

Gennaio 2024 – Giugno 2024

TRIBUNALE DI SPOLETO
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

1

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ESECUZIONE IMMOBILIARE
n° 115\2023 R.G.E.

PERIZIA DI STIMA C.T.U.

Consulenza Tecnica di Ufficio nella stima degli immobili pignorati

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

Il Tecnico incaricato C.T.U.:

Arch. Maria Cristina Curti
ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

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

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CURTI MARIA CRISTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3f04dac8fac0f6ee751c498706364201



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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

OGGETTO: Esecuzione Immobiliare n. 115/2023 R.G.E.

PARTE RICORRENTE – (Creditore procedente):

2

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONTROPARTE– (Debitore):

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CURTI MARIA CRISTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3f04dac8fac0f6ee751c498706364201



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 16/11/2023 nomina di Consulente Tecnico di Ufficio, dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Spoleto *Dr. Albero Cappellini* relativamente al procedimento di cui all'oggetto,

SI ATTENEVA

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

Il Tecnico Incaricato C.T.U.

Arch. Maria Cristina Curti



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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



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. 115/2023 del 16/11/2023 per la stima dei beni pignorati, che contestualmente fissava la data di udienza al 27 giugno 2024;
- ◆ Atto di Precetto del 16/05/2023 notificato in data 17/05/2023 [REDACTED] e in data 26/05/2023 [REDACTED];
- ◆ Atto di Pignoramento del 28/07/2023, Uff. Giud. Tribunale di Spoleto, trascritto in data 08/09/2023 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Spoleto al Registro Particolare 3285, Registro Generale 4206, Repertorio 1508/2023 del 04/08/2023;
- ◆ Certificazione notarile ai sensi dell'art. 567 C.P.C. ;
- ◆ Istanza di Vendita immobiliare del 14/09/2023 nei confronti di [REDACTED];
- ◆ Nota di trascrizione atto giudiziario _ Verbale di pignoramento

Documentazione allegata:

- ◆ Allegato 1 _ N. 1 lettera di convocazione per il sopralluogo presso l'immobile oggetto di vendita indirizzata alle parti tramite PEC e raccomandata A.R., con allegata ricevuta di ritorno;
- ◆ Allegato 2_ Richiesta di accesso agli atti con relativo versamento per copie;
- ◆ Allegato 3 _Elaborati catastali: Visure catastali degli immobili storica, Planimetrie catastali, estratto di mappa scala 1:2000 del Foglio n. 172 C.T. del Comune di Spoleto;
- ◆ Allegato 4 _ Atti Amministrativi autorizzativi derivanti dall'accesso agli atti abilitativi presso il comune afferente (Parte 1° e Parte2°. Non è possibile allegare l'elaborato grafico per l'impossibilità di ridurre la dimensione del file, che a richiesta potrà essere inviato via PEC);
- ◆ Allegato 5_ Rilievo metrico per la verifica di corrispondenza dello stato attuale con planimetrie catastali e planimetrie allegate agli 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

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

- ◆ Allegato 8_Certificato contestuale Anagrafico di nascita, di cittadinanza, di residenza, di stato civile, di stato di famiglia, oltre all'atto di matrimonio dei [REDACTED].

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 16/11/2023, lo stesso ha effettuato il controllo relativo alla completezza della documentazione reperita; in conseguenza di ciò ha proceduto alla verifica della documentazione catastale dell'immobile oggetto di pignoramento e di vendita. Direttamente dall'Agenzia del Territorio di Perugia, sezione di Spoleto, sono state verificate le Trascrizioni esistenti, mediante ispezione Ipotecaria presso l'agenzia delle Entrate, sezione di Spoleto.

Il CTU ha acquisito le visure catastali storiche (e quindi anche attuali) e l'estratto di mappa catastale (Vax) relative alle p.lle catastali interessate dall'istanza di vendita, da cui si evidenzia una difformità, dovuta a variazioni successive all'istanza stessa. Infatti nell'atto di vendita gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare sono individuati come segue:



- N.C.E.U. del Comune di Spoleto, Foglio 172 p.lla 340 sub 4 (a seguito di variazione in soppressione del 22.09.2011 dei subalterni 1, 2 e 3);
- C.T. del Comune di Spoleto al Foglio 172, Particella 340 (a seguito di variazione in soppressione del 08.09.2011 della particella 536 del Foglio 172);

Dalle visure storiche risulta che in data 16/10/2023 la particella 340 sub 4 è stata soppressa ed ha generato le p.lle 340 sub 5 e 340 sub 6; d'ora in poi quindi le particelle oggetto di questa relazione peritale saranno individuate come segue:

VISURE CATASTALI: IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI E DELLE PROPRIETA'

Proprietà degli immobili:

- [REDACTED], come individuato nella sezione "controparte", proprietà per 1/2 [REDACTED]:

Catasto FABBRICATI – Foglio 172 – Comune di Spoleto, via Carlo Meloni n. 12						
Part.lla	sub	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
340	5	A/7	2	13 Vani	Totale: 315 mq (307 mq escluse aree scoperte)	Euro 1275,65
340	6	C/2	3	17 m ²	19 m ²	Euro 31,61

Catasto TERRENI – Foglio 172 – Comune di Spoleto, via Carlo Meloni n. 12						
Part.lla	sub	Qualità Classe	Superficie (m ²)	Deduz.	Reddito	
			Ha are ca		Dominicale	Agrario
340		Ente Urbano	13 33			

- [REDACTED], come individuato nella sezione "controparte proprietà per 1/2 [REDACTED]:

Catasto FABBRICATI – Foglio 172 – Comune di Spoleto, via Carlo Meloni n. 12						
Part.lla	sub	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
340	5	A/7	2	13 Vani	Totale: 315 mq (307 mq escluse aree scoperte)	Euro 1275,65
340	6	C/2	3	17 m ²	19 m ²	Euro 31,61

Catasto TERRENI – Foglio 172 – Comune di Spoleto, via Carlo Meloni n. 12						
Part.lla	sub	Qualità Classe	Superficie (m ²)	Deduz.	Reddito	
			Ha are ca		Dominicale	Agrario
340		Ente Urbano	13 33			

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 o meno dello stato attuale con le planimetrie catastali, depositate presso l'Agenzia del Territorio, è stata verificata a seguito di sopralluogo e rilievo metrico degli immobili interessati.

Sono stati acquisiti i certificati anagrafici, al fine di accertarne l'effettiva residenza degli esecutati, (allegato 8).

