

TRIBUNALE DI SPOLETO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

PERIZIA DI STIMA

Oggetto: CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO ESEGUITA NELLA
ESECUZIONE IMMOBILIARE,

Promossa da :

--- INTESA SANPAOLO S.p.A. ---

Contro :

Iscritta al n° 53/2018 R.G.E. – Tribunale di Spoleto – prossima
udienza 06/12/2018.

Nominato C.T.U. nell'Esecuzione Immobiliare in oggetto in data
08/06/2018 dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Spoleto,
Dott. Simone Salcerini, il sottoscritto Geom. Vincenzo Piermarini,
iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Perugia al n. 2626,
prestavo il giuramento di rito nell'udienza del 21/06/2018, in tale
sede il sig. Giudice poneva al C.T.U. il seguente quesito:

**“PROVVEDA L'ESPERTO ESAMINATI GLI ATTI DEL
PROCEDIMENTO ED ESEGUITA OGNI ALTRA OPERAZIONE
RITENUTA NECESSARIA, AD INDIVIDUARE ESATTAMENTE I
BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO, FORMANDO, SE
OPPORTUNO, UNO O PIÙ LOTTI PER LA VENDITA”;**

**“PROVVEDA L'ESPERTO A REDIGERE LIMITATAMENTE AI BENI
OGGETTO DI PIGNORAMENTO, UNA RELAZIONE DI STIMA PER**



**OGNI BENE INDIVIDUATO, ESEGUITA SECONDO LE INDICAZIONI
PRESENTI NEL VERBALE DI GIURAMENTO.**

Esaminati gli atti e la documentazione nel fascicolo di causa, in data 05/07/2018 è stato inoltrato l'avviso (*Allegato n. 1*) alle parti; la visita ai luoghi oggetto di cui è causa è stata effettuata il giorno 27/07/2018 come da verbale di sopralluogo (*Allegato n. 2*), ora il sottoscritto è in grado di rispondere al quesito postole.

PREMESSA ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Trattasi di n. 2 unità immobiliari ad uso civile abitazione facenti parte di un fabbricato di maggiori dimensioni dislocato su tre piani fuori terra, n. 1 locale ad uso garage e appezzamenti di terreno di varia natura in prevalenza boschivo, il tutto situato in posizione collinare in Comune di Spoleto, Fraz. Baiano, come di seguito dettagliatamente descritte e rappresentate nelle planimetrie catastali e visura catastale (*allegato 3-3A-3B-3C-3D-3E*).

- **Unità Immobiliare n. 1.** Trattasi di locali destinati ad abitazione ubicati ai Piani Terra e Primo Sottostrada. Ai locali adibiti a civile abitazione si accede dalla via pubblica tramite un pianerottolo e scalini esterni, la medesima Unità Immobiliare risulta censita al N.C.E.U. del Comune di Spoleto, al Foglio n. 188 con la particella n. 10 sub 7, Cat. A/4 – Cl 3 – Vani 6 - R.C. = € 278,89, ubicata in Spoleto, Fraz. Baiano n. 51;
e così composta:

- disimpegno, n. 1 bagno, n. 3 camere da letto al Piano Terra;
- cucina, soggiorno e bagno al Piano Primo Sottostrada



Nel suo insieme l'unità immobiliare confina con via pubblica, stessa proprietà esecutata, , salvo altri.

Si porta a conoscenza che la suddetta unità immobiliare a seguito degli eventi sismici del 24/08/2016 e successive repliche, è oggetto di Ordinanza Sindacale n. 445 del 22/08/2018 con esito "B" che si allega in copia (*allegatto 4*)

- **Unità Immobiliare n. 2.** Trattasi di locali destinati ad abitazione ubicati ai Piani Terra e Primo e attigui locali ad uso tettoia e ripostiglio. Ai locali adibiti a civile abitazione si accede dalla via pubblica tramite un pianerottolo e scalini esterni, alla tettoia e locali ad uso ripostiglio direttamente dalla corte, la medesima Unità Immobiliare risulta censita al N.C.E.U. del Comune di Spoleto, al Foglio n. 188 con le particelle graffate n. 10 sub 5 – n. 27 e n. 28 sub 2 - Cat. A/4 – Cl 3 – Vani 4 - R.C. = € 185,92, ubicata in Spoleto, Fraz. Baiano n. 53;
e così composta:

- cucina, disimpegno, bagno, camera da letto al Piano Primo;
- da n. 4 locali ad uso fondo/ripostiglio, tettoia e forno al Piano Terra;
- da tettoia e ripostiglio i locali distaccati al piano terra.

Nel suo insieme l'unità immobiliare confina con via pubblica, stessa proprietà esecutata, , salvo altri.

Si porta a conoscenza che la suddetta unità immobiliare a seguito degli eventi sismici del 24/08/2016 e successive repliche, è oggetto di Ordinanza Sindacale n. 445 del 22/08/2018 con esito "E-F" che si



allega in copia (allegatto 4)

Unità Immobiliare n. 3. Trattasi di locale ad uso garage ubicato al Piano Terra con accesso dalla corte esclusiva, risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Spoleto, al Foglio n. 188 con la particella n. 28 sub 1, Cat. C/6 – Cl 2 – mq 17,00 - R.C. = € 26,34, ubicato in Spoleto, Fraz. Baiano.

Nel suo insieme confina con corte esclusiva, stessa proprietà esecutata, salvo altri.

Terreni di varia natura. Trattasi di terreni ubicati nella Frazione di Baiano e sono censiti al N.C.T. del Comune di Spoleto, al Foglio n. 188 – Particelle n. 28 – 29 – 136 – 138 – 139 – 141. Le particelle n. 28 e n. 29 sono le corti delle Unità Immobiliari n. 2 e n. 3 sopra descritte, mentre le particelle n. 136 – 138 – 139 e 141 risultano bosco misto; quest'ultime confinano con strada pubblica, stessa proprietà esecutata, BAIANO, salvo altri.

