

silvia capaldi
ingegnere

06034 foligno pg via Napoli,4- studio tel: 0742 773445
cell. 393 0855266
e-mail: silviacapaldi@libero.it
pec: silvia.capaldi@ingpec.eu

OGGETTO: Esecuzione Immobiliare R.G.E. n. 183/2018 riunita con la Esecuzione Immobiliare R.G.E.I. n. 44/2022 del Tribunale di Spoleto

Giudice: Dott. ALBERTO CAPPELLINI

**INTEGRAZIONE della PERIZIA di STIMA per riunione delle due Procedure esecutive
183/2018 e 44/2022**

Con la presente la sottoscritta Ing. Silvia Capaldi, in qualità di Esperto estimatore nominato dall'Ill.mo Giudice dell'esecuzione n. 183/2018, relativamente alla richiesta di integrazione di stima del 29.06.2023, a seguito di riunione della Procedura n. n. 44/2022 con la n. 183/2018, che pignorava le ulteriori part.lle:

- fg. n. 271 part.lla n. 283 sub. 1 cat. E (corte delle part.lle 575 sub. 2, 3 già stimate nella Procedura n. 183/2018);
- fg. n. 271 part.lla n. 39 (soppressa e ad oggi part.lla n. 574 e 575 sub. 1, 2, 3);
- fg. n. 271 part.lla n. 40;

presenta la STIMA delle ulteriori suddette particelle, entro il termine ultimo fissato dall'Ill.mo Giudice con autorizzazione del 06.05.2024 concessa a seguito dell'ultima istanza di proroga e quindi entro il giorno 31.05.2024.

In ottemperanza all'incarico ricevuto **[punto 1) quesito]** la scrivente procedeva ad un accurato studio del fascicolo ed alla verifica della completezza della documentazione prodotta dal creditore istante come da art.li 567 co. 2 c.p.c., 498 co. 2, 599 co. 2 onde procedere all'effettuazione di tutte le operazioni necessarie per assolvere all'espletamento dell'incarico conferitole. Si precisa che la verifica della completezza dei documenti è stata eseguita esclusivamente in base a quanto disposto dagli art.li. 567 co. 2 c.p.c., 498 co. 2, 599 co. 2.

Sulla base dei dati acquisiti ed elaborati e dei sopralluoghi in corrispondenza dei beni, la scrivente procedeva alla stesura della presente 'Perizia', che ne è il risultato e la sintesi.

- Operazioni peritali.

Dopo la notifica di conferimento dell'incarico, il giuramento di rito e la consultazione della documentazione trasmessa direttamente dalla Cancelleria del Tribunale di Spoleto il giorno 25.09.2023 prima, e visionata nel fascicolo telematico, poi, la scrivente, al fine di una prima valutazione della consistenza dei beni oggetto del pignoramento, procedeva il giorno 09/10/2023, all'effettuazione telematica delle visure catastali sintetiche per soggetto (**Allegato n. 1**) (i beni oggetto della Procedura sono evidenziati in giallo), dell'estratto planimetrico di mappa (vax) (**Allegato n. 2**) e delle planimetrie catastali dei beni immobili pignorati (**Allegati n. 3 e 4**) [**punto 2 quesito**].

Il giorno 14.12.2023 la scrivente provvedeva a comunicare alle parti a mezzo posta R.R. e tramite PEC dell'inizio delle operazioni peritali (**Allegato n. 5**).

Il giorno 20.12.2023 la scrivente C.T.U. riceveva comunicazione dall'Avv. [REDACTED] nominata su mandato della sig.ra [REDACTED] dell'impossibilità dell'esecutata ad essere presente al sopralluogo fissato presso i beni, causa malattia della [REDACTED] documentata da certificato medico (**Allegato n. 6**).

Lo stesso giorno l'Esperto, preso atto della comunicazione suddetta, comunicava lo spostamento del sopralluogo ad altra data, nello specifico al giorno 17.01.2024 (**Allegato n. 7**).

Al fine dell'accertamento e della verifica della liceità edilizia ed urbanistica dei beni oggetto della Procedura, la scrivente, il giorno 12.01.2024, richiedeva al Comune di Spoleto (PG) – Ufficio SUAPE - con richiesta ufficiale di accesso agli atti prot. n. 3415 del 12/01/2024 (**Allegato n. 8**) tutte le pratiche edilizie relative ai beni in questione. La suddetta richiesta veniva evasa il giorno 05.02.2024.

Il giorno 17.01.2024 alle ore 8.30, come da comunicazioni alle parti, la sottoscritta si recava presso i beni oggetto del pignoramento.

