

SCHEMA INTRODUTTIVA DI SINTESI

TRIBUNALE CIVILE DI SPOLETO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE: **Dott. Cappellini Alberto**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Procedura n. 130/2022 R.G.E.

Consulente Tecnico d'Ufficio: **Geom. Michele Emili**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

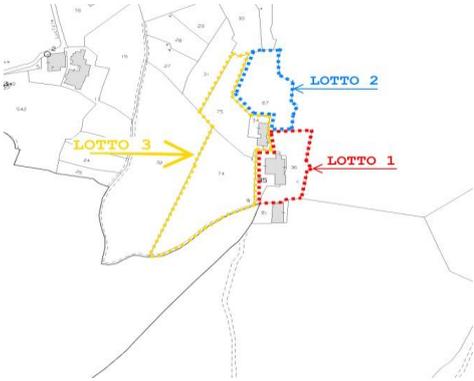
Compendio immobiliare suddiviso in n. 3 LOTTI distinti:

Lotti: 1 - 2 - 3
(Immobili siti nel Comune di Spello)



11 Agosto 2023 15:32

LOTTO 1



LOTTO 2

LOTTO 3



11 Agosto 2023 16:16

LOTTO 2



11 Agosto 2023 15:44

LOTTO 3

Descrizione	Valore stimato
LOTTO 1	€ 407.415,50
LOTTO 2	€ 8.624,00
LOTTO 3	€ 129.085,61
Valore Complessivo dei Lotti	€ 545.125,11

Michele Emili
Il C.T.U.
Geom. Michele Emili

ASTE
GIUDIZIARIE.it

GEOM. EMILI MICHELE
ALF. EMILI
GEOMETRI
Prof: PERUGIA
n 4390
GUALDO CATTANEO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pag. 1 di 28

Geom. Michele Emili

michele.emili@geopec.it



TRIBUNALE CIVILE DI SPOLETO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE: **Dott. Cappellini Alberto**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO STIMA BENI PIGNORATI

Procedura n. 130/2022 R.G.E.

Promossa da:

GUBER BANCA SPA (P. IVA: 03140600176) NELLA QUALITÀ
DI PROCURATRICE DI BUONCONSIGLIO 3, DIFENSORE: **Avv.**
ANTONIO COACCIOLI - C. Fisc. CCCNTN51S03I660L - Ordine
di Perugia – E-mail PEC: coaccioli@pec.studiocoaccioli.it -
Domicilio eletto: P.zza Alfani n° 4 - Perugia - 06122.

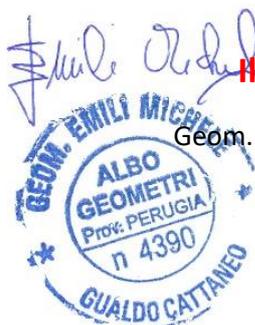
Contro:

Sig. [REDACTED]

Sig. [REDACTED]

Sig.ra [REDACTED]

Spello, li 08.03.2024



H.C.T.U.

Geom. Michele Emili

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pag. 2 di 28

Geom. Michele Emili
michele.emili@geopec.it

PREMESSO CHE:

Il sottoscritto **Geom. Michele Emili**, in qualità di libero professionista con studio nel Comune di Foligno in Via Oslavia n. 38 (PG), Codice Fiscale **MLE MHL 77D28 D653E** iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Perugia al n° 4390,

ASTE
GIUDIZIARIE.it

AVENDO RICEVUTO

In data **03.03.2023** il G.D. Dott. Cappellini Roberto nomina quale Consulente tecnico d'Ufficio, fissava la data per accettazione dell'incarico entro il 16.03.2023, con il giuramento in telematico con firma digitale, per la formulazione del quesito e per prestare il giuramento di rito.

Dopo aver accettato l'incarico in data 16.03.2023, secondo i quesiti in uso presso il tribunale di Spoleto di seguito elencati:

- 1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei;
- 2) Provveda quindi subito all'integrazione; in particolare acquisisca, ove non depositati: 1) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla Concessione in sanatoria; 2) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;
- 3) Predisponga l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti. Sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene, ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obblighi propter rem ecc.);
- 4) Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, nonché eventuali spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (stante il disposto dell'art. 63 secondo comma disp. att. c.c.);
- 5) Rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 6) Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari;
- 7) Descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in mq; altezza interna utile; superficie commerciale in mq; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze; accessori e millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile: appartamento, capannone ecc.);
- 8) Verifichi in particolare, la libera accessibilità dell'immobile pignorato, evidenziando, in caso contrario di bene intercluso, quali siano le vie di accesso, su quali particelle insistano e chi abbia la titolarità di queste ultime, al fine di permettere di valutare la possibilità di un'estensione del pignoramento volta a ricostruire un complesso immobiliare da mettere in vendita dotato di accessi alla pubblica via;
- 9) Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:
 - a) Se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
 - b) Se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
 - c) Se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;

- 10) Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;
- 11) Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;
- 12) Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ed i relativi costi, assumendo informazioni presso gli uffici comunali competenti;
- 13) Accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; in caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Ufficio del registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;
- 14) Alleghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il Comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel Comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;
- 15) Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario);
- 16) Precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, precisando la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;
- 17) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta; villetta; ecc.) e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carroia) ai lotti (passaggio pedonale e/o carroia sugli altri lotti o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa. Qualora abbia formato più lotti, verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico risultano o meno in comune ai vari lotti, se risultano in comune indichi le spese necessarie per la loro separazione;
- 18) Determini il valore dell'immobile, considerando lo stato di conservazione dello stesso e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione; quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica – presumibilmente 28 anni - dell'ultimo dei figli) ed applicando, dopo aver determinato il valore del bene, un abbattimento forfettario (indicativamente circa il 15-20 %), in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari sulla base catastale e reali, e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive;
- 19) Se l'immobile è pignorato solo pro-quota:
- Dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; In tal caso l'esperto dovrà verificare ed analiticamente indicare le iscrizioni e trascrizioni presenti anche sulle quote non pignorate; in caso di terreni, proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'ufficio competente;
 - Proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;
- 20) Nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero;
- 21) Nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno.

Il G.E. concedeva al C.T.U. termine entro e non oltre 150 giorni dal conferimento dell'incarico per il deposito in via telematica della Perizia di Stima scritta e completa degli allegati, e fissava udienza successiva per il giorno 28.09.2023.

In data 05.09.2023 il sottoscritto C.T.U. effettuava una Richiesta di Proroga di cinque mesi, per problemi nel reperire tutta la documentazione, progetti, relativa agli immobili oggetto di causa, il giudice concedeva una proroga fino al 05.02.2024 per il deposito della Perizia di stima, e Fissava l'udienza successiva per il giorno 07.03.2024.

In data 05.02.2024 il sottoscritto C.T.U. effettuava una Richiesta di Proroga n. 2 di un mese, per problemi nel reperire dal comune di Spello, una parte della documentazione edilizia in sanatoria dell'abitazione principale, necessaria al completamento della relazione oggetto del presente incarico (ricevuta in data 23.02.2024 via email).

Il giudice concedeva una proroga fino al 08.03.2024 per il deposito della Perizia di stima, e Fissava l'udienza successiva per il giorno 11.04.2024.

Dall'esame del fascicolo di causa si evince che la procedura in oggetto, riguarda un compendio immobiliare così formato: da un edificio ad uso civile abitazione, su due piani fuori terra e corte esclusiva - un terreno agricolo ad uso seminativo e uliveto e un altro edificio ad uso abitativo composto da due piani fuori terra e un terreno agricolo ad uso uliveto.

In considerazione delle caratteristiche degli immobili oggetto di pignoramento, si ritiene congruo periziare il compendio immobiliare in **n. 3 LOTTI**

ACCESSI E SOPRALLUOGHI:

Il giorno 26.07.2023 veniva inoltrata ai proprietari dell'immobile i Sig.ri [REDACTED] e Sig.ra [REDACTED] residente in Via Renaro n. 8 nel Comune di Spello (PG), indirizzo risultante dal Certificato di Residenza, tramite Raccomandata A.R., lettera con indicazione della data di inizio delle operazioni per il giorno 11.08.2023 alle ore 15.00 presso gli immobili oggetto di esecuzione siti nel Comune di Spello, in via Renaro n. 8 (allegato A).

- a. In data 11.08.2023, in presenza del Sig. [REDACTED] è stato eseguito il sopralluogo dei beni oggetto di perizia e redatto il verbale controfirmato dal medesimo e sottoscritto dal C.T.U. (allegato B).
- b. Inoltre, per acquisire informazioni relative ai beni in oggetto, sono state effettuate le seguenti indagini:
 - o Inviando pec all'Agenzia delle Entrate in data 02.07.2023 - Ufficio del registro - dove si chiedeva per quell'immobile, l'esistenza di contratti di locazione, comodato etc. fino alla data odierna della richiesta. (allegato C).

- In **data 19.12.2023 (allegato D)** veniva inviata richiesta tramite Pec allo Sportello unico per l'edilizia e le attività produttive del Comune competente (Spello), per verificare la situazione urbanistica ed edilizia dei beni in oggetto verificando i rilasci e/o richieste di Concessioni Edilizie, D.I.A., Concessioni in Sanatoria e Certificati di Agibilità/Abitabilità; il quale dopo numerosi scambi telefonici con il tecnico, solo **in data 17.01.2024** previo pagamento, il sottoscritto riusciva ad avere un appuntamento per guardare le pratiche di interesse, per poi inviare una nuova richiesta con i protocolli di interesse. Nello stesso giorno lo scrivente si accorge che una pratica edilizia non era presente il giorno indicato, il geometra si rende disponibile ad inviare la pratica in esame via e-mail scansionata allo scrivente. Solo in data **23.02.2024, dopo numerosi solleciti**, venivano inviata la pratica edilizia scansionata in formato pdf a completamento di tutti i titoli edilizi in essere.
- Veniva richiesto **in data 21.03.2023** al Comune di Spello – Ufficio servizi demografici e stato civile - dove si è richiesto ed ottenuto il Certificato di residenza e stato di famiglia degli esecutati e del proprietario e Certificato di Stato Civile **(allegato E)**.

