

TRIBUNALE DI SPOLETO

CONTENZIOSO CIVILE n° R.G. 1017/2014

Attore : [REDACTED]

Convenuta [REDACTED]

Giudice Dr. SALERNO FRANCESCO

Il sottoscritto **Geom. PAOLO FIORETTI** con studio in Spoleto Via Pietro Conti nc. 27 iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Perugia con il n° 1139, essendo stato nominato Esperto per il Contenzioso di cui sopra, con conferimento dell'incarico e proposizione dei quesiti nell'udienza del 05 Febbraio 2015, è a riferire quanto segue:

- Le operazioni peritali sono iniziate il giorno 24 Febbraio 2015 alle ore 9,30 nei luoghi oggetto di causa, così come stabilito nel verbale di conferimento incarico e proposizione dei quesiti. Al momento del sopralluogo erano presenti:
- L'Avv.to Patrizia Giorgioni ed il C.T.P. Geom. Rellini Mauro per la parte attric [REDACTED] il C.T.P. di parte convenuta Geom. [REDACTED]. Era presente altresì la parte convenuta Sig.ra [REDACTED]

Le operazioni di sopralluogo e verifica dell'immobile e dei beni mobili sono iniziate alle ore 9,30 e sono state ultimate alle ore 10,45.

Inoltre in date successive si è verificata la regolarità urbanistica dell'immobile presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fratta Todina con i risultati che verranno indicati qui in appresso.

TRIBUNALE DI SPOLETO
DEPOSITATO [REDACTED] ALERIA
Spoleto, li 23 SET 2015

A seguito di quanto sopra, si possono redigere le seguenti valutazioni sia dello stato dell'immobile che il suo valore nonché la descrizione dei beni mobili e con loro valutazione.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

La porzione di fabbricato di cui trattasi è posto nel centro storico dell'abitato di Fratta Todina. Esso ha ingresso dal Vicolo XI di Via Roma al nc. 2 e si compone di tre piani fuori terra (terra - primo – secondo). Di fianco all'ingresso dell'appartamento vi è un altro ingresso per un vano uso fondo senza n.c. ma di proprietà degli stessi. Il fabbricato nel suo complesso risulta di vecchissima costruzione in pietra a faccia vista ma oggetto di una recente ristrutturazione. Infatti l'aspetto esterno risulta accettabile, molto ben tenuto e conservato.

Dalla porta di ingresso dell'appartamento, tramite una ripida scalinata si accede al piano primo ove si trova un tinello con camino a mattoni e con ricavato un angolo cottura. Da qui, sempre tramite il proseguo della scala interna, si arriva al piano secondo composto da una camera da letto con piccolo bagno.

Il piano primo risulta pavimentato con mattonelle di grès di cm. 30x30, ed intonacato alle pareti. L'angolo cottura è fornito di lavabo ed oltre all'acqua fredda anche da acqua calda proveniente, mediante tubazione esterna, dalla caldaia posta nel vano uso fondo del piano terra .

Il piano secondo, a tetto, è pavimentato sempre con mattonelle di grès da c. 30x30 ed intonaco alle pareti ed è di ridotta altezza in quanto essa varia da m. 1,90 al max di m. 2,52 al centro.

Il bagno ha la stessa tipologia di pavimento della camera ed è rivestito alle pareti con mattonelle di cm. 20x20 ed una altezza di m. 1,80.

Nel bagno, di piccole dimensioni, sono installati un w.c. un bidet, un lavabo ed una piccola doccia

Le scale sono rivestite in pietra di trani per tutto il loro sviluppo.

Per il riscaldamento esiste un impianto di termosifone con radiatori in ghisa alimentato a gasolio. Inoltre l'immobile è dotato di impianto elettrico sotto traccia ed impianto telefonico e citofonico.

