

TRIBUNALE ORDINARIO DI SPOLETO

Settore civile N.R.G. 971/2023

Attrice principale: 2WORLDS S.r.L. e per essa la mandataria  
CERVED CREDIT MANAGEMENT S.p.A.

Convenuto:

Convenuta:

Giudice: dott. Alberto Cappellini

CTU: arch. Patrizia Trivisonno

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

*Copia di cortesia*

Avvocato Paolo Feliziani pec: paolo.feliziani@avvocatispoleto.legalmail.it  
procuratore legale dell'Attrice principale

Avvocato Gianluca Galluzzo pec: gianlucagalluzzo@ordineavvocatiroma.org  
procuratore legale convenuti

IVG Perugia Custode Giudiziario Istituto Vendite Giudiziarie

CRONOLOGIA

Nomina CTU: 05.10.2023

Giuramento CTU: 01.02.2024

Invio Bozza di Relazione alle parti: 20.09.2024

Invio Relazione 28.10.2024

Udienza: 04.12.2024

CTU

Arch. Patrizia Trivisonno

pec: patrizia.trivisonno@archiworldpec.it

INDICE

Capitoli		Pagina
	Documentazione acquisita	3 e 4
	Cronologia operazioni peritali	5
	Premesse	6 e 7
	Riscontro ex art. 567 c.p.c.	7
	Quesito	8
1	Dati ubicativi degli immobili	9
2	Individuazione catastale degli immobili	9
2.1	Appartamento	10
2.2	Locale ad uso autorimessa	11
2.3	Annotazioni catastali	11
2.4	Alcune precisazioni	12
3	Servitù di passaggio	12
4	Titoli abilitativi	13
5	Sanabilità e costi	14
6	Atti di provenienza	14
7	Caratteristiche generali dei beni	14-17
8	Formazione del lotto	18
9	Determinazione della SC superficie commerciale	18
10	Criterio di valutazione	19
11	Valore degli immobili	19
	Elenco elaborati	20

DOCUMENTAZIONE ACQUISITA

1. 15.02.2024 Verbale udienza Autore dott. Alberto Cappellini;
2. 15.02.2024 Verbale udienza Autore dott. Alberto Cappellini;
3. 13.02.2024 Atto non codificato Autore avv. Feliziani Paolo, note di trattazione udienza;
4. 01.02.2024 Giuramento CTU Autore arch. Patrizia Trivisonno;
5. 05.10.2023 Decreto Autore dott. Alberto Cappellini;
6. 05.10.2023 Decreto Autore dott. Alberto Cappellini;
7. 04.10.2023 Verbale udienza Autore dott. Alberto Cappellini;
8. 04.10.2023 Verbale udienza Autore dott. Alberto Cappellini;
9. 02.10.2023 Atto non codificato Autore avv. Feliziani Paolo, note di trattazione udienza;
10. 28.09.2023 Schemi processo telematico Autore Benedetta Romoli;
11. 27.09.2023 Atto non codificato Autore avv. Feliziani Paolo:
  - Attestazione conformità ricorso notificato;
  - Originale di notifica ricorso;
12. 15.05.2023 Decreto Autore dott. Alberto Cappellini;
13. 28.04.2023 Ordinanza Autore dott.ssa Agata Stanga;
14. 28.04.2023 Ordinanza Autore dott.ssa Agata Stanga;
15. 19.04.2023 Ricorso Autore avv. Feliziani Paolo:
  - Procura alle liti;
  - Nota di iscrizione al ruolo;
  - Ricevuta contributo unificato;
  - Ricevuta contributo unificato;
  - Relazione notarile dott.ssa Vitrano;
  - Ordinanza;
  - Avviso ex art. 599 c.p.c;
  - Relazione notaio dott. Di Russo;
  - Atto di compravendita notaio dott. Angelini Rota;
  - Atto di intervento ex art. 111;
  - Estratto Gazzetta Ufficiale n. 68 del 16.06.2018;
  - CTU Geom. Pasqualini;
  - Certificazione notarile;
  - Nota di trascrizione del pignoramento;
  - Procura del 21.10.2022 notaio dott. Romano;
  - Procura del 10.03.2021 notaio dott. Romano;
  - Procura del 13.06.2018 notaio dott. Pertegato;
  - Telepago.
16. 24.04.2024 Istanza di nomina del Custode CTU arch. Patrizia Trivisonno.
17. 26.04.2024 Integrazione Istanza di nomina del Custode CTU arch. Patrizia Trivisonno.
18. 02.05.2024 Costituzione avv. Gianluca Galluzzo;
  - Comparsa di Costituzione
  - Doc. 1
  - Mandato 
  - Mandato 
19. 04.05.2024 Istanza di Sollecito avv. Galluzzo.



20. 06.05.2024 Ulteriore Istanza di sollecito avv. Galluzzo.

21. 07.05.2024 Ordinanza Giudice dott. Cappellini.