IPOTECHE E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Su immobili oggetto di esecuzione di proprietà di BAIANO

BAIANO

per le rispettive quote di proprietà ed insieme per l'intero dei beni censiti al N.C.E.U. del Comune di Spoleto, al foglio n. 188 – Particelle n. 10 sub 5 – 27 – 28 sub 2; n. 28 sub 1 e n. 10 sub 7, e dei beni censiti al N.C.T. del Comune di Spoleto, al foglio n. 188 – Particelle n. 28 – 29 – 136 – 138 – 139 – 141.

- IPOTECA VOLONTARIA R.G. n. 1454 e R.P. n. 334 del 17/03/2008 di € 100.000,00 a favore della Cassa di Risparmio di



Spoletto S.p.A. con sede in Spoleto Via F. Cavallotti n.6, contro
..
per diritti pari a 5/8 di
proprietà e , per
diritti pari a 3/8 di proprietà, a seguito di atto a rogito notaio Marco
Pirone di Spoleto del 22/02/2008 - Rep. 70270, per mutuo di €
50.000,00 gravante su immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di
Spoleto, al foglio n. 188 – Particelle n. 10 sub 5 – 27 – 28 sub 2;
n. 28 sub 1.

- IPOTECA VOLONTARIA R.G. n. 3039 e R.P. n. 666 del
17/06/2009 di € 270.000,00 a favore della Cassa di Risparmio di
Spoleto S.p.A. con sede in Spoleto - Via F. Cavallotti n.6, contro
..
pari a 5/8 di
proprietà e .. per
diritti pari a 3/8 di proprietà, coniugi in regime di comunione legale a
seguito di atto a rogito notaio Marco Pirone di Spoleto del
10/06/2009 - Rep. 72930, per mutuo di € 135.000,00 gravante su
immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Spoleto, al foglio n.
188 – Particelle n. 10 sub 5 – 27 – 28 sub 2; n. 28 sub 1, n. 10 sub
7, e beni censiti al N.C.T. del Comune di Spoleto, al foglio n. 188
– Particelle n. 28 – 29 – 136 – 138 – 139 – 141.

** PIGNORAMENTO IMMOBILIARE R.G. n. 1292 e R.P. n. 1036 del
20/03/2018 a favore di Intesa Sanpaolo S.p.A. con sede in Torino
c.f.= 00799960158, contro

.. per diritti pari a 5/8 di proprietà e
per diritti pari a 3/8 di proprietà, in virtù



di atto giudiziario dell'Unep - Tribunale di Spoleto del 20/02/2018 - Rep. n. 190, gravante su immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Spoleto, al foglio n. 188 - Particelle n. 10 sub 5 - 27 - 28 sub 2; n. 28 sub 1, n. 10 sub 7, e beni censiti al N.C.T. del Comune di Spoleto, al foglio n. 188 - Particelle n. 28 - 29 - 136 - 138 - 139 - 141.

PROVENIENZE NEL VENTENNIO

Gli immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Spoleto al foglio n. 188 - Particelle n. 10 sub 5 - 27 - 28 sub 2; n. 28 sub 1, ed i beni censiti al N.C.T. del Comune di Spoleto, al foglio n. 188 - Particelle n. 28 - 29 - 136 - 138 - 139 - 141, sono pervenuti al

in regime di comunione dei beni dai Signori

per diritti di proprietà pari ad $\frac{1}{4}$ ciascuno con atto di compravendita a rogito Notaio Angelini Rota Carlo di Spoleto del 23/01/1997 - Rep. 132218, trascritto a Spoleto il 05/02/1997 ai nn. 551 R.G. e 452 R.P.

Ai Signori

gli immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Spoleto al foglio n. 188 - Particelle n. 10 sub 5 - 27 - 28 sub 2; n. 28 sub 1, ed i beni censiti al N.C.T. del Comune di Spoleto, al foglio n. 188 - Particelle n. 28 - 29 - 136 - 138 - 139 - 141, sono pervenuti dalla Signora

, giusta Denuncia di Successione n. 65/398 dell'Ufficio del Registro di Spoleto del



16/05/1996 trascritta presso la Conservatoria dei RR.II di Spoleto il
17/01/197 ai nn. 250 R.G. e 218 R.P.. Eredità devoluta per legge ai
quattro figli per diritti pari a 2/4 di proprietà ciascuno .

Ai Signori FRANCESCO
FRANCESCO
beni in Comune di Spoleto e precisamente:

a) porzione di fabbricato urbano in Fraz. Baiano, censita al NCEU
al foglio n. 188 – Part. n. 10 sub 3 (rata) e n. 27 - cat. A/6 di
vani 3;

b) terreni di varia natura con annesso fabbricato rurale e corte, in
Fraz. Baiano, distinto al Catasto Terreni al Foglio n. 188 –
Particelle n. 28-29-36/b-47/c-73/b e 118/b della superficie
complessiva di are 73,83;

sono pervenuti dal Sig. FRANCESCO
FRANCESCO a seguito di denuncia di successione n.
31 vol. 294 dell'Ufficio del Registro di Spoleto, trascritta presso la
Conservatoria dei RR.II. di Spoleto in data 17/05/1973 ai n. 4748 R.G.
e n. 3720 R.P.. Eredità devoluta per legge a favore della madre
FRANCESCO per diritti pari ad 1/3 di proprietà ed ai germari FRANCESCO il
FRANCESCO per i complessivi diritti pari a 2/3 di
proprietà.

Al Sig. FRANCESCO, la porzione di
fabbricato urbano sita in Comune di Spoleto, Fraz. Baiano, distinta al
NCEU al Foglio n. 188 Particelle n. 10 sub 3 e n. 27 cat. A/6 di vani 3
ed i terreni di varia natura con annesso piccolo fabbricato rurale e



corte, in frazione Baiano e distinto al Catasto Terreni al Foglio n. 188

– Particelle n. 28-29-36/b-47/c-73/b e 118/b della superficie complessiva di are 73,83;

Al Sig. _____ le porzioni di fabbricato urbano site in Baiano di Spoleto e distinte al N.C.E.U. al foglio n. 188, particella n. 13 sub 3 –rata B, particella n. 10 sub 1, particella 10 sub 2 ed i terreni di varia natura siti in Baiano e distinti al Catasto Terreni al Foglio n. 188 - Particelle nn. 25, 26, 47/b, 73/a, 18/b e 128/a della sup. complessiva di are 74.16, sono state attribuite con l'atto di assegnazione di quote a rogito notaio Vinci Filomena di Spoleto del 3/6/1969 Rep. 85698 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Spoleto il 02/07/1969 ai nn. 5520 R.G. e 03578 R.P.

