

TRIBUNALE DI SPOLETO

PROCEDIMENTO

ITALFONDIARIO S.P.A. contro [REDACTED]

R.G. 1254/2018

\*\*\* \*\*

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RELAZIONE DEFINITIVA

INDICE

1. INCARICO	PAG.1
2. ESPLETAMENTO DELL'INCARICO	PAG.2
3. RISPOSTA AI QUESITI	PAG.3
4. ELENCO ALLEGATI	PAG.6

\*\*\* \*\*

1. INCARICO

Il sottoscritto Geom. Carlo Panetti, libero professionista iscritto al Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Perugia al numero 1960, con studio in Spoleto (PG) Via di Piazza d'Armi n. 2, in data 07 novembre 2018 veniva nominato C.T.U. nella procedura promossa dall'Italfondiaro S.p.A. contro Bompadre Danila, prestando il giuramento di rito all'udienza del 16 gennaio 2019.

\*\*\* \*\*

Al Consulente è stato chiesto di rispondere al seguente quesito: "Presa visione degli atti e dei luoghi di causa effettuati il CTU la stima del compendio immobiliare da dividere, previa verifica dell'attuale conformità edilizia ed urbanistica dei fabbricati; dica altresì se i beni sono "comodamente divisibili" e, quindi, se sia attribuibile ai condividenti una porzione omogenea dei beni in natura; in caso di risposta



affermativa rediga uno o più progetti divisionali, altrimenti indichi il valore commerciale dei beni da porre in vendita .”

\*\*\* \*\*

## 2. ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

Lo scrivente Consulente, dopo aver esaminato gli atti di causa, con lettera raccomandata dell'11 febbraio 2019, inviata alla Sig.ra Bompadre Danila e a mezzo p.e.c. all'Avv. Enrico Serafini, programmava per il 21 febbraio 2019, alle ore 10,00, l'inizio delle operazioni peritali da svolgersi presso l'immobile in questione sito in Trevi, Via Faustana n. 1. (Allegato n.1).

In tale data erano presenti c/o i luoghi, oltre al sottoscritto C.T.U. la Sig.ra [redacted] e il Sig. [redacted] coniuge della debitrice e comproprietario degli immobili oggetto di causa.

Dopo aver letto ai presenti i quesiti posti dal Sig. G.I., si è presa visione dei luoghi ed effettuati degli scatti fotografici ed i necessari rilievi metrici.

\*\*\* \*\*

## 3. RISPOSTA AI QUESITI

3.1 “ PRESA VISIONE DEGLI ATTI E DEI DOCUMENTI DI CAUSA EFFETTUI IL CTU:

- a) LA STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE DA DIVIDERE, PREVIA VERIFICA DELLA ATTUALE CONFORMITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEI FABBRICATI;
- b) DICA ALTRESI' SE I BENI SONO COMODAMENTE DIVISIBILI E, QUINDI, SE SIA ATTRIBUIBILE AI CONDIVIDENTI UNA PORZIONE OMOGENEA DEI BENI IN NATURA;
- c) IN CASO DI RISPOSTA AFFERMATIVA REDIGA UNO O PIU' PROGETTI



**DIVISIONALI, ALTRIMENTI INDICHI IL VALORE COMMERCILE DEI BENI DA  
PORRE IN VENDITA ”.**

Si procede di seguito alla risposta dei quesiti.

**3.a) IL CTU STIMI IL COMPENDIO IMMOBILIARE DA DIVIDERE, PREVIA  
VERIFICA DELLA ATTUALE CONFORMITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEI  
FABBRICATI.**

Il compendio oggetto di divisione, posto in zona prevalentemente residenziale, è  
composto da un edificio costruito alla metà degli anni 2000, con annessa corte  
esclusiva, censito al catasto urbano del comune di Trevi al foglio n. 42 particella n.  
317, categ. A/7, cl. 2, vani 7,5, R.C. €. 677,85 ( Allegato 2 ) e da una rata di terreno,  
posta a confine con l'immobile sopra indicato, catastalmente censita al catasto  
urbano del Comune di Trevi al foglio n. 42 particella n. 65 sub 6, categ. F/1, della  
superficie di mq. 244, senza redditi, avente diritti sulla corte comune censita al foglio  
n. 42 particella n. 65 sub 5 ( Allegato 3 ), quanto sopra di proprietà per 2/3

e per

Il fabbricato è elevato su due piani fuori terra, realizzato con struttura portante  
intelaiata in cemento armato con solai in latero cemento, infissi di porte e finestre in  
legno, il tutto in discreto stato di manutenzione, internamente così composto:

Piano Terra: soggiorno, tinello-cucina, camera, bagno e rispostiglio, della superficie  
utile complessiva di mq. 63,49;

Piano Primo: due camere da letto, disimpegno e bagno, due ripostigli, per  
complessivi mq 47,00, terrazzo mq 2,71, oltre due locali ad uso soffitta aventi altezza  
variabile da ml 1,60 a ml 0,80.

