



STUDIO DI INGEGNERIA LUCCIOLI

Via F. Ciri, 1 - 06034 - Foligno (PG)
Tel./Fax +39 0742 342220
studioing.luccioli@libero.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it
Ingegneria civile e impiantistica

x Felini

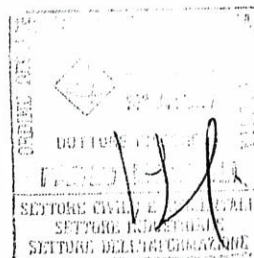
OGGETTO

TRIBUNALE DI SPOLETO

ACCERTAMENTO DELLA DIVISIBILITA' E DEL VALORE DEI CESPITI IN COMUNIONE
DI PROPRIETA'
(R.G. N. 503/2006)

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

ING. PAOLO LUCCIOLI



CONTENUTO

PERIZIA TECNICA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DATA

28 FEBBRAIO 2012

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

IL

Il Cancelliere

28/2/12
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

**ACCERTAMENTO DELLA DIVISIBILITA' E DEL VALORE
DEI CESPITI IN COMUNIONE DI PROPRIETA' DEI SIG.RI
ED ALTRI**

Il sottoscritto Ing. Paolo Luccioli, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Perugia al n. A1587, residente in Via F. da Campello, 47 – Campello Sul Clitunno e domiciliato a Foligno (PG) in Via F. Ciri, 1, ha ricevuto, in data 30/07/2010, dall'allora Presidente del Tribunale di Spoleto Dr. Carmine Pinelli, l'incarico di C.T.U. per il quesito integralmente riportato nell'Allegato A.

Effettuati in più riprese i vari sopralluoghi, espletati tutti i necessari accertamenti ed acquisita la documentazione indispensabile per rispondere al quesito posto dal giudice, la perizia è stata portata a termine il 28 Febbraio 2012.

La presente perizia si compone delle seguenti parti:

A	Quesito del Giudice	Pag. 3
B	Elenco dei cespiti	Pag. 3
C	Descrizione generale e verifiche urbanistiche edificio in Via Marconi - cespiti dal n. 3 al n. 10	Pag. 5
D	Analisi, divisibilità e valore dei singoli cespiti	Pag. 7
D.1	Cespite n. 1 - Terreni Camporoppolo	Pag. 7
D.2	Cespite n. 2 - Terreno con fabbricato in Camporoppolo	Pag. 10
D.3	Cespite n. 3 - Unità immobiliare Via Marconi, Foglio 123, Part. 249, Sub. 14	Pag. 10
D.4	Cespite n. 4 - Unità immobiliare Via Marconi, Foglio 123, Part. 249, Sub. 15	Pag. 12
D.5	Cespiti nn. 5 ed 8 - Unità immobiliari Via Marconi, Foglio 123, Part. 249, Subb. 17 e 20	Pag. 14
D.6	Cespite n. 6 - Unità immobiliare Via Marconi, Foglio 123, Part. 249, Sub. 18	Pag. 16
D.7	Cespite n. 7 - Unità immobiliare Via Marconi, Foglio 123, Part. 249, Sub. 19	Pag. 18
D.9	Cespite n. 9 - Unità immobiliari Via Marconi, Foglio 123, Part. 249, Subb. 9 e 12	Pag. 21
D.10	Cespite n. 10 - Unità immobiliare Via Marconi, Foglio 123, Part. 249, Sub. 7	Pag. 25
E	Quadro riepilogativo verifica divisibilità e stima cespiti	Pag. 29
Allegato A	Quesito Giudice	
Allegato B	Stralcio Atto di Citazione (Avv. Feliziani) con elenco cespiti	
Allegato C.1	Documentazione fotografica generale edificio in Via Marconi	
Allegato C.2	Documentazione urbanistica reperita per l'edificio in Via Marconi	
Allegato D.1	Allegati Cespite n. 1	
Allegato D.3	Allegati Cespite n. 3	

Allegato D.4	Allegati Cespiti n. 4
Allegato D.5-8	Allegati Cespiti nn. 5 ed 8
Allegato D.6	Allegati Cespiti n. 6
Allegato D.7	Allegati Cespiti n. 7
Allegato D.9	Allegati Cespiti n. 9
Allegato D.10	Allegati Cespiti n. 10

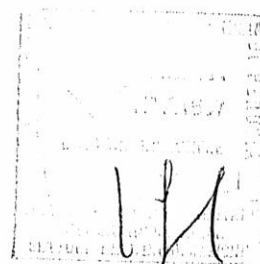
ASTE
GIUDIZIARIE.it

Foligno, 28/02/2012

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il C.T.U.

Ing. Paolo Luccioli



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

A. QUESITO DEL GIUDICE

Nell'udienza del 30/07/2010, il Giudice ha conferito (vd. Allegato A) al sottoscritto consulente tecnico l'incarico che segue:

"Accerti il C.T.U. la divisibilità dei cespiti in comunione, redigendo, in caso di comoda divisibilità degli stessi, progetto divisionale. Indichi il C.T.U., in caso negativo, il valore dei singoli cespiti."

B. ELENCO DEI CESPITI

Si riporta di seguito l'elenco dei beni immobili oggetto di perizia, con i riferimenti catastali.

La numerazione assegnata ai beni è la stessa utilizzata nell'Atto di Citazione (Tribunale di Spoleto - R.G. n. 503/2006) depositato presso la cancelleria del tribunale in data 09/06/2006 (vd. Allegato B). Gli immobili sono tutti ubicati nel Comune di Spoleto (PG) e consistono in terreni (Loc. Camporoppolo) e fabbricati (Via Marconi / Via del Sacro Cuore).

1. TERRENI SEMINATIVI UBICATI IN LOC. CAMPOROPPOLO, distinti al N.C.T. Comune di Spoleto nel Foglio n. 25:

- a. Part. n. 26, consistenza Ha 0.16.60, seminativo arborato classe 1, Reddito Dominicale Euro 11,28, Reddito Agrario Euro 9,43;
- b. Part. n. 72, consistenza Ha 0.63.90, seminativo arborato classe 1, Reddito Dominicale Euro 37,89, Reddito Agrario Euro 36,30.

2. TERRENO CON FABBRICATO RURALE UBICATO IN LOC. CAMPOROPPOLO, censito al N.C.T.

X Comune di Spoleto nel Foglio n. 12 Part. n. 150, Ente Urbano Superficie mq 88.

Questo cespite, in base a quanto indicatoci dall'Avv. Paolo Feliziani, rappresentante e difensore della parte attrice BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.p.A., è da escludersi dalla perizia.

3. APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE UBICATO IN SPOLETO VIA G. MARCONI, 385 (nella visura catastale risulta Via Marconi, 381) piani secondo - sottotetto, censito al Catasto Fabbricati Comune di Spoleto Foglio n. 123, Part. n. 249, Sub. 14, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 4,5 vani, Rendita Euro 395,09.

4. APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE UBICATO IN SPOLETO VIA G. MARCONI, 385 (nella visura catastale risulta Via Marconi, 381) piani secondo - sottotetto, censito al Catasto Fabbricati Comune di Spoleto Foglio n. 123, Part. n. 249, Sub. 15, Categoria A/2 Classe 3, Consistenza 3,5 vani, Rendita Euro 307,29.

5. LOCALE USO COMMERCIALE UBICATO IN SPOLETO VIA G. MARCONI, 387 (nella visura catastale risulta Via Marconi, 379) piano terra, censito al Catasto Fabbricati Comune di Spoleto Foglio n. 123, Part. n. 249, Sub. 17, Categoria C/1 Classe 5, Consistenza 46 mq, Rendita Euro 674,70.
6. LOCALE USO COMMERCIALE UBICATO IN SPOLETO VIA DEL SACRO CUORE 1 E 3 (nella visura catastale risulta Via Marconi, 379) piano seminterrato, censito al Catasto Fabbricati Comune di Spoleto Foglio n. 123, Part. n. 249, Sub. 18, Categoria C/1 Classe 5, Consistenza 124 mq, Rendita Euro 1.818,76.
7. LOCALE USO COMMERCIALE UBICATO IN SPOLETO VIA G. MARCONI, 377 (numero civico individuato per deduzione - nella visura catastale risulta Via Marconi, 379) piano terra, censito al Catasto Fabbricati Comune di Spoleto Foglio n. 123, Part. n. 249, Sub. 19, Categoria C/1 Classe 5, Consistenza 22 mq, Rendita Euro 322,68.
8. LOCALE USO COMMERCIALE UBICATO IN SPOLETO VIA G. MARCONI, 379 piano terra, censito al Catasto Fabbricati Comune di Spoleto Foglio n. 123, Part. n. 249, Sub. 20, Categoria C/1 Classe 5, Consistenza 12 mq, Rendita Euro 176,01.
9. APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE UBICATI IN SPOLETO VIA G. MARCONI, 385 E LOCALE USO GARAGE UBICATI IN SPOLETO VIA DEL SACRO CUORE, 7 (nella visura catastale per il garage risulta Via Marconi) piani primo - sottotetto e seminterrato rispettivamente, censiti al Catasto Fabbricati Comune di Spoleto Foglio n. 123,
 - a. appartamento: Part. n. 249, Sub. 9, Categoria A/2 Classe 4, Consistenza 7 vani, Rendita Euro 723,04;
 - b. garage Part. n. 249, Sub. 12, Categoria C/6 Classe 3, Consistenza 42 mq, Rendita Euro 75,92.
10. LOCALI USO COMMERCIALE UBICATI IN SPOLETO VIA G. MARCONI, 381/383 E 389 piano terra E VIA SACRO CUORE, 5 piano seminterrato, censiti al Catasto Fabbricati Comune di Spoleto Foglio n. 123, Part. n. 249, Sub. 7, Categoria C/1 Classe 5, Consistenza 111 mq, Rendita Euro 1.628,08.

