

**STUDIO TECNICO**  
**Geometra Stefano Lattanzi**  
 06049 - Spoleto via Nursina n. 19  
 stefano.lattanzi@geopec.it

## TRIBUNALE DI SPOLETO

Esecuzione Immobiliare promossa da **Banca Banco di Desio e Della Brianza s.p.a.** nei confronti del **Sig. Maggi Marcello**. (R.G.E n. 194/2015 – R.G. 467/2017)

\* \* \* \* \*

**Giudice dell'esecuzione: Dott. Salcerini Simone**

Udienza di rinvio: 15.03.2023 h. 09,30

\* \* \* \* \*

In risposta all'ordinanza del G.E. datata 04.10.2022, ordinanza emessa a seguito di dibattimento tra le parti e scioglimento della riserva assunta all'udienza del 05.05.2021, viene sottoposto al C.T.U. il quesito "...il C.T.U. Geom. Lattanzi provveda a depositare una relazione che indichi l'attuale valore del compendio da porre in vendita, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova...".

Pertanto, avendo come base quanto precedentemente prodotto e depositato, ho provveduto a consultare delle agenzie immobiliari, per avere un riferimento reale dell'andamento del mercato alla data odierna visto l'umorale andamento del mercato immobiliare ed il periodo non certo di grande richiesta.

Le indagini svolte hanno portato al seguente quadro economico:

Utilizzando come base la perizia precedentemente depositata, in cui si è descritto e visionato l'immobile e la sua consistenza oltre che il grado di finitura, con annessa documentazione fotografica a supporto, procederò al seguente aggiornamento del valore complessivo dell'immobile allo stato attuale.

Pertanto sulla base di quanto visionato e misurato, oltre che all'indagine di mercato effettuata sui siti delle agenzie immobiliari operanti nella zona d'interesse, per immobili aventi caratteristiche comparabili a quelle dell'immobile oggetto della presente, si è ottenuto il seguente quadro economico:

Di seguito allego un insieme di informazioni estrapolate dalla mia precedente CTU depositata, in cui si illustrano e sottolineano determinate caratteristiche ed informazioni generali, oltre che le difformità urbanistiche riscontrate e relative problematiche legate alla sanabilità delle stesse.

### Relazione Illustrativa e di Stima

**Descrizione della proprietà immobiliare oggetto del pignoramento sita in Massa Martana voc. S. Valentino.**

L'oggetto della presente stima ed accertamento immobiliare, è una porzione cielo terra di fabbricato ad uso residenziale, appartamento, posto su più livelli di piano, in un edificio residenziale plurifamiliare con piccola corte di terreno, il tutto sito in Massa Martana voc. S. Valentino.

L'abitato in cui è inserito detto fabbricato e la porzione immobiliare d'interesse, è uno dei piccoli complessi esterni al nucleo dell'abitato di Massa Martana, inseriti nel contesto agricolo ai piedi dei monti Martani.

L'edificio nel suo insieme è posto nelle immediate vicinanze delle pubbliche vie in un contesto edilizio di antica realizzazione.

La porzione d'interesse, si presenta in buono stato di conservazione, con anche i giardini esterni curati, dando nell'insieme una buona impressione generale.

Prevale la finitura esterna a raso sasso, mentre per l'interno si è usato dell'intonaco son soprastante tinteggiatura.

L'immobile risulta completo in ogni sua parte, con l'impiantistica funzionante e le finiture in buono stato generale d'uso.

Nello specifico, l'immobile di nostro interesse è un edificio unifamiliare su tre livelli di piano principali, terreno, primo e secondo, tutti collegati da una scala interna.

La porzione immobiliare d'interesse, avente destinazione residenziale, interessa una parte di un fabbricato costituito da più porzioni immobiliari.

I locali visionati sono agibili ed utilizzabili, attualmente occupati (al momento del sopralluogo) dalla comproprietaria.

La situazione urbanistica e lo stato della porzione immobiliare verrà meglio descritta nell'apposito capitolo.

L'immobile ha anche un piccolo terrazzo panoramico al secondo livello

L'appartamento si presenta completo ed abitabile con un livello medio nelle finiture interne, dell'impiantistica che risulta completa e funzionante, delle pavimentazioni / rivestimenti, oltre che degli infissi interni ed esterni.

### **Identificazione catastale dei beni immobili visionati oggetto del pignoramento**

Alla luce della documentazione allegata alla presente, e sulla base di quanto acquisito direttamente, confrontando il tutto con gli atti di acquisto della proprietà, ad oggi l'identificazione catastale della proprietà è la seguente:

Immobile citato nel pignoramento:

**Nel comune di Massa Martana (PG) censiti all'N.C.E.U. e N.C.T. di detto Comune come segue:**

**Catasto Terreni Foglio n. 23 particella n. 100, natura T-Terreno:**

**Catasto Fabbricati Foglio n. 23 particella n. 103 sub. 3**

**Foglio n. 23 particella n. 102**

**Catastalmente i beni oggetto del pignoramento, confrontati con la planimetria catastale corrispondente acquisita, presso i competenti uffici dell'agenzia del territorio (catastato) identificato l'immobile visionato.**

### **Conformità urbanistica degli immobili**

Per quanto concerne la conformità urbanistica l'immobile in esame, viene dichiarato costruito antecedentemente al 1-09-1967 e successivamente interessato da un'opera di generale ristrutturazione in forza della C.E. n. 62/95 del 23.10.1995 come da ricerche effettuate presso i competenti uffici del Comune di Massa Martana rilasciati a nome del Sig. Maggi Marcello.

La pratica non risulta essere dotata di fine lavori e pertanto manca anche del certificato di agibilità.

