



via dei Molini, 8/C - 06034 Foligno
tel. 0742 770014
info@studi8.it - www.studi8.it

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SPOLETO
SEZIONE FALLIMENTARE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

INTEGRAZIONE

del Dott. Ing. Carlo Rossi

Tribunale di Spoleto – R.C.P. N. 9/2021

in liquidazione, con sede in .

GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa Sara Trabalza

CURATORE: Dott.ssa Michela Frenguelli

PERITO STIMATORE: Ing. Carlo Rossi

In merito a quanto richiesto dalla Dott.ssa Michele Frenguelli, relativamente al Diritto di abitazione, si integra la precedente perizia come di seguito per quel che concerne il solo immobile sito in Via Chiascio n.1 in Loc. San Martino in Trignano.

Il fabbricato adibito a civile abitazione con relativa corte ed autorimessa pertinenziale oggetto di perizia è ubicato in via Chiascio n.1 nella frazione di San Martino in Trignano, che dista circa 10 km dalla città e Spoleto. Si trova localizzata ai limiti di un incrocio tra la Strada Provinciale 460 che collega i monti Martani a Spoleto ed una strada comunale che collega l'abitato alla località di Sant'Angelo in Mercole dove si trovano alcune attività industriali, e di riflesso un'ottima viabilità. La zona beneficia di tutti i servizi, ovvero, farmacie, ufficio postale, centri commerciali, presidio medico, distributore di carburante e tutta una serie di piccole attività artigianali e commerciali. Il fabbricato principale realizzato su due livelli ha una destinazione esclusivamente residenziale, si trova inserito in un lotto di terreno che misura complessivamente 3180,00 mq e di questa superficie fa parte l'area di sedime del fabbricato abitativo 230 mq e l'autorimessa pertinenziale che occupa una superficie coperta pari a 75 mq. La sopracitata superficie del lotto risulta essere anche l'area di sedime di una strada interpoderale che serve un piccolo quartiere.

Il fabbricato abitativo, si compone dei seguenti vani al Piano Terra: soggiorno, cucina, camera, sala, ripostiglio, n.2 bagni, ripostiglio ed un locale adibito a centrale termica. Oltre questo vi è un ampio portico ed una scala di collegamento con il piano superiore. Al Piano Primo troviamo un corridoio distributivo, n.5 camere, n.2 disimpegni, n.2 bagni, un ripostiglio ed un terrazzo che corre per tre lati del fabbricato. Tutti i vani risultano avere una superficie utile complessiva pari a 243,73 mq oltre ad un portico di 35,00 mq ed un terrazzo di 41,10 mq.

Il fabbricato si presenta architettonicamente con pianta a geometria rettangolare, tetto a doppia falda simmetrica tanto da sviluppare una superficie maggiore al piano terra ed inferiore al piano primo. Strutturalmente il fabbricato risulta essere realizzato in muratura portante, quale importante ristrutturazione del vecchio fabbricato rurale e successivo ampliamento. Il grado di conservazione strutturale, risulta ottimo così come risulta buono il livello di finitura interna dei due piani. È presente una pavimentazione di monocottura, infissi in pino di Svezia, tapparelle in PVC, marciapiedi e finiture esterne in cotto. Il riscaldamento è garantito da impianto termico a metano con caldaia e termosifoni in ghisa. È presente un impianto di raffrescamento localizzato. Esternamente il fabbricato risulta intonacato e tinteggiato.

Ing. Carlo Rossi - Studi Progettazione

Via dei Molini, 8/C - Foligno

Perizia di Stima

All'edificio principale, si aggiungono un'autorimessa realizzata in cemento armato, priva di infissi, porte ed impianti che è localizzata ai margini del lotto ed avente una superficie lorda pari a 75,00 mq.

Il lotto di terreno risulta essere sistemato completamente a giardino, ad esclusione della zona d'ingresso davanti al cancello carrabile, che presenta del materiale breccioso. Il tutto ha una dimensione complessiva di 3.180,00 mq. Di questa superficie fa parte anche l'area di sedime del fabbricato abitativo e dell'autorimessa pertinenziale, oltre ad un tratto di strada ad uso pubblico. La superficie libera risulta essere pari a 2.780,00 mq.

TITOLI ABILITATIVI CHE HANNO INTERESSATO IL FABBRICATO

I titoli abilitativi, di cui è stato oggetto l'intero fabbricato, dalla sua realizzazione ad oggi, risultano essere i seguenti:

- Il fabbricato originario risulta esser stato realizzato in data antecedente il 01.09.1967;
- Manutenzione Straordinaria D.I.A. prot. n. 17534 del 24.06.2002;
- Agibilità prot. n. 33249 del 25.11.2002;
- Concessione in Sanatoria prot. n. 13923 del 02.05.1986 (per la sola porzione del Garage) Condono Edilizio Legge 47/85, che non risulta essere ancora definito e rilasciato dal Comune di Spoleto.