Il Cespite n. 2, in base a quanto indicatoci dall'Avv. Paolo Feliziani, rappresentante e difensore della parte attrice BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.p.A., è da escludersi dalla perizia (Rif. Atto di Rinuncia depositato presso il Tribunale di Spoleto in data 30/11/2007).

C. DESCRIZIONE GENERALE E VERIFICHE URBANISTICHE EDIFICIO IN VIA MARCONI RELATIVO AI CESPITI DAL N. 3 AL N. 10

DESCRIZIONE GENERALE EDIFICIO

Le proprietà immobiliari, precedentemente individuate come cespiti 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 e 10 sono tutte ubicate a Spoleto, in Via Marconi nn. dal 377 al 389 e Via del Sacro Cuore nn. dal 1 al 7, in un unico edificio (vd. documentazione fotografica - Allegato C.1), costruito, in base a quanto riferito dai,

negli anni '60 del secolo scorso, delimitato ad Est da Via Marconi, a Sud da edificio adiacente di altra proprietà, ad Ovest da spazi privati di altra proprietà, a Nord dalla Via Sacro Cuore.

Da Via Marconi si accede: direttamente ad alcuni locali commerciali siti al piano terra ed indirettamente, tramite un ballatoio, agli altri locali del piano terra ed al portone d'ingresso per gli appartamenti ai piani superiori. Da Via Sacro Cuore si accede ai locali del cosiddetto piano seminterrato.

La Via Marconi è situata fuori dal centro storico di Spoleto, a poche centinaia di metri dalla Stazione ferroviaria, in zona, comunque, di interesse residenziale e commerciale. La zona è coperta da tutti i servizi, è prossima a svincoli stradali che la rendono accessibile dalla viabilità principale ed è di rimpetto ad un comodo parcheggio pubblico (oggi non a pagamento).

L'edificio è composto da n. 4 piani (P1S, PT, P1 e P2), dei quali il primo seminterrato, oltre al piano di sottotetto. Il piano 1S alloggia locali ad uso commerciale ed un garage. Al piano terra del fabbricato, oltre a negozi e magazzini aventi ingressi indipendenti, è ubicato l'ingresso, n. civico 385 che, attraverso una scala condominiale interna, porta ai piani superiori con appartamenti ad uso residenziale. L'edificio è privo di ascensore.

In base a quanto riferito ed a quanto deducibile osservando le strutture a vista dell'edificio, lo stato attuale del complesso edilizio è il risultato dell'unione del fabbricato originario e due successivi ampliamenti: il primo, su due livelli, ha ingombro planimetrico corrispondente con quello dell'attuale Sub. 7 al piano terra; il secondo ampliamento corrisponde al Sub. 12 con accesso da Via del Sacro Cuore.

In base a quanto riferito in occasione degli incontri, il fabbricato principale ha struttura in muratura, in parte di pietrame (parte bassa) ed in parte di tufo (piani superiori); gli ampliamenti sono in muratura portante di tufo; nell'edificio sono presenti pilastri in cemento armato, nelle zone interne. I solai sono, presumibilmente, in laterizio armato tipo SAP; le tramezzature in laterizio. La copertura è quella originaria, senza guaina impermeabile e con struttura in travi di legno e superiori tegole marsigliesi; gronde e discendenti sono in lamiera zincata.

Lo stato generale delle strutture, anche alla luce di tutti gli eventi sismici che si sono succeduti nel tempo, è buono. Parte della copertura del fabbricato principale è a terrazza, accessibile dalla scala in-

terna condominiale, con pavimento e parapetti rivestiti con guaina impermeabile. La finitura esterna dell'intero edificio, ad eccezione di parte delle strutture in tufo in ampliamento che sono state lasciate grezze, è realizzata con intonaco la cui tinteggiatura è in cattivo stato. La facciata principale, lato Via Marconi, è guarnita con una fascia di travertino per un'altezza di circa 0,8 m da terra. Tutti i balconi, compreso il ballatoio laterale comune al piano terra lato Via del Sacro Cuore, sono realizzati con strutture a sbalzo con finitura dell'intradosso e dei frontalini non in buono stato; le ringhiere di balconi e ballatoio sono in acciaio con tinteggiatura in cattivo stato di manutenzione.

Le zone condominiali interne hanno un grado di finitura di tipo civile di medio livello: portone esterno in legno e vetro, serratura non di sicurezza; pavimenti in piastrelle di graniglia; scale con pedate in marmo grigio, alzate in marmo marrone, corrimano in legno; pareti intonacate e tinteggiate; copertura scala all'ultimo piano con controsoffitto in legno, tinteggiato di bianco, in cattivo stato. Le porte di accesso agli appartamenti ed alle soffitte sono in legno, con serrature non di sicurezza.

Non esiste un condominio formalmente costituito: in pratica, all'esterno, la manutenzione e pulizia di ciascun tratto di marciapiede è competenza dei conduttori di negozi, magazzini e garage ad essi anti-stanti; all'interno, la pulizia delle scale è eseguita attualmente dai conduttori dell'appartamento indicato come Cespite n. 4, mentre le spese mensili di illuminazione delle scale sono sostenute, alternativamente dagli occupanti degli appartamenti indicati come cespiti nn.3 e 9.

Si allegano planimetrie catastali con individuazione dell'edificio e dei vari subalterni. Si precisa che nell'elaborato generale reperito ed allegato, il soppresso Sub. 16 non risulta frazionato negli attuali Sub. 19 e Sub. 20.

VERIFICHE URBANISTICHE

Con riferimento al vigente "Piano Regolatore Generale" del Comune di Spoleto, il terreno ricade in zona B2 residenziale. In particolare, in base a quanto appreso dai tecnici del Comune di Spoleto, l'edificio in questione (Particella 249) è inserito in un comparto, comprendente anche le particelle 218 e 220, che è incluso in un piano attuativo per la riqualificazione generale della zona ("Contratto di Quartiere"). Detto piano attuativo che è a nome del _____ ed altri e la cui adozione è contenuta nella D.C.C. n. 452 del 09/04/2004, riferiscono in Comune essere "non andato avanti".

Per gli interventi edilizi realizzabili nelle zone residenziali B2 il riferimento sono le Norme Tecniche di Attuazione (PRG – Parte Operativa Artt. 47-52) (vd. Allegato).

Per quanto riguarda i precedenti edilizi, per tutto l'edificio è stato possibile reperire, presso gli uffici comunali, solamente gli estremi di una concessione in sanatoria che si allega.

In Comune, infine, come del resto frequente per edifici coevi a quello in questione, non risulta mai essere pervenuta alcuna richiesta di Certificato di Agibilità.

La documentazione urbanistica reperita viene riportata nell'Allegato C.2.

M

D. ANALISI, DIVISIBILITA' E VALORE DEI SINGOLI CESPITI

Premessa

I beni sono stati valutati con il metodo sintetico-comparativo, moltiplicando le superfici rilevate per il valore a metro quadrato di beni simili riferiti allo stesso momento ed alla stessa condizione.

Per ottenere il valore a metro quadrato di beni simili è stata effettuata un'indagine di mercato.

Per i terreni si è quindi tenuto conto: della destinazione urbanistica, della eventuale potenzialità edificatoria, dell'ubicazione, degli accessi in essere e potenziali e delle eventuali opere di urbanizzazione da realizzare.

Per i fabbricati si è tenuto conto: della ubicazione, degli accessi, delle disponibilità, delle superfici a servizio, della destinazione, degli accessori, del grado di vetustà, dello stato e livello di manutenzione, degli impianti, delle finiture e dell'inesistenza del Certificato di Agibilità. Non si è tenuto conto degli arredi, in quanto non menzionati nel Quesito del Giudice e nell'Atto di Pignoramento.

D.1 CESPITE N. 1

TERRENI SEMINATIVI UBICATI IN LOC. CAMPOROPPOLO censiti al N.C.T. Comune di Spoleto nel Foglio n. 25 (vd. visure - Allegato D.1).