CONSIDERAZIONI PRELIMINARI:

Dall'esame della documentazione rilevata all'interno del fascicolo telematico (atto di Pignoramento) si rileva che la presente Perizia di Stima, è relativa al **Valore Complessivo del Compendio** di seguito descritto:

Il Compendio Immobiliare oggetto di Perizia, è formato da un edificio ad uso civile abitazione, su due piani fuori terra e corte esclusiva, con un terreno agricolo ad uso uliveto – un terreno agricolo ad uso seminativo e un altro edificio ad uso civile abitazione composto da due piani fuori terra con terreno agricolo ad uso uliveto. Gli immobili in oggetto sono di proprietà dei Sig.ri [REDACTED] e Sig.ra [REDACTED] dove successivamente viene iscritta ipoteca volontaria, dalla GUBER BANCA SPA e altri sugli immobili, individuati al C.E.U. e nel N.C.T. del Comune di Spello come segue:

1) Descrizione: APPARTAMENTO Ubicazione: VIA RENARO n. 8 (06038) - SPELLO (PG) Tipo Catasto: NCEU - Classe: A/2 Abitazione di tipo civile Sezione: Foglio: 11 Particella: 35 Subalterno: 2

- 1/2 Nuda proprietà di immobile [1] in capo a [REDACTED] (C.F.: [REDACTED])
- 1/1 Usufrutto di immobile [1] in capo a [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]) 76 ANNI
- 1/2 Nuda proprietà di immobile [1] in capo a [REDACTED] (C.F.: [REDACTED])

2) Descrizione: GARAGE Ubicazione: VIA RENARO n. 8 (06038) - SPELLO (PG) Tipo Catasto: NCEU - Classe: C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse Sezione: - Foglio: 11 Particella: 35 - Subalterno: 3

- 1/2 Nuda proprietà di immobile [2] in capo a [REDACTED] (C.F.: [REDACTED])
- 1/1 Usufrutto di immobile [1] in capo a [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]) 76 ANNI
- 1/2 Nuda proprietà di immobile [2] in capo a [REDACTED] (C.F.: [REDACTED])

3) Descrizione: TERRENO Ubicazione: (06038) - SPELLO (PG) Tipo Catasto: NCT - Classe: EU - Ente urbano Sezione: Foglio: 11 Particella: 35

- 1/2 Nuda proprietà di immobile [3] in capo a [REDACTED] (C.F.: [REDACTED])
- 1/1 Usufrutto di immobile [3] in capo a [REDACTED] (C.F.: [REDACTED])
- 1/2 Nuda proprietà di immobile [3] in capo a [REDACTED] (C.F.: [REDACTED])

4) Descrizione: TERRENO Ubicazione: (06038) - SPELLO (PG) Tipo Catasto: NCT - Classe: T - Terreno Sezione: Foglio: 11 Particella: 36

- 1/2 Proprietà di immobile [4] in capo a [REDACTED] (C.F.: [REDACTED])
- 1/2 Proprietà di immobile [4] in capo a [REDACTED] (C.F.: [REDACTED])

5) Descrizione: ULIVETO Ubicazione: (06038) - SPELLO (PG) Tipo Catasto: NCT - Classe: T - Terreno Sezione: Foglio: 11 Particella: 74

- 1/2 Proprietà di immobile [5] in capo a [REDACTED] (C.F.: [REDACTED])
- 1/2 Proprietà di immobile [5] in capo a [REDACTED] (C.F.: [REDACTED])

6) Descrizione: ULIVETO Ubicazione: (06038) - SPELLO (PG) Tipo Catasto: NCT - Classe: T - Terreno Sezione: Foglio: 11 Particella: 67

- 1/2 Proprietà di immobile [6] in capo a [REDACTED] (C.F.: [REDACTED])
- 1/2 Proprietà di immobile [6] in capo a [REDACTED] (C.F.: [REDACTED])

7) Descrizione: ULIVETO Ubicazione: (06038) SPELLO (PG) Tipo Catasto: NCT - Classe: T - Terreno Sezione: Foglio: 11 Particella: 75

- 1/2 Proprietà di immobile [7] in capo a [REDACTED] (C.F.: [REDACTED])
- 1/2 Proprietà di immobile [7] in capo a [REDACTED] (C.F.: [REDACTED])

8) Descrizione: VILLINO Ubicazione: VIA RENARO, (06038) - SPELLO (PG) Tipo Catasto: NCEU - Classe: A/7 - Abitazione in villini Sezione: Foglio: 11 Particella: 34 - Subalterno: 2

- 1/2 Nuda proprietà di immobile [8] in capo a [REDACTED] (C.F.: [REDACTED])
- 1/1 Usufrutto di immobile [8] in capo a [REDACTED] (C.F.: [REDACTED])
- 1/2 Nuda proprietà di immobile [8] in capo a [REDACTED] (C.F.: [REDACTED])

9) Descrizione: GARAGE Ubicazione: VIA RENARO, - (06038) - SPELLO (PG) Tipo Catasto: NCEU - Classe: C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse Sezione: Foglio: 11 Particella: 34 - Subalterno: 3

- 1/2 Nuda proprietà di immobile [9] in capo a [REDACTED] (C.F.: [REDACTED])
- 1/1 Usufrutto di immobile [9] in capo a [REDACTED] (C.F.: [REDACTED])
- 1/2 Nuda proprietà di immobile [9] in capo a [REDACTED] (C.F.: [REDACTED])

CIO' PREMESSO:

Sulla base di quanto rilevato il C.T.U. è in grado di redigere la seguente:

PERIZIA DI STIMA

INDICE:

1. INDIVIDUAZIONE DEI BENI – CONSISTENZE	Pag. 9
2. INDIVIDUAZIONE COMPLESSO	Pag. 10
3. SITUAZIONE CONDOMINIALE	Pag. 10
4. STIMA VALORE PARAMETRICO COMMERCIALE	Pag. 10
5. DESCRIZIONE E CONDIZIONI DEGLI IMMOBILI – DESCRIZIONE	Pag. 11
6.1. INDIVIDUAZIONE ANALITICA DEL BENE - (LOTTO 1).....	Pag. 12
6.1.1 DATI CATASTALI DELL'IMMOBILE	
6.1.2 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	
6.1.3 CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE	
6.1.4 TITOLO PROPRIETA' DELL'IMMOBILE	
6.1.5 STATO DI POSSESSO DEL BENE	
6.1.6 VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA URBANISTICA E CATASTALE	
6. 2.7 INDAGINI URBANISTICHE ED ACCERTAMENTI TECNICI	
6.1.8 VALORE DI MERCATO	
6.2. INDIVIDUAZIONE ANALITICA DEL BENE - (LOTTO 2).....	Pag. 17
6.2.1 DATI CATASTALI DELL'IMMOBILE	
6. 2.2 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	
6. 2.3 CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE	
6. 2.4 TITOLO PROPRIETA' DELL'IMMOBILE	
6. 2.5 STATO DI POSSESSO DEL BENE	
6. 2.6 VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA URBANISTICA E CATASTALE	
6. 2.7 VALORE DI MERCATO	
6.3. INDIVIDUAZIONE ANALITICA DEL BENE - (LOTTO 3).....	Pag. 19
6.3.1 DATI CATASTALI DELL'IMMOBILE	
6.3.2 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	
6.3.3 CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE	
6.3.4 TITOLO PROPRIETA' DELL'IMMOBILE	
6.3.5 STATO DI POSSESSO DEL BENE	
6.3.6 VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA URBANISTICA E CATASTALE	
6. 2.7 INDAGINI URBANISTICHE ED ACCERTAMENTI TECNICI	
6.3.8 VALORE DI MERCATO	
7. STATO DI POSSESSO, PROVENIENZA E STORIA.....	Pag. 26
8. VINCOLI E GRAVAMI.....	Pag. 27
9. CONCLUSIONI.....	Pag. 28
10. ALLEGATI.....	Pag. 28

1) INDIVIDUAZIONE DEI BENI – CONSISTENZE CATASTALI

I beni oggetto di esecuzione consistono in due fabbricati indipendenti, ma nelle vicinanze, ad uso civile abitazione, un fabbricato composto: da tre piani fuori terra, formata da un unico appartamento dislocato su due piani, e una soffitta al terzo piano con una corte esterna, con cantina e garage piano terra e un terreno agricolo ad uso uliveto adiacente abitazione - un terreno agricolo ad uso uliveto e l'altro fabbricato ad uso abitazione, composto: da due piano fuori terra, dove al piano c'è l'abitazione composta da: un soggiorno, terrazzo, due camere, un corridoio, un rispostigli e un bagno e al piano primo composto da una cantina e un portico con ingresso indipendente e con un terreno agricolo ad uso uliveto, situato in Via Renaro n. 8 nel Comune di Spello (PG).

Più nel dettaglio i beni possono essere descritti come segue:

- ✓ Abitazione ad uso civile abitazione, composta: da tre piani fuori terra, formata da un unico appartamento dislocato su due piani, e una soffitta al terzo piano con una corte esterna, con cantina e garage piano terra e un terreno agricolo ad uso uliveto adiacente abitazione.
- ✓ Terreno agricolo ad uso Uliveto, nelle immediate vicinanze dell'abitazione.
- ✓ Abitazione ad uso civile abitazione, composta: da due piano fuori terra, dove al piano c'è l'abitazione composta da: un soggiorno, terrazzo, due camere, un corridoio, un rispostigli e un bagno e al piano primo composto da una cantina e un portico con ingresso indipendente e con un terreno agricolo ad uso uliveto.

Dopo la verifica della completezza della documentazione, si è proceduto con le operazioni peritali effettuando in primo luogo una ricerca degli immobili oggetto di esecuzione presso l'agenzia del Territorio di Perugia, da cui sono state reperite le visure Catastali, le visure storiche e le planimetrie catastali degli immobili come di seguito indicati:

N.	Foglio	Part.	Sub.	Z.C	Cat.	Classe	Consistenza (mq e/o vani)	Rendita €
1)	11	35	2		A/2	4	Vani 9,5	613,29
2)	11	35	3		C/6	7	64,00 mq	62,18
8)	11	34	2		A/7	1	Vani 6	464,81
9)	11	34	3		C/6	2	54,00 mq	29,75

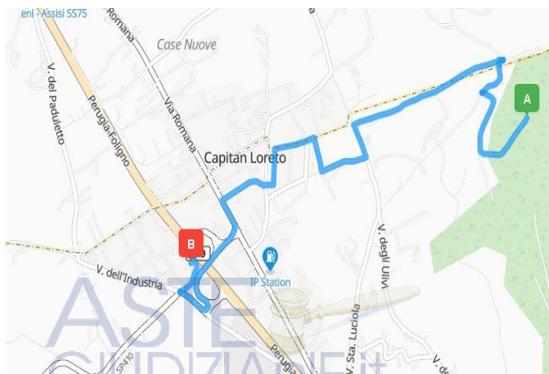
N.	Foglio	Part.	Qualità	Classe	Superficie	R.D. €	R.A. €
3)	11	35	Ente urbano		480 mq		
4)	11	36	Ente urbano		950 mq		
6)	11	67	Uliveto	3	2969 mq	7,93	2,30
5)	11	74	Uliveto	3	2820 mq	5,97	2,18
7)	11	75	Uliveto	2	1200 mq	4,71	2,48

Visura catastale, (per la quota delle proprietà vedi Capitolo 6.1.4 – 6.2.4 – 6.3.4) intestata ai Sig.ri:

Sig. [REDACTED]
Sig. [REDACTED]
Sig.ra [REDACTED]

2) INDIVIDUAZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

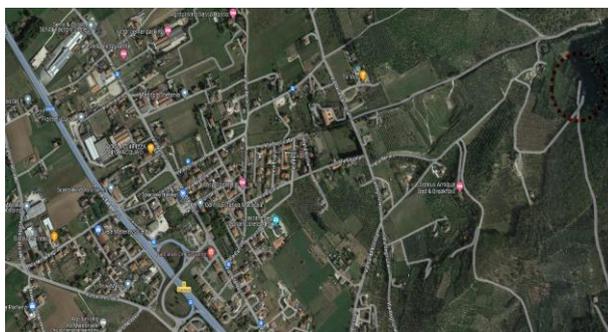
Il C.T.U. analizzati i documenti precedentemente descritti riguardanti i beni oggetto di pignoramento R.G.E. 130/2022, consistenti in un Complesso formato da diversi immobili, sito in Via Renaro, il quale



si trova in una zona isolata, immersa da uliveti, a 7 km, circa 10 minuti di strada, dal Comune di Spello, un comune popolato da 11830 persone, a 280 m s.l.m. Un compendio immobiliare, composto da tre lotti, così formati: Un Abitazione ad uso civile abitazione, composta: da tre piani fuori terra, formata da un unico appartamento dislocato su due piani, e una soffitta al terzo

piano con una corte esterna, con cantina e garage piano terra e un terreno agricolo ad uso uliveto, con ingresso indipendente. L'altro lotto un Terreno agricolo ad uso Uliveto, nelle immediate vicinanze dell'abitazione. E infine un'altra

Abitazione formata: da due piano fuori terra, dove al piano c'è l'abitazione composta: da un soggiorno, terrazzo, due camere, un corridoio, un rispostigli e un bagno e al piano primo composto da una cantina e un portico con ingresso indipendente e con un terreno agricolo ad uso uliveto. Il compendio immobiliare si trova in una zona collinare, dista dall'uscita della super strada E45 Uscita Capitan Loreto 2,9 Km, in macchina 4 minuti il tragitto.



