

TRIBUNALE CIVILE DI SPOLETO

Esecuzione Immobiliare N°14/2021

C/

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DR. SIMONE SALCERINI

RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA DI UFFICIO

Foligno 29 novembre 2022

Il C.T.U

Dott. agr. Ferdinando Desantis



INDICE

1. ACCESSI, SOPRALLUOGHI, SOSPENSIONE E RIAVVIO OPERAZIONI PERITALI	PAG. 4
2. OGGETTO DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE PROVENIENZA E QUOTE DI DIRITTO	PAG. 6
3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE	PAG. 9
4. DESCRIZIONE E STATO ATTUALE DELL'IMMOBILE (ACCESSI – CONSISTENZA-)	PAG. 10
5. CARICHI E GRAVAMI PENDENTI- SITUAZIONE URBANISTICA	PAG. 14
6. CRITICITÀ EVIDENZIATE	PAG. 18
7. CRITERI DI STIMA CONTEGGI E VALUTAZIONE	PAG. 18
8. STUDIO E FORMAZIONE DEI LOTTI	PAG. 22



TRIBUNALE CIVILE DI SPOLETO

Esecuzione Immobiliare N°14/2021

C/

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DR. SIMONE SALCERINI

Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione

PREMESSA

Il sottoscritto, dott. Ferdinando Desantis, con studio in Foligno, Via dei Trinci, 73 ed iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali della Provincia di Perugia al numero 760, a seguito di ordinanza di nomina del 05 2021 di cui alla procedura esecutiva in epigrafe, in data 11 maggio 2021

*Giudice dott. S. Salcerini
Perito dr Desantis Ferdinando*

3



dichiarava di accettare l'incarico e prestava giuramento di bene e fedelmente procedere alle operazioni affidategli.

1. ACCESSI, SOPRALLUOGHI, SOSPENSIONE E RIAVVIO OPERAZIONI PERITALI

Accettato l'incarico, espletate le formalità di rito e verificata la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c., veniva fissato il sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento. Pur non avendo avuto buon esito la raccomandata inviata all'esecutato, risultante "irreperibile", lo scrivente si recava comunque nella data fissata 26 /07/2021, presso l'immobile sito in località Petrognano di Spoleto. In tale circostanza, non essendo presente nessuno, veniva inserita nella cassetta della posta la missiva non recapitata.

A seguito di contatto per vie brevi veniva fissato in accordo con
il giorno 24/08/2021 in per l' avvio alle operazioni peritali con acquisizione di rilievi fotografici e misurazioni.

In data 03/11/2021 entrava in possesso di parte della documentazione richiesta al Comune di Spoleto in data 05/07/2021 (vedi All. 1). Solo in parte in quanto non completa di pratica istruita per ristrutturazione antisismica post terremoto 96". In data 10/11/2021 si recava presso Spoleto Ufficio Terremoto, da dove risultava la chiusura dei lavori ma con documentazione di deposito strutturale alla Provincia di Perugia non completa.

In data 12/11/2021 si recava presso l'ufficio del tecnico incaricato all'epoca dall'esecutato per la pratica Terremoto, acquisendo la completa documentazione depositata in Provincia di Perugia.

*Giudice dott. S. Salcerini
Perito dr Desantis Ferdinando*



Tutto ciò premesso e dallo studio di quanto all'epoca in possesso dello scrivente con lo stato di fatto dei beni oggetto di pignoramento, in data 17/11/2021 si è inoltrata istanza di richiesta di chiarimenti alla S.V.I. per come portare a termine l'incarico ricevuto a seguito delle difformità, criticità rilevate (vedi all. 2). A seguito dell'accoglimento dell'istanza in parola avvenuta in data 17/01/2022 (vedi all.3), lo scrivente ha avviato i contatti con le parti comproprietarie dell'area oggetto di frazionamento, fissando per il giorno 08/02/2022 il sopralluogo finalizzato alla realizzazione dei rilievi topografici. In quella data alla presenza degli interessati si è proceduto ai rilievi battendo i confini attuali fissando la data del 15/02/2022 per l'autorizzazione alla presentazione dell'elaborato PREGEO (vedi all. 4). In data 17/02/2022 la S.V.I. ordinava la sospensione di ogni attività peritale riguardante la valutazione del bene oggetto di pignoramento. In data 22/09-2022 la S.V.I. a scioglimento della riserva assunta, esaminati gli atti di causa, osservava:

