

Ottobre 2022 – Maggio 2023

TRIBUNALE DI SPOLETO
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

1

ESECUZIONE IMMOBILIARE
n° 40\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. 40/2022 R.G.E.

PARTE RICORRENTE – (Creditore procedente):

INTESA SANPAOLO s.p.a., con sede legale in Torino, Piazza San Carlo n. 156 e sede secondaria in Milano, via Monte di Pietà n. 8, numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Torino e codice fiscale n. 00799960158, p. iva 11991500015, iscritta all'Albo Banche al n. 5361 e capogruppo del Gruppo Bancario Intesa Sanpaolo iscritto all'Albo Gruppi Bancari al n. 3069, rappresentata giusta procura a rogito Notaio Andrea De Costa Rep. 6607 Racc. 3488 registrato all'Agenzia delle Entrate di Milano 2 in data 29/11/2018 al n. 59825 serie IT, da Intrum Italy S.p.A. cin sede in Milano Via Bastioni di Porta Nuova n. 19 capitale sociale euro 600.000,00 i.v., codice fiscale e numero di iscrizione al registro delle Imprese presso la Camera di Commercio Metropolitana di Milano-Monza-Brianza-Lodi 10311000961, iscritta al R.E.A. di Milano al n. 2521466, società esercente l'attività di recupero crediti ai sensi dell'art. 115 del Testo Unico delle Leggi di Pubblica Sicurezza per licenza rilasciata al legale rappresentante pro tempore dalla Questura di Milano Ctg 13/D – Div. P.A.S. n. 54/2020 di Reg. il 10/12/2020, in persona del procuratore Avv. Aldo Truppa, in virtù di procura conferita dal Consigliere Delegato Knothe Marc Ulrich con atto a rogito Notaio Enrico Mazzoletti di Milano del 05/11/2020 Rep. 56764 e Racc. 1565, elettivamente domiciliata in Foligno, Via B. Cairoli n. 38 presso lo studio dell'Avv. Lorenzo Battisti (c.f. BTTLNZ79L07D653K- fax 0742 718019 – pec. lorenzo.battisti@avvocatiperugiapec.it) che la rappresenta e difende giusta procura in calce all'atto di precetto.

CONTROPARTE– (Debitore):

[REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] – C.F. [REDACTED], domiciliata in [REDACTED]

COMPROPRIETARI:

[REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] – C.F. [REDACTED] residente in [REDACTED], in regime di comunione dei beni con [REDACTED];
[REDACTED], nata a [REDACTED] – C.F. [REDACTED] residente in [REDACTED], in regime di comunione dei beni con [REDACTED]



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 14/10/2022 nomina di Consulente Tecnico di Ufficio, dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Spoleto **Dr. Simone Salcerini** 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. 40/2022 del 14/10/2022 per la stima dei beni pignorati, che contestualmente fissava la data di udienza al 11 maggio 2023, successivamente, in data 16/03/2023, posticipata al 08/06/2023;
- ◆ Atto di Precetto notificato in data 18/02/2022 unitamente alle sentenze n. 612/2017 del 30/10/2017 e la n. 526/2021 del 15/04/2021.
- ◆ Atto di Pignoramento del 09/03/2022, trascritto in data 01/04/2022 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Spoleto al Registro Particolare 1207, Registro Generale 1547, Repertorio 268 del 209/03/2021 notificato in data 26/08/2022.
- ◆ Certificazione notarile ai sensi dell'art. 567 C.P.C. del 13/04/2022
- ◆ Atto di Pignoramento immobiliare del 04/03/2022, Sentenza del 01/12/2017 e atto di Precetto del 03/01/2022
- ◆ Istanza di Vendita immobiliare del 08/10/2022 nei confronti di [REDACTED]
- ◆ Nota di iscrizione al Ruolo delle Espropriazioni Immobiliari

Documentazione allegata:

- ◆ Allegato 1 _ N. 3 lettere di convocazione per il sopralluogo presso l'immobile oggetto di vendita indirizzata alle parti tramite PEC e con raccomandate (A.R., Raccomandata 1), 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. 304 C.T. del Comune di Spoleto;
- ◆ 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 Spoleto, 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

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 Spoleto (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 Spoleto, 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 14/10/2022, 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 la visura catastale e l'estratto di mappa catastale (Vax), da cui si è riscontrata la correttezza dei relativi dati riportati nell'atto di vendita. Si rimanda in proposito all'allegato n.3.

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 Spoleto. La corrispondenza dello stato attuale con la planimetria catastale, depositata dal



geom. Alessandro Scatolini in data 14/06/2022 presso l'Agenzia del Territorio, è stata verificata a seguito di sopralluogo e rilievo metrico degli immobili interessati.

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 che, in riferimento all'immobile identificato al catasto fabbricati al Foglio 304 p.lle 1206 sub. 4, l'ultima trascrizione riportata è quella del 01/04/2022 - Registro Particolare 1207 Registro Generale 1547, Tribunale Repertorio 268 del 09/03/2022, relativa ad atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili.

Punto 4) Vincoli, oneri o pendenze di natura condominiale: gli immobili oggetto della presente stima, fanno parte di un fabbricato residenziale non gestito da un condominio e pertanto non è prevista alcuna quota condominiale. Le eventuali spese comuni vengono concordate di volta in volta tra i proprietari interessati. Le utenze domestiche dell'unità immobiliare sono gestite autonomamente.

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, vicoli ed oneri gravanti sul bene: l'immobile oggetto di pignoramento (appartamento al piano secondo interno ad un palazzo storico della "zona di conservazione AB", cioè centro storico del capoluogo) è utilizzato dai proprietari, sig. [REDACTED] [REDACTED], ciascuno per una quota di 3/8, che, insieme ai loro due figli, vi hanno stabilito la propria residenza.