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

- Le p.lle n. 340 sub 5 e sub 6 del foglio catastale 172 del comune di Spoleto (sezione urbana) provengono agli esecutati da atto di compravendita di cui alla trascrizione del 02/03/2011, Reg. Part. 720 Reg. Gen. 1027, Pubblico Ufficiale DI RUSSO Fabio, Repertorio 22379/7568 del 22/02/2011.
- Con ISCRIZIONE del 02/03/2011 Reg. Part. 164 Reg. Gen. 1028, Pubblico Ufficiale DI RUSSO Fabio, Repertorio 22380/7569 del 22/02/2011, veniva depositata un'IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario.
- Con ISCRIZIONE del 01/10/2015 Reg. Part. 447 Reg. Gen. 3577, Pubblico Ufficiale EQUITALIA CENTRO S.P.A, Repertorio 1501/8015 del 25/09/2015, veniva depositata IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973).
- Trascrizione del 08/09/2023 Reg. Part. 3285 Reg. Gen. 4206, Pubblico Ufficiale UNEP TRIBUNALE DI SPOLETO, Repertorio 1508 del 04/08/2023, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Dall'elenco delle Trascrizioni risulta quindi che l'ultima è quella relativa al Verbale di pignoramento.

Punto 4) Vincoli, oneri o pendenze di natura condominiale: gli immobili di proprietà degli esecutati oggetto della presente stima, fanno parte di un fabbricato residenziale unifamiliare, quindi non c'è un condominio. Non sussistono servitù in atto.



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: gli immobili oggetto di pignoramento, di seguito descritti sono occupati, senza canone di locazione, da uno degli esecutati, [REDACTED] e dalla [REDACTED], che vi hanno stabilito la propria residenza. Dall'ispezione ipotecaria sugli immobili che costituiscono il compendio pignorato, risultano gravare le seguenti formalità:

1. IPOTECA LEGALE, Pubblico Ufficiale EQUITALIA CENTRO S.P.A
2. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, Pubblico Ufficiale UNEP TRIBUNALE DI SPOLETO

Per i cui dati si rimanda al punto 3).

Punto 7) Descrizione degli immobili: in data 18/03/2024 la sottoscritta CTU si è recata presso le proprietà oggetto di vendita, per eseguire il sopralluogo di verifica della consistenza edilizia degli immobili coinvolti e per raccogliere le informazioni necessarie a rispondere ai quesiti del giudice, in merito alla vendita degli stessi.

Grazie alla presenza di uno degli esecutati, [REDACTED], alla presenza della sig.ra [REDACTED], incaricata dell'IVG, custode cautelare degli immobili stessi, la sottoscritta CTU, ha potuto accedere all'interno dell'immobile da stimare e svolgere le verifiche di rito, mediante:

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

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



Identificazione degli immobili: il compendio, oggetto della presente relazione di stima, è ubicato nel comune di Spoleto (PG); si tratta di un edificio residenziale unifamiliare, edificato su lotto esclusivo e recintato, su cui insiste anche un manufatto accessorio, corrispondente all'indirizzo di seguito indicato:

- Comune di Spoleto, frazione San Giovanni di Baiano, via Carlo Meloni n.12.

Il compendio è stato individuato attraverso i dati catastali indicati al punto 1.

Inquadramento territoriale e urbanistico



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

La proprietà oggetto di vendita giudiziaria, si trova in una zona periferica del capoluogo spoletino, nella frazione di San Giovanni di Baiano, a circa 6 km dal centro di Spoleto. La frazione dista appena 700/800 metri dalla vicina frazione di Sant'Angelo in Mercole, con cui si completa per quanto riguarda i servizi principali; infatti nelle due frazioni sono presenti alcune scuole primarie, scuole di infanzia, una scuola media, ufficio postale, banca, oltre a numerosi esercizi commerciali, supermercati, farmacie e parafarmacie. Per i servizi sanitari e gli uffici comunali bisogna fare riferimento al capoluogo. Purtroppo, nonostante la strada verso il capoluogo sia pianeggiante, la zona non è attrezzata con piste ciclo-pedonali di collegamento con lo stesso; la strada SR 418 che conduce a Spoleto non è percorribile in condizioni di sicurezza a piedi o in bicicletta, essendo priva non solo di marciapiede, ma anche di banchine laterali. Il capoluogo è comunque raggiungibile in auto in meno di 10 minuti e in autobus in circa 20 minuti. Le fermate del Bus si trovano a 150 m e a 400 m dall'immobile preso in esame in questa sede.

La frazione San Giovanni di Baiano dista circa 70 km da Perugia, capoluogo di provincia e regionale, 29 km da Terni, secondo capoluogo di provincia e circa 130 km da Roma.

Descrizione degli immobili



Il compendio immobiliare oggetto della presente relazione peritale, di proprietà dei [REDACTED] [REDACTED] consiste in un fabbricato di civile abitazione, di cui alla particella 340 sub 5 del foglio catastale 172, realizzato su un lotto esclusivo (p.lla 340) di 1333 mq, su cui insiste anche un piccolo fabbricato a destinazione magazzino/locale di deposito (p.la 340 sub 6), posto a 1.50 circa dal prospetto posteriore (lato nord) dell'edificio principale.

L'accessorio è stato costruito in legno, con pianta rettangolare e copertura a capanna; ha una sola porta di accesso sul lato est, verso il piazzale. La superficie coperta misura 19 mq, l'altezza minima è 2.06 m, mentre al colmo misura 2.38 m. Il volume complessivo dell'accessorio è di 42 mq (arrotondato all'unità). La struttura è in buono stato e ben conservata.

L'edificio principale, il villino, si sviluppa



Accessorio



su due piani, piano terra e primo, oltre al sottotetto accessibile solo da una scala a chiocciola in ferro posta su uno dei terrazzi del piano primo. L'edificio posto più o meno in posizione centrale rispetto al perimetro della rata di terreno di pertinenza, risulta in buono stato di manutenzione; esternamente è intonacato in corrispondenza del piano primo, mentre al piano terra i muri esterni sono rivestiti con conci in pietra locale sbozzata. L'accesso al piano terra è protetto da un piccolo portico, con soprastante terrazzo coperto, a formare una loggetta, posto in corrispondenza di una rientranza nel perimetro dell'edificio e formato quindi dai due lati dell'edificio e da un pilastro



11

rivestito in mattoni, che si raccorda alle due pareti mediante archi, anch'essi in mattoni. Il sistema di oscuramento è costituito da persiane in legno verniciate al naturale di colore scuro, come anche le finestre, realizzate in legno e trattate al naturale. Il tetto è a capanna, con due falde inclinate e colmo in direzione Est-Ovest e con manto di copertura con tegole di laterizio.



