

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SPOLETO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA

del Dott. Ing. Carlo Rossi

Tribunale di Spoleto - Esecuzione Immobiliare N. 131/2020

GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE: Dott. Alberto Cappellini

promossa da:

2WORLDS S.r.l.

(con sede legale in Conegliano, Via V. Alfieri, n.1, C.F. e P.Iva 04946290261)

Avv. Pietro Morichelli - pietro.morichelli@avvocatispoletto.legalmail.it

contro:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] marianantistica.cascioli@avvocatispoletto.legalmail.it

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] avv.brunoforte@pec.it
[REDACTED] avv.roccobaldassini@pec.it
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Studi® Progettazione - Ing. Carlo Rossi
Via dei Molini, 8/C - Foligno
Perizia di Stima - Esecuzione Immobiliare n.131/2020

– **PREMESSO CHE**

Il sottoscritto Dott. Ing. Carlo Rossi, residente in Foligno Via Santa Lucia, n.8, con studio in Foligno Via dei Molini, n.8/C c/o Studi8 Progettazione, professionista iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Perugia al n. A3331 ed iscritto presso l'albo dei Periti Giudiziari del Tribunale di Spoleto al n.28/2017, è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nell'Esecuzione Immobiliare in epigrafe in data 22/01/2021 ed ha prestato giuramento in data 28/01/2021.

Nel corso dell'udienza, dopo aver prestato il giuramento di rito, la S.V. poneva il seguente quesito tecnico: "Provveda esso esperto:

1. A verificare la completezza della documentazione ai sensi dell'art. 567 c.p.c. come modificato dalla L. 3.8.98 n. 302 segnalando immediatamente al Giudice e al creditore precedente i documenti e gli atti mancati o inidonei;
2. Provveda quindi subito all'integrazione; in particolare acquisisca, ove non depositati:
 - a. planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria;
 - b. 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) gravami sul bene, ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'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, obbligazioni propter rem ecc.);
4. Accerti l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche 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; 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. 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 difformità:
 - a. se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentano 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;
9. 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 della unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;
10. Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;
11. Indichi la conformità o meno della costruzione all'autorizzazione 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;
12. 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;
13. 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) acquisisce copia delle stesse presso i competenti uffici;
14. 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);
15. Descriva sommariamente le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, precisando la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;
16. 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. In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carraio) ai lotti (passaggio pedonale e/o carraio sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa;

17. Determini il valore dell'immobile, considerando lo stato di conservazione dello stesso e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive (indicativamente circa il 15-20% di differenza), nonché considerando come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione aventi data certa anteriore al pignoramento; quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale essi dovranno essere ritenuti opponibili alla procedura solo se trascritti 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 26 anni - dell'ultimo dei figli);

18. Se l'immobile è pignorato solo pro-quota:

- a. 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;
- b. 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;

19. 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;

20. Nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno.

– **IL G.E. RINVIAVA L'UDIENZA AL 23/03/2023**

Accettato l'incarico il C.T.U. verificava la completezza della documentazione presente nel fascicolo come previsto ai sensi dell'art.567 c.p.c. come modificato dalla Legge n.302 del 03.08.1998.

In data 24.02.2021 estrapolavo dal sistema telematico dell'Agenzia del Territorio di Perugia le planimetrie dei terreni, dei fabbricati ed i certificati catastali inerenti agli immobili in oggetto (**Allegato 2 e 3**).

Studi8 Progettazione - Ing. Carlo Rossi
Via dei Molini, 8/C - Foligno
Perizia di Stima - Esecuzione Immobiliare n.131/2020

In data 24.02.2021, spedivo mediante PEC e contattavo le proprietà dell'immobile tramite raccomandata A/R.

In data 12.11.2021 mi recavo presso gli immobili in Loc. Collerisana nel Comune di Spoleto, alla presenza [REDACTED], si procedeva alla visione degli immobili e dei terreni di proprietà, oggetto di esecuzione.

In data 19.10.2022 mi recavo presso gli immobili in Via Corso Garibaldi n. 40 nel Comune di Spoleto, alla presenza [REDACTED], si procedeva alla visione degli immobili, oggetto di esecuzione.

In data 19.10.2022 mi recavo presso gli immobili in Loc. Morgnano nel Comune di Spoleto, alla presenza [REDACTED], si procedeva alla visione degli immobili, oggetto di esecuzione.

