

Febbraio 2023 – Settembre 2023

TRIBUNALE DI SPOLETO
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

1

ESECUZIONE IMMOBILIARE
n° 101\2022 R.G.E.

PERIZIA DI STIMA C.T.U.

Consulenza Tecnica di Ufficio nella stima degli immobili pignorati

Il Tecnico incaricato C.T.U.:

Arch. Maria Cristina Curti

Architetto Maria Cristina Curti _ Iscritta all'Ordine degli Architetti di Perugia con il n. 674
Via Leonida Bissolati n. 3_06034 Foligno (PG) – cell.: 335 6865769
Email: mariacristinacurti.arch@gmail.com; PEC: mariacristina.curti2@archiworldpec.it



**All'ill.mo Giudice
dell'Esecuzione del Tribunale
di Spoleto**
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

OGGETTO: Esecuzione Immobiliare n. 101/2022 R.G.E.

PARTE RICORRENTE – (Creditore procedente):

2

Società **UnipolReC S.p.A.**, con sede legale in Bologna, Piazza Sergio Vieira De Mello n. 6, con capitale sociale di euro 290122.715,00 interamente versato, iscritta al Registro delle imprese di Bologna, codice fiscale 03678981204, P.I.V.A. unica di Gruppo n. 03740811207, R.E.A. 538056, Società iscritta presso il registro degli intermediari finanziari tenuto dalla Banca d'Italia ai sensi dell'articolo 106 del D.Lgs. n. 385/1993 (T.U.B.) al n. 19496, società soggetta ad attività di direzione e coordinamento di Unipol Gruppo S.p.A. (di seguito la "Società" o "UnipolReC"), nella persona del Dott. Luca Pestrin, nato a Pordenone in data 8 febbraio 1969 (codice fiscale PSTLCU69B08G888K), domiciliato per la carica presso la sede della società, nella sua qualità di procuratore speciale, il quale agisce per tutto conto, interesse ed in rappresentanza della società medesima in forza dei poteri conferiti con procura speciale rogata il 4 febbraio 2021 dal Dott. Tommaso Gherardi, notaio in Bologna, Rep. 94763 Racc. 10993, registrata a Bologna il 9 febbraio 2021 al n. 6174-Serie 1T, debitamente depositata al Registro delle Imprese, rappresentata e difesa nel presente procedimento dall'avv. Carlo Bellandi del Foro di Macerata (c.f. BLLCRL66P05C770W), giusta procura speciale, e con questi elettivamente domiciliata per la presente pratica in Spoleto, via Nursina n. 5, presso l'avv. Nicoletta Romagnoli.

CONTROPARTE– (Debitore):

....., nata a il – C.F., residente
in
....., nato a il – C.F., residente, come
risulta all'anagrafe del comune di, in, via, come da
certificato allegato (Allegato 8). Si allega inoltre lo stato di famiglia.



PREMESSA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ NORMATIVA

La sottoscritta Arch. Maria Cristina Curti, nata a Spoleto (PG) il 20/06/1967, C.F. CRTMCR67H60I921R, iscritta all'Albo dell'Ordine degli Architetti di Perugia con il n. 674, nonché iscritta all'Albo C.T.U. del Tribunale di Spoleto, residente in Foligno (06034), via Bissolati, 3, cell. +39 335 6865769 e avente partita Iva 02176940548

AVENDO RICEVUTO

in data 01/02/2023 nomina di Consulente Tecnico di Ufficio, dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Spoleto **Dr. Albero Cappellini** relativamente al procedimento di cui all'oggetto,

SI ATTENEVA

scrupolosamente ai quesiti e alle raccomandazioni contenute nel Verbale di giuramento e nelle Raccomandazioni Generali per l'attività di esperto per la Stima di Immobili, nonché alle disposizioni previste in generale per C.T.U. dal codice civile e dal codice di procedura civile.

Il Tecnico Incaricato C.T.U.

Arch. Maria Cristina Curti



DOCUMENTAZIONE ACQUISITA

Ciò doverosamente premesso, il C.T.U. successivamente al conferimento dell'incarico, acquisiva ed analizzava la seguente documentazione in parte già presente agli Atti della Procedura esecutiva, in parte reperita dallo stesso C.T.U., quest'ultima riportata in allegato presente alla relazione di stima.

Documentazione non allegata:

- ◆ Decreto di nomina Esperto C.T.U. (*esperto Maria Cristina Curti*) n. 101/2022 del 01/02/2023 per la stima dei beni pignorati, che contestualmente fissava la data di udienza al 21 settembre 2023;
- ◆ Atto di Precetto del 06/05/2022 notificato in data 31/05/2022;
- ◆ Atto di Pignoramento, Uff. Giud. Tribunale di Spoleto, trascritto in data 18/10/2022 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Spoleto al Registro Particolare 21710, Registro Generale 30628, Repertorio 892/2022 del 04/08/2022 notificato in data 04/08/2022;
- ◆ Certificazione notarile ai sensi dell'art. 567 C.P.C. ;
- ◆ Istanza di Vendita immobiliare del 06/09/2022 nei confronti di _____ e _____ ;
- ◆ Nota di trascrizione atto giudiziario _ Verbale di pignoramento

Documentazione allegata:

- ◆ Allegato 1 _ N. 1 lettera di convocazione per il sopralluogo presso l'immobile oggetto di vendita indirizzata alle parti tramite PEC e raccomandata A.R., con allegata ricevuta di ritorno;
- ◆ Allegato 2 _ Richiesta di accesso agli atti con relativo versamento per copie;
- ◆ Allegato 3 _Elaborati catastali: Visure catastali degli immobili (attuale e storica), Planimetrie catastali, estratto di mappa scala 1:2000 del Foglio n. 121 C.T. del Comune di Foligno;
- ◆ Allegato 4 _ Atti Amministrativi autorizzativi derivanti dall'accesso agli atti abilitativi presso il comune afferente;
- ◆ Allegato 5 _ Rilievo metrico per la verifica corrispondenza dello stato attuale con planimetrie catastali e atti autorizzativi;
- ◆ Allegato 6 _ Estratto planimetrico del Piano Regolatore Generale del Comune di Foligno, per la verifica della compatibilità urbanistica e per la verifica dei vincoli paesaggistici e ambientali (Fonte: ufficio tecnico comunale_ Siti internet Regione Umbria);
- ◆ Allegato 7 _ Ispezioni Ipotecarie c/o Agenzia delle Entrate
- ◆ Allegato 8 _Certificato contestuale Anagrafico di nascita, di cittadinanza, di residenza, di stato civile, di stato di famiglia, oltre all'atto di matrimonio del sig. _____).



ORGANIZZAZIONE DELLE OPERAZIONI

Acquisita e analizzata la documentazione sopra indicata, il C.T.U. procedeva a:

- ◆ identificare gli immobili pignorati oggetto della presente relazione, attraverso la consultazione delle visure catastali per immobile e gli estratti di mappa catastale del comune di Foligno (PG);
- ◆ convocare, a mezzo di Pec e/o raccomandata (A/R; 1), le parti interessate presso gli immobili oggetto di vendita, al fine di verificarne la consistenza e lo stato di conservazione attuale mediante un rilievo fotografico e metrico,
- ◆ verificare se gli immobili sono occupati da terzi o dagli stessi debitori;
- ◆ valutare la possibilità di una divisione in più lotti per la vendita;
- ◆ reperire gli atti relativi alle autorizzazioni edificatorie e certificati di agibilità rilasciati dal comune competente (Comune di Foligno, PG) nonché verificare la compatibilità urbanistica attraverso una verifica della destinazione data dallo Strumento di Pianificazione comunale (PRG) delle aree su cui insistono gli immobili (Allegato 6);
- ◆ acquisire le planimetrie catastali, se esistenti, presso l’Agenzia del Territorio, per verificare la rispondenza tra i documenti relativi all’accatastamento degli immobili oggetto di pignoramento, gli eventuali atti autorizzativi e lo stato attuale;
- ◆ redigere la relazione di stima per ogni lotto eventualmente individuato.

OPERAZIONI PERITALI

Punto 1) Completezza della documentazione: in ottemperanza al quesito ricevuto dal Giudice con la lettera di incarico del 01/02/2023, lo stesso ha effettuato il controllo relativo alla completezza della documentazione reperita; in conseguenza di ciò ha proceduto alla verifica della documentazione catastale dell’immobile oggetto di pignoramento e di vendita. Direttamente dall’Agenzia del Territorio di Perugia, sezione di Spoleto, sono state acquisite le visure catastali storiche (e quindi anche attuali) e l’estratto di mappa catastale (Vax) relative alle p.lle catastali interessate dall’istanza di vendita, da cui si è riscontrata la correttezza dei relativi dati riportati nell’atto stesso. Si rimanda in proposito all’allegato n.3.

Sono inoltre state verificate le Trascrizioni esistenti, mediante ispezione Ipotecaria presso l’agenzia delle Entrate, sezione di Spoleto.

Punto 2) Integrazione della documentazione: sono state acquisite, in quanto non presenti tra la documentazione del fascicolo, le planimetrie catastali relative all’immobile in oggetto, depositate presso l’Agenzia del Territorio sopra nominato.



Inoltre è stata acquisita la documentazione amministrativa per la verifica della legittimità dello stato attuale degli immobili oggetto di vendita, nonché della relativa conformità urbanistica, mediante accesso agli atti c/o l'ufficio urbanistico del Comune di Foligno. La corrispondenza o meno dello stato attuale con le planimetrie catastali, depositate presso l'Agenzia del Territorio, è stata verificata a seguito di sopralluogo e rilievo metrico degli immobili interessati (ad eccezione degli immobili di cui al Foglio del Catasto Fabbricati n. 218 p.lle 3000 sub 15 e sub. 16, inaccessibili e quindi verificati solo dall'esterno).

Per il signor _____ sono stati acquisiti i certificati anagrafici, al fine di accertarne l'effettiva residenza, non corrispondente a quanto indicato nel fascicolo.