22. 21.05.2024 Istanza avv. Galluzzo;

Doc. 3.

23. 22.05.2024 Visto Giudice dott. Cappellini.

24. 11.06.2024 Note di trattazione scritta ud. 12.06.2024 avv. Feliziani.

Relazione notaio Di Russo.

25. 12.06.2024 Note di trattazione scritte avv. Gianluca Galluzzo.

26. 13.06.2024 Verbale udienza dott. Cappellini.

27. 27.06.2024 Istanza n. 7 Richiesta annullamento del giudizio di divisione avv. Galluzzo.

28. 27.06.2024 Emissione visto Istanza n. 7.

29. 18.07.2024 Nomina del Custode Giudiziario.

30. 24.09.2024 Deposito relazione periodica IVG.

31. 24.09.2024 Emissione visto Giudice dott. Cappellini.



Firmato Da: TRIVISONNO PATRIZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7a8250bc0d4b0a31bdc27995ee0d5895

## CRONOLOGIA OPERAZIONI PERITALI

1. In data 08.03.2024 si dava inizio alle operazioni peritali così come comunicato nel verbale di giuramento depositato in data 01.02.2024. A tale formalità le parti NON partecipavano e si redigeva il processo verbale.
2. In data 09.03.2024 si inviava istanza di accesso agli atti al Comune di Castel Ritaldi per visionare i titoli abilitativi riguardanti i beni oggetto di procedimento.
3. In data 27.03.2024 si procedeva alla consultazione della documentazione edilizia ed urbanistica presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castel Ritaldi.
4. In data 04.04.2024 si procedeva all'aggiornamento catastale riguardanti i beni oggetto di procedimento.
5. In data 08.04.2024 si procedeva all'invio della comunicazione del sopralluogo ai beni di causa alle parti.
6. In data 24 e 26 aprile 2024 si inviava formale istanza al Giudice Istruttore dott. Alberto Cappellini, per la nomina del Custode Giudiziario.
7. In data 17.6.2024 si procedeva all'invio della comunicazione del sopralluogo ai beni di causa alle parti.
8. In data 05.07.2024 si inviava la comunicazione di rito alle parti per il sopralluogo ai beni di causa alle parti.
9. In data 18.07.2024 Ordinanza di nomina del Custode Giudiziario.
10. In data 30.07.2024 alle ore 15:15 si eseguiva accesso congiunto ai luoghi di causa comunicato dall'IVG alle parti;
11. In data 01.08.2024 si inviava la comunicazione di rito alle parti per il sopralluogo ai beni di causa alle parti.
12. In data 03.09.2024 alle ore 10:00 si eseguiva il sopralluogo ai luoghi di causa con IVG, e la redazione del processo verbale.
13. In data 20.09.2024 si inviava la Bozza di Relazione di consulenza tecnica alle parti costituite.
14. In data 28.10.2024 si inviava la Relazione definitiva di consulenza tecnica in assenza di osservazioni.

## PREMESSE

Con ordinanza del 05.10.2023, il Giudice, Dr. *Alberto Cappellini*, nominava quale esperto per il procedimento, rubricato al n. 971/2023 di N.R.G. del Tribunale di Spoleto, la sottoscritta architetto Patrizia Trivisonno, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Perugia al n° 788 e nell'elenco dei Consulenti Tecnici di Ufficio del Tribunale di Spoleto, al fine di poter redigere una relazione tecnico-estimativa sui beni immobiliari oggetto della predetta esecuzione, promossa da 2WORLDS S.r.L. e per essa la mandataria CERVED CREDIT MANAGEMENT S.p.A. (attrice principale) contro [REDACTED] (Convenuti).

In data 14.02.2024, prestando rituale giuramento, la sottoscritta si impegnava a rispondere al quesito, così come articolato dall'Ill.mo Giudice nel verbale d'udienza sostituita ex art. 127 ter C.P.C. (all.1).

La comunicazione di rito alle parti, contenuta all'interno del verbale di giuramento, fissava la data per l'inizio delle operazioni peritali, stabilita per il giorno 08.03.2024 alle ore 15:00 presso lo studio del tecnico. (all. 1).

A tale data non partecipavano le parti; si redigeva quindi il processo verbale dichiarando di fatto l'inizio delle stesse (all. 1).