TUTTOCIÒ PREMESSO

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

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

INDICE

1. INDIVIDUAZIONE DEI BENI
2. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI E CONDIZIONE DEGLI IMMOBILI
3. STATO DI OCCUPAZIONE
4. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI E STIMA DEL BENE



ALLEGATI

Allegato 1. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Allegato 2. VISURA FABBRICATI

Allegato 3. PLANIMETRIE CATASTALI

Allegato 4. VERBALI DI SOPRALLUOGO

Allegato 5. CONTRATTO DI AFFITTO NEGOZIO CORSO GARIBALDI

Allegato 6. CONTRATTO DI COMODATO APPARTAMENTO CORSO GARIBALDI



1. INDIVIDUAZIONE DEI BENI

– LOC. COLLERISANA

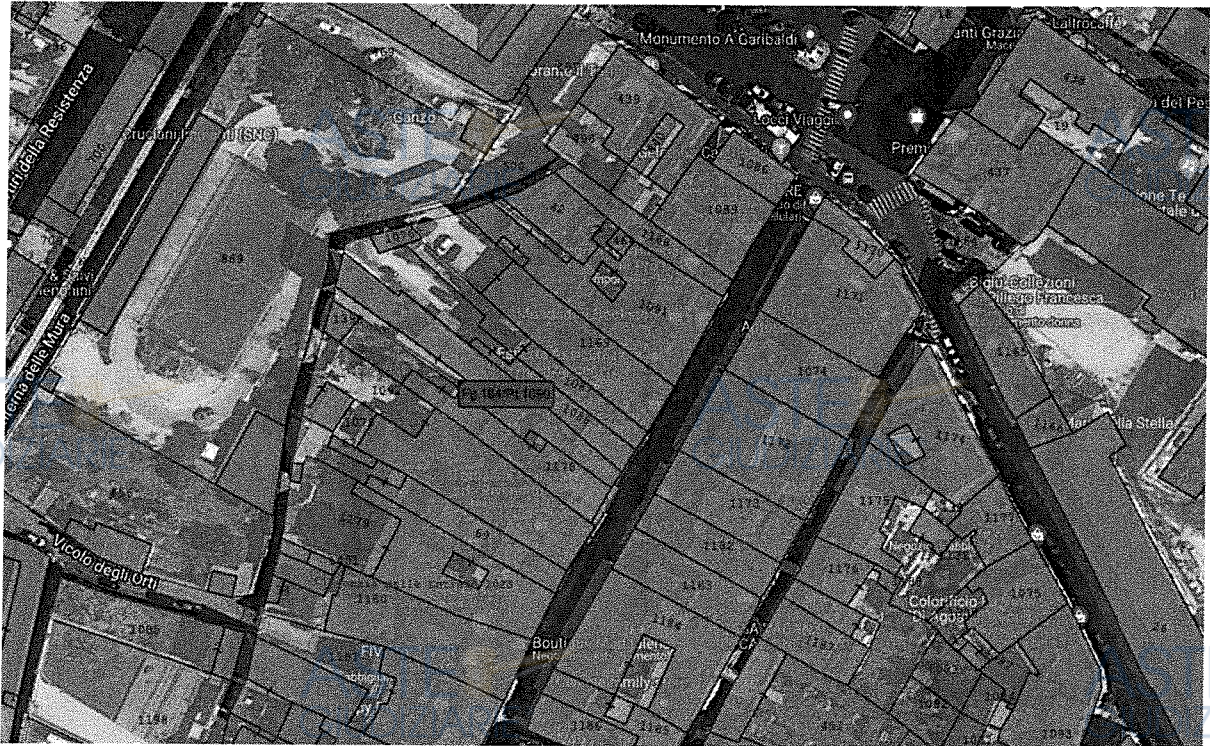


FOGLIO	PART.	SUB.	CAT.	CLASSE	SUP.	RENDITA
175	701	-	T	2	2.315 M ²	EURO 10.11

I beni sopra citati oggetto di esecuzione risultano intestati nel seguente modo:

DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
[REDACTED]	[REDACTED]	PROPRIETÀ PER 1000/1000

— CORSO GARIBALDI N. 38 E 40



FOGLIO	PART.	SUB.	CAT.	CLASSE	CONSIST.	RENDITA
164	1090	12	A/2	2	5 VANI	EURO 361,52
164	1090	13	A/2	2	3,5 VANI	EURO 253,06
164	1090	14	A/10	1	2,5 VANI	EURO 613,29

I beni sopra citati oggetto di esecuzione risultano intestati nel seguente modo:

DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
[REDACTED]	[REDACTED]	PROPRIETÀ PER 4/6
[REDACTED]	[REDACTED]	PROPRIETÀ PER 1/6 IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI
[REDACTED]	[REDACTED]	PROPRIETÀ PER 1/6

FOGLIO	PART.	SUB.	CAT.	CLASSE	CONSIST.	RENDITA
164	1090	5	C/1	9	187 M ²	EURO 2.704,17

I beni sopra citati oggetto di esecuzione risultano intestati nel seguente modo:

Studi8 Progettazione - Ing. Carlo Rossi
Via dei Molini, 8/C - Foligno
Perizia di Stima - Esecuzione Immobiliare n.131/2020

DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
[REDACTED]	[REDACTED]	PROPRIETÀ PER 5/8
[REDACTED]	[REDACTED]	PROPRIETÀ PER 1/8 IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI
[REDACTED]	[REDACTED]	PROPRIETÀ PER 2/8

Le particelle sopra citate sono derivante dalle particelle originarie, ora soppresse:

FOGLIO	PART.	SUB.	CAT.	CLASSE	CONSIST.	RENDITA
164	39	7	A/2	2	5 VANI	EURO 361,52
164	39	5	C/1	9	187 M ²	EURO 2.704,17

Variazione Catastale del 22.05.2013 pratica n. PG0093388 in atti dal 22.05.2013.

— FRAZ. MORGNANO N. 35



FOGLIO	PART.	SUB.	CAT.	CLASSE	CONSIST.	RENDITA
85	58	-	T	-	-	
85	58	2	C/2	1	62 M ²	EURO 80,05
85	58	3	A/3	2	4,5 VANI	EURO 209,17

I beni sopra citati oggetto di esecuzione risultano intestati nel seguente modo:

DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
[REDACTED]	[REDACTED]	PROPRIETÀ PER 1000/1000

FOGLIO	PART.	SUB.	CAT.	CLASSE	CONSIST.	RENDITA
85	49	8	A/3	2	8 VANI	EURO 371,85
85	54					
85	480	2				

I beni sopra citati oggetto di esecuzione risultano intestati nel seguente modo:

DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
[REDACTED]	[REDACTED]	PROPRIETÀ PER 1000/1000
[REDACTED]	[REDACTED]	NUDA PROPRIETÀ
[REDACTED]	[REDACTED]	PROPRIETÀ PER 1000/1000
[REDACTED]	[REDACTED]	USUFRUTTO

Studi® Progettazione - Ing. Carlo Rossi
Via dei Molini, 8/C - Foligno
Perizia di Stima - Esecuzione Immobiliare n.131/2020

FOGLIO	PART.	SUB.	CAT.	CLASSE	CONSIST.	RENDITA
91	641	7	A/10	1	6 VANI	EURO 1.208,51

I beni sopra citati oggetto di esecuzione risultano intestati nel seguente modo:

DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
		PROPRIETÀ PER 1000/1000

La particella sopra citata (Foglio 91 Part.IIa 641 Sub.7), seppur inserita nel gruppo di immobili da dover periziare per l'esecuzione immobiliare, non è stata né analizzata, né visionata dal sottoscritto C.T.U., a seguito della comunicazione avvenuta, da parte del [REDACTED], inerente l'inserimento della stessa nel compendio immobiliare del Concordato Preventivo [REDACTED]. Per questo motivo, essendoci una procedura di più alto grado, il sottoscritto non l'ha periziata e valutata.

Stante quanto sopra, in ottemperanza al quesito ricevuto dal Giudice, il sottoscritto C.T.U. ha effettuato il controllo relativo alla completezza della documentazione ricevuta; in conseguenza di ciò ha proceduto all'inizio delle operazioni peritali effettuando in primo luogo una ricerca della documentazione catastale degli immobili oggetto di esecuzione, presso l'Agenzia del Territorio, da cui ha reperito le planimetrie catastali degli edifici come sopra identificati.