“- Il creditore procedente ha dichiarato di non essere disponibile a farsi carico delle spese indicate dal CTU;

- Ciò premesso, il compendio immobiliare pignorato dovrà essere venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, previa valutazione da parte del CTU delle criticità giustamente evidenziate,

..... valutando il compendio immobiliare nello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova;”

rinviano per l'autorizzazione delle vendite all'udienza del 26.1.2023.

Pertanto si sono riavviate le operazioni peritali con la raccolta dei dati estimativi, al riscontro tra lo stato attuale e quello riportato nelle planimetrie



assunte dallo scrivente presso gli uffici preposti. A completamento delle operazioni si sono assunte informazioni sull'attuale andamento del mercato immobiliare, per mezzo di interviste dirette presso referenziate Agenzie Immobiliari operanti in zona.

Tutto ciò premesso, in esito ad un attento esame degli atti e dei documenti acquisiti alla catalogazione, all'analisi ed elaborazione dei dati tecnici, economici ed estimativi reperiti sul luogo, lo scrivente è ora in grado di esporre tanto il risultato delle indagini svolte, quanto la procedura valutativa nella seguente relazione tecnica.

2. OGGETTO DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

L'oggetto della presente esecuzione immobiliare, tratta quanto riportato nel relativo al Verbale di Pignoramento trascritto a Perugia in data 08/03/2021 ai nn. 925/741 a favore di Banco di Desio e della Brianza S.P.A. con sede a Desio C.F.: 01181770155,

BENI PIGNORATI CON RELATIVA QUOTA DI PIGNORAMENTO

Immobili: siti in Comune di Spoleto, Loc. Petrognano

PER LA QUOTA DI 1/1 DI PIENA PROPRIETÀ

- **1.1 Porzione di fabbricato di abitazione**, individuato al N.C.E.U. al **Foglio 10, Particella 75 sub 13**, piano terra e primo, zona censuaria 2, categoria A\2, Classe 1, Consistenza vani 4,5, Rc €. 278,89;



- **1.2 Fabbricato individuato al N.C.T. Foglio 10 Particella 892, ente urbano**, della superficie di Mq.19; (fondo al piano terra graficamente rappresentato con la **Particella 75 sub 13**)
- **1.3 Fabbricato ad uso garage**, individuato al N.C.E.U., al **Foglio 10, Particella 891**,
Categoria C\6, Zona Censuaria 2, Classe 2, Consistenza Mq.33, Rendita Catastale €. 51,13;
- **1.4 Corte**, terreno circostante il fabbricato descritto al punto **1.3**, individuato al N.C.T. al **Foglio 10 Particella 891**, ente urbano di Mq. 312.

PER LA QUOTA DI 1/4 DI PIENA PROPRIETÀ

- **1.5 Corte** terreno riportato al N.C.T. **Foglio 10, Particella 893**, seminativo arborato, della superficie di Mq. 319, Rd. €. 1,70, Ra €. 1,57.

PROVENIENZA DELL'IMMOBILI E QUOTE DI DIRITTO

A tutto il giorno 13 aprile 2021 come riportato dalla relazione notarile in atti, il compendio pignorato risulta essere pervenuto al _____ in forza dei seguenti atti:

- ❖ Con atto di compravendita Notaio Fino Maria Luigia di Foligno del 15-07-1999 Repertorio n. 184004 e trascritto ai nn. 2872/2033 di formalità il 29/07/199 _____ acquistava la

_____ immobili tutti siti in Spoleto

Loc. Petrognano e precisamente:

- fabbricato ad uso autorimessa riportato al N.C.E.U. al Foglio 10



Particella 891;

- porzione di fabbricato ad uso abitazione riportato al N.C.E.U. al Foglio 10 Particella 75 Sub.8;
- fabbricato ad uso magazzino riportato al N.C.E.U al Foglio 10 Part. 75 sub 9;
- rateo di terreno (corte) riportata al N.C.T. al Foglio 10 Particella 892;
- per la quota di 1\4 sempre .

