



TRIBUNALE DI SPOLETO
Ufficio Contenziosi Civili

R.G.N. 799 / 2022

PROSSIMA UDIENZA : 17 / 12 / 2025

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

Contenzioso Civile promosso da:

contro

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

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



Geom. SCIMITERNA Carlo

SETTEMBRE 2025

Sede Legale ed Operativa:

Via Giuseppe Goracci, 38
06049 Spoleto (PG)

Sede Operativa:

Lungotevere dei Mellini, 10
00193 Roma (RM)

Tel. e Fax (+39) 0743.47249

Cell. (+39) 347.5062401

P.I.: 02653640546

info@studioscimiterna.com

PEC: carlo.scimiterna@geopec.it

www.studioscimiterna.com

ALLEGATO "1"

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

ALLEGATO "2"

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

ALLEGATO "3"

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

ALLEGATO "4"

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

ALLEGATO "5"

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

ALLEGATO "6"

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

ALLEGATO "7"

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

ALLEGATO "8"

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

TRIBUNALE DI SPOLETO

"Ufficio Contenziosi Civili"

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

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

promosso da:

PARTE ATTRICE, nella fattispecie

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

██████████, residente in ██████████

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

CONTRO

PARTE CONVENUTA, nella fattispecie

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

██████████, residente in ██████████

██████████ - Parte non costituita.

VISTI

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

DIVISIONE PER LO SCIGLIMENTO DELLA COMUNIONE

proposta da parte attrice,



VISTO

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

IL GIUDICE:

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

VISTO

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

.....omississ.....

Il Giudice pone al Consulente il seguente quesito:

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

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

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

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

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

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

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

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

CONSIDERANDO

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

CONSIDERANDO

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

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

CONCLUSIONI:

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

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

- CONFORMITA' URBANISTICA EDILIZIA;
- DIFFORMITA' CATASTALE,

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

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

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

INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI DIVISIONE

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

BENI IMMOBILI:

SEGUE,

DIRITTI DI PROPRIETA' SPETTANTI A

❖

❖

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

Unità sita nel Comune di Spoleto, identificata al:

Catasto Fabbricati,

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

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

PERTANTO,

Si rende PROVVISORIO il presente ELABORATO PERITALE, in attesa di

essere autorizzato dal G.R. ad eseguire **OPERAZIONI CATASTALI**

PROPEDEUTICHE E NECESSARIE a renderlo DEFINITIVO e per le

quali sarà necessario un importo pari ad euro 2.000,00 oltre iva ed accessori

di legge, salvo imprevisti, a sommare spese vive documentate e non

documentate, da riconoscere al momento dell'attivarsi concreto del CTU a

carico solidale delle parti, e comunque giusta autorizzazione del Giudice

Relatore, da eseguirsi in via stragiudiziale.

Da ultimo pertanto, lo scrivente C.T.U., volendo riassumere, durante gli

accessi presso gli immobili di cui trattasi, ha potuto prendere visione dei

luoghi ed essere edotto sugli avvenimenti pertinenti la causa in oggetto fino a

tale data.

Al termine di ogni sopralluogo, sono stati redatti i rispettivi verbali sottoscritti

dai presenti, che si allegano alla corrente relazione per farne parte integrante

e sostanziale (rif. **Allegato "8"**). Lo stesso vale per i documenti relativi la

corrispondenza prodotta, anch'essi allegati di seguito.

Inoltre limitatamente ai cespiti immobiliari, in adempimento all'incarico

ricevuto descritto nel quesito, sarà premura del Sottoscritto, effettuare una

"DUE DILIGENCE" Immobiliare Tecnica e Amministrativa necessaria a

"fotografare" quello che risulta essere il reale stato di fatto delle unità

immobiliari oggetto del presente giudizio di divisione,

SULLA SCORTA DELLA QUALE,

esaminati gli atti del procedimento, considerando lo stato di fatto, viste le

caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni di cui trattasi,

considerando la natura degli stessi,

COME GIA' CITATO IN CALCE,

si ritiene, che la stessa, non risulta essere divisibile e come tale verrà

individuato un unico lotto, compatibilmente a quanto riportato nell'**Allegato**

"1" e creando rispettivamente un unico fascicoletto, il tutto come riportato di

seguito.

Fatte le dovute premesse di cui sopra, il CTU riferisce e giudica a

completamento dell'incarico conferito, con la presente relazione.

LOTTO n. 1**RELAZIONE DI STIMA****IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI DIVISIONE**

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

❖

❖

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

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

indagine c/o Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare -

Schema Ventennale), compatibilmente all'Accertamento di Proprietà

Immobiliare/Relazione Notarile.