3) SITUAZIONE CONDOMINIALE – QUOTE CONDOMINIALI

Non ci sono contratti di Comodato d'uso e affitto in essere, come si evince dall'allegato. (Allegato C). Il Compendio Immobiliare è composto da immobili indipendenti, e non ci sono spese condominiali da Pagare né mensilmente e né spese arretrate.

4) STIMA VALORE PARAMETRICO COMMERCIALE

Nello scegliere i criteri di stima da adottare per definire il valore dei due lotti, si è ritenuto opportuno considerare tre metodi con cui applicare la ponderazione, tali da rappresentare le quotazioni al metro quadrato dei beni suddivisi per tipologia di utilizzo e per lo stato generale di conservazione.

- ❖ Il primo criterio di valutazione è quello di mercato, inteso come applicazione del principio secondo il quale il prezzo scaturisce tra l'incrocio di domanda e di offerta relativa alla compravendita di fabbricati simili o porzioni di essi, tenendo comunque presenti le caratteristiche intrinseche dei beni

Quotazioni immobiliari nel comune di Spello

Le maggiori quotazioni immobiliari nel comune di Spello, periodo di riferimento 8 Dicembre 2022.



Vendita

1.409 €/m²

da 412 €/m² a 2.248 €/m²



Affitto

5,83 €/m²

da 3,83 €/m² a 7,81 €/m²

MULTI LA TUA CASA

Coprire affidati all'esperienza di un'agenzia immobiliare
Cerca Agente

Andamento dei prezzi degli immobili a Spello

Ignifici acquirenti mostrano l'andamento dei prezzi nel tempo di tutte le tipologie di immobili residenziali a Spello, sia in vendita sia in affitto.

Andamento dei prezzi degli immobili a Spello

Ignifici acquirenti mostrano l'andamento dei prezzi nel tempo di tutte le tipologie di immobili residenziali a Spello, sia in vendita sia in affitto.

Prezzo medio medio (€/m²)



A Dicembre 2022 per gli immobili residenziali in vendita sono stati rilevati in media € 1.409 al metro quadro, con un massimo del 15,20% rispetto a Dicembre 2021 (1.406 €/m²). Negli ultimi 12 mesi il prezzo medio medio di vendita dei immobili residenziali in vendita nel comune di Spello è stato di € 1.409 al metro quadro. Il prezzo in cui il bene è stato venduto il giorno più recente è stato di € 1.409 al metro quadro. Il prezzo in cui il bene è stato venduto il giorno più recente è stato di € 1.409 al metro quadro.

in oggetto, in quanto conservano alcune peculiarità, che possono in caso di richiesta attrarre o meno l'acquirente. Relativamente al fabbricato residenziale è stato preso come l'acquirente. Relativamente al fabbricato residenziale è stato preso come riferimento il listino immobiliare della Camera di Commercio di Perugia (Anno 2020, 1° trimestre), confrontata con la valutazione on-line e con esempi di valutazione di immobili artigianali e commerciali assimilabili in zona analoga.

- ❖ Il secondo criterio di valutazione è quello di selezionare i dati attraverso l'O.M.I., (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) che in particolare per i fabbricati di tipo residenziale, conserva un buon grado di affidabilità e consente la comparazione dei fabbricati sull'intero territorio italiano e li suddivide per aree geografiche.
- ❖ Il terzo criterio di stima è un metodo analitico.

Nel nostro caso, utilizzeremo il secondo criterio di valutazione, in quanto si ritiene che maggiormente consenta di fare una valutazione degli immobili affidabile e corrispondente alla reale situazione del mercato immobiliare e dell'andamento che questo ha avuto fino al 2° semestre 2022.

Considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'edificio di cui il bene oggetto della stima, l'unicità legata al valore architettonico dello stesso, l'ottimo stato di conservazione, la finitura dei materiali, i prezzi di vendita di immobili simili tipologicamente reperibili direttamente presso agenzie immobiliari ed effettuando una comparazione diretta, si è ritenuto corretto applicare un valore corrispondente al valore comparativo, desunto, ovvero pari a:

Consideriamo di Utilizzare:

€ 1.230,00 al mq

Si è proceduto al reperimento di informazioni del valore dei terreni presso operatori economici del settore immobiliare, presso tecnici di zona, e dalle indagini effettuate è emerso che ci sono dei valori minimi e massimi da applicare per i terreni ricadenti nelle zone "E", pertanto vista la vicinanza del centro urbano e dell'abitazione principale si considera di adottare il massimo, di seguito riportato:

Consideriamo di Utilizzare:

€ 5,60 al mq

5) DESCRIZIONE E CONDIZIONI DEGLI IMMOBILI - DESCRIZIONE DEI LOTTI

I beni oggetto di Pignoramento sono situati nel Comune di Spello (PG) in Via Renaro n. 8, il compendio è dislocato a 7 Km dal Centro storico, una zona collinare isolata, caratterizzata dalla presenza di terreni ad uso uliveto in campagna, a circa 2,9 km dal collegamento con la superstrada E45, uscita Località Capitan Loreto. Nel Comune sono presenti edifici scolastici (scuola materna e scuola elementare), banche e farmacie. L'accesso alla proprietà oggetto di esecuzione avviene tramite Strada Comunale.

Qui di seguito si riporta la descrizione del Complesso Immobiliare che costituisce, che viene suddiviso in **n. 3 LOTTI Distinti**, di seguito individuati:

- Lotto 1 - Abitazione ad uso civile abitazione, composta: da tre piani fuori terra, formata da un unico appartamento dislocato su due piani, e una soffitta al terzo piano con una corte esterna, con cantina e garage piano terra e un terreno agricolo ad uso uliveto adiacente abitazione: censito al Catasto Fabbricati del Comune di Spello: **Foglio 11, Particella 35, sub. 2**, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 9,5 Vani, Sup. Catastale Totale: 237 mq, Totale escluse aree scoperte: 233 mq, Rendita 613,29 - **Foglio 11, Particella 35, sub. 3**, Zona Cens. 2, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 10,5 Vani, Sup. Catastale Totale: 254 mq, Totale escluse aree scoperte: 217 mq, Rendita 621,88 - terreno agricolo uso Uliveto: **Foglio 11, Particella 35**, Ente Urbano Sup. Catastale Totale: 480 - terreno agricolo uso Uliveto: **Foglio 11, Particella 36**, Uliveto Classe 4, Sup. Catastale Totale: 950 mq Redditi: dominicale Euro 1,52 agrario Euro 0,49.

- **Lotto 2** - Terreno agricolo ad uso Uliveto: censito al Catasto Terreni del Comune di Spello, Foglio 11, Particella 67, Qualità Classe Uliveto, classe 2, Superficie 1540 mq, Deduz. B55, Reddito Dominicale Euro 6,04, Reddito Agrario Euro 3,18.
- **Lotto 3** - Abitazione composta: da due piano fuori terra, dove al piano primo c'è l'abitazione composta da: un soggiorno, terrazzo, due camere, un corridoio, un rispostigli e un bagno e al piano primo composto da una cantina e un portico con ingresso indipendente e con un terreno agricolo ad uso uliveto: censito al Catasto Fabbricati del Comune di Spello, **Foglio 11, Particella 74**, Uliveto Classe 3, Superficie Catastale: 2820 mq, Deduz. B55, Reddito Dominicale Euro 5,97, Reddito Agrario Euro 2,18 - **Foglio 11, Particella 75**, Uliveto Classe 2, Superficie Catastale: 1200 mq, Deduz. B55, Reddito Dominicale Euro 4,71, Reddito Agrario Euro 2,48 - **Foglio 11, Particella 34, Sub. 2**, Categoria A/7, Classe 1, Consistenza 148 mq, Superficie Catastale totale: 138 mq, Rendita Euro 464,81- **Foglio 11, Particella 34, Sub. 3**, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 48 mq, Superficie Catastale totale: 54 mq, Rendita Euro 29,75.

6.1) INDIVIDUAZIONE ANALITICA DEL BENE – (LOTTO 1)

Provincia	Comune	Località/Via Piano	Piano
PG	Spello	Via Renaro, 8	P.T- P.1 - 2°

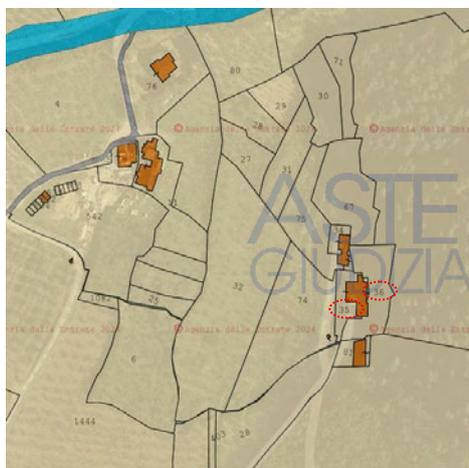


6.1.1) DATI CATASTALI DELL'IMMOBILE

Comune di Spello – catasto Fabbricati

N.	Foglio	Part.	Sub.	Z.C	Cat.	Classe	Consistenza (mq e/o vani)	Rendita €
1)	11	35	2		A/2	4	Vani 9,5	613,29
2)	11	35	3		C/6	7	64,00 mq	62,18

N.	Foglio	Part.	Qualità	Classe	Superficie	R.D. €	R.A. €
3)	11	35	Ente urbano		480 mq		
4)	11	36	Ente urbano		950 mq		



6.1.2) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il compendio in oggetto della presente valutazione è riferito al **lotto 1** è ubicato in una posizione collinare isolata, nel comune di Spello. A detto immobile si accede da: Via Renaro, n. 8, uscita Capitan Loreto dalla Superstrada E45 proseguendo sulla S.P. 410, per poi svoltare a sinistra in via delle Regioni per 320 m, poi dopo 440 m svolta a destra in via Umbria, all'incrocio prendi a destra Via Campania, per dopo 100 m svoltare a destra in Via Liguria, percorri tutta la via fino che incrocia con via degli ulivi, gira d destra e dopo 20 m subito a sinistra in via Renaro e dopo 500 m percorri la via percorrendo sempre sulla destra per trecento metri, fino ad arrivare al compendio in esame. Coerenze: l'unità immobiliare, confina con la p.lla n. 81 - 39, con la p.lla 37 - 67, il lotto 2 e con il lotto 3, salvo altri. Un Abitazione ad uso civile abitazione, composta: da tre piani fuori terra, formata da un unico appartamento dislocato su due piani, e una soffitta al terzo piano con una corte esterna, con cantina e garage piano terra e un terreno agricolo ad uso uliveto adiacente abitazione. Edificio costruito in muratura di pietra, e poi ampliato nel 1967, con salai in sap e tavelloni, con il manto di copertura in tegole argilla.