Punto 3) Elenco delle trascrizioni e trascrizioni pregiudizievoli: il CTU ha predisposto l'elenco delle trascrizioni, di cui al punto 3 della lettera di incarico, che si riporta nell'allegato 7 alla presente relazione peritale, da cui si evince quanto segue:

- Relativamente alle p.lle n. 100 sub 3 e 4 (quest'ultima graffata con la p.lla 1910) del foglio 199 del catasto fabbricati (CT: F. 154) del comune di Foligno, risulta la trascrizione dell'atto per causa di morte – certificato di successione del 18/05/2022, in cui la proprietà di _____ passava ai signori _____, i quali successivamente, con atto di compravendita trascritto in data 06/04/2004 vendevano, ciascuno per la proprietà di 1/3, alla signora _____, che risulta ancora oggi unica proprietaria. Le ultime due Trascrizioni risultanti riguardano gli atti di pignoramento immobili: Trascrizione del 24/07/2017- Reg. Part. 13349 Reg. Gen. 19177, P.U. UNEP c/o Tribunale di Spoleto, Rep. 374/2017 del 07/04/2017; Trascrizione del 18/10/2022 - reg. Part. 21710 Reg. Gen. 30628 P.U. UNEP c/o Tribunale di Spoleto Rep. 892 del 04/08/2022.
- Relativamente alle p.lle n. 100, 583, 768 e 769 del foglio del catasto terreni 154 (CF: F. 199) del comune di Foligno, immobili pervenuti alla sig.ra _____ con atto di compravendita trascritto il 06/04/2004, l'ultima Trascrizione risultante riguarda l'atto di pignoramento immobili: Trascrizione del 18/10/2022 - reg. Part. 21710 Reg. Gen. 30628 P.U. UNEP c/o Tribunale di Spoleto Rep. 892 del 04/08/2022.
- Relativamente alla p.lla n. 3000 sub 15 del foglio del catasto fabbricati 218 (C.T.: F. 173) del comune di Foligno, immobile pervenuto al sig. _____ con atto di compravendita dai signori _____, trascritto il 18/10/2006, l'ultima Trascrizione risultante riguarda l'atto di pignoramento immobili: Trascrizione del 18/10/2022 - reg. Part. 21710 Reg. Gen. 30628 P.U. UNEP c/o Tribunale di Spoleto Rep. 892 del 04/08/2022.



- Relativamente alla p.lla n. 3000 sub 16 del foglio del catasto fabbricati 218 (C.T.: F. 173) del comune di Foligno, immobile pervenuto al sig. _____ con atto di compravendita dalla sig.ra _____, trascritto il 04/08/2006, l'ultima Trascrizione risultante riguarda l'atto di pignoramento immobili: Trascrizione del 18/10/2022 - reg. Part. 21710 Reg. Gen. 30628 P.U. UNEP c/o Tribunale di Spoleto Rep. 892 del 04/08/2022.

Punto 4) Vincoli, oneri o pendenze di natura condominiale: gli immobili di proprietà della signora _____ (di seguito "A") oggetto della presente stima, fanno parte di un fabbricato residenziale unifamiliare, quindi non c'è un condominio.

Si dovrà integrare la situazione condominiale per gli immobili di proprietà del sig. _____ (di seguito "B") per un riscontro circa eventuali pendenze, che al momento non è stato possibile verificare.

Punto 5) Diritti demaniali o usi civici: dalle cartografie della pianificazione comunale e regionale non è stata riscontrata la presenza di usi civici, che vincolino l'immobile, sul quale inoltre non esistono diritti demaniali.

Punto 6): Indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli ed oneri gravanti sul bene: gli immobili oggetto di pignoramento, di seguito descritti ed identificati come Proprietà "A", sono occupati senza alcun titolo e senza canone di locazione, dai genitori dell'esecutata, che vi hanno stabilito la propria residenza e dal fratello della stessa, che occupa insieme alla sua famiglia (moglie e due figli minorenni) il piano primo, i quali vi abitano, ma non vi hanno stabilito la propria residenza, che all'ufficio anagrafe risulta in _____ (non risultano ivi proprietà a nome del sig. _____ e della moglie, _____). Dall'ispezione ipotecaria di cui al punto 3), sugli immobili che costituiscono il bene Proprietà "A", risultano gravare le seguenti formalità:

1. TRASCRIZIONE del 18/10/2022 - Registro Particolare 21710 Registro Generale 30628
Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI SPOLETO Repertorio 892 del 04/08/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

Gli immobili oggetto di pignoramento, di seguito descritti ed identificati come Proprietà "B", accatastati come garage, sono attualmente utilizzati come magazzini; al momento non sono accessibili, in quanto (come dichiarato dai proprietari) non è possibile aprire le serrande (di cui una elettrica) a causa dello smarrimento delle chiavi delle relative chiusure.

Dall'ispezione ipotecaria di cui al punto 3), sugli immobili che costituiscono il bene Proprietà "B", risultano gravare le seguenti formalità:

2. TRASCRIZIONE del 18/10/2022 - Registro Particolare 21710 Registro Generale 30628
Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI SPOLETO Repertorio 892 del 04/08/2022



Punto 7) Descrizione degli immobili: in data 29/06/2023 la sottoscritta CTU si è recata presso le proprietà oggetto di vendita, per eseguire il sopralluogo di verifica della consistenza edilizia degli immobili coinvolti e per raccogliere le informazioni necessarie a rispondere ai quesiti del giudice, in merito alla vendita degli stessi.

Grazie alla presenza di uno degli esecutati, sig. _____, nonché _____ dell'altra esecutata, sig.ra _____, la sottoscritta CTU, ha potuto accedere all'interno dell'immobile da stimare e svolgere le verifiche di rito, mediante:

- Rilievo metrico, al fine di accertare la conformità del costruito rispetto alle ultime autorizzazioni rilasciate dal comune;
- rilievo fotografico, per verificare lo stato di manutenzione dell'immobile e la consistenza dei materiali di finitura utilizzati;
- rilevamento del tipo di impianto di riscaldamento e raccolta di informazioni sulla qualità degli impianti e/o sulla esistenza di eventuali certificazioni;
- accertamento dello stato di occupazione dell'abitazione.

In esito di un attento studio degli atti del fascicolo e dei documenti in essi riportati, tenuto altresì conto di quanto emerso sul luogo nel corso delle operazioni peritali, in riferimento ai termini ed alle specifiche richieste del quesito formulato dal Giudice, la scrivente è in grado di riassumere qui di seguito il risultato delle indagini allo scopo compiute.

Identificazione degli immobili: dati catastali: gli immobili, oggetto della presente relazione di stima, sono ubicati nel comune di Foligno (PG); si tratta di più immobili corrispondenti agli indirizzi di seguito indicati:

- Comune di Foligno, capoluogo, piazzale Nazzareno Gubbini n. 8 (già via Monte Cucco n. _____), edificio unifamiliare con corte esterna;
- Comune di Foligno, capoluogo, viale Umbria, garage adiacenti n. 2, posti al piano interrato di un edificio plurifamiliare.

Di seguito i dati catastali.

VISURE CATASTALI: IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI E DELLE PROPRIETA'

Proprietà degli immobili "A"

- Sig.ra _____, come individuata nella sezione "controparte", coniugata dal _____, in regime di separazione dei beni.: proprietà per 1/1:



Catasto FABBRICATI – Foglio 199 – Comune di Foligno, Piazzale Gubbini n. 8						
Part.IIa	sub	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
100 1910	4	A/3	2	8 Vani	Totale: 243 mq (242 mq escluse aree scoperte)	Euro 433,82
100	3	C/6	3	19 m ²	19 m ²	Euro 16,68

Catasto TERRENI – Foglio 154 – Comune di Foligno, Piazzale Nazzeno Gubbini							
Part.IIa	sub	Qualità Classe		Superficie (m ²) Ha are ca	Deduz.	Reddito	
						Dominicale	Agrario
100		Fabbricato rurale		03 92			
769		Sem Arb Irr	1	00 18	A54	0,25	0,15
768		Sem Arb Irr	1	01 106	A54	1,47	0,88
583		Sem Arb	1	00 10	A54	1,16	0,62

Proprietà degli immobili "B"

- Sig. _____, come individuata nella sezione "controparte" (si produrrà certificato relativo allo stato civile): proprietà per 1/1:

Catasto FABBRICATI – Foglio 218 – Comune di Foligno, Viale Umbria						
Part.IIa	sub	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
3000	15	C/6	7	41 m ²	Totale: 48 m ²	Euro 71,99
3000	16	C/6	7	80 m ²	Totale: 87 m ²	Euro 140,48

Inquadratura territoriale e urbanistica



1-Vista aerea dell'area (Fonte: Google Earth)

Architetto Maria Cristina Curti _ Iscritta all'Ordine degli Architetti di Perugia con il n. 674

Via Leonida Bissolati n. 3_06034 Foligno (PG) – cell.: 335 6865769

Email: mariacristinacurti.arch@gmail.com; PEC: mariacristina.curti2@archiworldpec.it



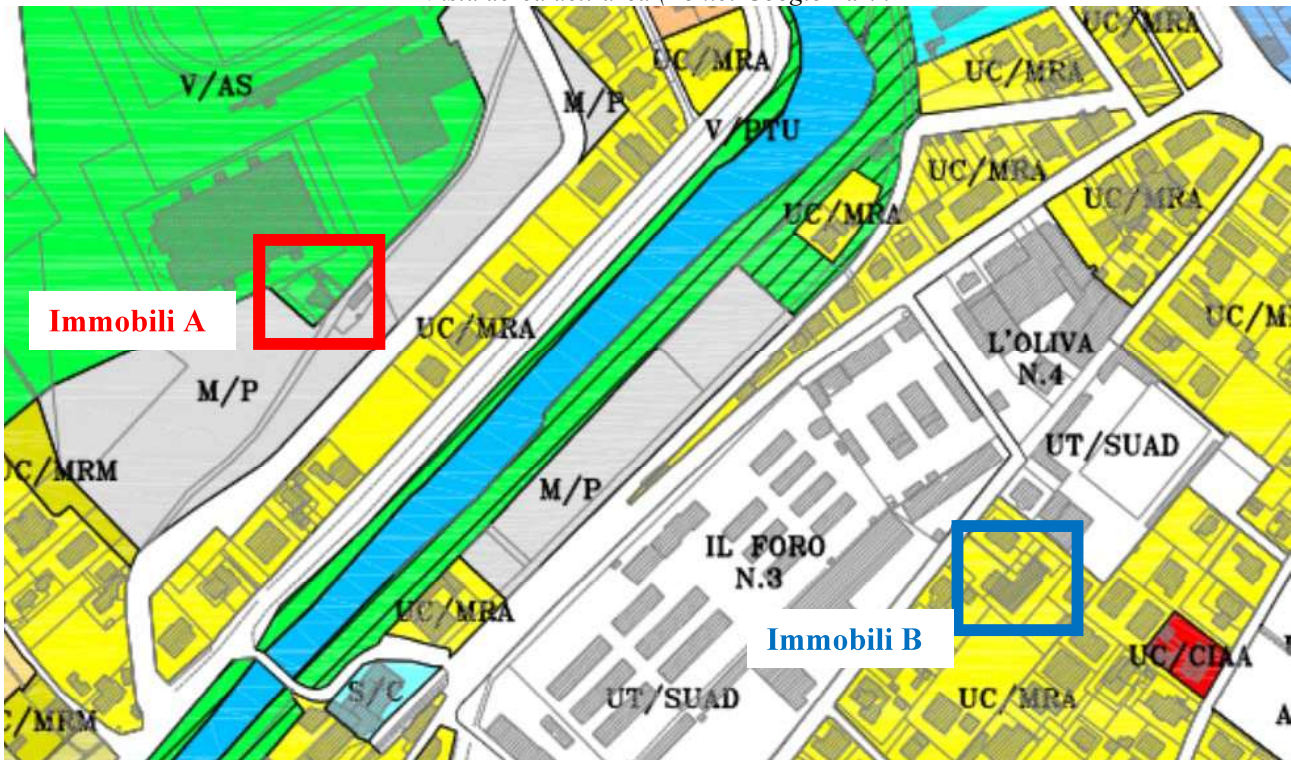
Le due proprietà oggetto di vendita giudiziaria, si trovano in una zona semicentrale del capoluogo folignate, a poche centinaia di metri dalle mura della città: la proprietà della sig.ra [redacted] a circa 700 metri, quella del sig. [redacted] (garage/magazzini) a meno di 300 metri.