A livello urbanistico pertanto l'immobile avrebbe dovuto essere conforme a detto titolo amministrativo, ma il rilievo dello stato di fatto della porzione immobiliare ha portato il sottoscritto a visionare un immobile con molte difformità rispetto a quanto previsto nel titolo amministrativo.

Infatti per il sopralluogo/rilievo mi sono basato sull'acquisita scheda catastale, che a parte piccoli particolari (tramezzature interne spostate di qualche centimetro in alcuni punti) risulta descrivere planimetricamente abbastanza con precisione l'immobile così come visibile sui luoghi.

Andando però a confrontare quanto in essere con il titolo amministrativo si riscontrano importanti difformità, sia di carattere estetico, che di sviluppo planimetrico.

Infatti nell'ordine si è riscontrato che:

- La prevista scala esterna d'accesso al piano primo, ha disegno e sviluppo diversi rispetto al progetto, inoltre il ballatoio d'arrivo in progetto è protetto da una tettoia a sbalzo mentre realmente vi è un porticato.

- Lo sviluppo planimetrico del locale soggiorno al piano terreno dell'edificio sulla destra dell'ingresso è dimensionalmente più piccolo rispetto al progetto, che non prevedeva neanche il bagno avente ingresso sempre dal locale ingresso.
- Al piano primo i muri portanti centrali hanno dimensioni e posizionamento diverso rispetto al progetto.
- Al piano secondo la scala di arrivo ha disegno e sviluppo diverso rispetto al progetto e il muro portante esterno risulta spostato. Diverso anche il terrazzo esterno che progettualmente doveva essere con parapetto, ma nella realtà è incassato su una piccola falda di copertura.
- Diverse aperture risultano spostate rispetto a quanto previsto progettualmente.
- Alcune altezze interne non rispettano il progetto architettonico.

Tali difformità raggruppate di massima per tipologia, evidenziano la necessità di una sanatoria ed una attenta revisione delle problematiche dell'immobile, alla luce del fatto che l'area in cui insiste il fabbricato nel vigente strumento urbanistico del Comune di Massa Martana come area "A" centro storico, con l'obbligo inderogabile del mantenimento delle sagome e dei volumi preesistenti.

Pertanto da un confronto con il personale dell'ufficio tecnico del Comune di Massa Martana al momento le difformità riscontrate risultano in parte non sanabili, con ripristino dei luoghi, in particolare le difformità volumetriche e di superficie, mentre sarebbero sanabili lo spostamento delle aperture esterne e le modifiche interne.

I costi sono difficilmente quantificabili, in quanto la demolizione e ricostruzione di parte dell'immobile, con tutti gli oneri accessori di progettazione e verifica sismica della struttura, adeguamento/spostamento degli impianti ecc... rende la stima dei costi molto approssimativa.

Certo è che chi acquisterà la quota di proprietà dovrà preventivare detta problematica con tutte le conseguenti spese ed oneri.

### **Relazione di Stima**

La porzione immobiliare oggetto della presente, allo stato attuale è un appartamento, posto su più livelli di piano con piccola corte di terreno esclusiva esterna, il tutto in Massa Martana voc. S. Valentino.

Le caratteristiche dell'immobile visionato, alla luce delle richieste del mercato immobiliare, hanno fatto ritenere opportuno creare un unico lotto di vendita comprendente l'intera consistenza visionata, che per tipologia e disposizione fanno ritenere l'immobile assorbibile dal mercato.

Infatti nonostante il periodo non favorevole al mercato immobiliare in genere, ritengo che quanto visionato per posizione, caratteristiche metriche e disposizione, sia consono ed appetibile.

Il parametro scelto per la determinazione del più probabile valore di mercato di detta porzione immobiliare, è quello della superficie utile, e pertanto si è utilizzato il valore parametrico a mq. di superficie, ottenendo il seguente quadro economico:

#### **Stima dell' immobile nella sua totalità così come richiesto dal G.E.**

Porzione di fabbricato di civile abitazione, appartamento, posto su più livelli di piano con piccola corte di terreno esterna, in un fabbricato plurifamiliare, il tutto censito al N.C.T. del Comune di Massa Martana al Foglio n. 23 particella n. 100 Terreno, N.C.E.U. Foglio n. 23 particella n. 103 sub. 3, graffata con Foglio n. 23 particella n. 102.

Suddivisione dell'immobile

#### **Piano terreno, primo e secondo. (appartamento)**

##### **- Superfici residenziali**

Ingresso

Soggiorno

Cucina - pranzo

Disimpegno – scala di collegamento interna

Ripostiglio

|   |                 |
|---|-----------------|
| W.C.  |                 |
| Camera  |                 |
| Camera  |                 |
| Camera  |                 |
| Bagno   |                 |
| Bagno   |                 |
| Disimpegno  |                 |
| Bagno   |                 |
| Camera  |                 |
| Superficie totale utile dei locali sopra indicati | mq 152,00 circa |
| - <b>Superfici non residenziali</b>               |                 |
| <b>Piano secondo</b>                              |                 |
| Terrazzo  | mq. 4,50 circa  |

**Valutazione economica**

|   |               |
|---|---------------|
| Totale Superfici residenziali S.U.      |               |
| Appartamento mq. 152,00 x €/mq 800,00 = | €. 121.600,00 |
| Superfici non residenziali              |               |
| Terrazzo mq. 4,50 x €/mq 200,00 =       | €. 900,00     |
| Totale della valutazione economica      | €. 122.500,00 |

**"Valore totale dell'immobile allo stato attuale € 122.500,00"**

Tanto si doveva in ottemperanza all'incarico ricevuto  
Spoleto, li 10.12.2022

Si allega una visura catastale aggiornata.

**H.C.T.U.**  
**Geom. Stefano Lattanzi**


