

**TRIBUNALE DI SPOLETO**  
**Sezione Esecuzioni Immobiliari**  
**PERIZIA DI STIMA**  
**RELATIVA AL PROCEDIMENTO IMMOBILIARE**  
**PROMOSSO DA UGF Banca S.p.A. già UNIPOL Banca**  
**S.p.A. c/o [REDACTED]**

**(R.G.E. 16/2009)**

\*\*\*\*\*

Nominata C.T.U. nell'Esecuzione Immobiliare in oggetto in data 27/04/2009 dal sig. Presidente del Tribunale di Spoleto, Dott. Carmine Pinelli, la sottoscritta geom. Fabiana Virgili, iscritta all'Albo dei Geometri della Provincia di Perugia al n° 4441, prestava il giuramento di rito nell'udienza del 13/05/2009, 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 di causa ed effettuata la visita ai luoghi oggetto di cui è causa nel giorno 10/02/2010 (Allegato n°1), la sottoscritta è in grado di rispondere al quesito postole.

**PREMESSA**

È bene precisare che la sottoscritta ha effettuato ben sette sopralluoghi presso la proprietà del Sig. ██████████ e solo dopo essere stata nominata custode dell'immobile in data 22/04/2010 dal G.E. Dott. C. Pinelli, ed essere accompagnata dall'Ispettore Capo del Commissariato di Spoleto Patrizio Rosati, è riuscita ad accedere alle proprietà del ██████████ (Allegato n°1).

L'edificio di che trattasi risulta censito al N.C.T. del Comune di Spoleto al Foglio n°188 part. n°129 (Allegato n°2), come fabbricato rurale e, secondo quanto riportato in atti e sui certificati catastali, l'intero immobile è di proprietà del Sig. ██████████

Il fabbricato è formato da un piano interrato, un piano terra e da un piano primo, la superficie complessiva è di 243,55 mq. (Allegato n°3 Elaborato Planimetrico).

L'edificio ha come annesso di pertinenza un magazzino di superficie 138,00 mq. e una corte a servizio esclusivo (Allegato n°3 Elaborato Planimetrico), censita al Foglio n°188 particella n°129 sempre di proprietà del Sig. ██████████ (Allegato n°2).

La superficie della corte viene misurata sull'elaborato planimetrico riportato nell'Allegato n°3 e risulta essere quindi di circa mq. 1.260,00, censita al Foglio n°188 particella n°129.

In data 12/05/2010 la sottoscritta ritirava l'autorizzazione da parte del G.E. Dott. C. Pinelli all'accatastamento al N.C.E.U. della proprietà, obbligatorio per legge per i fabbricati censiti al C.T.(Allegato n°6).

La nuova consistenza viene di seguito riassunta con l'elenco dei subalterni assegnati:

1	Porzione di Immobile Piano Interrato Terra e Primo	Fg. 188 part. 1291/1 sub 4	[REDACTED]
2	Porzione di Immobile Piano Terra con locale C.T.	Fg. 188 part.1291/1 sub 3	[REDACTED]
3	Annesso ad uso Magazzino con annessa	Fg. 188 part 1291/1 sub 2	[REDACTED]
4	Corte (bene comune non censibile)	Fg. 188 part. 1291/1 sub 1	[REDACTED]
5	Ingresso posto al Piano Terra (bene comune non censibile)	Fg. 188 part. 1291/1 sub 5	[REDACTED]

#### **IPOTECHE E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

- IPOTECA VOLONTARIA di € 30.000,00 iscritta in data 01/09/2004 al n°954 R.P., a favore della UNIPOL BANCA S.p.A. Sede di Bologna, contro [REDACTED] (a fronte di un capitale vincolato € 60.000,00) riguardante gli immobili menzionati nella

tabella sopra descritta, in data 16/06/2010 la sottoscritta C.T.U. ha richiesto un aggiornamento del Certificato Ipotecario;

- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE 11/03/2009 n°1091 R.P., richiesto dall'Avv. Carlo Bellandi residente in Civitanova Marche, a favore della UGF Banca S.p.A. già Unipol Banca S.p.A. con sede in Bologna, contro ~~XXXXXXXXXX~~ relativo alle proprietà individuate nella tabella sopra descritta;

Tutte le trascrizioni pregiudizievoli presenti saranno cancellate o regolarizzate dalla procedura esecutiva; il costo relativo di cancellazione è pari ad € 262,00 sia per l'ipoteca volontaria iscritta il 01/09/2004, che per il pignoramento immobiliare del 11/03/2009, entrambi aggiornati al 16/06/2010.

L'ufficio della Conservatoria tuttavia fornirà i costi precisi solo all'atto della cancellazione.

Non risultano altre domande giudiziali ed altre trascrizioni.

Non risultano atti di asservimento urbanistici né cessioni di cubatura.

Non risultano convenzioni matrimoniali gravanti sull'immobile.

Non risultano, infine, altri pesi e limitazioni d'uso.

## DESCRIZIONE DEI LUOGHI

### **1) Fabbricato ad uso abitativo in Fraz. Madonna di Baiano n°36**

#### **Spoletto**

Il fabbricato è stato realizzato intorno al dopoguerra su tre livelli interrato, terra e primo.

Le strutture sono in muratura di mattoni. I solai sono in travi tipo "Varese" e tavelloni, anche la copertura è realizzata in travi tipo "Varese" e tavelloni, il manto è in tegole marsigliesi. I prospetti (Allegato n°4 Foto n°1-2-3-4) sono realizzati con mattoni a faccia-vista, lo sporto di gronda è in tavelloni e zampini in legno.

Nella parte interrata, accessibile tramite una scala esterna in muratura, vi è la zona cantina. La sua superficie è di 37,35 mq.

L'immobile viene interessato da una richiesta di Permesso a Costruire presentata dal geom. Paolo Federici di Spoleto in data 30/07/2004 con le seguenti opere da realizzare: realizzazione di un portico di ingresso, ampliamento costruzione vano centrale termica (L.R. n°31/97), ridistribuzione interna al piano terreno per abitazione civile, allargamento cortile retrostante.

Le opere sopra menzionate vengono approvate dal Comune di Spoleto in data 03/11/2004, ma la pratica viene poi archiviata nel maggio 2007 per mancata integrazione, e conseguentemente il progetto approvato decade.

Sta di fatto però che il sig. ████████ esegue alcune opere quali la realizzazione al piano terra delle tramezzature interne, la posa in opera delle tubazioni relative all'impianto di riscaldamento, idrico ed elettrico, la realizzazione degli intonaci, la posa in opera del pavimento su gran parte del livello ed il rivestimento del bagno (Foto n°6-7-8-9-10-11). Questo allo scopo di creare una nuova unità abitativa.

Viene infine realizzata in parte, anche la centrale termica sul prospetto Nord-Est dell'immobile (Foto n°5).

Queste lavorazioni vengono realizzate dal Sig. ██████████ senza nessun tipo di atto autorizzativo, perché, come detto precedentemente, il Permesso a Costruire che le autorizzava veniva archiviato per mancata integrazione.

Detto opere però, sono sanabile ai sensi della L.R. n°11/2005 per la realizzazione di opere interne in zona agricola, presentando in Comune una domanda di Permesso a Costruire in Sanatoria, il cui costo totale è di € 9.373,68 di cui € 5.873,68 per oneri concessori, € 3.500,00 per spese tecniche, oltre marche da bollo.

L'appartamento al Piano Primo (planimetria Allegato n°3) è costituito da un ingresso con scala annessa coperta realizzata nel 1992 con regolare Concessione Edilizia n°12622 del 10/10/1992, soggiorno, cucina, tre camere da letto, un disimpegno, un bagno ed un terrazzo.

Lo stato di conservazione delle partiture interne è buono, ma si notano particolari e materiali "datati" di mediocre fattura, non essendo stati effettuati lavori di nessun genere all'interno dell'edificio negli ultimi anni.