Da entrambe le zone pertanto il centro storico e quindi gli uffici pubblici principali (servizio postale, uffici comunali, scuole), banche, negozi, sono raggiungibili a piedi o in bicicletta; sono anche ben servite da servizi di trasporto pubblico. L'ospedale locale si trova ad una distanza di circa 900 m dal piazzale Gubbini, dove si trova l'abitazione di proprietà "A" della sig.ra [redacted]; i garages del sig. [redacted] (proprietà "B") distano dallo stesso circa 1800 metri.

La città dista circa 38 km da Perugia, capoluogo di provincia e regionale, 60 km da Terni, secondo capoluogo di provincia e circa 160 km da Roma.

In riferimento all'esame della cartografia di pianificazione comunale (Allegato 6) si distinguono le due proprietà:

1-Vista aerea dell'area (Fonte: Google Earth)



A. Proprietà della sig.ra [redacted], in piazzale Nazzareno Gubbini (rettangolo rosso).
Dagli elaborati grafici del PRG vigente si evince che tutte le particelle interessate dalla presente relazione peritale, si trovano in zona V/AS, Verde attrezzato per lo sport, in cui, secondo le Norme Tecniche di Attuazione, è consentita la realizzazione di manufatti per l'esercizio dell'attività sportiva, secondo i parametri in esse contenuti. Possono tuttavia essere mantenute le utilizzazioni attuali in attesa della utilizzazione prevista.



L'area è soggetta al vincolo "Ope Legis" ai sensi del D.Lgs. 42/2004, comma 1, lett. c), in quanto ricade nella fascia di rispetto del fiume Topino.

Non ricade in area sottoposta a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3267/23, come rilevato dalla cartografia disponibile nel sito ufficiale della Regione Umbria.

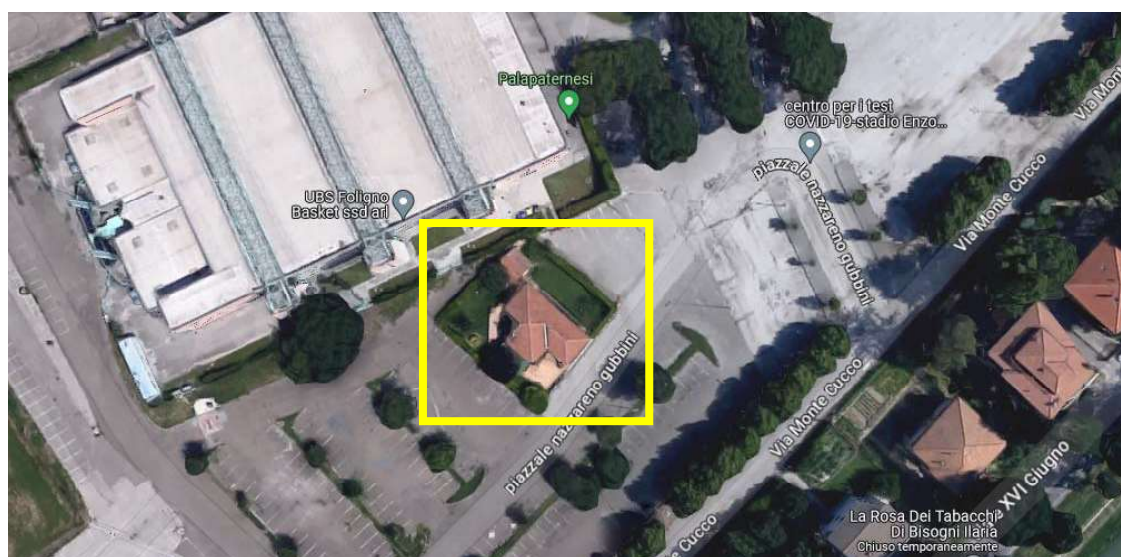
E' inoltre esterna alle fasce di rischio idraulico individuate dal Pai, riferite in questo caso al fiume Topino

- B. Proprietà del sig. _____, in viale Umbria (rettangolo blu). Nell'estratto di PRG sopra riportato, si legge che l'edificio, all'interno del quale si trovano i garage oggetto di vendita, ricade in zona UC/MRA; si tratta di parti di città consolidata in tempi relativamente recenti in attuazione di Piani Regolatori Generali degli anni '60 e del 1973 e successive varianti parziali, che si differenziano in base alla densità edilizia che presentano e alle prevalenti destinazioni degli edifici. Le zone MRA sono residenziali a densità Alta; la relativa disciplina è indicata nella "Tabella C" dell'art. 52 delle NTA del PRG. Non si riporta la suddetta tabella, in quanto gli immobili in oggetto non hanno possibilità di variazioni urbanistiche.

L'area di sedime del fabbricato risulta esterna alla fascia di rispetto del fiume Topino e pertanto non è soggetta ad alcun vincolo ai sensi del D.Lgs. 42/2004. La stessa è esclusa dal vincolo idrogeologico imposto con R.D. 3267/23, sopra citato, tuttavia risulta interna alla "fascia A" di rischio idraulico, individuata dal PAI del bacino del Fiume Tevere, reticolo secondario e minore (fiume Topino), la cui disciplina è contenuta nell'art. 28 delle Norme tecniche del P.A.I. stesso.

Descrizione degli immobili

Come sopra illustrato, ai fini del presente paragrafo, si individuano gli immobili "A" e "B".



Architetto Maria Cristina Curti _ Iscritta all'Ordine degli Architetti di Perugia con il n. 674

Via Leonida Bissolati n. 3_06034 Foligno (PG) – cell.: 335 6865769

Email: mariacristinacurti.arch@gmail.com; PEC: mariacristina.curti2@archiworldpec.it



A. Gli immobili “A” di proprietà della sig.ra [redacted] consistono in un fabbricato di civile abitazione, di cui alla particella 100 sub 4, che include una pertinenza esterna posta a circa 2.20 m da questo ed il garage posto al piano terra del suddetto fabbricato, individuato con la p.lla 100 sub 3; la proprietà comprende dei terreni che vanno a formare la corte dell’abitazione e inclusi all’interno della recinzione presente. La proprietà si trova nel parcheggio del palazzetto dello sport, a pochi metri dallo stesso (vedi planimetria sopra riportata).

L’ingresso alla proprietà è segnato da due cancelli adiacenti, uno carrabile e l’altro pedonale, entrambi in ferro, che necessitano di opere di manutenzione ordinaria. La recinzione è composta da un muretto realizzato con blocchi di cemento, in parte intonacato, e soprastante rete metallica.



Alcune foto esterne

L’edificio esternamente è intonacato e tinteggiato; gli infissi esterni, persiane e finestre, sono in legno verniciato. La copertura è costituita da un tetto a padiglione, con manto in tegole di laterizio.



Balcone sul prospetto sud-ovest

Al piano primo è presente un balcone sul prospetto sud-ovest; sopra l’ingresso, a cui si accede mediante una corta scala esterna, è presente una tettoia, con struttura in legno.

Al piano terra si trovano dei locali attualmente utilizzati come abitazione dai genitori degli esecutati e quindi della proprietaria, senza alcun atto ufficiale. Si accede a questo piano dal pianerottolo della scala interna, scendendo alcuni gradini; gli ambienti interni sono pavimentati, intonacati e tinteggiati; si entra immediatamente in un vano con camino, dotato di una portafinestra, destinato a stanza da pranzo con angolo cottura.



Senza porta a dividere, si passa in un altro vano complanare, con soffitto a voltine intonacate, anch'esso dotato di finestra. Detto vano è diviso in due zone da un armadio e pertanto una zona, verso la finestra è destinata a stanza da letto, l'altra porzione, tra l'armadio e la stanza da pranzo non ha una destinazione vera e propria (è un po' caotica).



P.T. Stanza da pranzo



P.T. Parte della stanza da letto



P.T. Stanza da letto

Tramite una porta, salendo un gradino di circa 10 cm, si entra in un piccolo disimpegno, in cui si affacciano un servizio igienico con una piccola finestra ed un altro ambiente di circa 9 mq, attualmente utilizzato come ripostiglio, anch'esso fornito di una finestra e di una porta comunicante con l'esterno. Le finiture sono di tipo mediobasso: ceramiche per il pavimento e rivestimento del bagno, finestre in PVC di colore bianco, portafinestra in alluminio anodizzato, porte interne in legno di tipo standard e una porta a soffietto per la caldaia.

L'”appartamento” è riscaldato dal camino e da un solo termosifone posto nella stanza da letto. Il piano dispone di impianto elettrico funzionante.



P.T. Stanza ripostiglio



P.T. Caldaia



P.T. Servizio igienico



Con la scala interna si sale al piano primo, dove si entra in una zona giorno con cucina, pranzo e soggiorno, quest'ultimo avente una portafinestra, che conduce al balcone; un corridoio distribuisce gli altri ambienti, costituiti da due ampie camere matrimoniali, da una camera singola e un bagno.