Del suddetto sopralluogo si allega il verbale redatto dalla sottoscritta che, di seguito, per maggiore comprensione del testo manoscritto, si trascrive integralmente (**Allegato n. 9**):

“Il giorno 17.01.2024 alle ore 8.30, si sono incontrati come da comunicazione ufficiale del C.T.U., presso i beni oggetto del pignoramento i sig.ri:

- Ing. Silvia Capaldi, in qualità di Esperto nominato;*
- la sig.ra [REDACTED], in qualità di esecutata;*
- la sig.ra [REDACTED] in qualità di figlia dell'esecutata;*
- la sig.ra [REDACTED], in qualità di sorella dell'esecutata;*

- il sig. ██████████, in qualità di cognato dell'esecutata.

Si procede alla documentazione fotografica dei beni distinti al fg. n. 271 part.lla n. 575 sub. 2 (al piano rialzato).

La sig.ra ██████████ comunica che la sig.ra ██████████ è deceduta il 04.12.2023 a Terni.

L'Esperto chiede la trasmissione del certificato di morte della suddetta via e mail.

Il bene individuato catastalmente con il fg. n. 271 part.lla n. 575 sub. 3 non è visionabile in quanto essendo il bene abbandonato da anni risulta non accessibile causa serratura bloccata.

Si decide di rinviare la suddetta visione del bene al prossimo sopralluogo che viene fissato per il giorno 07.02.2024 ore 9,00.

L'esecutata si impegna a ricercare copia dei titoli abilitativi relativi ai beni e a trasmetterli all'Esperto o consegnarli b.m.

Gli stessi titoli saranno confrontati con la documentazione richiesta al Comune di Spoleto e ancora non nella disponibilità della scrivente Esperto.

Il verbale viene chiuso alle ore 9.40.

Letto, confermato e sottoscritto.”

Il giorno 19/01/2024 la scrivente riceveva via e mail dalla figlia dell'esecutata Ing. ██████████ copia del certificato di morte della ██████████ (Allegato n. 10).

Il giorno 06.02.2024 l'Esperto richiedeva al Comune di Spoleto (PG) – Ufficio SUAPE - con richiesta ufficiale di accesso agli atti prot. n. 11153 del 06/02/2024 (Allegato n. 11) il Certificato di destinazione urbanistica delle rate di terreno oggetto del pignoramento.

Il giorno 07.05.2019 alle ore 9.00, come da verbale del 17.01.2024 la sottoscritta si recava presso i beni oggetto del pignoramento per il secondo e ultimo sopralluogo.

Del suddetto sopralluogo si allega il verbale redatto dalla sottoscritta che, di seguito, per maggiore comprensione del testo manoscritto, si trascrive integralmente (Allegato n. 12):

“Il giorno 07.02.2024 alle ore 9.00, si sono incontrati presso i beni oggetto della Procedura i sig.ri:

- Ing. Silvia Capaldi, in qualità di Esperto;

- ██████████, in qualità di sorella dell'esecutata;

- ██████████, in qualità di esecutata;

- ██████████, in qualità di sorella dell'esecutata;

- ██████████, qualità di marito della sorella dell'esecutata.

Si procede al rilievo metrico e alla documentazione fotografica dei beni (piano interrato, sulla base degli elaborati architettonici del Permesso a Costruire n. 33618 del 03.11.2006, rilasciato dal

Comune di Spoleto (variante alla Concessione n. 7405 del 17.07.2022) estratti dall'Esperto presso il Comune di Spoleto con accesso atti ufficiale.

Si evidenzia che in corrispondenza del terrapieno evidenziato negli elaborati di progetto è stato ricavato abusivamente un locale con struttura in acciaio e muratura, in parte in c.a.

Si procede alla documentazione fotografica delle rate di terreno su cui insiste il fabbricato e quelle in adiacenza oggetto della Procedura, distinte catastalmente al Catasto terreni del Comune di Spoleto al fg. n. 271 part.lle n. 575, 574, 40.

Il verbale viene chiuso alle ore 10.30.

Letto, confermato e sottoscritto.”

Lo stesso giorno la scrivente portava a compimento una propria indagine di mercato, già precedentemente intrapresa, al fine del reperimento di valori di mercato/vendita e di prezzi storici di beni simili per ubicazione, natura e destinazione urbanistica a quelli oggetto della stima, che sarebbero poi stati opportunamente ponderati attraverso considerazioni qualitative relative ai beni oggetto di causa.

Il giorno 11.03.2024 alla scrivente Esperto veniva trasmesso dal Comune di Spoleto, ufficio SUAPE, certificato di destinazione urbanistica dei beni pignorati – rate di terreno (**Allegato n. 13**).

Entro la data stabilita dall'Ill.mo Giudice la scrivente depositava copia della presente relazione per la via telematica, presso la Cancelleria del Tribunale di Spoleto – Ufficio Esecuzioni Immobiliari.

-Divisione in lotti e individuazione e descrizione analitica dei beni A1) e B1) e C1), D1), E1) [punti 7), 8) e 15) e 16) quesito].