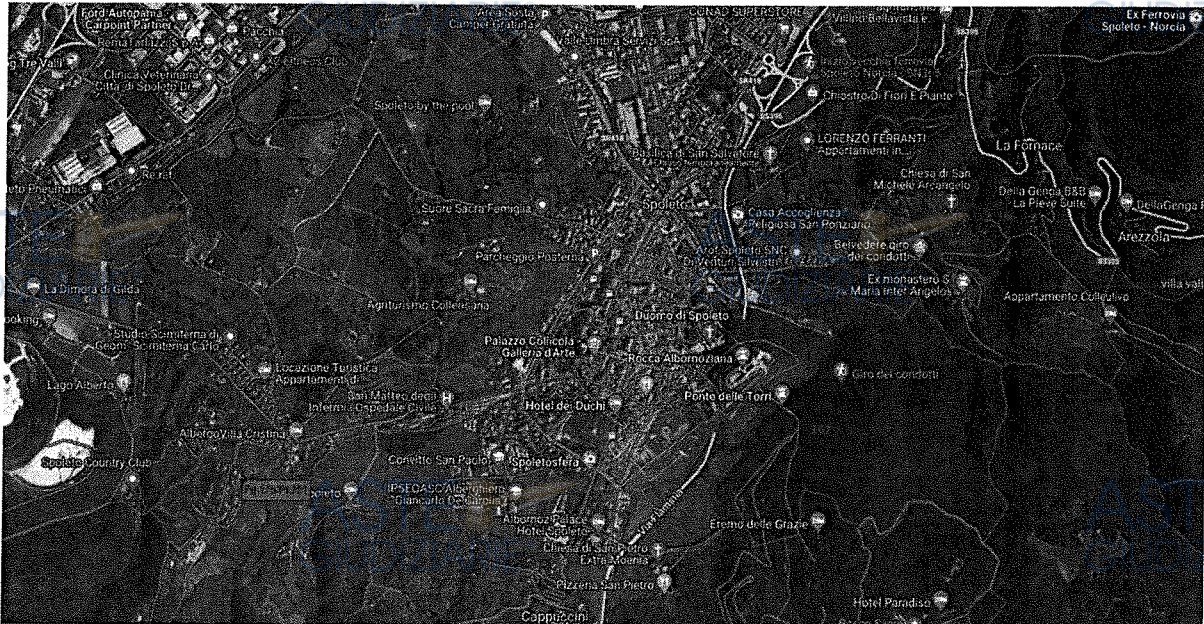
In occasione del sopralluogo è stato fatto un rilievo metrico di verifica degli ambienti interni e degli accessori esterni, nonché un rilievo fotografico, al fine di verificarne la rispondenza con le planimetrie catastali.

Per quanto concerne in esito di un attento studio degli atti di causa 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, lo scrivente C.T.U. si ritiene in grado di riassumere qui di seguito il risultato delle indagini allo scopo compiute.

2. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI E CONDIZIONI DEGLI IMMOBILI

I beni oggetto di valutazione sono situati nel Comune di Spoleto:

- Loc. Collerisana, in una zona collinare, a circa 3 km ad Ovest dal centro dell'abitato di Spoleto;

