



TRIBUNALE DI SPOLETO
SEZIONE CIVILE

**Relazione del CTU nella causa civile promossa da
S.p.A., in qualità di procuratore della
,
contro**

R.G. N. 570 /2017

Giudice Istruttore: Dott. Simone Salcerini

Tecnico Incaricato: *Dott. Luca Bellingacci*



PREMESSA

Il sottoscritto **dott. agr. Luca Bellingacci**, iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Perugia al n° 477 e all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Spoleto, domiciliato per lo svolgimento dell'attività professionale in Spoleto – frazione S. Giacomo, c.so Flaminio 65, veniva nominato C.T.U. con Ordinanza del Giudice del 03/10/2019 dove veniva formulato il seguente quesito:

“Presa visione degli atti e dei luoghi di causa effettui il CTU la stima del compendio immobiliare da dividere, previa verifica della attuale conformità edilizia ed urbanistica dei fabbricati; dica altresì se i beni siano “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”.

Accettato l'incarico, lo scrivente prestava giuramento di rito all'udienza del 20/11/2019, chiedendo termine di giorni 100 per il deposito della prima bozza di relazione dall'inizio delle operazioni peritali indicato nella data del 13.12.2019, termine concesso dal Giudice.

Previo comunicazione a mezzo lettera raccomandata inviata alle parti, lo scrivente CTU iniziava le operazioni peritali alla data fissata recandosi presso i luoghi oggetto di causa, dove però non trovava nessuno che permettesse di effettuare necessario sopralluogo. Veniva però contattato telefonicamente dalla _____ che forniva al CTU il nominativo ed il numero di telefono di un tecnico suo fiduciario che in data 28/12/2019 permetteva al CTU di effettuare idoneo sopralluogo negli immobili di che trattasi.

Venivano successivamente eseguite ulteriori indagini per il reperimento di tutti gli elementi tecnico-amministrativi ed estimativi necessari. Lo scrivente, a questo punto, disponeva di tutti gli elementi necessari alla redazione della presente

RELAZIONE

1) Verifica attuale conformità edilizia ed urbanistica.

Gli immobili oggetto di causa sono quelli descritti nei tre lotti nella relazione relativa all'Esecuzione Immobiliare n. 23/2010 redatta a suo tempo dallo scrivente CTU, ed esattamente:



Lotto 1 – Proprietà per ½ di fabbricato sito in Comune di Monteleone di Spoleto, in corso Vittorio Emanuele n.23, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Monteleone di Spoleto al foglio 22 p.lla 214, categoria A2, classe 1, vani 10, rendita catastale € 697,22.

Lotto 2 – Proprietà per ½ di locale ad uso magazzino sito in Comune di Monteleone di Spoleto, in vicolo Oscuro n. 1, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Monteleone di Spoleto al foglio 22 p.lla 159 sub. 1, categoria C2, classe 1, consistenza mq. 40, rendita catastale € 35,12.

Lotto 3 - Proprietà per ½ di locale ad uso magazzino sito in Comune di Monteleone di Spoleto, in via Cesare Battisti n. 8, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Monteleone di Spoleto al foglio 22 p.lla 166 sub. 2, categoria C2, classe 1, consistenza mq. 35, rendita catastale € 30,73.

A seguito del sopralluogo effettuato non risultano variazioni a quanto riscontrato in sede di CTU per l'Esecuzione Immobiliare summenzionata. L'immobile però descritto nel lotto 1, **risulta fortemente danneggiato dal sisma del 2016**, tanto da essere stato assoggettato ad **Ordinanza di Sgombro da parte del Comune di Monteleone di Spoleto** ed essere stato inserito, a seguito di redazione di **scheda AeDES, in categoria E (Edificio inagibile)**.

L'Ordinanza di sgombro e la scheda AeDES vengono allegate alla presente relazione.

2) Stima del compendio immobiliare.

A seguito degli eventi sismici suddetti ed alla conseguente inagibilità dell'immobile **descritto nel lotto 1** che necessita di importanti opere edilizie di consolidamento, rimane difficile attribuire un valore al detto immobile. Dai colloqui avuti con il tecnico incaricato dai proprietari risulta la volontà di presentare la Richiesta di Contributo per la Ricostruzione (R.C.R.) per il ripristino con miglioramento sismico e la ricostruzione di immobili ad uso abitativo gravemente danneggiati o distrutti, come previsto da apposita Ordinanza Commissariale, che però, anche a seguito dell'ennesima proroga accordata, non risulterebbe ancora presentata.



Per poter quindi attribuire un valore più certo, **sarebbe opportuno attendere l'approvazione della domanda di contributo**, che renderebbe certa l'esecuzione dei lavori di consolidamento e ristrutturazione, senza con questo poter escludere i lunghi tempi di realizzazione.