Quanto in contratto veniva venduto in particolare con la servitù di attingimento d'acqua. Come costituito con l'atto rogito del Notaio Angelini Rota del 12-12-1975 Rep. 28965\2996, registrato a Foligno il 02-01-1976 al N.4.

- ❖ Con atto di compravendita Notaio Fino Maria Luigia di Foligno del 26-10-2007 Repertorio 238834 trascritto ai nn. 6255/3878 di formalità il 31-10-2007 ,

Per la quota di 1\1 sui seguenti immobili

- fabbricato ad uso autorimessa riportato al N.C.E.U. al Foglio 10 Particella 891;
- fabbricato ad uso abitazione riportato al N.C.E.U. al Foglio 10 Particella 75 Sub. 13;
- fabbricati ente Urbano riportata al N.C.T. al Foglio 10 Particella 892;



Per la quota di 1\4 sul seguente immobile

- rateo di terreno (corte) di mq. 319 catastali riportata al N.C.T. al

Foglio 10 Particella 893.

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Sulla base delle ricerche esperite, si può affermare che l'immobile risulta allibrato:

I. al Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto

Tab. 1: Identificativi Catastali

Foglio	Part.	sub	Zona Cen	categ	Classe	Consis.	Superf. catastale	rendita
10	891		2	C/16	2	33 mq		€ 51,13
10	75	13	2	A/2	1	4,5 vani	91 mq	278,89

Mappali terreni correlati Foglio 10 particella 65

L' immobile censito al NCEU con il fg. 10 mappale 75 sub 13 deriva dal fg.10 mappale 75sub. 8 (variazione per divisione del 17/09/2007 n.13359.1).

Il sub 8 deriva dal sub 6 (variazione per frazionamento del 17/06/1999 n. G00366.1)

Il sub 6 deriva dal sub 2 (variazione per ampliamento del 02/12/1987 n. 1408.1)

Il fabbricato censito al NCEU con fg. 10 mappale 891 insiste sul terreno distinto al NCT con fg. 10 mappale 891 ente urbano di mq. 312.

I terreni distinti al NCT con fg. 891-892-893 derivano dal fg. 10 mappale 137 (frazionamento del 27/06/2001 n. 175799).



II. al Catasto Terreni del Comune di Spoleto

Tab. 1: Identificativi Catastali

Foglio	Part.	qualità	Superficie	Renddito Domenicale Agrario	
19	891	Ente Urbano	312 mq		
10	892	Ente urbano	19 mq		
10	893	Seminativo arborato	319 mq	€ 1,70	€ 1,57

Dati derivanti da: Frazionamento del 27/06/2001 protocollo 3600 in atti dal 27/06/2001 (n. 175799.1/2001)

4. DESCRIZIONE E STATO ATTUALE DEGLI IMMOBILI (ACCESSI – CONSISTENZA)

Gli immobili oggetto di valutazione sono inseriti all'interno di un maggior complesso con destinazione abitativa e commerciale, siti in Località Petrognano del Comune di Spoleto, piccola frazione composta da un esiguo numero di nuclei abitativi, di cui quello attenzionato è accorpato con altri appartamenti e un ristorante (vedi all. 10).