Si eseguivano di conseguenza tutti gli accertamenti e le verifiche del caso:

- Ufficio Tecnico del Comune di Castel Ritaldi (Pg) per reperimento di tutta la documentazione edilizia e urbanistica relativa agli immobili oggetto di procedimento (all. 4);
- In data 08.04.2024 si inviava la comunicazione di rito alle parti per il sopralluogo ai beni immobili, stabilito per il 08.05.2024 ore 10:00, presso i luoghi oggetto di esecuzione (all. 2.1);  
*tale sopralluogo non veniva eseguito poiché le parti non ne consentivano l'accesso in quanto assenti.*
- In data 24 e 26 aprile 2024 si inviava formale istanza al Giudice dott. Alberto Cappellini per la nomina del Custode Giudiziario.
- In data 17.06.2024 si inviava la comunicazione di rito alle parti per il sopralluogo ai beni immobili, stabilito per il 02.07.2024 ore 10:00, presso i luoghi oggetto di esecuzione (all. 2.2);  
*tale sopralluogo non veniva eseguito poiché le parti non ne consentivano l'accesso in quanto assenti.*
- In data 05.07.2024 si inviava la comunicazione di rito alle parti per il sopralluogo ai beni immobili, stabilito per il 16.07.2024 ore 10:00, presso i luoghi oggetto di esecuzione (all. 2.3);  
*tale sopralluogo non veniva eseguito poiché le parti non ne consentivano l'accesso in quanto assenti.*
- In data 18.07.2024 Ordinanza di nomina del Custode Giudiziario.
- In data 30.07.2024 alle ore 15:15 era previsto l'accesso congiunto ai luoghi di causa comunicato dall'IVG alle parti;  
*tale sopralluogo non veniva eseguito poiché le parti non ne consentivano l'accesso in quanto assenti.*

- In data 01.08.2024 si inviava la comunicazione di rito alle parti per il sopralluogo ai beni immobili, stabilito per il 03.09.2024 ore 10:00, presso i luoghi oggetto di esecuzione (all. 2.4)

A tale sopralluogo partecipava [REDACTED]

[REDACTED] si procedeva ad effettuare misurazioni, foto e accertamenti e alla fine si redigeva il processo verbale (all. 3).

- In data 20.09.2024 si inviava la Bozza di Relazione alle parti costituite e in assenza di osservazioni in data 28.10.2024 si inviava la Relazione di perizia con i relativi allegati.

~

*Verificati lo stato e le condizioni dei luoghi, riesaminati gli atti di causa, analizzati i dati e i documenti reperiti, la sottoscritta esperta compilava la relazione di consulenza tecnica con i relativi allegati.*

#### RISCONTRO

Provvedere in sinergia con il CTU ad effettuare un ulteriore controllo della completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. depositata dal creditore procedente, segnalando tempestivamente al giudice eventuali criticità non ancora riscontrate.

- È stata verificata la completezza della documentazione ipo-catastale ed in particolare, la Certificazione notarile riguardante i due immobili oggetto di questa procedura ovvero, **Appartamento** sviluppatosi su due piani, con annesso **locale ad uso autorimessa** posto al piano primo sottostrada, sito in Castel Ritaldi, Via del Cantante, confinante con strada comunale, strada privata, salvo altri, riportato al N.C.E.U. del Comune di Castel Ritaldi, al foglio 17, particella 339 sub 6, cat. A/2 cl. 3, vani 5,5, r.c. Euro 454,48, e particella 339 sub 4, cat. C/6, cl.3, mq 32, r.c. Euro 61,15, a firma del notaio dott. Fabio di Russo del **29.10.2020**.

- È stata verificata la completezza della documentazione ipo-catastale ed in particolare, la Certificazione notarile ai sensi della L. 302/1998 riguardante i due immobili oggetto di questa procedura ovvero, **Appartamento** sviluppatosi su due piani, con annesso **locale ad uso autorimessa** posto al piano primo sottostrada, sito in Castel Ritaldi, Via del Cantante, confinante con strada comunale, strada privata, salvo altri, riportato al N.C.E.U. del Comune di Castel Ritaldi, al foglio 17, particella 339 sub 6, cat. A/2 cl. 3, vani 5,5, r.c. Euro 454,48, e particella 339 sub 4, cat. C/6, cl.3, mq 32, r.c. Euro 61,15, del **19.04.2023** a firma del notaio dott. ssa Giulia Messina Vitrano.

## QUESITO

*“Preso visione degli atti e dei luoghi di causa effettui il CTU la stima del compendio immobiliare da dividere, previa verifica della attuale conformità edilizia e urbanistica dei fabbricati; dica altresì se i beni siano comodamente divisibili e, quindi, se sia attribuibile ai condividenti una porzione omogenea dei beni in natura, ovvero se esistano alternative possibilità divisionali che prevedano conguagli; in caso di risposta affermativa rediga uno o più progetti divisionali, altrimenti indichi il valore commerciale dei beni da porre in vendita”*

Convenuto: [REDACTED]

Convenuta: [REDACTED]

Beni immobili

**Appartamento** sviluppatosi su due piani, con annesso **locale ad uso autorimessa** posto al piano primo sottostrada, sito in Castel Ritaldi, Via del Cantante, confinante con strada comunale, strada privata, salvo altri, riportato al N.C.E.U. del Comune di Castel Ritaldi, al foglio 17, particella 339 sub 6, cat. A/2 cl. 3, vani 5,5, r.c. Euro 454,48, e particella 339 sub 4, cat. C/6, cl.3, mq 32, r.c. Euro 61,15.