La sig.ra [REDACTED] eseguita, proprietaria per 2/8 risulta attualmente domiciliata in [REDACTED] [REDACTED]

Dall'ispezione ipotecaria di cui al punto 3), sull'immobile (Catasto Fabbricati F. 304 p.lle 1206, sub 4) risultano gravare le seguenti formalità:

1. TRASCRIZIONE del 01/04/2022 - Registro Particolare 1207 Registro Generale 1547
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SPOLETO Repertorio 268/2022 del 09/03/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

Punto 7) Descrizione degli immobili: in data 24/05/2023 la sottoscritta CTU si è recata presso la proprietà oggetto di vendita, per eseguire il sopralluogo di verifica della consistenza edilizia dell'immobile e per raccogliere le informazioni necessarie a rispondere ai quesiti del giudice, in merito alla vendita dello stesso. La prima convocazione era stata fissata per il giorno 14/04/2023 alle ore 11.30, ma la raccomandata A.R. alla sig.ra [REDACTED] era tornata indietro per indirizzo



errato; la seconda convocazione era stata fissata per il giorno 03/05/2023 alle ore 15.30, mediante raccomandata A.R. all'esecutata e ai comproprietari e pec al precedente, ma nonostante la sig.ra [REDACTED] non l'abbia ritirata, avvertita dal fratello, [REDACTED], ha telefonato chiedendo un rinvio del sopralluogo successivo al 5 maggio; per comunicare tale esigenza la sottoscritta CTU ha invitato a produrre una richiesta scritta, almeno tramite email, che il sig. [REDACTED] ha inviato. E' stata quindi trasmessa una nuova convocazione tramite Raccomandata 1 all'esecutata ed ai comproprietari, con la quale si fissata il sopralluogo al 17/05/2023 alle ore 15.00; è stato chiesto un ulteriore spostamento a venerdì 19/05/2023, alla stessa ora. Il sopralluogo per richiesta dei proprietari [REDACTED] è stato alla fine effettuato, sempre per richiesta dei proprietari, in data 24 maggio alle ore 15.00.

Grazie alla presenza del sig. [REDACTED] e della sig.ra [REDACTED] rispettivamente fratello e cognata dell'esecutata e residenti insieme ai figli nell'immobile oggetto di pignoramento e vendita, nonché proprietari per 6/8, come precedentemente indicato, la sottoscritta CTU, è potuta 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.

Proprietà dell'immobile

La proprietà dell'immobile, come sopra individuato, risulta come di seguito suddivisa:

- [REDACTED] come individuata nella sezione "controparte", nubile: proprietà per 2/8;
- [REDACTED] come individuato nella sezione "comproprietari", coniugato con la signora [REDACTED] in regime di comunione dei beni: proprietà 3/8;
- Sig.ra [REDACTED] come indicato nella sezione "comproprietari", coniugata con il sig. [REDACTED] in regime di comunione dei beni: proprietà 3/8.



Dati catastali: gli immobili, oggetto della presente relazione di stima, sono ubicati nel comune di Spoleto (PG) e corrispondono all'indirizzo di seguito indicato:

- Comune di Spoleto, capoluogo, Corso Mazzini n. 57, appartamento al piano secondo.

Si tratta di un'unità immobiliare facente parte di un edificio plurifamiliare, posta al piano secondo ed individuata al Foglio del Catasto Fabbricati n. 304, p.lla n. 1206 sub 4, con accesso diretto da Corso Mazzini.

VISURE CATASTALI: IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI

Catasto FABBRICATI – Foglio 304 – Comune di Spoleto, via Corso Mazzini, 57						
Part.lla	sub	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
1206	4	A/3	5	7 Vani	Totale: 177 mq (177 mq escluse aree scoperte)	Euro 650,74

Inquadramento territoriale e urbanistico



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

La proprietà oggetto di vendita giudiziaria, si trova nel cuore della “Spoleto romana”, nella parte alta di Spoleto, a circa 700 m dallo svincolo della SS3 Flaminia, strada principale di collegamento regionale per la città.

E' ben servita da servizi autobus e dai servizi e uffici pubblici principali (servizio postale, uffici comunali, scuole), banche, negozi; a soli 160 m è possibile accedere al percorso meccanizzato per raggiungere il “parcheggio SpoletoSfera” situato a 400 metri da Corso Mazzini. Inoltre a circa 250 metri è possibile accedere al percorso meccanizzato, formato da ascensori, che collegano i punti



strategici della città (teatro romano, Rocca albornoziana, Torre dell'Olio, etc.) al grande "Parcheggio della Posterna", nella parte bassa di Spoleto. Nelle vicinanze si trova inoltre il terzo percorso meccanizzato, costituito dal sistema di scale mobili che unisce la Rocca albornoziana e la zona della Ponzianina, al parcheggio di via Cacciatori delle Alpi, posto non lontano dall'uscita nord dalla superstrada SS3 Flaminia.

La città dista circa 65 km da Perugia, capoluogo di provincia e regionale, 31 km da Terni, secondo capoluogo di provincia e circa 128 km da Roma.

Dall'esame della cartografia di pianificazione comunale (Allegato 6) si evince, che l'immobile sorge nell'area centrale di Spoleto, la cui zonizzazione è contenuta nell'elaborato grafico di PRG ed è classificata come "zona AB, tessuti di edilizia tradizionale", all'interno della perimetrazione "MAC" Macroarea della Conservazione.