I beni si raggiungono percorrendo la strada comunale della località Petrognano dalla SS451 che collega la Frazione La Bruna di Castel Ritaldi a Spoleto. Petrognano è collocato su una dolce collina distante dal centro storico di Spoleto a circa 8 Km. Nella parte a valle, lungo la SS451 si riscontrano diversi servizi primari sia pubblici che privati: farmacia, asilo, scuola elementare e attività commerciali di diverso genere. Il fabbricato è di epoca di costruzione antecedente al 1967 e nel tempo è stato oggetto di diversi interventi edilizi. Da ultimo con permessi (D.I.A) rilasciati dal comune di Spoleto negli anni 2006-2010 l'immobile è stato oggetto di un intervento di ristrutturazione

Giudice dott. S. Salcerini
Perito dr Desantis Ferdinando



e miglioramento sismico. Dagli elaborati depositati presso il Comune di Spoleto e alla Provincia di Perugia, e da come risulta nello stato di fatto, il fabbricato è composto da due appartamenti di cui uno al piano terra e uno al piano primo. L'accesso al compendio immobiliare attenzionato arrivando dalla strada comunale di Petrognano, avviene attraverso la corte comune inerbita indicata come particella 893. (vedi foto 1 e 2).

1) Appartamento piano terra

Dal portone di ingresso si accede ad un pianerottolo a servizio di una stanza sullo stesso piano e al resto dell'appartamento posizionato ad un livello inferiore di quattro gradini (vedi foto 3, 18 e 19). L'appartamento risulta non terminato ed è sistemato per realizzare un soggiorno , una cucina, un bagno e due stanze da letto (vedi foto da 18 a 23). Per rendere l'appartamento abitabile, occorrerà eseguire gran parte dei lavori di finitura quali: pavimentazione, allestimento del bagno, porte interne e tinteggiatura delle pareti e soffitti. Gli impianti, (elettrico- idrico - termico) sono stati predisposti con presenza di tubature e corrugati. Per quanto riguarda l'impianto elettrico è sprovvisto di quadro generale e in diversi punti non sono presenti né i cavi né le placche di copertura. L'impianto termico risulta sprovvisto di elementi irraggianti e della caldaia da posizionarsi nel locale destinato a bagno (vedi foto23). Nei locali sottostanti il terrazzo del piano superiore si notano fenomeni di infiltrazione di acqua meteorica (vedi foto 21 e 22).



Consistenza

Al netto delle murature esterne ed interne la superficie calpestabile è di 58,05 m².

2) Appartamento piano primo e sottotetto

Attraverso una scala esterna, sprovvista di pavimentazione e ringhiera con ingombro sulla particella comune 893, si arriva al pianerottolo esterno dell'appartamento posizionato al piano primo (vedi foto 3 e 8). L'abitazione è composta da una sala ingresso-soggiorno, un angolo cottura, una camera, un bagno, un terrazzo e un piano soppalco raggiungibile con una scala ancora da ultimare (vedi foto da 8 a 17). Il soppalco al momento del sopralluogo è sprovvisto del piano di calpestio. Essendo le travi in ferro di appoggio del soppalco posizionate ad un'altezza di 2,00 metri dal pavimento, l'altezza utile del medesimo soppalco sarà di circa 1,50 metri ai lati del tetto a capanna e di 2,00 al colmo. Il soppalco andrà ad interessare due locali, il locale soggiorno con presenza di finestra atta all'illuminazione e arieggiamento, e la camera sprovvista di aperture (vedi foto 11 e 16). I due locali del soppalco sono comunicanti attraverso un setto murario (vedi foto 12). Inoltre l'appartamento è dotato di un terrazzo a cui vi si accede attraverso una porta finestra posizionata sul pianerottolo delle scale ancora da ultimare, che portano al soppalco (vedi foto 10). Dal terrazzo sprovvisto di pavimentazione e di ringhiera, si innescano fenomeni di infiltrazione di acqua piovana che vanno ad interessare il locale sottostante dell'appartamento al piano terra e il locale in aderenza dello stesso piano (vedi foto 8, 16, 21 e 22). Per rendere



l'appartamento agibile ed abitabile, occorrerà eseguire alcuni lavori di finitura, quali tinteggiatura delle pareti, realizzazione del pavimento delle scale esterne e dei terrazzi, fornitura e posa in opera di ringhiere di parapetto delle scale e terrazzi, ultimazione della scala interna e pavimentazione, realizzazione del piano di calpestio del soppalco e fornitura e messa in opera delle porte interne. Gli impianti, (elettrico-idrico - termico) sono stati predisposti con presenza di tubature e corrugati. Per quanto riguarda l'impianto elettrico è sprovvisto di quadro generale e in diversi punti non sono presenti le placche di copertura. L'impianto termico è del tipo basale con resistenze elettriche di marca - CADIF- con un assorbimento di circa 3Kw, da completare e collaudare (vedi foto 17). Non è presente caldaia per il riscaldamento dell'acqua dei servizi.

