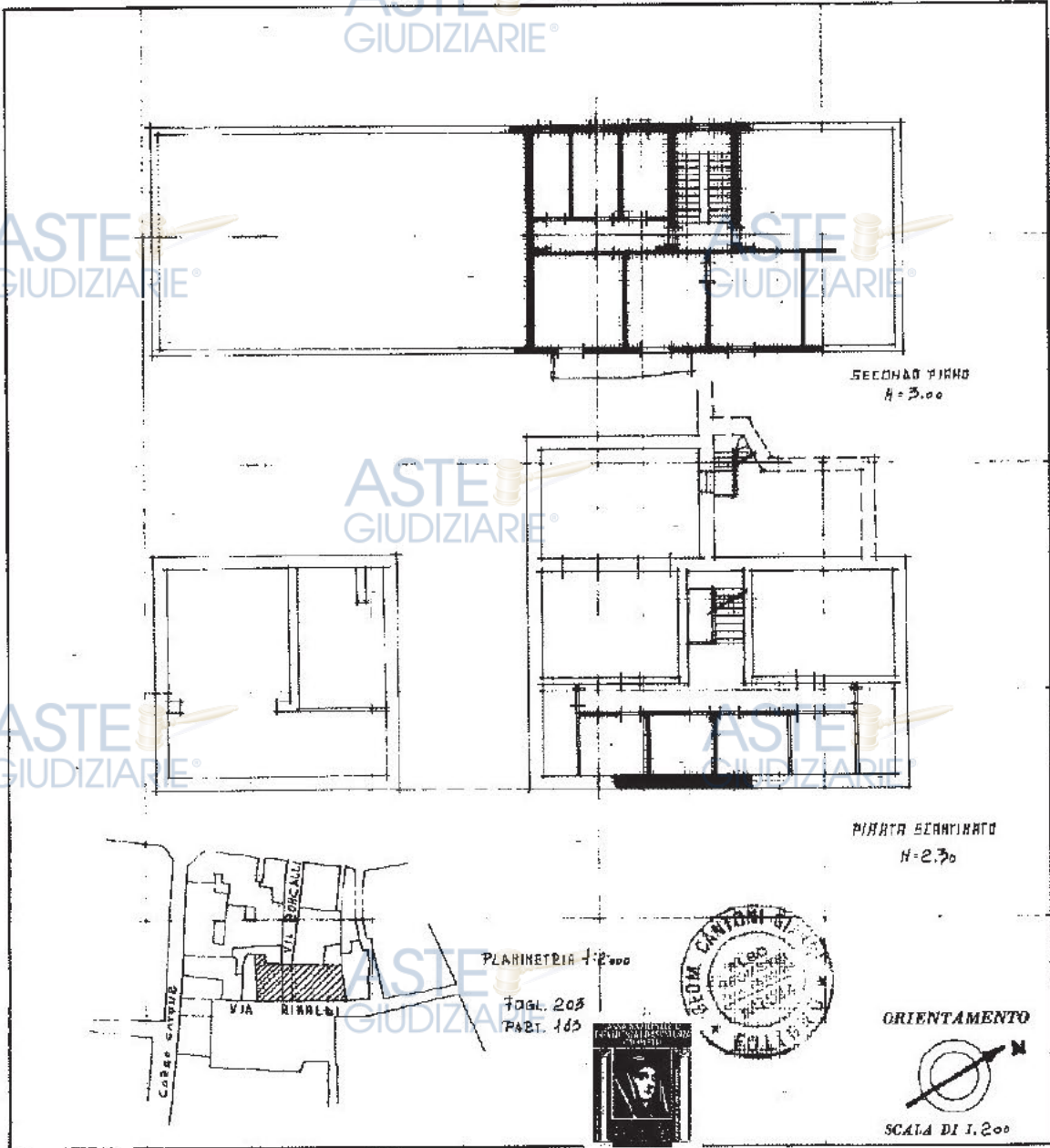
ASTE GIUDIZIARIE



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI  
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Libre 20

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **FOLIGNO** Via **RINALDI**  
Ditta [redacted]  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **PERUGIA**



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO  
DATA  
PROT. N.

Compilata dal **GEOM. GIANNI CANTONI**  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)  
Iscritto all'Albo dei **GEOM.**  
della Provincia di **PERUGIA**  
DATA  
Firma: [signature]



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/03/2024 - Comune di FOLIGNO (D653) - < Foglio 203 - Particella 163 - Subalterno 13 >  
VIA DINI A FOLIGNO (PG) 70000001  
Firmato Da: MARCO SCATOLINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1.Serial#: 266ca6012ecc58dba71cc21b1cece4154

Ultima planimetria in atti

**RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI DELLE PARTI**

Sulla base delle osservazioni pervenute esclusivamente da Parte Attrice, nella figura del C.T.P. Mario Silvestri, si procede ad una valutazione delle stesse.

**PUNTO 1 (Osservazione Ctu Parte Attrice pagg. 2,3,4)**

Sul punto Il CTU si è attenuto alle richieste del quesito, ovvero di acquisire la documentazione presente nei libretti da parte di Poste Italiane.

Il quesito del giudice con la nomina del sottoscritto, avvenuta il 03 gennaio 2024, fa riferimento ad una data antecedente, quando ancora tale documentazione non era stata fornita.

Tale documento compare nel fascicolo telematico in data 08 gennaio 2024, ragione per cui nel primo incontro avvenuto nel mio ufficio in data 05 marzo 2024 è stata visionata con le parti la presenza e correttezza del documento (come da verbale allegato - *Allegato 6 alla relazione*).