Alcune foto esterne da sud-ovest (a dx) e da nord-est (a sx)

Dalla documentazione reperita presso gli uffici tecnici comunali, risulta che il piano terra sia stato costruito con muri in pietra, mentre il piano primo con blocchi di tufo e pannello isolante di stiferite di 8 cm; il tetto con tegole alla romana, ha una struttura di travi Varesi e tavelloni di laterizio.

Dal prospetto principale, prospiciente la strada e rivolto verso Sud, e quindi dal piccolo portico, oltrepassando il portone in legno, si accede al piano terra in un ampio ingresso da cui parte la scala, a giorno, che conduce al piano primo. Dall'ingresso, con pavimento in ceramica di stile un po'

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



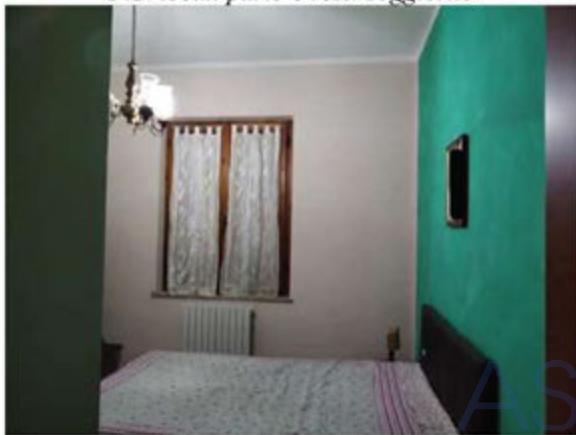
datato (anni '70-'80), si accede a sinistra (lato Ovest) ad una sorta di miniappartamento, con soggiorno e angolo cottura, servizio igienico con doccia ed una camera da letto, tutto arredato e completo di cucina, dotato di impianto elettrico e di riscaldamento ad elementi radianti.



P.T. locali parte Ovest: soggiorno



P.T. parte Ovest: servizio igienico



P.T. locali parte Ovest: camera

relativamente al sistema di riscaldamento. Le caldaie sono in buono stato e, da quanto dichiarato dall'esecutato furono installate intorno al 2011-2012. Dalla cantina un portone in legno con sopra luce, consente di uscire all'esterno, nella porzione di giardino posta a nord e quindi verso il magazzino/deposito in legno. La porta della cantina, che si apre verso l'ingresso presenta una foggia in pieno stile anni '70, in legno con una sottile cornice, che crea un unico riquadro su entrambi i lati dell'infisso; uguali sono le altre porte che si affacciano sul vano di ingresso e le porte interne del piano primo. Diverse sono invece quelle interne agli "appartamenti del piano terra", evidentemente acquistate e installate in tempi molto più recenti.

Le finiture, pavimento in gres porcellanato, porte in legno, sono di tipo standard; le pareti sono intonacate e tinteggiate con varie cromie. Tornando nel vano di ingresso, verso nord si accede alla cantina, un vano di circa 12 mq, in cui sono state installate due caldaie: una a servizio del piano terra ed una per il primo, che possono essere gestiti in modo autonomo



P.T. cantina: vista delle caldaie

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

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

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

La scala che sale al piano primo è rivestita con lastre di marmo grigio, sulle pedate, sulle alzate e anche a formare il battiscopa; la salita inizia con due alzate, che finiscono su un pianerottolo, su cui si affaccia un altro “miniappartamento, che si sviluppa sulla parte Est del piano terra ed è costituito da disimpegno, servizio igienico con doccia, camera da letto, angolo cottura ed un ampio soggiorno-pranzo. Anche in questo caso i vani sono dotati di un arredamento, completo anche di cucina, intonacati e tinteggiati con tinte di varie cromie, servite da impianto elettrico e impianto di riscaldamento distribuito da radiatori.

13



P.T. Vano di ingresso: vista interna verso il portone

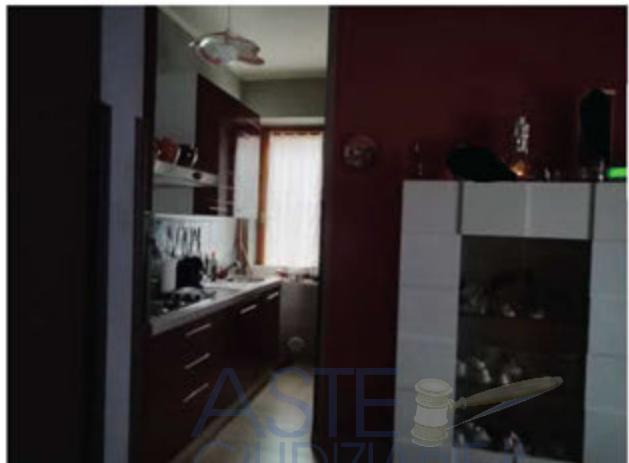


P.T. Vano scala: vista della scala

Salendo al piano primo si accede in un disimpegno, da cui, a destra, attraverso una porta a vetri con sopra-luce, si accede ad un ampio disimpegno intorno al quale si distribuiscono i vani del piano primo, mentre a sinistra si può uscire sulla loggia.



P.T. locali lato Est: disimpegno, vista verso il bagno



P.T. locali lato Est: vista della cucina

La loggia, soprastante l'ingresso principale, misura poco meno di 9 mq, è pavimentata in klinker e ha un parapetto in ferro; l'accesso è costituito da una portafinestra in legno, dotata di persiana.



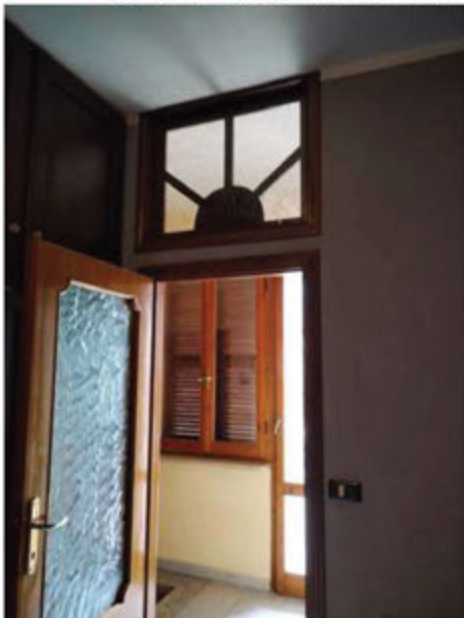
Al piano primo le porte in legno, come accennato, testimoniano ancora l'origine anni '70 dell'edificio, in particolare osservando i vetri smerigliati del sopraluce e del sottostante infisso; i pavimenti sono stati sicuramente cambiati e attualmente sono costituiti da lastre in gres porcellanato, di grandi dimensioni, rispetto a quelle che si usavano all'epoca.



