

FASCICOLO LOTTO 3

Il presente fascicolo è parte integrante della perizia sui beni immobili del Sig. ... omissis ..., che comprende la Relazione Generale ed i fascicoli relativi ai lotti: 1, 2 e 3.

Il fascicolo si compone dei seguenti capitoli:

- elenco dei beni componenti il lotto;
- ubicazione;
- proprietà, provenienza e stato di possesso;
- confini;
- descrizione delle particelle di terreno;
- pesi o limitazioni d'uso che gravano sull'immobile;
- iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;
- verifiche urbanistiche;
- stima del lotto;

oltre agli allegati.

Foligno, 18/03/2010

Il Perito
Ing. Paolo Luccioli

ELENCO DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO

Terreni

Ord.	Catasto	Foglio	Part.	Estensione mq	Redd. Dom. €	Redd. Agr. €	NOTE
1	Terreni Comune di Spoleto	1	74	1.150	6,84	6,53	Seminativo irriguo arb., confinante con part. 143
2	Terreni Comune di Spoleto	1	143	2.015			Ente Urbano In questa particella in- siste il fabbricato di cui al Catasto Fabbricati stesso foglio e stessa part. Sub 1

Fabbricati

Ord	Catasto	Fg.	Part.	Sub	Categ	Consist	Rendi- ta €	NOTE
1	Fabbr. Comune di Spoleto	1	143	2	A/7	11vani	1.079,3 9	Residenza del ... omis- sis ... composta da PS- PT-P1
2	Fabbr. Comune di Spoleto	1	143	3	C/6	71 mq	110,01	Garage ubicato al PS della residenza, rag- giungibile con rampa di accesso

Si allegano le visure catastali.

UBICAZIONE

Il Lotto n. 3, composto da terreni e fabbricato, si trova in Frazione Beroide, 155 e, precisamente, in Loc. Piè di Beroide, tra la strada che collega Beroide a Borgo Trevi e la vecchia Strada San Lorenzo-Trevi, sulla sponda destra del Fosso Marroggiolo del Molino Piè Beroide.

Si allega Planimetria Catastale e Stralcio PRG vigente.

PROPRIETA', PROVENIENZA E STATO DI POSSESSO

I terreni costituenti la proprietà in oggetto, che attualmente vengono identificati con le particelle 74 e 143, sono stati acquistati dal ... omissis ..., con atto del Notaio Carlo Angelini Rota del 04/02/1982; trascrizione n. 400 del 24/02/1982. Provenienza: ... omissis La quota di proprietà ... omissis ... è $\frac{1}{2}$; la restante quota di $\frac{1}{2}$ appartiene alla ... omissis ... (comunione legale).

Con lo stesso atto venivano acquistati anche le attuali particelle 131 e 132 costituenti il Lotto 2.

Si allega estratto della copia dell'atto.

CONFINI

Le summenzionate due particelle di terreno, in continuità fra loro, non sono delimitate da recinzioni tranne che, limitatamente alla particella 74 nel lato Est, lungo il quale corre la strada fra Beroide e Borgo Trevi detta via "della Bonifica", dove è presente un muretto di blocchetti di cemento non tinteggiato, alto circa 0,20-0,35 m, sormontato da rete metallica plastificata sostenuta da paletti metallici. Lungo il lato Nord il confine viene individuato dal bordo della stradina in breccia interna al lotto che ne costituisce l'accesso carrabile dalla via "della Bonifica". Il confine lato Ovest è individuabile grazie alla strada sterrata che costituisce la Particella 86 e che separa la proprietà ... omissis ... dal canale con acqua. Gli altri confini, che sono quelli con le altre due particelle 131 e 132 di proprietà ... omissis ... costituenti il Lotto 2 della presente perizia, non sono individuabili, se non con approssimazione, data l'assenza di picchetti ai vertici e l'uniformità della vegetazione.

Oltre a via "della Bonifica", che è una strada asfaltata di pubblico utilizzo che da visura catastale (Part. 110) risulta di proprietà ... omissis ..., ed il summenzionato breve tratto della vecchia Strada San Lorenzo-Trevi (Part. 86), già demaniale ed attualmente di proprietà ... omissis ..., le altre proprietà confinanti sono: stessa proprietà (... omissis ...) - Partt. 131 e 132, ... omissis ... (usufruttuario) e ... omissis ... (proprietario 1/1) Partt. 42 e 43.

Si allegano visure catastali.