Ai Signori _____ gli immobili in Comune di Spoleto e precisamente:

a) terreni con annesso fabbricato rurale alla Frazione di Baiano, distinti al Catasto Terreni al Foglio n. 188 – Part. nn. 25, 26, 28, 29, 36, 40, 46, 47, 73, 448, 128, ed al Foglio n. 189 – Part. nn. 22, 23, 24, 3, 42, della superficie complessiva di ha 7.39.89;

b) La porzione di fabbricato urbano sito in Baiano, distinto al N.C.E.U. al Foglio n. 188 – Part. 10 sub 1 al civico 20, 10 sub 2 al civico 21 e Part. 10 sub 3 e 27 al civico 23, sono pervenuti al

Sig. _____
– denuncia di successione n. 17 – Vol. 281



dell'Ufficio del Registro di Spoleto, e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Spoleto il 21/06/1968 ai nn. 5186 R.G. e 3532 R.P.. Eredità devoluta per legge a favore di _____ con usufrutto di 1/3 a favore della _____.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Il sottoscritto professionista ha effettuato ricerche catastali (allegati 3-3A-3B-3C-3D-3E) opportune, una visita accurata agli immobili, un controllo delle autorizzazioni concesse dal Comune di Spoleto, un rilievo fotografico (Allegato n. 5), ha inoltre effettuato una indagine di mercato per determinare i valori medi correnti in zona di edifici con caratteristiche simili.

Le unità immobiliari sono parte di un edificio di maggiori dimensioni dislocato su tre piani di cui uno seminterrato. Le strutture portanti sono formate da muratura mista di pietra e mattoni, mentre quelle orizzontali sono strutture miste di laterizio, ferro e legno, le pareti esterne sono parzialmente intonacate e parte in pietra a vista. La copertura è realizzata con solai in legno/ferro con soprastante manto in coppi; una porzione dell'Unità Immobiliare n. 2 ha la copertura piana.

Nel complesso i fabbricati si trovano in precario e scadente stato di conservazione e manutenzione oltre essere stati danneggiati dagli eventi sismici del 2016.

Dopo aver descritto l'immobile nel suo complesso, a seguire si andranno a descrivere nel dettaglio le singole unità immobiliari la



relativa conformità urbanistico/edilizia:

- **Unità Immobiliare n. 1.** Trattasi di locali destinati ad abitazione ubicati ai Piani Terra e Primo Sottostrada. Ai locali adibiti a civile abitazione si accede dalla via pubblica tramite un pianerottolo e scalini esterni, la medesima Unità Immobiliare risulta censita al N.C.E.U. del Comune di Spoleto, al Foglio n. 188 con la particella n. 10 sub 7, Cat. A/4 – Cl 3 – Vani 6 - R.C. = € 278,89, ubicata in Spoleto, Fraz. Baiano n. 51;

- L'unità immobiliare destinata a civile abitazione ha una superficie di 103,81 mq. netti calpestabili.

I pavimenti dei locali adibiti a civile abitazione sono in mattonelle di gres porcellanato e caramica smaltata, i rivestimenti di bagni e cucina sono in ceramica smaltata, le pareti ed i soffitti sono tinteggiate, le porte interne sono in legno tamburato; Il portoncino di ingresso è in legno, il tutto in mediocre stato di conservazione e manutenzione.

Le finestre e portefinestre sono in legno con vetri semidoppi, mentre all'esterno sono presenti le persiane in legno. L'impianto termico è autonomo con caldaia alimentata a gas-metano posta all'esterno, i radiatori sono in ghisa; l'impianto elettrico è di mediocre fattura, provvisto di centralino automatico salvavita di vecchia generazione.

- **Unità Immobiliare n. 2.** Trattasi di locali destinati ad abitazione ubicati ai Piani Terra e Primo e attigui locali ad uso tettoia e ripostiglio. Ai locali adibiti a civile abitazione si accede dalla via pubblica tramite un pianerottolo e scalini esterni, alla tettoia e locali ad uso ripostiglio direttamente dalla corte, la medesima



Unità Immobiliare risulta censita al N.C.E.U. del Comune di Spoleto, al Foglio n. 188 con le particelle graffate n. 10 sub 5 – n. 27 e n. 28 sub 2 - Cat. A/4 – Cl 3 – Vani 4 - R.C. = € 185,92, ubicata in Spoleto, Fraz. Baiano n. 53;

- L'unità immobiliare destinata a civile abitazione ha una superficie di 84,95 mq. netti calpestabili, le tettoie ed il forno hanno una superficie di mq 34,06.

I pavimenti dei locali adibiti a civile abitazione sono in mattonelle di graniglia, i rivestimenti del bagno e cucina sono in ceramica smaltata, le pareti ed i soffitti sono tinteggiate, le porte interne ed esterne, le finestre ed il portoncino di ingresso sono in legno, le persiane sono in ferro come alcune altre porte esterne di fondi; il tutto in cattivo stato di conservazione e manutenzione.

L'impianto termico non è presente, esiste in sito una stufa a legna e camino, l'impianto elettrico è di vecchia fattura e sprovvisto di salvavita e non conforme alle vigenti normative di Legge. Le tettoie ed il forno sono state realizzate con struttura posticcia mediante assemblamento di materiali vari.

Unità Immobiliare n. 3 Trattasi di locale ad uso garage ubicato al Piano Terra con accesso dalla corte esclusiva, risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Spoleto, al Foglio n. 188 con la particella n. 28 sub 1, Cat. C/6 – Cl 2 – mq 17,00 - R.C. = € 26,34, ubicato in Spoleto, Fraz. Baiano.