Si segnalano delle difformità tra la planimetria catastale attualmente in essere datata 15.11.1991 e lo stato dei luoghi, sebbene sia stata rilasciata l'agibilità nel 2002.

Per quanto sopra, in base agli elementi in possesso, si quantificherà la spesa necessaria per la chiusura del condono edilizio dell'autorimessa ed un accertamento urbanistico ed una regolarizzazione catastale sul fabbricato abitativo.

Gli immobili sono ubicati in località San Martino in Trignano, nel Comune di Spoleto. I beni sono così distinti al Catasto Terreni e Fabbricati:

FOGLIO	PART.	SUB.	CAT.	CLASSE	CONSIST.	RENDITA
142	125	-	T	-	0,31.80 HA	-
142	125	2	A/7	2	13,5 VANI	EURO 1.324,71
142	125	3	C/6	3	75 M ²	EURO 135,57
142	125	1	BCNC	-	-	-

Ing. Carlo Rossi - Studi3 Progettazione

Via dei Molini, 8/C - Foligno

Perizia di Stima -

I beni oggetto di esecuzione risultano intestati nel seguente modo:

DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
		PROPRIETÀ PER 1000/1000

La valutazione degli immobili, viene eseguita a prezzo unitario di superficie, per comparazione, in relazione al mercato di beni simili per caratteristiche, ubicazione, appetibilità e domanda.

Le indicazioni sui valori sono state reperite dai dati pubblicati nel Borsino Immobiliare della Camera di Commercio di Perugia e da informazioni assunte presso operatori immobiliari della zona che hanno seguito trattative di beni simili, oltre a valutazioni personali del sottoscritto.

Pertanto, in base ai dati rilevati dall'OMI, dal "Listino dei Prezzi degli Immobili sulle Piazze dell'Umbria" redatto dalla Camera di Commercio di Perugia, viene fissato un valore di 900,00 €/mq.

NUMERO LOCALI E DESTINAZIONE	SUPERFICIE NETTA LOCALI IN M ²	COEFFICIENTE IN %	SUPERFICIE OMOGENEIZZATA IN M ²
IMMOBILE 6 (F.142 – PART. 125 – SUB. 2)			
ABITAZIONE	329,10 M ²	100%	329,10 M ²
RIPOSTIGLIO – CENTRALE TERMICA	19,10 M ²	30%	5,73 M ²
TERRAZZI	41,10 M ²	25%	10,27 M ²
PORTICO	36,00 M ²	30%	10,80 M ²
IMMOBILE 7 (F.142 – PART. 125 – SUB. 3)			
AUTORIMESSA	75,00 M ²	50%	37,50 M ²
TERRENO 2 (F.142 – PART. 125 – SUB. 1)			
CORTE	2.780,00 M ²	10% FINO A 25 M ² 2% DELLA SUP. ECCEDENTE	57,60 M ²

Il valore reale di mercato viene ottenuto moltiplicando la superficie commerciale per il valore unitario:

Valutazione		Prezzo unitario	Unità di misura	Quantità	Costo a nuovo
CF6	Abitazione	900,00	Mq.	355,90	320.310,00
CF7	Autorimessa	900,00	Mq.	37,50	33.750,00
CF7	Corte	900,00	Mq.	2.355,64	51.840,00
Costo Opere da Sanare					
Sanatoria per Abusi Edilizi presenti e Rilascio Sanatoria					-20.000,00
Totale Immobile 6-7 e Terreno 2					385.900,00

Ing. Carlo Rossi - Studi Progettazione

Via dei Molini, 8/C - Foligno

Perizia di Stima - I

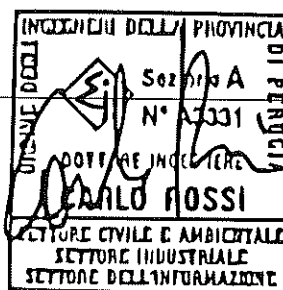
Con la presente perizia, redatta in pagine n. 6 e n. 0 allegati, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene di avere adempito all'incarico, restando comunque a disposizione del Giudice per qualsiasi delucidazione o chiarimento sia ritenuto necessario.

L'elaborato viene depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Spoleto, insieme agli allegati.

In fede.

Foligno lì, 12 maggio 2025

Il Perito Stimatore
Ing. Carlo Rossi



Ing. Carlo Rossi - Studi Progettazione

Via dei Molini, 8/C - Foligno

Perizia di Stima -