DESCRIZIONE DELLE PARTICELLE

Il terreno risultante dall'unione delle summenzionate due particelle, forma un unico corpo pianeggiante e contiene un edificio unifamiliare, costituente l'abitazione del Sig. ... omissis ..., ed una parte dell'attuale giardino della stessa. La restante parte di detto giardino costituisce la proprietà descritta nel Lotto 2.

Si allega documentazione fotografica.

La destinazione urbanistica in base al vigente P.R.G. è quella di "Area di particolare interesse agricolo".

Le zone confinanti a Sud hanno destinazione urbanistica "Zona D/3 - Attività Produttive"; nelle vicinanze lato Nord, si trova il piccolo centro Piè di Beroide comprendente, tra l'altro, edifici residenziali e varie strutture con attività consolidate: frantoio per olive, allevamento di volatili, mattatoio per piccioni, vendita di prodotti tipici, oltre a terreni seminativi estesi.

Al lotto si accede dalla via "della Bonifica" tramite un ampio cancello metallico scorrevole, posto nell'angolo Nord-Est e la summenzionata strada sterrata interna alla proprietà, che costeggia tutto il lato Nord del lotto stesso e si congiunge con la vecchia Strada San Lorenzo-Trevi che, verso Sud conduce alla proprietà della ... omissis ... e verso Nord conduce al piccolo centro Piè di Beroide.

Si precisa che tale strada sdemanializzata separa le proprietà di ... omissis ... dal canale d'acqua che, in base a quanto riferisce il ... omissis ..., è attualmente alimentato, come anche il vicino laghetto a Sud, di proprietà ... omissis ..., adibito a pesca sportiva, da acque sorgive.

Descrizione delle Partt. 74 e 143 - Superficie totale mq 3.165.

Si tratta di un'area pianeggiante, con superficie inerbita, alberi ben tenuti d'alto fusto di varie essenze, alberi da frutto ed olivi, oltre a cespugli da giardino.

La zona è servita da strada asfaltata, dalle reti di fornitura energia elettrica e telefonica e da acquedotto pubblico al quale, però, non è allacciata. L'area non è metanizzata ed è sprovvista di illuminazione pubblica. Lungo la vecchia Strada San Lorenzo-Trevi, ci sono 2 lampioni posizionati e gestiti dalla ... omissis L'argine del Fosso Marroggiolo del Molino Piè di Beroide è gestito dal Consorzio della Bonificazione Umbra.

Lo smaltimento delle acque nere avviene tramite fossa Imhoff e percolazione mediante sub-irrigazione.

La falda acquifera è profonda pochi metri, separata dalla superficie da uno strato d'argilla che la tiene in pressione; l'approvvigionamento idrico avviene tramite pozzo artesiano, profondo 16-18 m, e pompa; il pozzo è situato nella Part, 74, a pochi metri dall'edificio di civile abitazione, in uno spazio a cielo aperto, incassato nel giardino, delimitato da blocchetti di CLS non intonacati e raggiungibile con percorso lastricato in cemento e scaletta.

Descrizione del fabbricato - Superficie utile totale mq 355 ca..

Sulla part. 143 insiste un unico fabbricato di forma planimetrica gradevole, riconducibile ad un rettangolo con sporgenze e rientranze; le dimensioni esterne massime sono di 21,00 e 12,00 m.

L'edificio si sviluppa su tre livelli, Seminterrato, Terra (Rialzato) e Sottotetto (limitatamente alla zona Nord).

Al piano inferiore la struttura portante è a vista con pareti contro terra e telai (pilastri e travi ribassate) in cemento armato. Le fondazioni, ancorché non visibili, dovrebbero essere di tipo diretto in cemento armato. Tutti i solai, sia quelli orizzontali che quelli inclinati a falda a copertura della mansarda, sono in latero-cemento. Le falde di copertura relativamente alla parte di edificio di un piano fuori terra sono su muricci di laterizio e tavelloni con soletta in cemento armato.

Le strutture portanti relativamente ai due livelli fuori terra non sono direttamente visibili. Tenendo conto della tipologia edilizia, del periodo di costruzione e del fatto che non sono visibili aste in cemento armato è presumibile che siano di muratura portante.

La copertura è in tegole tipo portoghese di colore mattone chiaro con striature in rilievo, le pareti perimetrali sono tamponate con muratura di laterizio tipo Poroton, intonacate all'esterno ma non tinteggiate, pluviali e discendenti sono in plastica a sezione quadrata, i canali di gronda non sono visibili, essendo incassati nello sporto di gronda in c.a.. Gli intonaci esterni presentano alcune lesioni superficiali, di minima importanza.

