

TRIBUNALE DI SPOLETO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

R.G.E. n° 144/2020

Giudice dell'esecuzione immobiliare

Dott. Salcerini Simone

C.T.U.

Geom. Raggi Alberto

Relazione di consulenza tecnica di ufficio

per il procedimento di esecuzione immobiliare promosso da

“2WORLDS s.r.l. – CERVED CREDIT MANAGEMENT s.p.a.”

contro

Immobili ubicati in : SPOLETO (PG) - CASTEL RITALDI (PG)



SOMMARIO

Nomina e Quesiti	da pag.3
Premesse	pag.5
Operazioni Peritali di Studio	da pag.5
Verifica e controllo della documentazione depositata ex art.567 c.p.c.....	pag.5
Acquisizione documenti catastali e atti provenienza.....	pag.6
Elenco Iscrizioni, Trascrizioni e Vincoli.....	pag.6
Operazioni Peritali di Accesso	da pag.7
Identificazione dell'immobile pignorato.....	pag.7
Tipologia	pag.7
Ubicazione	pag.7
Identificazione Catastale	pag.7
Coerenze	pag.8
Estremi dell'atto di Pignoramento	pag.8
Conformità dei dati Catastali con il Pignoramento	pag.9
Descrizione del contesto di zona	pag.9
Descrizione analitica dell'immobile pignorato.....	pag.9
Caratteristiche strutturali	pag.10
Componenti edilizie e finiture	pag.10
Impianti	pag.10
Misurazioni delle consistenze	pag.10
Stato civile intestati.....	pag.11
Stato di possesso dell'immobile.....	pag.11
Giudizio di conformità urbanistico-edilizio.....	pag.11
Divisione in lotti del compendio pignorato.....	pag.11
Operazioni Peritali di Stima	da pag.12
Lotti.....	pag.12
Criterio di stima	pag.13
Fonti di informazione	pag.14
Stima	pag.14
Determinazione del prezzo base d'asta	pag.15
Descrizione lotto per il bando.....	pag.16
Conclusioni e allegati	pag.17



NOMINA E QUESITI

Il sottoscritto **geom. Alberto Raggi**, con studio tecnico a Spoleto (PG) in via S.Spes di Spoleto n° 44, iscritto al Collegio dei Geometri di Perugia al n° 2904 di posizione ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Spoleto,

nominato Consulente Tecnico d'Ufficio (CTU)

dal Sig.Giudice Dott. Simone Salcerini, dopo aver accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito, all'udienza del 25/02/2021, riceveva autorizzazione per l'accesso al fascicolo telematico, contenente nello specifico:

- l'atto di pignoramento immobiliare;
- relazione ipocatastale notarile;
- istanza di vendita;
- il provvedimento inerente il dettagliato incarico assegnato allo scrivente, articolato in più punti e che si riporta integralmente:

1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art.567c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei;

2) provveda quindi subito all'integrazione; in particolare acquisisca, ove non depositati: a) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; b) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;

3) predisponga l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene, ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc.);

4) accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, nonché eventuali spese condominiali insolute reative all'ultimo biennio (stante il disposto dell'art.63 secondo comma disp.att.c.c.);

5) rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

6) riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli) indicando i costi a ciò necessari;

7) descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in mq.; altezza interna utile; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze; accessori e millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile: appartamento, capannone ecc.);

8) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali, e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali,



hanno in precedenza individuato l'immobile; in questo ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;

9) proceda ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;

10) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;

11) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ed i relativi costi, assumendo informazioni presso gli uffici comunali competenti;

12) accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; in caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;

13) allegghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il Comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel Comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copie delle stesse presso i competenti uffici;

14) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario);

15) precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, precisando la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

16) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta, villetta, ecc.) e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carroia) ai lotti (passaggio pedonale e carroia sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa. Qualora abbia formato più lotti, verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico, risultano o meno in comune ai vari lotti, e se risultano in comune indichi le spese necessarie per la loro separazione;