Con istanza di accesso agli atti inviata al Comune di Castel Ritaldi (Pg) (all.4) il giorno 09.03.2024 si chiedeva la possibilità di verificare i titoli abilitativi riguardanti gli immobili oggetto di codesto procedimento.

In data 04.04.2024 si procedeva all'aggiornamento della planimetria catastale.

In data 03.09.2024 si procedeva al sopralluogo dei beni oggetto di procedimento avendo avvertito le parti con mail e raccomandate A/R (all. 2.4).

Dall'analisi della documentazione si evidenzia che si tratta di un'abitazione con annesso garage sito in Via del Cantante, 8 a Castel Ritaldi (Pg).

Nel corso degli accertamenti condotti si è proceduto ad integrare la documentazione mancante presso gli Uffici competenti:

- **Documentazione catastale:** il giorno 04.04.2024 veniva integrata la documentazione catastale, acquisendo copia delle planimetrie e visura dei beni pignorati, depositate presso l'Agenzia delle Entrate.
- **Documentazione urbanistica:** con istruttorie di accesso agli atti del 09.03.2024 inviate all'ufficio tecnico del Comune di Castel Ritaldi (Pg) si chiedeva di visionare i titoli abilitativi riguardanti gli immobili oggetto di codesta esecuzione (all. 4).

### 1. Dati ubicativi degli immobili

#### Appartamento

Provincia	Comune	Via	Civico	Piano
Perugia	Castel Ritaldi	Del Cantante	8	T e 1

#### Locale ad uso autorimessa

Provincia	Comune	Via	Civico	Piano
Perugia	Castel Ritaldi	Del Cantante	8	S1

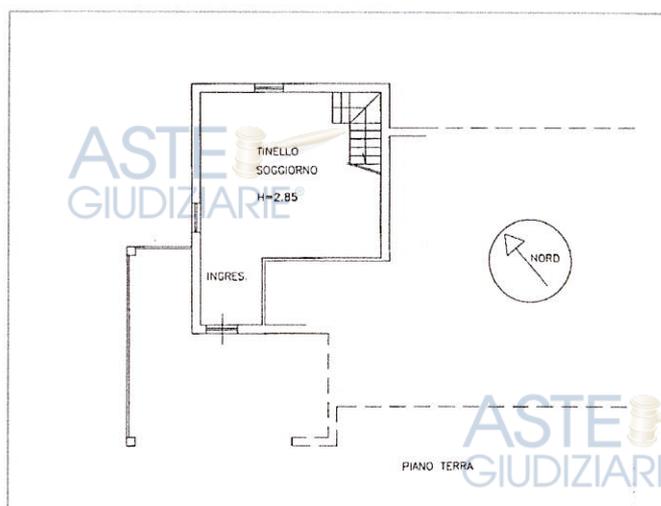
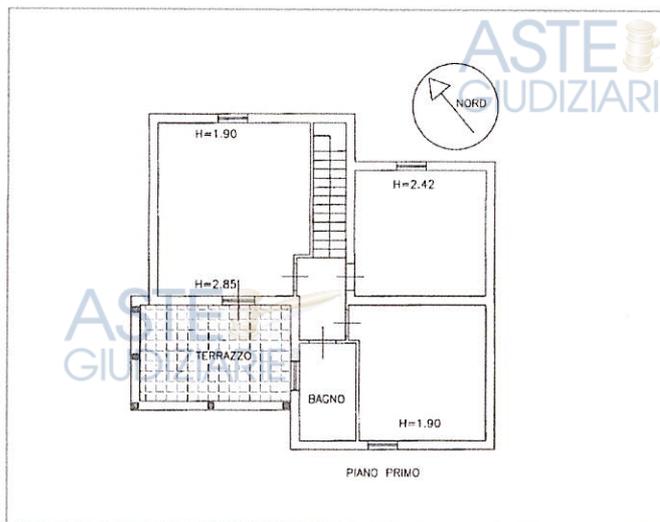
### 2. Individuazione catastale degli immobili

Catasto dei fabbricati Comune di Castel Ritaldi (Pg)

2.1 Appartamento

Intestatario	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Piano	Rendita
[REDACTED]	17	339	6	A/2	3	5,5 vani	T-1	454,48 €