Dall'esame della consistenza dei beni oggetto del pignoramento e dalle caratteristiche tipologiche degli stessi, dalla localizzazione, da considerazioni relative alla massima redditività di vendita, la scrivente ritiene opportuno eseguire la formazione di un unico lotto costituito dai seguenti beni, così come descritti catastalmente nell'atto di pignoramento e che corrispondono, per soppressione di particelle e denominazione conseguente, ai beni A1), B1), C1), D1) ed E1) di seguito analiticamente descritti:

- fg. n. 271 part.lla n. 283 sub. 1 cat. E (corte delle part.lle 575 sub. 2, 3 già stimate nella Procedura n. 183/2018) e quindi bene comune non censibile non stimato in questa sede in quanto già considerato nella definizione dei valori dei beni costituenti il LOTTO 2) della Procedura 183/2028 (**Allegato n. 14**);
- fg. n. 271 part.lla n. 39 (soppressa e ad oggi part.lla n. 574 e 575 sub. 1, 2, 3) = beni D), A), B), C) (**Allegato n. 15**);
- fg. n. 271 part.lla n. 40 bene E)).

A) rata di terreno distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto al fg. n. 271 part.lla n. 575 sub. 1 (Piano T) bene comune non censibile (**corte** delle part.lle n. 575 sub. 2 e sub. 3) (**Allegato n. 16**);

B) magazzino individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto al Fg. 271 Part. lla n. 574 sub. 2 (Piano T), Zona cens. 1, Cat. C/2, Classe 1, Cons.vani 144 mq, superficie catastale 161 mq RC 185,92) (**Allegato n. 16**);

C) magazzino individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto al Fg. 271 Part. lla n. 574 sub. 3 (Piano S1), Zona cens. 1, Cat. C/2, Classe 1, Cons.vani 144 mq, superficie catastale 161 mq RC 185,92) (**Allegato n. 16**);

D) rata di terreno distinta al Catasto Terreni del Comune di Spoleto al fg. n. 271 part.lla n. 574 (bosco misto, classe 1, superficie 6495 mq, redd. dominic. 5,70 euro, reddito agrario 1,34 euro) (**Allegato n. 2**).

E) rata di terreno distinta al Catasto Terreni del Comune di Spoleto al fg. n. 271 part.IIa n. 40 (seminativo, classe 5, superficie 2760 mq, redd. dominic. 6,41 euro, reddito agrario 9,98 euro) **(Allegato n. 2)**.

con tutti i diritti, azioni e ragioni, usi, accessioni, attinenze e pertinenze, servitù attive e passive se ed in quanto esistenti e risultanti da giusto titolo come quanto venduto trovasi si possiede alla data dell'atto di divisione **(Allegato 13 della Perizia 183/2018 già consegnata)**.

I beni oggetto di stima, descritti sinteticamente, sono situati in Spoleto, Loc. Torrecola snc (si veda documentazione fotografica effettuata durante i sopralluoghi di accesso ai beni rispettivamente i giorni 17.01.2024 e 07.02.2024 **(Allegati n. 17 e 18)**).

I beni B1) e C1) sono due magazzini al piano terra e al piano seminterrato con accessi indipendenti appartenenti ad un unico fabbricato in muratura isolato. La collocazione all'interno del tessuto urbano dell'edificio di cui i beni suddetti sono porzione risulta evincibile dalle planimetrie catastali (vax) **(Allegati n. 2 e n. 19)** e dall'estratto di Google Maps **(Allegato n. 20)**.

Il contesto in cui sono situati i beni è quello boschivo nelle vicinanze del piccolissimo borgo del Comune di Spoleto, Torrecola, quest'ultimo caratterizzato da un'edilizia residenziale storica dei primi del 1900 e da una decina di residenti. I beni oggetto di stima si trovano a poche decine di metri dall'attività ristorativa "Il Capanno" e sono raggiungibili attraverso una strada secondaria che, passando per la Chiesa della Madonna delle Grazie, si dirama dalla strada provinciale 468 **(Allegato n. 20)**. I beni sono caratterizzati da una fruibilità in tempi non brevissimi di tutti i servizi di prima necessità e dalla presenza di strutture pubbliche ad una decina di Km, attraverso la SS3 Flaminia come anche facilmente evincibile dall'estratto planimetrico di Google Maps **(Allegato n. 28 della Perizia già depositata n. 183/2018)**.

La zona risulta dotata, inoltre, della necessaria urbanizzazione.

Non sono stati rilevati elementi artificiali che abbiano un negativo impatto visivo né particolari scorci caratteristici.

La descrizione attuale dei beni (indirizzo, numero civico, piano e confini) risulta conforme a quella contenuta nell'atto di pignoramento ad eccezione dei dati catastali che risultano variati nel tempo per soppressione e conseguente variazione del nome dei beni ma che in ogni caso, dalle ricerche storiche catastali effettuate dalla scrivente, consentono di individuare univocamente i beni oggetto della procedura.