BENI IMMOBILI

Pertanto trattasi di beni siti nel Comune di Spoleto (PG), Vicolo San Filippo n. 10 e precisamente:

• UNITA' RESIDENZIALE:

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

censita nel Comune di Spoleto al Catasto Fabbricati,

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

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

OLTRE,

proporzionali e correlativi diritti di condominio sulle parti comuni del

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

Civile.



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

PROVENIENZA:

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

DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI:

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

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

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

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

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

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

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

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

miglioramento sismico a seguito degli eventi sismici dell'anno 2016 e successivi riguardante l'intero fabbricato.

o **CILAS** prot. n. 59758 del 05/10/2023

o **SCIA** prot. n. 60825 del 10/10/2023 per variante al progetto precedentemente approvato.

AGIBILITA' : PRESENTE (Dichiarazione che tiene luogo dell'Agibilità)

CONCLUSIONI:

- o **Conformità Urbanistico Edilizia,**
- o **Difformità Catastale;**

ASSENTI domande di condono ai sensi della Legge 47/85 e successivi, eccezion fatta di quello sopra citato.

STATO DI FATTO SANABILE.

Quanto all'unità di che trattasi, nello specifico risulta:

❖ **Unità Residenziale**, sviluppata al Piano Terzo, sita nel Comune di Spoleto, Vicolo San Filippo n. 10, accessibile da androne e vano scala condominiali senza ascensore ed è costituita da:

- al P.3, da Soggiorno/Ingresso/K, n. 2 Camere, n. 1 Bagno ed un ripostiglio, aventi un'altezza interna utile e costante prevalentemente di h=3,20 mt..

Superficie Utile Calpestabile Unità mq. 69,00 circa.

L'unità inoltre, risulta essere suddivisa con muratura mista in pietra e laterizio, tutto intonacato/rasato e tinteggiato, pavimentazione prevalentemente in vecchi mattoni di laterizio, rivestimenti in ceramica, dotata dell'impianto elettrico, impianto idro-sanitario autonomo, impianto termico dotato di ventilconvettori elettrici, oltre presenza nel

	servizio igienico di scaldabagno per la produzione di acqua calda	
	sanitaria, dotata di portoncino di accesso all'unità in materiale ligneo,	
	porte interne in legno tamburato lasciate al naturale e/o verniciate,	
	finestre dotate di scuretti e persiane prevalentemente in legno.	
	Stato Manutentivo: MODESTO.	
	ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	
	Per le unità di cui trattasi, risulta quanto di seguito:	
	assenti dotazioni condominiali, formalità, vincoli o oneri giuridici gravanti sui	
	beni; assenti domande giudiziali, altre trascrizioni e limitazioni d'uso,	
	assenti Diritti Demaniali di superficie o servitù pubbliche, assenti	
	probabilmente, Diritti di Uso Civico, ovvero nel Comune di cui trattasi, non	
	è mai stata effettuata la verifica demaniale e pertanto non è stato possibile	
	determinare la reale presenza di tali diritti, assenti atti di asservimento	
	urbanistici e cessioni di cubatura; assenti convenzioni matrimoniali e	
	provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge; assenti	
	iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli ad eccezione	
	delle formalità indicate nella risultanza dell'indagine	
	ipotecaria per immobile, effettuata in data 28/02/2024 presso	
	l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia - Territorio Servizio di	
	Pubblicità Immobiliare di Spoleto (rif. Allegato "6"), aggiornando di fatto	
	l'indagine eseguita in data 03/10/2022 depositata agli atti. Nella	
	fattispecie non si rilevano formalità pregiudizievoli.	
	CRITERIO ESTIMATIVO	
	Base della valutazione	
	Il valore di mercato rappresenta la stima del prezzo al quale, alla data di	
	12	
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni	
	ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	



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

Misurazioni delle consistenze

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

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

NELLA FATTISPECIE:

CALCOLO DELLE SUPERFICI (FABBRICATI)

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

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

Pertanto risulta:

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

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

CALCOLO DELLE SUPERFICI (TERRENI)

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

Assunzioni

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

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

considerazione fatto salvo quanto specificatamente illustrato.

- Le indicazioni delle indagini di mercato effettuate, sul locale mercato immobiliare, sono a parere del sottoscritto rappresentative della situazione di mercato alla data dell'apertura della successione. Ciò nonostante, non si può escludere che siano esistiti ulteriori segmenti di domanda e/o offerta propri di alcuni delle attività esaminate e tali da modificare, ma non sensibilmente, l'adozione dei singoli parametri unitari scelti ed adottati come riferimento.

- Mancanza di comparabili presenti e passati, ovviabili attraverso uno studio informativo presso operatori esperti del settore (Agenzie Immobiliari, Progettisti e quant'altro).