P.T. locali lato Est: vista della camera



P.1. loggia



P.T. locali lato Est: vista della camera

Al piano primo sulla porzione ad Ovest si sviluppa la zona giorno, costituita dalla cucina/pranzo, dotata di un balcone, avente una profondità di appena 1.20 m, in parte incassato nel perimetro dell'edificio (quindi semicoperto) e dal soggiorno, con affaccio verso la strada (quindi a Sud), verso Ovest e con accesso alla loggia, mediante una portafinestra.

Nella parte centrale, oltre il disimpegno si trova una delle tre camere da letto, con affaccio verso nord; l'accesso a questa camera avviene da un corridoio, di larghezza pari 1.26 m, separato mediante una porta dal disimpegno. Intorno a quest'ultimo si distribuiscono due servizi igienici e due camere da letto, di cui una con affaccio verso Nord, l'altra ha



P.1. Lato Est: soggiorno



P.1. Lato Est: soggiorno

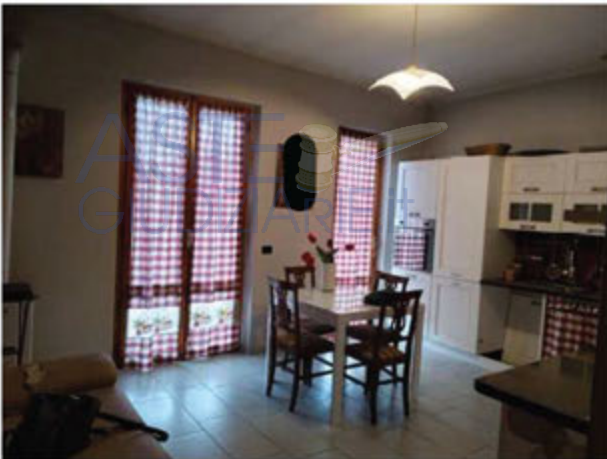
Architetto Maria Cristina Curti _ Iscritta all'Ordine degli Architetti di Perugia con il n. 674

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

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

due finestre, che prendono la luce da Sud e da Est. In corrispondenza di questa terza camera si trova un altro balcone di circa 3.5 mq, da cui parte la scaletta a chiocciola che collega il sottotetto. Il salone e due camere da letto presentano alle pareti tinte molto decise, abbastanza forti: la cucina i bagni ed una delle camere sono tinteggiate di bianco. In uno dei due servizi igienici, quello rivolto verso Nord, sono presenti, sul soffitto, tracce di umidità (muffa), causata probabilmente da uno scarso arieggiamento. Non si ravvisano altre tracce che potrebbero far pensare a perdite dal tetto.

15



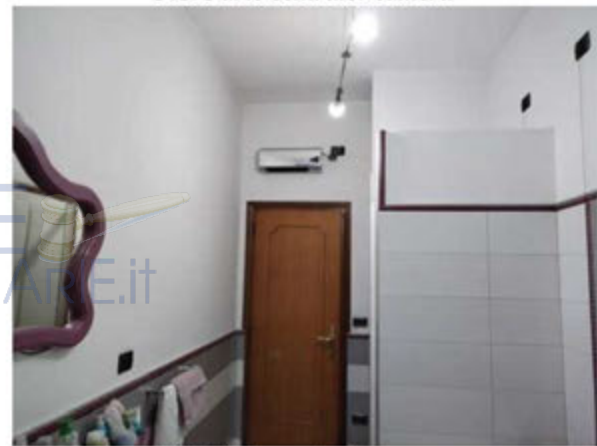
P.1. Lato Est: cucina/pranzo



P.1. Parte centrale: camera



P.1. Lato Est: cucina/pranzo



P.1. Parte centrale: camera

Al piano primo non si notano apparecchi di distribuzione del calore in quanto è stato installato un sistema di riscaldamento a pavimento.

L'immobile è dotato di due stufe a legna al piano terra, poste nei due locali di soggiorno, descritti precedentemente, e di una stufa (forse a pellet) posta all'angolo della zona pranzo del piano 1.

Dal rilievo a vista non si evincono problemi strutturali, né vizi e tracce di umidità, ad esclusione delle sopracitate tracce di muffa sull'angolo tra il soffitto e la parete esposta a Nord del bagno, sicuramente dovute alla poca areazione del locale e quindi eliminabili con una superficiale operazione di pulitura.





P.1. camera con affacci a Sud e ad Est



P.1. camera angolo Nord-Est

La corte esterna, di cui alla p.lla 340 del Foglio 172 del Catasto Terreni, è ben sistemata in gran parte a prato, su cui sono stati realizzati dei camminamenti pavimentati con materiali differenti; dal cancello carrabile, con apertura automatica, un largo viale pavimentato con lastre di pietra posate ad opus incertum porta fino all'accessorio pertinenziale posto sul lato nord della proprietà. La stessa pavimentazione è stata usata per pavimentare il marciapiede che gira intorno al perimetro del fabbricato; l'accesso pedonale si trova sullo stesso lato di quello carrabile, quindi lungo via Carlo Meloni ed è evidenziato da due colonne rivestite in pietra, dello stesso tipo di quella che riveste i muri del piano terra. Il lotto è interamente recintato: lungo via Meloni mediante un muretto intonacato, con soprastante ringhiera in ferro con disegno semplice; lungo gli altri tre lati con muretto intonacato e soprastante rete metallica.

Trattandosi di zona urbanizzata le utenze sono allacciate alle linee pubbliche; prima di confluire nella rete pubblica, i liquami sono filtrati da due fosse settiche.

Di seguito si riporta il calcolo della superficie commerciale degli immobili di cui alla proprietà oggetto di vendita (il magazzino/ripostiglio esterno si configura come opera pertinenziale e quindi non concorre al calcolo della SUC o del Volume, tuttavia viene calcolata al 25% come superficie commerciale di magazzino non comunicante).