17) determini il valore dell'immobile, considerando lo stato di conservazione dello stesso e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione; quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica – presumibilmente 28 anni – dell'ultimo dei figli, applicando, dopo aver determinato il valore del bene, un abbattimento forfettario (indicativamente del 15-20%), in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e in quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive;

18) se l'immobile è pignorato solo pro-quota:

- dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali



conguagli in denaro. In tal caso l'esperto dovrà verificare ed analiticamente indicare le iscrizioni e trascrizioni presenti anche sulle quote non pignorate; in caso di terreni, proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio competente;

- proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;

19) nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero;

20) nel caso di immobili abusivi e non sanabili, indichi il valore del terreno.

PREMESSE

Il Sig. Giudice concedeva al CTU il termine, per il deposito della relazione peritale in Cancelleria, entro e non oltre gg.150 dal conferimento dell'incarico, pertanto il sottoscritto dava immediato inizio alle operazioni peritali studiando i documenti del fascicolo e predisponendo i necessari controlli e verifiche preliminari.

In data 26/02/2021 è stata inviata alla parte esecutata, a mezzo lettera raccomandata AR, la comunicazione di inizio delle operazioni peritali, relative al primo sopralluogo.

In data 29/03/2021 alle ore 9:00 lo scrivente CTU si recava in Spoleto (PG) via Nursina n°27, dove ha avuto regolare inizio l'operazione peritale di sopralluogo alla presenza

Espletati tutti i rilievi e le indagini necessarie, si recava presso gli immobili situati nel Comune di Castel Ritaldi (PG) per la visione degli stessi e l'accertamento della reale consistenza.

Il sottoscritto CTU, visionati tutti gli immobili, esaminati gli atti ed i documenti di causa, sulla scorta degli accertamenti e dei rilievi eseguiti sui beni e dopo aver reperito tutte le informazioni utili per rispondere alle richieste formulate dal G.E., presenta la propria relazione tecnica.

OPERAZIONI PERITALI DI STUDIO

Verifica e controllo della documentazione depositata ex art.567 c.p.c.

Lo scrivente, prima dell'accesso all'immobile pignorato, procedeva ad accurato studio del fascicolo e alla verifica di completezza della documentazione prodotta dal creditore istante in base a quanto disposto dall'art.567 comma 2 c.p.c. onde poter procedere all'inizio di tutte le operazioni necessarie per assolvere all'espletamento dell'incarico conferito.

Dalla verifica effettuata non si riscontrano incompletezze o inesattezze della documentazione depositata nel fascicolo di causa.



Acquisizione documenti catastali e atti provenienza

Al fine di una primaria valutazione della consistenza catastale dei beni oggetto di pignoramento, vengono effettuate le visure catastali presso il competente Ufficio del Territorio (**allegato n.1**).

Con richiesta e rilascio, vengono prodotti in copia gli atti pubblici di provenienza dei beni eseguiti che si allegano alla presente relazione, (**allegato n.2**):

- atto di modifica di gruppo europeo e conferimento di immobile, a rogito del notaio Antonino Privitera del 21/10/2010 repertorio n.48292 racc.29889, registrato a Roma il 26/10/2010 al n.29550 serie 1T.
- Denuncia di successione testamentaria per morte di _____ deceduto il 30/08/2000, registrata a Spoleto il 28/09/2007 al numero 33 vol.456, con rettifica registrata a Spoleto il 20/09/2010 al numero 462 vol.9990.