I due piani sono collegati tra loro per mezzo di una scala interna.

Per la verifica della conformità urbanistica ed edilizia si è presa visione della richiesta



di concessione in sanatoria ( art. 39 legge n. 729/1994 ) del 28/2/1995 prot. n. 1585 e

del permesso di costruire rilasciato in data 27/06/2005 n. 301. (Allegato n. 4)

Allo stato attuale si rileva che al piano primo una porzione dell'abitazione, pur restando all'interno della sagoma d'ingombro del fabbricato assentito con il permesso di costruire n. 301/2005, ha occupato parte del sottotetto, realizzando un bagno di maggiore superficie e due ripostigli, il tutto per un maggior volume di mc 35,00.

Tenuto conto che la volumetria residua di progetto era di mc 57,00, come riportato anche nella relazione tecnica allegata al progetto, presa visione del PRG operativo adottato con delibera del C.C. n. 11 del 26/3/2018, per quanto sopra sarà possibile presentare sanatoria ai sensi dell'art. 154 della L.R. n. 1/2015 ( accertamento di conformità).

Inoltre, sempre al piano primo, sono stati realizzati due lecernari delle dimensioni di ml 0,85 x ml 0,35 e ml. 0,95 x ml. 0,45, per i quali, essendo il fabbricato posto all'interno di una zona soggetta a vincolo paesaggistico, sarà necessario presentare istanza di sanatoria ai fini della compatibilità ambientale, significando che in caso di diniego si dovrà procedere alla loro chiusura.

Per quanto riguarda l'area urbana, censita con la particella n. 65 sub 6, della superficie catastale di mq. 244, urbanisticamente la stessa è compresa in zona B2 con indice di utilizzo fondiario 0,66 ( Iuf= Mq/mq).

Su detto terreno si rileva la presenza di un manufatto (stalletti-ripostiglio) di pertinenza del fabbricato principale, della superficie di mq. 29, elevato su un unico piano terra, non censito in catasto e per il quale non risulta essere stato rilasciato alcun titolo abilitativo, pertanto da demolire e non oggetto di valutazione.

Ai fini della determinazione del valore di mercato dei beni sopra descritti, il metodo di stima adottato, tenuto conto delle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, è



quello sintetico comparativo con altri immobili simili. Si è inoltre preso come riferimento la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate ( OMI Il° semestre 2018). I dati assunti per la stima sono stati vagliati alla luce del principio dell'ordinarietà. Il parametro tecnico cui la stima è riferita è il metro quadrato di superficie commerciale (SCV).

In considerazione di quanto sopra esposto si determinano i seguenti valori.

**VALORE FABBRICATO E CORTE ESCLUSIVA ( Allegato 2 ).**

Superficie utile abitabile (mq 63,49 + mq 47,00) = mq 110,49

Terrazzo mq 2,71 x 0,25 = mq 0,68

Vano scala mq 3,70 x 0,50 = mq 1,85

Pareti interne non portanti mq 4,47 x 1,00 = mq 4,47

Pareti portanti mq 27,00 x 0,50 = mq 13,50 = mq 11,05

Corte esclusiva mq 220,00 x 0,05 = mq 11,00

Sommano superfici commerciali (SCV) = mq 139,54

**mq 139,54 x € 725 = € 98.991,50**

**VALORE AREA URBANA ( Allegato 3 ).**

La modesta estensione e la sua ubicazione, fanno sì che, pur ricadendo in zona edificabile (B/2), la stessa non ha possibilità di essere utilizzata a fini edificatori, ma esclusivamente come pertinenza del fabbricato.

In considerazione di quanto sopra si attribuisce il seguente valore:

**mq 244 x € 15,00 = € 3.660,00**

**VALORE TOTALE COMPENDIO € 102.651,50**

**- 3.b) IL CTU DICA ALTRESI' SE I BENI SONO COMODAMENTE DIVISIBILI E, QUINDI, SE SIA ATTRIBUIBILE AI CONDIVIDENTI UNA PORZIONE OMOGENEA DEI BENI IN NATURA;**



Valutate attentamente le possibili soluzioni di divisione dell'immobile, emerge che lo stesso, in considerazione anche della sua modesta consistenza, non è divisibile se no mediante la realizzazione di opere, con conseguente aggravio di spese, con particolare riferimento alla costruzione di una nuova scala per accedere al piano primo e alla separazione di tutti gli impianti tecnologici ( termico; idraulico; elettrico; installazione di una nuova caldaia), con la predisposizione di quanto necessario per la creazione di una zona cucina per la seconda unità abitativa.

Una sua divisione, inoltre, andrebbe a svilire il valore dell'intero immobile, con conseguente diminuzione del valore della porzione da porre in vendita.

Le problematiche sopra evidenziate fanno sì che non sia attuabile la divisione del fabbricato e l'attribuzione dei beni in natura.