IL calcolo suddetto deriva dagli elaborati grafici allegati all'ultimo atto autorizzativo, risultante dall'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico comunale, che legittimano lo stato di consistenza dell'immobile, 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 e pertanto le superfici omogeneizzate sono state valutate come segue:

- i locali accessori comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori al 50%;



- le superfici di ornamento costituite dai balconi non comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori al 15%;
- le superfici di ornamento costituite dai balconi se comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori 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; non sono presenti muri di confine di proprietà o con parti condominiali, trattandosi di edificio singolo unifamiliare. I muri in comunione tra due diverse destinazioni d'uso si considerano, nel tratto in comune, nella misura massima del 50% ciascuna e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

Calcolo della superficie coperta dai fabbricati

	15,20	x	11,65	=	177,08	mq
	-5,05	x	0,75	=	-3,79	mq
	-0,55	x	4,50	=	-2,48	mq
	-4,15	x	1,60	=	-6,64	mq
	-2,19	x	8,70	=	-19,05	mq
					145,12	mq
Portico	3,96	x	2,25	=	8,91	mq
Annesso	3,10	x	6,10	=	18,91	mq
Superficie Coperta					172,94	mq
Superficie pertinenziale						
	1333,00	-	172,94	=	1160,06	mq

Calcolo della Superficie Commerciale

Foglio 172 C.U. p-lla 340 sub 5			
P.Terra_SR.	6,55	x	5,80 = 37,99
	4,15	x	4,90 = 20,34
			58,33
P.Terra_SNR.	4,20	x	9,95 = 41,79
	4,90	x	2,25 = 11,03
	3,75	x	5,05 = 18,94
	4,50	x	4,35 = 19,58
			91,33
Portico	3,96	x	2,25 = 8,91
			8,91
P.Primo_SR.	10,10	x	9,95 = 100,50
	4,90	x	6,60 = 32,34
	3,85	x	5,15 = 19,83
a detrarre scala	-4,05	x	1,08 = -4,37

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

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

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

a detrarre balcone	-1,60 x 4,15 = -6,64	
		141,65
Piano primo: SNR		
balcone	1,60 x 4,15 = 6,64	
loggia	3,94 x 2,25 = 8,87	
balcone	1,25 x 4,75 = 5,94	
		21,44

F. 172 C.U. p-lla 340 sub 6		
Annesso pertinenziale non comunicante	3,10 x 6,10 = 18,91	18,91

SUPERFICIE COMMERCIALE F.172 p.lle 340 Sub 5 e 6		
Abitazione principale	100,00%	199,97 mq
Pertinenze esclusive di ornamento		
• balconi/ terrazzi	30,00%	9,11 mq
• giardino	10,00%	116,01 mq
Pertinenze accessorie comunicanti		
	50,00%	45,66 mq
Pertinenze accessorie non comunicanti		
	25,00%	4,73 mq
SUPERFICIE COMMERCIALE	SOMMANO	375,48 mq

Stato di Conservazione degli immobili.

Nella precedente sezione è stata fornita la documentazione fotografica degli immobili oggetto di vendita. L'immobile è stato ristrutturato parzialmente nel 2011, come risulta dal Permesso di costruire in sanatoria n. 26428/2011.

Il fabbricato principale ed il locale accessorio si presentano in buone condizioni e non manifestano la necessità di interventi di manutenzione, se non quelli ordinari, in particolare riguardanti gli infissi esterni in legno.

Una parte del piano terra era stata trasformata in abitazione nel 2011 e regolarmente legittimata dalla suddetta concessione in sanatoria; in occasione di detti lavori erano stati revisionati gli impianti elettrico, idrico-sanitario e termico, in particolare era stato realizzato un impianto a pavimento al piano primo e un impianto di tipo tradizionale, con radiatori su pareti interne al piano terra. L'immobile è dotato di licenza di abitabilità del 1976 e di certificato di Agibilità del dicembre 2011, cui sono allegate le certificazioni degli impianti.

Urbanizzazioni.

Il compendio immobiliare oggetto di vendita è ubicato all'interno di un'area urbana nella frazione di San Giovanni di Baiano (zona residenziale di completamento) e quindi è dotata di tutti i servizi

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

necessari e delle reti pubbliche, cui l'immobile è allacciato. L'accesso alla proprietà avviene tramite un cancello con apertura automatizzata, direttamente dalla via pubblica, via Carlo Meloni, dove non è possibile parcheggiare per la larghezza della strada molto limitata.

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 il compendio, la sottoscritta CTU ha accertato e dichiara la conformità dei beni attuali con quelli descritti nell'atto pignoramento e di vendita, di cui al relativo fascicolo telematico, ad eccezione dell'individuazione delle particelle catastali, come indicato nel punto 1).

Per quanto sopra si identificano i beni pignorato come di seguito:

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

- Villino, in via Carlo Meloni n. 12, censito al NCEU al Foglio 172, p.lla 340 sub 5 (graffata con la p.lla 340 C.T.), cat. A7, per diritti proprietà di 1/2 spettanti al [REDACTED] ed 1/2 spettanti [REDACTED]. Con salvezza di ogni altro diritto.
- accessorio/rimessa, P.T in via Carlo Meloni n. 12, censito al NCEU al Foglio 172, p.lla 340 sub 6 (graffata con la p.lla 340 C.T.), cat. A7, per diritti proprietà di 1/2 spettanti al [REDACTED] ed 1/2 spettanti [REDACTED]. Con salvezza di ogni altro diritto.
- Resta inalterata la corte esterna, individuata al Foglio del C.T. 172, p.lla 340.

Punto 9) Aggiornamento del catasto: non necessario, poiché le planimetrie catastali corrispondono allo stato attuale dell'immobile e risultano conformi all'ultimo atto autorizzativo rilasciato dal comune di Spoleto.

Punto 10) Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico: Dalla verifica dello strumento urbanistico comunale vigente risulta che la particella 340, e quindi il fabbricato su di essa insistente, ha destinazione urbanistica residenziale, zona "B4, Zone residenziali di completamento dei nuclei residenziali esistenti di tipo estensivo", con Indice di fabbricabilità pari 1.50 mc/1 mq ed altezza massima pari a 7.50 metri (allegato 6).

La zona B comprende le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A; nella zona B4 sono consentiti interventi edilizi mediante attuazione diretta semplice, diretta condizionata.

La dimensione del lotto pari a 1333 mq, di cui 19.50 mq strada (dati ricavati dall'accesso agli atti), Si calcola pertanto una cubatura potenziale di 1970.25 mc, corrispondenti ad una SUC di 656.75 mq, di cui 293.36 già utilizzati; resta una SUC disponibile di 363.39 mq.

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

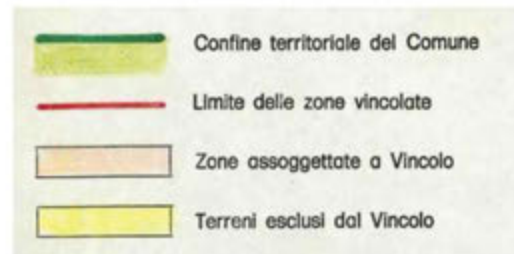
Sulla base di questi dati si può considerare ai fini della stima l'area di pertinenza della SUC esistente pari a 586.72 mq; i restanti 726, 78 mq risultano ancora edificabili.