Elenco Iscrizioni, Trascrizioni e Vincoli

- **Iscrizione:** n.3806/934 del 11/07/2006 - **Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto del 28/06/2006 notaio Angelini Rota Carlo di Spoleto rep.153507 a favore di "Banca Popolare di Spoleto s.p.a." con sede a Spoleto (PG). Capitale di €215.000,00 ipoteca di €430.000,00 durata 15 anni. Gravante sull'intero compendio eseguito.**
- **Iscrizione:** n.2634/538 del 24/05/2010 - **Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto del 21/05/2010 notaio Ciotola Marco di Spoleto rep.1514/1220 a favore di "Banca Popolare di Spoleto s.p.a." con sede a Spoleto (PG). Capitale di €215.000,00 ipoteca di €430.000,00 durata 15 anni. Rettifica formalità per errata indicazione dati anagrafici.**
- **Annotazione ad Iscrizione:** n.2805/399 del 03/06/2010 – **Atto modificativo di precedenti finanziamenti. Scadenza prorogata al 24/07/2022.**
- **Trascrizione:** n.428/323 del 28/01/2013 – **Verbale di pignoramento immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Spoleto in data 23/12/2012 repertorio n.443.**
- **Trascrizione:** n.4947/3677 del 28/12/2020 – **Verbale di pignoramento immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Spoleto in data 04/12/2020 repertorio n.1614.**
- **Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli : nessuna**
- **Conv. matrimoniali o provv.to di assegnazione casa al coniuge: nessuna**
- **Atti di asservimento urbanistico-edilizio : nessuno**
- **Altre limitazioni d'uso : Ordinanza n°54 del 03/11/2016 emessa dal Comune di Castel Ritaldi (PG) per messa in sicurezza immobile pericolante distinto al foglio 12 particella n.16 sub.1-2 (allegato n.3)**
- **Oneri e/o vincoli condominiali: nessuno**
- **Diritti demaniali o usi civici: nessuno**



Per la cancellazione delle formalità di cui sopra, il costo ammonta ad euro 262,00 ciascuna per la cancellazione dei pignoramenti; ad euro 35,00 ciascuna per la cancellazione delle ipoteche volontarie. A tali importi è poi da aggiungere l'onorario del professionista delegato, che viene liquidato dal Giudice dell'Esecuzione.

OPERAZIONI PERITALI DI ACCESSO

Identificazione dell'immobile pignorato

Tipologia:

Gli immobili oggetto di pignoramento sono costituiti da beni di varia natura e sono situati nei Comuni di Spoleto (PG) e Castel Ritaldi (PG):

1) Spoleto (PG) in via Nursina n°27 al piano Terra, trattasi di un appartamento ad uso abitativo con accesso e piccolo cortile privato antistante. L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato di epoca remota composto da varie unità immobiliari ad uso residenziale ed accessorio.

2) Castel Ritaldi (PG) nella fraz.ne di Castel San Giovanni in piazza Don Pietro Bonilli, trattasi di porzioni di fabbricato collabenti ed inagibili, con ordinanza di messa in sicurezza per salvaguardia della pubblica incolumità, oltre a corte degli stessi fabbricati ; ed appezzamento di terreno libero da costruzioni inserito nel vigente PRG parte in Area edificabile di Completamento (B) e parte Verde Pubblico (V1) entrambe in area oggetto di meccanismo perequativo da realizzarsi mediante Piano Attuativo misto pubblico-privato.

Ubicazione:

La porzione di fabbricato residenziale sita nel **Comune di Spoleto** (Provincia di Perugia) in via Nursina n.27, è inserita in una posizione centrale della città di Spoleto. Tale zona è completa di tutti i servizi ed è facilmente collegata con le principali vie di accesso alla città. Le porzioni di fabbricato collabenti ed inagibili oltre ai terreni site nel **Comune di Castel Ritaldi** (Provincia di Perugia) nella fraz.di Castel San Giovanni in piazza Don Pietro Bonilli, sono situati in una posizione adiacente al piccolo centro abitato di Castel San Giovanni.

Identificazione catastale:

Beni censiti al Catasto Fabbricati (C.F.)