Consistenza

Al netto delle murature esterne ed interne la superficie calpestabile dell'appartamento è di 49,05 m² oltre che locale di ingresso al sub 12 di 2,50 m² (vedi paragrafo n 6 Criticità evidenziate pag. 18 e foto 3, 4 e 5). Inoltre si riscontrano 29,09 m² di soppalco e 24,50 m² di terrazzo

3) Box-garage

Realizzato con prefabbricato in lamiera adibito ad autorimessa con circostante corte di 312 m² in continuità con corte comune (vedi. foto n. 24 e 25).

Consistenza

Risulta una superficie coperta di 48,80 m² = (3,80 m x 11 m).

La superficie ammessa da permessi a costruire è di 35,15 m²



= (3,80 m 9,25 m).

- 4) **Area comune** (particella 893) con diritto di proprietà di $\frac{1}{4}$ in capo all'esecutato.

Trattasi di area verde carrabile, di collegamento tra la strada comunale e i fabbricati.

Dal rilievo topografico effettuato in data 08/02/2022 si è rilevato uno sconfinamento da parte della proprietà della particella 66, di circa 26,00 m² (vedi all. 9)

Consistenza

La superficie reale della particella e per come riportato al catasto è di 319 m², mentre la superficie al netto dello sconfinamento risulta essere di 293 m².

5. Carichi - Gravami Pendenti – Situazione Urbanistica

Sulle unità immobiliari di cui sopra gravano come indicato nel fascicolo della documentazione tecnica attestante le risultanze dei Registri Immobiliari presente in atti, aggiornato al 13 aprile 2021 (vedi Documentazione Ex Art. 567 c.p.c in atti), le seguenti formalità:

- **Iscrizione nn.6256/1560 del 31/10/2007 Ipoteca Volontaria** — concessione a garanzia di finanziamento (atto notarile pubblico del 26/10/2007 n. 238836/12668 di rep. Notaio Fino Maria Luigia di Foligno) a favore di Banca Popolare di Spoleto S.P.A. sede Spoleto (domicilio ipotecario eletto in Spoleto, presso la propria direzione) C.F.: 0195972054!



iscritta per la somma capitale pari a Euro 70.000,00 e per la somma complessiva pari a Euro 140.000,00, scadenza in anni 15, gravante sulla quota intera di piena proprietà degli immobili siti in Comune di Spoleto censiti al NCEU con il fg.10 mappale 75 sub.13 e con il fg.10 mappale 891.

- **Iscrizione nn.5183/1196 del 27/10/2009 Ipoteca Volontaria - concessione a garanzia di finanziamento** (atto notarile pubblico del 14/10/2009 n. 242110/13278 di rep. Notaio Fino Maria Luigia di Foligno) a favore di Banca Popolare di Spoleto S.P.A. sede Spoleto (domicilio ipotecario eletto in Spoleto, presso la propria direzione) C.F.: 01959720549

iscritta per la somma capitale pari a Euro 56.000,00 e per la somma complessiva pari a Euro 112.000,00, scadenza in anni 20, gravante sulla quota intera di piena proprietà degli immobili siti in Comune di Spoleto censiti al NCEU con il fg.10 mappale 75 sub.13 e con il fg.10 mappale 891 ed al CT con il fg.10 mappale 892 nonché la quota di 1/4 dell'immobile distinto al CT con il fg.10 mappale 893.