\*\*\* \*\*

**- 3.c) IL CTU IN CASO DI RISPOSTA AFFERMATIVA REDIGA UNO O PIU' PROGETTI DIVISIONALI, ALTRIMENTI INDICHI IL VALORE COMMERCILE DEI BENI DA PORRE IN VENDITA "**

Non potendo, quindi, procedere alla divisione e all'attribuzione dei beni in natura, per le motivazioni precedentemente esposte, il valore commerciale dei beni da porre in vendita è di euro **102.650,00** ( euro centoduemilaseicentocinquanta/00), come sopra determinato.

\*\*\* \*\*

**4. ELENCO ALLEGATI**

1. Convocazione sopralluogo
2. Elaborato grafico
3. Planimetria area urbana
4. Titoli abilitativi



5. Documentazione fotografica;

6. Osservazioni.

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico conferitomi.

Spoletto, li 14 maggio 2019

Il C.T.U.

Geom. Carlo Panetti





# ALLEGATO "2"

## TRIBUNALE DI SPOLETO

Procedimento R.G. 1254-2018

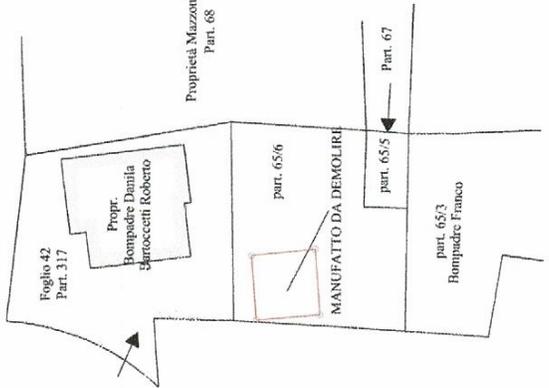
ITALFONDIARIO S.p.a.

contro

Il C.T.U.  
Geom. Carlo Panetti

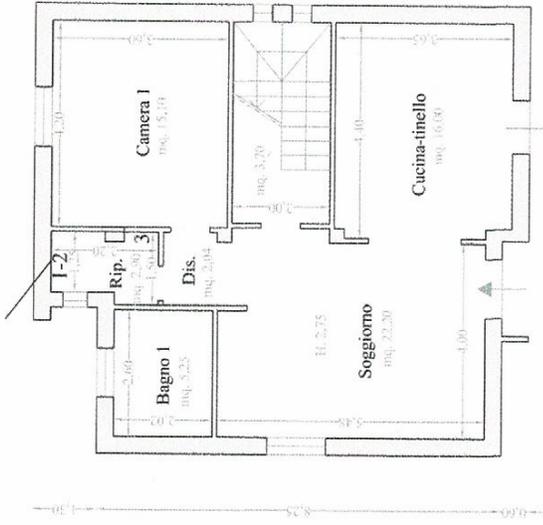
### PLANIMETRIA D'INSIEME

Scala 1/500



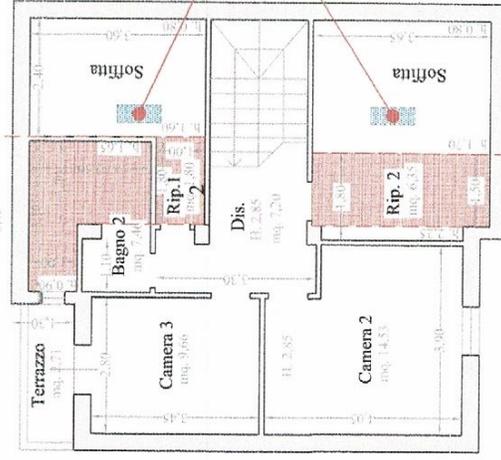
### PROPRIETA' BOMPADRE DANILA 2/3 BARTOCCHETTI ROBERTO 1/3

Destinazione	Piano	Sup. abitabile	Sup. totale
Soggiorno	Terra	22,20	
Cucina-Tinello	Terra	16,00	
Disimpegno	Terra	2,04	
Bagno 1	Terra	5,25	
Ripostiglio	Terra	2,90	
Camera 1	Terra	15,10	
Sommano P.T.			
Disimpegno	Primo	7,20	63,49
Camera 2	Primo	14,53	
Camera 3	Primo	9,66	
Bagno 2	Primo	7,46	
Ripostiglio 1	Primo	1,80	
Ripostiglio 2	Primo	6,35	
Sommano P. 1°			
Vano scala		3,70	47,00
Completivamente			114,19
TERRAZZO			
Corte esclusiva	Terra		2,71
			200,00



Piano Terra

- 1 caldaia
- 2 centralina impianto di riscaldamento
- 3 quadro elettrico



Piano Primo

Lucernari per i quali dovrà essere presentata richiesta di autorizzazione ambientale

porzioni oggetto di sanatoria mq. 13,80