Il fabbricato di cui i beni B) e C) sono porzione e di cui il bene A) costituisce corte, è un accessorio agricolo autorizzato con Concessione edilizia n. 7405 del 2002 e poi con Permesso a Costruire n.

33618 del 2006 che, da un punto di vista strutturale, è caratterizzato da strutture portanti verticali in muratura regolare per la parte fuoriterra e setti in c.a. per la parte seminterrata, con capriata in legno di copertura e solaio di interpiano in acciaio e tavelloni e manto di tegole. I paramenti murari esterni sono intonacati.

-Descrizione analitica del bene A) [punto 7) quesito].

Il bene è la corte su cui si erge il fabbricato ad uso accessorio agricolo costituito dai due magazzini al piano terra e al piano seminterrato (beni B) e C)).

-Descrizione analitica del bene B) [punto 7) quesito].

Il bene è un magazzino situato al piano terra (H= 4m – 4.50), con accesso esterno dal terrazzo – marciapiede (**Foto n. 5 Allegato n. 17 e Foto n. 2, 9 Allegato n. 18**) e due accessi carrabili (**Foto n. 2, 4, 11 Allegato n. 17 e Foto n. 8 Allegato n. 18**) dalla corte esterna recintata e dotata di cancello sulla strada (**Foto n. 4 Allegato n. 17**).

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate e sono presenti pavimenti in monocottura delle dimensioni 20 cm*20 cm. Le soglie in corrispondenza delle aperture sono in piastrelle di cotto. E' presente un impianto elettrico con elementi illuminanti. La copertura è a capriate in legno a vista (**Foto n. 9 Allegato n. 17**). La superficie utile complessiva è pari a 141,55 mq (dal rilievo dello stato attuale effettuato dalla scrivente le dimensioni interne in pianta rilevate sono 9,27 m * 15,27 m). Buono lo stato di manutenzione del bene.

Calcolo delle superfici utili singoli ambienti BENE B)

Destinazione	MQ
magazzino	141,55
Totale	141,55

Tabella 1: calcolo superficie utile del bene B)

Il bene B) confina con il magazzino sottostante (bene C) della stessa proprietà e con la corte comune ai due magazzini della stessa proprietà (bene A).

-Descrizione analitica del bene C) [punto 7) quesito].

Il bene è un magazzino situato al piano sottostrada o seminterrato (H= 4m), con accesso esterno dalla corte del piano seminterrato tramite un portone carrabile e pedonale in ferro (**Foto n. 6 e Allegato n. 18**). Le pareti interne non sono intonacate nè tinteggiate, il solaio è in acciaio e tavelloni non intonacato e il pavimento è costituito da un getto di cls. All'interno sono presenti due pilastri

circolari e un locale wc non rifinito e mancante dei sanitari. E' presente un impianto elettrico con elementi illuminanti (**Foto dalla n. 42 alla n. 50 Allegato n. 18**).. La superficie utile complessiva è pari a 144,76 mq (dal rilievo dello stato attuale effettuato dalla scrivente le dimensioni interne in pianta rilevate sono 15,40 m * 9,40 m). Discreto lo stato di manutenzione del bene.

Calcolo delle superfici utili singoli ambienti BENE C)

Destinazione	MQ
fondo	144,76
Totale	144,76

Tabella 2: calcolo superficie utile del bene C)

Il bene C) confina con il magazzino soprastante (bene B) della stessa proprietà e con la corte comune ai due magazzini della stessa proprietà (bene A).

-Descrizione analitica del bene D) [punto 7) quesito].

Il bene è una rata di terreno distinta al Catasto terreni del Comune di Spoleto al foglio n. 271 part.IIa n. 574 (bosco misto, classe 1, superficie 6495 mq, redd. dominic. 5,70 euro, reddito agrario 1,34 euro). La suddetta rata è prevalentemente in pendenza e destinata prevalentemente a bosco e ad alberature. La localizzazione della rata di terreno e la destinazione d'uso della stessa sono evincibili dalla planimetria catastale (vax) (**Allegato n. 2 e n. 19**). Il terreno, relativamente alla destinazione urbanistica, è parte della Zona Eb – Area Boscata con componente ambientale N – Area di particolare interesse naturalistico (come da certificato di destinazione urbanistica prot. n. 11153/2024 del 11.03.2024 estratto dalla scrivente Esperto presso il Comune di Spoleto (**Allegato n. 13**)). La rata è facilmente accessibile da un sentiero ed in parte adiacente alla strada secondaria di accesso ai beni (**Foto n. 19, 20, da 26 a 30 e da 35 a 37 Allegato n. 18**).

-Descrizione analitica del bene E) [punto 7) quesito].