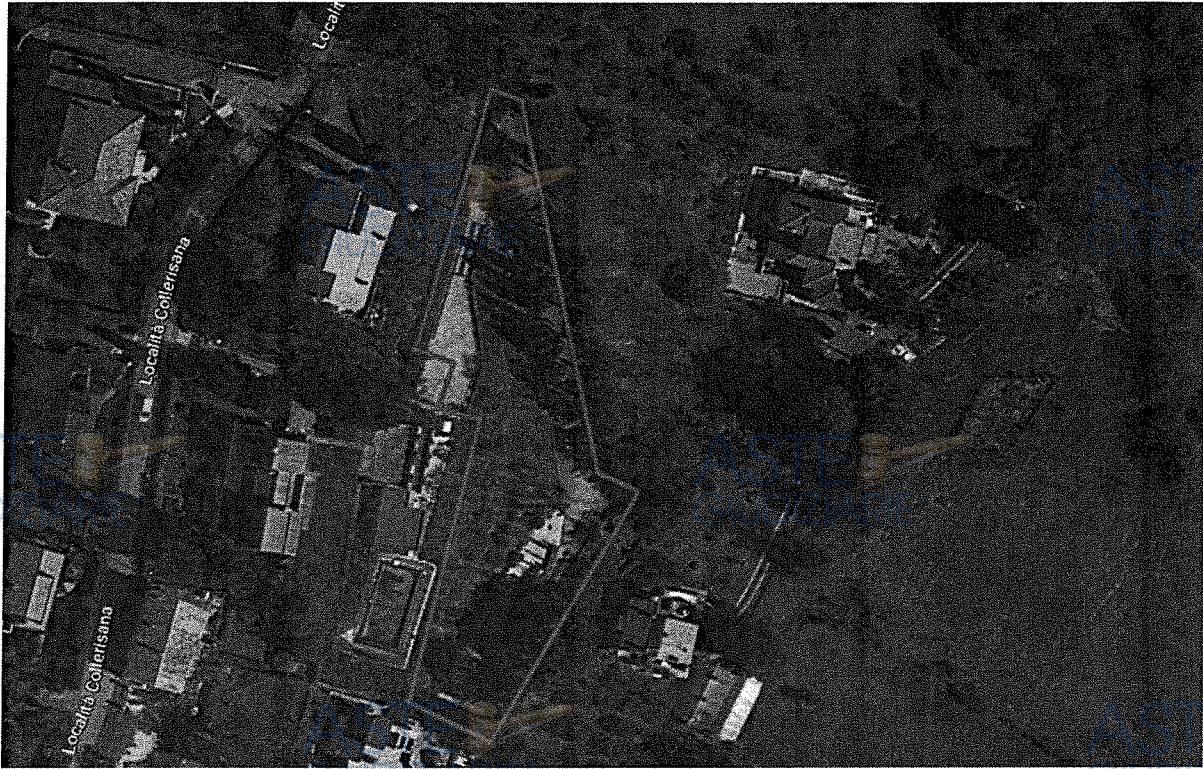


Questo risulta essere un terreno agricolo adibito ad uliveto, contraddistinto da una forte pendenza, posto all'interno della proprietà della casa [REDACTED] ed utilizzato come area pertinenziale. In ottime condizioni manutentive, trova al suo interno anche una strada privata di accesso alla proprietà posta ad Est.

Studi® Progettazione - Ing. Carlo Rossi

Via dei Molini, 8/C - Foligno

Perizia di Stima - Esecuzione Immobiliare n.131/2020



- Corso Garibaldi n.38 e 40 nella direttrice che, dalla porta d'ingresso al borgo, conduce al centro storico, posto nella parte alta, della città;



Studi® Progettazione - Ing. Carlo Rossi
 Via dei Molini, 8/C - Foligno
 Perizia di Stima - Esecuzione Immobiliare n.131/2020

L'edificio si colloca all'interno di uno dei quattro borghi medievali della città, attualmente Corso Garibaldi. Si sviluppa su tre piani: il primo terra destinato ad attività commerciale, subito a fianco c'è l'androne di ingresso alle abitazioni soprastanti che occupano sia il primo che il secondo piano.

Si tratta di un tipo impianto a schiera con un affaccio stretto di due sole finestre sulla via principale e uno sviluppo in lunghezza, frutto di epoche successive, fino all'occupazione degli orti sul retro.

Il risultato è un edificio che, al primo piano, presenta una lunghezza pari a circa cinquanta metri per una larghezza media di sette.

Il secondo piano e sottotetto (Foglio 164 Part.IIa 1090 Sub. 15), non sono stati oggetto di sopralluogo da parte del sottoscritto, come da comunicazione da parte [REDACTED], essendo derivante dalla Part.IIa 39 Sub. 8 e quindi non oggetto di procedura esecutiva.

L'immobile è stato completamente ristrutturato mediante Permesso di Costruire n.25008 del 07.11.2013. Con gli interventi si è riqualificato l'intero ambiente di ingresso e l'inserimento di un elevatore nella chiostrina per creare una migliore accessibilità ai piani alti e garantire la destinazione ad uffici per una parte del piano primo.

Il piano primo è suddiviso in n.2 unità, quella sul fronte principale destinata ad uso uffici, l'altra, sul retro, ad uso abitativo.

Il Sub. 13 è un appartamento composto da ingresso, soggiorno, cucina, bagno e camera, oltre ad un piccolo balcone. L'immobile risulta essere totalmente ristrutturato e di ottima finitura con impianti elettrico e di riscaldamento a norma, a terra è stato installato un parquet di ottima fattura. I solai sono il laterocemento ed intonacati.

Il Sub. 14 posto sempre al piano primo dello stabilimento, risulta essere adibito ad ufficio composto da ingresso, bagno e n. 2 uffici. Come il precedente appartamento, risulta essere completamente ristrutturato ed in ottimo stato e con le stesse finiture.

Tutti gli infissi sono in legno con doppio vetro e persiane, sempre in legno. I solai sono in parte in laterocemento intonacato ed in parte, solo per la porzione di un ufficio, con travi in legno e tavolato.

Studi® Progettazione - Ing. Carlo Rossi

Via dei Molini, 8/C - Foligno

Perizia di Stima - Esecuzione Immobiliare n.131/2020

Gli impianti di entrambi i subalterni, sono realizzati con caldaia a condensazione e pavimento radiante.