Non sono state rilevate lesioni di tipo strutturale; la struttura, evidentemente, si è ben comportata in occasione dei diversi eventi sismici che si sono susseguiti negli ultimi decenni.

Gli impianti tecnologici sono stati realizzati negli anni '80.

Il Piano Seminterrato (superficie utile complessiva mq 180 ca.), di altezza utile di 2,70 m, comprende una zona civile accessibile da una scaletta interna ed una esterna, comprendente ampia taverna con camino, zona adibita a cucina con forno a legna, cantina,

W.C.-lavanderia, centrale termica ed una zona garage, in continuità con quella civile. La taverna ha pareti intonacate, con colletta e tinteggiatura; il pavimento in tutta la zona civile è in monocottura; l'angolo della cucina ed il WC hanno piastrelle di ceramica. La Centrale Termica ha pareti con intonaco grezzo.

La zona garage (Part 143 - Sub. 3) ha le pareti contro terra in cemento armato in vista, così come sono visibili le colonne e le travi ribassate della struttura in c.a.; il soffitto ed i tramezzi hanno intonaco grezzo privo di colletta e tinteggiatura, la pavimentazione è in cemento, gli impianti sono in vista. Si notano, in alcuni punti, macchie di vecchia umidità, ora prosciugata. Il garage, ovviamente, è accessibile anche dall'esterno, attraverso una rampa a bassa pendenza. Detta rampa, delimitata da pareti in calcestruzzo armato. (in alcuni punti sono visibili le armature per mancanza di copriferro), conduce direttamente alla strada sterrata di ingresso alla proprietà. Lungo la stessa rampa, al centro della carreggiata, è posizionata la fossa Imhoff.

Il seminterrato ha finestre in alluminio con vetro semplice e grate in ferro ed è provvisto di bocche di lupo.

Il Piano Terra (superficie utile mq 145 ca. e superficie non residenziale mq 50 ca.), di altezza utile di 2,76 m, comprende: zona centrale (ingresso, W.C. e piccolo vano quadrato per scala a chiocciola), zona giorno lato Sud (soggiorno con camino e terrazzo, zona pranzo e cucina), zona notte lato Nord (camera matrimoniale con W.C. e terrazzo, due camere, W.C., disimpegno e ripostiglio).

Le pareti sono intonacate e tinteggiate; la zona giorno ha pavimenti in cotto montati a spina di pesce, la cucina ed i bagni hanno pavimenti in monocottura e piastrelle alle pareti; la zona notte ha controsoffitto in plastica e pavimenti in lamparquet montati, in alcuni vani, a spina di pesce e, negli altri, a correre; le porte sono in legno massello, in parte con specchiature in vetro;

Gli infissi esterni sono in legno (essenza resinosa) con doppio vetro; la finestratura ampia dell'ingresso è di ferro e vetri antisfondamento; il portoncino d'ingresso è di legno con telaio di ferro.

L'impianto di riscaldamento generale funziona con caldaia a gasolio e radiatori a parete in ghisa ed è integrato da una caldaia a legna posta nel tinello.

Il Piano Sottotetto (superficie utile mq 30 ca. e superficie non residenziale mq 10 ca.), di altezza minima lato Est di m 1,95, minima lato Ovest di m 1,26 ed altezza massima di 2,35 m; ad esso si accede tramite scala a chiocciola in legno e comprende camera matrimoniale con W.C. privo di doccia, ripostiglio e terrazza. Le pareti sono intonacate e

tinteggiate; ha il soffitto rivestito in doghe di legno, il pavimento della camera è in lam-parquet montato a spina di pesce, nel bagno, pavimento e rivestimento sono in cerami-ca; le porte sono in legno massello; gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro, ad eccezione di una piccola persiana in alluminio.

Lo stato di conservazione ed efficienza delle strutture e finiture dell'intero edificio è buo-no. L'edificio è abitato dai proprietari e famiglia.

Le planimetrie e la tabella superfici dell'edificio svengono riportate in allegato. Si precisa che le planimetrie sono tratte dalla documentazione allegata al condono edilizio di cui si farà cenno più avanti e che queste sono state integrate con note dello scrivente.