Intestati: piena proprietà 1/1)

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati Catastali						Consist.	Rendita Catast.
		Fg.	Mappale n.	Sub.	Zona cens.	Cat.	Cl.		
Abitazione di tipo Economico	Comune Spoleto Via Nursina n.27	165	178	9	1	A/3	3	3,5 vani	€.225,95



Intestati: nuda proprietà 1/1)
(usufrutto 1/1)

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati Catastali							
		Fg.	Mappale n.	Sub.	Zona cens.	Cat.	Cl.	Consist.	Rendita Catast.
rimessa attrezzi e corte	Comune Castel Ritaldi p.zza Don Pietro Bonilli fraz.Castel S.Giovanni	12	167			C/6	2	16 mq.	€.25,62

Intestati: nuda proprietà 1/1)
(usufrutto 1/1)

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati Catastali							
		Fg.	Mappale n.	Sub.	Zona cens.	Cat.	Cl.	Consist.	Rendita Catast.
unità collabente	Comune Castel Ritaldi p.zza Don Pietro Bonilli fraz.Castel S.Giovanni	12	16 19	1		F/2	---	---	---

Beni censiti al Catasto Terreni (C.T.)

Intestati: (piena proprietà 1/1)

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati Catastali							
		Fg.	n.		Qualità	Cl.	Consist.	Rendita Catast.	
terreno edificabile in area oggetto di meccanismo perequativo	Comune Castel Ritaldi fraz.Castel S.Giovanni	12	22		Seminativo arborato	1	0.73.90	€.43,28	

I dati catastali riportati negli schemi sono quelli desunti dalla situazione attuale.

Coerenze:

La porzione di immobile situato nel Comune di Spoleto confina con corte e camminamenti comuni, Pioli, salvo altri. Gli immobili siti nel Comune di Castel Ritaldi confinano con piazza Don Pietro Bonilli, Masciotti, strada Provinciale, salvo altri.

Estremi dell'atto di pignoramento:

Gli atti di pignoramento di cui alla presente procedura esecutiva sono i seguenti:

- **Trascrizione:** n.428/323 del 28/01/2013 – **Verbale di pignoramento immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Spoleto in data 23/12/2012 repertorio n.443.**



- **Trascrizione:** n.4947/3677 del 28/12/2020 – **Verbale di pignoramento immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Spoleto in data 04/12/2020 repertorio n.1614.**

Conformità dei dati catastali con il pignoramento:

I dati catastali inseriti negli atti di pignoramento sono conformi alla reale consistenza immobiliare dell'intero compendio, pertanto individuano completamente gli immobili periziati.

Descrizione del contesto di zona:

Prettamente residenziale e commerciale ed in posizione centrale per l'immobile sito nel Comune di Spoleto.

Limitrofo al centro della frazione di Castel San Giovanni per gli immobili siti nel Comune di Castel Ritaldi.

Descrizione analitica dell'immobile pignorato:

Identificati catastalmente gli immobili, si ritiene opportuno, per una descrizione appropriata, analizzare le loro caratteristiche per l'intera consistenza visionata.

La porzione immobiliare è sita nel Comune di Spoleto (PG) in via Nursina n°27 ed è formata da un appartamento, posto al piano terra con corte esclusiva, in palazzina residenziale formata da varie unità abitative. Il suo accesso dalla via pubblica è servito da un viottolo pedonale che collega l'area di corte e l'ingresso della stessa unità immobiliare. Gli spazi interni si presentano in mediocre stato di manutenzione sia per le finiture che per gli impianti tecnologici. Per quanto riguarda l'aspetto strutturale dell'edificio, lo stesso, si presenta in buono stato privo di lesioni e/o cedimenti visibili, ma privo di finiture esterne quali intonaco e tinteggiatura.