Planimetrie

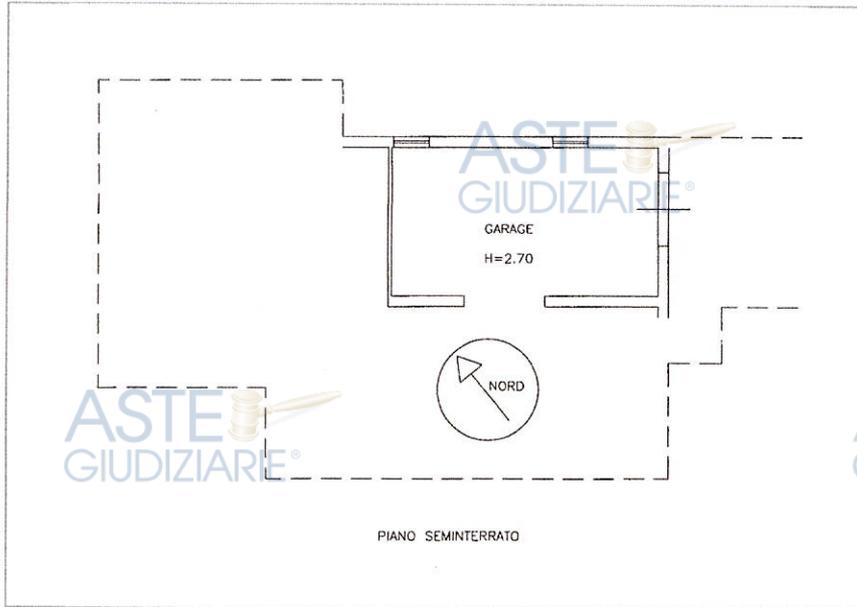


Firmato Da: TRIVISONNO PATRIZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7a8250bc0d4b0a31bdc27995ee0d5895

2.2 Locale ad uso autorimessa

Intestatario	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita
[REDACTED]	17	339	4	C/6	3	32 mq	36 mq	61,15 €

Planimetria



2.3 Annotazioni catastali

Intestatario	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Piano	Rendita
[REDACTED]	17	339	6	A/2	3	5,5 vani	T-1	454,48 €

Dati derivanti da: Variazione del 19.02.2023 pratica n. 52195 in atti del 19.02.2023 Diversa distribuzione degli spazi interni – ristrutturazione n. 1826.1/2003

Dati derivanti da: Variazione del 19.02.2003 in atti dal 19.02.2003 (n. 001826.1/2003)

Dati derivanti da: Variazione nel classamento del 19.02.2004 pratica n. PG 0045393 in atti dal 19.02.2004

Dati derivanti da: Superficie di impianto pubblicata il 09.11.2015.

Intestatario	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita
[REDACTED]	17	339	4	C/6	3	32 mq	36 mq	61,15 €

Dati derivanti da: Variazione del 19.02.2003 pratica n. 52195 in atti dal 19.02.2003 Diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione (n. 1826.1/2003)

Dati derivanti da: Variazione del 19.02.2003 in atti dal 19.02.2003 n. 001826/2003

Dati derivanti da: Variazione nel classamento del 19.02.2004 pratica n. PG0045393 in atti del 19.02.2004 Variazione di classamento n. 1539.1/2004 Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti.

Dati derivanti da: Superficie di impianto pubblicata il 09.11.2015.

Firmato Da: TRIVISONNO PATRIZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7a8250bc0d4b0a31bdc27995ee0d5695

## 2.4 Alcune precisazioni

Dalla visura catastale aggiornata in data 03.05.2024 relativa ai due immobili oggetto di codesta procedura si rileva che:

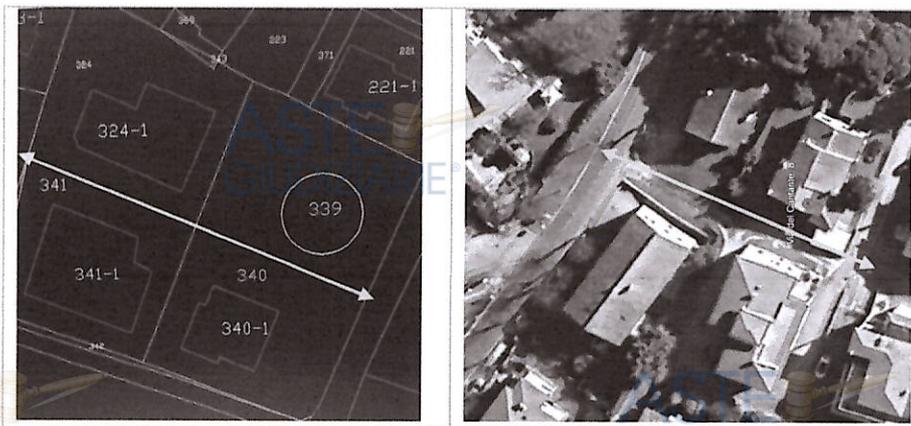
*Dati derivati da VARIAZIONE del 19.02.2003 Pratica n. 52195 in atti dal 19.02.2003 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE N. 1826.1/2003.*

Si riferisce che dall'analisi della documentazione rinvenuta negli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Castel Ritaldi (Pg), richiesta con Istanza di accesso agli atti inviata in data 09.03.2024, tale pratica, ovvero, DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE N. 1826.1/2003, non risulta agli atti.