Esternamente il fabbricato risulta in buono stato di conservazione.

PIANO TERRA: Composto da un soggiorno, una cucina, e un locale lavanderia, con ingresso indipendente, risulta abitabile. Altezza utile interna è di 2,60 m, e con ingresso indipendente da un garage, una cantina e un bagno dall'altra parte, con altezza utile interna 2,60.

L'intonaco, il massetto e il pavimento, le porte Interne, sono presenti

Tutte le pareti interne perimetrali, risultano tinteggiate.

IMPIANTO ELETTRICO: presente.

IMPIANTO ALLARME: assente.

IMPIANTO IDRICO-SANITARIO: presente.

IMPIANTO GAS: collegamento caldaia e gas gpl nelle centrale termica.

STATO DI CONSERVAZIONE: lo stato di conservazione del piano appare discreto.

PIANO PRIMO: Terrazzo e una rampa scala, che porta al abitazione del Piano Primo Appartamento, composto da soggiorno, una sala da pranzo, un retrocucina, un corridoio e due camere da letto matrimoniali, due camerette, un bagno. Altezza utile interna è di 2,90 m.

L'intonaco, il Massetto, il pavimento, le porte Interne, gli infissi interni e le opere da pittore sono presenti.

IMPIANTO ELETTRICO: presente.

IMPIANTO ALLARME: assente.

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO: presente.

IMPIANTO IDRICO-SANITARIO: presente

IMPIANTO GAS: presente.

STATO DI CONSERVAZIONE: lo stato di conservazione del piano appare discreto.

6.1.3) CALCOLO DELLE SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE

La **superficie commerciale del fabbricato** è stata determinata tenuto conto delle superficie al lordo delle murature perimetrali dei locali principali e accessori. Essa è determinata tenendo conto della superficie Esterna Lorda (SEL) e tiene conto del:

100 % delle superficie utili calpestabili;

100 % delle superficie delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di 50 cm;

50 % delle superficie delle pareti perimetrali (nel caso confinanti) sino ad uno spessore max di 25 cm.

Alle porzioni di unità, definibili accessorie o per le quali si dovrà necessariamente apportare una ponderazione che inciderà sul valore unitario, si applicheranno i seguenti adeguamenti della superficie:

80 % della superficie destinata a abitazione/mansarda;

50 % della superficie destinata a androne/portico;

30% superficie destinata a balcone e/o terrazzi;

50 % della superficie destinata a fondi/cantine/rimesse/c.t., aventi altezze "abitabili";

20 % della superficie destinata a fondi/cantine/rimesse/c.t., aventi altezze "non abitabili";

10 % della superficie quale giardino esterno abitazione.

NOTE: Si precisa che nel calcolo della superficie commerciale saranno escluse le scale di collegamento ai piani, le quali saranno calcolate solo una volta.

Nella tabella sottostante sono riportate le S.C.V. rilevate soggette a Valutazione:

Piano	Destinazione	Sup. Lorda	Coeff. %	Sup. Ponderata mq.	Altezza Media
TERRA	Sala pranzo e cucina	63,69	100 %	63,69	

Pag. 13 di 28

Geom. Michele Emili

michele.emili@geopec.it

	Garage, cantina, ect..	102,38	50 %	51,19	H=2,60
	Corte	360,34	10 %	36,03	
Somma Totale Superfici Commerciali				150,91 mq	

Piano	Destinazione	Sup. Lorda	Coeff. %	Sup. Ponderata mq.	Altezza Media
PRIMO	Residenziale	155,77	100 %	155,77	H=2,90
	Terrazzo	14,95	33 %	4,93	
	Somma Totale Superfici Commerciali				160,70 mq

Piano	Destinazione	Sup. Lorda	Coeff. %	Sup. Ponderata mq.	Altezza Media
SECONDO	Soffitta	63,52	33 %	20,97	Variabile
	Somma Totale Superfici Commerciali				20,97 mq

Le superfici commerciali sono state calcolate a seguito di verifica di consistenza edilizia e restituzione grafica con programma di disegno tecnico ed omogenizzate secondo i criteri impartiti dall'Agenzia del Territorio nel Manuale della Banca Dati dell'osservatorio del Mercato immobiliare.

6.1.4) TITOLO DI PROPRIETA'

Il bene descritto nel paragrafo di cui sopra, risulta in parte di proprietà del Sig.ri:

1)	11	35	2			SIG. ██████████ - (nuda proprietà per 1/2)
2)	11	35	3			SIG. ██████████ - (nuda proprietà per 1/2).
3)	11	35	Ente urbano	480 mq		SIG.RA ██████████ - (usufrutto d'immobile per 1/1).
4)	11	36	Ente urbano	950 mq		SIG. ██████████ - (proprietà per 1/2) SIG. ██████████ - (proprietà per 1/2).

6.1.5) STATO DI POSSESSO DEL BENE

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

Il bene risulta essere occupato dall'esecutato e dai proprietari è agibile, come si evidenzia dalla documentazione fotografica [\(allegato K\)](#).

6.1.6) INDAGINI ED ACCERTAMENTI TECNICI

Dagli accertamenti effettuati presso lo Sportello unico per l'edilizia e le attività produttive (SUAPE) del Comune di Spello, è emerso:

N.	Titolo	N°	Data	Descrizione
1	Concessione in Sanatoria Prot. n° 2893	117	24.10.1988	Sanatoria Edilizia di un fabbricato ad uso Civile Abitazione da sanare ai sensi legge 117/85.

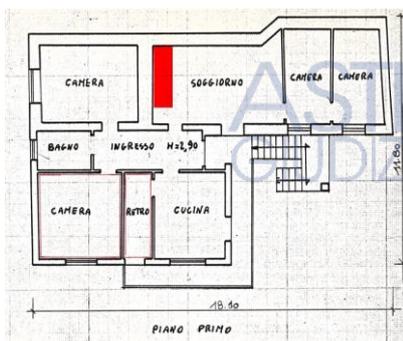
Che i lavori sono tutti terminati, e l'immobile risulta aver anche agibilità dei locali in oggetto indicato.

6.1.7) VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

Dall'esame dello stato attuale con l'ultimo stato delle Concessioni ed i Provvedimenti rilasciati, si attesta la **NON CONFORMITA'** del Compendio in oggetto, e come si evince dai documenti grafici allegati qui al fianco, al progetto approvato al Comune di Spello, come si evince [\(allegato F\)](#) di seguito siamo ad elencare le difformità e precisamente:

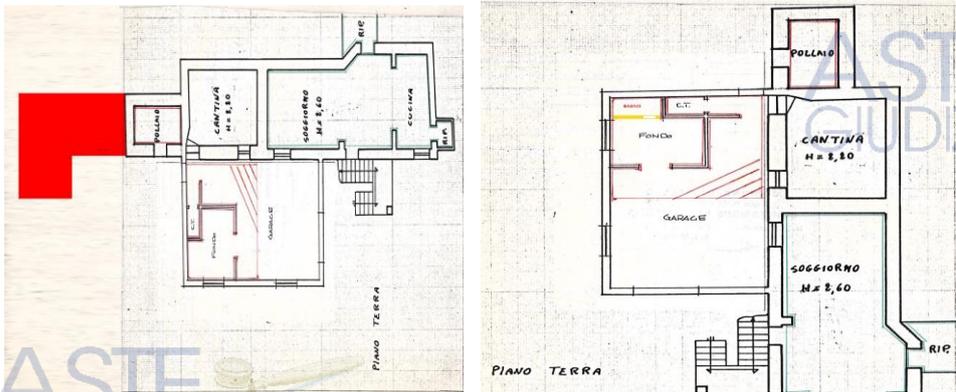
Difformità Rilevate al Piano Terra:

- Il foro sul solaio per la realizzazione della rampa scala che porta al Piano Primo prefabbricata, in acciaio e gradini in legno **(strutturale)**;
- La realizzazione del bagno nel locale ad uso



garage;

3. Annessi esterni ad uso Pollaio o magazzino (strutturale).



L'abitazione al Piano Terra e Primo, non necessita di lavori di Ristrutturazione. In occasione del sopralluogo è stato inoltre eseguito un controllo degli ambienti interni e esterni degli immobili, la misura delle dimensioni e altezza dei vani, nonché un rilievo fotografico. Stante quanto sopra riportato, in esito di un attento studio degli atti di causa e dei documenti in essi riportati, tenuto conto di quanto emerso sui luoghi nel corso delle operazioni peritali, in riferimento ai termini ed alle specifiche del quesito formulato dal Giudice, la scrivente C.T.U. si ritiene in grado di riassumere qui di seguito il risultato delle indagini allo scopo compiute.

Inoltre, al fine di eseguire una valutazione dei beni affidabile e corrispondente alla reale situazione del mercato immobiliare, dall'esame dello stato attuale con l'ultimo stato delle Concessioni ed i Provvedimenti rilasciati, si attesta la **NON CONFORMITA'**, relativa alla distribuzione interna, del foro scala **dell'appartamenti** al Piano Terra, come riportato sopra (**allegato L**). Infatti, dopo opportuna ulteriore indagine, accertata l'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di Pignoramento, come segnalato in precedenza, dopo aver effettuato una ricerca presso l'agenzia delle entrate, servizio catasto **si rilevano** nella planimetria depositata agli atti, alcune difformità nella distribuzione degli spazi interni, che si ritiene necessario, regolarizzare attraverso un aggiornamento catastale.

CONCLUSIONI:

- **Difformità urbanistiche Edilizia;**
- **Difformità Catastale;**
- **Difformità Strutturale;**

Stato di Fatto SANABILE, tenendo conto di quanto sopra esposto, considerato che la sagoma del fabbricato non cambia, di seguito si riporta la valutazione fatta per Sanare il Fabbricato oggetto di stima, per quanto riguarda il cambio d'uso e diversa distribuzione spazi interni ai sensi si fa riferimento al testo Unico Governo e Territorio e materie correlate, Legge Regionale del 21 gennaio 2015 n. 1, art. 155 comma 1 lettera a, relativa.