CRITERIO DI STIMA – DESCRIZIONE DEL MERCATO

IMMOBILIARE – CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI

MERCATO DEI BENI OGGETTO DI GIUDIZIO DI DIVISIONE:

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

nonché dal Listino Prezzi riportati presso la borsa immobiliare e accertati

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

esistenti e reperibili, con i valori di unità simili recentemente

vendute e comunque tenendo anche conto di:

o Regolamento UE n. 575/2013 (CRR);

o Circolare Banca d'Italia n. 285 del 17/12/2013 - 17° aggiornamento e smi

e alla Circolare Banca d'Italia 288 del 3 aprile 2015 e ss.mm.ii. che

hanno recepito le modifiche normative introdotte in Italia con la

trasposizione della Direttiva 2014/17/EU nell'ordinamento nazionale;

o Linee guida per le banche sui crediti deteriorati - BCE marzo 2017;

o European Valuation Standard (EVS) 2016 di TEGOVA;

o International Valuation Standard (IVS) 2017;

o Standard Professionali di Valutazione – RICS (2017);

o Linee Guida per la valutazione degli immobili a garanzia delle esposizioni

creditizie (2015);

o Codice delle Valutazioni Immobiliari – Italian Property Valuation Standard

(2018 TECNOBORSA);

o Norma UNI 11588:2014 sul Valutatore Immobiliare con la relativa Prassi

di Riferimento (UNI/PdR 19:2016);

o Norma UNI 11612:2015 Stima del valore di mercato degli immobili.

o Linee guida ABI necessarie alla valutazione degli immobili in garanzia

delle esposizioni creditizie del 30 Novembre 2018.

OLTRE a considerare tutti quei fattori che potrebbero caratterizzare l'unità

sulla scorta della destinazione, dello stato e consistenza dell'edificio, la zona

in cui esso ricade, la destinazione urbanistica attuale, **adeguando**

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

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

RICAPITOLANDO,

BENI IMMOBILI

DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' DI,

• UNITA' RESIDENZIALE:

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

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

Sup. Commerciale Ragguagliata = mq. 88,86

segue

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

= **euro 99.967,50**

OLTRE,

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

CONCLUSIONI

Per quanto sopra determinato,

GIUDICATA

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

CONSIDERANDO

la congiuntura economica ed immobiliare attuale,

più prudentialmente,

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

la piena proprietà possa valutarsi in euro 99.967,50

PERTANTO SEGUE,

DIRITTI DI PIENA PROPRIETÀ,

LOTTO 1 - UNICO:

euro 100.000,00

(eurocentomila/00) arrotondato alle migliaia di euro.

ALLO STATO DI FATTO, AL VALORE COME SOPRA

DETERMINATO, ANDRANNO APPORTATE LE SEGUENTI

DETRAZIONI:

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

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

Tanto dovevasi in ossequio al mandato ricevuto.

La presente relazione si compone di:

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

Spoletto, li 29/02/2024

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

Il C.T.U.
Geom. SCIMITERNA Carlo

CONCLUSIONI

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

Illustrissimo **Dott. MARIOTTI Paolo (già Dott.ssa MARINI Martina)**

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

ACCERTATA

l'assenza dei Consulenti Tecnici di Parte e non avendo ricevuto osservazioni

alla bozza della CTU rev. 00 del 29/02/2024, inviata alle parti stesse, a

mezzo PEC, in data 01/03/2024 (si allegano attestazioni di avvenuta

consegna nelle caselle di destinazione), secondo quanto disposto dai termini

fissati dal Giudice Istruttore, come da verbale di udienza del 09/11/2023, in

data odierna procede al deposito della CTU Definitiva rev. 01 del

29/04/2024,

confermando peraltro, quanto evidenziato nella CTU rev. 00, redatta in

bozza.

Tanto riferisce e giudica a completamento dell'incarico conferito,

Spoletto, li 29/04/2024

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

Il C.T.U.
Geom. SCIMITERNA Carlo

INTEGRAZIONE ALLA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

CHE PRECEDE

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

promosso da:

PARTE ATTRICE, nella fattispecie

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

██████████ residente in ██████████

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

CONTRO

PARTE CONVENUTA, nella fattispecie

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

██████████, residente in ██████████

██████████ – Parte non costituita.

CONSIDERATA

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



VISTA

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

VISTI

gli atti di causa, in modo specifico:

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

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

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

CONSIDERANDO

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

CONSIDERATO

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

EMERGE QUANTO SEGUE:

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

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

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

CONCLUSIONI:

○ **Conformità Urbanistico Edilizia,**

○ **Conformità Catastale;**

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

Per completezza si allega di seguito la planimetria catastale

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

Tanto dovevasi in ossequio al mandato ricevuto.

La presente relazione si compone di:

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

colori, oltre Identificazione grafica dei Lotti limitatamente ai fabbricati.

Spoletto, li 26/09/2025

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



Geom. SCIMITERNA Carlo