Le MAC sono regolamentate dagli artt. 39, 40 delle NTA del PRG comunale, relativamente al tipo di interventi edilizia, dall'art. 42 relativamente agli interventi sulle facciate degli edifici in esse ricompresi. Si tratta di zone sature, dove non sono possibili incrementi di SUC (Superficie utile coperta), quindi non è ammessa la nuova costruzione ma la ristrutturazione edilizia fino alla RE3, per l'immobile di interesse, oltre alle opere interne e/o temporanee.

L'art. 58 delle suddette NTA stabilisce le destinazioni ammissibili negli immobili delle aree residenziali, incluse le zone A, AA, AB e AC.

Nel caso di studio si tratta di un appartamento al secondo piano di un edificio di edilizia tradizionale, costituito da più unità immobiliari e pertanto le possibilità di intervento saranno limitate ad azioni di ristrutturazione interna, con o senza cambio di destinazione d'uso (a servizi privati o pubblici, che oltre alla destinazione residenziale sono ammesse dal PRG in questa zona), ristrutturazione esterna, qualora concordata con tutti i proprietari interessati.

Per quanto sopra si può dichiarare che l'immobile oggetto di vendita non ha possibilità di modificazioni urbanistiche, se non cambio di destinazione d'uso.

La proprietà è soggetta a vincoli paesaggistici e ambientali, ai sensi del D.Lgs. 42/2004 art. 136; a tal proposito nell'allegato 6 si riporta un estratto della mappa relativa al sistema paesaggistico allegata al decreto di vincolo operante "Centro storico di Spoleto e versante del Monteluco" del 1985. L'area non è sottoposta a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3267/23.

Descrizione degli immobili

L'immobile oggetto della presente relazione peritale consiste in una unità immobiliare a destinazione residenziale, posta al piano secondo di un edificio plurifamiliare costituito da quattro



piani fuori terra (terra, primo, secondo e terzo); il piano terra è destinato ad attività commerciali, infatti il portone di ingresso si trova tra due locali commerciali.

La facciata è ottocentesca, con superficie bugnata al piano terra e cornici marcapiano e marcadavanzali ai livelli superiori; anche le finestre sono inquadrare da cornici aggettanti. Il secondo piano, oggetto della presente relazione peritale, è dotato di un balcone aggettante su corso Mazzini.



Prospetti su Corso Mazzini

Le persiane sono in legno verniciato di colore grigio; il portone di ingresso è in legno naturale, con soprastante sopra luce arcuato.

L'accesso all'alloggio si trova al n. 57 di Corso Mazzini; attraverso un androne coperto da una volta a botte, intonacata e tinteggiata di colore bianco, si arriva alla scala che sale al piano 2°, dove si affacciano due portoni di ingresso in legno massello, trattati a vista, che danno entrambe accesso all'unità immobiliare oggetto della presente relazione peritale: la porta di destra, salendo, collega ad una porzione, posta nella zona ovest, costituita



da una camera ed un servizio igienico.

Vista da via dello Sdrucciolo



L'accesso (foto a lato) conduce ad un disimpegno finestrato, che affaccia sul cortile interno; a destra, attraverso un piccolo corridoio largo circa 80 cm, si sale con un gradino di 25 cm ad un disimpegno di 1.57 mq intorno a cui si "distribuiscono" un servizio igienico ed un locale di circa 18 mq, attualmente ad uso camera da letto, ma dotato anche di predisposizione di allacci per un angolo cottura. L'intera area appena descritta, quindi ingresso, corridoio, disimpegno, bagno e zona camere, ha una superficie netta di 28 mq; il disimpegno di ingresso di questa zona è separato dal resto dell'appartamento da una porta. L'altezza interna è di 2.30 m.

11

Ingresso dalla scala dell'unità separabile



Androne di ingresso da Corso Mazzini



Disimpegno e corridoio unità separabile

Il resto dell'appartamento si trova ad una quota più bassa di 25 cm ed è costituito da una cameretta singola/studio, una camera di oltre 19 mq, con bagno privato interno, un ulteriore servizio igienico nella zona giorno, la cucina-pranzo di circa 23 mq ed il soggiorno di oltre 32 mq, inclusi gli imbotti

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



delle finestre. Tutti i locali sono dotati di finestra, inclusi i servizi igienici, ad eccezione del w.c. della zona giorno. Le altezze sono pari a circa 3.10 metri, ad eccezione della cameretta/studio e dell'adiacente servizio igienico che hanno un'altezza rispettivamente di 2.65 m e 2.48, con pavimento rialzato rispetto al resto dell'alloggio.



Camera zona ovest



Camera zona ovest



Bagno zona ovest

Le finiture interne sono di tipo medio, con l'utilizzo di cotto per i pavimenti della zona giorno, dei disimpegni e della camera ad ovest, mentre per le altre due camere da letto (padronale e cameretta/studio) è stato impiegato il parquet; i servizi igienici sono stati pavimentati e rivestiti alle pareti con piastrelle in ceramica/gres porcellanato.



Soggiorno con affaccio su Corso Mazzini

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



Il soggiorno e la cucina-pranzo sono coperte da un solaio piano realizzato con grandi travi di legno e tavolato soprastante.



Cucina-Pranzo



Camera padronale

Le pareti sono tutte intonacate e tinteggiate; gli infissi (porte e finestre con doppio vetro) sono in legno naturale. Il sistema di riscaldamento è di tipo tradizionale, con radiatori in ghisa di tipo standard.



Camera da letto padronale: vista porta bagno



Bagno padronale

Da un rilievo a vista non si evincono problemi strutturali, vista anche la ristrutturazione post sisma 1997 e ss., che ha interessato l'intero comparto edilizio, i cui lavori sono terminati solo nel 2016; sono evidenti nel bagno padronale e nel bagno della zona ovest alcune tracce di umidità (presenza di muffe e/o di pulitura delle stesse).