Le finestre presenti sono in PVC di colore bianco esternamente e ad effetto legno internamente; le porte interne sono in legno, di tipo standard. La zona notte ha un pavimento in parquet, mentre la zona giorno presenta un pavimento in ceramica di tipo standard.



P.T. Finestra tipo



P.T. Porta tipo



P.T. Radiatore tipo

Il rivestimento ed il pavimento del bagno sono in gres porcellanato, anche questo di tipo standard, come anche i sanitari. Il riscaldamento autonomo è alimentato da caldaia e distribuito mediante elementi radianti.

Le persiane di tutto il fabbricato sono in legno di colore verde.



P.I. Finestra tipo



P.I. Infisso part.



P.I. Part. Porta interna



Il piano primo è abitato dal sig. _____ (esecutato) e dalla sua famiglia; non è stato fornito alcun accordo scritto stipulato con la proprietaria.

All'esterno del fabbricato, sono stati addossati su due prospetti di sud-ovest e nord-ovest, due portici in legno, con copertura in tavolato di legno e soprastante manto.



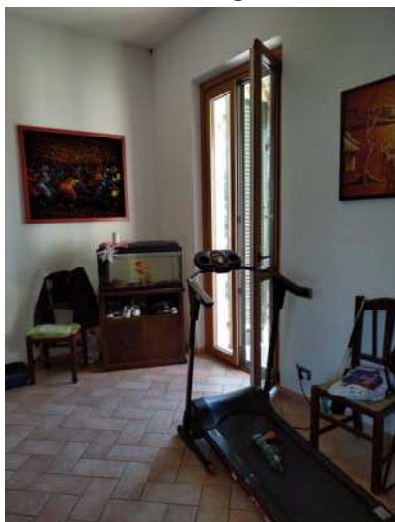
P.I Servizio igienico



P.T. Porta tipo



P.I. Corridoio



P.I Soggiorno



P.T. Soggiorno



P.I. Cucina-pranzo

Sulla corte esterna insiste anche un piccolo annesso, utilizzato in parte come fondo ed in parte come lavanderia, con manto di copertura in tegole; su entrambi i lati lunghi (prospetti NE e SO) é stato apposto un portico, uno in legno ed uno in ferro, quest'ultimo parzialmente chiuso con pannelli mobili trasparenti posticci.



Annesso con i due portici

Architetto Maria Cristina Curti _ Iscritta all'Ordine degli Architetti di Perugia con il n. 674

Via Leonida Bissolati n. 3_06034 Foligno (PG) – cell.: 335 6865769

Email: mariacristinacurti.arch@gmail.com; PEC: mariacristina.curti2@archiworldpec.it



La corte interna è costituita dalle porzioni di terreno di cui al foglio 154 del Catasto Terreni p.lle n. 100 (su cui insiste il fabbricato), 769, 768 e 583 per un'area totale di 490 mq, esclusa la superficie coperta dagli edifici; l'area è interamente recintata, mediante un muretto in blocchi di cls e soprastante rete metallica.

Per quanto riguarda i locali accessori posti al piano interrato (fondo) e in una porzione del piano terra (garage), quest'ultimo individuato con una particella a sé stante (p.lla 100 sub3), non è stato possibile verificarne le misure, in quanto pieni di materiale di vario genere, scaffali, armadi e pertanto si prenderanno valide le misure ricavabili dalle planimetrie catastali (i locali sono comunque stati aperti ed è stato possibile visionarne l'interno).

Dal rilievo a vista non si evincono problemi strutturali; al piano terra si notano tracce di umidità, soprattutto sui muri più interni. Dall'accesso agli atti amministrativi comunali non risultano essere stati eseguiti lavori di recente, ad eccezione della tinteggiatura esterna nel 1988; l'edificio era presente già nella ortofotocarta del 1954/55, estratta dal sito ufficiale della Regione Umbria.

B. Gli immobili "B" di proprietà del sig. _____ consistono in due locali ad uso rimessa/garage (C/6) posti al piano interrato di un edificio plurifamiliare, ubicato in viale Umbria, dalla parte opposta del fiume rispetto alla precedente proprietà "A", ma alla sola distanza di circa 1 km circa da essa. Non è stato possibile prenderne visione internamente e quindi verificarne le misure, in quanto il proprietario sostiene di aver smarrito le chiavi delle serrande. Trattandosi di due garage, la sottoscritta CTU non ritiene indispensabile far intervenire un fabbro per forzare le serrande e produrre un danno al momento non giustificato, dal momento che dall'ufficio tecnico comunale è stato possibile reperire le planimetrie dell'edificio e quindi anche del piano dei garage, da cui dedurre le misure e confrontarle con la planimetria catastale reperita presso l'agenzia del territorio. Le possibilità di trasformazione degli immobili sono nulle ed eventuali danni all'interno sono poco probabili, essendo valutati, in quanto autorimesse/magazzini, allo stato grezzo (cioè senza intonaci interni, pavimenti ed impianti, se non quello elettrico). Potrebbero essere presenti tracce di umidità sia perché i locali sono interrati, ad eccezione del lato di accesso, sia perché negli anni '80 era stata aperta una causa con il comune per infiltrazioni dovute al malfunzionamento della pubblica fognatura, che tuttavia dovrebbero essere stati risolti. Di seguito le foto dell'esterno.





Vista esterna dei due garage di cui alla proprietà "B", in viale Umbria

Come si vede dalle foto sopra riportate il locale di cui alla p.lla 16 è dotato di una porta in ferro ad apertura a battente verso l'esterno, con due ante asimmetriche; al di sopra della porta una tettoia posticcia, non autorizzata e quindi da rimuovere.

Il garage di cui alla p.lla 15 è dotato di una serranda scorrevole verso l'alto ed elettrificata, come riferito dalla madre dell'esecutato, che ha accompagnato la sottoscritta sul posto, la quale ha anche riferito che i due garage sono stati messi in comunicazione, ma anche questo non è stato possibile verificarlo, oltre che non comprovato da atti amministrativi comunali.



Ai due garage si accede dalla rampa condominiale che costeggia un lato dell'edificio e che si imbecca da una strada privata, la quale parte in modo ortogonale da viale Umbria.

L'edificio risale agli anni '70; esso infatti fu costruito a partire dal 1977 a seguito di lottizzazione del 1975.

Trattandosi di zona urbanizzata le utenze sono allacciate alle linee pubbliche.

Di seguito si riporta il calcolo della **superficie commerciale** degli immobili di cui alla proprietà "A" e della proprietà "B".

Per quanto riguarda gli immobili "A" il calcolo suddetto deriva dall'elaborato grafico prodotto per l'accatastamento e verificato con un rilievo metrico in sede di sopralluogo; nelle pratiche edilizie consultate presso l'ufficio tecnico comunale non erano presenti elaborati grafici dell'immobile, se non una pianta dei due piani dell'edificio principale, priva di quote metriche e poco attendibile, depositata per una richiesta di ampliamento negata; tuttavia si evincono le destinazioni d'uso.



Per quanto riguarda gli immobili “B” il calcolo della superficie commerciale è stato dedotto dalle planimetrie catastali fornite dall’Agenzia del territorio in scala 1:200, confrontate con gli elaborati grafici reperiti tra gli atti autorizzativi consultati e scansionati.

La superficie commerciale è stata determinata seguendo i criteri impartiti dall’Agenzia del Territorio nel Manuale della Banca Dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare e pertanto:

le superfici di ornamento, costituite dai balconi sono state valutate come segue: i balconi al 30%; la superficie commerciale dell’alloggio è stata valutata includendo i muri perimetrali esterni e quelli interni per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm e considerati al 50% in caso di muri di confine di proprietà o con parti condominiali quindi vengono computati per uno spessore massimo di 25 cm.

Foglio CT 154	Calcolo della Superficie Coperta			
	m		m	mq
Annesso	1,95	x	5,03	= 9,81
Edificio principale				
Piano Terra	15,70	x	6,2	= 97,34
	6,66	x	4,37	= 29,10
				126,44
Sommano SC				136,25

Corte	mq	
p.lla 100	392,00	a detrarre SC
edifici	-136,25	
p.lla 769	18,00	
p.lla 768	106,00	
p.lla 583	110,00	
489,75		
Totale corte	490	mq

P.Primo: SR	15,70	x	6,20	=	97,34	
	6,66	x	6,20	=	41,29	
a detrarre scala	-1,67	x	4,37	=	-7,30	
					131,33	
SNR: balcone	1,00	x	5,26	=	5,26	
P.Terra: SNR	15,70	x	6,20	=	97,34	
	6,66	x	6,20	=	41,29	
					138,63	
Annesso SNR	1,95	x	5,03	=	9,81	



SUPERFICIE COMMERCIALE F. 199 p.lle 100, 769, 768, 583		
Abitazione principale	100,00%	131,33 mq
Pertinenze esclusive di ornamento		
• balconi/ terrazzi	30,00%	1,58 mq
• giardino	10,00%	48,97 mq
Pertinenze accessorie comunicanti	50,00%	69,32 mq
Pertinenze accessorie non comunicanti	25,00%	2,45 mq
SOMMANO		253,65 mq

Come superficie Commerciale corrispondente ai beni siti in viale Umbria (proprietà B) si considera quella desunta dalle visure catastali e pertanto: p.lla 3000 sub 15 mq 48; p.lla 3000 sub 16 mq 87.

Stato di Conservazione degli immobili.

Nella precedente sezione è stata fornita la documentazione fotografica degli immobili oggetto di vendita.

Immobili proprietà “A”: i fabbricati si presentano in buone condizioni, necessitando solo di opere di ordinaria manutenzione, per lo più al piano terra, dove sono manifesti alcuni segni di umidità di risalita; per il piano terra non essendo autorizzata la destinazione abitativa e non essendo possibile valutare la conformità degli impianti esistenti, in quanto non esistente un certificato di agibilità, con relativo deposito delle certificazioni necessarie, la stima prenderà in considerazione la destinazione d’uso non residenziale, anche in virtù delle finiture interne presenti di scarso valore.

Anche il cancello della recinzione necessita di una revisione della verniciatura.

All’esterno i portici in legno non potranno essere valutati ai fini della stima in quanto non autorizzati e non sanabili.

Immobili proprietà “B”: da una valutazione esterna si può desumere che i garage oggetto di vendita si trovino in normali condizioni di conservazione, anche in virtù della loro appartenenza ad un complesso condominiale; le serrande esterne sono ben mantenute.