(ai mutamenti di destinazione d'uso realizzati in assenza di titolo abilitativo), I proprietari degli immobili che modificano la destinazione d'uso in atto in un edificio o in una singola unità immobiliare senza il titolo abilitativo di cui all'articolo 33 della l.r. 1/2004 sono soggetti alle seguenti sanzioni: a. nel caso in cui il mutamento di destinazione d'uso risulti conforme alle norme

urbanistiche ed edilizie, da euro 300,00 a euro 3.000,00, in rapporto alla superficie interessata dall'abuso.

Per quanto riguarda la sistemazione delle difformità Strutturali, relative al foro del solaio e la realizzazione di nuove aperture, si fa riferimento al testo Unico edilizia art. 36 e alla deliberazione della Giunta regionale del 16 luglio 2020, n. 596, opere prive di rilevanza.

ALLO STATO DI FATTO, AL VALORE COME SOPRA DETERMINATO, ANDRANNO APPORTATE LE SEGUENTI DETRAZIONI:

- **Procedimento Tecnico Urbanistico per cambio d'uso e diversa distribuzione spazi interni**
€ 1.100,00
- **Operazioni Catastali per sanare difformità riscontrate**
€ 500,00
- **Operazioni Servizi Strutturali per sanare difformità riscontrate**
€ 650,00
- **Lavori Edili di Demolizione Annessi Esterni vicino Pollaio non Autorizzati**
€ 2.865,60 vedi (allegato L)

L'importo complessivo per la regolarizzazione urbanistica e catastale è quantificato in € 5.115,60 (I.V.A. compresa) a cui si deve aggiungere l'importo di € 1.850,00 per il pagamento dell'oblazione dovuta per il rilascio del provvedimento in sanatoria per accertamento di conformità, **per un totale di € 6.965,60.**

6.1.8) VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Dopo aver acquisito tutta la documentazione ed aver visionato i beni, si passa alla valutazione del più probabile valore di mercato del lotto immobiliare in oggetto.

a. Di seguito procediamo al Calcolo del valore del bene, considerando il costo parametrico indicato del **paragrafo 4)**, a tale valore dovrà essere corretto delle detrazioni dovute ai costi, per il completamento degli immobili, per la regolarizzazione, delle opere edili mancanti, tenendo anche in considerazione il valore delle aree condominiali, di seguito indicato nella tabella riepilogativa:

1 - 2 - 3)		
SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE	VALORE LOTTO
MQ	€/mq	
332,57 MQ	1.230,00	$(332,58 \text{ MQ} \times \text{€}/\text{mq} 1.230,00) = \text{€} 409.061,10$
Spese Condominiali: Canonici Mensili, ect..		Nessuna
Spese Non Conformità Urbanistica: A detrarre: opere di Completamento edili, quali pavimenti, rivestimenti, impianti, infissi esterni e interni, opere		€ - 6.965,60
a. VALORE VENDITA FINALE:		€ 402.095,50

Al fine di chiarire le quote del Valore dell'immobile secondo le quote proprietarie indicate del **paragrafo 6.1.4)**, rima di passare al Calcolo di del valore del Bene è bene evidenziare, Il valore dell'usufrutto concesso per la vita intera di una persona, infatti, varia a seconda dell'età del beneficiario o, nel caso di più usufruttuari, di quella del più giovane di essi. Il valore della piena proprietà può essere determinato moltiplicando il valore dell'immobile per il coefficiente relativo alla categoria di immobile cui appartiene quello in esame, per coefficiente: si intende il coefficiente stabilito dalla tabella allegata al D.P.R. n. 131/86 (T.U. Imposte di Registro) in relazione all'età dell'usufruttuario.

Nella tabella di fianco riportata, qui riprodotta questi calcoli, eseguiti con riferimento al diritto di usufrutto stabilito per tutta la vita del beneficiario, sono stati in qualche modo semplificati in quanto vengono indicati: a) nella prima colonna, l'età del beneficiario; b) nella seconda colonna, il valore dell'usufrutto in percentuale rispetto a quello della piena proprietà; c) nella terza colonna, il valore della nuda proprietà sempre in percentuale.

ETÀ USUFRUTTUARIO	COEFF. DER. 133/1986*	CALCOLO SEMPLIFICATO	
		VALORE % USUFRUTTO	VAL. % NUDA PROPRIETÀ
Da 0 a 20	38	95	5
da 21 a 30	36	90	10
da 31 a 40	34	85	15
da 41 a 45	32	80	20
da 46 a 50	30	75	25
da 51 a 53	28	70	30
da 54 a 56	26	65	35
da 57 a 60	24	60	40
da 61 a 63	22	55	45
da 64 a 66	20	50	50
da 67 a 69	18	45	55
da 70 a 72	16	40	60
da 73 a 75	14	35	65
da 76 a 78	12	30	70
da 79 a 82	10	25	75
da 83 a 86	8	20	80
da 87 a 92	6	15	85
da 93 a 99	4	10	90

* Tasso d'interesse legale = 2,5% (dn 29.11.2023, decreto 21.12.2023)

Calcolo Valore Usufrutto: SIG.RA [REDACTED]
[REDACTED] - (usufrutto d'immobile per 1/1).

Valore Immobile:

€ 402.095,50

Età del beneficiario anni 76 = coeff. 30.

Valore dell'usufrutto € 121.183,65

Di seguito andiamo ad stimare il Valore della nuda proprietà dell'immobile oggetto di stima, così ripartito:

Calcolo Valore Usufrutto:
€ 120.628,65

Valore Immobile:
€ 402.095,50

Valore della Nuda Proprietà € 281.466,85

Così divisa:

SIG. [REDACTED] - (nuda proprietà per 1/2) € 140.733,43
SIG. [REDACTED] - (nuda proprietà per 1/2) € 140.733,43

b. Di seguito procediamo al Calcolo del valore del bene, considerando il costo parametrico indicato del **paragrafo 4)**, a tale valore dovrà essere corretto delle detrazioni dovute ai costi, per il completamento degli immobili, per la regolarizzazione, delle opere edili mancanti, tenendo anche in considerazione il valore delle aree condominiali, di seguito indicato nella tabella riepilogativa:

SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE	VALORE TERRENO
MQ	€/mq	
950 MQ	5,60	(950,00 MQ X €/mq 5,60 x 1/1) = € 5.320,00
Spese Condominiali - Contratti Affitto: A detrarre.		Nessuna
b. VALORE VENDITA FINALE:		€ 5.320,00
Così divisa:		
SIG. [REDACTED] - (proprietà per 1/2)		€ 2.660,00
SIG. [REDACTED] - (proprietà per 1/2).		€ 2.660,00

TOTALE VALORE LOTTO 1) = a + b = € 407.415,50

6.2) INDIVIDUAZIONE ANALITICA DEL BENE - (LOTTO 2)

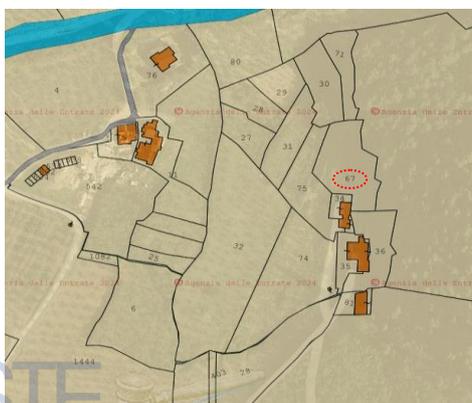
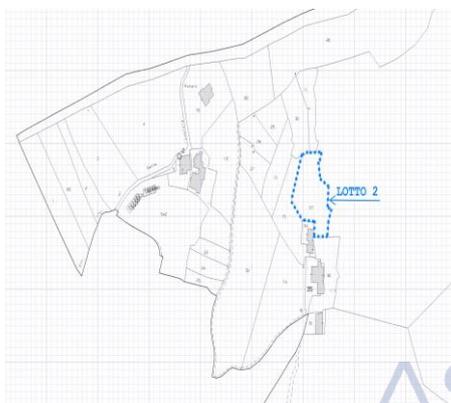
Provincia	Comune	Località/Via Piano	Qualità
PG	Spello	Via Renaro n. 8	Terreno agricolo



6.2.1) DATI CATASTALI DELL'IMMOBILE

Comune di Spello – catasto Terreni

	Foglio	Part.	Qualità	Class	Superfici	R.D.	R.A.
	11	67	Uliveto	2	1540 mq	6,04	3,18



6.2.2) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il bene oggetto della presente valutazione è riferito al **lotto 2** e trattasi di un terreno agricolo ad uso uliveto ubicato in una posizione collinare, nel comune di Spello, un appezzamento di modeste dimensioni, confinate con la p.lla 37, con la p.lla 71, con la p.lla 30, con la p.lla 34, con la p.lla 75, con la p.lla 74, lotto 1 e 3, salvo altri e si trova nelle immediate vicinanze dell'abitazione.

6.2.3) CALCOLO DELLE SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE

La **superficie commerciale del Terreno** è stata determinata tenuto conto delle superficie del lotto, come riportate nella visura catastale, allegata alla presente e tiene conto del:

100 % delle superficie del lotto;

Nella tabella sottostante sono riportate le S.C.V. rilevate soggette a Valutazione:

	Destinazione	Sup. Lorda	Coeff. %	Sup. Ponderata mq.
	Seminativo	1540	100 %	1540
Somma Totale Superfici Commerciali				1540 mq

Le superfici commerciali sono state calcolate a seguito di verifica di consistenza edilizia e restituzione grafica con programma di disegno tecnico ed omogenizzate secondo i criteri impartiti dall'Agenzia del Territorio nel Manuale della Banca Dati dell'osservatorio del Mercato immobiliare.

6.2.4) TITOLO DI PROPRIETA'

Il bene descritto nel paragrafo di cui sopra, risulta in parte di proprietà del Sig.ri:

██████████ - (proprietà per 1/2)

██████████ - (proprietà per 1/2).

6.2.5) STATO DI POSSESSO DEL BENE

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

Il bene al momento del sopralluogo effettuato, risulta essere utilizzato dal proprietario", come si evidenzia dalla documentazione fotografica (allegato K).

6.2.6) VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

Dall'esame dello stato attuale con l'ultimo stato delle Concessioni ed i Provvedimenti rilasciati, si attesta la **CONFORMITA'** del Compendio in oggetto, e come si evince dai documenti grafici allegati, anche perché trattasi di terreno ad uso agricolo in zona "E", un terreno privo di costruzioni.

In riferimento all'art. 19 comma 14 del D.L. n. 78 del 31/05/2010 si attesta che, le planimetrie catastali depositate risultano **conformi** allo stato di fatto (allegato F).

6.2.7) VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Dopo aver acquisito tutta la documentazione ed aver visionato i beni, si passa alla valutazione del più probabile valore di mercato del lotto immobiliare in oggetto.