L'estratto conto di entrambi i libretti è visionabile nell'allegato ed il sottoscritto non può ovviamente entrare nel merito da chi e per quale motivo siano stati fatti dei movimenti.

Unica cosa a solo scopo informativo, che si nota dall'allegato, alle pagine 86 e 87 dalle distinte trasmesse, che sono stati fatti due prelevamenti, uno a nome di Tori Fabiola di € 15.690,00 in data 19.10.2019 ed uno da Tori Dante di € 60.000 in data 28.07.2015.

Il sottoscritto CTU sul punto, sulla base del quesito, ha ritenuto quindi opportuno allegare quanto trasmesso da Poste Italiane, senza acquisire eventuale nuova documentazione che avrebbe comunque richiesto ulteriore tempo e di non facile reperibilità, mettendosi comunque a disposizione per ulteriori indagini, qualora le circostanze lo prevedessero.

**PUNTI SEGUENTI (Osservazione Ctu Parte Attrice pagg. 5,6,7,8)**

Richiamando tutti i punti della relazione e delle osservazioni trasmesse, è opportuno fare una prima distinzione sulle categorie presenti nei listini immobiliari, ovvero tra abitazioni di tipo economico, civili e signorili.

I listini usati per avere una linea guida sui prezzi di mercato, ovvero il Listino Immobiliare della Regione Umbria e le quotazioni dell'osservatorio immobiliare dell'agenzia entrate (*Allegati 9,10*) fanno un distinguo tra le condizioni attuali delle unità immobiliari (nuovo, ristrutturato, abitabile e da ristrutturare) e del tipo di abitazioni prevalenti nel contesto della zona (economiche, civili e signorili).

Nella localizzazione dell'unità immobiliare in oggetto, ci troviamo in una zona con più ampia presenza di abitazioni di tipo civile; ma con gli elementi descritti in relazione e di quelli presenti nelle osservazioni di Ctp parte attrice, nell'abitazione oggetto di stima, con le caratteristiche elencate e la situazione impiantistica, è possibile equiparare la stessa ad una abitazione di tipo economico.

Sul punto, per avere ulteriori riferimenti precisazioni sul prezzo, il CTU riporta i valori dell'osservatorio del mercato immobiliare (OMI) che contempla unicamente le abitazioni di tipo civili e signorili (considerando sempre il fatto che la stima è sempre riferita al 2018)



**Valori OMI 2023/2**

Comune: FOLIGNO  
 Zona OMI: B2/Centrale/CENTRALISSIMA VIA DEL CORSO - VIA UMBERTO I - PIAZZA DELLA REPUBBLICA - VIA MAZZINI - VIA GARIBOLDI

Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	890	1.350
Abitazioni signorili	Normale	1.050	1.500
Box	Normale	450	680
Laboratori	Normale	780	1.050
Magazzini	Normale	590	900
Negozi	Normale	1.350	2.150
Uffici	Normale	780	1.200

Ricerca Compravendite  
 FOLIGNO (PG)  
 Fabbricato Terrano  
 Compravendite in zona

E' opportuno anche precisare che sul punto di parte attrice, che allega un atto di compravendita avvenuto di recente nello stesso stabile, che il prezzo finale che ne deriva da una compravendita è il risultato tra l'incontro tra domanda e offerta tra due soggetti che liberamente possono accordarsi, mentre il valore di stima del fabbricato tiene conto oggettivamente delle caratteristiche estrinseche della zona ed intrinseche dell'unità immobiliare, come descritto nella relazione, oltre ai prezzi di riferimento presenti appunto nei listini.

Alla luce di quanto sopra esposto e in considerazione quindi delle osservazioni ricevute, e dalle considerazioni fatte nella relazione, il sottoscritto CTU reputa giusto applicare una correzione sul prezzo precedentemente indicato, con particolare riferimento alla casistica di appartenenza dell'unità immobiliare in oggetto, "abitazione di tipo economico", portando a **900 € il valore al Mq** e pertanto richiamando il capitolo 4 della relazione:

Stima unità immobiliare sita in Foligno – Via Rinaldi n. 19					
Lettera	Piano e dest.	Superficie lorda	Superficie parametrata	Valore al mq	Valore complessivo*
A	Abitazione e pertinenze 2°-Seminterrato	95,07+7,82	96,25+1,56		
		<b>103,89</b>	<b>97,81</b>	<b>900</b>	<b>88.029.00 €</b>

**Totale della stima dell'unità immobiliare € 88,029, che si arrotonda ad € 88.000 (Ottantottomila /00)**

\*Valore complessivo = Superficie parametrata x Valore al mq

**PUNTO 9 (Osservazione Ctu Parte Attrice pagg. 7,8)**

In conclusione, richiamando il punto 9 della relazione, su cui il Ctp di parte attrice osserva sul mancato tentativo di ipotesi transattive tra le parti, il CTU richiama quanto detto in precedenza, correggendo il valore della quota parte:

**€ 88.000:2= 44.000 € (Quarantaquattromila/00)**

**Che rappresenta il valore di mercato per singola quota dell'unità immobiliare**

Il Ctu osserva che sulla base di quanto stimato e dagli estratti conto presenti sui libretti e dalle distinte presenti, su cui è impossibile per il sottoscritto esprimere un parere in merito, ma di cui le parti dovrebbero averne effettiva conoscenza, possano gettarsi le basi per la risoluzione della controversia e resta a disposizione per eventuali ipotesi transattive sulla scorta di quanto rilevato.

Spoletto, 15 Maggio 2024

Il tecnico  
CTU Geom. Marco Scatolini