- **Trascrizione nn.1931/1391 del 03/05/2013 Verbale di Pignoramento immobili** (atto giudiziario del 04/04/2013 n.rep.111 emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Spoleto) a favore di Banca Popolare di Spoleto S.P.A. sede Spoleto C.F.: 01959720549,

gravante sulla quota intera di piena proprietà degli immobili siti in Comune di Spoleto censiti al NCEU con il fg.10 mappale 75 sub.13 e con il fg.10 mappale 891 ed al CT con il fg.1



mappale 892 nonché la quota di 1/4 dell'immobile distinto al CT con il fg.10 mappale 893.

- **Trascrizione nn.925/741 del 08/03/2021 Verbale di Pignoramento immobili** (atto giudiziario del 24/02/2021 n.rep.361 emesso dal Tribunale di Spoleto) a favore del Banco di Desio e della Brianza S.P.A. sede Desio C.F.: 0118177015.

gravante sulla quota intera di piena proprietà degli immobili siti in Comune di Spoleto censiti al NCEU con il fg.10 mappale 75 sub.13 e con il fg.10 mappale 891 ed al CT con il fg.10 mappale 892 e 891 nonché la quota di 1/4 dell'immobile distinto al CT con il fg.10 mappale 893.

GRAVAMI CHE OSTACOLANO L'IMMEDIATO USO DEL BENE PRO QUO
L'immobile oggetto di pignoramento al momento della stesura della presente relazione risulta libero da persone mentre sono presenti materiali di vario genere. (vedi foto da 13 a 21).

SITUAZIONE URBANISTICA

Da accertamenti eseguiti presso l'uffici tecnici sezioni Urbanistica e Terremoti del Comune di Spoleto e da quanto reperito presso il tecnico incaricato all'epoca dall'esecutato per la pratica Terremoto, si è accertato che per l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Denuncia di Inizio Attività D.I.A. del 26-02-2004, avente per oggetto, lavori di suddivisione di un appartamento in due unità abitative(vedi all. 5);



- Denuncia di inizio Attività D.I.A. del 11-12-2006 Protocollo n. 59067, avente per oggetto la ristrutturazione e miglioramento sismico di un fabbricato adibito a civile abitazione ai sensi della L.R. 30\89 D.G.R. 5180\98;
- Denuncia di inizio attività D.I.A. del 19-04-2010 Protocollo n. 23434, avente per oggetto la ristrutturazione e miglioramento sismico di un fabbricato di abitazione in variante alla Denuncia di Inizio attività dell'11-12-2006 Prot. N. 59067, (vedi all. 6)
- Comunicazione fine lavori presentata al Comune di Spoleto e alla Provincia di Perugia in data 16/04/2015 con la quale il tecnico incaricato certifica : la piena agibilità dell'edificio e delle condizioni atte a garantire il rientro nelle abitazioni dei nuclei familiari sgomberati (vedi all. 7).

Per il box-garage, è stato rilasciato il seguente titolo abilitativo alla

- Concessione Edilizia n. 23922 del 16-01-1986, avente per oggetto l'installazione di un box prefabbricato ad uso attrezzature Ristorante in Loc. Petrognano a condizione che vengano demoliti gli accessori esistenti (vedi all. 8)

Ad oggi l'intero immobile, nonostante la certificazione presentata dal tecnico a chiusura dei lavori di miglioramento sismico, è sprovvisto di CERTIFICATO DI AGIBILITÀ. Per la richiesta del Certificato di Agibilità bisognerà portare a termini i lavori progettati accompagnati da regolare certificazione degli impianti.



6. CRITICITÀ EVIDENZIATE

Lo scrivente con istanza 16-11-2021 (vedi all. 2) sottoponeva all'attenzione della S.V.I. le problematiche riscontrate proponendo soluzioni da intraprendere al fine di rendere più agevole la vendita dell'intero compendio. Di quanto inizialmente autorizzato in data 17/01/2022 (vedi all.3), è stato eseguito solo che il rilievo topografico in data 08-02-2022 (vedi all. 9) da cui si evidenzia:

- lo sconfinamento della recinzione della particella 66 rispetto al catastale;
- la scala di accesso al sub 13 così come i primi gradini della scala dell'attuale accesso al sub 12, indicate nel rilievo con la lettera B ed evidenziate in giallo, non risultano in mappa e insistono sull'area comune particella 893;
- l'area evidenziata in giallo ed indicata con la lettera C, utilizzata per l'accesso al sub 12 risulta di diritto legata al sub 13. (vedi all.ti 2, 3,10,11,12,13 e 14).