Calcolo del valore del bene, considerando il costo parametrico indicato del **paragrafo 4)**, a tale valore dovrà essere corretto delle detrazioni dovute ai costi, per il completamento degli immobili, per la regolarizzazione, delle opere edili mancanti, tenendo anche in considerazione il valore delle aree condominiali, di seguito indicato nella tabella riepilogativa:

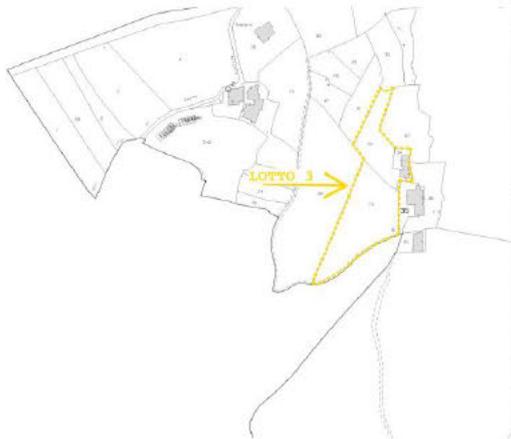
6)

SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE	VALORE TERRENO
MQ	€/mq	
1540 MQ	5,60	(1540,00 MQ X €/mq 5,60 x 1/1) = € 8.624,00
Spese Condominiali e Contratti Affitto: A detrarre.		Nessuna
VALORE VENDITA FINALE:		€ 8.624,00
Cosi divisa:		
SIG. ██████████ - (proprietà per ½)	€ 4.312,00	
SIG. ██████████ - (proprietà per ½)	€ 4.312,00	

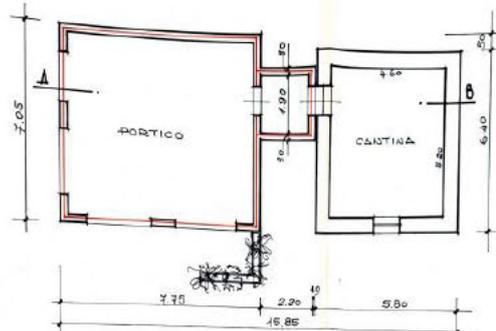
6.3) INDIVIDUAZIONE ANALITICA DEL BENE - (LOTTO 3)

Provincia	Comune	Località/Via Piano	Piano
PG	Spello	Via Renaro n. 8	P.T- P.1°

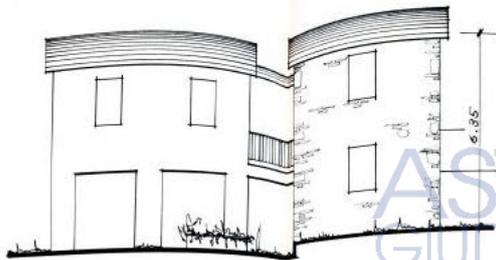




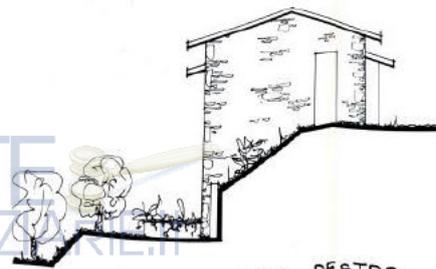
PIANO PRIMO



PIANO TERRA



PROSPETTO



FIANCO DESTRO

6.3.1) DATI CATASTALI DELL'IMMOBILE

Comune di Spello – catasto Fabbricati

N.	Foglio	Part.	Sub.	Z.C	Cat.	Classe	Consistenza (mq e/o vani)	Rendita €
8)	11	34	2		A/7	1	Vani 6	464,81
9)	11	34	3		C/6	2	54,00 mq	29,75
N.	Foglio	Part.	Qualità	Classe	Superficie	R.D. €	R.A. €	
5)	11	74	Uliveto	3	2820 mq	5,97	2,18	
7)	11	75	Uliveto	2	1200 mq	4,71	2,48	

6.3.2) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il compendio in oggetto della presente valutazione è riferito al lotto 3 e così composto:

- ❖ FABBRICATO AD USO CIVILE ABITAZIONE ALLO STATO GREZZO: ubicato in una posizione isolata e in collina, nel comune di Spello, in Via Renaro. A detto immobile si accede da: Via Renaro, n. 8, uscita Capitan Loreto dalla Superstrada E45 proseguendo sulla S.P. 410, per poi svoltare a sinistra in via delle Regioni per 320 m, poi dopo 440 m svolta a destra in via Umbria, all'incrocio prendi a destra Via Campania, per dopo 100 m svoltare a destra in Via Liguria, percorri tutta la via fino che incrocia con via degli ulivi, gira d destra e dopo 20 m subito a sinistra in via Renaro e dopo 500 m percorri la via percorrendo sempre sulla destra per trecento metri, fino ad arrivare al compendio in esame. Coerenze: l'unità immobiliare, confina con la p.lla

n. 32, strada vicinale, lotto 2 e 3, salvo altri. Abitazione composta: da due piano fuori terra, dove al piano primo c'è l'abitazione composta da: un soggiorno, terrazzo, due camere, un corridoio, un ripostiglio e un bagno e al piano primo composto da una cantina e un portico con ingresso indipendente e con un terreno agricolo ad uso uliveto.

Esternamente il fabbricato risulta in buono stato di conservazione.

PIANO SEMINTERRATO: Composto da tre vani, ad uso cantina, ripostiglio e locale portico. Altezza utile interna è di 2,90 m.

L'intonaco, massetto, sono presenti.

IMPIANTO ELETTRICO: assente

IMPIANTO ALLARME: assente.

IMPIANTO IDRICO-SANITARIO: assente.

IMPIANTO GAS: assente.

STATO DI CONSERVAZIONE: lo stato di conservazione del piano appare discreto.

PIANO TERRA: E' adibito ad abitazione, tutto il piano, dove ingresso c'è soggiorno cucine, poi il corridoio conduce alla zona notte, dove troviamo due camere da letto, un bagno e un ripostiglio.

L'intonaco, e la prima schermatura degli impianti, sono presenti.

E' allo stato grezzo, mancano: impianti, massetto, pavimento, rivestimento, infissi, le tinteggiature e le porte.

STATO DI CONSERVAZIONE: lo stato di conservazione del piano appare Buono.

- ❖ DUE APPEZZAMENTI DI TERRENO AGRICOLO AD USO ULIVETO: che completano la proprietà, NELLE IMMEDIATE VICINANZE DEL FABBRICATO dove insiste la strada di accesso al fabbricato in oggetto indicato, con un cancello d'ingresso esclusivo.

6.3.3) CALCOLO DELLE SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILI

La **superficie commerciale del fabbricato** è stata determinata tenuto conto delle superficie al lordo delle murature perimetrali dei locali principali e accessori. Essa è determinata tenendo conto della superficie Esterna Lorda (SEL) e tiene conto del:

100 % delle superficie utili calpestabili;

100 % delle superficie delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di 50 cm;

50 % delle superficie delle pareti perimetrali (nel caso confinanti) sino ad uno spessore max di 25 cm.

Alle porzioni di unità, definibili accessorie o per le quali si dovrà necessariamente apportare una ponderazione che inciderà sul valore unitario, si applicheranno i seguenti adeguamenti della superficie:

80 % della superficie destinata a abitazione/mansarda;

50 % della superficie destinata a androne/portico;

30% superficie destinata a balcone e/o terrazzi;

50 % della superficie destinata a fondi/cantine/rimesse/c.t., aventi altezze "abitabili";

20 % della superficie destinata a fondi/cantine/rimesse/c.t., aventi altezze "non abitabili";

10 % della superficie quale giardino esterno abitazione.

NOTE: Si precisa che nel calcolo della superficie commerciale saranno escluse le scale di collegamento ai piani, le quali saranno calcolate solo una volta.

Nella tabella sottostante sono riportate le S.C.V. rilevate soggette a Valutazione:

Piano	Destinazione	Sup. Lorda	Coeff. %	Sup. Ponderata mq.	Altezza Media
TERRA	Cantina	38,77	33 %	12,79	H=2,70 - 3.10
	Portico	59,41	50 %	29,71	
	Somma Totale Superfici Commerciali			42,50 mq	
Piano	Destinazione	Sup. Lorda	Coeff. %	Sup. Ponderata mq.	Altezza Media
PRIMO	Residenziale	100,64	100 %	100,64	H=2,70 - 3.00
	Corte	162,36	10 %	16,24	
	Somma Totale Superfici Commerciali			116,88 mq	

Le superfici commerciali sono state calcolate a seguito di verifica di consistenza edilizia e restituzione grafica con programma di disegno tecnico ed omogenizzate secondo i criteri impartiti dall'Agenzia del Territorio nel Manuale della Banca Dati dell'osservatorio del Mercato immobiliare.

La **superficie commerciale del Terreno** è stata determinata tenuto conto delle superficie del lotto, come riportate nella visura catastale, allegata alla presente e tiene conto del:

100 % delle superficie del lotto;

Nella tabella sottostante sono riportate le S.C.V. rilevate soggette a Valutazione:

	Destinazione	Sup. Lorda	Coeff. %	Sup. Ponderata mq.
	Uliveto	2820	100 %	2820
	Uliveto	1200	100 %	1200
	Somma Totale Superfici Commerciali			4020 mq

Le superfici commerciali sono state calcolate a seguito di verifica di consistenza edilizia e restituzione grafica con programma di disegno tecnico ed omogenizzate secondo i criteri impartiti dall'Agenzia del Territorio nel Manuale della Banca Dati dell'osservatorio del Mercato immobiliare.

6.3.4) TITOLO DI PROPRIETA'

Il bene descritto nel paragrafo di cui sopra, risulta in parte di proprietà del Sig.ri:

8)	11	34	2	SIG. ██████████ - (nuda proprietà per 1/2)	
9)	11	34	3	SIG. ██████████ - (nuda proprietà per 1/2). SIG.RA ██████████ - (usufrutto d'immobile per 1/1).	
5)	11	74	Uliveto	2820 mq	SIG. ██████████ - (proprietà per 1/2)
7)	11	75	Uliveto	1200 mq	SIG. ██████████ - (proprietà per 1/2).

6.3.5) STATO DI POSSESSO DEL BENE

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

Il bene risulta essere utilizzato dall'esecutato e dai proprietari, è incompleto, pertanto privo di agibilità, come si evidenzia dalla documentazione fotografica (allegato K).

6.3.6) INDAGINI ED ACCERTAMENTI TECNICI

Dagli accertamenti effettuati presso lo Sportello unico per l'edilizia e le attività produttive (SUAPE) del Comune di Spoleto, è emerso:

N.	Titolo	N°	Data	Descrizione
1	Concessione Edilizia Prot. n° 11928	436	13.11.1991	Ristrutturazione e Ampliamento Edificio ad uso Civile Abitazione.

Che i lavori sono tutti terminati, e l'immobile risulta aver anche agibilità dei locali in oggetto indicato.