Esterno: manca la tinteggiatura delle pareti; gli ampi ballatoi davanti alla porta d'ingres-so ed a quella di uscita verso il giardino lato Est e tutte le terrazze, sono pavimentati con piastrelle in cotto con battiscopa, così come i cinque gradini lato uscita Est, il mar-ciapiedi lungo tutto il lato Nord dell'edificio e la scaletta esterna che conduce al piano seminterrato. I marciapiedi lati Nord ed Est sono composti da lastroni di cls e presenta-no segni di distacco dalle pareti. L'illuminazione esterna e delle terrazze è stata realizza-ta mediante illuminatori a muro.

PESI O LIMITAZIONI D'USO CHE GRAVANO SULL'IMMOBILE

Come da dichiarazione allegata del ... omissis ... sulle particelle 74 e 143 non gravano ser- vitù a favore di terzi.

ISCRIZIONI, PIGNORAMENTI ED ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Con riferimento agli immobili sopra descritti, dalla Visura Ipotecaria presso la Conserva- toria dei Registri Immobiliari di Spoleto, sono risultate le seguenti formalità:

- Fogli N. 4~~9~~⁹ del Certificato speciale: ISCRIZIONE CONTRO del 21/04/97 consi- stente in IPOTECA VOLONTARIA per Lire 1.500.000.000 su tutti gli immobili di proprietà ... omissis ... siti in Piè di Beroide (costituenti il Lotto 2 ed il presente Lotto 3), per diritto di proprietà per la quota di ½, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO decennale, a favore di "Cassa di Risparmio di Spoleto S.p.A.". L'elenco dei soggetti contro, include anche ... omissis
- Fogli N. 10~~13~~¹³ del Certificato speciale: ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE del 07/08/03 consistente in RESTRIZIONE DI BENI relativa alla ISCRIZIONE CONTRO sopra descritta, su immobili di proprietà Menconi Gianfranco, concessa da "Cas- sa di Risparmio di Spoleto S.p.A.".

- Fogli N. 14-~~Y~~17 del Certificato speciale: ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE del 29/10/04 consistente in RESTRIZIONE DI BENI relativa alla ISCRIZIONE CONTRO sopra descritta, su tutti gli immobili di proprietà ... *omissis* ..., concessa da "Cassa di Risparmio di Spoleto S.p.A."
- Fogli N. 18-~~Y~~25 del Certificato speciale: ISCRIZIONE CONTRO del 27/07/2001 - IPOTECA GIUDIZIALE per Lire 200.000.000 sugli immobili di proprietà ... *omissis* ... siti in Piè di Beroide (costituenti il presente Lotto 3 ed il Lotto 2, part. 131 esclusa), per diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$, derivante da DECRETO INGIUNTIVO emesso dal tribunale di Foligno a favore di "Banca di Roma S.p.A". Questa stessa ipoteca grava su altri gli immobili intestati ad altri soggetti (... *omissis* ...).
- Fogli N. 26~~Y~~28 del Certificato speciale: ISCRIZIONE CONTRO del 03/11/2007 - IPOTECA LEGALE per Euro 3.548,92 sugli immobili siti in Piè di Beroide, per diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ (costituenti il Lotto 2 ed il presente Lotto 3) derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART. 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99 emessa da "EQUITALIA PERUGIA S.p.A".
- Fogli N. 29~~Y~~32 del Certificato speciale: ISCRIZIONE CONTRO del 01/02/2009 - IPOTECA VOLONTARIA per Euro 182.000,00 sugli immobili di proprietà ... *omissis* ... siti in Piè di Beroide (costituenti il Lotto 2 ed il presente Lotto 3), per diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$, in comunione legale con ... *omissis* ... (soggetto N. 2), derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO decennale, a favore di "Cassa di Risparmio di Spoleto S.p.A."
- Fogli N. 33~~Y~~35 del Certificato speciale: TRASCRIZIONE CONTRO del 08/06/2009 (esecuzione immobiliare n. 37/2009) - ATTO ESECUTIVO - VERBALE DI PIGNORAMENTO degli immobili oggetto della presente perizia di stima (per diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$), a favore di "INTESA SANPAOLO S.p.A". Questo stesso atto esecutivo, ovviamente, si riversa anche su tutti gli immobili inseriti nei "Lotti 1 (per diritto di proprietà per la quota di 1/1) e 2 (per diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$)"

VERIFICHE URBANISTICHE

L'edificio identificato nel Catasto Fabbricati con la Part. 143 Subb. 2 e 3, è stato costruito (si vedano gli allegati) con Concessione Edilizia n. 2639 del 23/04/82 (voltura della Concessione Edilizia n. 15028 del 29/04/81 a nome ... *omissis* ...) e, per lo stesso, è stata presentata domanda di condono edilizio 8654/86 Rif. Legge 47/85, la cui pratica non è stata ancora del tutto completata. Per l'ottenimento della concessione in sanatoria rimangono solo da effettuare alcuni versamenti per complessivi € 1.700,00 circa. Ulteriori precedenti (secondari) riguardano la recinzione lato Est che venne realizzata dal precedente proprietario nel 1980 ed alcuni lavori di sistemazione del W.C. principale al piano terra che risalgono al 1989.