ELENCO DEI BENI COMPONENTI IL CESPITE

Ord.	Part.	Estensione mq	Redd. Dom. €	Redd. Agr. €	NOTE
1	26	1.660	11,28	9,43	Appezzamento di terreno in parte fabbricabile ed in parte seminativo irriguo
2	72	6.390	37,89	36,30	Appezzamento di terreno seminativo irriguo

PROPRIETA', PROVENIENZA E STATO DI POSSESSO

In base all'Atto di Citazione dell'Avv. Feliziani i proprietari risultano essere _____ e _____ ciascuno per 2/4, dei quali diritti di 1/4 pervenuti per successione in morte di _____

Il terreno di cui alla Part. 26 al momento del sopralluogo, tenutosi in data 25/01/2012, risultava incolto e in pieno possesso dei _____. Il terreno di cui alla Part. 72, invece, risultava coltivato; in particolare, in base a quanto riferito da _____, detto terreno veniva lavorato dal _____, in assenza di contratti scritti. Il _____ ha riferito che è in corso un

procedimento legale promosso dallo stesso per liberare il terreno dall'occupante (Avvocato incaricato da Dr. Spacchetti Paolo di Foligno).

DESCRIZIONE DEI BENI COMPONENTI IL CESPITE

a. Particella n. 26

La particella è ubicata a ridosso del piccolo centro di Camporoppolo, a circa 100 m di distanza dalla Strada Comunale, lato Sud; il terreno, come tutta la zona circostante, è pianeggiante ed è raggiungibile attraversando altre proprietà, non essendo servito direttamente da alcuna strada. Le particelle confinanti sono: la 12, la 516, la 166, la 186 e la 411.

Il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Spoleto (vd. Allegato D.1) suddivide la particella nelle seguenti tre porzioni:

- la porzione Nord, con superficie stimabile in 250 mq circa, è classificata come "Zona residenziale di completamento dei nuclei residenziali esistenti" (zona B1 con indice di edificabilità 1/1 mc/mq)
- la fascia centrale, con superficie stimabile in 190 mq circa, è inserita negli "ambiti di salvaguardia viabilità di progetto" e, pertanto, pur essendo attualmente un terreno agricolo seminativo, potrebbe essere, in un futuro, occupato dalla costruzione di una strada comunale;
- la porzione Sud, con superficie stimabile in 1.220 mq circa, è classificata come "Area di particolare interesse agricolo" (Ep) e consiste in terreno agricolo seminativo irrigabile. Esso fa parte, di fatto, del sistema di irrigazione a pioggia alimentato dal bacino artificiale creato dallo sbarramento del Torrente Marroggia con la diga d'Arezzo.

Per la porzione di particella a destinazione agricola i riferimenti urbanistici sono l'Art. 71 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. - Parte Strutturale (vd. Allegato D.1) e la L.R. n. 11/2005.

Per la fascia centrale con viabilità di progetto, il riferimento urbanistico è il Titolo II delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. - Parte Operativa. I tecnici del Comune riferiscono che questa fascia dovrà avere larghezza minima di 9 m compreso il marciapiede su un lato.

Per la porzione Nord edificabile, il riferimento urbanistico sono le Norme Tecniche di Attuazione (PRG - Parte Operativa Artt. 47-52). Evidentemente, tenendo conto delle necessarie distanze dai confini da rispettare, la limitatezza di questa area non consente di fatto alcuna edificazione; l'unica possibilità è che questa superficie venga accorpata alle altre limitrofe edificabili. La reale possibilità di utilizzazione della porzione edificabile della particella come tale è tuttavia remota, a causa della prescrizione del P.R.G. di redigere un unico Piano Attuativo (oppure di procedere con Intervento Indiretto) da parte di tutti i proprietari dei terreni

inclusi nella stessa Macrozona e dell'obbligo collettivo degli stessi di finanziare in proprio la viabilità di progetto.

b. **Particella n. 72**

La particella è ubicata a Sud della strada comunale di Camporoppolo e si raggiunge percorrendo circa 750 metri di strade vicinali, in breccia e poi in terra, a partire dalla piccola Chiesa della frazione. Le particelle confinanti a Sud della strada vicinale sono la 80 e la 73; a Nord della strada vicinale, la Part. 72 confina con la 208. Si tratta, anche per questa particella, di un terreno agricolo di pianura, seminativo ed irrigabile in quanto parte del sistema di irrigazione a pioggia alimentato dalla diga d'Arezzo.

Tutta la superficie della particella è classificata da P.R.G. vigente come "Area di particolare interesse agricolo" (Ep).

DIVISIBILITÀ DEL CESPITE

Considerando che i terreni che compongono il cespite sono separati e posti ad una certa distanza tra loro, tenendo anche conto del loro diverso inserimento nell'ambito del P.R.G., possiamo dichiarare che il cespite in questione, per ragioni pratiche di accessibilità e di fruibilità, è divisibile nelle due singole particelle di cui è composto.

CESPITE 1/a: Foglio 25 Part. n. 26;

CESPITE 1/b: Foglio 25 Part. n. 72.

STIMA DEL CESPITE

Per il terreno agricolo con strada di accesso (Part. 72), si considera il valore unitario di € 4,00/mq.

Per la Part. 26, tenendo conto della limitata estensione della porzione edificabile e delle reali difficoltà per rendere effettivamente edificata tale area, si ritiene giusto estendere il valore unitario di € 3,00 stimato per la porzione agricola (terreno intercluso) a tutta la superficie della particella.

VALORE DEL CESPITE INDIVISO

- Superficie Part. 26	€/mq	3,00	x	1.660mq	=	€ 4.980,00
- Superficie Part. 72	€/mq	4,00	x	6.390mq	=	€ 25.560,00

da cui si ottiene un valore complessivo pari a: € 30.540,00

Arrotondando per difetto si ottiene il valore di: € 30.000,00

VALORE DEL CESPITE 1/a

- Superficie Part. 26	€/mq	3,00	x	1.660mq	=	€ 4.980,00
-----------------------	------	------	---	---------	---	------------

Arrotondando si ottiene il valore di:

€ 5.000,00

VALORE DEL CESPITE 1/b

- Superficie Part. 72 €/mq 4,00 x 6.390mq = € 25.560,00

Arrotondando per difetto si ottiene il valore di:

€ 25.000,00

D.2 CESPITE N. 2

X TERRENO CON FABBRICATO RURALE UBICATO IN LOC. CAMPOROPPOLO, censito al NCT Comune di Spoleto nel Foglio n. 25 Part. n. 150, Ente Urbano Superficie mq 88.

Come già indicato nel Capitolo B, questo cespite è stato escluso dalla perizia.

D.3 CESPITE N. 3

APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE UBICATO IN SPOLETO VIA G. MARCONI, 385
piani secondo e sottotetto (vd. Allegato D.3).

ELENCO DEI BENI COMPONENTI IL CESPITE

Ord.	Catasto	Fg.	Part.	Sub.	Categ.	Consist.	Rendita €	NOTE
1	Fabbr.	123	249	14	A/2	4,5vani	395,09	Resid. parente del proprietario
						11,38mq		Soffitta sottotetto
						17,42mq		Terrazza copertura

PROPRIETA', PROVENIENZA E STATO DI POSSESSO

In base all'Atto di Citazione dell'Avv. Feliziani il proprietario risulta essere
legittimo intestatario per 1/2 ed intestatario apparente per 1/2, già di spettanza di Fiori Alberto.

L'unità risulta, attualmente, abitata dalla Sig. _____, suocera di

_____, in base ad un contratto di comodato gratuito risalente all'Ottobre 2002 (vd. Allegato D.3).

DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

L'appartamento individuato con il Sub. 14, è ubicato al piano secondo dell'edificio, occupando-
ne il lato Est; di esso si allega la planimetria catastale e la tabella delle superfici utili dei vani, ri-
levate durante i sopralluoghi.

La superficie utile dell'appartamento, comprendente ingresso, n. 2 camere, W.C., soggiorno e
cucina, è di 61,46 mq; la superficie del balcone d'angolo è di 8,95 mq.

Nello stesso Sub. 14 è inclusa la soffitta, posta nel sottotetto al piano terzo, con una superficie totale di 11,38 mq e parte (17.42 mq) della terrazza in copertura (di complessivi 47.80 mq) che è in comune con i Subb. 15 e 9 (nella terrazza, i confini fra le tre proprietà sono "virtuali").

Le finiture (vd. documentazione fotografica - Allegato D.3) sono per lo più quelle originarie:

- pavimenti, rivestimenti, intonaci, tinteggiature: i pavimenti sono in piastrelle di graniglia (ad esclusione del W.C.); pavimento e rivestimenti del W.C. (altezza 1,50 m circa) sono in piastrelle monocottura, così come il parziale rivestimento della cucina (altezza 1,40 m circa); battiscopa in marmo; il pavimento del balcone è in buono stato essendo stato sostituito in tempi recenti, insieme alla sottostante guaina impermeabile; gli intonaci presentano lesioni in corrispondenza del tramezzo sopra la porta della camera principale ed, all'esterno, in corrispondenza del balcone; sono presenti macchie di umidità sul soffitto del soggiorno lato esterno e della cucina lati esterno ed interno; la tinteggiatura delle pareti è in buono stato;
- infissi: portoncino d'ingresso in legno tamburato non blindato; porte interne in legno tamburato; sopraluce in vetro sulle porte interne di soggiorno, cucina e W.C.; finestre in legno con vetro singolo; persiane con "gelosia", in legno tinteggiato giallo; le soglie sono in legno;
- impianto di riscaldamento: in buono stato, con caldaia a muro abbastanza recente, posta nella cucina e radiatori a parete in tutte le stanze, alcuni dei quali da riverniciare; presente nel soggiorno un caminetto tradizionale a legna, non utilizzato da tempo;
- impianti interni elettrico ed a metano di alimentazione della caldaia e della cucina: impianto elettrico sotto traccia, presumibilmente a norma; impianto interno metano presumibilmente non a norma.