Tenuto conto di quanto affermato nel precedente paragrafo, ma dovendosi comunque esprimere oggi una valutazione dell'immobile, **il sottoscritto C'TU ritiene opportuno indicare due distinti valori**, ognuno dei quali riferito ad una delle situazioni contingenti in cui potrà venirsi a trovare l'immobile in occasione dell'eventuale vendita giudiziaria. Riassumendo, qualora per l'immobile suddetto venga presentata ed accolta la Richiesta di Contributo per la Ricostruzione (R.C.R.), si esprime per esso un **valore unitario (pari a quello ante sisma) di circa € /mq 900,00**; d'altra parte, nell'ipotesi contraria, si esprime un **valore unitario (che è quello nello stato attuale) pari a circa €/mq 300,00.**

Dovendo però attribuire un valore all'immobile, da utilizzare per la formazione delle quote, considerando quanto detto in precedenza, nell'incertezza dell'ottenimento del contributo e considerando i tempi sicuramente lunghi prima di poter usufruire dell'immobile, si è optato per l'utilizzo di un valore unitario di €/mq 550,00, **salvo diversa disposizione del Giudice.**

Per i magazzini descritti ai lotti 2 e 3 può essere attribuito un valore unitario di €/mq 400,00.

3) "Comoda divisibilità" degli immobili.

L'immobile descritto nel lotto 1 è disposto su tre piani con al piano seminterrato locali ad uso cantina, centrale termica e fondo con ingresso indipendente su Corso Vittorio Emanuele al n. 21 e al piano rialzato e primo locali ad uso abitazione con ingresso al n. 23 della suddetta via.

Detto immobile potrebbe essere diviso in due appartamenti con ingresso in comune dal n. 23. Da qui infatti si accede ad una scala, a circa metà della quale ci sono due ingressi chiusi da apposite porte, da cui si accede ai locali ad uso abitazione posti al piano rialzato. All'interno di questi



locali c'è una scala che conduce ai locali cantina e centrale termica. In cima alla scala che inizia al n. 23 si accede, sempre in presenza di porta, al piano primo dove si trovano locali ad uso abitazione con soffitta non abitabile.

Vista tale conformazione, si può affermare che gli immobili sono "comodamente divisibili".

Successivamente all'invio alle parti della prima bozza della relazione del CTU, la

comunicava allo scrivente di aver da sempre goduto in maniera esclusiva, d'accordo con il fratello, dei beni descritti nella quota 1 del progetto divisionale.

A seguito di detta comunicazione, stante comunque la parità di valore dei lotti, si propone quanto segue.

4) Progetto divisionale.

A , nata a il la quota 1 ed esattamente:

Locali ad uso abitazione posti al piano rialzato del fabbricato descritto nel lotto 1 della superficie di mq 110 con locali cantina posto al piano seminterrato della superficie di mq. 44 che nel progetto andremo ad indicare catastalmente come foglio 22 p.lla 214/A e locale ad uso magazzino posto in vicolo Oscuro n.1 della superficie di mq. 45 censito al Catasto Fabbricati al foglio 22 p.lla 159 sub 1.

Abitazione mq. 110 x €/mq. 550 = € 60.500,00

Cantina mq 44 x €/mq. 350 = € 15.400,00

Magazzino mq. 45 x €/mq. 400,00 = € 18.000,00

Valore complessivo della quota 1: € **93.900,00.**

Agli la quota 2 ed esattamente:

Locali ad uso abitazione posti al piano 1 del fabbricato descritto nel lotto 1 della superficie di mq 118 con soffitta non abitabile e con fondo con ingresso indipendente posto al piano seminterrato



della superficie di mq. 35 che nel progetto andremo ad indicare catastalmente come foglio 22 p.lla 214/B e locale ad uso magazzino posto in via Cesare Battisti n. 8 della superficie di mq. 35, censito al Catasto fabbricati al foglio 22 p.lla 166 sub 2.

Abitazione mq. 118 x €/mq. 550 = € 64.900,00

Fondo mq 37,5 x €/mq. 400 = € 15.000,00

Magazzino mq.35 x €/mq. 400,00 = € 14.000,00

Valore complessivo della quota 2: € **93.900,00.**

Rimarranno ad uso comune l'ingresso al n. 23, la scala di accesso ai piani rialzato e primo e la centrale termica che andremo ad indicare catastalmente come foglio 22 p.lla 214/C.

Il tutto evidenziato nella planimetria che si allega (in giallo la quota 1, in verde la quota 2 e in rosa le parti comuni).

Note. Nel corso delle operazioni peritali è emerso come gli ed esattamente , che si abbiano con atto del Tribunale Ordinario di Roma che si allega.

La signora , sorella di (esecutato deceduto) che dovrebbe subentrare nell'eredità, come riferito dal suo fiduciario sta valutando se rinunciare anche lei.

Tanto dovevasi per l'incarico ricevuto.

Spoletto, 03/06/2020

Il C.T.U.

Dr. Luca Bellingacci