## 3. Servitù di passaggio

Atto di compravendita del 3 giugno 1980 al rogito del notaio **Carlo Angelini Rota** di Spoleto rep. N. 41.159/5.925 trascritto a Spoleto il 24 giugno 1980 al n. 1.677 di registro particolare:

*"Per accedere ai terreni le parti si sono concesse reciprocamente servitù perpetua di passaggio con qualsiasi mezzo ed in qualunque epoca sopra la striscia di terreno della larghezza di metri lineari 5 che partendo dalla strada comunale a cavallo delle particelle 339 e 340 del F. 17, raggiunge le particelle 324 e 341 dello stesso foglio ed a cavallo delle medesime si prolunga per una profondità di metri lineari 6<sup>1</sup>."*



<sup>1</sup> Nota di trascrizione N. RP 1677 del 24 giugno 1980.

Atto di compravendita del 03.06.1980 Notaio Carlo Angelini Rota Rep. 41.159 Raccolta 5.925.

4. Titoli abilitativi

Con istruttorie di accesso agli atti del 09.03.2024 inviate all'ufficio tecnico del Comune di Castel Ritaldi (Pg) si chiedeva di visionare i titoli abilitativi riguardanti gli immobili oggetto di codesta esecuzione (all. 4);

Tipologia	Protocollo	Data	Oggetto	Richiedente	Esito
Concessione edilizia n. 841	3818/80	26.09.1980	Costruzione casa di civile abitazione	[REDACTED]	Rilasciata in data 31.12.1980
Abitabilità n. 1118	4318	04.11.1983	Avendo ottenuto la concessione per la costruzione di casa di civile abitazione di inoltra domanda che sia rilasciata l'Autorizzazione di abitabilità	[REDACTED]	Nessun esito
Autorizzazione e recingere n. 1118	1403	26.03.1985	Richiesta di autorizzazione a recingere un rateo di terreno a confine con la strada privata con un muretto in calcestruzzo con soprastante inferriata.	[REDACTED]	La Commissione esprime parere favorevole con verbale n. 21 del 04.05.1985  Non risulta l'Autorizzazione del Comune
Concessione edilizia n. 141	6368	14.09.1999	Ristrutturazione di un fabbricato di civile abitazione; due unità abitative. Creazione di divisori interni apertura di una nuova finestra al piano primo e copertura terrazzo al piano primo.	[REDACTED]	Rilasciata in data 29.11.1999
Concessione edilizia n. 160	222	16.03.2000	Variante alla concessione edilizia n. 141 Relativa alla realizzazione di alcuni lavori che erano stati citati nella precedente concessione edilizia del tipo: divisorio all'ingresso dello spessore di cm 20 invece di cm 10; apertura per accedere alla scala a chiocciola al piano terra lasciata dove era in precedenza; spostamento di una finestra e ridimensionamento delle stesse, e la non più realizzazione della copertura del terrazzo al piano primo, pertanto il previsto aumento di volume non verrà più realizzato.	[REDACTED]	Rilasciata in data 17.03.2000
		2003	Fine Lavori	[REDACTED]	Non risulta il Certificato di Agibilità
Pratica n. 52195	1826.1/2003	19.02.2003	Diversa distribuzione degli spazi interni - ristrutturazione	[REDACTED]	Non risulta negli archivi comunali

Le planimetrie catastali e gli elaborati grafici allegati alle concessioni edilizie corrispondono allo stato dei luoghi.

#### 4.1 Sanabilità e costi

La pratica edilizia Autorizzazione e recingere n. 1118 prot. 1403 del 26.03.1985: richiesta di autorizzazione a recingere un rateo di terreno a confine con la strada privata con un muretto in calcestruzzo con soprastante inferriata, risulta priva di autorizzazione da parte del Comune di Castel Ritaldi, pertanto, la realizzazione della recinzione risulta realizzata senza titolo abilitativo.

Si rende necessaria una procedura, Permesso di costruire in sanatoria e di seguito si riporta una stima dei costi:

Diritti di segreteria	240 €
Oblazione	1.200 €
Spese tecniche	2.000 €

La concessione edilizia n. 141 prot. 6368 del 14.09.1999: ristrutturazione di un fabbricato di civile abitazione; due unità abitative. Creazione di divisori interni apertura di una nuova finestra al piano primo e copertura terrazzo al piano primo e la variante n. 160 prot. 222 del 16.03.2000 relativa alla realizzazione di alcuni lavori che erano stati citati nella precedente concessione edilizia risultano ultimati nel 2003. Tali procedimenti non si concludono con la Segnalazione Certificata di Agibilità.

Si ritiene pertanto necessario produrre tale documentazione e di seguito si riporta una stima dei costi:

Oblazione	500 €
Diritti di segreteria	45 €
Spese Tecniche	1.200 €

#### 5. Atti di provenienza

Atto di compravendita del 03.06.1080 Notaio Carlo Angelini Rota Rep. 41159 Raccolta 5925:

Doc. 10 Fascicolo telematico Proc. 971/2023 Settore Civile Tribunale di Spoleto.