Il vano al piano terra con ingresso separato a fianco di quello di ingresso all'appartamento, risulta di ridotta altezza (m. 2,14), privo di intonaco sia alle pareti che al soffitto. Il pavimento è realizzato in battuto di cemento. Da tale vano partono tutti gli impianti a servizio dell'abitazione sovrastante in quanto vi si trova una cisterna per il gasolio, scaldabagno elettrico, una caldaia alimentata a gasolio ed una piccola vasca per lavare poggiata a terra con acqua e scarico. Il locale non ha una finestratura per consentire un ricambio di aria

Nel complesso si può affermare che la porzione di immobile si trova in discreto stato di manutenzione dato che essa risulta inabitata e quindi con accumulo di sporcizia dovuta al mancato utilizzo e manutenzione.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Il fabbricato oggetto di vertenza è distinto al N.C.E.U. del Comune di Fratta Todina al Foglio 15 particella 118 categoria A/4 classe Unica Consistenza vani 3 rendita catastale €. 139,44 ed è correttamente intestato –

proprietà per ½

- [REDACTED]
- [REDACTED] proprietà per 1/2.
 - Anche la planimetria catastale dell'immobile riferita ai dati catastali di cui sopra, corrisponde esattamente alla situazione dei luoghi.

REGOLARITA' URBANISTICA

L'epoca della costruzione è da considerarsi antecedente al 1900.

Autorizzazioni rilasciate sull'immobile:

- AUTORIZZAZIONE n° 12 dell'08 Aprile 1988 rilasciata alla Sig.ra

[REDACTED]
[REDACTED] cessione registrata a Perugia in data 07/11/2008 Volume 1176 n° 74.

- AUTORIZZAZIONE n° 34 del 30 Luglio 1988 sempre rilasciata alla S. [REDACTED] e variante alla predetta autorizzazione n° 12 del 08 Aprile 1988.

Tali autorizzazioni hanno riguardato OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA art. 31 Lettera B Legge 457/78 per le ristrutturazioni. Pertanto si può attestare la regolarità edilizia dell'immobile con verifica degli elaborati allegati alle due autorizzazioni.

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

In base ai prezzi di mercato vigenti nella zona per immobili simili per giacitura, consistenza, stato di manutenzione nonché posizione ed epoca di costruzione, si può redigere la seguente valutazione con riferimento alla superficie utile calpestabile:

APPARTAMENTO:

- Piano primo • mq. 23,03

- Piano secondo	mq. 24,40	
TOTALE	mq. 47,43 x €/mq. 850,00 = €	40.315,50
FONDO	mq. 23,37 x €/mq. 200,00 = €.	4.674,00
TOTALE		€. 44.989,50

Diconsi Euro quarantacinquemila/00 arrotondato.

DIVISIBILITA' DELL'IMMOBILE

Anche se vi è un vano uso fondo distaccato dall'appartamento e con ingresso indipendente che potrebbe indurre ad una divisione anche se parziale e non corrispondente alle quote di diritto pari al 50% ciascuno, si può affermare che lo stesso vano uso fondo è attualmente utilizzato per il ricovero di tutta l'impiantistica dell'appartamento e cioè la cisterna del gasolio, lo scaldabagno elettrico e la caldaia del riscaldamento a gasolio. Pertanto senza opere radicali e costose di separazione e sezionamento degli impianti, il vano fondo non può essere considerato come una unità a se per la formazione i due quote con rifacimento anche monetario per equilibrare le quote. Si presume che il costo di separazione possa essere superiore a quello del valore dello stesso vano. Pertanto si può ben dichiarare l'INDIVISIBILITA' della porzione di fabbricato.

N NB

DESCRIZIONE E STIMA DEI BENI MOBILI

Al momento del sopralluogo erano depositati nella abitazione i seguenti mobili tutti realizzati in legno e lucidati di vecchia fattura ma non di pregio:

- **PIANO PRIMO (Tinello con angolo cottura e camino)**

- 1) Alzata a quattro sportelli (tre con vetro ed una con persianina) e base con due cassettiere

- | | | |
|--|----|--------|
| e quattro sportelli per una altezza di m. 2,00 | €. | 250,00 |
| 2) Lampada a soffitto sopra l'angolo cottura | € | 20,00 |
| 3) Lampada a soffitto | €. | 15,00 |