Urbanizzazioni.

Gli immobili oggetto di vendita sono ubicati all’interno di aree urbane del capoluogo e quindi dotate di tutti i servizi necessari e delle reti pubbliche, cui gli immobili sono allacciati. L’accesso alla proprietà “A” avviene da Piazzale Nazzareno Gubbini, posto in zona destinata a verde sportivo



e si trova in corrispondenza del parcheggio del Palazzetto dello sport. L'immobile "B" sorge in zona residenziale di mantenimento, lungo viale Umbria, dove è possibile parcheggiare.

Si inseriscono in questa sezione anche alcune informazioni utili riferite ai servizi disponibili nella zona. L'ospedale dista circa 1,5 km dalla proprietà "A" e meno di 2 km dalla "B"; il centro storico dove si trovano tutti i servizi pubblici (scuole di ogni grado, poste, polizia municipale, polizia, uffici comunali, servizi religiosi, cinema, biblioteca, musei, esercizi commerciali) dista circa 900 metri dalla proprietà "A" e circa 300 metri dalla "B".

Entrambe le zone sono servite da bus di linea.

Punto 8) Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella del pignoramento: dopo aver esaminato i documenti catastali reperiti presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia, sede di Spoleto, gli atti autorizzativi reperiti tramite accesso agli atti presso l'ufficio urbanistica del comune di Foligno e dopo aver effettuato il sopralluogo la sottoscritta CTU ha accertato e dichiara la conformità dei beni attuali con quelli descritti nell'atto di pignoramento, di cui al relativo fascicolo telematico, ad eccezione dell'indirizzo riportato per la proprietà "A" di _____, che è Piazzale Nazzareno Gubbini n. 8 e non più via Monte Cucco n. 2, come riportato nel certificato notarile art. 567 secondo comma c.p.c.. e negli atti di vendita e pignoramento, in funzione di una variazione toponomastica del 2017, come riportato nella visura catastale della p.lla 100 del foglio del Catasto fabbricati n. 199.

Per quanto sopra si identifica il bene pignorato come di seguito:

«Immobili siti in Foligno e censiti al NCEU di Foligno:

- *Abitazione di tipo economico, in Piazzale Nazzareno Gubbini n. 8, censito al NCEU al Foglio 199, p.lla 100 (graffata 1910) sub 4, cat. A3 per diritti di 1/1 di piena proprietà spettanti alla signora _____, con ogni accessorio e pertinenza e con frutti come per legge. Con salvezza di ogni altro diritto.*
- *Garage/rimessa, P.T. in Piazzale Nazzareno Gubbini n. 8, censito al NCEU al Foglio 199, p.lla 100 (graffata 1910) sub 3, cat. C/6 per diritti di 1/1 di piena proprietà spettanti alla signora _____, con ogni accessorio e pertinenza e con frutti come per legge. Con salvezza di ogni altro diritto.*

Restano inalterati gli altri immobili

Punto 9) Aggiornamento del catasto: nel caso della proprietà "A" sarà necessario un aggiornamento catastale, in quanto le piante depositate presso il catasto non corrispondono a quanto rilevato in sede di sopralluogo di verifica e quindi allo stato attuale.



Nel caso della proprietà “B” se esistente dovrà essere ripristinata la comunicazione tra i due garage in modo da consentirne la vendita separata e pertanto non sarà necessario un aggiornamento catastale.

Punto 10) Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico: Si distinguono le due aree: proprietà “A” _ Secondo il PRG comunale l’area ha destinazione V/AS, cioè Verde attrezzato per lo sport; data la destinazione urbanistica gli immobili esistenti non sono suscettibili di ampliamento (tanto che è già stato negato nel 1983). Eventuale cambio di destinazione d’uso dovrà essere compatibile con l’attività sportiva in atto nell’area.

Proprietà “B”: trattandosi di due garage interrati, inseriti all’interno di un edificio plurifamiliare, i beni non sono suscettibili di modifiche urbanistiche, né di cambio di destinazione d’uso.

Punto 11) Considerazioni sulla conformità urbanistica degli immobili e agibilità: in occasione del sopralluogo è stato effettuato un rilievo metrico (allegato 5) e fotografico degli immobili di cui alle proprietà “A” e “B”; il confronto tra lo stato attuale, l’ultima planimetria catastale depositata presso l’agenzia del territorio (allegato 3) e gli elaborati grafici esistenti riferiti agli ultimi atti autorizzativi reperiti presso gli uffici tecnici comunali (allegato 4) e rilasciati dal comune di Foligno ha evidenziato nella proprietà “A” alcune incongruità interne (realizzazione di partizioni interne e di un w.c., uso abitativo del piano terra, difformità di alcune partizioni interne al piano primo, diversa divisione interna dell’annesso esterno) ed esterne (portici, tettoia ed alcune aperture), sia nel fabbricato principale sia nell’annesso.

Al fine di rispondere in maniera completa al punto 12 del quesito del Giudice, si riporta di seguito il calcolo dei costi da affrontare per regolarizzare le difformità edilizie sopra descritte:

- Le difformità interne presenti al piano terra, al piano primo e nell’edificio pertinenziale, nonché la finestra e la tettoia (se approvate dalla commissione per la qualità architettonica e del paesaggio e dalla soprintendenza per i beni paesaggistici di Perugia) potranno essere sanate mediante richiesta di condono edilizio da presentare **entro 120 (centoventi) giorni** dalla notifica del decreto emesso dall’autorità giudiziaria, ai sensi dell’art. 46 comma 5 Legge 47/85. La concessione in sanatoria sarà subordinata al **pagamento di una sanzione pecunaria**, calcolata ai sensi della L.R. 1/2015, art.145 e del regolamento comunale che fissa la cifra di **€ 1200.00**, per questo tipo di difformità edilizie.
- Dovrà essere depositato l’aggiornamento catastale, che ha un costo di circa **500 euro**.

Si ribadisce che il piano terra è utilizzato in maniera irregolare ad uso abitativo, senza agibilità.

Proprietà “A”: l’edificio fu costruito dal sig. _____, senza licenza edilizia (non essendo stata rinvenuta tra gli atti pubblici presenti nell’archivio comunale delle pratiche edilizie), in data _____



antecedente al 1954, come dimostra l'ortofotocarta del 1954/55 (allegato 6), in cui si legge la presenza dell'edificio. Non è possibile apprezzarne con certezza l'area di sedime, che tuttavia sembra corrispondere a quella dell'edificio in muratura esistente.

Una prima pratica edilizia riguardante l'edificio residenziale risulta nel dicembre del 1982, quando il signor _____ chiedeva la possibilità di ampliare il fabbricato esistente al piano terra e al piano primo; la richiesta fu negata e comunicata in data 21/02/1983 dalla commissione urbanistica comunale "in quanto l'edificio ricade in zona F8, destinata a impianti sportivi". Alla richiesta era allegata la pianta del piano terra (da cui si evince la destinazione d'uso non residenziale) e primo del fabbricato residenziale ed una planimetria in scala 1:200, che riportava anche l'edificio pertinenziale, testimoniandone l'esistenza (vedi allegato 4a).

- Il primo atto autorizzativo, n. 433 del 16/09/1983, riguardante l'immobile in oggetto, fu rilasciato dal Comune di Foligno al sig. _____, per la realizzazione di un pozzo per uso domestico nella sua proprietà (già p.lla 100); è allegata alla richiesta una planimetria catastale dove si evince chiaramente il fabbricato esistente, anche se di forma diversa, ma non risulta rappresentato l'edificio pertinenziale.
- Nel 1984 fu rilasciata l'autorizzazione n. 577 (pratica 873/84) al sig. _____ per la modifica della recinzione esistente sul fronte strada e per la realizzazione di nuova recinzione sugli altri lati. La recinzione preesistente, come si vede dalle foto allegate alla richiesta era costituita da una rete sostenuta da paletti in calcestruzzo piantati a terra; i due cancelli adiacenti, uno carrabile e l'altro pedonale, erano già esistenti.
- Detta recinzione fu in realtà completata e in parte modificata, portandola alla conformazione esistente (quindi con muretto alto 1 m e soprastante rete metallica di 1.50 m di altezza), con una DIA del 1995 (legata alla prat.873/84), cui seguì una comunicazione di fine lavori in data 22/11/1996. Dalle foto allegate si vede l'edificio pertinenziale e parte dell'edificio principale.
- Con atto n. 595/88, pratica n. 744, veniva autorizzato il sig. _____ ad eseguire la tinteggiatura esterna della propria abitazione; non erano allegati elaborati grafici né fotografie.

Per quanto rilevato dagli atti autorizzativi non risultano legittimati tutti i portici addossati all'edificio principale e a quello pertinenziale, la tettoia e la finestra posti sopra l'ingresso al fabbricato residenziale, l'uso abitativo del piano terra e le relative divisioni interne, con la realizzazione del servizio igienico, alcune modifiche dei tramezzi del piano primo, la divisione interna dell'edificio pertinenziale esterno. Il confronto è possibile solo con le planimetrie catastali, non essendo presenti planimetrie depositate presso l'ufficio tecnico comunale, se non quella priva di misure e poco dettagliata allegata alla richiesta di ampliamento del 1982.



Per l'edificio non è stato prodotto l'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

Proprietà "B": l'edificio plurifamiliare all'interno del quale si trovano i garage di proprietà del sig. _____, fu realizzato dal sig. _____, il quale in attuazione al "Piano di lottizzazione Sabbatini" del 1975, in data 14/02/1978 ottenne la concessione n. 145 relativa alla pratica 11566/77 per la costruzione di un fabbricato di civile abitazione e relativa recinzione

- In data 24/04/1980 fu rilasciata la concessione n. 272 in variante alla concessione n. 145/78, in cui venivano modificati anche i due garage oggetto della presente relazione peritale, pur non risultando esattamente uguali a quanto risulta dalle planimetrie catastali attuali.
- In data 29/05/1980 fu dichiarata la fine lavori ed in data 04/08/1984 fu rilasciato il certificato di abitabilità e di uso per l'intero immobile.
- In seguito, nel 2013 furono rilasciate autorizzazioni per lavori di manutenzione straordinaria per lavori in copertura e per bonifica di amianto, che però non riguardarono le unità immobiliari oggetto di vendita.