#### 6. Caratteristiche generali dei beni

I beni oggetto della presente relazione sono: **Appartamento** sviluppatosi su due piani, con annesso **locale ad uso autorimessa** posto al piano primo sotto strada, sito in Castel Ritaldi, Via del Cantante,

8 confinante con strada comunale, strada privata, salvo altri, riportato al N.C.E.U. del Comune di Castel Ritaldi, al foglio 17, particella 339 sub 6, cat. A/2 cl. 3, vani 5,5, r.c. Euro 454,48, e particella 339 sub 4, cat C/6, cl3, mq 32, r.c. Euro 61,15 intestatati ad [REDACTED]

Gli immobili hanno una buona esposizione, aerazione e illuminazione, inoltre non vi sono tracce di umidità e non sono evidenti dissesti strutturali.

Dal punto di vista urbanistico gli immobili ricadono in zona omogenea B di PRG adottato con atto del Consiglio Comunale n. 33 del 07.08.1998.

Si tratta di una zona centrale del Comune di Castel Ritaldi a pochi metri dalla piazza principale, dalla sede degli uffici comunali e dagli uffici postali.



Gli immobili appartengono ad una lottizzazione risalente agli anni Ottanta, caratterizzata da una tipologia edilizia ricorrente ovvero, abitazioni indipendenti con garage e giardino-corte di pertinenza.

La zona è ben servita dai mezzi pubblici e vicina agli istituti scolastici.

- **Appartamento**

L'unità immobiliare ha un ingresso al piano terra con accesso diretto dalla pubblica strada che immette in una corte-giardino, comune ad altra unità abitativa. Vi sono due accessi, di cui uno pedonale, un piccolo cancelletto e un cancello automatizzato per l'ingresso delle auto; codesti cancelli fanno parte della recinzione degli immobili.

Dal punto di vista strutturale si identifica un corpo di fabbrica in cemento armato con copertura a falde con coppi, finitura esterna in graffiato chiaro e serramenti in legno.

Un atrio consente l'accesso alle due unità abitative e funge da patio.

L'appartamento ha un ingresso che immette in un soggiorno-cucina al piano terra. In tale ambiente vi è un camino e una scala di accesso al piano superiore.

A primo piano vi sono 3 camere, un bagno e una loggia coperta adibita a lavanderia e deposito.

Le pareti sono intonacate, al piano terra vi è una pavimentazione in ceramica mentre al primo piano vi è il parquet, gli infissi son in legno e provvisti di persiane. Il bagno ha pavimento e rivestimento in ceramica e provvisto di lavabo, bidet, wc e vasca.

Al piano terra è collocato un climatizzatore.

**Impianto elettrico;** realizzato sottotraccia con presenza di punti luce e punti di comando di normale installazione. L'intero impianto appare a norma. Il contatore è all'esterno localizzato in un vano locale ad uso legnaia non oggetto di codesta esecuzione.

**Impianto idrico-sanitario;** realizzato sottotraccia e allacciato all'acquedotto comunale dotato di sanitari in ceramica e rubinetteria. Il contatore è all'esterno.

**Impianto di riscaldamento;** autonomo, alimentato da una caldaia a metano installata all'esterno ovvero nel terrazzo coperto. Vi sono normali radiatori in ogni ambiente.

**Fossa biologica;** nei pressi dell'abitazione è stata posizionata una fossa Imhoff per la chiarificazione dei liquami.

Nel corso del sopralluogo sono state rilevate le seguenti misurazioni:

PT Ingresso soggiorno cucina

Superficie utile 38 mq

1 P Camera da letto matrimoniale

Superficie utile 28 mq

1 P Camera

Superficie utile 19 mq

1 P Camera

Superficie utile 21 mq

1 P Bagno

Superficie utile 6,3 mq

Vano scale

Superficie utile 4,5 mq

1 P Disimpegno

Superficie utile 4,5 mq

Totale superficie utile appartamento 121,3 mq arrotondati a 122 mq

Altezza interna media 2.85 m

Terrazzo coperto

Superficie utile 14 mq

- **Locale ad uso autorimessa**

Il garage è localizzato al piano seminterrato dell'edificio. Ha un accesso laterale, consentito da un cancello con apertura manuale che immette nella rampa. La porta basculante è comandata da un sistema di apertura e chiusura motorizzato.

Si tratta di un unico ambiente con accesso laterale ad altri ambienti non rientranti in questa procedura. Vi sono due finestre alte per l'aerazione posizionate nella parte laterale. Tramite una porta, collocata nella parete opposta all'ingresso, si accede ad altre unità; tali accessi sono chiusi.

Il garage ha una pavimentazione in ceramica, le pareti sono allo stato grezzo e dispone di un punto acqua, con vaschetta lavapanni adiacente l'ingresso. L'impianto elettrico è a vista con normali comandi di accensione.