La soffitta sottotetto è servita dalla scala condominiale ed è costituita da un unico vano. Internamente il locale non è controsoffittato, le strutture del tetto, perciò, sono in vista e le pareti sono imbiancate a calce ma non intonacate. Non c'è traccia di trattamento preservante delle strutture portanti in legno del tetto.

Sono state riscontrate modeste difformità fra lo stato attuale e la planimetria catastale. In base alla vigente L.R. n. 1/2004 tali difformità sono assimilabili ad opere interne che possono essere eseguite in assenza di titolo abilitativo e senza necessità di richiedere l'agibilità.

DIVISIBILITÀ DEL CESPITE

In base a quanto constatato in occasione del sopralluogo effettuato in data 07/02/2012, tenendo anche conto che questo immobile, insieme ad altri (Part. 249 Subb. 14-15-16-17-18 e 19-20) è già il risultato di frazionamenti degli originari subalterni (Subb. 10-11 e 16) effettuati nel 2002 e 2003, possiamo dichiarare che il cespite in questione, per ragioni pratiche di accessibilità e di fruibilità e per le sue già ridotte dimensioni, non è ulteriormente divisibile.

STIMA DELL'IMMOBILE

I valori a metro quadrato considerati per questo immobile sono i seguenti:

- Superficie utile residenziale € 1.250,00/mq
- Superficie utile soffitta € 325,00/mq

Sono stati, poi, applicati: per il balcone, il coefficiente 0,4 e, per la terrazza, il coefficiente 0,1, sul valore della superficie residenziale, da cui:

- Superficie residenziale €/mq 1.250,00 x 61,46mq = € 76.825,00
- Superficie balcone €/mq 500,00 x 8,95mq = € 4.475,00
- Superficie soffitta €/mq 325,00 x 11,38mq = € 3.698,50
- Superficie terrazza €/mq 125,00 x 17,42mq = € 2.177,50

da cui si ottiene un valore complessivo pari a: € 87.176,00

Arrotondando per difetto si ottiene il valore di: € 87.000,00

D.4 CESPITE N. 4

APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE UBICATO IN SPOLETO VIA G. MARCONI, 385
piani secondo e sottotetto (vd. Allegato D.4).

ELENCO DEI BENI COMPONENTI IL CESPITE

Ord	Catasto	Fg.	Part.	Sub.	Categ.	Consist.	Rendita €	NOTE
1	Fabbr.	123	249	15	A/2	3,5vani	307,29	Affittato
						21,34mq		Soffitta sottotetto
						17,45mq		Terrazza copertura

PROPRIETA', PROVENIENZA E STATO DI POSSESSO

In base all'Atto di Citazione dell'Avv. Feliziani il proprietario risulta essere , legittima intestataria per 1/2 ed intestataria apparente per 1/2, già di spettanza di L'unità risulta, attualmente, abitata da un affittuario. Si allega il contratto di affitto.

DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

L'appartamento individuato con il Sub. 15, è ubicato al piano secondo dell'edificio, occupandone il lato Ovest; di esso si allega la planimetria catastale e la tabella delle superfici utili dei vani, rilevate durante i sopralluoghi.

La superficie utile dell'appartamento, comprendente ingresso, camera, W.C., soggiorno e cucina, è di 47,04 mq; la superficie del balcone è di 3,00 mq.

Nello stesso Sub. 15 è inclusa la soffitta posta nel sottotetto al piano terzo con una superficie totale di 21,34 mq e parte (17.45 mq) della terrazza in copertura (di complessivi 47.80 mq circa) che è in comune con i Subb. 14 e 9 (nella terrazza, i confini fra le tre proprietà sono "virtuali").

Finiture (vd. documentazione fotografica - Allegato D.4):

- pavimenti, rivestimenti, tinteggiature: i pavimenti sono in piastrelle di graniglia (25x25 e 30x30 cm); i rivestimenti di W.C. (esclusa parete lavandino) e cucina lato lavello sono in piastrelle monocottura 20x20 cm per un'altezza di 1,20 m; nel balcone le piastrelle di graniglia non sono in buono stato e la ringhiera in ferro è da riverniciare; il W.C. è stato completamente rimesso a nuovo nel 2011, con doccia su vasca da bagno, oltre a vaso igienico, bidet e mobile lavandino; le pareti sono state tinteggiate recentemente (sono state rilevate alcune lesioni non significative);
- infissi: portoncino d'ingresso in legno non blindato; porte interne in legno tamburato; finestre termiche in PVC con doppio vetro, installate nel 2010; persiane in legno;
- impianto di riscaldamento: totalmente rifatto a norma nel 2011, con caldaia a muro posta nel W.C. e radiatori a parete in tutte le stanze;
- impianti interni elettrico ed a metano di alimentazione caldaia e cucina: presumibilmente a norma.

La soffitta sottotetto è servita dalla scala condominiale ed è costituita da un unico vano. Internamente il locale non è controsoffittato, le strutture del tetto, perciò, sono in vista e le pareti non sono intonacate. Non c'è traccia di trattamento preservante delle strutture portanti in legno del tetto.

Sono state riscontrate modeste difformità fra lo stato attuale e la planimetria catastale. In base alla vigente L.R. n. 1/2004 tali difformità sono assimilabili ad opere interne che possono essere eseguite in assenza di titolo abilitativo e senza necessità di richiedere l'agibilità.

Si riportano in allegato le ricevute dei pagamenti effettuati dalla _____ per le opere edili ed impiantistiche sostenute negli ultimi anni.

DIVISIBILITÀ DEL CESPITE

In base a quanto constatato in occasione del sopralluogo effettuato in data 31/01/2012, tenendo anche conto che questo immobile, insieme ad altri (Part. 249 Subb. 14-15-16-17-18 e 19-20) è già il risultato di frazionamenti degli originari subalterni (Subb. 10-11 e 16) effettuati nel 2002 e 2003, possiamo dichiarare che il cespite in questione, per ragioni pratiche di accessibilità e di fruibilità e per le sue già ridotte dimensioni, non è ulteriormente divisibile.

STIMA DELL'IMMOBILE

I valori a metro quadrato considerati per questo immobile sono i seguenti:

- Superficie utile residenziale € 1.400,00/mq
- Superficie utile soffitta € 325,00/mq

Sono stati, poi, applicati: per il balcone, il coefficiente 0,4 e, per la terrazza, il coefficiente 0,1 sul valore della superficie residenziale, da cui:

- Superficie residenziale €/mq 1.400,00 x 47,04mq = € 65.856,00
- Superficie balcone €/mq 560,00 x 3,00mq = € 1.680,00
- Superficie soffitta €/mq 325,00 x 21,34mq = € 6.935,50
- Superficie terrazza €/mq 140,00 x 17,45mq = € 2.443,00

da cui si ottiene un valore complessivo pari a: € 76.914,50

Arrotondando si ottiene il valore di: € 77.000,00

D.5 CESPITI NN. 5 ed 8

Premesso che:

- le due unità immobiliari sono tra loro già collegate internamente, attraverso il complanare di disimpegno condominiale di accesso alla scala interna e che sono attualmente utilizzate come unica entità, essendo state locate da anni ad un unico affittuario.
- l'accesso diretto dall'esterno al Cespite n. 5 è tramite il ballatoio laterale, prospiciente Via del Sacro Cuore, e che, quindi, tale unità immobiliare è poco visibile dal punto di vista commerciale;
- l'unità immobiliare corrispondente al Cespite n. 8 è accessibile dalla principale Via Marconi attraverso un ingresso visibile che costituisce una importante vetrina pubblicitaria;
- l'unità immobiliare corrispondente al Cespite n. 8 è di dimensioni ridotte e tali da renderla difficilmente autosufficiente ai fini commerciali;

è stata considerata l'opportunità di analizzare e stimare insieme le unità immobiliari di cui ai cespiti nn. 5 ed 8.

LOCALI USO COMMERCIALE UBICATI IN SPOLETO VIA G. MARCONI, 379 E 387 piano terra.

ELENCO DEI BENI COMPONENTI I CESPITI 5 ED 8

a. **Cespite 5:** Part. n. 249, Sub. 17 (vd. Allegato D.5-8);

Ord.	Catasto	Fg.	Part.	Sub.	Cat.	Consist.	Rendita €	NOTE
------	---------	-----	-------	------	------	----------	-----------	------

1	Fabbr.	123	249	17	C/1	46mq	674,70	Locale uso Ufficio
---	--------	-----	-----	----	-----	------	--------	--------------------

b. **Cespite 8:** Part. n. 249, Sub. 20 (vd. Allegato D.5-8).

Ord.	Catasto	Fg.	Part.	Sub.	Cat.	Consist.	Rendita €	NOTE
1	Fabbr.	123	249	20	C/1	12 mq	176,01	Ingresso-Vetrina

PROPRIETA', PROVENIENZA E STATO DI POSSESSO

In base all'Atto di Citazione dell'Avv. Feliziani i proprietari delle due unità immobiliari risultano essere _____ e _____ ciascuno per 1/4 ed _____ intestataria apparente per titoli inopponibili dei diritti di piena proprietà per 2/4, già di spettanza di _____.