Le porzioni di fabbricati inagibili ed il terreno edificabile posto in area oggetto di meccanismo perequativo, sono situati nel Comune di Castel Ritaldi (PG) nella fraz. Castel San Giovanni e sono formati da una porzione di fabbricato collabente con ordinanza di messa in sicurezza a protezione della pubblica incolumità (**allegato n.3**), da una piccola rimessa attrezzi inagile interamente crollata, con circostante area di corte e da un appezzamento di terreno edificabile in parte Area di Completamento ed in parte Verde Pubblico, completamente pianeggiante e soggetto allo sviluppo edificatorio mediante approvazione di Piano Attuativo misto pubblico-privato.

Le caratteristiche costruttive e tipologiche dei fabbricati inagibili siti nel Comune di Castel Ritaldi (PG) fraz. Castel San Giovanni, si riportano nella documentazione fotografica allegata alla perizia.

Le caratteristiche costruttive e tipologiche della porzione di fabbricato agibile ad uso abitativo sita nel Comune di Spoleto (PG) in via Nursina n°27, si riportano nelle tabelle sottostanti:



Caratteristiche strutturali:

	TIPOLOGIA	CONDIZIONI	MATERIALE
fondazioni	non visibili	apparentemente in buono stato	non verificabile
strutture verticali	muratura pietra	sufficienti	pietrame vario/mattoni
solai	latero-cemento	sufficienti	travi
copertura	non visibile	sufficienti	non verificabile

Componenti edilizie e finiture:

	TIPOLOGIA	CONDIZIONI	MATERIALE
infissi esterni	finestre	buono stato	alluminio anod.
infissi interni	porte legno tambur.	mediocri	pino
pareti	intonaco	sufficienti	tinteggiatura
pavimentazione	piastrelle monocott.	mediocri	piastrelle
rivestimenti	monocottura ceramica	mediocri	Piastrelle monocottura ceramica

Impianti:

	TIPOLOGIA	CONDIZIONI	CONFORMITA'
elettrico	sottotraccia	sufficienti	non verificabile
idrico	non verificabile	sufficienti	non verificabile
termico	termoconvettori	mediocri	non funzionanti

Misurazioni delle consistenze:

La superficie commerciale dell'appartamento è stata desunta dalla planimetria catastale con verifica di confronto in sede di sopralluogo; e rappresenta: la somma delle superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino a uno spessore massimo di cm.50, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino a uno spessore massimo di cm.25. Tutte le superfici commerciali come calcolate sono riportate in dettaglio nella tabella di calcolo utile ai calcoli per la stima. Il valore finale del bene è espresso a corpo e non a misura e si terrà conto delle superfici inerenti alle sole porzioni immobiliari intestate all'esecutato e quindi riportate nell'atto di pignoramento. Le superfici commerciali dei fabbricati collabenti ed inagibili oltre ai terreni, sono state desunte dalle risultanze catastali.

Stato civile dell'intestatario

L'intestatario, nella qualità di persona fisica degli immobili pignorati, risulta di stato libero.



Stato di Possesso dell'immobile

Alla data del sopralluogo degli immobili è presente il figlio dell'intestataria.
 L'unità abitativa sita nel Comune di Spoleto è agibile, arredata e non abitata.
 L'unità collabente sita nel Comune di Castel Ritaldi risulta inagibile, con ordinanza di messa in sicurezza per la pubblica incolumità.
 Il terreno di corte, distinto con la particella n.167, risulta incolto ed abbandonato.
 Il terreno distinto con la particella n.22 risulta parzialmente in fase di coltivazione agricola.

