

TRIBUNALE CIVILE DI SPOLETO

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Procedura n. 21/2024 R.G.E. riunita con la n. 45/2025

G.E. dott. ALBERTO CAPPELLINI

Promossa da:
Contro:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

L'Esperto Stimatore
Geom. Massimo Mezzasoma



PREMESSA

Con provvedimento del 28/10/2024 il G.D. la S.V.Ill.ma nominava quale Consulente Tecnico d'Ufficio il sottoscritto geom. Massimo Mezzasoma, libero professionista, iscritto al Collegio dei geometri della Provincia di Perugia al n. 3515 in sostituzione del precedente CTU nominato.

Secondo le disposizioni contenute nel Decreto emanato dall'Ill.mo G.E., veniva disposta ma modalità del giuramento telematico da effettuarsi almeno 10 gg prima dell'udienza fissata; il sottoscritto CTU depositava il Giuramento in forma telematica in data 30/10/2024 accettato dal Tribunale in pari data.

Nel dispositivo di incarico originario la S.V.I. poneva il seguente quesito tecnico:

- 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; 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 allo stesso, su quali particelle insistono 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 accesso 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) Allegghi, 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;

Giudice Esecuzione Dr. Alberto Cappellini
Esperto geom. Massimo Mezzasoma

- 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 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. Qualora abbia formato più lotti, verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico risultano o meno in comune ai vari lotti; e 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 considerando come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione; 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 28 anni – dell'ultimo dei figli) ed applicando, dopo aver determinato il valore del bene, un abbattimento forfettario (indicativamente del 15-20%), in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra il libero mercato e vendite coattive;
- 19) Se l'immobile è 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;

Giudice Esecuzione Dr. Alberto Cappellini
Esperto geom. Massimo Mezzasoma

Il G.E. concedeva al C.T.U. termine di 150 dal termine indicato al 20/11/2024 quale ultimo per il deposito dell'accettazione dell'incarico, per il deposito in via telematica presso la Cancelleria del Giudice dell'Esecuzione della relazione scritta completa di allegati e della nota spese completa di allegati. Il CTU dovrà altresì provvedere all'invio delle copie alle parti via mail o posta ordinaria.

La data dell'udienza successiva è stata fissata per il 19/06/2025.

A seguito di Istanze motivate presentate dal sottoscritto CTU, sono state concesse dal G.E. proroghe per il deposito dell'elaborato peritale e precisamente:

- Con Provvedimento del 17/04/2025 veniva prorogato il termine al 18/09/2025
- Con Provvedimento del 25/08/2025 veniva prorogato il termine al 18/12/2025.

BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA PROCEDURA:

Dall'esame della documentazione rilevata all'interno del fascicolo telematico, si rileva che la presente perizia riguarda le unità immobiliari di seguito descritte:

Quota di 1/1 in proprietà a

sui beni individuati al:

C.U. del Comune di SPOLETO

Foglio 85 part. 235 – 260 – 1205

C.T. del Comune di SPOLETO

Foglio 85 part. 116 – 117 - 235 – 259 – 331 – 348 – 379 – 384 – 385 – 601 - 1023

Foglio 84 part. 277 – 278 - 294

Quota di: 3/9 in proprietà a

2/9 in proprietà a

Giudice Esecuzione Dr. Alberto Cappellini
Esperto geom. Massimo Mezzasoma

2/9 in proprietà a

2/9 in proprietà a

sui beni individuati al:

C.U. del Comune di SPOLETO

Foglio 85 part. 546 subb. 2 – 3 – 4

Foglio 85 part. 513 subb. 4 – 5 - 6

Foglio 168 part. 5 subb. 2 – 3

C.T. del Comune di SPOLETO

Foglio 85 part. 517 – 521 – 386

Foglio 168 part. 1 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 - 8 – 16 – 22 – 23 – 24 - 25 – 56 - 60

Durante le operazioni peritali si è riscontrato che l'immobile edificato sulla particella 235 del Foglio 85, in conseguenza di intervenuti ampliamenti, di fatto è andato ad occupare parte dell'adiacente particella 689 NON oggetto di pignoramento.

In conseguenza di quanto sopra il sottoscritto Esperto, in data 18/03/2025, ha depositato giusta Istanza per segnalare l'anomalia.

Espletate tutte le procedure necessarie, il creditore procedente ha provveduto ad estendere il pignoramento anche sulla citata part. 689 a cui è stato assegnato il n. 45 R.G. e, successivamente, in data 11/06/2025 il G.E. ha emesso Decreto in cui ha disposto la riunione della procedura esecutiva n. 45/2025 R.G. con l'originaria n. 21/2024 R.G.

Da quanto sopra, in sintesi, la riunione delle procedure esecutive ha inserito nell'originario cespite anche la rata di terreno individuata al:

C.T. del Comune di SPOLETO

Foglio 85 part. 689

Giudice Esecuzione Dr. Alberto Cappellini
Esperto geom. Massimo Mezzasoma

**MODIFICHE INTERVENUTE SULLA CONSISTENZA ED
IDENTIFICAZIONE IMMOBILIARE****TERRENO: FOGLIO 85 PART. 386**

Riguardo alla rata di terreno identificata al Foglio 85 part. 386 si precisa che, il Comune di Spoleto, nel corso della Procedura Esecutiva, ha manifestato la necessità di acquisire una piccola rata della stessa per “pubblica Utilità”.

A tal proposito in data 13/12/2024 Il Comune di Spoleto ha inviato mailpec alla Cancelleria del Tribunale di Spoleto allegando la Delibera con la quale è stato approvato il Progetto per la messa in sicurezza del centro abitato della Frazione “Morgnano” del Comune di Spoleto.

In conseguenza di quanto sopra, in data 16/12/2024, il G.E. emetteva giusto decreto con il quale invitata il sottoscritto CTU ad effettuare le opportune operazioni topografiche al fine di frazionare, dall’originaria particella 386 di mq. 6.205,00, una rata di terreno della superficie indicata nel Progetto redatto.

In data 12/12/2024 il Comune di Spoleto, nella persona dell’arch. Rossella Carola (Responsabile del Procedimento), inviava al sottoscritto CTU gli elaborati di Progetto approvati tra cui il Piano particellare nel quale è indicata in mq. 150,00 la superficie utile da acquisire e perciò da frazionare.

In data 21/02/2025 il sottoscritto CTU inviava preliminarmente il Tipo di Frazionamento redatto al Comune di Spoleto mediante mailpec e successivamente ma in pari data, depositava l’elaborato presso l’UTE di Perugia che emetteva il secondo originale di approvazione in data 24/02/2025.

Dal Tipo di Frazionamento redatto sono scaturite le seguenti particelle:

C.T. del Comune di SPOLETO

Foglio 85 part. 386 mq. 6.055

Foglio 85 part. 1371 mq. 150

Ai fini del presente procedimento di stima, verrà stimata la particella 386 nella sua attuale consistenza post-frazionamento di mq. 6.055

IMMOBILE IDENTIFICATO AL FOGLIO 85 PART. 513

Su questo edificio si è notato che il piano terra è accatastato come unica unità immobiliare mentre sia a livello edilizio-urbanistico che nello stato dei luoghi, è invece suddiviso in due distinte unità immobiliari a destinazione abitativa.

Per tale ragione, nel corso delle operazioni peritali, si è provveduto a depositare presso il competente UTE, pratica DOCFA per “frazionamento”.

In conseguenza di ciò è stato SOPPRESSO l’originario **sub. 4** e sono stati CREATI i **subb. 9 e 10**.

IMMOBILE IDENTIFICATO AL FOGLIO 85 PART. 546

Su questo edificio si è notato che, in occasione dell’accatastamento intervenuto in conseguenza della completa ristrutturazione e cambio di destinazione d’uso del preesistente edificio, si è omessa l’indicazione di n. 2 locali (uno utilizzato a magazzino e l’altro come C.T.) che invece erano ben presenti nella planimetria catastale originaria.

Per tale ragione, nel corso delle operazioni peritali, si è provveduto a presentare pratica DOCFA per “esatta rappresentazione grafica” dell’unità identificata con il **sub. 2**.

Restano invariati i subb. 3 - 4

IMMOBILE IDENTIFICATO AL FOGLIO 85 PART. 235

Conseguentemente a quanto già riportato alla pag. 6) della presente relazione, si è provveduto ad espletare varie pratiche catastali che sono consistite, in fase

Giudice Esecuzione Dr. Alberto Cappellini
Esperto geom. Massimo Mezzasoma

finale, all'accorpamento delle particelle 235 e 689 con successivo inserimento in mappa dell'edificio e presentazione di pratica DOCFA catastale.

In definitiva, espletate tutte le pratiche (che saranno specificate dettagliatamente nella descrizione del LOTTO n. 6) si è creata l'unità al C.E.U. identificata al Foglio 85, particella 235 sub. 1 comprendente l'edificio con corte annessa.

DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI E FORMAZIONE LOTTI

Il cespite pignorato si compone dei seguenti immobili:

- a) Due edifici residenziali distinti prendenti accesso da unico cancello carrabile ed edificati sulle particelle 513 e 546 del Foglio 85; l'edificio identificato con la particella 513 è suddiviso in n. 4 appartamenti ad uso residenziali mentre l'edificio identificato con la part. 546 costituisce un'unica unità abitativa. A corredo rate di corte esclusiva e corti accessorie identificate con le partt. 517 – 521.

Gli edifici sono siti in Comune di Spoleto, via del Pozzo Orlando 2.
(toponomastica attuale)

- b) Edificio monofamiliare con corte esclusiva posizionato a confine con il compendio artigianale/industriale identificato alla part. 235 del Foglio 85; terreni limitrofi ma non accorpati distinti alle partt. 384 - 385 il tutto sito in Comune di Spoleto, loc. Santa Croce.
(toponomastica attuale)

- c) N. 2 edifici artigianali/industriali attigui con corti pertinenziali e rate di terreno accessorie identificate con le partt. 260 – 1205 – 259 – 601 del Foglio 85; il tutto sito in Comune di Spoleto, loc. Santa Croce
(toponomastica originaria)

- d) Rata di terreno identificata alla part. 386 del Foglio 85 a confine con il compendio artigianale/industriale avente destinazione urbanistica per pubblica utilità; il tutto sito in Comune di Spoleto, loc. Santa Croce
(toponomastica originaria)

- e) Rate di terreno agricolo insistenti su due fogli di mappa (84 ed 85) ma formanti unico corpo; terreni siti in Comune di Spoleto, loc. Vallocchia;
- f) Edificio indipendente ad uso residenziale con terreni accorpati per un totale di Ha 36.00 ca il tutto sito in Comune di Spoleto, loc. Arezzola;

Come ai può facilmente notare il complesso immobiliare da stimare è notevolmente variegato in quanto costituito da cespiti di natura e destinazione eterogenea; la stima dello stesso dovrà necessariamente essere suddivisa in lotti omogenei che possano poi risultare appetibili ai fini dell'aggiudicazione.