Fra reale e disegni depositati (si vedano le planimetrie allegata al condono edilizio) sono state rilevate alcune difformità. Ad esempio vi sono incongruenze, comunque modeste e non sostanziali, nelle dimensioni delle planimetrie ai vari livelli. Altre incongruenze, an-

che queste modeste, riguardano alcune tramezzature interne come quella di separazione al piano rialzato fra scala a chiocciola ed ingresso; al piano mansarda poi laddove, a fianco alla terrazza esterna, viene indicato un W.C. in realtà è presente un ripostiglio di profondità 1,75 m; il W.C. al piano mansarda è stato invece realizzato nello spazio 1,20x1,50 sul lato opposto rispetto alla terrazza. Un'ulteriore difformità interna è al piano interrato dove nel fondo di dimensioni maggiori è stato inserito un forno di dimensioni 1,65x1,65 m.

Le sopra descritte modifiche non interessano i prospetti esterni, non comportano incrementi di superficie del fabbricato, non determinano cambi di destinazione d'uso e non interessano le strutture del fabbricato, per cui, ai sensi dell'art. n. 7 comma 1 lettera e) della L.R. n. 1/2004, esse sono classificabili come opere interne, le quali non necessitano di titolo abilitativo per essere realizzate e non hanno inoltre alcuna influenza dal punto di vista catastale.

Ulteriori difformità fra reale e disegni depositati, anche queste comunque modeste, riguardano i prospetti esterni. In particolare: al piano mansarda, nella terrazza è presente una finestrina per l'aerazione del W.C.; al piano rialzato zona notte è presente una stretta finestra per l'illuminazione del ripostiglio; la scala esterna che dal piano campagna porta al piano interrato è leggermente diversa, ma questa è sicuramente un'imprecisione grafica, e poi oltre alla porta di ingresso che dalla suddetta scala esterna permette l'ingresso alla taverna, sulla parete esterna è presente anche una finestra. Queste difformità sono sanabili con accertamento di conformità.

Con riferimento al vigente "Piano Regolatore Generale" del Comune di Spoleto, approvato definitivamente in data 30/12/2008, ed al Certificato di Destinazione Urbanistica allegato, il terreno di cui alla Particella 74 ricade interamente in "Ep - Area di particolare interesse agricolo" (vd. Allegato), mentre per la Particella 143 la situazione è un'pò più complessa ricadendo in parte in zona "Ep" ed in parte in "MCP - Macrozone di consolidamento prevalentemente produttive - D/3 - Zona per la piccola industria e l'artigianato esistente e di completamento".

Insieme al Geom. ... omissis ... del Conte del Comune di Spoleto è stato ipotizzato che questa anomalia, consistente nell'avere un'unica particella suddivisa in due distinte zone di P.R.G. e soprattutto metà circa fabbricato per civile abitazione in zona produttiva, sia dovuta ad un'imprecisione nella definizione del Piano Regolatore. In particolare

chi ha redatto il P.R.G. si è appoggiato su una base catastale antecedente l'ultimo frazionamento nella quale la particella 143 non era ancora stata individuata.

Si ritiene lecito, quindi, che su entrambe le Particelle 74 e 143, per tutta la loro estensione, valgano le Norme Tecniche di Attuazione valide per terreni insistenti su Aree di particolare interesse agricolo.

In base al suddetto P.R.G. - Parte Strutturale - Norme Tecniche di Attuazione, Titolo VIII, Art. 71 che disciplina tali aree, la superficie fondiaria del terreno, complessivamente inferiore a 5 ettari, è tale che non è possibile realizzare ulteriori corpi di fabbrica, che siano ad uso agricolo oppure residenziale, oltre a quello esistente.

La superficie utile coperta (SUC) è però inferiore a 450 mq per cui, ai sensi dell'art. 35 della L. R. n. 11/2005, è possibile realizzare ampliamenti, ad uso abitativo, fino ad un massimo di 100 mq, in continuità con il costruito.