L'edificio può essere suscettibile di modifiche urbanistiche e di cambio di destinazione d'uso, nell'ambito di quelle compatibili con le zone residenziali di cui all'art. 58 delle NTA comunali – Parte Operativa.

Punto 10.1) Situazione vincolistica



L'area non è soggetta a vincoli paesaggistici di cui al D.Lgs. 42/2004 Parte III. Non ricade in area sottoposta a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3267/23, come rilevato dalla cartografia



disponibile nel sito ufficiale della Regione Umbria di seguito riportata. Non sussistono altre tipologie di vincoli in questa zona.

Punto 11) Considerazioni sulla conformità urbanistica degli immobili e agibilità: in occasione del sopralluogo è stato effettuato un rilievo metrico (allegato 5) e fotografico degli immobili di proprietà degli esecutati ed oggetto di esecuzione immobiliare; il confronto tra lo stato attuale, l'ultima planimetria catastale depositata presso l'agenzia del territorio (allegato 3) e gli elaborati grafici esistenti riferiti agli ultimi atti autorizzativi reperiti presso gli uffici tecnici comunali (allegato 4), rilasciati dal comune di Spoleto ha evidenziato la conformità dell'immobile.

Alcune misure rilevate durante il sopralluogo risultano leggermente diverse da quelle indicate nell'elaborato grafico allegato all'ultimo atto autorizzativo rilasciato, ma tali differenze rientrano nei limiti di tolleranza, attribuibili anche ai diversi strumenti di rilevazione.

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 15/12/1972 fu rilasciata l'Autorizzazione a costruire un fabbricato di civile abitazione n. 16743, intestata al [REDACTED], con la condizione che le opere di urbanizzazione fossero eseguite a sue spese, come da impegno sottoscritto.

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

- In data 30/12/1976 fu rilasciato il certificato di Abitabilità n. 2092_B901, sulla scorta del verbale di sopralluogo del 04/12/196, redatto dall'Ufficiale Sanitario; i lavori furono eseguiti a partire dal 21/2/1973 e si conclusero il 01/08/1976.
- In data 16/09/2011 fu rilasciato il Permesso di Costruire in Sanatoria n. 26428, intestato ai [REDACTED], che avevano acquistato dai sig.ri [REDACTED], come risulta da una copia dell'atto del Notaio Fabio Russo in Spoleto del 22/02/2011 reg. 02/03/2011 n. 476, reperito negli atti c/o il comune di Spoleto. La sanatoria riguardava difformità rispetto all'Autorizzazione n. 16743/1972 (maggiore altezza, variazioni nella conformazione del tetto, colonna ed archi in corrispondenza dell'ingresso principale), scala e porta di accesso al sottotetto, diversa distribuzione interna, modifica di alcune aperture esterne, cambio di destinazione d'uso al piano terra, da garage e fondi a residenziale.
- In data 30/12/2011 fu rilasciata dal comune la dichiarazione di assenso e archiviazione della pratica di agibilità, relativa alle opere di cui al PdiC in sanatoria 26/12/2011, per il superamento del tempo di 60 gg dalla presentazione della richiesta, utili per il rilascio del Certificato. In allegato alla richiesta erano allegati i documenti relativi alle certificazioni di rispondenza e conformità degli impianti e delle opere, oltre agli aggiornamenti catastali.

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

Punto 12) Stato di possesso del bene: sugli immobili oggetto di studio, nella presente relazione peritale, hanno potere giuridico il [REDACTED], per una quota quindi di 1/2 ciascuno. Come risulta dal certificato di residenza e Stato di Famiglia (allegato 8) ivi ha stabilito la propria residenza il [REDACTED], che risulta il solo componente del suo nucleo familiare. Tuttavia da una verifica in ambiente ANPR è risultato, che allo stesso indirizzo vive la famiglia della [REDACTED], ma non risultano nello stesso nucleo familiare e non è previsto un canone di locazione.

Punto 13) Stato libero o atto di matrimonio degli esecutati titolari del bene: [REDACTED], erano [REDACTED]; così risulta ancora la situazione degli intestati al 16/10/2023 (in cui è stata registrata la variazione catastale e al 13/03/2024, ultima visura catastale. Attualmente [REDACTED], non appartengono allo stesso nucleo familiare ed hanno residenze separate (allegato 8).

Punto 14) Eventuale assegnazione del bene al coniuge separato: Non risulta questo caso.

Punto 15) Caratteristiche degli impianti: Come sopra indicato l'immobile possiede la dichiarazione di Agibilità, che era stata corredata della necessaria documentazione relativa alla conformità degli impianti, depositata presso gli uffici comunali

L'impianto di riscaldamento al piano terra è di tipo tradizionale, con caldaia autonoma a metano e terminali costituiti da radiatori su parete interna; al piano primo è stato realizzato un sistema di riscaldamento a pavimento con caldaia autonoma a metano. Le due caldaie sono installate nel locale cantina al piano terra. Sono presenti due stufe a legna al piano terra ed una stufa al piano primo. Tutti gli impianti sono sottotraccia e sono collegati alle linee pubbliche.

Punto 16) Valutazione della possibilità di divisione del bene: Il C.T.U. analizzati i documenti precedentemente descritti riguardanti gli immobili oggetto di vendita a seguito dell'esecuzione immobiliare R.G.E. 115/2023, sulla scorta dei sopralluoghi effettuati e delle indagini conoscitive, ritiene che i beni non siano divisibili e pertanto la relazione peritale di stima riguarderà un unico Lotto, come di seguito descritto:

Lotto Unico: villino residenziale unifamiliare, ubicato in Spoleto (PG), frazione San Giovanni di Baiano, via Carlo Meloni n. 12, di cui al foglio del catasto fabbricati n. 172, p.lla 340 sub 5, graffata con la p.lla 340, Ente Urbano del C.T., che costituisce la corte esterna, su cui insiste anche un accessorio pertinenziale, individuato con la p.lla 340 sub. 6.

Superficie commerciale mq 375 (arrotondata per difetto).

RELAZIONE DI STIMA (Punto 17)

Premessa

Il comune di Spoleto ricade nella provincia di Perugia, da cui dista circa 63 km; è un comune collinare di 36.000 abitanti, che sorge sul colle Sant' Elia. Il territorio comunale ha una superficie di 349,63 km² e si trova ad un'altitudine di 396 m s.l.m.; la densità di popolazione pari a 103.65 abitanti per km². Dal punto di vista sismico, è classificato come zona 2, e quindi si tratta della zona più pericolosa, dove possono verificarsi fortissimi terremoti.