6.3.7) VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

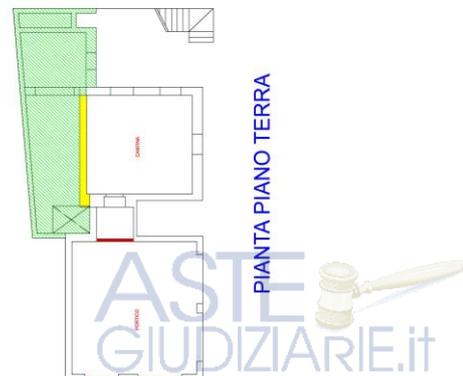
Dall'esame dello stato attuale con l'ultimo stato delle Concessioni ed i Provvedimenti rilasciati, si attesta la **NON CONFORMITA'** del Compendio in oggetto, e come si evince dai documenti grafici allegati qui al fianco, al progetto approvato al Comune di Spello, come si evince (allegato F) di seguito siamo ad elencare le difformità e precisamente:

Difformità Rilevate al Piano Terra:

- Muratura al Piano Seminterrato per ripristino sagoma fabbricato presentata;
- Apertura porte Portico sulla parete esterna;
- Rimozione tettoia Esterna non autorizzata.

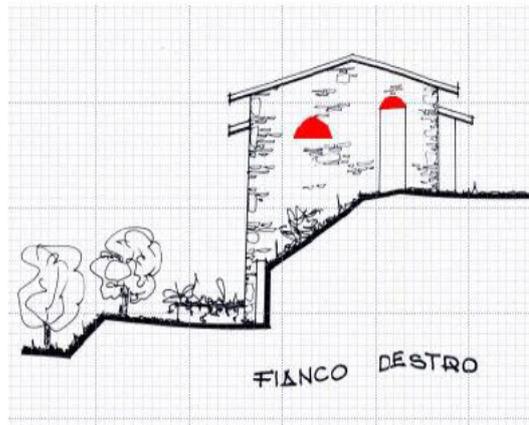
Difformità Rilevate al Piano Primo:

- Demolizione Corpo Scala e Foro (strutturale);
- Demolizione Muri Corridoio Collegamento Zona Notte (strutturale);
- Chiusura Finestra soggiorno e portafinestra (strutturale).





L'abitazione al Piano Primo, risulta allo stato grezzo, da completare le finiture interne, massetto, pavimento e rivestimento e gli infissi e impianti (allegato M), mentre al piano terra adibito a cantina e portico. In occasione del sopralluogo è stato inoltre eseguito un controllo degli ambienti interni e esterni degli immobili, la misura delle dimensioni e altezza dei vani, nonché un rilievo fotografico. Stante quanto sopra



riportato, in esito di un attento studio degli atti di causa e dei documenti in essi riportati, tenuto conto di quanto emerso sui luoghi nel corso delle operazioni peritali, in riferimento ai termini ed alle specifiche del quesito formulato dal Giudice, la scrivente C.T.U. si ritiene in grado di riassumere qui di seguito il risultato delle indagini allo scopo compiute.

Inoltre, al fine di eseguire una valutazione dei beni affidabile e corrispondente alla reale situazione del mercato immobiliare, dall'esame dello stato attuale con l'ultimo stato delle Concessioni ed i Provvedimenti rilasciati, si attesta la **NON CONFORMITA'**, relativa al piano primo: relativo al vano scala al piano terra (da demolire), chiusura di alcune aperture non previste nel progetto iniziale, mentre al piano terra: apertura delle due porte del portico (da demolire tamponatura), realizzazione di un muro di tamponatura che riporta le misure del progetto presentato del locale cantina e la rimozione della tettoia esterna, come riportato sopra. Infatti, dopo opportuna ulteriore indagine, accertata l'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di Pignoramento, come segnalato in precedenza, dopo aver effettuato una ricerca presso l'agenzia delle entrate, servizio catasto si **rilevano** nella planimetria depositata agli atti, alcune difformità nella distribuzione degli spazi interni, che si ritiene necessario, regolarizzare attraverso un aggiornamento catastale.

CONCLUSIONI:

- *Difformità urbanistiche Edilizia;*
- *Difformità Catastale;*
- *Difformità Strutturale;*

Stato di Fatto SANABILE, tenendo conto di quanto sopra esposto, considerato che la sagoma del fabbricato non cambia, di seguito si riporta la valutazione fatta per Sanare il Fabbricato oggetto di stima, per quanto riguarda il cambio d'uso e diversa distribuzione spazi interni ai sensi si fa riferimento al testo Unico Governo e Territorio e materie correlate, Legge Regionale del 21 gennaio 2015 n. 1, art. 155 comma 1 lettera a, relativa.

(ai mutamenti di destinazione d'uso realizzati in assenza di titolo abilitativo), I proprietari degli immobili che modificano la destinazione d'uso in atto in un edificio o in una singola unità immobiliare senza il titolo abilitativo di cui all'articolo 33 della l.r. 1/2004 sono soggetti alle seguenti sanzioni: a. nel caso in cui il mutamento di destinazione d'uso risulti conforme alle norme urbanistiche ed edilizie, da euro 300,00 a euro 3.000,00, in rapporto alla superficie interessata dall'abuso.

Per quanto riguarda la sistemazione delle difformità Strutturali, relative al foro del solaio e la realizzazione di nuove aperture, si fa riferimento al testo Unico edilizia art. 36 e alla deliberazione della Giunta regionale del 16 luglio 2020, n. 596, opere prive di rilevanza.

ALLO STATO DI FATTO, AL VALORE COME SOPRA DETERMINATO, ANDRANNO APPORTATE LE SEGUENTI DETRAZIONI:

- **Procedimento Tecnico Urbanistico per cambio d'uso e diversa distribuzione spazi interni - € 900,00**
- **Operazioni Catastali per sanare difformità riscontrate - € 350,00**
- **Operazioni Servizi Strutturali per sanare difformità riscontrate - € 450,00**
- **Lavori Edili di Demolizione Annessi Esterni vicino Pollaio non Autorizzati - € 18.082,18 vedi (allegato L)**

L'importo complessivo per la regolarizzazione urbanistica e catastale è quantificato in € 19.782,18 (I.V.A. compresa) a cui si deve aggiungere l'importo di € 2.430,00 per il pagamento dell'oblazione dovuta per il rilascio del provvedimento in sanatoria per accertamento di conformità, **per un Totale di € 22.212,18.**

6.3.8) VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Dopo aver acquisito tutta la documentazione ed aver visionato i beni, si passa alla valutazione del più probabile valore di mercato del lotto immobiliare in oggetto. Calcolo del valore del bene, considerando il costo parametrico indicato del **paragrafo 4)**, a tale valore dovrà essere corretto delle detrazioni dovute ai costi, per il completamento degli immobili, per la regolarizzazione, delle opere edili mancanti, tenendo anche in considerazione il valore delle aree condominiali, di seguito indicato nella tabella riepilogativa:

8 - 9)		
SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE	VALORE LOTTO
MQ	€/mq	
159,38 MQ	1.230,00	(159,38 MQ X €/mq 1.230,00 x 1/1) = € 196.037,40
Spese Condominiali: A detrarre: opere di Completamento edili, quali pavimenti, rivestimenti, impianti, infissi esterni e interni, opere da pittore, e quant'altro al fine agibilità.		Nessuna
Spese per Non Conformità A detrarre: Opere di Completamento Fabbricato in Oggetto di Stima		€ 22.212,18 € 67.251,61
d. VALORE VENDITA FINALE:		€ 106.573,61

Al fine di chiarire le quote del Valore dell'immobile secondo le quote proprietarie indicate del **paragrafo 6.1.4)**, rima di passare al Calcolo di del valore del Bene è bene evidenziare, Il valore dell'usufrutto concesso per la vita intera di una persona, infatti, varia a seconda dell'età del beneficiario o, nel caso di più usufruttuari, di quella del più giovane di essi.

Il valore della piena proprietà può essere determinato moltiplicando il valore dell'immobile per il coefficiente relativo alla categoria di immobile cui appartiene quello in esame, per coefficiente: si intende il coefficiente stabilito dalla tabella allegata al D.P.R. n. 131/86 (T.U. Imposte di Registro) in relazione all'età dell'usufruttuario. Nella tabella di fianco riportata, qui riprodotta questi calcoli, eseguiti con riferimento al diritto di usufrutto stabilito per tutta la vita del beneficiario, sono stati in qualche modo semplificati in quanto

ETÀ USUFRUTTUARIO	COEFF. DPR 131/1986	CALCOLO SEMPLIFICATO	
		VALORE % USUFRUTTO	VAL. % NUDA PROPRIETÀ
Da 0 a 20	38	95	5
da 21 a 30	36	90	10
da 31 a 40	34	85	15
da 41 a 45	32	80	20
da 46 a 50	30	75	25
da 51 a 53	28	70	30
da 54 a 56	26	65	35
da 57 a 60	24	60	40
da 61 a 63	22	55	45
da 64 a 66	20	50	50
da 67 a 69	18	45	55
da 70 a 72	16	40	60
da 73 a 75	14	35	65
da 76 a 78	12	30	70
da 79 a 82	10	25	75
da 83 a 86	8	20	80
da 87 a 92	6	15	85
da 93 a 99	4	10	90

* Tasso d'interesse legale = 2,5% (dal 29.11.2023; decreto 21.12.2023)

vengono indicati: a) nella prima colonna, l'età del beneficiario; b) nella seconda colonna, il valore dell'usufrutto in percentuale rispetto a quello della piena proprietà;

Valore Usufrutto: SIG.RA [redacted] -
(usufrutto d'immobile per 1/1).

Valore Immobile:

€ 106.573,61

Età del beneficiario anni 76 = coeff. 30.

Valore dell'usufrutto € 31.972,08

Di seguito andiamo ad stimare il Valore della nuda proprietà dell'immobile oggetto di stima, così ri

Calcolo Valore Usufrutto:

€ 31.972,08

Valore Immobile:

€ 106.573,61

Valore della Nuda Proprietà € 74.601,53

Così divisa:

SIG. [redacted] - (nuda proprietà per 1/2)

€ 37.300,76

SIG. [redacted] - (nuda proprietà per 1/2).

€ 37.300,76

Di seguito procediamo al Calcolo del valore del bene, considerando il costo parametrico indicato del **paragrafo 4)**, a tale valore dovrà essere corretto delle detrazioni dovute ai costi, per il completamento degli immobili, per la regolarizzazione, delle opere edili mancanti, tenendo anche in considerazione il valore delle aree condominiali, di seguito indicato nella tabella riepilogativa:

5 - 7)

SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE	VALORE TERRENO
MQ	€/mq	
4020 MQ	5,60	(4020,00 MQ X €/mq 5,60 x 1/1) = € 22.512,00
Spese Condominiali - Contratti Affitto: A detrarre.		Nessuna

e. VALORE VENDITA FINALE:

€ 22.512,00

Così divisa:

SIG. [redacted] - (proprietà per 1/2) € 11.256,00

SIG. [redacted] - (proprietà per 1/2) € 11.256,00

TOTALE VALORE LOTTO 3) = d+e = € 129.085,61

7) STATO DI POSSESSO, PROVENIENZA E STORIA VENTENNALE

Dalle visure Ipotecarie, risulta che gli immobili in oggetto di perizia sono di Proprietà dei Sig.ri [REDACTED] **Moreno e la Sig.ra [REDACTED]** (allegato I).