Nella formazione dei lotti occorre comunque procedere ad esaminare i vari immobili sopra descritti e, più in specifico:

- a) Nel contesto in oggetto si rileva una problematica legata all'accesso e agli spazi comuni; l'accesso infatti avviene mediante una rampa che si sviluppa direttamente dalla via pubblica e che insiste, nella sua parte iniziale, sulla particella 546 e, nella parte terminale con il relativo cancello, sulla particella 513. Internamente al cancello di ingresso, poi, l'accesso all'edificio insistente sulla part. 546 implica il necessario passaggio attraverso la particella 513.

Da ciò deriva che, necessariamente, la superficie della particella 513 posta sul lato fronte dell'edificio, dovrà essere considerata come fruibile anche dall'edificio insistente sulla part. 546.

Esaminando i singoli edifici:

. l'edificio identificato con la part., 546, vista la sua natura, sarà stimato in unico lotto unitamente alla rata di terreno identificata con la part. 517 (LOTTO N. 1)

. l'edificio costruito sulla part. 513 è suddiviso in n. 4 appartamenti tutti accedenti dalla scala interna comune e tutti da considerarsi indipendenti dal punto di vista impiantistico; ciò nonostante, non bisogna trascurare il fatto che il contesto è nato per esser fruito da un unico ceppo familiare e che, di conseguenza, non è mai stata minimamente regolata la fruizione

degli spazi comuni né la loro gestione in caso di necessità di manutenzioni straordinarie.

Nonostante ciò comunque, considerando che stimare l'intero edificio in unico lotto porterebbe inevitabilmente, vista l'entità sia di carattere dimensionale che economica, ad una eccessiva selezione dell'utenza potenziale, si ritiene che, almeno nella fase iniziale della procedura, sia preferibile stimare le unità abitative singolarmente e perciò andando a costituire n. 4 lotti considerando poi come beni comuni, oltre alle parti di edificio pluralmente fruibili, anche la corte esclusiva e la rata di terreno identificata con la part. 521.

In definitiva perciò, per l'edificio identificato con la part. 513, verranno formati n. 4 lotti (LOTTO N. 2 – 3 – 4 - 5)

- b) L'edificio con corte annessa unitamente alle due aree identificate con le partt. 384 e 385 verranno stimati in unico lotto; benchè le rate di terreno non siano accorpate alla corte dell'edificio, la loro modesta dimensione e modesto valore ne rendono antieconomica la proposizione indipendente.

Gli immobili andranno a formare il LOTTO N. 6

- c) L'edificio con corte annessa identificato con la part. 260 può essere stimato come lotto singolo in quanto inserito in zona di PRG denominata "D/3" con destinazione anche commerciale e potenzialità edificatoria residua.

L'immobile di cui sopra andrà a formare il LOTTO N. 7

Per quanto concerne le particelle 1205 (con soprastante fabbricato semidiruto) – 259 – 601, le stesse, per destinazione d'uso di PRG strutturale, sono assimilabili alla rata di terreno di cui alla successiva lettera d) per cui, con la stessa, andranno a formare un unico lotto. Vista la loro omogeneità e possibilità di fruizione, si ritiene anche in questo caso antieconomico suddividere i due immobili con corti adiacenti in lotti distinti ma si ritiene invece congruo stimarle in unico lotto.

d) Vista la specificità del bene (part. 386) ed in considerazione della sua destinazione d'uso, si ritiene congruo il suo accorpamento con i beni di cui alla lettera c) distinti con le partt. 1205 (con soprastante fabbricato semi-diruto) – 259 – 601;

I beni di cui sopra andranno a formare il LOTTO N. 8.

e) Trattandosi di rate di terreno agricolo (al momento locate ma da considerarsi libere), essendo le stesse accorpate nonostante l'appartenenza a due diversi fogli di mappa, si ritiene congruo stimarle in unico lotto e precisamente nel LOTTO N. 9.

f) Vista la specificità dei beni e la loro destinazione oltre che della loro ubicazione, si ritiene congruo stimarli in unico lotto e precisamente nel LOTTO N. 10

In sintesi a quanto sopra esposto si ritiene, in definitiva, congruo stimare l'intero compendio pignorato in n. 10 LOTTI e precisamente:

LOTTO n. 1

C.U. del Comune di SPOLETO

Foglio 85 part. 546 subb. 2 – 3 – 4

C.T. del Comune di SPOLETO

Foglio 85 part. 517

LOTTO n. 2

C.U. del Comune di SPOLETO

Foglio 85 part. 513 sub. 9

C.T. del Comune di SPOLETO

Foglio 85 part. 521 pro-indiviso

LOTTO n. 3

C.U. del Comune di SPOLETO

Foglio 85 part. 513 sub. 10

C.T. del Comune di SPOLETO

Giudice Esecuzione Dr. Alberto Cappellini
Esperto geom. Massimo Mezzasoma

Foglio 85 part. 521 pro-indiviso

LOTTO n. 4

C.U. del Comune di SPOLETO

Foglio 85 part. 513 sub. 5

C.T. del Comune di SPOLETO

Foglio 85 part. 521 pro-indiviso

LOTTO n. 5

C.U. del Comune di SPOLETO

Foglio 85 part. 513 sub. 6

C.T. del Comune di SPOLETO

Foglio 85 part. 521 pro-indiviso

LOTTO n. 6

C.U. del Comune di SPOLETO

Foglio 85 part. 235 sub. 1

C.T. del Comune di SPOLETO

Foglio 85 part. 384 – 385

LOTTO n. 7

C.U. del Comune di SPOLETO

Foglio 85 part. 260

LOTTO n. 8

C.U. del Comune di SPOLETO

Foglio 85 part. 1205

C.T. del Comune di SPOLETO

Foglio 85 partt. 386 - 259 – 601

LOTTO n. 9

C.T. del Comune di SPOLETO

Foglio 85 part. 116 – 117 - 331 – 348 – 379 – 1023

LOTTO n. 10**C.U. del Comune di SPOLETO**

Foglio 168 part. 5 subb. 2 – 3

C.T. del Comune di SPOLETO

Foglio 168 part. 1 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8 – 16 – 22 – 23 – 24 – 25 – 56 – 60

OPERAZIONI PERITALI, ACCESSI E SOPRALLUOGHI:

- Nel giorno dell'accettazione di incarico il sottoscritto procedeva all'esame del fascicolo telematico depositato presso il Tribunale di Perugia e ne constatava la completezza.
- In data 10/01/2025 il sottoscritto Esperto inviava mailpec ai Legali dei proprietari esegutati fissando appuntamento per il sopralluogo del bene da frazionare per il 17/01/2025; alla data stabilita aveva luogo l'incontro e venivano effettuati i rilievi strumentali necessari; su autorizzazione verbale del proprietario veniva effettuato rilievo con dispositivo laser-scanner anche dell'edificio insistente sulla particella 1205. Al termine dell'incontro veniva redatto verbale controfirmato dal sig. . Nell'occasione veniva fissato nuovo appuntamento per il 24/01/2025 alle ore 10.00 per la visita degli immobili urbani siti in loc. Morgano distinti alle particelle 235 - 260 – 1205 del Foglio 85, della proprietà sita in loc. Arezzola e insistente sul Foglio 168 e dei terreni insistenti sul Foglio 84.
- In data 24/01/2025 all'orario stabilito iniziava il sopralluogo dei cespiti oggetto di pignoramento alla presenza del sig. ; si è dapprima effettuata la vista del compendio in loc. Arezzola; alle ore 12.30 si sono interrotte le operazioni che sono poi riprese alle ore 14.00 con il sopralluogo degli edifici industriali insistenti sulle particelle 260 e 1205 del F. 85; di



seguito si è visitato, alla presenza anche degli inquilini, l'immobile locato insistente sulla particella 235 del F. 85.

In ultimo si sono visitati i terreni locati insistenti sui Fogli 84 – 85.

L'incontro si è chiuso alle ore 16 con la redazione del verbale controfirmato dal sig.

- In data 04/03/2025 il sottoscritto Esperto inviava mailpec ai Legali dei proprietari esecutati fissando il proseguo delle operazioni peritali per il 19/03/2025; in data 06/03/2025 veniva inviata nuova mailpec in cui si comunicava lo spostamento delle operazioni al 20/03/2025 alle ore 10.00 in adesione a precisa richiesta del sig. _____ mediante le vie brevi.

Alla data stabilita aveva luogo l'incontro e venivano effettuati il sopralluogo ed i rilievi sull'immobile identificato con la part. 546 e su tre appartamenti insistenti sull'edificio identificato con la part. 513.

L'incontro si è chiuso alle ore 16 con la redazione del verbale controfirmato dalle parti presenti compresa delegata IVG

- In data 31/03/2025 il sottoscritto Esperto inviava mailpec ai Legali dei proprietari esecutati fissando il proseguo delle operazioni peritali per il 07/04/2025 (previ accordi intercorsi con il sig. _____ mediante le vie brevi).

Alla data stabilita aveva luogo l'incontro e venivano effettuati il sopralluogo ed i rilievi sull'immobile identificato con la part. 513 (piano terra e piano secondo) e effettuato nuovo rilievo sull'edificio part. 546.

L'incontro si è chiuso alle ore 17.00 con la redazione del verbale controfirmato dalle parti presenti.

- In data 07/07/2025 il sottoscritto Esperto inviava mailpec ai Legali dei proprietari esecutati fissando il proseguo delle operazioni peritali per il 29/07/2025 alle ore 9.00 per effettuare il rilievo topografico per il posizionamento dell'edificio posto sulle particelle 235 e 689.

Alla data stabilita aveva luogo l'incontro e, mediante l'ausilio di topografo di fiducia, venivano effettuati i rilievi del caso.

Giudice Esecuzione Dr. Alberto Cappellini
Esperto geom. Massimo Mezzasoma

L'incontro si è chiuso alle ore 10.30; dell'incontro non è stato redatto verbale.