L'unità immobiliare destinata a garage ha una superficie di 16,42 mq.



La porzione di fabbricato in questione è stata realizzata con struttura posticcia mediante assemblamento di materiali vari sia a livello strutturale che di tamponatura esterna. La porta di ingresso ha la struttura in legno e rivestita con un laminato di metallo, è presente l'impianto elettrico di pessima fattura.

Relativamente alla regolarità Urbanistica, gli immobili sopra descritti sono stati oggetto di Concessione Edilizia in Sanatoria n. 13746 del 31/07/1991 per la ristrutturazione di fabbricato per civile abitazione in Fraz. Baiano n. 51 ed oggetto di Autorizzazione Edilizia n. 15497 del 08/11/2002 per intonacatura di porzione di fabbricato e pavimentazione esterna. All'uopo si precisa inoltre che le planimetrie depositate presso gli uffici catastali corrispondono per dimensione e rappresentazione alla realtà, ad eccezione del diverso posizionamento di una finestra nel bagno dell'Unità Immobiliare 1 e diversa rappresentazione di un fondello divisorio nella tettoia dell'Unità Immobiliare n. 2.

STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Per la tipologia di destinazione ed ubicazione il sottoscritto ha ritenuto di giungere alla formazione di due lotti così identificati:

Lotto n. 1. Diritti di piena proprietà su locali destinati ad abitazione ubicati ai Piani Terra e Primo Sottotrada, censita al N.C.E.U. del Comune di Spoleto, al Foglio n. 188 con la particella n. 10 sub 7, Cat. A/4 – Cl 3 – Vani 6 - R.C. = € 278,89, ubicata in Spoleto, Fraz. Baiano n. 51, su locale ad uso garage ubicato al Piano Terra e censito al N.C.E.U. del Comune di Spoleto, al Foglio n. 188 con la



particella n. 28 sub 1, Cat. C/6 – Cl 2 – mq 17,00 - R.C. = € 26,34,
 ubicato in Spoleto, Fraz. Baiano e su terreni ubicati nella Frazione
 di Baiano e censiti al N.C.T. del Comune di Spoleto, al Foglio
 n. 188 – Particelle n. 136 – 138 – 139 – 141 per una superficie
 di mq 7.210,00.

- uso abitativo	mq	103,81
- garage	mq	16,42
- Terreno	mq.	7.210,00

I coefficienti utilizzati per la determinazione della superficie
 commerciale sono pari ad 1 per le superfici utili abitabili al Piano
 Secondo; pari a 0,20 per il garage. Il terreno boschivo è stato
 valutato € 1,10/mq . Pertanto, applicando i sopra esposti coefficienti,
 risulterà la seguente superficie utile commerciale:

- Superficie utile abitabile	mq. 103,81	x 1,00 =	mq. 103,81
- Garage	mq. 16,42	x 0,20 =	mq. 3,28

=====

TOTALE SUPERFICIE UTILE COMMERCIALE mq. 107,09

TERRENO Superficie Commerciale mq 7.210,00

- **Lotto n. 2 .** Diritti di piena proprietà su locali adibiti a civile
 abitazione ubicati ai Piani Terra e Primo e attigui locali ad uso
 tettoia e ripostiglio censiti al N.C.E.U. del Comune di Spoleto, al
 Foglio n. 188 con le particelle graffate n. 10 sub 5 – n. 27 e n. 28
 sub 2 - Cat. A/4 – Cl 3 – Vani 4 - R.C. = € 185,92, ubicata in
 Spoleto, Fraz. Baiano n. 53; e su terreni ad uso corte ubicati nella
 Frazione di Baiano e censiti al N.C.T. del Comune di Spoleto, al



Foglio n. 188 – Particelle n. 28 – 29.

- uso abitativo comprese le corti mq 84,95

- Tettoia mq 34,06

I coefficienti utilizzati per la determinazione della superficie commerciale sono pari ad 1 per le superfici utili abitabili al Piano Secondo; pari a 0,20 per la tettoia. Nella formulazione del valore si è tenuto conto dell'inagibilità a seguito degli eventi sismici di cui all'Ordinanza Sindacale n. 445 del 22/08/2018. Pertanto, applicando i sopra esposti coefficienti, risulterà la seguente superficie utile commerciale:

- Superficie utile abitabile mq. 84,95 x 1,00 = mq. 84,95

- Tettoia mq. 34,06 x 0,20 = mq. 6,81

=====

TOTALE SUPERFICIE UTILE COMMERCIALE mq. 91,76

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

Per la valutazione dei beni si è optato per una stima comparativa, facendo una indagine di mercato presso alcune agenzie immobiliari del luogo su altri fabbricati della zona simili per tipologia, ubicazione e stato di manutenzione o in corso di trattative tenendo conto dell'Ordinanza Sindacale n. 445/2018 in cui attribuisce all'immobile di cui al **Lotto n. 1** l'inagibilità temporanea con esito "**B**", ed i proventi che verranno erogati per la ristrutturazione del corpo di fabbrica ad uso abitazione.

Per quanto sopra esposto, gli immobili di cui al **Lotto n. 1** possono essere valutati, secondo il più probabile valore



di mercato € 750,00 al mq. di superficie utile commerciale.

Applicando tale valore alla superficie utile commerciale si avrà la seguente valutazione di mercato:

- Lotto n. 1:

- abitativo = mq. 107,09 x €/mq. 750,00 = € 80.317,50

- terreno = mq 7.201,00 x €/mq 1,10 = € 7.931,00

Pertanto la valutazione totale dei beni del lotto n° 1 è pari ad € 88.248,50 e arrotondata per difetto è pari ad **€ 88.200,00 (Euro - ottantottomiladuecento/00).**

- Lotto n. 2: Per la valutazione del bene si è optato per una ipotesi di stima derivata dal costo della ricostruzione della porzione abitativa sulla scorta delle tabelle allegate alla Ordinanza Ministeriale n. 19 del 07/04/2017 per la ricostruzione nei territori interessati dal sisma del 24/08/2016 e successivi. Di fatto, per la ricostruzione del bene oggetto della presente perizia si devono considerare i costi parametrici riferiti ai livelli operativi della tabella 5. Nel caso specifico trattandosi di edificio oggetto di ristrutturazione il livello operativo è "L1" ed il costo al mq per la ricostruzione è pari ad € 850,00.