I contatori dell'acqua, della luce e la caldaia per il riscaldamento dell'acqua sono localizzati nel vano tecnico adiacente e non rientrante in questa procedura.

Nel corso del sopralluogo sono state rilevate le seguenti misurazioni.

- **Locale ad uso autorimessa**

Superficie utile 32 mq

Altezza interna media 2.70 m

### Alcune precisazioni

L'unità immobiliare sita in Via Del Cantante, 8 a Castel Ritaldi nasce come unica soluzione abitativa autorizzata con regolare concessione edilizia n. 841 prot. 3818/80 del 26.09.1980 richiesta dal [REDACTED]

[REDACTED] Nel 1999 viene rilasciata dal Comune di Castel Ritaldi la Concessione edilizia n. 141 prot. 6368 per la ristrutturazione del fabbricato e la divisione in due unità abitative.

Dal punto di vista impiantistico le due unità non si configurano come indipendenti poiché condividono alcuni locali tecnici con l'alloggiamento dei contatori.

## 7. Formazione del lotto

I due immobili, oggetto di questa procedura, abitazione e garage, appartengono al medesimo impianto strutturale e architettonico inoltre, il garage, si configura come pertinenza dell'abitazione sovrastante cioè funzionale all'abitazione stessa.

Consultando i dati della zona di Castel Ritaldi si riferisce che la soluzione abitativa casa e garage, risulta maggiormente interessante per il mercato immobiliare della zona.

Pertanto, si conviene circa la necessità di formare un unico lotto che comprende entrambi i beni.

## 8. Determinazione della SC Superficie Commerciale

La Superficie Commerciale è stata determinata tenendo conto delle superfici al lordo delle murature perimetrali dei locali principali e accessori, sulla base dei criteri generali definiti nel DPR 138/1998 Allegato C e delle indicazioni OMI.

Il calcolo è stato successivamente ragguagliato secondo le direttive europee di settore che, per il caso in questione individuano la SC nella Superficie Esterna lorda ed in particolare:

100 % delle superfici utili calpestabili;

100 % muri perimetrali e pareti divisorie interne e perimetrali fino a uno spessore di 50 cm;

30 % della superficie destinata a terrazzo;

50 % della superficie destinata ad autorimessa.

	Superficie lorda mq	Coefficiente di ponderazione	Superficie commerciale mq
Appartamento	150	100 %	150
Terrazzo	16,5	30 %	5
Garage	36,0	50 %	18
Totale			173 mq

Superficie Commerciale **173 mq** abitazione e garage

9. Criterio di valutazione

Si ritiene opportuno adottare come criterio di valutazione dei beni in oggetto quello sintetico comparativo, in quanto consente di formulare un giudizio di stima su basi attendibili e oggettive. Le indagini sono state rivolte al mercato immobiliare del Comune di Castel Ritaldi, le fonti di informazione sono state di tipo indiretto, desunte sia dalle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate abitazioni di tipo villa-villini (630-820 €/mq), Borsino immobiliare dell'Umbria per comuni limitrofi (800 €/mq), sia da fonti ufficiose (Agenzie Immobiliari 900 €/mq) ed infine, considerando anche i valori unitari di riferimento relativi a compravendite di immobili con destinazioni d'uso simili. In base all'indagine di mercato condotta e, tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile, si stabilisce che il prezzo di vendita a mq adottabile come valore unitario è:

900 €/mq

10. Valore commerciale degli immobili

€ 900 x 173 mq = 155.700 €

Sul valore di mercato così calcolato occorrerà applicare una riduzione stimata del 15 % pari a € 23.355 riferita all'abbattimento forfettario per assenza di vizi e differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, attestando l'importo della piena proprietà in:

132.345,00 €

Elenco degli allegati alla Consulenza Tecnica d'Ufficio



1. Verbale di Giuramento CTU e comunicazione inizio operazioni peritali e processo verbale di inizio operazioni peritali;
2. Comunicazioni di sopralluogo ai beni pignorati;
3. Processo verbale di sopralluogo;
4. Istanza accesso agli atti Comune di Castel Ritaldi ufficio tecnico;
5. Documentazione urbanistica;
6. Planimetrie catastali e visure;
7. Documentazione fotografica.



~



Con la sottoscrizione della presente Relazione Tecnica e di stima, la nominata Esperta ritiene di aver espletato l'incarico ricevuto, con rispetto della ritualità e delle norme del Codice di Procedura Civile, avendo dato riscontro al quesito posto, in fede, per obiettività e nel solo interesse di Giustizia.



*Si ringrazia la S.V. ill.ma per la fiducia accordata rassegnando la presente Relazione scritta, costituita di 20 pagine oltre 7 allegati.*

Spoletto li 28.10.2024



Il Consulente Tecnico di Ufficio