Il bene è una rata di terreno distinta al Catasto terreni del Comune di Spoleto al fg. n. 271 part.IIa n. 40 (seminativo, classe 5, superficie 2760 mq, redd. dominic. 6,41 euro, reddito agrario 9,98 euro) La suddetta rata è prevalentemente in pendenza e destinata a seminativo. Sono presenti alcune alberature. La localizzazione della rata di terreno e la destinazione d'uso della stessa sono evincibili dalla planimetria catastale (vax) (**Allegato n. 2 e n. 19**). Il terreno, relativamente alla destinazione urbanistica, è parte della Zona E – Area Agricola con componente ambientale N – Area di particolare interesse naturalistico (come da certificato di destinazione urbanistica prot. n. 11153/2024 del 11.03.2024, estratto dalla scrivente Esperto presso il Comune di Spoleto (**Allegato**

n. 13). La rata è facilmente accessibile da un sentiero e in parte adiacente alla strada secondaria di accesso ai beni. **(Foto n. 31 Allegato n. 18).**

-Titoli di proprietà [punto 2.2) quesito].

Tutti i beni sono attualmente di proprietà per l'intero della sig.ra [REDACTED], in quanto in data 04.12.2023 **(Allegato n. 10)**, nel corso delle operazioni peritali, è deceduta la [REDACTED], beneficiaria del diritto di usufrutto sui beni secondo le visure catastali estratte **(Allegato n. 1)**.

I beni sono pervenuti [REDACTED] tramite:

- atto di divisione del 19.12.1991 rep. n. 19872/4203 trascritto il 17/01/1992 ai nn. 396 reg. gen. e n.350 reg.part. a firma del Notaio Marco Pirone di Terni e relativa nota di trascrizione **(Allegato n. 13 alla Perizia 183/2018 già depositata)**;
- dichiarazione di successione legittima n. 50 vol. 340 trascritta il 03/04/1985 ai nn. 1235/998 e relativa trascrizione e accettazione eredità **(Allegato n. 14 alla Perizia 183/2018 già depositata)**.

-Stato di possesso dei beni [punto 12) quesito].

I beni risultano liberi.

Non esistono contratti di locazione sui beni in questione registrati in data antecedente al pignoramento né contratti di comodato d'uso.

-Formalità, vincoli ed oneri gravanti sui beni. [punti 3) e 6) quesito].

-Trascrizioni, iscrizioni e pignoramenti.

Dalle risultanze ipotecarie sulla base della certificazione notarile presente agli Atti e aggiornata al 05.11.2018 ed in base alle visure ipocatastali fatte estrarre dalla scrivente ed aggiornate al 09/10/2023 **(Allegato n. 21)** le trascrizioni, iscrizioni, pignoramenti gravanti sui beni sono:

- TRASCRIZIONE CONTRO del 29/04/2022 – Registro particolare 1641 Registro generale 2075 pubblico ufficiale Ufficiale giudiziario Tribunale di SPOLETO Repertorio 298 del 05/04/2022 - Atto esecutivo o cautelare – Verbale di PIGNORAMENTO immobili a favore di banca YODA SPV srl .

-Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica dei beni. Difformità, sanabilità e costi

[punto 11) quesito].

I beni B) e C) (beni immobili) risultano, da un punto di vista della posizione amministrativa ed edilizio-urbanistica, oggetto dei seguenti titoli abilitativi:

- **Concessione Edilizia n. 7405 del 17.07.2002** per il progetto per la realizzazione di un accessorio agricolo a servizio dell'azienda agraria su un lotto di terreno sito in Loc. Torrecola a seguito di istanza del 20.03.2002 presentata a nome della [REDACTED], rilasciata dal Comune di Spoleto e relativi allegati (**Allegato n. 22**)

- **Permesso a Costruire n. 33618 del 03.11.2006 (Variante alla Concessione Edilizia n. 7405 del 17.07.2002)** per il progetto per la realizzazione di un accessorio agricolo a servizio dell'azienda agraria su un lotto di terreno sito in Loc. Torrecola a seguito di istanza del 19.07.2006 presentata a nome della [REDACTED], rilasciata dal Comune di Spoleto e relativi allegati (**Allegato n. 23**).

I suddetti beni, da un punto di vista dimensionale, possono essere considerati regolari e conformi rispetto ai titoli abilitativi autorizzati, a meno di differenze inferiori al 2%, tolleranze ammesse dal D.P.R. 380/2001. La scrivente segnala in questa sede a livello prospettico e di finiture una differenza di forma con telaio orizzontale in corrispondenza dell'infisso rappresentato nel prospetto laterale e in corrispondenza del prospetto laterale opposto è stata realizzata una recinzione più lunga rispetto a quella rappresentata nei prospetti. Sui quattro angoli delle pareti esterne dell'accessorio non sono presenti le rifiniture in conci a faccia vista previste nel progetto, il manto di copertura dell'accessorio non è stato realizzato in coppi.