I due garage per quanto sopra, dal confronto tra la planimetria allegata all'ultima autorizzazione e la planimetria catastale risultano conformi, ad eccezione di un corridoio ricavato al margine della p.lla 3000 sub 15, che consente il collegamento della p.lla 3000 sub 16 con il vano scala dell'edificio; tale corridoio catastalmente è accorpato alla p.lla 3000 sub 16.

Punto 12) Stato di possesso del bene: sugli immobili di cui al gruppo "A", in piazzale Nazzaeno Gubbini, ha potere giuridico soltanto la signora _____, per una quota quindi di 1/1. Ivi hanno stabilito la propria residenza i genitori degli esecutati e vi abita il sig. _____ con la famiglia, senza averne stabilito la residenza. Non è previsto un canone di locazione. Sugli immobili del gruppo "B" ha potere giuridico soltanto il signor _____, per una quota quindi di 1/1.

Punto 13) Stato libero o atto di matrimonio degli esecutati titolari del bene: L'esecutata _____, proprietaria per 1/1 dei beni di cui al gruppo "A" è coniugata in regime di separazione dei beni.

L'esecutato _____, proprietario per 1/1 dei beni di cui al gruppo "B" risulta coniugato in regime di separazione dei beni.

Punto 14) Eventuale assegnazione del bene al coniuge separato: Non rientra in questo caso, essendo gli esecutati coniugati.

Punto 15) Caratteristiche degli impianti: Come sopra indicato l'immobile non possiede la dichiarazione di Agibilità, non risultando rilasciati atti autorizzativi per lavori interni. Pertanto tutte



le modifiche eseguite agli impianti non hanno riscontro con progetti o con dichiarazioni di conformità.

L'impianto di riscaldamento è di tipo tradizionale, con caldaia autonoma a metano ed elementi di distribuzione radianti. Sono presenti due condizionatore al piano primo, con macchina esterna.

Tutti gli impianti sono sottotraccia e sono collegati alle linee pubbliche.

Punto 16) Valutazione della possibilità di divisione del bene: Il C.T.U. analizzati i documenti precedentemente descritti riguardanti gli immobili oggetto di vendita a seguito dell'esecuzione immobiliare R.G.E. 101/2022, sulla scorta dei sopralluoghi effettuati e delle indagini conoscitive, ritiene che i beni siano divisibili in tre lotti:

Lotto A: proprietà della sig.ra _____, ubicati in piazzale Nazzareno Gubbini n. 8, di cui al foglio del catasto fabbricati n. 199, costituite dall'edificio residenziale di cui alla p.lla 100 (graffata con la 1910) sub. 4, con annesso edificio pertinenziale e garage, quest'ultimo individuato con la p.lla 100 sub.3, oltre ai terreni costituenti la relativa corte esterna, individuati al foglio del catasto terreno n. 154 p..le n. 100, 769, 768 e 583. Superficie commerciale **mq 254.**

Lotto B1: proprietà sig. _____, garage ubicato in viale Umbria, piano S1, individuato al foglio del catasto fabbricati n. 218, p.lla n. 3000 sub 15, superficie commerciale **mq 48.**

Lotto B2: proprietà sig. _____, garage ubicato in viale Umbria, piano S1, individuato al foglio del catasto fabbricati n. 218, p.lla n. 3000 sub 16, superficie commerciale **mq 87.**

RELAZIONE DI STIMA (Punto 17)

Premessa

Il comune di Foligno, nella provincia di Perugia, da cui dista circa 38 km, è un comune di pianura, che sorge nella valle umbra tra la catena montuosa dei Monti Martani ad ovest e la catena appenninica ad est; il territorio comunale ha una superficie di 264,66 km² e si trova ad un'altitudine di 234 m s.l.m. Dagli ultimi rilevamenti Istat (01/01/2022) il comune risulta avere una popolazione di 55.520 abitanti, quindi con una densità di popolazione pari a 209.78 ab/km². Dal punto di vista sismico il territorio folignate è classificato come zona 1 e quindi si tratta della zona più pericolosa, dove possono verificarsi fortissimi terremoti.

La città di Foligno è caratterizzata da un ampio frazionamento delle consistenze immobiliari; ogni singola zona immobiliare è classificata in base alle tipologie di immobili, che sostanzialmente la costituiscono e che quindi ne individuano il valore immobiliare. I valori immobiliari di Foligno cambiano sensibilmente da zona a zona, anche perché ogni zona immobiliare è contraddistinta dalle tipologie di immobili, che in maniera predominante la caratterizzano. Il Borsino Immobiliare e

Architetto Maria Cristina Curti _ Iscritta all'Ordine degli Architetti di Perugia con il n. 674

Via Leonida Bissolati n. 3_06034 Foligno (PG) – cell.: 335 6865769

Email: mariacristinacurti.arch@gmail.com; PEC: mariacristina.curti2@archiworldpec.it



L'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) suddividono il territorio comunale in 8 zone immobiliari di riferimento, ciascuna caratterizzata da diverse fasce di prezzo a seconda della tipologia degli immobili: la zona centrale (interna alle mura), la zona centralissima (il cuore della città), la zona semicentrale (cioè fuori le mura), costituita da un'unica zona immobiliare; le quattro zone periferiche ed infine la zona rurale. La zona immobiliare riflette un'area del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali. Al calcolo del valore immobiliare oltre alla zona immobiliare di riferimento, concorrono la vetustà, lo stato di conservazione, le caratteristiche architettoniche che contraddistinguono l'immobile e la zona in cui è ubicato.

L'edificio oggetto della presente relazione peritale è ubicato, in zona Santo Pietro, inclusa nella zona immobiliare semicentrale, sia nel caso del lotto "A", sia nel caso dei lotti "B1" e "B2" (Fonte: Borsino Immobiliare).

Criteria di stima per i fabbricati

La stima fa riferimento a tre Lotti, come precedentemente individuati.

I criteri di stima da adottare per definire il valore dei singoli "Lotti" saranno basati su tre metodi con cui applicare la ponderazione, tali da rappresentare le quotazioni al metro quadrato dei beni suddivisi per tipologia di utilizzo e per stato generale di conservazione.

1. Il primo criterio di valutazione è quello di mercato, inteso come applicazione del principio secondo il quale il prezzo scaturisce dall'incrocio tra domanda e offerta relativa alla compravendita di fabbricati simili o porzioni di essi, tenendo comunque presenti le caratteristiche intrinseche dei beni in oggetto, in quanto conservano alcune peculiarità che possono, in caso di richiesta, attrarre o meno l'acquirente; ad esempio la diffusione sul territorio della domanda di acquisto di fabbricati della stessa tipologia." Per i dati immobiliari necessari si può fare riferimento alle quotazioni fornite dalla Camera di Commercio di Perugia, al Borsino Immobiliare, che fornisce un utile riferimento in merito al valore degli immobili nella zona di interesse, e alle quotazioni dei siti/agenzie che si occupano di compravendita di immobili. Nella definizione della stima immobiliare si è ricorsi inoltre alla comparazione con altri immobili in vendita, aventi le stesse caratteristiche tipologiche, risalenti, per quanto possibile, più o meno alla stessa epoca e ubicate nella stessa zona o in zone analoghe, rilevate da siti di bollettini immobiliari specializzati.
2. Il secondo criterio di valutazione consiste nel selezionare i dati attraverso l'O.M.I., l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che in particolare per i fabbricati, conserva un buon grado di affidabilità e consente la comparazione con differenti aree territoriali. Periodicamente l'osservatorio monitora la compravendita dei fabbricati sull'intero territorio italiano e li suddivide per aree geografiche.



3. Il terzo criterio di stima è un metodo analitico. Si adotteranno per questo terzo tipo di valutazione due diversi criteri di stima.

3a_ Il primo è basato sul metodo per capitalizzazione dei redditi: il metodo comparativo indiretto del valore di capitalizzazione rappresenta il valore di mercato di un bene determinato in base alla capitalizzazione dei redditi netti, quindi il valore di mercato coinciderà con il valore di capitalizzazione. Sulla base del principio dell'ordinarietà, il Reddito annuo rappresenta il reddito capitalizzabile medio, annuo e continuativo che il proprietario ritrarrebbe dall'immobile urbano. Sulla base del metodo adottato il probabile valore di mercato dell'immobile è direttamente proporzionale al reddito netto ritraibile annualmente e inversamente proporzionale al saggio di capitalizzazione. Il metodo tiene conto del reddito medio lordo realizzabile dalla proprietà, da cui vengono detratte le spese di parte padronale, ed infine il reddito netto viene capitalizzato con il tasso di capitalizzazione.

3.1 Beneficio fondiario (Bf): questo parametro rappresenta il reddito annuo posticipato che il proprietario ricaverebbe con la locazione del fabbricato. Si ottiene espletando la formula $Bf = Rlt -$ spese di parte padronale. Il reddito lordo totale (Rlt) è il reddito complessivo a fine anno del proprietario ed è composto dal canone annuo di locazione ed eventuali interessi maturati sulle rate. Le spese di parte padronale comprendenti quote di manutenzioni, amministrazione, assicurazione, tributi, sfritto ed inesigibilità, sono state calcolate forfettariamente in una quota pari al 20%.

3.2 Saggio di Capitalizzazione (r): questo parametro assume un'importanza fondamentale, che generalmente aumenta in modo proporzionale al crescere del livello di rischio dell'investimento. La determinazione del saggio di capitalizzazione fa di solito riferimento ad un valore medio ricavato da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche. Il metodo proposto prevede un campo di oscillazione del saggio di capitalizzazione medio in funzione delle dimensioni del centro abitato e della tipologia dell'immobile. Il valore di "r" è dato dal seguente rapporto:

$$r = \frac{Rn}{Vm} \quad \text{dove } Rn = \text{reddito annuo dell'immobile} \\ \text{e } Vm = \text{Valore medio immobiliare}$$

Il saggio (r) da utilizzare deve poi essere corretto in funzione di alcuni parametri, che rappresentano le caratteristiche di localizzazione, posizione, tipologiche e produttive del complesso edilizio e dell'ambiente circostante, che di seguito si elencano.