- Mediante il portale SISTER venivano estrapolati gli atti di provenienza dei beni in oggetto;

-

Inoltre, per acquisire informazioni relative ai beni in oggetto, sono state effettuate le seguenti indagini:

- Indagini Edilizie presso il Comune di Spoleto per verificare la situazione urbanistica ed edilizia dei beni verificando i rilasci e/o richieste di Concessioni Edilizie, D.I.A., Concessioni in Sanatoria e Certificati di Agibilità/Abitabilità;

- Veniva richiesto presso il Comune di Spoleto – Ufficio Urbanistica, il Certificato dei Vincoli riguardanti i beni in oggetto (in luogo del CDU);

- Accesso Atti presso Regione Umbria – Ufficio sismico, per verificare i progetti sismici depositati;

- L'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Perugia – Ufficio Pubblicità Immobiliare dove si è proceduto:

- All'aggiornamento dei gravami sugli immobili oggetto di esecuzione a tutto il 15/10/2025;

- L'Agenzia delle Entrate - Ufficio del registro – sede di Perugia dove si è provveduto ad effettuare visura a nome degli esecutati per verificare l'esistenza di contratti di locazione, comodato etc.. L'accesso atti è stato effettuato mediante mailpec in data 06/11/2024 e le risultanze da parte dell'Agenzia sono pervenute in data 21/11/2024;

- Accesso atti presso “Coldiretti – Sede di Spoleto” per accertare l'esistenza di piani Agricoli e per estrapolare Contratto di Locazione;

- Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio, ove si sono effettuate visure catastali ed estrapolato planimetrie attuali di tutti gli immobili pignorati;

Sulla base di quanto rilevato il sottoscritto Esperto nel procedimento è in grado di redigere la seguente:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

distinta nei seguenti capitoli:



LOTTO n. 6

- 31. - INDIVIDUAZIONE DEI BENI
- 32. - UBICAZIONE
- 33. - DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI E DESCRIZIONE CONTESTO
- 34. - DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI
- 35. - INDAGINI URBANISTICHE ED ACCERTAMENTI TECNICI
- 36. - STATO DI POSSESSO, PROVENIENZA E STORIA VENTENNALE
- 37. - VINCOLI E GRAVAMI
- 38. - SITUAZIONE CONDOMINIALE
- 39. - STIMA VALORE COMMERCIALE



LOTTO n. 9

- 58. - INDIVIDUAZIONE DEI BENI
- 59. - UBICAZIONE
- 60. - DESCRIZIONE DEI BENI E DESCRIZIONE CONTESTO
- 61. - INDAGINI URBANISTICHE ED ACCERTAMENTI TECNICI
- 62. - STATO DI POSSESSO , PROVENIENZA E STORIA VENTENNALE
- 63. - VINCOLI E GRAVAMI
- 64. - STIMA VALORE COMMERCIALE

LOTTO n. 10

- 65. - INDIVIDUAZIONE DEI BENI
- 66. - UBICAZIONE
- 67. - DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI E DESCRIZIONE CONTESTO
- 68. - DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI
- 69. - INDAGINI URBANISTICHE ED ACCERTAMENTI TECNICI
- 70. - STATO DI POSSESSO , PROVENIENZA E STORIA VENTENNALE
- 71. - VINCOLI E GRAVAMI
- 72. - SITUAZIONE CONDOMINIALE
- 73. - STIMA VALORE COMMERCIALE



- SINOSI DELLE VALUTAZIONI
- CONCLUSIONI
- ALLEGATI

#####





LOTTO n. 6



31) INDIVIDUAZIONE DEI BENI



Oggetto di stima, sulla base della procedura 21/2024, risultavano i seguenti beni:



Giudice Esecuzione Dr. Alberto Cappellini
Esperto geom. Massimo Mezzasoma



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



N.	Foglio	Part.	Sub.	Z.C	Cat.	Classe	Consistenza (mq e/o vani)	Rendita €
1)	85	235	2	A/3	3		Vani 5,0	271,14

Visura catastale intestata a :

L'intestazione catastale risulta **corretta**.

Catasto Terreni:

N.	Foglio	Part.	Porz.	Qualità	Classe	Sup. Cat. (mq)	R.D. €	R.A. €
1)	85	235		ENTE URBANO		180		

La particelle è senza intestazione in quanto in partita 1; corte esterna del fabbricato identificata al C.U. con la part. 235.

Viene riportata l'identificazione al C.T. al solo scopo di accertare la superficie.

Catasto Terreni:

N.	Foglio	Part.	Porz.	Qualità	Classe	Sup. Cat. (mq)	R.D. €	R.A. €
1)	85	384		Ferrovia SP		40		
2)	85	385		Seminativo	3	240	0,93	1,12

Visura catastale intestata a :

RIDEFINIZIONE CATASTALE:

- Nel corso delle operazioni peritali si è accertato che, l'edificio pignorato insisteva, oltre che sulla particella 235, anche sull'adiacente particella 689 (NON oggetto di pignoramento); la circostanza non risultava evidente in mappa in quanto non era mai stato aggiornato né l'inserimento in mappa né le planimetrie catastali dell'edificio in funzione delle modifiche apportate, rispetto all'originaria consistenza, con quanto autorizzato nella **Concessione Edilizia n. 13217 del 05/01/1983** (che sarà illustrata nel capitolo 35) della presente relazione.

In conseguenza di quanto il creditore procedente ha provveduto ad estendere il pignoramento anche sulla citata part. 689 a cui è stato assegnato il **n. 45/2025 R.G.** e, successivamente, in data 11/06/2025 il G.E. ha emesso Decreto in cui ha disposto la riunione della procedura esecutiva n. 45/2025 R.G. con l'originaria n. 21/2024 R.G.

Da quanto sopra, in sintesi, la riunione delle procedure esecutive ha inserito nell'originario cespite anche la rata di terreno individuata al:

Catasto Terreni:

N.	Foglio	Part.	Porz.	Qualità	Classe	Sup. Cat. (mq)	R.D. €	R.A. €
1)	85	689		AREA		240		

La particelle è senza intestazione in quanto in partita 2

La classificazione catastale al C.T. come "AREA" – senza intestazione, non avrebbe permesso però l'espletamento dell'inserimento in mappa dell'edificio per cui, prima di ciò, è stato necessario presentare presso L'agenzia del Territorio competente la seguenti Istanza:

Giudice Esecuzione Dr. Alberto Cappellini
Esperto geom. Massimo Mezzasoma

- **ISTANZA** n. PG120287/2025 del 02/07/2025 con la quale è stata variata la classificazione al C.T. della part. 689 da “AREA” a “ENTE URBANO”.

Successivamente è stato necessario procedere all'accatastamento al C.E.U. della particella 689 come “AREA URBANA – F1” e perciò è stata presentata:

- **pratica DOCFA** n. PG0129940 del 09/07/2025 con la quale la particella 689 è stata classificata al C.E.U. in categoria “F1”.

Dopo aver espletato le pratiche sopra descritte, si è proceduto al rilievo topografico dell'edificio al fine di poter procedere all'inserimento in mappa dello stesso sulle rate di terreno nelle quali insiste.

In sede di redazione di Tipo Mappale, per evitare che l'edificio avesse poi l'identificazione catastale con due distinte particelle (es. 235 sub. 1 e 689 sub. 1) si è proceduto alla fusione delle due rate di terreno (part. 235 di mq. 180 e 689 di mq. 240) in un'unica particella alla quale è stato fatto mantenere l'identificativo 235.

Il Tipo mappale è il n. 160588.1/2025 del 14/08/2025 Pratica n. PG0160588; lo stesso è stato oggetto di prima approvazione in data 14/08/2025 e di seconda approvazione in data 18/08/2025.

In conseguenza del Tipo Mappale sopra citato si ha:

Catasto Terreni:

N.	Foglio	Part.	Porz.	Qualità	Classe	Sup. Cat. (mq)	R.D. €	R.A. €
1)	85	235		ENTE URBANO		420		

La particelle è senza intestazione in quanto in partita 1; corte esterna del fabbricato.

Avendo definito l'area esterna con l'inserimento in mappa dell'edificio, si è provveduto a presentare giusta pratica DOCFA al fine di aggiornare le planimetrie dell'edificio secondo lo stato attuale.

Giudice Esecuzione Dr. Alberto Cappellini
Esperto geom. Massimo Mezzasoma

Per il fabbricato è stata presentata pratica DOCFA in data 03/08/2025 Pratica n. PG0173463 approvata in data 04/09/2025 n. 173463.1/2025.

Sulla base di tutto quanto sopra, i beni da intendersi pignorati con la procedura 21/2024 riunita con la 45/2025 e che saranno oggetto di stima, devono intendersi i seguenti:

Comune di SPOLETO

Catasto Fabbricati:

N.	Foglio	Part.	Sub.	Z.C	Cat.	Classe	Consistenza (mq e/o vani)	Rendita €
1)	85	235	1	2	A/2	1	Vani 7,5	464,81

Visura catastale intestata a :

L'intestazione catastale risulta **corretta**.

Catasto Terreni:

N.	Foglio	Part.	Porz.	Qualità	Classe	Sup. Cat. (mq)	R.D. €	R.A. €
1)	85	235		ENTE URBANO		420		

La particelle è senza intestazione in quanto in partita 1; corte esterna del fabbricato identificata al C.U. con il sub. 1.

Giudice Esecuzione Dr. Alberto Cappellini
Esperto geom. Massimo Mezzasoma

N.	Foglio	Part.	Porz.	Qualità	Classe	Sup. Cat. (mq)	R.D. €	R.A. €
1)	85	384		Ferrovia SP		40		
2)	85	385		Seminativo	3	240	0,93	1,12

L'intestazione catastale risulta **corretta**.

Per i beni in perizia (intesi come terreni) , si individuano catastalmente i seguenti confinanti:

part. 235: partt. 302 – 690 – 691 – 688 - 259

part. 384: partt. 383 – 396 - 385 (stessa proprietà)

part. 385: partt. 141 su più lati – 384 (stessa proprietà)

32) UBICAZIONE

Il compendio in oggetto è posto in Provincia di Perugia, Comune di Spoleto, Frazione Santa Croce n. 43.

L'area pertinenziale dell'edificio e l'ingresso dell'edificio stesso sono posti a confine con la via pubblica in un tratto curvilineo della stessa.

La frazione dista ca 6 Km dalla stazione ferroviaria di Spoleto da coprire con viabilità urbana ed extraurbana percorrendo via Marconi e via Beato Leopoldo (S:P: 460).

33) DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI E DESCRIZIONE CONTESTO

- **Villetta monofamiliare su due livelli con corte esterna accessoria;** il tutto sito in Provincia di Perugia, Comune di Spoleto, Fraz. Santa Croce
- **N. 2 rate di terreno staccate dall'edificio ma ricadenti nella stessa zona.**

Oggetto di stima è una villetta monofamiliare disposta su due livelli fuori terra e dotata di corte esterna completamente recintata; il compendio si compone poi di due piccole rate di terreno staccate dall'unità precedente ma che, ricadendo sulla stessa zona, vengono di fatto ricomprese su questo lotto.

Val la pena precisare che tali rate di terreno non possono neanche essere considerate elementi accessori all'edificio in quanto, da esso, completamente staccate e non direttamente fruibili.

Vengono inserite in questo lotto in quanto non idonee a formare un lotto specifico.

L'edificio è disposto su due livelli con la seguente distribuzione:

Piano Terra: ingresso/soggiorno, tinello/pranzo, cucina, disimpegno e bagno; al piano terra insiste anche un locale Centrale Termica con accesso esterno dalla corte esclusiva;

Piano Primo: ampio disimpegno, camera con bagno e bagno a sx dall'arrivo della scala, piccolo disimpegno, camera con terrazzo ed altra camera a sx dall'arrivo della scala

L'edificio sorge in un lotto di terreno completamente recintato ed avente accessi sia carrabile che pedonale direttamente dalla via pubblica.

L'edificio risulta completamente modificato rispetto allo stato originario (desumibile dalle planimetrie storiche catastali); sulla base di quanto rilevato nella documentazione tecnica afferente l'ultimo progetto di ristrutturazione, l'immobile, nell'anno 1983 è stato oggetto di profonda modificazione.

Secondo quanto riportato nelle relazioni tecniche allegate al progetto, dal punto di vista strutturale, sono stati demoliti e ricostruiti il solaio al piano

primo e la copertura ed è stata altresì demolita e ricostruita la scala interna; oltre a ciò sono state modificate le distribuzioni interne e ripristinate n. 2 aperture esterne.

L'edificio presenta una muratura perimetrale portante mista, solaio interpiano in latero-cemento con soprastante soletta in cemento; tetto con cordolo perimetrale in C.A. poggiato sulle murature perimetrali e portante interna, la copertura è del tipo a muricci con falde in latero-cemento e manto in tegole marsigliesi.

Le murature esterne presentano un paramento esterno con intonaco e tinteggiatura con visibili segni di ammorbidimento soprattutto sul lato fronte strada.

L'area esterna risulta completamente recintata, a tal proposito si rileva un muro di recinzione in mattoni piani sul tratto a confine con il tratto curvilineo della via pubblica, con muro in C.A. a confine con la sottostante particella 690 e con muretto e rete metallica nel tratto rettilineo della via pubblica; dal fabbricato all'inizio di questo tratto di recinzione si rileva cancello carrabile in ferro a movimentazione scorrevole.

Il contesto appare in buone condizioni generali di conservazione e manutenzione anche in considerazione che lo stesso risulta occupato da nucleo familiare per cui si rilevano in buona efficienza e conservazione sia le finiture che gli impianti in rapporto comunque alla vetustà.

L'immobile è situato a confine con un ex compendio artigianale-industriale allo stato attuale dismesso; nella zona si rilevano comunque insediamenti abitativi con tipologie prevalentemente di mono/bifamiliari e/o comunque plurifamiliari di modeste dimensioni.

34) DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

- **Villetta monofamiliare su due livelli con corte esterna accessoria;** il tutto sito in Provincia di Perugia, Comune di Spoleto, Fraz. Santa Croce
- **N. 2 rate di terreno staccate dall'edificio ma ricadenti nella stessa zona.**

Di seguito si descrivono nel dettaglio le singole unità immobiliari:

Villetta: disposta su due livelli con la seguente distribuzione:

Piano Terra: ingresso/soggiorno, tinello/pranzo, cucina, disimpegno e bagno; al piano terra insiste anche un locale Centrale Termica con accesso esterno dalla corte esclusiva;

Piano Primo: ampio disimpegno, camera con bagno e bagno a sx dall'arrivo della scala, piccolo disimpegno, camera con terrazzo ed altra camera a sx dall'arrivo della scala

A livello di finiture e dotazioni impiantistiche si rileva quanto segue:

- . **pavimento:** i due piani presentano un pavimento uniforme in monocottura sulla tonalità delle terre;
- . **infissi:** finestre e finestroni in legno - pino douglas con vetro-camera e persiane in legno, n. 2 portoncini di ingresso a doppia anta; porte interne in legno tamburato;
- . **bagno P.T.:** sulla tonalità del celeste; pavimento e rivestimento in ceramica, dotazione apparecchi idrosanitari elementi sanitari standard, doccia a pavimento, rubinetti acqua calda e fredda in acciaio cromato;
- . **bagno P.1°:** sulla tonalità del celeste; pavimento e rivestimento in ceramica, dotazione apparecchi idrosanitari elementi sanitari standard, vasca da bagno, rubinetti acqua calda e fredda in acciaio cromato;
- . **cucina:** pavimento in monocottura (stessa qualità dell'alloggio) e rivestimento in ceramica sulla tonalità delle terre;
- . **scala interna:** struttura portante in acciaio con doppio profilo IPE, struttura gradini sempre in acciaio con pedata rivestita in lastre di legno

Riguardo alla corte esterna va precisato che si sviluppa sui due fianchi del fabbricato guardando il fronte-strada ed è in parte rifinita a giardino ed in parte come area movimentazione auto e giardino.

Più in dettaglio, la rata di corte sul lato sx (lato Nord) è rifinita a giardino con terreno vegetale e prato con camminamento in lastre di cemento, da questa rata prede accesso il locale C.T.



La rata posta sul lato fianco è quella dove è posto l'accesso carrabile dalla via pubblica e perciò è perlopiù adibita a parcheggio e zona manovra; in questa rata risulta posto in essere un manufatto in legno sulla tipologia della "tettoia" utilizzato come riparo per auto; tale manufatto è da ritenersi realizzato senza alcuna autorizzazione edilizia per cui, verificato che non può essere sanato, deve essere demolito; dalla rata di corte in questione si dirama anche un tratto di scala esterna che collega con la sottostante partt. 688 – 690.

Come sarà meglio specificato in fase di stima, la tettoia sarà esclusa dalla valutazione.

Dal punto di vista impiantistico si rileva quanto segue:

- . **impianto di riscaldamento:** impianto autonomo con alimentazione a metano, caldaia alloggiata su vano C.T. avente accesso esterno dalla rata di giardino sul lato NORD, radiatori interni in ghisa a colonnine; contatore metano alloggiato sul muro esterno – giardino lato NORD.
- . **impianto elettrico:** del tipo sfilabile sottotraccia con buona distribuzione di prese ed interruttori, quadro elettrico su zona soggiorno
- . **impianto idrico:** adduzione dalla rete idrica pubblica, impianto funzionante con produzione acqua calda dalla caldaia murale.

Stato generale degli impianti.

Nel corso del sopralluogo effettuato, da un esame esclusivamente visivo, tenuto conto che le superfici ispezionate sono attualmente utilizzate dagli inquilini e che il compendio risulta in buono stato conservativo, si è verificato che gli impianti sono tutti funzionanti.

Chiaramente non si può valutare l'effettiva rispondenza degli stessi alla vigente normativa in quanto, per questo, sarebbe necessaria l'indagine di personale specializzato; considerando comunque che l'aggiornamento degli impianti risale a ca. 40 anni fa, si ritiene che debbano essere oggetto di rivisitazione.

Trattasi di due piccole rate di terreno accorpate per un totale di mq. 280 catastali non collegate alla proprietà principale (villetta e corte) e posizionate a confine con la “via delle Gallerie” a livello dell’intersezione con “via Vittime delle Miniere”

A livello morfologico le due rate sono pressochè pianeggianti ed inserite all’interno di una rata di maggior consistenza.

Di fatto sono due rate di terreno inserite in zona “SM1” – Parti del territorio prevalentemente residenziali, di nuova individuazione, di cui all’art. 95 del R.R. 2/2015 ma che, vista la loro collocazione e la modesta superficie, non possono essere oggetto di singolo utilizzo.

Tali superfici sono state inserite in questo lotto in quanto non diversamente commercializzabili vista la natura e superficie.

35) INDAGINI URBANISTICHE ED ACCERTAMENTI TECNICI

Per accertare la conformità Edilizia del cespite in questione è stato effettuato “accesso atti” presso il Comune di Spoleto – Sportello unico per l’edilizia e le attività produttive – in data 05/11/2024; in data 21/11/2024 il sottoscritto esperto si è recato presso gli uffici SUAPE del Comune di Spoleto constatando che non è stato trovato alcun progetto.

La circostanza è stata confermata nella lettera inviata via mail pec dal Comune di Spoleto in data 16/01/2025.

Sempre ai fini di accertare la legittimità dell’immobile in questione, in data 30/12/2024 è stato effettuato “Accesso atti” presso Regione Umbria – Ufficio Sismico al fine di accertare l’esistenza di pratiche sismiche depositate.

In data 11/01/2025 è stata effettuata presso l’archivio della Regione Umbria, la visione dei progetti afferenti ed in data 15/01/2025 ne è prevenuta copia scansionata mediante mail.

Dall’accesso effettuato è risultato quanto segue:

- **Attestazione deposito prot. 12135 del 28/06/1983** avente ad oggetto il progetto architettonico di “Ristrutturazione interna e rifacimento solaio”; nella pratica suddetta risulta allegato il progetto architettonico e, nella **dichiarazione di “fine lavori strutturali”** protocollata dalla Provincia di Perugia **in data 29/11/1985** si riporta che la ristrutturazione in oggetto è stata autorizzata con.
- **Concessione Edilizia n. 13217 del 05/01/1983**

Per l’edificio in oggetto non risulta mai rilasciato il “Certificato di Agibilità”

Per accertare la destinazione Urbanistica dei terreni facenti parte dell’intera procedura (e perciò anche dei beni del presente lotto), in data 06/11/2024 è stata richiesta presso il Comune di Spoleto – Ufficio Urbanistica, la **CERTIFICAZIONE PREVENTIVA SULL’ESISTENZA E SULLA QUALITA’ DEI VINCOLI.**

In tale Certificazione sono riportati, oltre ai vincoli, anche le destinazioni Urbanistico-edilizie delle singole particelle (come in genere riportate nei CDU).

In data 25/11/2024 il Comune ha inviato via mailpec il Certificato richiesto.

Dal Certificato si evince quanto segue:

I terreni riportati nella descrizione catastale (capitolo 31), nel vigente PRG, sono così inseriti:

Part. 235 ricadente in zona **“D3”** – Zona per la piccola industria e l’artigianato esistente e di completamento;

Le zone **D3** sono regolate dagli art. 61 – 62 – 63 – 64 – 65 – 69 – 70 delle NTA parte Operativa del vigente PRG del Comune di Spoleto.