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



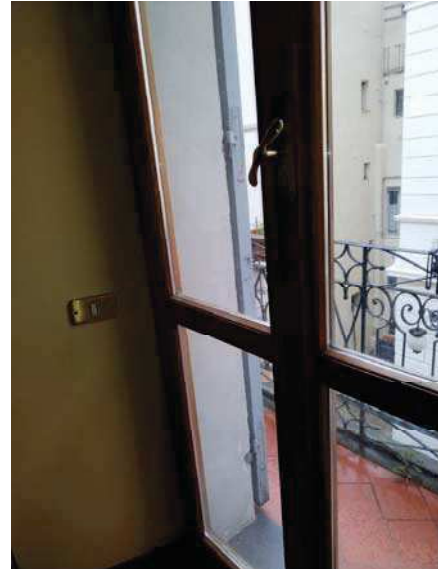
L'unità immobiliare non dispone di spazi esterni all'aperto, se si esclude il piccolo balcone, che dal soggiorno si affaccia su Corso Mazzini, avente una superficie di 2.37 mq (vedi foto sotto del particolare di un infisso e la ripresa fotografica del prospetto su Corso Mazzini, di cui alla pag. 10). L'unità immobiliare non ha a disposizione accessori, ossia fondi, cantine, magazzini e garage/box auto.



Bagno padronale



Bagno zona giorno



Particolare di un infisso

Nel soggiorno si trova il portone di ingresso dalla scala comune che distribuisce le unità immobiliari sui vari livelli dell'edificio (dalla stessa hanno accesso altre unità immobiliari al terzo e al primo piano).

L'edificio non è dotato di ascensore.



Camera: particolare finestra e persiana



Portone di uscita principale



Portone di ingresso dalla scala

L'alloggio oggetto di interesse presenta affacci della zona giorno verso nord e cioè su Corso Mazzini, con grandi finestre, tipiche dei palazzi storici della città sette-ottocentesca; la zona notte ha

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



finestre che affacciano sul cortile interno, verso est e verso ovest, ad eccezione della camera padronale e del relativo servizio igienico, che si aprono rispettivamente verso est e verso sud, su via dello sdrucciolo.

Essendo l'immobile ubicato in zona urbana, in particolare centro storico, tutte le utenze sono allacciate alle linee pubbliche.

Di seguito si riporta il calcolo della **superficie commerciale** dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare, di cui alla presente relazione peritale, che risulta pari a **167 mq** complessivi.

Il calcolo suddetto deriva dall'elaborato grafico prodotto per l'accatastamento, confrontato con la pianta allegata all'ultimo atto autorizzativo reperito presso l'ufficio tecnico comunale e verificato con un rilievo metrico in sede di sopralluogo; la superficie commerciale è stata determinata seguendo i criteri impartiti dall'Agenzia del Territorio nel Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Superficie coperta (inclusi i muri, secondo norma): zona ingresso 1									
Ripostiglio					2,66	x	0,98	=	2,61 mq
Zona Soggiorno	1/2	x	7,35	+	7,21	x	4,99	=	36,33 mq
Zona Cucina-pranzo+w.c.	1/2	x	8,19	+	8,40	x	4,24	=	35,17 mq
Zona camera padronale	1/2	x	5,67	+	5,15	x	6,50	=	35,17 mq
Zona cameretta-bagno					3,10	x	5,03	=	15,59 mq
	1/2	x	1,71	+	1,76	x	2,26	=	3,92 mq
SOMMANO									128,78 mq
Pertinenze esclusive di ornamento									
balcone su Corso Mazzini			0,75	x	3,16			=	2,37 mq
SOMMANO									2,37 mq
Superficie coperta (inclusi i muri, secondo norma): zona ingresso 2									
Ingresso					1,46	x	1,38	=	2,01 mq
Corridoio	1/2	x	0,88	+	0,94	x	2,21	=	2,01 mq
Zona Camera+w.c.	1/2	x	4,12	+	3,33	x	8,89	=	33,12 mq
SOMMANO									37,14 mq
Pertinenze esclusive di ornamento									
• balconi							30,00%		0,71 mq
• giardino							10,00%		mq
Pertinenze accessorie							50,00%		mq
SOMMANO									0,71 mq
SUPERFICIE COMMERCIALE:									
Corpo principale									129,49
Zona ovest									37,14
SOMMANO									166,64 mq



Ai sensi di quanto sopra, 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.

Stato di Conservazione degli immobili.

Nella precedente sezione è stata fornita la documentazione fotografica dell'immobile oggetto di stima, da cui si evince che l'immobile si presenta in buone condizioni, necessita solo di opere di bonifica della tinteggiatura nei due servizi igienici precedentemente indicati.

L'immobile si trova all'interno di un palazzo storico ed è stato ristrutturato di recente, per la riparazione dei danni provocati dal sisma del 1997 e ss.; l'inizio lavori era stato comunicato nel 2007 e la fine lavori riporta la data del 2016, quindi 7 anni fa. La sua ubicazione in "zona A" lo rende esonerato dall'adeguamento alla normativa in materia di sostenibilità ambientale (L.R. n. 17/2008 e s.m.i.).

Urbanizzazioni.

L'immobile in oggetto è inserito in una zona residenziale edificata urbanizzata (zona A, centro storico) e quindi dotata di tutti i servizi necessari. L'accesso alla proprietà avviene da Corso Mazzini, la via centrale della parte alta del centro storico del capoluogo; è raggiungibile con l'auto solo per residenti. I posti auto nella zona riservati ai residenti sono scarsi; sono disponibili posti auto esterni a pagamento sulle piazze circostanti e al parcheggio interrato Spoletosfera, raggiungibile mediante il percorso meccanizzato (distante circa 250 metri), come indicato precedentemente.