Tale calcolo è stato effettuato facendo riferimento ai valori medi di mercato come di seguito indicato:

Lotto "A":

	OMI	Borsino imm.	Mercato imm.	Valore medio
Canone mensile medio	3,05 €/mq	3,66 €/mq	6,18 €/mq	
Valore medio	855 €/mq	963 €/mq	1261 €/mq	



Rn (12 x Cn)	36,60 €/mq	43,92 €/mq	74,16 €/mq	
r	4,28%	4,56%	5,88%	4,91%

a) I fattori correttivi:

Fattore Correttivo	Range	Commento	Edificio
<i>Ubicazione rispetto al centro</i>	± 0,15%	Centro	+0,05%
<i>Collegamenti e servizio dei trasporti</i>	± 0,07%	Linea Bus_ due o più linee Fermata entro 100 m	- 0,07%
<i>Attrezzature collettive a distanza pedonale</i> Di cui:	± 0,28%		
- scuole dell'obbligo		-0.05	
- istituti superiori		-0.05	
- facoltà universitarie		0.00	
- mense universitarie		0.00	
- uffici postali		-0.03	
- impianti sportivi		-0.03	
- strutture sanitarie		-0.04	
- luoghi di culto		-0.03	
- supermercati		-0.02	
- grandi magazzini		0.00	
- centri commerciali		0.00	- 0,41%
- mercato civico		-0.04	
- locali di spettacolo		-0.03	
- parcheggi pubblici		-0.04	
- percorsi linee bus		-0.05	
<i>Qualificazione dell'ambiente esterno; Idoneità insediativa; previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali</i>	± 0,18%	1- Sufficiente - 0.00 2- Mediocre + 0.03 3- Mediocre +0.03	+ 0,06%
<i>Livello di inquinamento ambientale, verde pubblico e privato</i>	± 0,8%	1- Sufficiente - 0.00 2- Sufficiente - 0.00	0,00%
<i>Disponibilità spazi pubblici o privati da utilizzare a parcheggio</i>	± 0,6%	Ottima	-0,06%
<i>Caratteristiche di panoramicità</i>	± 0,36%	Sufficiente	0,00%
<i>Caratteristiche di: prospicienza luminosità</i>	± 0,20%	1- Buona - 0.05 2- Ottima - 0.10	-0,15%
<i>Quota rispetto al piano strada</i>	± 0,08%	Piano primo	+ 0,04%
<i>Dimensioni spazi coperti o scoperti</i>	± 0,06%	Buono	- 0,03%
<i>Grado di: rifinitura interna esterna livello tecnologico degli impianti</i>	± 0,16%	1- Sufficiente -0.00 2- Discreto -0.02 3- Sufficiente 0.00	- 0,02%
<i>Necessità di manutenzione interna (stato di conservazione interna) esterna</i>	±0,12	1- Sufficiente -0.00 2- Sufficiente -0.00 3- Discreto -0.01	- 0,01%
<i>Età dell'edificio</i>	± 0,10%	Ante '67	+ 0,10%
<i>Coefficiente di Produttività</i>	± 0,06%	Superficie commerciale >180 mq	+0,04%
SOMMANO		Lotto Unico	- 0,46 %



Correggendo il valore di partenza 4,91% con i valori risultanti dall'analisi del manufatto si ottiene il valore del saggio di capitalizzazione, che è pari a **4,45%**.

Valore di mercato (V): A questo punto si ottiene il più probabile valore di mercato, che è pari al rapporto tra il Beneficio fondiario e il saggio di capitalizzazione ($V = Bf / r$)

Lotti “B1 ” e “B2”:

Per le quotazioni OMI il valore oscilla tra il minimo di 1,3 ed il massimo di 1,7, da cui il valore medio risulta pari a 1,5.

	OMI	Borsino imm.	Mercato imm.	Valore medio
Canone mensile medio	1,50 €/mq	1,45 €/mq	3,11 €/mq	
Valore medio	450 €/mq	416 €/mq	932 €/mq	
Rn (12 x Cn)	18,00 €/mq	17,4 €/mq	37,32 €/mq	
r	4,00%	4,18%	4,00%	4,06%

Valore di mercato (V): A questo punto si ottiene il più probabile valore di mercato, che è pari al rapporto tra il Beneficio fondiario e il saggio di capitalizzazione ($V = Bf / r$)

3b_ Per una ulteriore verifica si procederà anche alla stima con il metodo del costo di riproduzione deprezzato, metodo applicabile solo al Lotto “A”. Tale metodo analitico coinvolge altri dati conosciuti, che consentono di definire il valore incognito.

Questo metodo è basato sull'esame dei costi e spese che si verrebbero a sostenere nell'ipotesi di realizzazione del bene ex novo, abbattendo poi il valore ottenuto in base allo stato di vetustà e conservazione dello stesso; questo si ottiene calcolando il deprezzamento del costo di ricostruzione al costo di costruzione. Il valore dell'immobile si ottiene applicando la formula: $VM = VC - VR$

in cui VM è il valore di mercato dell'immobile, VC è il costo di costruzione e VR è il costo di ricostruzione.

Per la determinazione del costo di costruzione si considera il costo dell'area su cui sorge l'immobile, le opere edili, alle quali corrisponde il costo tecnico di costruzione, le attività di progettazione, direzione lavori, collaudo, accatastamento, oneri concessori e di urbanizzazione.

Nella determinazione del costo di riproduzione verranno considerate le opere edili, che corrispondono alla somma del costo tecnico di ricostruzione (mano d'opera, materiali e noli), dei costi di progettazione, direzioni lavori e collaudi.

b) Il costo di costruzione, aggiornato alla data odierna, visti i notevoli aumenti dei costi nel settore delle costruzioni, viene stabilito in 1131,00 €/mq, desunto da fonti ufficiali regionali e dai dati sugli incrementi ISTAT. A questo importo, comprensivo dell'acquisto dell'area viene detratta l'incidenza del valore del terreno, che corrisponde circa al 15%, per cui il costo di costruzione risulta pari a 961 €/mq, cui si aggiunge una percentuale del 10% per allacciamenti e sistemazioni esterne e del 12% per progettazioni,



direzione lavori, sicurezza, pratiche catastali e ogni altro onere; il costo ottenuto è pertanto pari a **1172,00 €/mq**.

La superficie del terreno corrisponde a 626 mq (la somma delle particelle di cui al foglio 154); tale superficie andrà moltiplicata per il valore di 170 €/mq (incidenza sul costo di costruzione) ottenendo un importo di 106.420 €, cui si aggiungono gli oneri di acquisto area, corrispondenti al 13%, quindi 13.835 € per un totale di **120.255 €** (data la posizione è un prezzo plausibile per un terreno edificabile).

Il valore del costo di costruzione così ottenuto deve essere “deprezzato” in virtù della obsolescenza dal tempo. Il deprezzamento per vetustà è collegato alla durata della vita utile dell’edificio e può calcolarsi con la formula dell’Unione Europea degli Esperti Contabili:

$$D = \frac{(A+20)^2}{140} - 2,66$$

dove D rappresenta il deprezzamento in percentuale del valore a nuovo ed A esprime l’età (in anni) dell’edificio, in percentuale della sua vita utile. Il coefficiente percentuale di deprezzamento Cd deriverà poi dalla formula:

$$C_d = 100 - D$$

che rappresenta il moltiplicatore percentuale che occorre applicare al costo di riproduzione a nuovo (C_{rip}) per ottenere il valore di riproduzione deprezzato V_{rip}:

$$V_{rip} = C_d \% C_{rip}$$

La vita utile di un fabbricato, ai fini della stima immobiliare, si può assumere pari a 100 anni. A questo proposito si osservi, che non risultando pratiche edilizie relative a lavori di ristrutturazione o manutenzione straordinaria sull’immobile, né un certificato di agibilità, obbligatoria solo dal 2003, (né la vecchia attestazione di abitabilità, non obbligatoria ante ’67), bisogna considerare per lo stesso la data di costruzione e quindi prima del 1954. Pertanto, in base al calcolo del valore deprezzato di cui alle tabelle di vetustà previste dalla L. 392/1978, si considerano circa 70 anni come massima obsolescenza e quindi si considera una vita residua di 30 anni.

Applicando la sopraindicata formula si possono ottenere i seguenti valori:

$$D = 55,20\%$$

$$C_d = 44,8\%$$

$$V_{rip} = 44,80\% \times 1172 = 525 \text{ €/mq}$$

STIMA Lotti “A” – “B1” – “B2”

1. Criterio di stima n. 1

Prezzo medio di mercato (V_x) desunto da comparazione con immobili simili: si è cercato di prendere in esame per il metodo comparativo immobili similari ubicati nella stessa zona, appartenenti alla medesima zona commerciale, semicentro, aventi le stesse caratteristiche e dimensioni similari e costruiti più o meno nello stesso periodo (qualora si conosca la data dell’edificio, il prezzo è stato deprezzato per rapportarlo con l’epoca dell’edificio in oggetti, utilizzando la formula di cui al precedente paragrafo):

Lotto “A”:

Mercato Immobiliare Foligno (PG)_zona semicentrale			
--	--	--	--

Architetto Maria Cristina Curti _ Iscritta all’Ordine degli Architetti di Perugia con il n. 674

Via Leonida Bissolati n. 3_06034 Foligno (PG) – cell.: 335 6865769

Email: mariacristinacurti.arch@gmail.com; PEC: mariacristina.curti2@archiworldpec.it



Zona	mq	Euro	€/mq
terratetto plurifamiliare v.le Roma	313	330.000	€ 1.054,31
unifamil. Via Cadore	220	360.000	€ 1.636,36
terratetto bifamiliare via Monti Martani	110	198.000	€ 1.800,00
porzione di fabbricato terratetto (sim)	120	85.000	€ 708,33
bifamiliare consolidata (z.analoga in v.le Firenze)	240	280.000	€ 1.166,67
villa bifamiliare (anni '70-'80)	470	349.000	€ 742,55
zona ospedale nuovo (limitrofa)	300	260.000	€ 866,67
Prima periferia	220	250.000	€ 1.136,36
zona ponte san magno (limitrofa, meno centrale , ma più nuova)	300	375.000	€ 1.250,00
via tito livio (posizione peggiore, ma ristrutturata)	210	230.000	€ 1.095,24
Via Ferrero (semicentro)	250	250.000	€ 1.000,00
Via Virgilio (semicentro)	300	320.000	€ 1.066,67
Via Napoli (semicentro)	300	285.000	€ 950,00
	3.353	€ 3.572.000,00	€ 1.065,31

Applicando la formula $V_x = \frac{\sum PRZy}{\sum p_y} \times p_{xA} = \frac{3.572.000}{3353} \times 254 = 270.589,92$ euro per il Lotto Unico

Dove p_{xA} è la superficie commerciale dell'immobile oggetto della stima e quindi V_x è pari a:

LOTTO "A" _mq 254
Valore Immobile €
270.590

Le quotazioni del Borsino immobiliare, per la zona oggetto di studio, forniscono per abitazioni di tipo civile (categoria catastale A/3) in buono stato, per immobili in stabili di fascia media, il valore pari a 963 euro/mq, che, date le caratteristiche dell'immobile descritto, si ritiene opportuno prendere in considerazione.