L'Esperto evidenzia inoltre che in corrispondenza della zona del terrapieno rappresentato in pianta al piano interrato, in adiacenza al bene C) (si veda pianta piano interrato **Allegato n. 23**), è stato realizzato un ulteriore magazzino/deposito delle dimensioni in pianta di circa 10*5 e con un'altezza media di 3,82 con strutture portanti in muratura regolare e copertura in acciaio e pannelli in lamiera, dotato di impianto elettrico e di ingresso carrabile con infisso in ferro (**Foto n. 6, 10, 11, 13, 14, 16, 17, 18 Allegato n. 18**). Tale abuso risulta schermato verso l'esterno con vegetazione e cespugli a ridosso della parete esterna come evincibile nelle **Foto n. 15 e 23 dell'Allegato n. 18**.

In corrispondenza del piano seminterrato in adiacenza alla scala prefabbricata in ferro, anch'essa non rappresentata negli elaborati grafici dei titoli autorizzati, ed al muro in c.a. previsto da progetto, è stata realizzata un'ulteriore struttura leggera in acciaio con copertura in lamiera, avente destinazione deposito – tettoia (**Foto n. 8, 10, 12, 13, 14, 15, 16 Allegato n. 17 e Foto n. 12, 22, 25 Allegato n. 18**) anch'essa priva di titolo abilitativo. Tale abuso risulta schermato verso l'esterno con

l'apposizione di gabbioni in pietra a ridosso della parete esterna come evincibile nelle Foto n. 12, 22, 25 e 23 dell'Allegato n. 18.

Le strutture realizzate senza titolo edilizio e descritte in precedenza sono considerabili a tutti gli effetti abusi in quanto nella dichiarazione del Notaio Dott. Carlo Angelini Rota in Spoleto allegata alla Concessione edilizia n. 7405 del 17.07.2002 (Allegato n. 17), lo stesso evidenziava che ai fini della realizzazione del fabbricato rurale da destinare ad annesso agricolo costituito dai due magazzini (beni B) e C) la proprietà aveva certificato con scrittura privata dallo stesso autenticata il vincolo "non edificandi" sul terreno su cui sorge il fabbricato, oltre su una serie di terreni della stessa proprietà.

I costi per la demolizione delle due strutture realizzate saranno quantificati a corpo dalla scrivente Esperto quali costi di trasformazione dei beni e sottratti al valore di mercato dei beni, ai fini dell'ottenimento del valore finale di vendita del lotto.

PRECISAZIONE E COMPLETAMENTO degli aspetti edilizio-amministrativi dei beni A1), B1) e C1 stimati con la Procedura n. 183/2018 e di cui la presente Perizia costituisce integrazione ed estensione.

In questa sede, visto l'accesso agli atti effettuato recentemente dalla scrivente Esperto in data 12.01.2024 comunque postumo al deposito della relazione di stima della Procedura n. 183/2018 risalente al 05.07.2019, la scrivente Esperto, relativamente ai contenuti di pag. 19 e 20 della Perizia di stima n. 183/2018, evidenzia che in data 12/07/2019 con protocollo n. 44592, è stata presentata a nome della ██████████, in qualità di proprietaria delegata dalla ██████████, SCIA per il completamento dei lavori autorizzati con D.I.A. prot. n. 33747 del 06/06/2009 e ultimazione delle opere di riparazione e completamento a seguito degli eventi sismici del 6.09.1997 e succ. DGR 5180/98 art.10, incaricando il progettista ██████████ di Spoleto.

-Difformità catastali.

I beni B) e C) risultano regolari catastalmente.

Lo stato di fatto dei beni e la loro consistenza risultano conformi a quelli rappresentati catastalmente.

-Calcolo delle SUPERFICI COMMERCIALI dei beni B), C), D), E) [punto 7) quesito].

Per il calcolo della superficie commerciale ai fini della stima dei beni immobili, la scrivente ha considerato quale principio per il calcolo della stessa superficie quello definito nel D.P.R. 23 Marzo 1998 n.138 (Gazz. Uff. n. 108 del 12 Maggio 1998), che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria. La superficie così come definita è quella corrispondente alla proprietà immobiliare compresa al filo esterno dei muri perimetrali, al lordo delle tramezzature e al lordo dei muri di confine, come stabilito anche dal codice civile, secondo il quale un muro di confine è di proprietà per metà dei due possessori, contigui divisi da esso. La stessa regola, come nel caso specifico, ha validità nel caso di adiacenza con i vani scala condominiali. Le superfici accessorie (terrazzi, ecc...) sono state moltiplicate per un coefficiente che le omogeneizza alle superfici lorde dei vani principali e accessori diretti, queste ultime considerate di per sé commerciali. La superficie commerciale è pari quindi alla somma tra la superficie dei vani principali e degli accessori diretti e della superficie omogeneizzata delle pertinenze ad uso esclusivo di ornamento e di servizio (ad esclusione delle corti classificate come beni non censibili che non concorrono alla superficie stessa). Nel caso di specie la quantificazione della superficie commerciale del compendio verrà eseguita secondo i criteri validi per un edificio a destinazione magazzino in un capannone tipico in cui la superficie degli accessori diretti (wc) ha un coefficiente pari ad 1 e considerando il terrazzo come superficie esclusiva di ornamento dell'u.i. computata nella misura del 10%.