Il "**Lotto unico**" oggetto di stima è situato nella frazione di San Giovanni di Baiano. La valutazione degli immobili dipende dalla zona e dal tipo di immobili, che generalmente la compongono; i valori immobiliari di Spoleto cambiano sensibilmente da zona a zona, anche perché ogni zona immobiliare è contraddistinta dalle tipologie di immobili, che in maniera predominante la caratterizzano. Il Borsino Immobiliare e l'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) suddividono il territorio comunale in 6 zone immobiliari di riferimento, ciascuna caratterizzata da diverse fasce di prezzo a seconda della tipologia degli immobili e del contesto urbano: B1_zona

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

interna alle mura, B2_ zona centralissima, zona Semicentrale C1, C2-zona semicentrale fuori le mura, D1_ zona periferica, R1_ zona Extraurbana, il resto del territorio comunale. 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 l'ambiente urbano in cui è ubicato

Il compendio immobiliare oggetto della presente relazione peritale essendo ubicato nella frazione di San Giovanni di Baiano risulta inclusa nella zona immobiliare periferica "D1" (Fonte: OMI).

Criteri di stima per i fabbricati

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



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

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

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

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

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 medio	3,30 €/mq	2,92 €/mq	6,05 €/mq	
Valore medio	1025 €/mq	843 €/mq	965 €/mq	
Rn (12 x Cn)	39,60 €/mq	35,04 €/mq	72,60 €/mq	
r	3,86%	4,16%	7,52%	5,18%

a) I fattori correttivi:

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

Fattore Correttivo	Range	Commento	Edificio
Ubicazione rispetto al centro	± 0,15%	Centro	+0,15%
Collegamenti e servizio dei trasporti	± 0,07%	Linea Bus_ due o più linee Fermata entro 500 m	- 0,07% +0,02%
Attrezzature collettive a distanza pedonale Di cui: - scuole dell'obbligo - istituti superiori - facoltà universitarie - mense universitarie - uffici postali - impianti sportivi - strutture sanitarie - luoghi di culto - supermercati - grandi magazzini - centri commerciali - mercato civico - locali di spettacolo - parcheggi pubblici - percorsi linee bus	± 0,28%	-0.05 0.00 0.00 0.00 -0.03 -0.03 0.00 -0.03 -0.04 0.00 0.00 0.00 0.00 0.00 -0.03	- 0,21%
Qualificazione dell'ambiente esterno; Idoneità insediativa; previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali	± 0,18%	1- Buono - 0.03 2- Buono - 0.03 3- Sufficiente - 0.03	- 0,09%
Livello di inquinamento ambientale, verde pubblico e privato	± 0,8%	1- Buono - 0.02 2- Sufficiente - 0.00	0,00%
Disponibilità spazi pubblici o privati da utilizzare a parcheggio	± 0,6%	Mediocre	+0,03%
Caratteristiche di panoramicità	± 0,36%	Sufficiente	0,00%
Caratteristiche di: prospicienza luminosità	± 0,20%	1- Buona - 0.05 2- Ottima - 0.10	-0,15%
Quota rispetto al piano strada	± 0,08%	Piano terra e primo	+ 0,06%
Dimensioni spazi coperti o scoperti	± 0,06%	Buono	- 0,03%
Grado di: rifinitura interna esterna livello tecnologico degli impianti	± 0,16%	1- Discreto -0.02 2- Buono -0.04 3- Buono -0.03	- 0,09%
Necessità di manutenzione interna (stato di conservazione interna) esterna	± 0,12	1- Discreto -0.02 2- Sufficiente 0.00 3- Discreto -0.01	- 0,03%
Sicurezza delle situazioni strutturali			
Età dell'edificio	± 0,10%	Ristrutturato 2011	- 0,06%
Coefficiente di Produttività	± 0,06%	Superficie commerciale >180 mq	+0,04%
SOMMANO			Lotto Unico - 0,43 %

Correggendo il valore di partenza 5,18% con i valori risultanti dall'analisi del manufatto si ottiene il valore del saggio di capitalizzazione, che è pari a **4,75%**.

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 ($V = B/r$)

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

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

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

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

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

b) Il costo di costruzione, aggiornato alla data odierna, visti i notevoli aumenti dei costi nel settore delle costruzioni, viene stabilito in 1131,00 €/mq, desunto da fonti ufficiali regionali e dai dati sugli incrementi ISTAT. A questo importo, comprensivo dell'acquisto dell'area viene detratta l'incidenza del valore del terreno, che corrisponde circa al 13%, 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 di pertinenza, in base all'indice di fabbricabilità ($I_f = 1.50$ mc/mq, corrispondenti a 0.50 mq/mq di SUC) corrisponde a 587 mq (parte della particella 340, Ente Urbano F 172); tale superficie andrà moltiplicata per il valore di 147 €/mq (incidenza sul costo di costruzione) ottenendo un importo di 86.289 €, cui si aggiungono gli oneri di acquisto area, corrispondenti al 13%, quindi 12.218 € per un totale di **97.507 €** (a questo valore si aggiungerà successivamente il valore dell'area residua come area edificabile).

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

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

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

$$C_d = 100 - D$$

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

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 la ristrutturazione del 2011 non ha interessato le parti strutturali e non si è trattato di un rinnovo radicale, anche se ha interessato la parte impiantistica, per cui per questo criterio si fa riferimento all'età dell'edificio. Pertanto, in base al calcolo del valore deprezzato di cui alle tabelle di vetustà previste dalla L. 392/1978, si considerano circa 48 anni (dal primo certificato di abitabilità) come massima obsolescenza e quindi si considera una vita residua di 52 anni.