Si inseriscono in questa sezione anche alcune informazioni utili riferite ai servizi disponibili nella zona.

A circa 150 m si trova la sede centrale delle Poste e, ad appena 70-80 metri da corso Mazzini, gli uffici comunale, la bonifica umbra, esercizi commerciali di generi alimentari e numerosi esercizi di ristorazione, tabaccherie e centri culturali (musei, teatri, cinema, biblioteca comunale) e religiosi, scuole (dalla scuola per l'infanzia fino alle scuole medie e quasi tutte le scuole superiori; il liceo scientifico è momentaneamente dislocato in altre sedi, a seguito dell'inagibilità della vecchia sede). Nella zona sono presenti due farmacie; l'ospedale dista poco più di 1 km, se raggiunto in automobile o in autobus e 850 m a piedi, così come il distretto sanitario.



Lungo il Corso Mazzini passano tutte le linee bus urbane ed alcune extraurbane; la stazione ferroviaria in auto dista meno di 3 km, a piedi, passando per le vie del centro, la distanza si riduce a poco più di un chilometro e mezzo.

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 Spoleto e dopo aver effettuato il sopralluogo presso l'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare RGE 40/2022, il CTU ha accertato e dichiara la conformità del bene attuale con il bene descritto nell'atto di pignoramento, di cui al relativo fascicolo telematico, ad eccezione dell'indirizzo, che non è via dello Sdrucchiolo n. 57, come riportato nel certificato notarile art. 567 secondo comma c.p.c.. e negli atti di vendita e pignoramento, ma Corso Mazzini n. 57, in funzione di una variazione catastale del 2013.

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

«Immobile sito in Spoleto e censito al NCEU di Spoleto:

- Appartamento al Corso Mazzini n. 57 censito al NCEU al Foglio 304, p.lla 1206 sub 4 cat. A3 per diritti di ¼ di piena proprietà spettanti alla signora [REDACTED] con ogni accessorio e pertinenza e con frutti come per legge. Con salvezza di ogni altro diritto».

Punto 9) Aggiornamento del catasto: non sarà necessario alcun aggiornamento catastale, in quanto le piante depositate presso il catasto corrispondono a quanto rilevato in sede di sopralluogo di verifica e quindi allo stato attuale e alla planimetria depositata per via telematica per la presentazione della "Dichiarazione per l'Agibilità" del 12/01/2023.

Punto 10) Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico: Secondo il PRG comunale l'area ha destinazione residenziale, essendo classificata come zona residenziale di tipo "A" (di cui al DM 1444/68). Trattandosi di una unità immobiliare interna ad un complesso edilizio costituito da altre unità immobiliari, contiguo ad altri corpi di fabbrica sui due lati est ed ovest, il bene pignorato non è suscettibile di ampliamento o modifiche, se non limitatamente al cambio di destinazione d'uso, scegliendo tra quelle ammesse nell'art. 58 delle NTA allegata al PRG comunale parte operativa.

Punto 11) Considerazioni sulla conformità urbanistica degli immobili e agibilità: in occasione del sopralluogo è stato effettuato un rilievo metrico (allegato 5) e fotografico dell'immobile; il confronto tra lo stato attuale, l'ultima planimetria catastale depositata presso l'agenzia del territorio (allegato 3) e allegata alla pratica per l'Agibilità depositata presso il SUAPE e le piante allegata all'ultimo atto autorizzativo (allegato 4), rilasciato dall'ufficio urbanistica del comune di Spoleto, ha evidenziato alcune incongruità nelle misure interne (incluse le altezze) del bene pignorato; lo



stato attuale coincide con quanto rilevato dal tecnico, che ha presentato le planimetrie per l'ultimo accatastamento, allegato pratica per l'Agibilità (reperate inoltre presso l'Agenzia delle Entrate), salvo l'indicazione dei gradini presenti all'interno dell'alloggio e in corrispondenza dei portoni di ingresso dalla scala comune. Poiché le incongruenze riguardano anche le misure tra i muri portanti, che "sicuramente non sono stati spostati", trattandosi di muri perimetrali e interni di spessore che varia da 35 a 90 cm circa, si ritiene plausibile che il tecnico, che ha redatto gli elaborati grafici allegati alla pratica del sisma post '97, costituente l'ultimo atto autorizzativo, non abbia rilevato le misure in modo corretto, o non abbia verificato planimetrie preesistenti, portandosi dietro un errore più antico. Oltre alla non corrispondenza delle misure dei locali interni si segnala la presenza di una finestra che affaccia sul cortile, di un tramezzo nel locale verso ovest e di alcuni gradini interni all'abitazione e in corrispondenza dei due portoni di ingresso (quindi sul pianerottolo della scala), non indicati nella pianta allegata all'ultimo atto urbanistico autorizzativo; ad eccezione dei gradini, il resto (incluse le altezze interne) è comunque correttamente rappresentato nella planimetria catastale, di cui alla denuncia di Agibilità presentata, a mezzo di un tecnico abilitato, dalla sig.ra [REDACTED]; al fine di regolarizzare la consistenza attuale andrebbe integrata la pratica di Agibilità con una dichiarazione che chiarisca l'incongruenza e che accerti la legittimità della finestra, del tramezzo interno e delle altezze interne, di cui sopra, eventualmente denunciando l'errore grafico della precedente planimetria. Negli atti più vecchi depositati in comune non sono state osservate riprese fotografiche del lato ovest del cortile interno, per verificare la presenza o meno della finestra mancante negli elaborati grafici allegati alla DIA del 2007 e/o precedenti. Qualora non sia possibile accertarne la legittimità, con il reperimento di vecchie foto della zona, il nuovo acquirente dovrà presentare una richiesta di sanatoria.