Vista la natura del bene (edificio residenziale all’interno di un comparto artigianale) non si ritiene necessario esaminare i singoli articoli in quanto, comunque, il bene in questione, non può essere soggetto ad ulteriori modifiche e/o ampliamenti.

Partt. 384 - 385 ricadenti in zona "SM1" – Parti del territorio prevalentemente residenziali, di nuova individuazione, di cui all'art. 95 del R.R. 2/2015

Art. 95

Nuovi insediamenti prevalentemente residenziali.

1. I nuovi insediamenti prevalentemente residenziali sono le parti del territorio oggetto di trasformazione insediativa, sia in termini di espansione del territorio urbano, che in termini di sostituzione di parti del tessuto urbano medesimo. Gli ambiti sono caratterizzati dalla previsione di una prevalente presenza di residenza e dalla contestuale presenza di attività sociali, culturali, commerciali e artigianali e servizi tra essi compatibili. Le caratteristiche tipologiche degli interventi sono stabilite in base alle specifiche esigenze d'uso previste e alle condizioni e requisiti fisici ed ambientali del territorio interessato.

Per tutti i terreni di cui sopra NON sono presenti Vincoli Paesaggistici:

CONSIDERAZIONI TECNICHE:

Dal sopralluogo effettuato e riferito alle unità oggetto di perizia, si è verificato quanto segue:

- L'unità abitativa risulta **DIFFORME** dallo stato autorizzato con la Concessione Edilizia n. 13217 del 05/01/1983.

Più in dettaglio:

- . Internamente risulta modificata parte della tramezzatura e, più precisamente: risultano demoliti i divisori interni al soggiorno che hanno comportato l'eliminazione dell'ingresso e quelli interni al tinello che hanno eliminato il disimpegno;
- . nella muratura esterna lato SUD sia al piano terra che al piano primo risulta realizzata una finestra;
- . Nella corte ex part. 689 (ora unita all'ex part. 235) risulta realizzata un annesso esterno tipologia "tettoia" in legno;

Per la regolarizzazione delle difformità riferite all'edificio sarà sufficiente la presentazione di una SCIA a Sanatoria con pagamento di oblazione come prevista dall'Amministrazione.

Successivamente alla definizione delle Pratiche di cui sopra, vista la regolarizzazione catastale già avvenuta, potrà essere presentata la pratica per l'Agibilità.

Ai fini della formulazione del valore di stima si decurteranno cautelativamente € 5.000,00 che ricomprendono forfettariamente le spese per la regolarizzazione edilizia (pratiche tecniche, oblazioni ed oneri accessori).

Per quanto concerne l'annesso esterno non può essere sanato come annesso pertinenziale in quanto ha un'altezza superiore a quella consentita che è di mt. 2,40; in più dovrebbero essere rispettate sia le distanze dal confine che dalla strada che, da quanto rilevato, non sono rispettate.

Per tali ragioni si ritiene l'annesso NON idoneo a poter esser sanato per cui dovrà essere demolito.

Appare perciò congruo che, l'annesso abusivamente realizzato sia completamente escluso dalla stima e che, dalla stessa stima, vista l'entità ed i materiali utilizzati, senza necessità di dover analiticamente redigere un computo metrico per la demolizione, vengano decurtati cautelativamente € 4.000,00 per la demolizione e smaltimento materiali.

In definitiva, per le problematiche edilizio-urbanistiche sopra rilevate, dal valore di stima saranno detratti forfettariamente un totale di € **9.000,00**.

- Superfici:

Si precisa che la stessa è stata determinata in conformità alla norma UNI EN 15733/2011 (rimodulata secondo le consuetudini locali), computando la superficie coperta, ovvero la Superficie Convenzionale Vendibile (Scv), e adottando i seguenti criteri:

- a.) il 100% delle superfici calpestabili;

b.) il 100% delle superfici delle pareti divisorie interne non portanti;

c.) il 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti (sino ad uno spessore massimo di cm. 25) e 100 % pareti perimetrali (sino ad uno spessore massimo di cm. 50);

Nella fattispecie, il criterio adottato per la computazione delle superfici, prevederà il 100% di quella residenziale, mentre per quelle non residenziali e scoperte, verranno utilizzati i criteri di ponderazione di seguito riportati, finalizzati alla determinazione di una superficie virtuale a valore costante (S.V.V.K.).

- Terrazzo..... 35 %
- Balcone..... 25 %

Le misure interne dei locali sono state rilevate con dispositivo laser-disto e, successivamente, è stata eseguita rielaborazione grafica in DWG.

Di seguito si riporta una tabella per ciascuna unità con indicazione, per le singole zone della destinazione, superficie netta (interna ai muri divisorii), coefficiente di ponderazione, superficie ponderata, altezza netta ed esposizione.

Destinazione	Sup. Netta mq.	Coeff.	Sup. Ponderata mq.	Altezza media mt.	Esposizione
Piano Terra					
Ingresso/soggiorno	39,70	1,00	39,70	2,85	N-E-O
Tinello	19,80	1,00	19,80	"	S-O
Cucina	6,10	1,00	6,10	"	S
Disimpegno	2,70	1,00	2,70	"	N
Bagno	3,95	1,00	4,00	"	N-E
C.T.	2,80	0,50	1,40	2,85	S-E
Totale	72,25 + 4,00		73,70		

Piano Primo					
Disimpegno	7,10	1,00	7,10	3,05	E
Camera con balcone	22,90	1,00	22,90	“	N-O
Bagno	6,10	1,00	6,10	“	N-E
Camera con terrazzo	13,00	1,00	13,00	“	N-E-S
Camera	14,00	1,00	14,00	3,05	S-O
Terrazzo	8,00	0,35	2,80	////	E
Balcone	2,50	0,25	0,60	////	N
Totale	63,05 + 10,5		66,50		
TOTALE			140,20		

Per il calcolo della superficie commerciale si aggiungeranno le superfici e delle murature perimetrali (al 100 %), quelle delle tramezzature interne (100 %). Secondo le norme attuative, la superficie dei muri perimetrali e muri portanti interni non può comunque superare il 10 % della superficie abitabile interna calpestabile e dei muri interni divisorii.

Nel caso in oggetto si considera una superficie interna abitabile coperta (abitazione + fondelli interni) di mq. 74,00 al Piano Terra e di mq. 65,00 al Piano Primo per un totale di mq. 139,00; applicando la percentuale del 10 % si ha:

sup. murature perimetrali e portanti interne: mq. $139,00 \times 0,10 =$ **mq. 13,90**

Riepilogo superfici:

- Superficie ponderata mq. 140,20
- Superficie divisorii interni mq. 3,60
- Superficie murature perimetrali..... mq. 13,90

Totale mq. 157,70 arr. mq. 157,00

Superficie catastale corte esterna esclusiva ..mq. **420,00**

Superficie catastale rate di terreno esterne

(partt. 384 – 385).....mq. **280,00**

Giudice Esecuzione Dr. Alberto Cappellini
Esperto geom. Massimo Mezzasoma

36) STATO DI POSSESSO, PROVENIENZA E STORIA VENTENNALE

STATO DI OCCUPAZIONE:

L'immobile in oggetto risulta essere attualmente occupato dalla sig.ra BOACSA VASILICA unitamente al proprio compagno in forza di Contratto di Locazione stipulato in data 01/09/2017 registrato in data 12/09/2017 al n. 1440 e attualmente vigente con i rinnovi succedutisi.

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 ventennale:

Per quanto concerne le unità immobiliari distinte:

al C.E.U. Foglio 85 part. 235

al C.T. Foglio 85 part. 689 (ex part. 387 parte)

Ante Ventennio già di proprietà di _____ I:

- Atto di compravendita a rogito Notaio dott.

- L'INTERA QUOTA (tra maggiori consistenze) dei seguenti beni:

C.U. del Comune di Spoleto

Foglio 85 partt. 260 - 261 - 296 cat D/7

part. 302 demolito

part. 235 cat. A/3

C.T. del Comune di Spoleto

Foglio 85 part. 259 di mq. 2.350

part. 260 di mq. 5.200

part. 235 di mq. 210

Giudice Esecuzione Dr. Alberto Cappellini
Esperto geom. Massimo Mezzasoma

part. 297 di mq. 42
part. 302 di mq. 20
part. 387 di mq. 9.960
part. 400 di mq. 3.010

Per quanto concerne i terreni distinti al C.E.U. Foglio 85 partt. 384 - 385

Ante Ventennio già di proprietà di

- Decreto di Trasferimento Immobili del 05/12/1978

- L'INTERA QUOTA (tra maggiori consistenze) dei seguenti beni:

C.T. del Comune di Spoleto

Foglio 85 partt. 348 – 331 – 330 – 379 – 86 – 380 – 116 – 117 – **384 - 385**

Foglio 84 partt. 277 – 278 - 294

37) 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; l'Esperto ha provveduto poi ad effettuare presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Perugia – Ufficio Pubblicità Immobiliare visura aggiornata a tutto il 15/10/2025 e ad effettuare visura presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Registro – tutte le sedi - a tutto il 21/11/2024

Vincoli e gravami da cancellare :

- **ISCRIZIONE n. 179 del 27/04/2012 - Ipoteca Giudiziale**
derivante da Decreto Ingiuntivo

L'iscrizione grava sui seguenti beni (in neretto quelli riferiti al presente LOTTO n. 1):

- **L'INTERA QUOTA** dei bene distinti:

al **C.U.** del Comune di Spoleto come segue:

- Foglio. 85 part. 690 sub. 1
- Foglio 85 part. 513 subb. 4 - 5 - 6
- Foglio. 85 part. 546 subb. 2 - 3 - 4
- Foglio. 85 part. 260
- **Foglio. 85 part. 235**
- Foglio. 85 part. 1205
- Foglio. 168 part. 5 subb. 2 - 3

al **C.T.** del Comune di Spoleto come segue:

- Foglio. 84 partt. 277 - 278 - 294
- **Foglio. 85** partt. 688 - 691 - 386 - 517 - 521 - 116 - 117 - 330 - 348 -
259 - 601 - 1023 - 331 - 379 - **384 - 385**
- Foglio. 168 partt. 1 - 3 - 4 - 6 - 7 - 8 - 16 - 22 - 23 - 24 - 25 - 56 - 60

- **ISCRIZIONE n. 152 del 20/03/2013 - Ipoteca Giudiziale**
derivante da Decreto Ingiuntivo