Dalle informazioni ottenute in occasione dei sopralluoghi è risultato, invece, che le due unità sono state acquistate dal Sig. _____ dalla venditrice _____ con atto notarile in data 11/11/2003 (vd Allegato D.5-8).

Il Sig. _____ risulta, anche, essere il locatore delle due unità, nel contratto di affitto con una nota agenzia immobiliare (vd Allegato D.5-8).

DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

I locali individuati con i Subb. 17 e 20, sono ubicati al piano terra dell'edificio, occupandone la porzione centrale del lato Via Marconi (Sub. 20) ed un'area che occupa l'intera larghezza dell'edificio in direzione Nord-Sud, adiacente e posteriore alla scala interna; di essi si allega la planimetria catastale e la tabella delle superfici utili dei vani, rilevate durante i sopralluoghi.

Le superfici utili dei locali componenti le unità immobiliari sono: zona vetrina-ingresso e disimpegno pari a 11,43 mq (Sub. 20 – Cespite n. 8); negozio-ufficio e W.C. (Sub. 17 – Cespite n. 5), pari a 47,12 mq, per un totale di 58,55 mq.

Finiture (vd. documentazione fotografica - Allegato D.5-8):

- pavimenti, rivestimenti, tinteggiature: tutti i pavimenti sono in parquet flottante di legno, poggiante sulle originarie piastrelle di graniglia; battiscopa in legno; il W.C., con vaso igienico e lavandino, è privo di rivestimenti alle pareti; le pareti sono intonacate e tinteggiate; la zona ufficio è stata separata in due aree con un separé in legno, metallo e vetro sullo stile dell'Agenzia Immobiliare affittuaria;
- infissi: ampia finestra dell'ufficio e porte interne ed esterna in alluminio anodizzato;
- impianti interni riscaldamento ed elettrico: impianto di climatizzazione con singolo apparecchio a pompa di calore ad espansione diretta, installato dall'affittuario nella zona ufficio, radiatore elettrico, tipo termo-arredo, nel W.C.; impianto elettrico in vista.

DIVISIBILITÀ DEL CESPITE

Gli immobili indicati come Cespite n. 5 e Cespite n. 8, insieme ad altri (Part. 249 Subb. 14-15-16-17-18 e 19-20) sono il risultato di frazionamenti degli originari subalterni (Subb. 10-11 e 16) effettuati nel 2002 e 2003; come già indicato nella nota in premessa, ribadiamo che detti cespiti, non solo non possono essere ulteriormente divisi, ma che, a nostro parere, dovrebbero essere raggruppati in quanto:

- il Cespite 8 non ha la superficie minima per essere utilizzato in modo autonomo;
- il Cespite 5 avrebbe unico accesso tramite il ballatoio prospiciente la secondaria Via del Sacro Cuore che non garantisce piena visibilità dall'esterno, ottimale per una sua utilizzazione di tipo commerciale o di servizi.

STIMA DELL'IMMOBILE

Per ottenere il valore di beni simili è stata effettuata un'indagine di mercato da cui emersa l'opportunità di valutare i due cespiti in questione "a corpo".

In particolare per valorizzare al massimo i due cespiti è opportuno accorparli; in tal caso il valore stimato è:

- Cespiti 5 ed 8 unificati a corpo = € 120.000,00

Qualora i due cespiti venissero considerati separatamente, il valore stimato è:

- Cespite 5 a corpo = € 70.000,00
- Cespite 8 a corpo = € 22.000,00

D.6 CESPITE N. 6

LOCALE USO COMMERCIALE UBICATO IN SPOLETO VIA DEL SACRO CUORE, 1 E 3 piano seminterrato (vd. Allegato D.6).

ELENCO DEI BENI COMPONENTI IL CESPITE

Ord.	Catasto	Fg.	Part.	Sub.	Cat.	Consist.	Rendita €	NOTE
1	Fabbr.	123	249	18	C/1	124mq	1.818,76	Esposizione e magazzino

PROPRIETÀ, PROVENIENZA E STATO DI POSSESSO

In base all'Atto di Citazione dell'Avv. Feliziani il proprietario risulta essere

legittimo intestatario per 1/2 ed intestatario apparente per 1/2, già di spettanza di

Attualmente l'unità immobiliare ospita, a titolo di comodato gratuito, un negozio di vendita mobili condotto dalla

Dall'attuale titolare della _____ figlio dell'esecutato _____, ci è stato riferito quanto segue:

- all'inizio del 2006 _____ (legale rappresentante) era la proprietaria della presente unità immobiliare;
- il 28/02/2006, _____ stipulava un CONTRATTO DI COMODATO GRATUITO in base al quale la "comodante" _____ consegnava alla "comodataria" _____ le unità ad uso commerciale site in Spoleto, Via G. Marconi, identificate al NCEU come Part. 249 Subb. 18 e 19 del Fg. 123 (vd. Allegato D.6);
- successivamente, sempre nel corso del 2006, la _____ vendeva a _____ le sopra menzionate unità ed il _____, che era a conoscenza del comodato gratuito, accettava lo stato di fatto (non ci è stato possibile reperire copia dell'Atto di Vendita – dalla visura catastale risulta che l'atto di compravendita risale al 2004);
- ad oggi, fin dal Marzo 2009, _____ (con la stessa P.IVA) è di _____.

DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

Il locale individuato con il Sub. 18, è ubicato al piano seminterrato dell'edificio, occupandone la porzione lato Via Marconi che si estende per l'intera larghezza dell'edificio in direzione Nord-Sud ed include anche la zona che superiormente alloggia la scala interna; di esso si allega la planimetria catastale e la tabella delle superfici utili dei vani, rilevate durante i sopralluoghi.

Gli ambienti componenti l'unità immobiliare sono: due locali destinati a negozio ed esposizione ed altri due piccoli locali, ubicati all'esterno dell'ingombro dell'edificio principale, in un piccolo accessorio ad esso addossato, destinati a W.C., (con accesso dall'interno e dall'esterno) e a ripostiglio (con accesso dall'esterno). La superficie utile dell'unità immobiliare è pari a 122,79 mq.

L'unità immobiliare in questione, attualmente, è messa in comunicazione con l'unità descritta al Cespite n. 7, mediante una scala in legno ed acciaio, posizionata al di sotto ed in corrispondenza della scala condominiale dell'intero edificio.

Finiture (vd. documentazione fotografica - Allegato D.6):

- pavimenti, rivestimenti, tinteggiature: tutti i pavimenti sono in moquette, incollata sul pavimento originario, presumibilmente in piastrelle di graniglia; battiscopa in pietra; soglie delle tre porte-finestre, in travertino; W.C. (tre gradini a salire rivestiti in cotto) con vaso igienico e lavandino e piastrelle in ceramica alle pareti e nel pavimento; vano lato Via Marconi con controsoffitto in lamiera verniciata;
- infissi: ampia porta-finestra in legno e due porte-finestre in alluminio anodizzato, tutte con vetro singolo; porte in legno di accesso interno al W.C. ed esterno al ripostiglio;

- impianti interni riscaldamento ed elettrico: impianto di riscaldamento inesistente; impianto elettrico, in parte sotto traccia ed in parte in vista.

DIVISIBILITÀ DEL CESPITE

In base a quanto constatato in occasione dei sopralluoghi effettuati in data 31/01/2012 e 07/02/2012, tenendo anche conto che questo immobile, insieme ad altri (Part. 249 Subb. 14-15-16-17-18 e 19-20) è già il risultato di frazionamenti degli originari subalterni (Subb. 10-11 e 16) effettuati nel 2002 e 2003, possiamo dichiarare che il cespite in questione, per la sua ubicazione e per ragioni pratiche di fruibilità, non è ulteriormente divisibile.

Ricordiamo che questa unità immobiliare è, attualmente, comunicante mediante scala, con l'unità descritta al Cespite n. 7 e, quindi, per rendere indipendenti i due cespiti, occorrerebbe chiudere l'accesso al piano soprastante con opere edili.

STIMA DELL'IMMOBILE

Premettiamo che la stima che segue è stata redatta senza tener conto della non facilmente leggibile situazione della proprietà e della disponibilità del cespite.

I valori a metro quadrato considerati per questo immobile sono i seguenti:

- Superficie utile vani ad uso commerciale € 1.500,00/mq
- Superficie utile ripostiglio esterno € 750,00/mq

da cui

- Superficie commerciale €/mq 1.500,00 x 119,59mq = € 179.385,00
- Superficie ripostiglio €/mq 750,00 x 3,20mq = € 2.400,00

da cui si ottiene un valore complessivo pari a: € 181.785,00

Arrotondando si ottiene il valore di: € 182.000,00

D.7 CESPITE N. 7

LOCALE USO COMMERCIALE UBICATO IN SPOLETO VIA G. MARCONI, 377 piano terra (vd. Allegato D.7).