In qualità di tecnico, la sottoscritta CTU, può dichiarare che l'immobile risulta conforme all'ultima planimetria catastale (non probatoria) e all'elaborato grafico allegato alla pratica di Denuncia per l'Agibilità (probatoria). Nel dettaglio seguono gli atti autorizzativi:

Titoli abilitativi: A seguito della richiesta di accesso agli atti è stato possibile prendere visione delle pratiche edilizie, che hanno portato alla definizione attuale dell'immobile oggetto della presente relazione peritale, di cui se ne fornisce copia nell'allegato 4.

- In data 03/02/1988 fu rilasciata la Concessione Edilizia n. 17998, intestata al sig. [REDACTED] per lavori di "Ristrutturazione immobile sito in Corso Mazzini n. 57".
- In data 02/02/1991 fu rilasciata la Concessione Edilizia n. 11615, intestata al sig. [REDACTED] per "Ristrutturazione immobile sito in Corso Mazzini n. 57" in variante alla precedente Concessione Edilizia.



- In data 07/03/2007 fu presentata una D.I.A. per Risanamento statico e riparazione danni derivati dal terremoto del 1997 e ss per l'Edificio n. 1625, intestata al sig. [REDACTED], in qualità di delegato di tutti i proprietari dell'Unità strutturale costituente l'edificio stesso.
- Il termine di questi ultimi lavori, avvenuta in data 28/05/2016, fu comunicato all'ufficio comunale preposto con protocollo 25907/2016.
- In data 12/01/2023 è stata depositata presso il SUAPE, portale telematico, la documentazione relativa alla "Dichiarazione per agibilità (artt. 137, comma 2 e 138 L.R. 21/01/2015 n. 1). Facevano parte della documentazione depositata le dichiarazioni di conformità degli impianti interessati dalle lavorazioni autorizzate per l'intero "Edificio n. 1625".

19

Punto 12) Stato di possesso del bene: sull'immobile hanno potere giuridico la signora [REDACTED] per una quota di 2/8, il sig. [REDACTED] per una quota di 3/8 in regime di comunione dei beni con la signora [REDACTED] e per una quota di 3/8 in regime di comunione dei beni con il signor [REDACTED]. Ivi hanno stabilito la propria residenza i signori [REDACTED] e [REDACTED] con i loro due figli, che lo occupano in modo stabile per intero; non è previsto un canone di locazione per la quota spettante alla signora [REDACTED]

Punto 13) Stato libero o atto di matrimonio degli esecutati titolari del bene: L'esecutata, proprietaria per 2/8 è [REDACTED], mentre i signori [REDACTED] e [REDACTED] proprietari per 3/8 ciascuno, sono in regime di comunione dei beni.

Punto 14) Eventuale assegnazione del bene al coniuge separato: Non rientra in questo caso, come indicato al punto precedente.

Punto 15) Caratteristiche degli impianti: Come sopra indicato l'immobile possiede la dichiarazione di Agibilità, in virtù del silenzio assenso. Gli impianti interni all'appartamento risalgono alle precedenti ristrutturazioni edilizie.

L'impianto di riscaldamento è di tipo tradizionale, con caldaia autonoma a metano ed elementi di distribuzione radianti.

Tutti gli impianti sono sottotraccia e sono collegati alle linee pubbliche; tutti sono dotati di contatori autonomi.

Punto 16) Valutazione della possibilità di divisione del bene: Il C.T.U. analizzati i documenti precedentemente descritti riguardanti l'immobile oggetto di pignoramento R.G.E. 40/2022, sulla scorta dei sopralluoghi effettuati e delle indagini conoscitive, ritiene che il bene non sia divisibile in più lotti. In un primo momento si era ritenuto possibile creare due unità immobiliari: un alloggio monostanza per una sola persona di 28 mq calpestabili, comprensiva di servizi igienici (ai sensi del DM 5/07/1975), ed un alloggio per la restante parte, vista anche l'esistenza di due ingressi separati.



La monostanza ha però un'altezza esistente di 232 cm, mentre le norme igienico-sanitarie stabiliscono un'altezza minima abitabile di 270 cm, riducibile a 240 per servizi igienici, cucina e zone di passaggio (corridoi, disimpegni e simili); è stato effettuato un approfondimento sul tema ed è emerso che da parte degli enti preposti non è rilasciabile un'agibilità per una unità immobiliare interamente più bassa delle altezze minime stabilite dalla legge, anche in virtù della giurisprudenza nazionale (incluse varie sentenze). Il fatto che il locale in questione (camera ad ovest con bagno) abbia già un uso residenziale, ne consente l'agibilità in quanto parte di un alloggio più grande con altezze idonee. Pertanto il bene è vendibile solo come lotto unico.

Lotto Unico unità abitativa sita in Spoleto (PG), Corso Mazzini n. 57, piano 2, individuato al N.C.E.U. Foglio 304 p.lla 1206, sub 4 (parte), appartamento costituito da soggiorno con piccolo balcone su Corso Mazzini, cucina-pranzo, n. 3 servizi igienici, n. 2 camere doppie ed una camera singola, superficie commerciale **mq 167**.

RELAZIONE DI STIMA (Punto 17)

Premessa

Il comune di Spoleto, nella estremità meridionale della provincia di Perugia, da cui dista circa 65 km, è un comune di circa 38500 abitanti, che domina dal Colle Sant'Elia la "valle umbra spoletana", la quale si estende per circa 349 Km² tra la catena montuosa dei Monti Martani ad ovest e la catena appenninica ad est; la città antica di Spoleto si trova a 396 m. s.l.m.. Si tratta di una zona sismica di "livello 1", quindi alta.