Applicando la sopraindicata formula si possono ottenere i seguenti valori:

$$D = 30,37\% \quad C_d = 69,63\% \quad V_{Rip} = 69,63\% \times 1172 = 817 \text{ €/mq}$$

STIMA Lotti "A" – "B1" – "B2"

1. Criterio di stima n. 1

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

Lotto Unico:

Mercato Immobiliare Spoleto (PG)_zona periferica			
Zona	mq	Euro	€/mq
Villino S.G. di Baiano	450	390.000	€ 867
Casa singola unifamiliare S.G. di Baiano	185	138.000	€ 746
Casa singola S.M. in Trignano	140	140.000	€ 1000
Villa unifamiliare S.M. in Trignano	180	179.000	€ 994
Porzione indipendente di bifamiliare	139	155.000	€ 1115
Casa singola unifamiliare S.G. di Baiano (panoramica e ristr.)	262	330.000	€ 1260
Casa singola unifamiliare S.G. di Baiano	130	115.000	€ 885
Casa singola S.M. in Trignano	240	250.000	€ 1.041
Casa singola unifamiliare S.G. di Baiano	280	179.000	€ 639
Casa singola unifamiliare S.G. di Baiano (ristrutturata)	220	250.000	€ 1.136
Casa singola unifamiliare S.G. di Baiano (da ristrutturare)	190	199.000	€ 1.047
	2.416	€ 2.325.000	€ 962

Applicando la formula $V_x = \frac{\sum PRZy}{\sum p_y} \times p_xA = \frac{2.325.000}{2.416} \times 375 = 360.875$ euro per il Lotto Unico

Dove p_xA è la superficie commerciale dell'immobile oggetto della stima e quindi V_x 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 Unico_ mq 375
Valore Immobile €
360.875

Le quotazioni del Borsino immobiliare, per la zona oggetto di studio, forniscono per abitazioni di tipo ville e villini (categoria catastale A/7) in buono stato, un valore compreso tra i 658 e 1028 euro/mq; date le caratteristiche della zona e dell'immobile descritto, considerato che è stato ristrutturato 13 anni fa, con buone dotazioni, si ritiene plausibile prendere in considerazione il valore massimo.

Superficie Lotto Unico	Valore €/mq	Valore Immobile €
mq	massimo	Lotto Unico
375	1028	385.500

In riferimento al valore di mercato si fa riferimento ai dati indicati nel Listino del 1° trimestre 2024 della Camera di Commercio di Perugia, che per immobili ristrutturati in zona di periferia riporta un valore massimo di 1300 €/mq ed un valore minimo di 800 €/mq; viste le caratteristiche del bene oggetti di stima, si ritiene congruo considerare il valore medio, anche in considerazione della dotazione impiantistica (si tiene conto tuttavia della necessità di lavori di manutenzione ordinaria, visto che la ristrutturazione risale a 13 anni fa).

Superficie Lotto Unico	Valore €/mq	Valore Immobile €
mq	medio	Lotto Unico
375	1050	393.750

Per una più completa comparazione con la realtà del mercato immobiliare attuale, si considera anche la quotazione media di uno dei siti principali, che si occupa di compravendita e affitti di immobili (immobiliare.it) che riporta per la zona oggetto di studio il seguente valore:

Superficie Lotto Unico	Valore €/mq	Valore Immobile €
mq	medio	Lotto Unico
375	975	365.625

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 Unico	VM €
Metodo comparativo	360.875
Borsino immobiliare	385.500
Camera di Commercio	393.750
Mercato immobiliare	365.625
Valore Medio	376.438

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

2. Criterio di stima n. 2 – Lotto Unico

Valore OMI disponibile: Banca dati Anno 2023, semestre 2; Provincia: Perugia, Comune: Spoleto, fascia periferica:

Ville e Villini, 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 edifici indipendenti della zona e quindi, si ritiene di poter applicare il valore medio.

Valore di mercato €/mq		Valore	Valore Immobile €
min	max	medio	LOTTO Unico _254 mq
850	1200	1025	384.375

3. Criterio di stima n. 3a – 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 del canone mensile, per i quali, viste le caratteristiche di autonomia tra la zona abitale al piano terra e quella al piano primo, che si prestano a differenti modalità di affitto, si ritiene congruo considerare un valore compreso tra il valore medio e quello massimo:

- Borsino immobiliare (2,92-3,54) €/mq 3,23;
- O.M.I. (3,3- 3,8) €/mq 3,55.
- Siti immobiliari, pari a €/mq 6,05

Il valore medio che se ne ricava è pertanto pari a **4,28 €/mq**.

Ai fini del calcolo del reddito annuo si considera la superficie commerciale complessiva. La superficie commerciale è pertanto pari a 375 mq.

Canone €/mq	Canone mensile Lotto Unico €	Rlt €
medio	Sup 375 mq	annuo
4,28	1.605	19.260

Applicando la formula $V = Bf/r$

LOTTO Unico		
Bf (Rlt -20%)	r%	V
€ 15.408	4,75 %	€ 324.379

Criterio di stima n. 3b – Lotto Unico : 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:

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

V _{Rip} €/mq	Superficie mq	V €	Valore area €	Valore del bene €
817	375	€ 306.375	97.507	€ 403.882

CONCLUSIONI DEL PROCESSO ESTIMATIVO _LOTTI N. 3

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

LOTTO Unico	
Criterio di stima	V
1	€ 376.438
2	€ 384.375
3a	€ 324.379
3b	€ 403.882
Valore stimato	€ 372.269

A questo valore si deve aggiungere il quello della potenzialità edificatoria, che dà diritto ad un ampliamento di circa 363 mq di SUC. Non sarà possibile creare un lotto edificabile separato, per mancanza di spazio, dovendo rispettare le distanze minime dalle strade e dai fabbricati.

Considerando che la Superficie ancora edificabile è di 727 mq, il valore del terreno calcolato in base ai prezzi di mercato della zona risulterebbe pari a 31.988 Euro; tuttavia tale superficie era stata omogeneizzata ed inclusa nel calcolo della Superficie commerciale, producendo 7.3 mq per un valore di circa 7.245 euro (come risultante dalla stima finale, che valuta il valore commerciale dell'immobile 993 €/mq), che quindi va detratta dal valore del terreno edificabile. Inoltre l'ampliamento ridurrebbe il valore dell'immobile attuale in quanto nel calcolo della stima ed in particolare del saggio di capitalizzazione era stato considerato lo spazio scoperto e la possibilità di trasformazione dell'immobile. Infine l'edificabilità essendo comunque legata all'edificio esistente produrrebbe una villa di grandi dimensioni, al momento poco appetibile commercialmente nella zona, o una bifamiliare, che però presenta dei deterrenti rispetto ad una villa autonoma, oltre che richiederebbe delle modifiche all'edificio esistente, penalizzandone l'affaccio verso la via di accesso e verso Sud. Per quanto sopra, la quotazione del terreno, detratto il valore implicito nella stima dell'edificio, si valuta al 50% del valore residuo, quindi 12.372 euro.

Lotto Unico		
Valore Stimato	Valore potenzialità edificatoria	Valore del bene
€ 372.269	€ 12.372	€ 384.641

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

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

Con osservanza,

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

Foligno, 24 Giugno 2024



31



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

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