Il resto delle operazioni, inizialmente autorizzate, non sono state effettuate in quanto *“Il creditore procedente ha dichiarato di non essere disponibile a farsi carico delle spese indicate dal CTU“*.

7. CRITERI DI STIMA – CONTEGGI – VALUTAZIONE

Lo scopo della valutazione è quello di accertare i valori dei beni immobili oggetto di pignoramento, al fine di attuare la procedura per la vendita degli stessi.



Stante lo scopo i beni saranno valutati a valore di mercato, ossia ad essi verrà attribuito il più probabile prezzo che potranno assumere in una libera contrattazione di compravendita, in libero mercato, nello stato di fatto in cui si trovano al momento della stima.

La stima è stata eseguita con procedimento sintetico comparativo, scegliendo per la comparazione i parametri più in uso nella zona per beni simili, e tenendo conto dei prezzi realizzati nel più recente passato da immobili aventi le stesse caratteristiche e la stessa utilizzazione e quindi dei più recenti e normali valori di compravendita, liberi da ogni vincolo di contratto.

La ricerca dei più recenti valori di compravendita è stata esperita dallo scrivente presso qualificati Studi Tecnici, referenziate Agenzie Immobiliari operanti nella zona, oltre che le offerte di immobili in vendita sul territorio simili a quelli in oggetto. Si sono presi a riferimento anche i prezzi degli immobili pubblicato dalla Camera di Commercio di Perugia e dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OM) a cura dell'Agenzia del Territorio. Il parametro tecnico usato nella valutazione del fabbricato di civile abitazione, è la superficie utile lorda espressa in mq, data dalla superficie dell'unità immobiliare al lordo dei muri interni e esterni, più la superficie netta delle pertinenze a cui si applicano i coefficienti di riduzione consolidati per prassi ed ufficialmente utilizzati nelle stime.

- ↳ **Superficie residenziale**, calcolata al 100% (tutta la superficie coperta calpestabile, camere, cucina, corridoi, etc..., al lordo dei muri interni e perimetrali esterni);



↳ **Pertinenze a servizio diretto**, collegate direttamente alla superficie residenziale:

- **interne** - soppalco al 40% del valore unitario

↳ **Pertinenze a servizio indiretto**, non collegate direttamente alla superficie residenziale:

- **interne**: - locale attualmente utilizzato come ingresso dal sub 12 al 50% del valore unitario a mq;

- **esterne**: -terrazzi al 25% del valore unitario a mq;

- box garage al 30% del valore unitario a mq;

- corte esclusiva al 15% applicato fino a 25m² e

l'eccedenza al 5% del valore unitario a metro quadro.

Nella determinazione del prezzo unitario si è tenuto in conto in particolar modo: della zona in cui è ubicato l'immobile, l'epoca di costruzione, la consistenza della corte comune, la tipologia dell'impianto di riscaldamento, il piano di riferimento dei due appartamenti, oltre che di tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche relative all'intero immobile stesso.

Confrontando i dati così ottenuti con quelli già in possesso della scrivente, si è giunti, con conteggi a parte, ad attribuire al metro quadro un valore unitario reale di mercato al lordo dei costi necessari per condurre gli immobili nello stato di ordinarietà, che per brevità di esposizione sono stati riportati solo in parte nella presente relazione. Il valore unitario adottato è comprensivo del valore della quota parte dell'area comune – particella 893 -.



CONTEGGI DI STIMA – VALUTAZIONE

Moltiplicando il valore unitario determinato per la relativa superficie commerciale equivalente e detraendo le spese in quota per il completamento dei lavori e per la regolarizzazione urbanistica e catastale, si ottiene il valore di mercato dell'immobile reale allo stato attuale.