Le finiture sono di livello medio basso. Gli infissi sono ormai datati e di scarsa qualità. Sono presenti evidenti problemi di umidità con la formazione di efflorescenze. In modo particolare nella cucina, si notano macchie di umidità causate da infiltrazioni di acque meteoriche

provenienti dal tetto in corrispondenza della canna fumaria del camino.

Gli impianti sono funzionanti anche se non adeguati alle normative vigenti.

La copertura dell'immobile, non ha in essere nessun tipo di coibentazione né impermeabilizzazione, presenta, inoltre, segni di degrado (Foto n°26-27-28).

L'appartamento ha una superficie utile di mq. 109,80 più il terrazzo di mq. 14,70.

<b>Ingresso scala</b>	Piano Terra-Primo (Foto n°12) mq. 20,90	
	<b>Descrizione</b>	<b>Stato di Cons.</b>
Pavimenti	Travertino	Medio
Rivestimenti	Intonaco civile	Medio
Impianti	Elettrico	Efficiente
Infissi	In alluminio	Mediocre

<b>Soggiorno</b>	Piano Primo (Foto n°13) mq. 18,10	
	<b>Descrizione</b>	<b>Stato di Cons.</b>
Pavimenti	Mattonelle	Mediocre
Rivestimenti	Intonaco civile	Mediocre
Impianti	Elettrico, Gas, idraulico, Riscaldamento	Efficienti
Infissi	In Alluminio	Mediocre

<b>Cucina</b>	Piano Primo (Foto n°14) mq. 11,73	
	<b>Descrizione</b>	<b>Stato di Cons.</b>
Pavimenti	Mattonelle	Mediocre
Rivestimenti	Intonaco civile e mattonelle	Mediocre
Impianti	Elettrico, Gas, idraulico, Riscaldamento	Efficienti
Infissi	In Alluminio	Mediocre

<b>Camera 1</b>	Piano Primo (Foto n°15) mq. 11,55	
	<b>Descrizione</b>	<b>Stato di Cons.</b>
Pavimenti	Mattonelle	Mediocre
Rivestimenti	Intonaco civile	Mediocre
Impianti	Elettrico, Riscaldamento	Efficiente
Infissi	In legno verniciato	Mediocre

<b>Camera 2</b>	Piano Primo (Foto n°16) mq. 16,92	
	<b>Descrizione</b>	<b>Stato di Cons.</b>
Pavimenti	Mattonelle	Mediocre
Rivestimenti	Intonaco civile	Mediocre
Impianti	Elettrico, Riscaldamento	Efficiente
Infissi	In legno verniciato	Mediocre

<b>Disimpegno</b>	Piano Primo (Foto n°17) mq. 9,90	
	<b>Descrizione</b>	<b>Stato di Cons.</b>

Pavimenti	Mattonelle	Mediocre
Rivestimenti	Intonaco civile	Mediocre
Impianti	Elettrico, Riscaldamento	Efficienti
Infissi	In legno verniciato	Mediocre

<b>Camera 3</b>	Piano Primo (Foto n°18) mq. 16,20	
	<b>Descrizione</b>	<b>Stato di Cons.</b>
Pavimenti	Mattonelle	Mediocre
Rivestimenti	Intonaco civile	Mediocre
Impianti	Elettrico, Riscaldamento	Efficiente
Infissi	In legno verniciato	Mediocre

<b>Bagno</b>	Piano Primo (Foto n°19) mq. 4,50	
	<b>Descrizione</b>	<b>Stato di Cons.</b>
Pavimenti	Maioliche	Medio
Rivestimenti	Intonaco civile e Maioliche	Medio
Impianti	Elettrico, idraulico, Riscaldamento	Efficienti
Infissi	In legno verniciato	Mediocre

<b>Terrazzo</b>	Piano Primo (Foto n°20) mq. 14,70	
	<b>Descrizione</b>	<b>Stato di Cons.</b>
Pavimenti	Mattonelle	Mediocre