ELENCO DEI BENI COMPONENTI IL CESPITE

Ord.	Catasto	Fg.	Part.	Sub.	Categ.	Consist.	Rendita €	NOTE
1	Fabbr.	123	249	19	C/1	22mq	322,68	Locali uso Commerciale con vetrina

PROPRIETA', PROVENIENZA E STATO DI POSSESSO

In base all'Atto di Citazione dell'Avv. Feliziani il proprietario risulta essere legittimo intestatario per 1/2 ed intestatario apparente per 1/2, già di spettanza di . Attualmente l'unità immobiliare ospita con, a titolo di comodato gratuito, un negozio di vendita mobili condotto dalla .

Dall'attuale titolare della , figlio dell'esecutato ci è stato riferito quanto segue:

- all'inizio del 2006 (legale rappresentante) era la proprietaria della presente unità immobiliare;
- il 28/02/2006, stipulava un CONTRATTO DI COMODATO GRATUITO in base al quale la "comodante" consegnava alla "comodataria" le unità ad uso commerciale site in Spoleto, Via G. Marconi, identificate al NCEU come Part. 249 Subb. 18 e 19 del Fg. 123 (vd. Allegato D.6);
- successivamente, sempre nel corso del 2006, la vendeva a ie sopra menzionate unità ed , che era a conoscenza del comodato gratuito, accettava lo stato di fatto (non ci è stato possibile reperire copia dell'Atto di Vendita – dalla visura catastale risulta che l'atto di compravendita risale al 2004);
- ad oggi, fin dal Marzo 2009, (con la stessa P.IVA) è di

DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

L'unità immobiliare individuata con il Sub. 19, è ubicata al piano terra dell'edificio, occupandone la porzione Sud-Ovest con ingresso lato Via Marconi; essa alloggia l'accesso alla scala in legno ed acciaio che la collega con i locali componenti il Cespite n. 6, siti al piano seminterrato; si allega la planimetria catastale e la tabella delle superfici utili dei vani che compongono questa unità, rilevate durante i sopralluoghi.

Gli ambienti componenti l'unità immobiliare sono due: locale d'ingresso (17,29 mq), destinato a negozio - esposizione ed il contiguo locale ad uso ufficio (8,61 mq), a cui si accede scendendo 4 gradini e che occupa il vano sotto la scala condominiale. La superficie utile totale dell'unità immobiliare è pari a 25,90 mq; detta superficie include l'ingombro della scala discendente.

Finiture (vd. documentazione fotografica - Allegato D.7):

- pavimenti, rivestimenti, tinteggiature: tutti i pavimenti sono in moquette, incollata presumibilmente su piastrelle di graniglia; battiscopa in legno; soglie della porta-finestra, in travertino; la scaletta interna, composta da 3 + 1 gradini, è in ferro con pedate e pianerottolo in legno e guida in moquette; rivestimento pareti e fondello divisorio con il locale commerciale attiguo, in cartongesso;

- infissi: porta-vetrina d'ingresso in alluminio anodizzato con vetro singolo; serranda metallica avvolgibile;
- impianti interni riscaldamento ed elettrico: impianto fisso di riscaldamento inesistente, supplied da impianto volante con stufetta elettrica; impianto elettrico in vista presumibilmente a norma.

DIVISIBILITÀ DEL CESPITE

In base a quanto constatato in occasione dei sopralluoghi effettuati in data 31/01/2012 e 07/02/2012, tenendo anche conto che questo immobile, insieme ad altri (Part. 249 Subb. 14-15-16-17-18 e 19-20) è già il risultato di frazionamenti degli originari subalterni (Subb. 10-11 e 16) effettuati nel 2002 e 2003, possiamo dichiarare che il cespite in questione, per la sua dimensione, non è ulteriormente divisibile.

Ricordiamo che l'unità immobiliare in questione è, attualmente, comunicante mediante scala, con l'unità descritta al Cespite n. 6 e, quindi, per rendere indipendenti i due cespiti, occorrerebbe chiudere l'accesso al piano sottostante con opere edili.

STIMA DELL'IMMOBILE

Premettiamo che la stima che segue, è stata redatta senza tener conto della non facilmente leggibile situazione della proprietà e della disponibilità del cespite.

Per ottenere il valore di beni simili è stata effettuata un'indagine di mercato da cui emersa l'opportunità di valutare il cespite in questione "a corpo".

- Cespite 7 a corpo = € 73.000,00

D.9 CESPITE N. 9

APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE UBICATO IN SPOLETO VIA G. MARCONI, 385 E LOCALE USO GARAGE UBICATO IN SPOLETO VIA DEL SACRO CUORE, 7 piani primo e sottotetto (l'appartamento) e seminterrato (il garage) (vd. Allegato D.9):

- a. **appartamento**: Part. n. 249, **Sub. 9**;
- b. **garage** Part. n. 249, **Sub. 12**.

ELENCO DEI BENI COMPONENTI IL CESPITE

Ord.	Catast.	Fg.	Part.	Sub.	Categ.	Consist.	Rendita €	NOTE
1	Fabbr.	123	249	9	A/2	7 vani	723,04	Abitaz. Fiori Mario
						24,82mq		Soffitta sottotetto
						12,93mq		Terrazza copertura
2	Fabbr.	123	249	12	C/6	42 mq	75,92	Garage Fiori Mario

PROPRIETA', PROVENIENZA E STATO DI POSSESSO

In base all'Atto di Citazione dell'Avv. Feliziani i proprietari risultano essere . legittimo intestatario per $\frac{1}{4}$ e , legittimo intestatario per $\frac{1}{4}$ ed intestatario apparente per titoli inopponibili dei diritti di piena proprietà per $\frac{2}{4}$ già di spettanza di .
L'unità risulta, attualmente, abitata dal Sig. che, in base a quanto riferito, qui risiede con la sua famiglia da decine di anni.

DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

L'appartamento individuato con il Sub. 9, è ubicato al piano primo dell'edificio, occupandolo totalmente, ad eccezione della scala condominiale; di esso si allega la planimetria catastale e la tabella delle superfici utili dei vani, rilevate durante i sopralluoghi.

La superficie utile dell'appartamento, comprendente ingresso con disimpegni, tre camere, W.C., due ripostigli, sala, soggiorno e cucina, è di 109,99 mq; la superficie totale dei due balconi è di 11,95 mq.

Nello stesso Sub. 9 è inclusa la soffitta posta nel sottotetto con una superficie totale di 24,82 mq e parte (12.93 mq) della terrazza in copertura (di complessivi 47.80 mq) che è in comune con i Subb. 14 e 15 (nella terrazza, i confini fra le tre proprietà sono "virtuali").

L'appartamento dispone anche di un'ampia terrazza lato Ovest con scomodo accesso attraverso le finestre dell'abitazione; tale terrazza è la copertura del primo ampliamento al corpo principale dell'edificio. La terrazza, che è limitata da parapetto solo su due dei tre lati, ha una superficie di 47 mq circa.

M.

Il garage individuato con il Sub. 12, è un monolocale ubicato al piano seminterrato dell'edificio; anche di esso si allega la planimetria catastale e la tabella della superficie utile risultata, in base ai rilievi, di 39,20 mq.

Le finiture dell'appartamento sono per lo più quelle originarie (vd. documentazione fotografica - Allegato D.9):

- pavimenti, rivestimenti, intonaci, tinteggiature: tutti i pavimenti sono in piastrelle di graniglia, ad eccezione dei due ripostigli che non sono pavimentati; i rivestimenti di W.C. (altezza 1,50 m circa) e cucinetta (rivestimento parziale di altezza 1,40 m circa) sono in piastrelle monocottura; battiscopa in marmo; le soglie sono in pietra; gli intonaci interni, salvo alcune lesioni non significative, sono in buone condizioni; la tinteggiatura delle pareti è in buono stato.
- infissi: portoncino d'ingresso in legno tamburato non blindato; porte interne in legno tamburato; sopraluce in vetro sulle porte interne prospicienti l'ingresso; finestre in legno con vetro singolo; persiane con "gelosia", in legno tinteggiato giallo;
- impianto di riscaldamento: in buono stato, con caldaia a muro non di ultima generazione, posta nella cucina e radiatori a parete in tutte le stanze; nel soggiorno è in uso un caminetto tradizionale a legna;
- impianti interni: impianto elettrico sotto traccia, presumibilmente a norma; impianto a metano di alimentazione caldaia e cucina presumibilmente non a norma.
- la soffitta sottotetto è servita dalla scala condominiale ed è costituita da un unico vano; internamente il locale non è controsoffittato, le strutture del tetto, perciò, sono in vista; le pareti non sono intonacate; non c'è traccia di trattamento preservante delle strutture portanti in legno del tetto.

Finiture del garage (vd. documentazione fotografica - Allegato D.9):

- murature: il garage costituisce l'ampliamento più recente dell'intero edificio, costruito intorno agli anni '60 del secolo scorso; si tratta di un locale monopiano (piano seminterrato) addossato alla parte posteriore dell'edificio (lato opposto a Via Marconi); le murature sono in tufo, la copertura è in travi di legno con superiori bandoni in lamiera metallica;
- pavimenti, rivestimenti, intonaci, tinteggiature: il pavimento è in cemento con scivolo a valle dell'ingresso; il locale, esternamente, è intonacato e tinteggiato a calce solo su due lati (lati Nord ed Ovest), internamente i muri non sono intonacati;
- infissi: serranda metallica d'ingresso in cattivo stato; finestra in ferro con vetro singolo sul lato Sud; finestre pressoché distrutte lungo il lato Ovest;
- impianto di riscaldamento: inesistente;
- impianti fissi interni elettrico, acqua e metano: inesistenti.