Giudizio di conformità urbanistico-edilizio

A seguito della richiesta inoltrata all'ufficio Edilizio-Urbanistico del Comune di Spoleto (PG), risulta che l'ultimo titolo abilitativo inerente all'immobile oggetto di pignoramento è la **Concessione Edilizia n° 3179 del 19/11/1992** rilasciata al Sig.
 Dalle risultanze del sopralluogo si certifica la conformità dello stato dei luoghi con il titolo rilasciato, ad eccezione di esigui spostamenti di piccole porzioni di tramezzi in carton-gesso ed aperture di porte interne, non influenti ai fini del trasferimento dell'immobile, in quanto facilmente ripristinabile lo stato autorizzato e comunque relativi ad opera edilizia libera.
 Per i terreni siti nel Comune di Castel Ritaldi (PG) è stato rilasciato il relativo certificato di **Destinazione Urbanistica n° 742 del 26/05/2021** ed analizzato le risultanze dello stesso con la Variante al PRG approvata con atto di C.C.n.59 del 25/11/2010, gli stessi ricadono parte in zona di Completamento, parte Verde Pubblico e parte in Spazi Pubblici di Relazione, tutti in Area oggetto di meccanismo perequativo inerente al CQ3 di Castel San Giovanni, per la realizzazione di Edilizia Residenziale libera, viabilità, verde e parcheggi pubblici da realizzarsi mediante Piano Attuativo misto pubblico-privato. (***allegato n.4***)

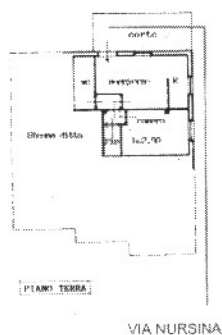
Divisione in lotti del compendio pignorato

Conseguentemente allo studio degli atti e dei documenti catastali, tenuto altresì conto di quanto è emerso nel corso delle operazioni peritali con rilievi, misurazioni, verifiche urbanistiche, verifiche dell'accessibilità, lo scrivente CTU valutatore ritiene che si possa procedere alla vendita in n°2 (due) lotti.
 Il lotto n°1 con la porzione di fabbricato abitativo e corte esclusiva sito nel Comune di Spoleto (PG) in via Nursina n°27.
 Il lotto n°2 con le porzioni di fabbricato collabente e rimessa attrezzi inagibile con corte annessa ed appezzamento di terreno edificabile con meccanismo perequativo siti nel Comune di Castel Ritaldi (PG) fraz.Castel San Giovanni.
 Si riassumono nelle operazioni peritali di stima poste in seguito, i risultati delle indagini compiute:



OPERAZIONI PERITALI DI STIMA**LOTTO n°1****Comune di SPOLETO (PG) - via Nursina civ.27**

Il compendio immobiliare del lotto n°1, oggetto di pignoramento, è costituito dai diritti di Piena Proprietà pari ad 1/1 di un appartamento ad uso abitativo di tipo economico, posto al piano terra, con piccolo cortile esclusivo, di una palazzina facente parte di un più ampio agglomerato di fabbricati in zona prettamente residenziale e commerciale. E' formato da ingresso posto su cortile privato, soggiorno-pranzo con angolo cottura, camera da letto, bagno, disimpegno e ripostiglio. L'altezza utile interna dei vani è pari a mt.2,90.



LOTTO n°2**Comune di CASTEL RITALDI (PG) – fraz. Castel San Giovanni**

Il compendio immobiliare del lotto n°2, oggetto di pignoramento, è costituito dai diritti di Piena Proprietà pari a 1/1 su appezzamento di terreno edificabile in parte di Completamento ed in parte Verde Pubblico su area oggetto di meccanismo perequativo, da realizzarsi mediante Piano Attuativo misto pubblico-privato; e dai diritti di Usufrutto pari a 1/1 su porzioni di fabbricati collabenti ed inagibili oltre ad area di corte.

Critério di stima

Il sottoscritto CTU valutatore, ritiene opportuno applicare come criterio di stima nel caso specifico, il metodo sintetico comparativo, utilizzando parametri attendibili ed oggettivi derivanti da fonti di informazione qualificate, oltre alla propria esperienza maturata nel settore delle valutazioni.