La città si è sviluppata sul colle Sant'Elia, un basso promontorio collinare alle falde del Monteluco, nei pressi del fiume Clitunno, e più in basso fino alle rive del torrente Tessino; ad est è contornata dai monti che delimitano la Valnerina.

Il mercato immobiliare nel centro storico di Spoleto è in ripresa rispetto alla fine del 2022; il prezzo medio degli appartamenti in vendita (1.205 €/m²) è di circa il 14% superiore alla quotazione media regionale, pari a 1.050 €/m² ed è anche di circa il 14% superiore alla quotazione media provinciale (1.050 €/m²).

Secondo l'OMI (Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) dal punto di vista immobiliare il comune è diviso in sei zone: B1_zona centrale (interna alle mura), B3_zona centralissima (Mazzini, Libertà, Mentana), C1_zona semicentrale (San Salvatore e zona est della SS Flaminia), C2_zona semicentrale (fuori le mura), D1_zona periferica (e frazioni), R1_extraurbana, restante territorio immobiliare. Ciascuna zona è caratterizzata da diverse fasce di prezzo a seconda della tipologia degli immobili. 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 nella zona "Centralissima B1", Corso Mazzini, nel centro storico (Fonte: Borsino Immobiliare).

Criteria di stima per i fabbricati

La stima fa riferimento ad unico Lotto, come precedentemente individuato.

I criteri di stima da adottare per definire il valore del "Lotto" 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 quella 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 adatteranno per questo terzo tipo di valutazione due diversi criteri di stima; il primo 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 $Bf = RIt -$ spese di parte padronale. Il reddito lordo totale (RIt) 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, affitto 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:

	OMI	Borsino imm.	Mercato imm.	Valore medio
Canone mensile	5,15 €/mq	4,52 €/mq	6,61 €/mq	
Valore medio	1475 €/mq	1274 €/mq	1431 €/mq	
Rn (12 x Cn)	61,80 €/mq	54,24 €/mq	79,32 €/mq	
r	4,19%	4,26%	4,54%	4,66%

a) I fattori correttivi:

Fattore Correttivo	Range	Commento	Edificio
<i>Ubicazione rispetto al centro</i>	± 0,15%	Centro	- 0,15%
<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		- 0,07%
- luoghi di culto		-0.03		
- supermercati		-0.01		
- grandi magazzini		0.00		
- centri commerciali		0.00		
- mercato civico		-0.01		
- locali di spettacolo		-0.03		
- parcheggi pubblici		-0.02		
- percorsi linee bus		-0.05		
Qualificazione dell'ambiente esterno; Idoneità insediativa; previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali	± 0,18%	1- Buono - 0.03 2- Buono - 0.03 3- Sufficiente 0.00		- 0,06%
Livello di inquinamento ambientale, verde pubblico e privato	± 0,8%	1- Buono - 0.02 2- Ottimo - 0.04		- 0,06%
Disponibilità spazi pubblici o privati da utilizzare a parcheggio	± 0,6%	Scarsa		+0,06%
Caratteristiche di panoramicità	± 0,36%	Insufficiente		+0,18%
Caratteristiche di: prospicienza luminosità	± 0,20%	1- Buona - 0.05 2- Sufficiente 0.00		-0,05%
Quota rispetto al piano strada	± 0,08%	Piano intermedio		0,00%
Dimensioni spazi coperti o scoperti	± 0,06%	Scarso		+0,06%
Grado di: rifinitura interna esterna livello tecnologico degli impianti	± 0,16%	1- Buono -0.04 2- Ottimo -0.06 3- Sufficiente 0.00		- 0,10%
Necessità di manutenzione interna esterna	±0,12	1- Buono -0.02 2- Ottimo -0.04 3- Discreto -0.01		- 0,07%
Sicurezza delle situazioni strutturali				
Età dell'edificio	± 0,10%	7 anni (dalla fine lavori)		- 0,09%
Coefficiente di Produttività	± 0,06%	App.to da 150 a 180 mq		+0,03%
SOMMANO		Lotto Unico		- 0,39 %

Correggendo il valore di partenza 4,66% con i valori risultanti dall'analisi del manufatto si ottiene il valore del saggio di capitalizzazione, che è pari a **4,27%**.

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 ($V = Bf / r$)

Per una ulteriore verifica si procederà anche alla stima con il metodo del costo di riproduzione deprezzato, metodo applicabile alle tipologie di immobili da stimare, che presentano una struttura abbastanza comune per edifici della stessa epoca. 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: $V_M = V_C - V_R$

in cui V_M è il valore di mercato dell'immobile, V_C è il costo di costruzione e V_R 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 coincide in questo caso con la superficie lorda dell'alloggio, inclusa una percentuale del vano scala (che si può considerare pari ad 1/4 essendo a servizio di quattro unità immobiliari), e pertanto risulta essere uguale a ca. 3.9 mq per un totale di 171 mq; tale superficie andrà moltiplicata per il valore di 170 €/mq (incidenza sul costo di costruzione) ottenendo un importo di 29.070 €, cui si aggiungono gli oneri di acquisto area, corrispondenti al 13%, quindi 3.779 € per un totale di **32.849 €**.

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 C_d 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 come anno di riferimento per la costruzione dell'edificio, si prende il 2016, anno in cui è stata dichiarata l'ultimazione dei lavori relativi all'ultima, come riportato nella segnalazione certificata per la denuncia di agibilità, presentata tardivamente nel gennaio 2023. In base al calcolo del



valore deprezzato di cui alle tabelle di vetustà previste dalla L. 392/1978, si considerano 7 anni come massima obsolescenza e quindi si considera una vita residua di 93 anni.