L'iscrizione grava sui seguenti beni (in neretto quelli riferiti al presente LOTTO n. 1):

- **L'INTERA QUOTA** dei bene distinti:

al **C.U.** del Comune di Spoleto come segue:

- Foglio. 85 part. 690 sub. 1
- Foglio 85 part. 513 subb. 4 - 5 - 6
- Foglio. 85 part. 546 subb. 2 - 3 - 4

- Foglio. 85 part. 260

- **Foglio. 85 part. 235**

- Foglio. 85 part. 1205

- Foglio. 168 part. 5 subb. 2 – 3

al C.T. del Comune di Spoleto come segue:

- Foglio. 84 partt. 227 (ERRATA INDICAZIONE IN LUOGO DI PART. 277) – 278 - 294

- **Foglio. 85** partt. 688 – 691 – 386 – 517 – 521 – 116 – 117 – 330 – 348 – 259 – 601 – 1023 – 331 – 379 – **384 - 385**

- Foglio. 168 partt. 1 – 3 – 4 – 6 – 7 – 8 – 16 – 22 – 23 – 24 – 25 - 56 – 60

- **TRASCRIZIONE. n. 626 del 14/02/2024 - Pignoramento immobiliare**

La Trascrizione grava sui seguenti beni: (in neretto quelli riferiti al presente LOTTO n. 1):

- **L'INTERA QUOTA** dei bene distinti:

al C.U. del Comune di Spoleto come segue:

- Foglio 85 part. 513 subb. 4 - 5 - 6 – 7 - 8

- Foglio. 85 part. 546 subb. 1 - 2 – 3 - 4

- Foglio. 85 part. 260

- **Foglio. 85 part. 235**

- Foglio. 85 part. 1205

- Foglio. 168 part. 5 subb. 2 – 3

al C.T. del Comune di Spoleto come segue:

- Foglio. 84 partt. 277 – 278 - 294

- **Foglio. 85** partt. 688 – 691 – 386 – 517 – 521 – 116 – 117 – 330 – 348 – 259 – 601 – 1023 – 331 – 379 – **384 - 385**

- Foglio. 168 partt. 1 – 3 – 4 – 6 – 7 – 8 – 16 – 22 – 23 – 24 – 25 - 56 - 60

Giudice Esecuzione Dr. Alberto Cappellini
Esperto geom. Massimo Mezzasoma

130



La Trascrizione grava sul seguente beni:

- **L'INTERA QUOTA** dei beni distinti:
al C.T. del Comune di Spoleto come segue:
- **Foglio. 85 part. 689**

In data 06/11/2024 è stato effettuato accesso atti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Registro di Perugia al fine di accertare l'esistenza di contratti di Locazione e/o comodato riferiti alle unità pignorate; in data 21/11/2024 L'agenzia delle Entrate ha inviato al sottoscritto via mailPEC la risposta all'interrogazione effettuata attestando che, per le unità in oggetto, risulta il seguente Contratto:

- Contratto di LOCAZIONE AD USO ABITATIVO AGEVOLATO stipulato in data 01/09/2017 ed avente i seguenti requisiti:

- . Locatore:
- . Conduttore:
- . Oggetto: Immobile in Spoleto, loc. Santa Croce 43 censita al C.E.U. Foglio 85 part. 235;
- . Durata: dal 01/09/2017 al 31/08/2020 rinnovabile.
- . Registrato a Spoleto il 12/09/2017 al n. 1440 serie 3T
- . Canone: € 300,00/mese ;

Si evidenzia che il Contratto di Locazione citato risulta registrato in epoca antecedente alla Trascrizione del pignoramento ma successiva all'iscrizione ipotecaria a cui fa riferimento la trascrizione del pignoramento.

In data 19/12/2024 il sottoscritto Esperto ha depositato Istanza per portare a conoscenza l'Ill.mo G.E. dell'esistenza di contratto di Locazione

ultranovenale comprendente beni oggetto di pignoramento (anche se NON ricompresi nel presente LOTTO n. 6 ma ricompresi in altri lotti) non citando il Contratto sopra descritto.

In data 20/01/2025 il G.E., in risposta all'Istanza e sulla base delle memorie depositate dal legale del creditore procedente, ha disposto quanto segue: *"rilevato che effettivamente sui beni pignorati appare iscritta risalente ipoteca in favore di parte procedente, ben precedente alla registrazione dei contratti stessi, di talchè deve ritenersi che tale locazione non sia opponibile alla procedura (nel medesimo senso, nella giurisprudenza di questo Tribunale RGE n. 119/2020, ordinanza su reclamo ex art. 591 ter c.p.c. del 23/01/2024) INVITA il CTU a considerare il contratto di locazione come non opponibile alla procedura"*.

Stante quanto sopra, ritenendo, per logica, che la decisione del G.E. sia applicabile anche al contratto di locazione riguardante il bene oggetto di questo lotto in quanto, anche questo, registrato successivamente all'iscrizione ipotecaria, il sottoscritto esperto non si pronuncia nel merito dell'opponibilità né terrà conto del contratto stesso in fase di stima.

Vincoli derivanti da CENSO, LIVELLO o USI CIVICI

Dalle risultanze del Certificato di Attestazione Vincoli rilasciato dal Comune di Spoleto in data 25/11/2024 si attesta che il terreno ove è inserito il contesto in oggetto **NON** è gravato da uso civico su terre private e che lo stesso terreno **NON** è gravato da Censo e Livello.

38) SITUAZIONE CONDOMINIALE

Trattasi di immobile singolo ed indipendente per cui non esiste alcun condominio.

CRITERI E METODI DI STIMA

In relazione alla tipologia degli immobili in oggetto e dello scopo della seguente relazione peritale, i beni verranno stimati in base al più probabile valore di mercato all'attualità e, a tal proposito, lo scrivente ritiene opportuno utilizzare il metodo "sintetico – comparativo".

Tale procedimento consente infatti di formulare un giudizio di stima fondato su parametri e dati oggettivi, previa effettuazione di un'analisi preliminare del mercato volta ad individuare un range di prezzi determinatisi per transazioni o proposte di commercializzazione di beni, per caratteristiche generali, assimilabili a quelli in oggetto.

Per avere una casistica più ampia di prezzi di mercato, è stata preliminarmente effettuata una indagine conoscitiva presso professionisti ed operatori immobiliari operanti sul territorio e riferita sia alla zona ove sono ubicati i cespiti in oggetto sia in altre aventi caratteristiche assimilabili al fine di reperire valori attendibili realmente praticati nel corso di transazioni; gli *Asking Price* della zona infatti, seppur diano un'indicazione unilaterale del mercato che può non coincidere con il prezzo di mercato, costituiscono comunque i soli valori trasparenti facilmente reperibili e difficilmente lontani dal valore di mercato poiché l'offerente non esaspererà mai l'acquirente con estenuanti ed inutili trattative se il suo scopo è quello di alienare il bene.

E' stata effettuata una ricerca specifica su sito specializzato "*stimatrix*" ma dal quale non è stato possibile estrapolare alcun dato riguardante vendite effettuate;

E' stata effettuata una ricerca specifica su sito specializzato "*Agenzia delle Entrate*" ma, nel periodo esaminato (2022 – 2025) non è stato reperito alcun dato riguardante vendite effettuate;

Pertanto, ai fini della stima, verranno presi a parametro esclusivamente i dati "*asking price*" in quanto non è stato possibile reperire dati derivanti da compravendite effettivamente realizzate.

Si prenderà a semplice riferimento altresì anche quanto riportato nel listino immobiliare della Borsa Immobiliare Umbra 2° trimestre 2025.

Per abitazioni di tipo civile in condizione “ristrutturato” il listino riporta un range tra 800,00 e 1.300,00 €/mq.

Il listino OMI inserisce la via in zona “B1” – periferica; microzona catastale n. 3.

Nel periodo II° Semestre 2024, per abitazioni di tipo “Ville e Villini” in “normali” condizioni, il listino riporta un range tra 850,00 e 1.200,00 €/mq.

Come parametro tecnico – estimativo di confronto è stato assunto il **metro quadrato (mq.)**; il calcolo della superficie commerciale è già stato effettuato ed illustrato nel capitolo n. 35 della presente relazione.

A livello di comparabili sono state identificate n. 3 proposte di vendita che, pur non rispecchiando in toto le caratteristiche intrinseche del contesto in perizia, assimilano però la zona ed anche la tipologia.

comparabile n. 1: Villa Unifamiliare via San benedetto – Ristrutturata con design e finiture moderne disposta su 2 piani oltre al seminterrato e giardino di mq. 480; superficie complessiva mq. 330, superficie abitazione mq. 180, con locali zona giorno, tre camere e 3 bagni, terrazzi panoramici e due garage.
prezzo richiesto € 248.000,00 752,00 €/mq

comparabile n. 2: Terra-Tetto in loc. Morgnano – Villa semi-indipendente su due livello con garage, portico e giardino; Superficie complessiva di mq. mq. 160 con appartamento al piano primo di ca. 125 mq, monolocale e garage al piano terra; giardino mq, 300.
prezzo richiesto € 230.000,00 1.200,00 €/mq

comparabile n. 3: Terra-Tetto in loc. Santa Croce – Villa semi-indipendente: porzione di edificio disposto su quattro livelli; superficie complessiva di mq. mq. 210 e terreno mq, 2.800

Dalle comparabili sopra menzionate, effettuando un semplice calcolo matematico, scaturirebbe, di media, un valore unitario di ca. **940,00 €/mq**.

Viste le caratteristiche del compendio in oggetto occorre adottare delle opportune detrazioni che contemplino le problematiche evidenziate in fase di descrizione.

Detrazioni:

Riguardo ai valori desunti dagli asking price, appare opportuno evidenziare che, in considerazione della quasi nullità di transazioni avvenute negli ultimi due anni in zona (verificata nel sito dell'agenzia delle Entrate), appaiono quantomeno sproporzionate in alto e poco adeguate a far scaturire l'incontro tra domanda e offerta.

Riguardo al compendio in oggetto si ritiene che, in considerazione della tipologia e di quanto accessorio in termini di area esterna, lo stesso possa definirsi di buona appetibilità in quanto consente un'indipendenza abitativa con livelli di superficie riscontrabili anche in appartamenti posti su condominio.

Il deprezzamento che si andrà ad operare perciò, sarà solo ed esclusivamente legato alla scarsa appetibilità della zona come attestato dalle indagini effettuate.