Attualmente sia l'appartamento che lo studio al piano primo, risultano essere liberi da affitti e non utilizzati.

Dall'ingresso condominiale posto al piano terra, si giunge, invece, al Sub. 12 composto da un mezzanino al quale si accede da una scala in ferro posta nella corte interna/pozzo di luce. L'appartamento si compone di un ingresso, una camera, una camera con bagno esclusivo, una zona soggiorno/pranzo ed un bagno ad utilizzo della zona giorno. L'appartamento risulta avere anche un ingresso posto sul retro, che conduce al Soggiorno, dal quale si accede dal Sub. 10 di proprietà di terzi e non oggetto di esecuzione.

L'impianto di riscaldamento, risulta essere composto da un pavimento radiante ed una caldaia a condensazione. La copertura ed i solai dell'appartamento risultano esser stati realizzati in legno lamellare e pannelle.

L'appartamento risulta essere utilizzato dal figlio [REDACTED], come da Contratto di Comodato registrato in data 07.01.2019 ed avente scadenza al 31.12.2023 (**Allegato 06**).

Al piano terra, esattamente dal civico 38 di Corso Garibaldi, si accede al negozio posto su livelli diversi, che si sviluppa longitudinalmente su tutta la lunghezza del fabbricato. Il locale molto grande, è dotato di bagno e magazzino ed ha come unica porta di accesso quella posta sul fronte, che risulta essere anche l'unica superficie aereoiluminante. Gli interni ristrutturati e ben curati, hanno porzioni dello stesso in faccia vista con le volte a botte.

L'immobile risulta esser locato come da giusto Contratto registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 20.08.2019 (**Allegato 05**).

- in Loc. Morgnano, in zona collinare, a circa 10 km a Nord dal centro abitato di Spoleto.



Gli immobili, posti in zona collinare, a Nord-Ovest dell'abitato di Morgnano, sono inseriti in un piccolo borgo medievale.

La Part.IIa 49 Sub. 8 risulta essere composta da un piano terra, adibito a fondi/cantina, un piano primo composto da soggiorno, cucina, disimpegno, bagno e due camere. L'appartamento in buono stato, risulta ristrutturato ed abitato fino a poco tempo fa. Dotato di riscaldamento con caldaia a condensazione e radiatori a parete. Gli infissi risultano essere in legno con doppio vetro e persiane in alluminio.

Al piano secondo è presente un locale adibito a soffitta che attualmente risulta essere al grezzo come si vede nella documentazione fotografica allegata (**Allegato 01**).

La Part.IIa 58 Sub. 2 risulta essere un magazzino, seminterrato, con ingresso frontale e due finestre, alte, poste sulla parete posteriore. La finitura è al grezzo e risulta avere, esternamente, i ponteggi ancora montati.

Al piano superiore, Sub. 3 si trova invece un appartamento, non completato e mantenuto al grezzo, senza infissi ed impianti.

Studi® Progettazione - Ing. Carlo Rossi

Via dei Molini, 8/C - Foligno

Perizia di Stima - Esecuzione Immobiliare n.131/2020

Attualmente i due immobili risultano essere liberi da contratti di affitto o comodati, ma utilizzati da terzi come dichiarato [REDACTED] in fase di sopralluogo.

Il [REDACTED], ha poi aggiunto che anche il lotto di terreno Part.IIa 58, graffato con gli immobili sopra descritti, risulta essere mantenuto e custodito da terzi, che lo utilizzano autonomamente, senza titolo e nella stagione estiva vi installano anche una piscina prefabbricata. La stessa cosa avviene per i locali dei Sub. 2 e 3 che vengono utilizzati, sempre da persone non note [REDACTED], come deposito materiali ed oggetti vari, tra questi anche una barchetta ed una moto.