La metodologia di stima adatterà il parametro della superficie coperta (SC) moltiplicata per il valore unitario €/mq. che determinerà il più probabile Valore Venale del bene (Vv) adeguandolo a percentuali forfettarie basate su previsioni economiche di spesa, si otterrà il più probabile valore di mercato del lotto costituito.

Per quanto riguarda la metodologia di stima dell'area edificabile con meccanismo perequativo, se si considera che la perequazione distribuisce i vantaggi economici della trasformazione urbanistica su tutti i suoli interessati, si può affermare che tale terreno, pur non essendo materialmente "suscettibile di utilizzazione edificatoria" immediata, in realtà



concorre all'utilizzazione edificatoria dell'ambito territoriale in cui è inserito e beneficia degli effetti economici di tale utilizzazione edificatoria; di conseguenza esso, in senso economico, si può quindi considerare "suscettibile di utilizzazione edificatoria".

Nel caso in esame è presente uno strumento urbanistico già approvato anche se contenente prescrizioni di che non consentono ad oggi l'edificazione. L'edificazione concreta avverrà solo dopo che, attraverso una concertazione tra pubblico e privato, è stato approvato il Piano Attuativo nel quale verrà delineato in concreto l'intervento di trasformazione urbanistica da attuare e verranno acquisite dal Comune le aree necessarie per le opere di urbanizzazione.

Fonti di informazione

Borsa Immobiliare dell'Umbria, Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, varie Agenzie Immobiliari del luogo, esperienze personali nel settore immobiliare delle compravendite.

Stima

Si precisa che nella determinazione dei prezzi unitari si è tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili facenti parte dei due lotti; nello specifico si è considerata ubicazione, destinazione d'uso, caratteristiche costruttive e conservazione, per i fabbricati; la destinazione urbanistica per il terreno che può essere già considerato suscettibile di utilizzazione edificatoria, nonostante non sia stato approvato lo strumento urbanistico attuativo (piano particolareggiato, piano di lottizzazione o strumenti equivalenti) e di fatto non sia ancora possibile in concreto l'edificazione.

Lotto n°1 (Comune di Spoleto – foglio 165)

Destinazione uso catastale	Identific. catastale	Destinazione uso attuale	piano	Superficie Coperta (SC) mq.	Valore Unitario €.	coeff.rid. livello piano	Valore Venale (Vv) €.
abitazione	178/9	abitazione	T	62,00	650,00	0,95	38.285,00
corte escl.	---	corte escl.		18,00	100,00	---	1.800,00

Determinazione del prezzo base d'asta Lotto n°1 – Piena Proprietà 1/1

Valore di Stima (Valore Venale del Bene)	€.	40.085,00
DETRAZIONI	Importo	
Abbattimento forfettario*	15% €.	6.013,00
	Totale Detrazioni €.	6.013,00
	Differenza Totale €.	34.072,00
	PREZZO BASE D'ASTA PROPOSTO €.	34.000,00

* in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e in quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive



Lotto n°2 (Comune di Castel Ritaldi – foglio 12)

Destinazione uso catastale	Identific. Catastale p.lla	Destinazione uso attuale	piano	Superficie Coperta (SC) mq.	Valore Unitario €.	Valore Venale (Vv) €.
fabbricato collabente	16/1 19	inagibile	T	180,00	100,00	18.000,00
rimessa attrezzi corte	167	inagibile su terreno di corte edificabile con meccanismo perequativo	T	814,00 (terreno)	13,00	10.582,00 <small>(Valore del terreno edificabile incluso fabbricato inagibile di mq.16.00)</small>

Determinazione del prezzo base d'asta Lotto n°2 – Usufrutto 1/1

Valore di Stima (Valore Venale del Bene)	€.	28.582,00
DETRAZIONI	Importo	
Abbattimento forfettario*	15% €.	4.287,30
	Differenza Totale €.	24.294,70
Valore diritti Usufrutto 1/1**	€.	3.644,20
PREZZO BASE D'ASTA PROPOSTO	€.	3.640,00

