

TRIBUNALE CIVILE DI SPOLETO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R. G. E. N° 18/2024

Promossa da

contro

Giudice: Dott. ALBERTO CAPPELLINI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Tecnico incaricato:

Dott. Lisa DE IACO

Agronomo

Tel 392/8933319

06049 Spoleto (PG)

E mail: lisadeiaco@yahoo.it

PEC: l.de_iaco@conafpec.it

INTEGRAZIONI ALLA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Con riferimento alla causa in oggetto il Giudice dell'Esecuzione, Dott. Alberto Cappellini con ordinanza del 12/03/2025 ha richiesto alla sottoscritta delle integrazioni in merito alla relazione di stima relativa all'esecuzione forzata, rubricata al numero di R.G.E. 18/2024, promossa da *****, (creditore procedente) contro ***** (parte debitrice).

Nello specifico si richiede:

“...si esprima in maniera chiara sulla conformità degli immobili, sulla destinazione dei terreni, allegando CDU ove non già prodotto, e tenga conto nella stima dell'immobile di cui al lotto 2 del fatto che lo stesso non appare allo stato ultimato...”

Per quanto riguarda la conformità degli immobili si riportano nuovamente di seguito gli estremi dei titoli abilitativi che sono stati forniti dal Comune di Fratta Todina e che erano stati allegati alla relazione di stima

- Accatastamento f 7 part 735 sub 2
- Agibilità del 15/01/2021
- PdC n 11 del 13/03/2007
- PdC n 14 del 17/03/2008
- PdC n 4 del 05/02/2010

Si specifica che nei PdC vengono indicate le particelle originarie di terreno sulle quali la società debitrice richiedeva il PdC per la costruzione di case a schiera, facenti parte in questo caso del lotto 5 di case (così come riportato nei titoli abilitativi)

Nel particolare l'immobile identificato nella relazione con la particella 735 ricadeva, al momento del PdC nella particella 521 del fg 7; così come indicato anche nella certificazione di agibilità.

Non sono stati invece trovati titoli abilitativi per quanto riguarda il fabbricato che, all'epoca del sopralluogo, non risultava ancora ultimato. Eventualmente sarà cura dell'eventuale aggiudicatario alla vendita provvedere al controllo del titolo abilitativo e se del caso a rendere conforme il fabbricato.

Per quanto riguarda la destinazione dei terreni si rimanda al CDU che si allega.

STIMA FABBRICATO NON ULTIMATO P 779

In primo luogo si riporta quanto già indicato nella relazione di stima, di seguito specifica riguardo alla valutazione per il fatto che l'immobile non risulta ancora ultimato.

FG 7 part 779, P1S, PT e P1

Trattasi di fabbricato ancora in costruzione al momento del sopralluogo, non ispezionabile, e per il quale ad oggi non sono presenti documentazioni in Comune.

CALCOLO DELLE SUPERFICI A VALUTAZIONE

LOTTO DUE

N.C.T del Comune di Fratta Todina

Fg 7 part 779, cat F/3 (in costruzione) P S1,T, 1

Fg 7 part 779, ente urbano , mq 284

Trattasi di fabbricato in costruzione per il quale al momento del sopralluogo non sono stati reperiti documenti tecnici in Comune, e non è stato possibile visionarlo da vicino, né fare le dovute misurazioni.

È presente solo lo scheletro del fabbricato, per definire la grandezza la sottoscritta ha proceduto alla misurazione sul GIS tramite foto aerea per poter dare un valore seppur orientativo anche in base ai fabbricati vicini.

CONSISTENZA IN MQ

$74,83 \times 2$ (PT + P1) + piano interrato= 220 mq circa

Nella richiesta di integrazioni si chiede di specificare il fatto del valore di stima in considerazione del fatto che l'immobile non è terminato.

Quindi sarà valutato come immobile terminato a cui sarà sottratta una percentuale, in considerazione dello stato attuale in cui si trova. Si considera per la stima il valore il valore la somma delle spese da sostenere per la realizzazione di un edificio con le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quello oggetto di stima.

Il costo di costruzione, detto anche di produzione, rappresenta la spesa necessaria per produrre un bene ancora non esistente; matematicamente è ottenuto dalla più probabile somma delle spese che, a giudizio del perito, un imprenditore puro dovrebbe sostenere.

Le voci componenti il valore del costo di costruzione sono considerate:

- spese costo dell'area
- costo di costruzione edilizia
- spese tecniche ed onorari professionali
- oneri accessori
- interessi sul capitale finanziario
- imposte

-spese impreviste

-utile del promotore.

Considerando strutture nella stessa zona, con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili, si può determinare che un immobile ad uso abitativo terminato e pronto, compresi gli spazi esterni, potrebbe essere stimato con un valore di € 900,00 mq

MQ 220X 900€ = € 198.000,00 (valore immobile terminato ed abitabile)

A questo valore si procederà alla decurtazione del 40%, orientativamente, dal valore del fabbricato come se fosse terminato ed abitabile, in considerazione del fatto di tutte le spese (sopra indicate) che occorrono per dare l'opera finita:

$€ 198.000 - 40\% = € 198.000 - € 79.200,00 = € 118.800,00$

La % decurtata è in considerazione di lavori di routine, che servono per dare l'opera finita. Naturalmente la % decurtata andrà a cambiare nel momento in cui l'acquirente decida di terminare l'immobile con lavori tecniche e materiali di maggior pregio. Tale valore sarà abbattuto di un ulteriore 10% in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi occulti, cancellazione ipoteche e pignoramenti.:

$€ 118.800,00 - 10\% = 118.800 - 11.880 = € 106.920,00$

Quindi in definitiva il valore del lotto 2 è pari ad € 106.920,00

Si rettifica quanto indicato nella relazione iniziale

Si chiede al GE in base al nuovo prezzo di stima, l'adeguamento, al momenti del saldo, della parcella della sottoscritta in relazione al lotto 2

Spoletto 10/04/2025

L' Esperto

Dott.Agr. De Iaco Lisa