Si evidenzia che, per la ristrutturazione del complesso edilizio di cui è parte la porzione di fabbricato e di cui è oggetto la presente perizia, e per la conferma del valore di stima come di seguito rappresentato, si devono verificare le seguenti circostanze:

- 1) deve essere presentata la domanda corredata di progetto;
- 2) deve essere emanata la delibera di ammissione a contributo;
- 3) devono essere eseguiti i lavori di ricostruzione nei tempi e nei modi previsti



nei progetti e per Legge.

Applicando i valori di cui alla tabella 5 dell'Ordinanza Ministeriale n. 19 del 07/04/2017 si avrà la seguente valutazione:

- Lotto n. 2 :

- abitativo = mq. 84,95 x €/mq. 850,00 = € 72.207,50

- tettoia = mq 6,81 x €/mq 750,00 = € 5.107,50

=====

Sommano € 77.315,00

Pertanto la valutazione del bene del lotto n° 2 arrotondata, è pari ad **€ 77.300,00 (Euro - settantasettemilatrecento/00).**

Spoletto, lì 10 Ottobre 2018

Il C.T.U.

(Geom. Vincenzo Piermarini)

Allegati:

Copia comunicazione inizio operazioni (All. 1);

Verbale di sopralluogo (All. 2);

Documentazione Catastale e Planimetrie (All. 3);

Ordinanza Sindacale (All. 4);

Relazione Fotografica (All. 5);

Bandi di Vendita n. 1 e n. 2.

Nota trascrizione



Allegato 4



Città di Spoleto

Pag. 1 di 8

ORDINANZA SINDACALE N. 445 DEL 22/08/2018

Unità proponente: Ufficio Pian. Urbanistica Beni Paes. Toponom.

Direzione Tecnica

Oggetto: ORDINANZA DI INAGIBILITÀ TEMPORANEA E DI INAGIBILITÀ TOTALE CON RISCHIO ESTERNO DEGLI EDIFICI SITI IN SPOLETO IN FRAZ. BAIANO, DI PROPRIETÀ DEI SIG.RI
REVOCA ORD. N. 305/2016 REVOCA PARZIALE ORD. 911/2017.

IL SINDACO

PREMESSO CHE in data 27 Giugno 2018 è stato proclamato Sindaco del Comune di Spoleto il Dott. Umberto de Augustinis, per il mandato 2018-2023, come da verbale dell'UFFICIO ELETTORALE CENTRALE;

CONSIDERATE:

- le tre forti scosse di terremoto di magnitudo 6.0 registrate a partire dalle ore 03,36 del 24 agosto 2016 con epicentro a 2 km da Accumuli (RI), 10 km da Arquata del Tronto (AP) e Amatrice (RI); seconda e terza scossa registrate alle ore 04,32 e 04,33 che hanno avuto epicentro in prossimità di Norcia (PG) e Castel S. Angelo sul Nera (MC) e successive repliche;
- le forti scosse di terremoto di magnitudo 5.9 registrate a partire dalle ore 21,18 del 26 ottobre 2016 con epicentro nella zona compresa tra i Comuni di Castel S. Angelo, Visso Preci e Norcia e successive repliche;
- che nella mattina del 30 ottobre 2016 dalle ore 7,40 si sono verificati ulteriori episodi sismici di grado 6.5 della scala Richter;
- che nella mattina del 18 gennaio 2017, a partire dalla ore 10,25, un'altra sequenza sismica ha fatto registrare nuovi episodi di notevole intensità, superiori al grado 5.1 della scala Richter;

VISTI i decreti sindacali n. 71 del 24/08/2016, n. 78 del 02/09/2016, n. 86 del 15/09/2016, n. 98 del 25/10/2016, n. 5 del 13/01/2017 aventi ad oggetto varie misure per far fronte all'emergenza;

VISTA la nota della Regione Umbria prot. 43752 del 09/09/2016 con oggetto "Sisma Italia centrale agosto 2016 – funzione censimento danni e agibilità post-evento: procedure operative ed indicazioni;

VISTA la comunicazione inviata dalla Presidenza del Consiglio dei Ministri, Dipartimento Protezione Civile, Prot. CENS/TERAG16/OO59235, del 04/11/2016, in riferimento al Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri riguardante la procedura di rilevamento FAST (su fabbricati per agibilità sintetica post-terremoto);

Città di Spoleto

Piazza del Comune n. 1 – 06049 Spoleto (PG) - Regione Umbria - Telefono +39 0743.2181- Fax +39 0743.218246
C.F. 00316820547 – P.I. 00315600544 Sito Internet: www.comunespoleto.gov.it PEC: comune.spoleto@postacert.umbria.it



Città - Spoleto

Pag. 2 di 8

ORDINANZA SINDACALE N. 445 DEL 22/08/2018

VISTA la Legge 15 dicembre 2016, n. 229 "Conversione in Legge con modificazioni, del decreto-legge 17 ottobre 2016, recante interventi urgenti in favore delle popolazioni colpite dal sisma del 24 agosto 2016", (16G00243) (GU Serie Generale n. 294 del 17/12/2016);

VISTA l'ordinanza n. 10 del 19/12/2016 del Commissario del Governo per la Ricostruzione nei Territori interessati dal sisma del 24/08/2016 con la quale disponeva modalità e termini per la presentazione della scheda Aedes da parte di tecnici professionisti;

VISTA la Legge 7 aprile 2017, n. 45 di Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 9 febbraio 2017, n. 8, recante nuovi interventi urgenti in favore delle popolazioni colpite dagli eventi sismici del 2016 e del 2017;

VISTO il D.L. 16 ottobre 2017, n. 148, convertito in L. 4 dicembre 2017, n. 172 "Disposizioni urgenti in materia finanziaria e per esigenze indifferibili. Modifica alla disciplina dell'estinzione del reato per condotte riparatorie";