DIVISIBILITÀ DEL CESPITE

In base a quanto constatato in occasione del sopralluogo del 01/02/2012 e prendendo da esempio quanto realizzato al piano secondo dell'edificio, dove esistono due appartamenti ricavati da locali esattamente sovrapponibili a quelli dell'appartamento qui trattato, possiamo dichiarare che il cespite in questione, è suddivisibile nei seguenti tre subalterni:

CESPITE 9/a: Appartamento di circa 46,50 mq con balcone di 3,00 mq, corrispondente all'appartamento descritto al Cespite 4 ed ubicato al piano secondo, completato da un locale sottotetto di circa 10,50 mq e dalla porzione di terrazza in copertura di 5.47 mq (vd. planimetria e tabella superfici allegate);

CESPITE 9/b: Appartamento di circa 60,47 mq con balcone di 8,95 mq, corrispondente all'appartamento descritto al Cespite 3 ed ubicato al piano secondo, completato da un locale sottotetto di 14,32 mq e dalla porzione di terrazza in copertura di 7.46 mq;

CESPITE 9/c: Garage corrispondente esattamente al Sub. 12 sopra descritto.

Le superfici della soffitta e della terrazza in copertura sono state ripartite fra 9/a e 9/b in base alle relative superfici residenziali al piano primo.

La divisione dell'appartamento nei subalterni 9/a e 9/b comporta la condizione e l'onere che vengano realizzati i lavori qui sotto descritti:

- a) esecuzione di muro divisorio per separare i due appartamenti;
- b) apertura di una porta di accesso all'appartamento 9/a;
- c) esecuzione, nel subalterno 9/a, di tramezzo divisorio all'interno dell'attuale sala, per trasformarla in soggiorno e vano cucina;
- d) unificazione e trasformazione dei due ripostigli in W.C. per l'appartamento 9/b;
- e) separazione e rifacimento a norma degli impianti elettrici;
- f) completamento ed adeguamento alla norma dell'impianto di alimentazione gas metano;
- g) allacciamento alle tubazioni ed agli scarichi esistenti degli impianti idrosanitari;
- h) adeguamento degli impianti termici alla nuova situazione;
- i) nuovi allacci acqua, elettricità, metano.

La spesa totale per la realizzazione delle operazioni sopra indicate è stimata a corpo in € 20.000 circa.

STIMA DEI NUOVI CESPITI

In base a quanto qui sopra scritto, si è ritenuto opportuno dare una stima a ciascuna delle due soluzioni possibili: cespiti indiviso e divisione in tre cespiti).

I valori a metro quadrato considerati per questo immobile sono i seguenti:

- Superficie utile residenziale € 1.250,00/mq
- Superficie utile soffitta € 325,00/mq
- Superficie garage € 375,00/mq

Sono stati, poi, applicati: per il balcone, il coefficiente 0,4 e, per la terrazza, il coefficiente 0,1 sul valore della superficie residenziale, da cui:

VALORE DEL CESPITE INDIVISO

- Superficie residenziale	€/mq	1.250,00	x	109,99mq	=	€	137.487,50
- Superficie balcone	€/mq	500,00	x	11,95mq	=	€	5.975,00
- Superficie soffitta	€/mq	325,00	x	24,82mq	=	€	8.066,50
- Superficie terrazza	€/mq	125,00	x	12,93mq	=	€	1.616,25
- Superficie garage	€/mq	375,00	x	39,20mq	=	€	14.700,00

da cui si ottiene un valore complessivo pari a: € 167.845,25

Arrotondando si ottiene il valore di: € 168.000,00

VALORE DEL CESPITE 9/a

- Superficie residenziale	€/mq	1.250,00	x	46,50mq	=	€	58.125,00
- Superficie balcone	€/mq	500,00	x	3,00mq	=	€	1.500,00
- Superficie soffitta	€/mq	325,00	x	10,50mq	=	€	3.412,50
- Superficie terrazza	€/mq	125,00	x	5,47mq	=	€	683,75

da cui si ottiene un valore complessivo pari a: € 63.721,25

Arrotondando si ottiene il valore di: € 64.000,00

VALORE DEL CESPITE 9/b

- Superficie residenziale	€/mq	1.250,00	x	60,47mq	=	€	75.587,50
- Superficie balcone	€/mq	500,00	x	8,95mq	=	€	4.475,00
- Superficie soffitta	€/mq	325,00	x	14,32mq	=	€	4.654,00
- Superficie terrazza	€/mq	125,00	x	7,46mq	=	€	932,50

da cui si ottiene un valore complessivo pari a: € 85.649,00

Arrotondando si ottiene il valore di: € 86.000,00

ML

VALORE DEL CESPITE 9/c

- Superficie garage €/mq 375,00 x 39,20mq = € 14.700,00

Arrotondando si ottiene il valore di:

€ 15.000,00

D.10 CESPITE N. 10

LOCALI USO COMMERCIALE UBICATI IN SPOLETO VIA G. MARCONI, 381 E 389 piano terra, ED IN VIA DEL SACRO CUORE, 5 piano seminterrato (vd. Allegato D.10).

ELENCO DEI BENI COMPONENTI IL CESPITE

Ord.	Catasto	Fg.	Part.	Sub.	Categ.	Consist.	Rendita €	NOTE
1	Fabbr.	123	249	7	C/5	111mq	1.628,08	N. 4 locali indipendenti uso: negozio, esposizione, magazzino

PROPRIETA', PROVENIENZA E STATO DI POSSESSO

In base all'Atto di Citazione dell'Avv. Feliziani i proprietari risultano essere _____ e
ciascuno per ¼ ed _____ intestataria apparente per titoli inopponibili
dei diritti di piena proprietà per 2/4, già di spettanza di _____

I quattro locali, dei quali due ubicati al piano terra e gli altri 2 al piano seminterrato, risultano, attualmente, utilizzati come segue:

- il locale al piano terra con ingresso da via Marconi 381, alloggia la
del Sig _____, negozio di esposizione e vendita cucine;
- il locale al piano terra al n. 389 di Via Marconi, accessibile attraverso il ballatoio prospiciente
Via del Sacro Cuore, potenzialmente magazzino o sala esposizione, è sfitto ed inutilizzato;
- il locale ubicato al piano seminterrato, con ingresso da Via del Sacro Cuore, tra i numeri 3 e
5, risulta inutilizzato ed in attesa di richieste di affitto;
- il locale ubicato al piano seminterrato, con ingresso da Via del Sacro Cuore, 5, risulta inutilizzato ed in attesa di richieste di affitto;

DESCRIZIONE DEI LOCALI COMPONENTI L'UNITA' IMMOBILIARE

La descrizione viene fatta nello stesso ordine qui sopra utilizzato.

- Il locale è ubicato al piano terra dell'edificio, occupandone la porzione Nord-Est con ingresso
lato Via Marconi, 381 ed è composto da un unico ambiente rettangolare, rivestito con pannelli di cartongesso per aumentare la versatilità del fronte espositivo; rivestimento in truciolare del fondello divisorio lato scala condominiale. Controsoffitto in pannelli di cartongesso. La

11

porta d'ingresso ed il finestrone laterale in alluminio anodizzato, fungono anche da vetrine; una porta interna tamburata in legno mette in comunicazione questo locale con la scala condominiale. L'impianto elettrico è a presumibilmente a norma; l'impianto di riscaldamento non è esistente. La superficie utile totale del locale è pari a 24,02 mq.

- b) Il locale è ubicato al piano terra, nel primo ampliamento posteriore all'edificio principale.

L'ingresso del locale, a cui è apposto il numero civico 389, si raggiunge dalla Via Marconi, percorrendo fino in fondo un ballatoio che corre lungo il lato Nord dell'edificio. Il locale è composto da un unico ambiente rettangolare, fatto salvo l'ingombro di due pilastri in c.a. che sono in vista, così come la trave che li collega superiormente; pareti intonacate e tinteggiate di bianco; pavimentazione in piastrelle di graniglia e battiscopa in marmo; due finestre su lato Ovest, con infissi interni ed esterni in legno; all'ingresso, serranda metallica avvolgibile e porta-vetrina in alluminio anodizzato; ampie zone di umidità nel soffitto, dovute a problemi nella impermeabilizzazione della copertura piana del locale utilizzata come terrazza dell'appartamento descritto al Cespite 9; impianto elettrico ed impianto di riscaldamento non esistenti.

La superficie utile totale del locale è pari a 50,01 mq.

- c) Il locale, a cui si accede da Via del Sacro Cuore con due gradini a scendere, è ubicato al piano seminterrato dell'edificio ed è composto da un ingresso, un ampio ambiente rettangolare ed un piccolo W.C. ricavato nell'adiacente locale d) (questo non risulta nella planimetria catastale).