Prendendo a riferimento il valore medio scaturito dall'analisi delle comparabili si ritiene che, evitando di calcolare analiticamente le varie criticità, possa ritenersi congruo applicare una riduzione forfettaria del **15 %**

Da quanto sopra:

Valore unitario: € 940,00 - (940,00 x 0,15) = € 799,00 arr. **800,00 €/mq**

Per quanto concerne la valutazione delle aree si procederà come segue:

La corte esclusiva dell'edificio identificata con la particella 235 di mq. 420,00 sarà calcolata in termini percentuali rispetto al valore dell'edificio e precisamente, prendendo a riferimento le consuetudini consolidate, sarà calcolata nella percentuale del **10 %**.

Per quanto concerne le particelle partt. 384 – 385 di complessivi mq. 280,00, si ribadisce quanto già scritto in fase di descrizione e cioè che sono state inserite in questo lotto in quanto non diversamente commercializzabili vista la natura e superficie ma che, il loro valore commerciale è puramente empirico.

Si stimeranno sulla base di un valore unitario minimo di **6,5 €/mq**.

CALCOLO VALORE DI STIMA:

Come già illustrato nei capitoli precedenti, attualmente il compendio principale oggetto di stima (villetta e rata di terreno esclusiva) risulta occupato da inquilini in forza di contratto di locazione ad uso abitativo agevolato stipulato in data 01/09/2017 ed avente:

. Locatore:

. Conduttore:

. Oggetto: Immobile in Spoleto, loc. Santa Croce 43 censita al C.E.U. Foglio 85 part. 235;

. Durata: dal 01/09/2017 al 31/08/2020 rinnovabile.

. Registrato a Spoleto il 12/09/2017 al n. 1440 serie 3T

. Canone: € 300,00/mese ;

Tenendo conto di quanto disposto dal G.E. con Provvedimento emesso in data 21/01/2025 (il tutto ben riportato nel capitolo 37) della presente relazione, il compendio sarà stimato in stato **LIBERO**.

- Valore unitari applicati:

- Superficie commerciale abitabile.....**800,00 €/mq**
- Superficie catastale partt. 384 – 385..... **6,50 €/mq**



Riepilogo superfici:

Superficie commerciale mq. 157,00
Superficie corte (incluso ingombro edificio)..... mq. 420,00
Superficie rate terreno partt. 384 – 385..... mq. 280,00

VALORE COMMERCIALE

Villetta e corte:

Vc abitazione: mq. 157,00 x 800,00 €/mq..... € **125.600,00**

Vc corte : € 125.600,00 x 0,10..... € **12.560,00**

Vc rate terreno: mq. 280,00 x 6,50 €/mq..... € **1.820,00**

Vc Totale € **139.980,00**

Detrazioni:

Come riportato nel capitolo 35) della presente relazione, occorre detrarre dal valore di stima cautelativamente la cifra di € **9.000,00** che ricomprendono forfettariamente le spese per la regolarizzazione edilizia delle difformità riscontrate (pratiche tecniche, oblazioni ed oneri accessori etc) quantificate in € 5.000,00 e quelle relative alla demolizione e smaltimento materiali dell'annesso esterno quantificate in € 4.000,00

Da quanto sopra si ha:

Vc Totale : € 139.980,00 - € 9.000,00 = € **130.980,00**
arr. € 131.000,00

Valore definitivo lotto € 131.000,00

LOTTO n. 9**58) INDIVIDUAZIONE DEI BENI**

Oggetto di stima risultano i seguenti beni

Catasto Terreni:

N.	Foglio	Part.	Porz.	Qualità	Classe	Sup. Cat. (mq)	R.D. €	R.A. €
	84							
1)	84	277		Semin. arbor.	3	8.340	32,39	36,61
2)	84	278		Semin. arbor.	3	860	3,34	3,78
3)	84	294		Seminativo	5	1.620	3,54	5,86
				Totale		10.820		

Giudice Esecuzione Dr. Alberto Cappellini
Esperto geom. Massimo Mezzasoma

178

	85							
4)	85	116		Bosco alto	1	780	1,70	0,08
5)	85	117		Ferrovia SP		1.760		
6)	85	331		Semin. arbor.	3	4.070	15,81	17,87
7)	85	348		Seminativo	3	8.380	34,62	38,95
8)	85	379	AA	Seminativo	3	2.723	10,58	12,66
			AB	Uliveto	1	317	2,08	0,82
9)	85	1023		Seminativo	4	6.480	18,88	26,77
				Totale		24.510		
				TOTALE		35.330		

Visura catastale intestata a :

- XXXXXXXXXX 1/1

L'intestazione catastale risulta **corretta**.

Per i beni in perizia (intesi come terreni e/o corti), si individuano catastalmente i seguenti confinanti:

Foglio 84

part. 277: partt. 360 – 651 - 278 e 294 (stessa proprietà)

part. 278: partt. 293 - 294 e 277 (stessa proprietà)

part. 294: partt. 671 – 278 e 277 (stessa proprietà)

Foglio 85

part. 116: partt. 381 – 117 (stessa proprietà) e torrente

part. 117: partt. 382 - 874 – 875 – 876 - 116 (stessa proprietà)

part. 331: partt. 330 – 1137 - 379 (stessa proprietà)

part. 348: partt. 1061 – 1023 (stessa proprietà) – strada vicinale

part. 379: partt. 887 – 1137 – 332 - 331 (stessa proprietà)

part. 1023: partt. 1024 – 1061 - 348 (stessa proprietà)

Giudice Esecuzione Dr. Alberto Cappellini
Esperto geom. Massimo Mezzasoma

179

59) UBICAZIONE

Il compendio in oggetto è posto in Provincia di Perugia, Comune di Spoleto, Frazione Santa Croce, via delle Gallerie (prosecuzione).

La frazione dista ca 6 Km dalla stazione ferroviaria di Spoleto da coprire con viabilità urbana ed extraurbana percorrendo via Marconi e via Beato Leopoldo (S:P: 460).

Per raggiungere i terreni in oggetto deve essere percorsa via delle Gallerie e proseguire per ca. 1 Km in direzione OVEST.

60) DESCRIZIONE DEI BENI E DESCRIZIONE CONTESTO

- **Appezamento di terreno agricolo** sito in Comune di Spoleto, località Santa Croce

Oggetto di stima è un compendio immobiliare costituito da rate di terreno agricolo per un totale di Ha 03.27.90 costituenti (tranne che per particelle 116 e 117 di totali Ha 00.25.40) un unico appezzamento attualmente coltivato da società esterna (ma comunque da considerarsi libero – vedi cap. 63 della presente relazione).

L'appezzamento si sviluppa con un andamento morfologico pressochè pianeggiante con leggero declivio verso Nord che comunque non pregiudica una facile lavorabilità con i mezzi meccanici necessari.

L'accesso all'appezzamento avviene direttamente dalla via pubblica e poi si snoda con percorsi interpoderali interni; dalla via pubblica occorre attraversare un piccolo ponticello soprastante il fosso e attraversare il cancello carrabile della proprietà a confine.

L'appezzamento è inserito in una zona agricola di maggiore consistenza che si rileva completamente lavorata.

Per quanto concerne i terreni identificati con le partt. 116 e 177 gli stessi sono posizionati sul lato sx della strada Comunale di accesso e, per gli stessi, appare pregiudicato qualsiasi tipo di utilizzo.

61) INDAGINI URBANISTICHE ED ACCERTAMENTI TECNICI

Per accertare la destinazione Urbanistica dei terreni facenti parte dell'intera procedura (e perciò anche dei beni del presente lotto), in data 06/11/2024 è stata richiesta presso il Comune di Spoleto – Ufficio Urbanistica, la CERTIFICAZIONE PREVENTIVA SULL'ESISTENZA E SULLA QUALITA' DEI VINCOLI.

In tale Certificazione sono riportati, oltre ai vincoli, anche le destinazioni Urbanistico-edilizie delle singole particelle (come in genere riportate nei CDU).

In data 25/11/2024 il Comune ha inviato via mailpec il Certificato richiesto.

Dal Certificato si evince quanto segue:

Tutti i terreni riportati nella descrizione catastale (capitolo 37) sono: ricadenti in zona “Ep” – Aree di particolare interesse agricolo

Nella zona in questione NON sono presenti vincoli Paesaggistici ad eccezione di:

- parte della part. 1023 sulla quale è esistente il Vincolo Paesaggistico di cui all'art. 142 del D.Lgs 42/2004.

La zona “Ep” è regolata dagli artt. da 88 a 94 del la L.R. 1/2015 – Titolo IV – Sezione III.

CONSIDERAZIONI TECNICHE:

Preliminarmente occorre segnalare che, sui terreni identificati:

Foglio 84 partt. 277 – 278 – 294

Foglio 85 partt. 116 – 117 – 348

Esiste Vincolo NON EDIFICANDI a favore del Comune di Spoleto in quanto, la cubatura stessa esistente all'epoca, è stata utilizzata per la realizzazione di un edificio di civile abitazione sito sull'ex part. 86 ed autorizzato con la

Giudice Esecuzione Dr. Alberto Cappellini
Esperto geom. Massimo Mezzasoma

Concessione Edilizia n. 4680 del 04/06/1997 rilasciata a [REDACTED] e successivamente alienata.

- Superfici:

Ai fini della stima saranno prese a riferimento le superfici catastali rilevate dalle visure.

**62) STATO DI POSSESSO, PROVENIENZA E STORIA
VENTENNALE**

STATO DI OCCUPAZIONE COMPENDIO:

Sulla base delle indagini effettuate, il compendio in oggetto, in parte risulta nella disponibilità dei proprietari ed in parte risulta locato con Contratto di Locazione Registrato.

Il tutto come meglio riportato nel capitolo successivo "Vincoli e Gravami".

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 ventennale:

Ante Ventennio già di proprietà di [REDACTED].