VISTA la richiesta di sopralluogo prot. 43113 del 07/09/2016 presentata dal Sig. _____, in qualità di proprietario dell'immobile sito in Spoleto in Fraz. Baiano n. 51, individuato al catasto fabbricati al foglio 188 particella 10;

VISTO l'esito del sopralluogo di cui alla scheda n. 011 del 06/10/2016, riportato nel modello GE1 e GP1, eseguito dalla squadra P800 della Di. Coma. C., composta dai tecnici Laura Carlini e Letizia Finocchiaro, sull'edificio sito in Spoleto in Fraz. Baiano n. 51, censito al catasto fabbricati al foglio 188 particella 10 e individuato nella planimetria allegata alla suddetta scheda, con giudizio di inagibilità di tipologia "B";

TENUTO CONTO CHE a seguito del sopralluogo relativo alla scheda n. 011 del 06/10/2016 sopra menzionata, è stata emessa l'Ordinanza n. 305 del 13/10/2016, che ha dichiarato la temporanea inagibilità dell'edificio sito in Spoleto in Fraz. Baiano n. 51, censito al catasto fabbricati al foglio 188 particella 10, di proprietà dei Sig.ri _____, relativamente alla parte dell'immobile sul lato valle in corrispondenza delle tegole instabili;

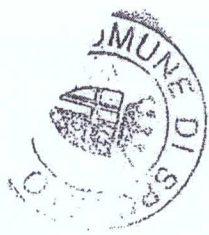
VISTA la richiesta di sopralluogo prot. 60180 del 15/11/2016 presentata dal Sig. _____ in qualità di proprietario dell'immobile sito in Spoleto in Fraz. Baiano n. 51, individuato al catasto fabbricati al foglio 188 particella 10;

VISTO l'esito del sopralluogo effettuato dalla squadra SF1407, composta dai Tecnici FAST Mattia Bellardini e Lucio Boccia, scheda n. 001 del 03/03/2017, con esito FAST Finale "**SOPRALLUOGO NON ESEGUITO - Richiesta Scheda Aedes**", per l'immobile sito in Spoleto in Fraz. Baiano n. 51, individuato

Città di Spoleto

Piazza del Comune n. 1 - 06049 Spoleto (PG) - Regione Umbria - Telefono +39 0743.2181 - Fax +39 0743.218246
C.F. 00316820544 - P.I. 00315600544 Sito internet: www.comunespoleto.gov.it PEC: comune.spoleto@postacert.umbria.it





Città di Spoleto

Pag. 3 di 8

ORDINANZA SINDACALE N. 445 DEL 22/08/2018

al catasto fabbricati al foglio 188 particella 10/parte e indicato con "Ed. 2" nella planimetria allegata alla suddetta scheda;

VISTO l'esito del sopralluogo effettuato dalla squadra SF1407, composta dai Tecnici FAST Mattia Bellardini e Lucio Boccia, scheda n. 002 del 03/03/2017, con esito FAST Finale **"EDIFICIO NON UTILIZZABILE"**, per l'immobile sito in Spoleto in Fraz. Baiano n. 52, individuato al catasto fabbricati al foglio 188 particella 10/parte e indicato con "Ed. 1" nella planimetria allegata alla suddetta scheda;

RAVVISATO CHE sull'immobile sito in Spoleto in Fraz. Baiano n. 51, individuato al catasto fabbricati al foglio 188 particella 10/parte e indicato con "Ed. 2" nella planimetria allegata alla scheda FAST n. 001 del 03/03/2017, recante l'esito FAST **"SOPRALLUOGO NON ESEGUITO - Richiesta Scheda Aedes"** va predisposto un ulteriore sopralluogo da parte dei Tecnici accreditati dalla Di. Coma.C., con la redazione della relativa scheda Aedes, ai sensi della OCDPC n. 422 del 16/12/2016 articolo 1 comma 5 lettera c);

VISTO l'esito del sopralluogo di cui alla scheda n. 007 del 17/03/2017, riportato nel modello GE1 e GP1, eseguito dalla squadra P2075 della Di. Coma. C., composta dai tecnici Massimiliano Rogata e Marco De Maio, sull'edificio sito in Spoleto in Fraz. Baiano n. 51, censito al catasto fabbricati al foglio 188 particella 10/parte e individuato con "Ed.2" nella planimetria allegata alla suddetta scheda, con giudizio di agibilità di tipologia **"A"**;

CONSIDERATO CHE a seguito del sopralluogo relativo alla scheda n. 007 del 17/03/2017 sopra menzionata, è stata emessa l'Ordinanza cumulativa n. 911 del 21/12/2017, che ha dichiarato l'agibilità dell'edificio sito in Spoleto in Fraz. Baiano n. 51, censito al catasto fabbricati al foglio 188 particella 10;

VISTA la perizia asseverata presentata dal tecnico Ing. Moreno Marziani prot. 50641 del 02/10/2017 appositamente autorizzata dal COR prot. 2368 del 15/01/2018, così come da UC/TERAG16/0046007 del 10/09/2016 e s.m.i., in cui si chiede la ripetizione del sopralluogo sugli immobili siti in Spoleto in Fraz. Baiano, censiti al catasto fabbricati al foglio 188 particella 10, di proprietà dei Sig.ri

VISTI gli esiti dell'ulteriore sopralluogo, riportato nel modello GE1 e GP1, eseguito in data 15/02/2018 dalla squadra RUP120 della Di. Coma. C., composta dai tecnici Paolo Ciaccasassi ed Emiliano Bartolini, sugli edifici siti in Spoleto in Fraz. Baiano, di cui alle schede:

- n. 001 del 15/02/2018, sull'edificio censito al catasto fabbricati al foglio 188 particella 10 sub. 7 e indicato con "Unità Strutturale 1" nella planimetria allegata, con giudizio di inagibilità di tipologia **"E-F"**;

Città di Spoleto

Piazza del Comune n. 1 – 06049 Spoleto (PG) - Regione Umbria - Telefono +39 0743.2181- Fax +39 0743.218246
C.F. 00316820547 – P.I. 00315600544 Sito internet: www.comunespoleto.gov.it PEC: comune.spoleto@postacert.umbria.it