Ambiente principale: pareti intonacate e tinteggiate di bianco con tracce di umidità nell'ingresso, lato W.C.; pavimentazione e battiscopa in piastrelle di monocottura; soglie e rivestimento dell'apertura d'ingresso in travertino; serranda metallica avvolgibile ed ampia porta d'ingresso in legno e vetro semplice; impianto elettrico sotto traccia ed in vista (solo nell'ingresso): presumibilmente a norma; impianto di riscaldamento con termoconvettore elettrico; rispetto alla planimetria catastale, l'apertura di collegamento con il locale d) è tamponata.

W.C. (due gradini a salire in travertino rispetto all'ambiente principale): vaso igienico e lavandino; piastrelle in ceramica alle pareti e nel pavimento; porta tamburata in legno, piccola finestra in legno e grata metallica; impianto idraulico in vista.

La superficie utile totale del locale è pari a 45,76 mq.

- d) Il locale è ubicato al piano seminterrato, nel primo ampliamento posteriore all'edificio principale. L'ingresso del locale, a cui è apposto il numero civico 5, si raggiunge da Via del Sacro Cuore. Il locale è composto da un ampio ambiente rettangolare ed un piccolo W.C..

pr

Ambiente principale: le pareti dei tre lati esterni del locale sono in tufo; tutte le pareti sono intonacate e tinteggiate di bianco; ci sono evidenti macchie di umidità nella zona bassa dell'intero locale, attribuibili ad un allagamento interno di origine accidentale; pavimentazione in linoleum su cemento e battiscopa in legno bianco; pedate in travertino sui due gradini a scendere d'ingresso. Infissi: serranda metallica avvolgibile ed ampia porta-vetrina d'ingresso; finestra posta in alto al centro della parete d'ingresso in legno con vetro semplice e grata metallica. Impianto elettrico in vista: presumibilmente a norma; impianto di riscaldamento : non esistente; rispetto alla planimetria catastale, l'apertura di collegamento con il locale c) è tamponata.

W.C.: vaso igienico e lavandino; pavimento in cemento e piastrelle in ceramica alle pareti, porta tamburata in legno, presa di luce in vetro, lato W.C. del locale c) (quest'ultimo non riportato nella planimetria catastale); impianto idraulico in vista.

La superficie utile totale del locale è pari a 50,99 mq.

Ricapitolando, le superfici utili dei locali componenti il Cespite n. 10, sono: locale a) 24,02 mq; locale b) 50,01 mq; locale c) 45,76 mq; locale d) 50,99 mq. Superficie complessiva: 170,78 mq. Si allega la planimetria catastale e la tabella delle superfici utili dei vani che compongono questo cespite, rilevate durante i sopralluoghi.

DIVISIBILITÀ DEL CESPITE

In base a quanto constatato in occasione dei sopralluoghi effettuati in data 31/01/2012 e 07/02/2012, possiamo dichiarare che il cespite in questione è divisibile, in quanto esso è composto da quattro diverse unità, ciascuna delle quali ha la sua autonomia, disponendo di ingresso autonomo e di spazio sufficiente per svolgere attività commerciali, artigiane o di magazzino.

CESPITE 10/a: Locale commerciale al piano terra di 24,02 mq con ingresso da Via Marconi (n.c. 381) ed affaccio sulla stessa via;

CESPITE 10/b: Locale commerciale al piano terra di circa 50,01 mq con ingresso da Via Marconi (n.c. 389) tramite un ballatoio laterale ed affaccio su Via del Sacro Cuore;

CESPITE 10/c: Locale commerciale al piano seminterrato di 45,76 mq con ingresso ed affaccio su Via del Sacro Cuore (s.n.c.);

CESPITE 10/d: Locale commerciale al piano seminterrato di 50,99 mq con ingresso ed affaccio su Via del Sacro Cuore (n.c. 5).

In caso di realizzazione della divisione del cespite unico in quattro unità, occorrerà fornire di W.C. i due locali che ne sono privi (locali a) e b)) e rendere indipendenti i quattro impianti elettrici.

STIMA DEI NUOVI CESPITI

Per ottenere il valore di beni similari è stata effettuata un'indagine di mercato da cui emersa l'opportunità di valutare il locale a) del cespite in questione "a corpo", mentre per i restanti locali b), c) e d) sono stati considerati i seguenti valori a metro quadrato:

- Superficie utile locale b)	€	750,00/mq
- Superficie utile locale c)	€	1.500,00/mq
- Superficie utile locale d)	€	1.050,00/mq

Da cui:

VALORE DEL CESPITE INDIVISO

- locale a)	a corpo	= €	67.000,00
- locale b)	€/mq 750,00 x 50,01mq	= €	37.507,50
- locale c)	€/mq 1.500,00 x 45,76mq	= €	68.640,00
- locale d)	€/mq 1.050,00 x 50,99mq	= €	53.539,50

da cui si ottiene un valore complessivo pari a: € 226.687,00

Arrotondando si ottiene il valore di: € 227.000,00

VALORE DEL SINGOLO CESPITE 10/a

- locale a)	a corpo	= €	67.000,00
-------------	---------	-----	-----------

VALORE DEL CESPITE 10/b

- locale b)	€/mq 750,00 x 50,01mq	= €	37.507,50
-------------	-----------------------	-----	-----------

Arrotondando si ottiene il valore di: € 38.000,00

VALORE DEL CESPITE 10/c

- locale c)	€/mq 1.500,00 x 45,76mq	= €	68.640,00
-------------	-------------------------	-----	-----------

Arrotondando si ottiene il valore di: € 69.000,00

VALORE DEL CESPITE 10d

- locale d)	€/mq 1.050,00 x 50,99mq	= €	53.539,50
-------------	-------------------------	-----	-----------

Arrotondando si ottiene il valore di: € 54.000,00

E. QUADRO RIEPILOGATIVO VERIFICA DIVISIBILITA' E STIMA CESPITI

CESPITE N. 1

TERRENI CAMPOROPPOLO

Divisibilita': **SI**

Cespite indiviso: Foglio 25 Part. 26 + Part. 72

Valore cespite indiviso: € **30.000,00**

Cespite diviso: 1/a - Foglio 25 Part. 26

1/b - Foglio 25 Part. 72

Valori cespite diviso: 1/a - € **5.000,00**

1/b - € **25.000,00**

CESPITE N. 3

APPARTAMENTO VIA MARCONI – SUB. 14

Divisibilita': **NO**

Cespite indiviso: Foglio 123 Part. 249 Sub. 14

Valore cespite: € **87.000,00**

CESPITE N. 4

APPARTAMENTO VIA MARCONI – SUB. 15

Divisibilita': **NO**

Cespite indiviso: Foglio 123 Part. 249 Sub. 15

Valore cespite: € **77.000,00**

CESPITE N. 5

LOCALE COMMERCIALE VIA MARCONI – SUB. 17

Divisibilita': **NO**

Cespite indiviso: Foglio 123 Part. 249 Sub. 17

Valore cespite: € **70.000,00**

CESPITE N. 8

LOCALE COMMERCIALE VIA MARCONI – SUB. 20

Divisibilita': **NO**

Cespite indiviso: Foglio 123 Part. 249 Sub. 20

Valore cespite: € **22.000,00**

Nell'ipotesi di Cespite n. 5 accorpato al Cespite n. 8 il valore complessivo dell'immobile viene stimato in € 120.000,00.

CESPITE N. 6

LOCALE COMMERCIALE VIA MARCONI – SUB. 18

Divisibilita': **NO**

Cespite indiviso: Foglio 123 Part. 249 Sub. 18

Valore cespite: € 182.000,00

CESPITE N. 7

LOCALE COMMERCIALE VIA MARCONI – SUB. 19

Divisibilita': NO

Cespite indiviso: Foglio 123 Part. 249 Sub. 19

Valore cespite: € 73.000,00

CESPITE N. 9

APPARTAMENTO E GARAGE VIA MARCONI – SUBB. 9 E 12

Divisibilita': SI

Cespite indiviso: Foglio 123 Part. 249 Sub. 9 + Sub. 12

Valore cespite indiviso: € 168.000,00

Cespite diviso: 9/a - Foglio 123 Part. 249 Sub. 9 / Parte a
9/b - Foglio 123 Part. 249 Sub. 9 / Parte b
9/c - Foglio 123 Part. 249 Sub. 12

Valori cespite diviso: 9/a - € 64.000,00

9/b - € 86.000,00

9/c - € 15.000,00

CESPITE N. 10

LOCALI COMMERCIALI VIA MARCONI – SUB. 7

Divisibilita': SI

Cespite indiviso: Foglio 123 Part. 249 Sub. 7

Valore cespite indiviso: € 227.000,00

Cespite diviso: 10/a - Foglio 123 Part. 249 Sub. 7 / Parte a
10/b - Foglio 123 Part. 249 Sub. 7 / Parte b
10/c - Foglio 123 Part. 249 Sub. 7 / Parte c
10/d - Foglio 123 Part. 249 Sub. 7 / Parte d

Valori cespite diviso: 10/a - € 67.000,00

10/b - € 38.000,00

10/c - € 69.000,00

10/d - € 54.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il C.T.U.

Ing. Paolo Luccioli