Si riporta di seguito il calcolo delle superfici commerciali dei manufatti edilizi compresi nelle proprietà oggetto di esecuzione. Le superfici commerciali sono state calcolate a seguito di verifica di consistenza edilizia e restituzione grafica con programma di disegno tecnico ed omogeneizzate secondo i criteri impartiti dall'Agenzia del Territorio nel Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

NUMERO LOCALI E DESTINAZIONE	SUPERFICIE NETTA LOCALI IN M ²	COEFFICIENTE IN %	SUPERFICIE OMOGENEIZZATA IN M ²
TERRENO 1 (F.175 - P.701 - SUB. -)			
ULIVETO	2.315,00 M ²		
IMMOBILE 1 (F.164 - P.1090 - SUB. 12)			
APPARTAMENTO PIANO TERRA	119,64 M ²	100%	119,64 M ²
IMMOBILE 2 (F.164 - P.1090 - SUB. 13)			
APPARTAMENTO PIANO PRIMO	70,86 M ²	100%	70,86 M ²
IMMOBILE 3 (F.164 - P.1090 - SUB. 14)			
UFFICIO PIANO PRIMO	58,01 M ²	100%	58,01 M ²
IMMOBILE 4 (F.164 - P.1090 - SUB. 5)			
NEGOZIO	196,29 M ²	100%	196,29 M ²
IMMOBILE 5 (F.85 - P.58 - SUB. 2)			
MAGAZZINO	60,91 M ²	60%	36,54 M ²
IMMOBILE 6 (F.85 - P.58 - SUB. 3)			
APPARTAMENTO	59,74 M ²	100%	59,74 M ²
IMMOBILE 7 (F.85 - P.49 - SUB. 8)			

Studi® Progettazione - Ing. Carlo Rossi
Via dei Molini, 8/C - Foligno
Perizia di Stima - Esecuzione Immobiliare n.131/2020

FONDI/MAGAZZINI	112,10 M ²	25%	28,02 M ²
APPARTAMENTO PIANO PRIMO	112,10 M ²	100%	112,10 M ²
SOFFITTA	112,10 M ²	50%	56,05 M ²
TERRENO 2 (F.85 - P.58 - SUB. -)			
PERTINENZA	1.020 M ²	-	-

3. STATO DI OCCUPAZIONE

- Il terreno censito al Foglio 175 Part.IIa 701 risulta esser utilizzata dal [REDACTED] [REDACTED] essendo inserito all'interno della proprietà della propria villa;
- L'appartamento censito al Foglio 164 Part.IIa 1090 Sub. 12 è utilizzato dal figlio [REDACTED] [REDACTED] come da Contratto di Comodato d'Uso con scadenza 31.12.2023 (Allegato 06);
- L'appartamento censito al Foglio 164 Part.IIa 1090 Sub. 13 risulta essere libero;
- L'ufficio censito al Foglio 164 Part.IIa 1090 Sub. 14 risulta essere libero;
- Il negozio censito al Foglio 164 Part.IIa 1090 Sub. 5 risulta essere locato come da contratto d'affitto registrato ed allegato alla presente perizia (Allegato 05);
- L'immobile censito al Foglio 85 Part.IIa 49 Sub. 8 risulta essere libero ed attualmente non utilizzato;
- L'immobile censito al Foglio 85 Part.IIa 58 Sub. 2 risulta essere non locato, ma utilizzato da qualcuno senza contratto e del quale il [REDACTED], non conosce le generalità;
- L'immobile censito al Foglio 85 Part.IIa 58 Sub. 3 risulta essere non locato, ma utilizzato da qualcuno senza contratto e del quale il [REDACTED], non conosce le generalità;
- Il terreno censito al Foglio 85 Part.IIa 58 e graffiato con i Sub. 2 e 3, risulta essere non locato, ma utilizzato da qualcuno senza contratto e del quale il [REDACTED], non conosce le generalità.

4. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI E STIMA DEL BENE

Il C.T.U. analizzati i documenti precedentemente descritti riguardanti gli immobili oggetto di pignoramento, R.G.E. 131/2020, sulla scorta dei sopralluoghi effettuati in data 12.11.2021, alla presenza [REDACTED], ed in data 19.10.2022, alla presenza [REDACTED] prima e [REDACTED] dopo, ha individuato n. 8 Lotti, come di seguito descritti.

Il mercato immobiliare del Comune di Spoleto è caratterizzato da un medio frazionamento delle consistenze immobiliari; in ogni singola zona immobiliare è ben identificata dalle tipologie di immobili che sostanzialmente la costituiscono e che quindi ne individuano il valore immobiliare.

Nella valutazione degli immobili del Comune di Spoleto si devono pertanto considerare, come principali indicatori del valore immobiliare, le zone e le tipologie del comune stesso e della zona, il territorio è diviso in diverse zone ed i valori immobiliari cambiano sensibilmente da zona a zona. La zona centrale, la zona periferica, la zona suburbana ed infine la zona rurale.

Il valore immobiliare inoltre è dato dalla tipologia, dalla vetustà e dalle caratteristiche architettoniche che contraddistinguono la singola zona.