Applicando la sopraindicata formula si possono ottenere i seguenti valori:

$$D = 2,55\% \quad C_d = 97,45\% \quad V_{Rip} = 97,45\% \times 1172 = 1142 \text{ €/mq}$$

STIMA N. 1 Lotto UNICO – F. 304 p.lla 1206 sub 4

1. Criterio di stima n. 1- Lotto Unico

Prezzo medio di mercato (Vx) 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):

Mercato Immobiliare Spoleto (PG)_centro storico				
Zona		mq	Euro	€/mq
50 mt dal Duomo	Ottimo stato	320	387000	
50 mt dal Duomo	Ottimo stato	130	187000	
Via Monterone	Ristruttur. sisma	199	260000	
Via Salaria vecchia	Ristr.est in corso	134	150000	
Via del Trivio	Contributo sisma	65	82000	
Corso Mazzini-P.zza del mercato	Contributo sisma	80	125000	
Via San Gregorio della sinagoga	Buono	65	90000	
Via delle terme	Ristruttur. sisma	72	149.000	
Via Ponzianina	Buone condizioni	150	198000	
Piazza del mercato	Rec, ristrutturato	105	180000	
Piazza Fontana	Ristrutturato	75	130000	
Corso Mazzini	Ottimo stato	151	285000	
Via del Duomo	Rec, ristrutturato	90	158000	
Corso Mazzini	Ristrutturato	90	130000	
Via San Martino	Ottimo stato	85	109000	
Via dell'Angelo	Ottimo stato	80	119000	
Via Cattaneo	Ottimo stato	119	180000	
Corso Mazzini	Ottimo ristr.	120	220000	
Piazza Garibaldi	Ristrutturato	95	140000	
Zona Corso Garibaldi (no ascensore)	Ristrutturato tetto	110	130000	
Zona piazza del mercato	Ottimo ristr.2020	140	175000	
Zona duomo		100	225000	
		2575	€ 3.809.000,00	1479

Applicando la formula $V_x = \frac{\sum PRZy}{\sum py} \times px1 = \frac{3.809.000}{2575} \times 167 = 247.030$ euro per il Lotto Unico

Dove px1 è la superficie commerciale dell'immobile oggetto della stima e quindi Vx è pari a:

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



LOTTO U_mq 167
Valore Immobile €
247.030

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, un valore pari a 1.259 euro/mq, che, date le caratteristiche dell'immobile descritto, si ritiene opportuno prendere in considerazione.

LOTTO U	
Superficie comm.	Valore Immobile €
167 mq	210.253

In riferimento al valore di mercato si fa riferimento ai dati indicati nel Listino del 1° trimestre 2023 della Camera di Commercio di Perugia, che per immobili ristrutturati nel centro storico riporta un valore massimo di 1800 €/mq ed un valore minimo di 1100 €/mq; viste le caratteristiche del bene oggetti di stima, si ritiene congruo considerare un valore medio.

Superficie Lotto U	Valore €/mq	Valore Immobile €
mq	medio	Lotto Unico
167	1450	242.150

Per una più completa comparazione con la realtà del mercato immobiliare attuale, si considerano anche le quotazione di uno dei siti principali che si occupa di compravendita e affitti di immobili (immobiliare.it) che riporta per il centro storico di Spoleto il seguente valore, riferito ad aprile 2023:

Superficie Lotto U	Valore €/mq	Valore Immobile €
mq	medio	Lotto Unico
167	1431	238.977

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 U	Vm€
Metodo comparativo	247.030
Borsino immobiliare	210.253
Camera di Commercio	242.150
Mercato immobiliare	238.977
Valore Medio	234.603



2. Criterio di stima n. 2 – Lotto Unico

Valore OMI disponibile: Banca dati Anno 2022, semestre 2; Provincia: Perugia, Comune: Spoleto, fascia centrale, Zona Centralissima_ Abitazioni civili, 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 ritiene che l'oggetto di studio rispecchi pienamente le caratteristiche tipiche degli appartamenti della zona e quindi, si ritiene di poter applicare il valore medio.

Valore di mercato €/mq		Valore	Valore Immobile €
min	max	medio	LOTTO Unico_103 mq
1250	1700	1475	246.325

3. Criterio di stima n. 3 – Lotto Unico

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 4,47;
- O.M.I., pari a €/mq 5,15.
- Siti immobiliari, pari a €/mq 6,61

Il valore medio che se ne ricava è pertanto pari a **5.41 €/mq**.

Ai fini del calcolo del reddito annuo si considera la superficie commerciale complessiva. La superficie commerciale è pertanto pari a 167 mq.

Canone €/mq	Canone mensile Lotto U €	Rlt €
medio	Sup 167 mq	annuo
5,41	903	10.836

Applicando la formula $V = Bf/r$

LOTTO Unico		
Bf (Rlt -20%)	r%	V
€ 8.669	4,27 %	€ 203.021

b) Stima per il lotto con il 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:

V _{Rip} €/mq	Superficie mq	V €	Valore area €	Valore del bene €
1142	167	€ 190.714	32.849	€ 223.563



CONCLUSIONI DEL PROCESSO ESTIMATIVO _LOTTO UNICO

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

LOTTO 1	
Criterio di stima	V
1	€ 234.603
2	€ 246.325
3a	€ 203.021
3b	€ 223.563
Valore stimato	€ 226.878

L'appartamento, come dichiarato nell'Attestato di Prestazione Energetica (APE), si trova in classe "D".

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*
ONLINE
DOTT ARCH.
• MARIA CRISTINA CURTI •
674

Foligno, 31 Maggio 2023

DELLA PROVINCIA DI PERUGIA