I risultati dei calcoli sono sintetizzati in forma tabellare nella seguente **Tabella n. 3**.

Calcolo delle superfici commerciali beni B) e C)

Superficie lorda		MQ	coeff. per superfici commerciali	Superficie commerciale
Destinazione				
Bene A Fg. n. 71 part. Ila 67 sub. 2	Magazzino vani principali + accessori diretti	160	1,00	160,00
	Pertinenze esclusive di ornamento (terrazzo)	16*1	0,10	1,60
	totale B	-	-	161,60
Bene D1- Fg. n. 61 Part. Ila 67 sub. 3	Magazzino	160,00	-	160,00
	totale C	-		

Tabella 3: calcolo superficie commerciale per i beni immobili B) e C)

Il bene non censibile evincibile dalle planimetrie catastali (bene A)), di pertinenza dei beni suddetti, in quanto beni di natura condominiale (corti), risultano già considerati nel valore unitario attribuito dalla scrivente a ciascun bene ed in nessun modo possono essere aggiunte alla superficie commerciale totale calcolata.

Per il calcolo della superficie commerciale ai fini della stima delle rate di terreno, la scrivente ha considerato la superficie commerciale coincidente con la superficie definita nella consistenza dei beni delle visure catastali ufficiali (**Allegato n. 1**).

-Valore di mercato dei beni e criterio di stima [punto 17) quesito].

Il valore più probabile di mercato, cioè il valore che i beni immobili oggetto dei presenti lotti possono assumere in una libera contrattazione di compravendita, in normali condizioni di acquisto e di pagamento, in base alla legge della domanda e dell'offerta, è stato determinato dalla scrivente sulla base di un metodo di **stima sintetico-comparativa**, comparando i beni oggetto di stima con altri di caratteristiche simili esistenti nella zona e dei quali siano noti i valori di vendita/acquisto di mercato.

Una volta individuato un parametro tecnico-economico di confronto unitario tra il bene immobile da stimare ed altri immobili di caratteristiche simili, la scrivente ha determinato il valore dei beni oggetto di stima, in base alla loro consistenza rispetto al parametro di confronto prescelto, considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, oltrechè effettuando dei confronti derivanti da reali indagini di mercato in corrispondenza di diverse agenzie immobiliari nel Comune di Spoleto.

La fonte dei valori di mercato utilizzati come riferimento base è la Banca Dati dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio aggiornata al secondo semestre del 2023 (**Allegato n. 24**), supportata dalle valutazioni comparative sintetiche elaborate dai dati reperiti presso Agenzie Immobiliari della zona, dati riferiti a prezzi di vendita realizzati recentemente.

Il valore di mercato in euro/mq per magazzini (in capannoni tipici), in Provincia di Perugia, nel Comune di Spoleto, in una zona periferica (Loc. Torrecola), con uno stato normale di conservazione oscilla tra un valore min. di 250 euro e 280 euro, in riferimento all'unità di superficie lorda coperta. Considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni che costituiscono il lotto, le finiture, il discreto stato di conservazione dei beni, l'assenza di finiture per il bene C), la presenza di un'estesa area (bene non censibile) costituente la corte dei due beni, la sistemazione esterna della corte, la presenza di recinzione e cancello carrabile, il contesto isolato in cui è situato il bene, i prezzi di vendita di immobili simili tipologicamente reperiti direttamente presso alcune Agenzie immobiliari del Comune di appartenenza dei beni, i valori stimati dalla scrivente risultano:

bene B) MAGAZZINO (in capannone tipico) 161,60 mq x 380,00 euro/mq = 61.400,00 euro

N.B. si considera il valore massimo del range e il coefficiente pari ad 1 viste le finiture del magazzino, la presenza di una capriata in legno a vista, la buona qualità degli infissi e lo stato di manutenzione del bene, subito utilizzabile.

**bene C) MAGAZZINO (in capannone tipico) 160,00 mq x 380 x 0,9 euro/mq = 49.248,00 euro
approssimato a 50.000 euro**

N.B. 0,9 è un coefficiente riduttivo utilizzato dalla scrivente e motivato dal fatto che il bene C) risulta privo di alcune finiture (bagno e intonaco soffitto oltrechè tinteggiature).

bene A) si considera il valore del bene non censibile (corte) nella determinazione del valore al mq dei due magazzini.

VALORE BENI

A) + B) + C) = 111.400,00 euro

A tale valore la scrivente deve detrarre un costo di trasformazione a corpo pari a **euro 10.000,00** che tiene conto della demolizione e smaltimento delle strutture abusive vuote per pieno realizzate in adiacenza e nelle vicinanze del fabbricato ad uso accessorio agricolo.