Nello scegliere i criteri di stima da adottare per definire il valore dei fabbricati, 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 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 riferimento il listino immobiliare della Camera di Commercio di Perugia (Anno 2020, 4° trimestre), confrontata con la valutazione on-line e con

i pochi esempi di valutazione di immobili abitativi assimilabili in zona agricola analoga.

- Il secondo criterio di valutazione è quello di 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 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.

Banca dati delle quotazioni immobiliari, Anno 2022 2° Semestre: Spoleto:

	VALORE €/M ²		VALORE ASSUNTO €/M ²	SUPERFICIE COMMERCIALE DEL LOTTO M ²	VALORE DEL LOTTO €
	MIN €/M ²	MAX €/M ²			
LOTTO 1 TERRENO 1 (F.175 - P.701)	1.800 €	26.300 €	15.000 €	2.315 M ²	3.472,50 €
LOTTO 2 IMMOBILE 1 (F.164 - P.1090 - SUB.12)	1.100 €	1.800 €	1.800 €	119,64 M ²	215.352,00 €
VALORE PER I SOLI 5/6 OGGETTO DI ESECUZIONE					179.460,00 €
LOTTO 3 IMMOBILE 2 (F.164 - P.1090 - SUB.13)	1.100 €	1.800 €	1.800 €	70,86 M ²	127.548,00 €
VALORE PER I SOLI 5/6 OGGETTO DI ESECUZIONE					106.290,00 €
LOTTO 4 IMMOBILE 3 (F.164 - P.1090 - SUB.14)	750 €	1.850 €	1.850 €	58,01 M ²	107.318,50 €
VALORE PER I SOLI 5/6 OGGETTO DI ESECUZIONE					89.432,08 €
LOTTO 5 IMMOBILE 4 (F.164 - P.1090 - SUB.5)	700 €	1.100 €	1.000 €	196,29 M ²	196.290,00 €
VALORE PER I SOLI 7/8 OGGETTO DI ESECUZIONE					171.753,75 €
LOTTO 6 IMMOBILE 5 (F.85 - P.58 - SUB.2) IMMOBILE 6 (F.85 - P.58 - SUB.3)	900 €	1.200 €	650 €	36,54 M ² 59,74 M ²	62.582,00 €
LOTTO 7	900 €	1.200 €	900 € 1.100 €	28,02 M ² 112,10 M ²	184.960,50 €

Studi8 Progettazione - Ing. Carlo Rossi

Via dei Molini, 8/C - Foligno

Perizia di Stima - Esecuzione Immobiliare n.131/2020

IMMOBILE 6 (F.85 - P.49 - SUB.8)			650 €	56,05 M ²	
LOTTO 8 TERRENO 2 (F.85 - P.58)	1.800 €	26.300 €	10.000 €	1.020 M ²	1.020,00 €
VALORE TOTALE DEGLI IMMOBILI:					798.970,83 €

VALORE TOTALE DEI BENI = 798.970,83 €

Per quanto sopra determinato si ritiene che il più probabile prezzo di mercato degli immobili in argomento, possa valutarsi in € 798.970,83 (settecentonovantottomilanovecentosettanta/83).

Gli immobili potrebbero essere venduti in n.8 lotti così come diviso allo stato attuale:

- Lotto 1 (F.175 - P.701): **3.472,50 €;**
- Lotto 2 (F.164 - P.1090 - SUB.12) per i soli 5/6: **179.460,00 €;**
- Lotto 3 (F.164 - P.1090 - SUB.13) per i soli 5/6: **106.290,00 €;**
- Lotto 4 (F.164 - P.1090 - SUB.14) per i soli 5/6: **89.432,08 €;**
- Lotto 5 (F.164 - P.1090 - SUB.5) per i soli 7/8: **171.753,75 €;**
- Lotto 6 (F.85 - P.58 - SUB.2 e 3): **62.582,00 €;**
- Lotto 7 (F.85 - P.49 - SUB.8): **184.960,50 €;**
- Lotto 8 (F.85 - P.58): **1.020,00 €;**

Con la presente perizia, redatta in pagine n. 26 e n. 6 allegati, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene di avere adempito all'incarico, restando comunque a disposizione del Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi delucidazione o chiarimento sia ritenuto necessario.

L'elaborato viene depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Spoleto, Ufficio Esecuzioni Immobiliari, insieme agli allegati.

In fede.

Foligno, 04 gennaio 2024



Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Dott. Ing. Carlo Rossi