Il valore unitario ottenuto per l'appartamento al piano terra è di Euro 600/mq mentre per l'appartamento al piano primo è di euro 800,00. Il valore unitario assunto per il box- garage e per la corte esclusiva è dato dalla media dei due valori applicati agli appartamenti e quindi Euro 700/mq.

Appartamento piano terra

Superf. interna lorda piano T mq 68,35 x 100% = mqe 68,35

mqe 68,35 x euro/mqe 600,00 = Euro 41.010,00

A detrazione:

- il 40% per i lavori di finitura ancora da realizzare = euro 16.404,00

- quota parte per spese e oneri per la regolarizzazione urbanistica e catastale
euro 2,500,00

Appartamento piano primo

Superf. interna lorda piano 1° mq 58,17 x 100% = mqe 68,35

Superf. interna netta locale attualmente

utilizzato come ingresso dal sub 12 mq 2,50 x 50% = mqe 1,25

Superf. interna netta soppalco mq 29,09 x 40% = mqe 11,64

Superf. terrazzo mq 24,50 x 25% = mqe 12,25

Totale mqe 93,49

mqe 93,49 x euro/mqe 800,00 = Euro 74.792,00



A detrazione:

- il 15% per i lavori di finitura ancora da realizzare = euro 11.218,80

- quota parte per spese e oneri per regolarizzazione urbanistica e catastale
euro 2,500,00.

Box garage

Superf. interna netta $\text{mq } 35,15 \times 30\% = \text{mqe } 10,54$

$\text{mqe } 10,54 \times \text{euro/mqe } 700,00 = \text{Euro } 7.378,00$

A detrazione:

- lavoro per riportare il fabbricato alla superficie ammessa euro 500,00

Corte esclusiva

Superficie $\text{mq } 312 \times 5,8\% = \text{mqe } 18,09$

$\text{mqe } 18,09 \times \text{euro/mqe } 700,00 = \text{Euro } 12.663,00$

Valore dell'intero Immobile a conclusione lavori:

$\text{euro } (41.010,00 + 74.792,00 + 7.378,00 + 12.663,00) = 135.843,00$

Valore dell'intero immobile allo stato attuale:

$\text{euro } 135.843,00 - (16.404,00 + 11.218,80 + 5.000,00 + 500,00) = 102.720,20$

VALORE REALE DELL'IMMOBILE ARROTONDATO =

EURO 103.000,00 diconsi euro centotremila

8. STUDIO E FORMAZIONE DEI LOTTI

Tenendo in considerazione quanto riportato nella presente relazione tecnica, e le peculiarità dei beni nello stato di fatto in cui si trovano al momento della stima, la vendita deve avvenire in un unico Lotto.



La presente relazione è stata inviata alle parti.

Tanto dovevasi in adempimento all'incarico ricevuto.

Si allegano 16 documenti più le foto.

Foligno 29 novembre 2022



Il C.T.U.

dott. agr. Ferdinando Desantis

Allegati:

Foto

- 1) Richiesta e ricevimento atti comune di Spoleto
- 2) Istanza richiesta chiarimenti riguardo criticità riscontrate
- 3) Risposta del Giudice
- 4) Verbale sopralluogo 08-02-2022
- 5) Dia del 26-02-2004 suddivisione in due unità abitative
- 6) Dia del 2006 e variante del 2010 ristrutturazione e miglioramento sismico
- 7) Chiusura lavori pratica terremoto
- 8) Concessione edilizia 23933 del 16-01-1986 box prefabbricato
- 9) Rilievo topografico
- 10) Elenco subalterni
- 11) Atto di compravendita del 26-10-2007
- 12) Elaborato planimetrico del 17-09-2007 sub 12 e 13
- 13) Planimetria fg. 10 part. 75 sub 13
- 14) Situazione a seguito della formazione dei sub 12 e 13
- 15) Planimetria box garage
- 16) Visure catastali