**2) Annesso ad uso magazzino in Fraz. Madonna di Baiano n°36**

**Spoletto**

Il manufatto è un annesso agricolo ad uso magazzino, realizzato negli anni '50, le murature sono in mattoni pieni ed il tetto è realizzato con struttura in legno e tavelloni con sovrastante manto di copertura in tegole marsigliesi. Lo sporto di gronda è in legno e tavelloni, i canali sono in lamiera. Le pareti interne sono tutte intonacate mentre a terra risulta in opera un pavimento in cemento battuto.

La sua superficie è di mq. 138,00 circa, individuato al Foglio n°188 particella n°129 (Allegato n°4 Foto n°21-22-23-24-25).

**3) Corte Annessa all'Edificio in Fraz. Madonna di Baiano n°36**

**Spoletto**

L'immobile ha anche una corte privata esclusiva di pertinenza di mq. 1.260,00 circa, individuata al Foglio n°188 particella n°129 (Allegato n°4 Relazione Fotografica).

**ANALISI DELLA POSSIBILITA' DI DIVISIONE**

La sottoscritta C.T.U. ritiene possibile ed economicamente conveniente formare tre lotti di vendita, costituendo il lotto "1" con l'unità immobiliare sita al piano terra e la centrale termica posta sul lato nord-est del fabbricato, il lotto "2" formato dall'unità immobiliare sita al piano primo e la zona cantina al piano interrato, ed il lotto "3" formato dall'annesso con destinazione magazzino, lasciando la corte indivisa fra i tre lotti (Allegato n°9).

Inoltre questa divisione consente di vendere all'asta anche parte del bene in funzione del debito contratto dal ~~807744444~~.

Si precisa che dal valore del lotto "1" si detrae il costo della presentazione del Permesso a Costruire in Sanatoria per € 9.373,68, in quanto le opere realizzate abusivamente sono solo di pertinenza dei locali ricompresi in questo lotto.

### **LOTTO "1"**

#### **Locali Piano Terra**

$99,58 \text{ m}^2 \times 1'800,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 179.244,00$

#### **Locale Centrale Termica**

$4,30 \text{ m}^2 \times 100,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 430,00$

#### **Corte Annessa: quota di 1/3**

$1.260,00 \text{ m}^2/3 = 420,00 \text{ m}^2 \times 15,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 6.300,00$

#### **Costo Sanatoria**

**€ 9.373,68**

#### **TOTALE LOTTO "1"**

$179.244,00 + 430,00 + 6.300,00 - 9.373,68 = \text{€ } 176.600,32$

**(diconsi eurocentosettantaseimilaseicento/32).**

### **LOTTO "2"**

#### **Locale Piano Interrato**

$37,35 \text{ m}^2 \times 100,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 3.735,00$

#### **Locali Piano Primo**

$121,33 \text{ m}^2 \times 1'500,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 181.995,00$

**Corte Annessa: quota di 1/3**

$$1.260,00 \text{ m}^2/3 = 420,00 \text{ m}^2 \times 15,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 6.300,00$$

**TOTALE LOTTO "2"**

$$3.735,00 + 181.995,00 + 6.300,00 = \text{€ } 192.030,00$$

**(diconsi eurocentonovantaduemilatrenta/00).**

**LOTTO "3"**

**Locale Annesso - Magazzino**

$$138,00 \text{ m}^2 \times 400,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 55.200,00$$

**Corte Annessa: quota di 1/3**

$$1.260,00 \text{ m}^2/3 = 420,00 \text{ m}^2 \times 15,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 6.300,00$$

**TOTALE LOTTO "3"**

$$55.200,00 + 6.300,00 = \text{€ } 61.500,00$$

**(diconsi eurosestantunomilacinquecento/00).**

### **STIMA DEL VALORE DI MERCATO**

E' stato necessario effettuare una valutazione del valore di mercato dell'immobile al duplice scopo di rispondere al quesito posto e di valutare la possibilità di una divisione dell'immobile in lotti.