Superficie Lotto "A"	Valore €/mq	Valore Immobile €
mq	medio	Lotto "A"
254	963	244.602

In riferimento al valore di mercato si fa riferimento ai dati indicati nel Listino del 2° trimestre 2023 della Camera di Commercio di Perugia, che per immobili abitabili (cioè né nuovi, né ristrutturati) in zona di semiperiferia (ossia quella immediatamente contigua al centro storico, secondo le zonizzazioni dell'ente emittente) riporta un valore massimo di 800 €/mq ed un valore minimo di 600 €/mq; viste le caratteristiche del bene oggetti di stima, si ritiene congruo considerare il valore massimo, in quanto in riferimento alla parte abitabile, e quindi il piano primo, non necessita di interventi particolari, se non di manutenzione ordinaria.

Superficie Lotto "A"	Valore €/mq	Valore Immobile €
mq	massimo	Lotto "A"
254	800	203.200



Per una più completa comparazione con la realtà del mercato immobiliare attuale, si considerano anche le quotazioni di uno dei siti principali che si occupa di compravendita e affitti di immobili (immobiliare.it) che riporta per la zona oggetto di studio (quindi semicentrale) di Foligno il seguente valore, riferito ad agosto 2023:

Superficie Lotto "A"	Valore €/mq	Valore Immobile €
mq	medio	Lotto "A"
254	1.261	320.294

Per quanto riguarda questo primo criterio facendo una media dei valori ottenuti si può concludere che il valore di mercato degli immobili relativi al lotto sopra individuato:

Criterio 1_Lotto "A"	VM€
Metodo comparativo	270.590
Borsino immobiliare	244.602
Camera di Commercio	203.200
Mercato immobiliare	320.294
Valore Medio	259.671

Lotti "B1" e "B2":

Mercato Immobiliare Foligno (PG)_zona semicentrale _ Box			
Zona	mq	Euro	€/mq
traversa via Palombaro (limitrofa)	14	20.000	€ 1.054,31
Zona Canapè-San Magno (limitrofa, P.T.)	35	25.000	€ 1.636,36
via Bissolati (più centrale)	16	18.000	€ 1.800,00
Zona analoga (in v.le Firenze)	23	19.000	€ 708,33
	88	€ 82.000,00	€ 931.82

Applicando la formula $V_x = \frac{\sum PRZ_y}{\sum p_y} \times p_{xB1} = \frac{82.000}{88} \times 48 = 44.727,27$ euro per il Lotto "B1"

Dove p_{xB1} è la superficie commerciale dell'immobile oggetto della stima e quindi V_x è pari a:

LOTTO "B1" _mq 48
Valore Immobile €
44.727

Applicando la formula $V_x = \frac{\sum PRZ_y}{\sum p_y} \times p_{xB2} = \frac{82.000}{88} \times 87 = 81.068,18$ euro per il Lotto "B2"

Dove p_{xB2} è la superficie commerciale dell'immobile oggetto della stima e quindi V_x è pari a:



LOTTO "B2"_mq 87
Valore Immobile €
81.068

Le quotazioni del Borsino immobiliare, per la zona oggetto di studio, forniscono per box auto, in buono stato, per immobili in stabili di fascia media, il valore pari a 416 euro/mq, che, date le caratteristiche dell'immobile in cui i box sono ubicati, si ritiene opportuno prendere in considerazione.

Superficie Lotto "B1"	Valore €/mq	Valore Immobile €
mq	medio	Lotto "B1"
48	416	19.968

Superficie Lotto "B2"	Valore €/mq	Valore Immobile €
mq	medio	Lotto "B2"
87	416	36.192

In riferimento al valore di mercato la Camera di Commercio di Perugia non fornisce quotazioni per immobili destinati a box auto.

Anche le quotazione dei siti principali, che si occupano di compravendita e affitti di immobili non forniscono quotazioni di zona per la categoria catastale C/6.

Per quanto sopra questo primo criterio fornirà una media solo tra i due valori ottenuti come sopra dimostrato; si può desumere di seguito il valore di mercato degli immobili relativi ai lotti "B1" e "B2", come sopra individuati:

Criterio 1_Lotto "B1"	VM €
Metodo comparativo	44.727
Borsino immobiliare	19.968
Valore Medio	32.348

Criterio 1_Lotto "B2"	VM €
Metodo comparativo	81.068
Borsino immobiliare	36.192
Valore Medio	59.130

2. Criterio di stima n. 2 – Lotti "A" – "B1" – "B2"

Valore OMI disponibile: Banca dati Anno 2022, semestre 2; Provincia: Perugia, Comune: Foligno, fascia Semicentrale, Fuori le mura:

Lotto "A":

Abitazioni di tipo economico, Stato conservativo: Normale. Per la valutazione di tale immobile, vista la tipologia, l'ubicazione ed il tipo di finiture e le caratteristiche di conservazione, come sopra descritto, si

Architetto Maria Cristina Curti _ Iscritta all'Ordine degli Architetti di Perugia con il n. 674

Via Leonida Bissolati n. 3_06034 Foligno (PG) – cell.: 335 6865769

Email: mariacristinacurti.arch@gmail.com; PEC: mariacristina.curti2@archiworldpec.it



ritiene che l'oggetto di studio rispecchi pienamente le caratteristiche tipiche degli edifici indipendenti della zona e quindi, si ritiene di poter applicare il valore medio.

Valore di mercato €/mq		Valore	Valore Immobile €
min	max	medio	LOTTO A _254 mq
720	990	855	217.170

Proprietà "B":

Box, Stato conservativo: Normale. Anche in questo caso per la valutazione degli immobili di cui ai Lotti B1 e B2, vista la tipologia, l'ubicazione ed il tipo di finiture, come sopra descritto, si ritiene di poter fare riferimento al valore medio, in quanto gli immobili oggetto della presente valutazione estimativa (ed il fabbricato plurifamiliare in cui sono ubicati) rispecchiano pienamente le caratteristiche tipiche della zona:

Lotto "B1"

Valore di mercato €/mq		Valore	Valore Immobile €
min	max	medio	LOTTO B1 _48 mq
370	530	450	21.600

Lotto "B2"

Valore di mercato €/mq		Valore	Valore Immobile €
min	max	medio	LOTTO B1 _87 mq
370	530	450	39.150

3. Criterio di stima n. 3a – Lotto "A" e Lotti "B1" e "B2"

Lotto "A"

a) Per il calcolo del Reddito lordo totale si è posto un valore per il canone mensile desunto dalla media tra i seguenti valori medi del canone mensile:

- Borsino immobiliare, fascia media, pari a €/mq 3,66;
- O.M.I., pari a €/mq 3,05.
- Siti immobiliari, pari a €/mq 6,18

Il valore medio che se ne ricava è pertanto pari a **4.30 €/mq**.

Ai fini del calcolo del reddito annuo si considera la superficie commerciale complessiva. La superficie commerciale è pertanto pari a 254 mq.

Canone €/mq	Canone mensile Lotto "A" €	Rlt €
medio	Sup 254 mq	annuo
4,30	1.092	13.104



Applicando la formula $V = Bf/r$

LOTTO "A"		
Bf (Rlt -20%)	r%	V
€ 10.483	4,45 %	€ 235.838

Lotti "B1" e "B2"

a) Per il calcolo del Reddito lordo totale si è posto un valore per il canone mensile desunto dalla media tra i seguenti valori medi del canone mensile:

- Borsino immobiliare, fascia media, pari a €/mq 1,45;
- O.M.I., pari a €/mq 1,50.
- Siti immobiliari, pari a €/mq 3,11

Il valore medio che se ne ricava è pertanto pari a **2.02 €/mq**.

Ai fini del calcolo del reddito annuo si considera la superficie commerciale complessiva. La superficie commerciale è pertanto pari a 48 mq per il Lotto "B1" e 87 mq per il Lotto "B2".

Canone €/mq	Canone mensile Lotto "B1" €	Rlt €
medio	Sup 48 mq	annuo
2,02	97	1.164

Canone €/mq	Canone mensile Lotto "B2" €	Rlt €
medio	Sup 87 mq	annuo
2,02	176	2.112

Applicando la formula $V = Bf/r$

LOTTO "B1"		
Bf (Rlt -20%)	r%	V
€ 931	4,06 %	€ 22.931

LOTTO "B2"		
Bf (Rlt -20%)	r%	V
€ 1.690	4,06 %	€ 41.626

Criterio di stima n. 3b – Solo per il Lotto "A" : metodo del costo di riproduzione deprezzato.

La stima secondo questo criterio prevede il calcolo separato del valore dell'edificio e del valore dell'area, per la quale si è valutata l'incidenza percentuale sul costo di costruzione come precedentemente individuato.

Per quanto già sopra calcolato segue la seguente stima:

VRip €/mq	Superficie mq	V €	Valore area €	Valore del bene €
525	254	€ 133.350	120.255	€ 253.605



CONCLUSIONI DEL PROCESSO ESTIMATIVO _LOTTI N. 3

Alla luce di quanto emerso dal processo valutativo sopra descritto, soprattutto relativamente al valore di mercato degli immobili, riepilogando i valori degli immobili ottenuti mediante i criteri di stima sopra descritti, si può indicare il più probabile valore di mercato degli immobili in esame, oggetto di vendita, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano.

LOTTO "A"	
Criterio di stima	V
1	€ 259.671
2	€ 217.170
3a	€ 235.838
3b	€ 253.605
Valore stimato	€ 241.571

LOTTO "B1"	
Criterio di stima	V
1	€ 32.348
2	€ 21.600
3a	€ 22.931
Valore stimato	€ 25.626

LOTTO "B2"	
Criterio di stima	V
1	€ 59.130
2	€ 39.150
3a	€ 41.626
Valore stimato	€ 46.635

Relativamente al Lotto "A" si dovrà provvedere a sanare le difformità, dietro un esborso di circa 2000 euro, oltre che a rimuovere i portici esterni (vedi Punto 11).

Ciò è quanto, in qualità di tecnico incaricato della redazione della presente, in mia fede posso dichiarare ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Con osservanza,

il Consulente Tecnico d'Ufficio
arch. *Maria Cristina Curti*

Foligno, 19 Settembre 2023