** in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e in quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive*

*** il valore dei diritti dell'usufrutto è stato calcolato sull'età dell'esecutato di anni 88 ed è pari al 15%*

Lotto n°2 (Comune di Castel Ritaldi – foglio 12)

Destinazione uso catastale	Identific. Catastale p.lla	Destinazione uso attuale	piano	Superficie Fondiaria (SF) mq.	**Valore Unitario €.	Valore Venale (Vv) €.
terreno seminativo	22	terreno edificabile con meccanismo perequativo	T	7.390,00	13,00	96.070,00

Determinazione del prezzo base d'asta Lotto n°2 – Piena Proprietà 1/1

Valore di Stima (Valore Venale del Bene)	€.	96.070,00
DETRAZIONI	Importo	
Abbattimento forfettario*	15% €.	14.410,50
	Totale Detrazioni €.	14.410,50
	Differenza Totale €.	81.659,50
PREZZO BASE D'ASTA PROPOSTO	€.	81.660,00

** in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e in quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive*

***valore unitario medio tra indice di edificabilità meno costi per opere di urbanizzazione e valore agricolo*



Descrizione lotti per il bando**Lotto n°1**

Diritti di Piena Proprietà pari ad 1/1 su appartamento di tipo economico ad uso abitativo al piano terra con corte esclusiva, sito nel Comune di Spoleto (PG) via Nursina civ.27.

Bene immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto:

- diritti di piena ed intera proprietà su appartamento, disposto al piano terra con corte esclusiva, composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, camera da letto, bagno, ripostiglio, distinto al C.F. foglio 165:

particella n.178 sub.9 – cat.A/3 – cl.3 - vani 3,5

VALUTAZIONE DI STIMA DEL LOTTO n°1 €. 34.000,00
(euro trentaquattromila)

Lotto n°2

Diritti di Usufrutto pari a 1/1 su porzione di fabbricato collabente ai piani terra e primo con corte esclusiva, sito nel Comune di Castel Ritaldi (PG) p.zza Don Pietro Bonilli fraz.Castel S.Giovanni; fabbricato uso rimessa attrezzi parzialmente crollato con corte esclusiva.

Beni immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Castel Ritaldi:

- diritti di Usufrutto pari ad 1/1 su porzione di fabbricato collabente, posto ai piani terra e primo con corte esclusiva e su fabbricato parzialmente crollato posto al piano terra, uso rimessa attrezzi con corte esclusiva, distinto al C.F. foglio 12:

particella n.16 sub.1 graff.n.19 – cat.F/2

particella n.167 – cat.C/6 – cl.2 – mq.16

Valori parziali €. 3.640,00

Diritti di Piena Proprietà pari a 1/1 su terreno edificabile in parte di Completamento (B) ed in parte Verde Pubblico (V1), su area oggetto di meccanismo perequativo da realizzarsi mediante Piano Attuativo misto pubblico-privato, sito nel Comune di Castel Ritaldi (PG) fraz.Castel S.Giovanni.

Beni immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Castel Ritaldi:

- diritti di Piena Proprietà pari ad 1/1 su appezzamento di terreno edificabile tramite meccanismo perequativo con Piano Attuativo misto pubblico-privato, distinto al C.F. foglio 12:

particella n.22 – mq.7.390

Valori parziali €. 81.660,00

VALUTAZIONE DI STIMA DEL LOTTO n°2 €. 85.300,00
(euro ottantacinquemilatrecento)



Il sottoscritto CTU, ritenendo di aver diligentemente e compiutamente risposto ai quesiti posti, rassegna la presente consulenza rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento in merito alla stessa.

Spoletto, 10/06/2021

Il C.T.U.
Geom. Alberto Raggi



La presente perizia è integrata, per la sua corretta lettura, con i seguenti allegati che rappresentano parte integrante della stessa:

- Allegati 1-2-3-4
- Documentazione fotografica