Città di Spoleto



Pag. 4 di 8

ORDINANZA SINDACALE N. 445 DEL 22/08/2018

- n. 002 del 15/02/2018, sull'edificio censito al catasto fabbricati al foglio 188 particella 10 sub. 4, sub. 5 e indicato con "Unità Strutturale 2" nella planimetria allegata, con giudizio di inagibilità di tipologia "B";

RAVVISATO CHE nella Sezione 9 della scheda Aedes n. 001 del 15/02/2018, relativa all'edificio indicato con "Unità Strutturale 1" nella planimetria allegata, la squadra RUP120 specifica che:

- "l'accesso all'edificio 01 avviene dall'edificio 02. La zona di ingresso risulta puntellata in quanto la scala esterna è danneggiata";

RAVVISATO CHE nella Sezione 9 della scheda Aedes n. 002 del 15/02/2018, relativa all'edificio indicato con "Unità Strutturale 2" nella planimetria allegata, la squadra RUP120 specifica che:

- il sub. 4, di proprietà del Sig. _____, localizzato al piano primo dell'edificio, risulta totalmente inagibile in quanto la scala di accesso è danneggiata;
- il sub. 5, di proprietà del Sig. _____, localizzato al piano terra e al piano sottostrada dell'edificio, risulta agibile;
- il sub. 7/parte, di proprietà del Sig. _____, rappresentato dalla zona ingresso-cucina localizzata al piano terra, risulta inagibile;

VISTA la comunicazione prot. 47628 del 09/08/2018 con la quale il Geom. Lorenzo Rossi, in qualità di collaboratore del tecnico incaricato Ing. Moreno Marziani, chiede la correzione dei dati catastali indicati nelle schede n. 001 e n. 002 del 15/02/2018, specificando che:

- l'edificio oggetto della scheda Aedes n. 001 del 15/02/2018, indicato con "Unità Strutturale 1" nella planimetria allegata, risulta censito al catasto fabbricati al foglio 188 particella 10 sub. 5/parte;
- l'edificio oggetto della scheda Aedes n. 002 del 15/02/2018, indicato con "Unità Strutturale 2" nella planimetria allegata, risulta censito al catasto fabbricati al foglio 188 particella 10 sub. 4, sub. 7 e sub. 5/parte. In questo caso, l'errata indicazione catastale ha generato un errore nell'indicazione dei subalterni specificati nella Sezione 9 della scheda Aedes sopra menzionata, in quanto il sub. 7 e il sub. 5/parte sono stati tra loro invertiti;

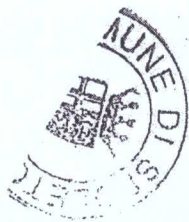
RAVVISATO CHE gli errori relativi all'identificazione catastale degli edifici riscontrati sulle schede Aedes n. 001 e n. 002 del 15/02/2018 sono stati corretti dal Comune ai sensi della Circolare DPC prot. UC/TERAG_SM/0044384 del 07/07/2017;

RISCONTRATO CHE la squadra RUP120 della Di. Coma. C. ha individuato una diversa definizione delle unità strutturali rispetto a quanto indicato dalle squadre P800, SF1407 e P2075 della Di. Coma. C.;

Città di Spoleto

Piazza del Comune n. 1 - 06049 Spoleto (PG) - Regione Umbria - Telefono +39 0743.2181- Fax +39 0743.218246
C.F. 00316820547 - P.I. 00315600544 Sito internet: www.comunespoleto.gov.it PEC: comune.spoleto@postacert.umbria.it





Città di Spoleto

Pag. 5 di 8

ORDINANZA SINDACALE N. 445 DEL 22/08/2018

CONSIDERATO CHE, relativamente all'immobile sito in Spoleto in Fraz. Baiano Alto n. 52- 53, di proprietà del Sig. I _____, a seguito degli eventi sismici del 15 e del 18/12/2005, è stata emessa in data 26/01/2006 Ordinanza Sindacale che ha dichiarato l'inagibilità del portico e del ballatoio di ingresso, delle stanze adibite a cucina/soggiorno e camera del secondo livello e della stanza adibita a cucina/soggiorno del terzo livello, poste all'estremità del fabbricato;

VISTO l'Art. 54 comma 4 del Decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

VISTA la legge n. 241 del 07-08-1990 e s.m.i.;

REVOCA

- l'**Ordinanza n. 305 del 13/10/2016** poiché emessa a seguito del sopralluogo relativo alla scheda n. 011 del 06/10/2016 redatta dalla squadra P800 della Di. Coma. C., superato dal sopralluogo relativo alle schede n. 001 e n. 002 del 15/02/2018 redatte dalla squadra RUP120 della Di. Coma. C. .

REVOCA PARZIALMENTE

- l'**Ordinanza cumulativa n. 911 del 21/12/2017** solo ed esclusivamente per quanto concerne l'agibilità (esito A) dell'Immobile sito in Spoleto in Fraz. Baiano, censito al catasto fabbricati al foglio 188 particella 10, poiché il dichiarato esito di agibilità è stato superato degli esiti di inagibilità temporanea (esito B) e di inagibilità totale con rischio esterno (esito E-F) attribuiti in data 15/02/2018 dalla squadra RUP120 della Di. Coma. C. ;

DICHIARA

- l'**inagibilità temporanea (esito B)** dell'edificio sito in Spoleto in Fraz. Baiano, censito al catasto fabbricati al foglio 188 particella 10 sub. 4, sub. 7 e sub. 5/parte, indicato con "Unità Strutturale 2" nella planimetria allegata, di proprietà dei Sigg.ri _____ e _____. Si precisa che la porzione di edificio oggetto del provvedimento di inagibilità è rappresentata dal piano primo, censito al catasto fabbricati al foglio 188 particella 10 sub. 4, e dalla zona ingresso-cucina localizzata al piano terra, censita al sub. 5/parte del medesimo foglio e particella del catasto fabbricati.