Il valore finale è stato stimato come valore del fabbricato detratti i costi necessari alle riparazioni e all'adeguamento. I prezzi di vendita di edifici non ristrutturati hanno valori estremamente variabili a seconda dello stato di conservazione, della metratura e della posizione, sono stati presi in considerazione tutti questi parametri.

La stima è stata effettuata con il metodo sintetico-comparativo attraverso il quale il valore parametrico dell'edificio viene desunto tenendo conto della compravendita di immobili simili per caratteristiche, metratura, e ubicazione.

Si è proceduto alla stima del fabbricato rurale considerato con uno stato di conservazione medio e a questo si è detratto il costo dei lavori necessari alla ristrutturazione e adeguamento. Le spese di ristrutturazione sono state dedotte sulla base della propria esperienza personale sulle ristrutturazioni di fabbricati analoghi.

Da una indagine effettuata presso colleghi e agenzie immobiliari operanti nella zona e visionati i valori di riferimento proposti dall'osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio (Allegato n°8) si sono stimati i seguenti valori di mercato:

Annesso	800,00 €/m <sup>2</sup> ;
Piano Terra	2'200,00 €/m <sup>2</sup> ;
Piano Primo	2'200,00 €/m <sup>2</sup> ;
Cantina	500,00 €/m <sup>2</sup> ;
Corte	15,00 €/ m <sup>2</sup> .

#### **Stima dei costi di adeguamento manutenzione e/o ristrutturazione**

In considerazione dello stato di conservazione dell'immobile si ritiene che per una sua fruizione dovranno essere eseguiti dei lavori di ristrutturazione tipo: la sostituzione completa del solaio di copertura, dei canali di gronda e dei discendenti, dovranno essere smantellati tutti gli impianti all'interno dell'abitazione e rifatti adeguandoli alle

normative vigenti, di conseguenza anche i rivestimenti ed i pavimenti verranno sostituiti, e, dovrà essere eseguita una tinteggiatura, gli infissi andranno sostituiti o quantomeno restaurati, inoltre dovrà essere impermeabilizzato e coibentato il tetto.

Ciò premesso a parere della scrivente il prezzo di compravendita di fabbricati analoghi ristrutturati da poco o in buono stato di conservazione è di € 2.200,00/m<sup>2</sup>, stima i costi per la ristrutturazione compresi di spese tecniche, autorizzazioni, bolli, imposte e tasse, i seguenti valori:

Annesso	400,00 €/m <sup>2</sup> ;
Piano Interrato-Terra	400,00 €/m <sup>2</sup> ;
Piano Primo	700,00 €/m <sup>2</sup> .

### **RISPOSTA AL QUESITO**

Si ritiene che l'intera proprietà debba essere messa in vendita in tre lotti ai prezzi sopra stimati. In tale modo le tre proprietà risultano essere più appetibili e di conseguenza vendibili con più facilità, e ad un prezzo migliore.

### **CONCLUSIONI**

**La sottoscritta C.T.U. ritiene quindi che l'immobile in questione possa essere suddiviso ed essere venduto in tre lotti, lotto "1" € 176.600,32, lotto "2" € 192.030,00 e lotto "3" € 61.500,00.**

Tanto la sottoscritta doveva in ossequio al mandato ricevuto, resta comunque a disposizione per tutti i chiarimenti che si rendessero necessari.

Spoletto li, 17/06/2010

II CTU.  
Geom. Fabiana Virgili



#### ELENCO DEGLI ALLEGATI

1. Verbali azioni peritali;
2. Documentazione Catastale;
3. Planimetrie;
4. Relazione Fotografica;
5. Certificato Ipcatastale Ventennale;
6. Documentazione Denuncia di Introduzione al N.C.E.U.;
7. Bando di Vendita;
8. Valori Osservatorio Immobiliare Agenzia Territorio;
9. Formazione Lotti per la Vendita.