VALORE BENI – costo di trasformazione

A) + B) + C) = 111.400,00 euro -10.000,00 euro = 101.400,00 euro

Tale valore di stima del lotto viene inoltre ridotto dalla scrivente di un abbattimento forfettario percentuale pari al 15%, per tenere conto della differenza tra gli oneri tributari calcolati sul prezzo pieno di acquisto all'asta anziché sui valori catastali sia dell'assenza di garanzia per vizi occulti sia di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive come da contenuti del punto 17) del quesito dell'Ill.mo Giudice.

101.400,00 – 15% (101.400,00 euro) euro = 101.400,00 euro – 15.210,00 euro = 86.190,00 euro

- Valore del bene (rata di terreno ad uso agricolo)

La fonte dei valori di mercato utilizzati come riferimento è il quadro d'insieme dei valori medi agricoli per tipo di coltura dei terreni nelle singole regioni agrarie della provincia di Perugia anno 2019 (**Allegato n. 25**), Comune di Spoleto, supportata da valutazioni comparative sintetiche elaborate dai dati reperiti presso Agenzie Immobiliari della zona.

Considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, considerando la pendenza del terreno, la facile accessibilità alla rata di terreno tramite la strada di accesso adiacente e la presenza di un sentiero che ne consente la fruibilità, il valore stimato dalla scrivente è pari a **2.000 euro/ha per il bosco misto e di 5000 euro/ha per il seminativo considerabile di collina extramarginale in quanto quasi totalmente adibito a prato e pascolo:**

bene D) $0,2 \text{ euro/mq} \times 6.495 \text{ mq} = 1.8 \text{ euro/mq} \times 6.495 \text{ mq} = \mathbf{1.299,00 \text{ euro approssimato a } 1.300,00 \text{ euro}}$

bene E) $0,5 \text{ euro/mq} \times 2760 \text{ mq} = 1.8 \text{ euro/mq} \times 2.760 \text{ mq} = \mathbf{1.380,00 \text{ euro approssimato a } 1.400,00 \text{ euro}}$

Varore dei beni A)+B+C)+D)+E) = 88.869,00 approssimato a 90.000,00 euro

VALORE DI VENDITA FINALE LOTTO

90.000,00 euro (novantamilaeuro/00 euro)

-Sulla divisibilità dei beni [punto 18) quesito].

Il punto non viene trattato dalla scrivente il diritto di proprietà per l'intero (quota 1/1) è in capo ad un unico proprietario nello specifico alla ██████████, a seguito della morte della sig.ra ██████████ (usufruttuaria dei beni) avvenuta durante le operazioni peritali in data 04/12/2023 come da certificato di morte allegato (**Allegato n. 10**).

ALLEGATI

- 1) visure catastali del 09/10/2023 relative ai beni siti in Spoleto (Pg), Loc. Torrecola;
- 2) estratto planimetrico (vax) in scala 1:2000 dei beni siti in Spoleto (Pg), Loc. Torrecola;
- 3) planimetria catastale in scala 1:200 dei beni immobili siti in Spoleto (Pg), Loc. Torrecola (bene B);
- 4) planimetria catastale in scala 1:200 dei beni immobili siti in Spoleto (Pg), Loc. Torrecola (bene C);
- 5) comunicazioni dell'inizio delle operazioni peritali dell'Esperto alle parti;
- 6) comunicazione PEC [REDACTED] del 20.12.2023;
- 7) comunicazione PEC Esperto del 20.12.2023;
- 8) richiesta di accesso agli Atti al Comune di Spoleto;
- 9) verbale di sopralluogo dell'Esperto del 17.01.2024;
- 10) certificato di morte della [REDACTED]
- 11) richiesta CDU al Comune di Spoleto;
- 12) verbale di sopralluogo dell'Esperto del 07.02.2024;
- 13) CDU del 11.03.2024;
- 14) certificato ed elaborato planimetrico part.lla n. 283;
- 15) certificato di soppressione della part.lla n. 39;
- 16) elenco subalterni assegnati part.lla n. 575 e dimostrazione grafica subalterni;
- 17) documentazione fotografica del sopralluogo del 17.01.2024;
- 18) documentazione fotografica del sopralluogo del 07.02.2024;
- 19) estratto planimetrico catastale con indicazione dei beni;
- 20) estratti di Google Maps con localizzazione dei beni;
- 21) visure ipocatastali del giorno 09.10.2024;
- 22) concessione edilizia n. 7405/2022 e allegati;
- 23) permesso a costruire n. 33618 e allegati;
- 24) estratto banca dati OMI;
- 25) valori agricoli medi provincia di Perugia.

Foligno, 29/05/2024

L'Esperto Estimatore

In fede.

Ing. Silvia Capaldi