Inoltre, in base all'Art. 21 del Regolamento Regionale n. 9/2008, può essere realizzato un altro corpo di fabbrica (una pertinenza) di massimo 20 mq, nelle vicinanze del edificio esistente ma non attaccato ad esso.

Sui terreno in oggetto non gravano particolari vincoli. L'unico è quello archeologico secondo il quale il terreno ricade in "Area Archeologica Indiziata" (si veda la planimetria allegata). Questo vincolo non è particolarmente gravoso in quanto implica solamente la realizzazione di sondaggi preliminari da sottoporre al parere della Soprintendenza, prima dell'esecuzione di scavi.

Da notare che la stradina sdemanializzata di cui alla Particella 86, lungo il confine Est, viene classificata nel P.R.G. come "Viabilità Principale Romana", quindi di importanza storica.

Il terreno, inoltre, ricade in una zona con acquiferi vulnerabili. Qualora, quindi, si volessero realizzare impianti di sub-irrigazione, è presumibile che essi debbano essere dotati di filtri percolatori.

Non sembra infine gravare sul terreno il Vincolo Paesaggistico (Ambientale) Art. n. 142 del D.Lgs. n. 42/2004 (ex 1497/39) ancorché l'immobile sia a meno di 150 m dal corso d'acqua costituito dal Fosso Marroggiolo. Qualora il vincolo risultasse invece gravante sul terreno, gli eventuali progetti che venissero presentati sono soggetti al parere della Soprintendenza della Regione dell'Umbria oltre all'approvazione dalla Commissione per la Qualità Architettonica e Paesaggistica del Comune di Spoleto.

STIMA DEL LOTTO

Il sottoscritto ha ritenuto opportuno valutare il beni con il metodo sintetico-comparativo, moltiplicando le superfici rilevate per il valore a mq di beni simili riferiti allo stesso momento ed alla stessa condizione.

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

Si è quindi tenuto conto della sua posizione isolata, dell'ampio giardino disponibile, della distanza dai servizi essenziali e dalle principali vie di comunicazione, della rilevante dimensione complessiva dell'immobile, della potenzialità edificatoria del terreno e delle eventuali opere di completamento e di manutenzione necessarie.

Ai fini della valutazione del terreno si è ritenuto poi di distinguere una porzione di 1000 mq, comprensiva di ingombro planimetrico del fabbricato ($20,80 \times 11,00 = 230$ mq ca.), dalla parte restante ($2015 + 1150 - 1000 = 2165$ mq), considerando la prima come corte della casa.

Sulla scorta di quanto sopra si attribuiscono alle superfici del fabbricato (per semplicità si equiparano le superfici commerciali a quelle utili) ed alle superfici dei terreni i seguenti valori:

- Superficie utile residenziale €
1,350,00/mq
- Superficie terreno circostante abitazione € 20,00/mq
- Superficie terreno non circostante abitazione € 2,50/mq.

Sono, poi, stati applicati i coefficienti riduttivi di: 0,3 al valore di terrazze o simili, di 0,7 al valore della "taverna", di 0,5 al valore del garage e della parte grezza del piano seminterrato, rispetto ai valori delle superfici residenziali. Da cui:

- Superfici residenziali	€/mq 1,350,00	x(144,35+30,37)mq	=	€235.868,63
- Superfici terrazze	€/mq 405,00	x(51,17+9,60) mq	=	€ 24.609,83
- Superficie "taverna"	€/mq 945,00	x 51,76 mq	=	€ 48.913,20
- Superfici garage e fondi grezzi	€/mq 675,00	x(85,36+42,60) mq	=	€ 86.369,63
- Terreno circostante abitazione	€/mq 20,00	x (1000-230) mq	=	€ 15.400,00
- Terreno non circostante abitazione	€/mq 2,50	x 2165 mq	=	
	€	5.412,50		

si ottiene un valore complessivo per l'immobile in oggetto pari a: €416.573,78
Arrotondando per difetto si ottiene il valore di: € 410.000,00

.
Tenendo conto che l'esecutato ... omissis ... è proprietario del lotto per la quota di $\frac{1}{2}$ e tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per la quota indivisa, il valore della quota di proprietà ... omissis ... è di: **€ 175.000,00 .**

Si precisa che il bene, in particolare l'edificio, non è divisibile se non con importanti interventi di trasformazione.