- PIANO SECONDO (Camera e bagno)

- | | | |
|---|----|--------|
| 4) Lampadario in ottone a tre luci | €. | 20,00 |
| 5) n° 2 reti singole | €. | 80,00 |
| 6) n° 2 comodini con piano in marmo | €. | 120,00 |
| 7) n°1 comò a 4 cassetti avente il piano in marmo
con piccolo specchio | €. | 180,00 |
| 8) n° 1 armadio a tre ante con specchio centrale | €. | 210,00 |
| 9) n° 1 cassapanca in legno | €. | 60,00 |

- PIANO TERRA (vano uso fondo)

- | | | |
|--------------------------------|----|-------|
| 10) stufetta a gas con bombola | €. | 15,00 |
|--------------------------------|----|-------|

Presso il fondo dell'abitazione di Mencacci Giuliana

in vicolo VII di Via Roma è depositato un vecchio

tavolo in legno del diametro di cm. 110 allungabile

con gambe divelte e da riadattare, senza alcun pregio

€. 40,00.

Pertanto si può determinare il valore complessivo dei beni mobili in Euro 1.010,00= (milledieci/00).

Il tutto come meglio risulta dall'allegata documentazione fotografica

Tanto dovevo in evasione dell'incarico conferitomi

ALLEGATI:

- 1) Copia del verbale di giuramento contenente i quesiti;
- 2) Verbale di sopralluogo;
- 3) Planimetria catastale dell'immobile;

- 4) Visura catastale;
- 5) Visura catastale storica;
- 6) Copia autorizzazione del Comune di Fratta Todina n° 12/88
- 7) Copia autorizzazione a variante del Comune di Fratta Todina n°34/88
- 8) Documentazione fotografica.

Il C.T.U.

Geom. Paolo Fioretti

VALUTAZIONE E RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI DEI C.T.P.

ALLEGATE ALLA RELAZIONE

OSSERVAZIONI EFFETTUATE DAL GEOM. RELLINI MAURO

C.T.P. DELL'AT: 

- Il C.T.P. nella sua breve relazione considera esatta la mia valutazione in merito all'indivisibilità dell'immobile e congrui i valori sia del fabbricato che dei mobili. **Quindi nulla da obiettare.**

OSSERVAZIONI EFFETTUATE DAL GEOM: 

- Il C.T.P. osserva che la valutazione dell'appartamento è un poco alta e propone un valore inferiore in base al mercato ed ad alcune considerazioni relative al posizionamento dello stesso, fermo restando il valore del fondo da me indicato che considera congruo.

R: Considerando, come già detto in perizia, che il metodo di valutazione adottato consiste nella quantificazione della superficie al netto delle murature

con applicazione di un valore al mq. che già considera tale tipologia di misurazione e di tutti i fattori negativi relativi alla posizione dell'immobile nonché di quelli positivi.. Quindi non sono stati considerati i muri che hanno una incidenza del 20% circa in aggiunta alla superficie netta. Pertanto alla luce di quanto sopra si può indicare quanto segue:

- superficie netta mq. 47,43
- superficie lorda mq. 56,92
- valore dell'immobile indicato €. 40.315,50
- valore al mq. con superficie lorda €/mq. 708,33

In base ai conteggi indicati dal C.T.P. ed applicando i dati di cui sopra, si avrà:

- Superficie lorda mq. 56,92
- Valore complessivo mq. 56,92 x €/mq. 650, = €. 36.998,00 arr.
37.000,00
- Differenza con la mia valutazione:
€. 40.315,50 – 37.000,00 = €. 3.315,50

Pertanto avendo già considerato gli elementi negativi esposti dal C.T.P. nella mia valutazione in perizia e ritenendo comunque che la differenza di valore è minimo, si ritiene di **CONFERMARE** il valore esposto in perizia pari ad €. 40.315,50 che sommato a quello del vano fondo pari ad €. 4.674,00 comporta un valore complessivo degli immobili pari ad €. 44.989,50 che si arrotonda ad €. 45.000,00 così come da perizia redatta.