Dall'esame della relazione notarile allegata al fascicolo depositato presso il Tribunale di Spoleto e dalle verifiche comunque effettuate presso L'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Perugia - Ufficio Pubblicità Immobiliare, si attesta la seguente provenienza:

- ❖ Intestata ai Sig.ri [REDACTED] 1/2 Nuda proprietà di immobile (C.F.: [REDACTED] [REDACTED]), alla Sig.ra [REDACTED] 1/1 Usufrutto di immobile (C.F.: [REDACTED] [REDACTED]) e al Sig. [REDACTED] 1/2 Nuda proprietà di immobile (C.F.: [REDACTED] [REDACTED]) con RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 01/06/2017 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede SPELLO (PG) - [REDACTED] Voltura n. 8970.1/2017 - Pratica n. PG0077693 in atti dal 06/07/2017, con Atto del 10/03/2004 Pubblico ufficiale PETTINACCI PAOLO MARIA Sede ASSISI (PG) Repertorio n. 206688 - DONAZIONE ACCETTATA Trascrizione n. 7049.1/2004 Reparto PI di PERUGIA in atti dal 12/04/2004, ed infine per DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 15/07/1999 - Voltura n. 659.1/2000 - Pratica n. 110858 in atti dal 17/04/2001, dei beni individuati al Catasto Terreni del Comune di Spoleto come segue:

- 1) Descrizione: APPARTAMENTO Ubicazione: VIA RENARO n. 8 (06038) - SPELLO (PG) Tipo Catasto: NCEU - Classe: A/2 Abitazione di tipo civile Sezione: Foglio: 11 Particella: 35 Subalterno: 2;
- 2) Descrizione: GARAGE Ubicazione: VIA RENARO n. 8 (06038) - SPELLO (PG) Tipo Catasto: NCEU - Classe: C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse Sezione: - Foglio: 11 Particella: 35 - Subalterno: 3
- 3) Descrizione: TERRENO Ubicazione: (06038) - SPELLO (PG) Tipo Catasto: NCT - Classe: EU - Ente urbano Sezione: Foglio: 11 Particella: 35

- ❖ Intestata ai Sig.ri [REDACTED] 1/2 Diritto Proprietà di immobile (C.F.: [REDACTED] [REDACTED]), e al Sig. [REDACTED] 1/2 Diritto Proprietà di immobile (C.F.: CPR [REDACTED] [REDACTED]) con Atto del 10/03/2004 Pubblico ufficiale PETTINACCI PAOLO MARIA Sede ASSISI (PG) Repertorio n. 206688 - DONAZIONE ACCETTATA Trascrizione n. 7049.3/2004 Reparto PI di PERUGIA in atti dal 12/04/2004 e con DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 15/07/1999 - [REDACTED] Voltura n. 315.1/2000 - Pratica n. 25902 in atti dal 25/01/2002, dei beni individuati al Catasto Terreni del Comune di Spoleto come segue:

- 4) Descrizione: TERRENO Ubicazione: (06038) - SPELLO (PG) Tipo Catasto: NCT - Classe: T - Terreno Sezione: Foglio: 11 Particella: 36
- 5) Descrizione: ULIVETO Ubicazione: (06038) - SPELLO (PG) Tipo Catasto: NCT - Classe: T - Terreno Sezione: Foglio: 11 Particella: 74

- ❖ Intestata ai Sig.ri [REDACTED] 1/2 Diritto Proprietà di immobile (C.F.: [REDACTED] [REDACTED]), e al Sig. [REDACTED] 1/2 Diritto Proprietà di immobile (C.F.: [REDACTED] [REDACTED]) con Atto del 10/03/2004 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede ASSISI (PG) Repertorio n. 206688 - DONAZIONE ACCETTATA Trascrizione n. 7048.2/2004 Reparto PI di PERUGIA in atti dal 12/04/2004 e con Atto del 23/04/1982 Pubblico ufficiale PETTINACCI PAOLO M Sede ASSISI (PG) Repertorio n. 7146 - UR Sede PERUGIA (PG)

Pag. 26 di 28

Registrazione n. 3920 registrato in data 12/05/1982 - Voltura n. 869082 in atti dal 29/10/1985 ed infine con Atto del 14/01/1980 Pubblico ufficiale GRIFI M Sede FOLIGNO (PG) Repertorio n. 17395 - UR Sede FOLIGNO (PG) Registrazione n. 352 registrato in data 24/01/1980 - Voltura n. 23482 in atti dal 26/02/1982, dei beni individuati al Catasto Terreni del Comune di Spoleto come segue:

6) Descrizione: ULIVETO Ubicazione: (06038) - SPELLO (PG) Tipo Catasto: NCT - Classe: T - Terreno
Sezione: Foglio: 11 Particella: 67

❖ Intestata ai Sig.ri [REDACTED] 1/2 Diritto Proprietà di immobile (C.F.: [REDACTED]) e al Sig. [REDACTED] 1/2 Diritto Proprietà di immobile (C.F.: [REDACTED]) con Atto del 10/03/2004 Pubblico ufficiale PETTINACCI PAOLO MARIA Sede ASSISI (PG) Repertorio n. 206688 - DONAZIONE ACCETTATA Trascrizione n. 7048.2/2004 Reparto PI di PERUGIA in atti dal 12/04/2004 ed infine Atto del 26/09/1987 Pubblico ufficiale FINO Sede FOLIGNO (PG) Repertorio n. 28811 - UR Sede FOLIGNO (PG) Registrazione n. 368 registrato in data 07/10/1987 - Voltura n. 691688 in atti dal 08/03/1989, dei beni individuati al Catasto Terreni del Comune di Spoleto come segue:

7) Descrizione: ULIVETO Ubicazione: (06038) SPELLO (PG) Tipo Catasto: NCT - Classe: T - Terreno
Sezione: Foglio: 11 Particella: 75

❖ Intestata ai Sig.ri [REDACTED] 1/2 Nuda proprietà di immobile (C.F.: [REDACTED]) alla Sig.ra [REDACTED] 1/1 Usufrutto di immobile (C.F.: [REDACTED]) 76 ANNI e al Sig. [REDACTED] 1/2 Nuda proprietà di immobile (C.F.: [REDACTED]) con Atto del 10/03/2004 Pubblico ufficiale PETTINACCI PAOLO MARIA Sede ASSISI (PG) Repertorio n. 206688 - DONAZIONE ACCETTATA Trascrizione n. 7048.1/2004 Reparto PI di PERUGIA in atti dal 12/04/2004, dei beni individuati al Catasto Terreni del Comune di Spoleto come segue:

8) Descrizione: VILLINO Ubicazione: VIA RENARO, (06038) - SPELLO (PG) Tipo Catasto: NCEU - Classe: A/7 - Abitazione in villini Sezione: Foglio: 11 Particella: 34 - Subalterno: 2

9) Descrizione: GARAGE Ubicazione: VIA RENARO, - (06038) - SPELLO (PG) Tipo Catasto: NCEU - Classe: C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse Sezione: Foglio: 11 Particella: 34 - Subalterno: 3

8) VINCOLI E GRAVAMI

Per l'accertamento di vincoli e gravami è stata presa a riferimento la Certificazione Ventennale allegata al fascicolo depositato presso il Tribunale di Spoleto, il C.T.U. ha provveduto altresì ad effettuare **Agenzia delle Entrate Provinciale di Perugia** - in telematico ([allegato M](#)). Vincoli e gravami da cancellare:

❖ ISCRIZIONE CONTRO del 03/03/2009 - Registro Particolare 79092 Registro Generale 22687 ATTO NOTARILE PUBBLICO Notaio FABI ANTONIO Codice fiscale FBA NTN 63A01 I888 Y Sede GUALDO TADINO (PG) - IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Capitale € 250.000,00 Tasso interesse annuo 5,752% con Interessi € 500.000,00 della durata 20 anni;

❖ ISCRIZIONE ATTO GIUDIZIARIO CONTRO del 16/09/2022 - Registro Particolare 1012 fiscale FBA NTN 63A01 I888 Y Sede GUALDO TADINO (PG) - Pubblico ufficiale ASSISTENTE / FUNZIONARIO U.N.E.P. Codice fiscale 840 041 50540 Sede SPOLETO (PG) ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - RICHIEDENTE GUBER BANCA S.P.A. (PER BUONCONSIGLIO 3 S.R.L.) Codice fiscale 031 406 00176 Indirizzo VIA CORFU'

N.102 - 25124,BRESCIA (BS), entrambi le iscrizione gravano sulla piena proprietà del bene individuati come segue:

N.	Foglio	Part.	Sub.	Z.C	Cat.	Classe	Consistenza (mq e/o vani)	Rendita €
1)	11	35	2		A/2	4	Vani 9,5	613,29
2)	11	35	3		C/6	7	64,00 mq	62,18
8)	11	34	2		A/7	1	Vani 6	464,81
9)	11	34	3		C/6	2	54,00 mq	29,75

N.	Foglio	Part.	Qualità	Classe	Superficie	R.D. €	R.A. €
3)	11	35	Ente urbano		480 mq		
4)	11	36	Ente urbano		950 mq		
6)	11	67	Uliveto	3	2969 mq	7,93	2,30
5)	11	74	Uliveto	3	2820 mq	5,97	2,18
7)	11	75	Uliveto	2	1200 mq	4,71	2,48

9) CONCLUSIONI

A conclusione dell'incarico ricevuto della Consulenza tecnica d'Ufficio e in Risposta ai quesiti formulati in sede di giuramento, **Il più Probabile Valore di Mercato dei Lotti, Oggetto di Stima in oggetto è pari ad € 545.125,11 diconsi Euro (cinquecentoquarantacinquemilacentroventicinqueeuro//11).**

10) ALLEGATI

ALLEGATI alla Presente:

- Copia Lettera inizio operazioni peritali;
- Verbale Sopralluogo del 09.08.2023;
- Pec Agenzia delle Entrate;
- Pec Comune Spoleto;
- Certificati Comune Spoleto;
- Titoli Comune Spoleto;
- Elaborato Planimetrico;
- Visure Catastali Storiche;
- Elenco dei Proprietari nel Ventennio;
- Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli;
- Documentazione Fotografica;
- Computo Metrico Estimativo – Opere Sanatoria;
- Computo Metrico Estimativo – Opere Completamento (Lotto 3).

Il sottoscritto **C.T.U.**, rassegna il presente elaborato composto di **28 pagine** oltre a **13 allegati**, ritenendo di aver risposto a tutti i quesiti posti. La presente relazione insieme agli allegati, verrà spedita mediante processo civile telematico alla Cancelleria del Tribunale, Ufficio Esecuzioni Immobiliari. Ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami Rimanendo a Completa disposizione per eventuali chiarimenti e/o integrazioni.

Michele Emilii
I.C.T.U.
Geom. Michele Emili
ALBO GEOMETRI
Prof. PERUGIA
n 4390
GUALDO CATTANEO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pag. 28 di 28

Geom. Michele Emili

michele.emili@geopec.it