- l'**inagibilità totale con rischio esterno (esito E-F)** dell'edificio sito in Spoleto in Fraz. Baiano, censito al catasto fabbricati al foglio 188 particella 10 sub. 5/parte, e indicato con "Unità Strutturale 1" nella planimetria allegata, di proprietà del Sig. I _____. Si precisa che il rischio esterno subito dal fabbricato indicato con "Unità Strutturale 1" nella planimetria allegata è dovuto al fatto che l'accesso a

Città di Spoleto

Piazza del Comune n. 1 – 06049 Spoleto (PG) – Regione Umbria - Telefono +39 0743.2181- Fax +39 0743.218246
C.F. 00316820547 – P.I. 00315600544 Sito internet: www.comunespoleto.gov.it PEC: comune.spoleto@postacert.umbria.it





Città di Spoleto



Pag. 6 di 8

ORDINANZA SINDACALE N. 445 DEL 22/08/2018

tale edificio avviene dalla porzione inagibile del fabbricato indicato con "Unità Strutturale 2" nella planimetria allegata.

ORDINA

per i motivi esposti in premessa e che si intendono espressamente richiamati, ai proprietari:

- di non accedere e non consentire l'accesso all'edificio sito in Spoleto Fraz. Baiano indicato con "Unità Strutturale 2" nella planimetria allegata, relativamente al piano primo, censito al catasto fabbricati al foglio 188 particella 10 sub. 4, e alla zona ingresso-cucina localizzata al piano terra, censita al sub. 5/parte del medesimo foglio e particella del catasto fabbricati, fino a quando non saranno realizzati i necessari lavori di messa in sicurezza;
- di non accedere e non consentire l'accesso all'edificio sito in Spoleto Fraz. Baiano censito al catasto fabbricati al foglio 188 particella 10 sub. 5/parte, indicato con "Unità Strutturale 1" nella planimetria allegata, fino a quando non saranno realizzati gli interventi atti al ripristino delle condizioni di agibilità e fino a quando non verrà rimosso il rischio esterno generato dal fabbricato adiacente, indicato con "Unità Strutturale 2" nella planimetria allegata;
- lo sgombero immediato da qualsiasi fruitore dell'edificio sito in Spoleto Fraz. Baiano indicato con "Unità Strutturale 2" nella planimetria allegata, relativamente al piano primo, censito al catasto fabbricati al foglio 188 particella 10 sub. 4, e alla zona ingresso-cucina localizzata al piano terra, censita al sub. 5/parte del medesimo foglio e particella del catasto fabbricati, fino a quando non saranno realizzati i necessari lavori di messa in sicurezza;
- lo sgombero immediato da qualsiasi fruitore dell'edificio sito in Spoleto Fraz. Baiano censito al catasto fabbricati al foglio 188 particella 10 sub. 5/parte, indicato con "Unità Strutturale 1" nella planimetria allegata;
- il mantenimento della puntellatura già realizzata e la perimetrazione dell'area danneggiata relativamente all'edificio indicato con "Unità Strutturale 2" nella planimetria allegata, censito al catasto fabbricati al foglio 188 particella 10 sub. 4, sub.7 e sub. 5/parte, fino a quando non saranno realizzati i necessari lavori di messa in sicurezza.

AVVERTE

- che le famiglie e i cittadini sottoposti ad ordinanza di sgombero per inagibilità della propria abitazione a causa degli eventi sismici del 24 agosto 2016 e del 26 e 30 ottobre 2016, possono

Città di Spoleto

Piazza del Comune n. 1 – 06049 Spoleto (PG) - Regione Umbria - Telefono +39 0743.2181- Fax +39 0743.218246
C.F. 00316820547 – P.I. 00315600544 Sito internet: www.comunespoleto.gov.it PEC: comune.spoleto@postacert.umbria.it





Città di Spoleto

Pag. 7 di 8

ORDINANZA SINDACALE N. 445 DEL 22/08/2018

richiedere supporto attraverso la funzione di Assistenza alla Popolazione del Comune di Spoleto telefonando al seguente recapito telefonico del Centro Operativo Comunale 0743/222450;

- che presso l'Ufficio Direzione Servizi alla Persona del Comune di Spoleto - sede di Via San Carlo - Tel. 0743/218728 - possono essere acquisite tutte le informazioni necessarie ai fini della richiesta del contributo per l'autonoma sistemazione;
- che eventuali danni a persone e cose, derivanti dal mancato rispetto del presente provvedimento, saranno a carico dei proprietari dell'immobile.

L'ordinanza è notificata ai proprietari degli edifici indicati con "Unità Strutturale 1" e "Unità Strutturale 2" nella planimetria allegata:

-
-
-

L'ordinanza è comunicata per conoscenza al tecnico incaricato:

- **Ing. Marziani Moreno, Loc. Santo Chiodo Via dei Mestieri n. 15 - 06049 Spoleto - PG - (CF: MRZMRN69B24I921B) - pec: moreno.marziani@ingpec.eu.**

L'ordinanza è comunicata:

al Dirigente della Direzione Tecnica del Comune di Spoleto;

al Dirigente della Direzione Servizi alla Persona del Comune di Spoleto;

al Dirigente dell'Ufficio di Polizia Municipale del Comune di Spoleto;

~~*alla Prefettura di Perugia - protocollo.prefpg@pec.interno.it;*~~

al Commissariato P.S. Spoleto - comm.spoleto.pg@pecps.it, comm.spoleto.pg@pecps.poliziadistato.it;

al Comando dei Carabinieri Spoleto - tpg23311@pec.carabinieri.it, tpg31126@pec.carabinieri.it;

~~*al Centro Operativo Regionale (COR) - cor@regioneumbria.it,*~~

centroprotezionecivile.regione@postacert.umbria.it.

Città di Spoleto

Piazza del Comune n. 1 - 06049 Spoleto (PG) - Regione Umbria - Telefono +39 0743.2181- Fax +39 0743.218246
C.F. 00316820547 - P.I. 00315600544 - Sito internet: www.comunespoleto.gov.it - PEC: comune.spoleto@postacert.umbria.it