- Decreto di Trasferimento Immobili del 05/12/1978

- L'INTERA QUOTA (tra maggiori consistenze) dei seguenti beni:

C.T. del Comune di Spoleto

Foglio 85 partt. 348 – 331 – 330 – 379 – 86 – 380 – 116 – 117 – 384 - 385

Foglio 84 partt. 277 – 278 - 294

PRECISAZIONI CATASTALI:

Giudice Esecuzione Dr. Alberto Cappellini
Esperto geom. Massimo Mezzasoma

- Le particelle 330 e 380 sono state vendute antecedentemente al pignoramento;
- La part. 1023 (oggetto di pignoramento) nasce dal frazionamento della part. 86

63) 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; l'Esperto ha provveduto poi ad effettuare presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Perugia – Ufficio Pubblicità Immobiliare visura aggiornata a tutto il 15/10/2025 e ad effettuare visura presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Registro – tutte le sedi - a tutto il 21/11/2024

Vincoli e gravami da cancellare :

- **ISCRIZIONE n. 179 del 27/04/2012 - Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo**

L'iscrizione grava sui seguenti beni (in neretto quelli riferiti al presente LOTTO n. 1):

- L'INTERA QUOTA dei bene distinti:

al **C.U.** del Comune di Spoleto come segue:

- Foglio. 85 part. 690 sub. 1
- Foglio 85 part. 513 subb. 4 - 5 - 6
- Foglio. 85 part. 546 subb. 2 - 3 - 4
- Foglio. 85 part. 260
- Foglio. 85 part. 235
- Foglio. 85 part. 1205
- Foglio. 168 part. 5 subb. 2 - 3

al **C.T.** del Comune di Spoleto come segue:

- **Foglio. 84 partt. 277 - 278 - 294**

Giudice Esecuzione Dr. Alberto Cappellini
Esperto geom. Massimo Mezzasoma

- Foglio. 85 partt. 688 – 691 – 386 – 517 – 521 – **116 – 117** – 330 – **348** –
259 – 601 – **1023 – 331 – 379** – 384 – 385

- Foglio. 168 partt. 1 – 3 – 4 – 6 – 7 – 8 – 16 – 22 – 23 – 24 – 25 – 56 – 60

PS. Le unità del LOTTO n. 5 della presente perizia, sono comprese nell'unità
negoziale n. 3 della citata Iscrizione (in proprietà esclusiva di **[REDACTED]**
[REDACTED]).

- **ISCRIZIONE n. 152 del 20/03/2013 - Ipoteca Giudiziale**
derivante da Decreto Ingiuntivo

L'iscrizione grava sui seguenti beni (in neretto quelli riferiti al presente
LOTTO n. 1):

- **L'INTERA QUOTA** dei bene distinti:

al **C.U.** del Comune di Spoleto come segue:

- Foglio. 85 part. 690 sub. 1

- Foglio. 85 part. 513 subb. 4 - 5 - 6

- Foglio. 85 part. 546 subb. 2 – 3 - 4

- Foglio. 85 part. 260

- Foglio. 85 part. 235

- Foglio. 85 part. 1205

- Foglio. 168 part. 5 subb. 2 – 3

al **C.T.** del Comune di Spoleto come segue:

- **Foglio. 84 partt. 227 (ERRATA INDICAZIONE IN LUOGO DI PART.**
277) – 278 - 294

- **Foglio. 85** partt. 688 – 691 – 386 – 517 – 521 – **116 – 117** – 330 – **348** –
259 – 601 – **1023 – 331 – 379** – 384 – 385

- Foglio. 168 partt. 1 – 3 – 4 – 6 – 7 – 8 – 16 – 22 – 23 – 24 – 25 – 56 – 60

PS. Le unità del LOTTO n. 5 della presente perizia, sono comprese nell'unità negoziale n. 1 della citata Iscrizione (in proprietà esclusiva di).

- **TRASCRIZIONE. n. 626 del 14/02/2024 - Pignoramento immobiliare**

La Trascrizione grava sui seguenti beni: (in neretto quelli riferiti al presente LOTTO n. 1):

- **L'INTERA QUOTA** dei bene distinti:

al C.U. del Comune di Spoleto come segue:

- Foglio 85 part. 513 subb. 4 - 5 - 6 - 7 - 8
- Foglio. 85 part. 546 subb. 1 - 2 - 3 - 4
- Foglio. 85 part. 260
- Foglio. 85 part. 235
- Foglio. 85 part. 1205
- Foglio. 168 part. 5 subb. 2 - 3

al C.T. del Comune di Spoleto come segue:

- **Foglio. 84 partt. 277- 278 - 294**
- **Foglio. 85 partt. 688 - 691 - 386 - 517 - 521 - 116 - 117 - 330 - 348 - 259 - 601 - 1023 - 331 - 379 - 384 - 385**
- Foglio. 168 partt. 1 - 3 - 4 - 6 - 7 - 8 - 16 - 22 - 23 - 24 - 25 - 56 - 60

In data 06/11/2024 è stato effettuato accesso atti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Registro di Perugia al fine di accertare l'esistenza di contratti di Locazione e/o comodato riferiti alle unità pignorate; in data 21/11/2024 L'agenzia delle Entrate ha inviato al sottoscritto via mailPEC la risposta all'interrogazione effettuata attestando che, per parte delle unità in oggetto, a tutto il 21/11/2024 risulta:

Giudice Esecuzione Dr. Alberto Cappellini
Esperto geom. Massimo Mezzasoma

- Denuncia Cumulativa di contratti di fondi Rustici n. 278 serie 3T anno 2023
Trasmessa telematicamente da

Alla luce di quanto sopra il sottoscritto Esperto, previo appuntamento svolto presso la sede della Società "Coldiretti" – sede di Spoleto, ha effettuato Accesso Atti formale mediante invio di mail pec in data 18/11/2024 al fine di estrapolare il Contratto di Locazione accertato.

In data 11/12/2024, la società ha inviato via mail pec copia del Contratto Registrato e precisamente:

- **CONTRATTO DI AFFITTO DI FONDO RUSTICO** ai sensi dell'art. 23 L. 11/02/1971 n. 11 come sostituito dall'art. 45 della L. 3/05/1982 n. 203.

Locatori:

Conduttore:

Beni in Locazione: Terreni in Comune di Spoleto

Foglio 84 partt. 277 – 278 – 294

Foglio 85 partt. 331 – 348 – 379 – 1023 – 1024

Foglio 168 partt. 4 – 7 - 8

Decorrenza e Durata:

Inizio 11/11/2022 e scadenza 31/12/2032 – durata anni 10

Canone: € 9.000,00 totale - 900,00 €/annui non soggetto ad adeguamento ISTAT

Vista la presenza del Contratto di Locazione sopra descritto ricomprendente sia la maggior consistenza di terreni oggetto di questo lotto che altri terreni facenti parte del LOTTO n. 10, in considerazione che, sulla base della data di registrazione (antecedente al pignoramento) il contratto stesso poteva considerarsi opponibile alla procedura, il sottoscritto CTU, in data 19/12/2024 ha depositato Istanza presso la competente Cancelleria del Tribunale per esporre quanto rilevato al che il G.E. potesse deliberare nel merito.

- In data 20/12/2024 il G.E., prendendo atto dell'Istanza depositata, invitava le parti a prendere posizione entro il 20/01/2025;

Giudice Esecuzione Dr. Alberto Cappellini
Esperto geom. Massimo Mezzasoma

- In data 20/01/2025 il G.E. emetteva Ordinanza con cui invitata il CTU a considerare il Contratto di Locazione di cui sopra NON OPPONIBILE alla procedura.

Sulla base di quanto sopra, ai fini della stima, il compendio in oggetto sarà considerato in stato LIBERO.

Vincoli derivanti da CENSO, LIVELLO o USI CIVICI

Dalle risultanze del Certificato di Attestazione Vincoli rilasciato dal Comune di Spoleto in data 25/11/2024 si attesta che il terreno ove è inserito il contesto in oggetto NON è gravato da uso civico su terre private e che lo stesso terreno NON é gravato da Censo e Livello.

64) STIMA VALORE COMMERCIALE

CRITERI E METODI DI STIMA

In relazione alla tipologia degli immobili in oggetto e dello scopo della seguente relazione peritale, i beni verranno stimati in base al più probabile valore di mercato all'attualità e, a tal proposito, lo scrivente ritiene opportuno utilizzare il metodo "sintetico – comparativo".

In genere per poter applicare questo metodo si fa riferimento a valori di compravendite effettuate o, previa indagine conoscitiva presso professionisti ed operatori immobiliari operanti sul territorio e riferita sia alla zona ove sono ubicati i cespiti in oggetto sia in altre aventi caratteristiche assimilabili, al fine di reperire valori attendibili realmente praticati nel corso di transazioni.

Gli *Asking Price* infatti, seppur diano un'indicazione unilaterale del mercato che può non coincidere con il prezzo di mercato, costituiscono comunque i soli valori trasparenti facilmente reperibili e difficilmente lontani dal valore di mercato poiché l'offerente non esaspererà mai l'acquirente con estenuanti ed inutili trattative se il suo scopo è quello di alienare il bene.

Nei siti internet specializzati, si è potuta estrapolare una sola proposta che, può essere presa a riferimento in considerazione di alcune caratteristiche specifiche.

La comparabile individuata presenta queste caratteristiche:

comparabile: Terreno agricolo seminativo in zona collinare di ca. Ha 1,2;
Prezzo € 25.000,00

Valore unitario derivante: ca 2,00 €/mq (20.000,00 €/Ha)

Nella stima dei terreni agricoli, di norma ed in mancanza di veri riscontri oggettivi, si prende a riferimento anche quanto riportato nel listino Regionale dei “Valori Agricoli medi” e quanto riportato nel sito dell’Agenzia delle Entrate.

Nel Bollettino Ufficiale della Regione Umbria n. 7 del 12/02/2025 e valido per l’anno solare 2025, per terreni agricoli seminativi collinari in classe A (con pendenze inferiori al 10%) siti nel comprensorio ove è ubicato il compendio in oggetto, viene indicato un valore medio di 14.000,00 €/Ha.

Nel sito dell’Agenzia delle Entrate sono disponibili esclusivamente i dati fino all’anno 2019; la zona in oggetto rientra nella zona agraria 12 “colline del Marroggio e Clitunno” che comprende i Comuni di Spoleto, Campello sul Clitunno, Trevi e Massa Martana.

Il valore riferito all’anno 2019 era di 14.000 €/Ha

Nonostante l’ampio arco temporale intercorso, il valore espresso si ritiene comunque meritevole di considerazione in quanto, storicamente, i terreni non sono soggetti ad eccessive oscillazioni di mercato.

Stante i valori sopra espressi, in considerazione delle caratteristiche specifiche dei terreni oggetto di stima (assemblati in unico corpo), l’esposizione, la facilità di lavorazione e lo stato rilevato; considerando altresì che, il compendio stesso è inserito all’interno di un comprensorio completamente coltivato anche da imprenditori agricoli e che perciò può risultare di ottima appetibilità, si ritiene di poter applicare un valore medio di **15.000,00 €/Ha** riferito al corpo principale di Ha 03.27.90; per quanto concerne la rimanente

superficie costituita dalle particelle 116 e 117 di totali Ha 00.25.40, visto il loro posizionamento e l'impossibilità di utilizzo, si applicherà un valore medio forfettario di **1.000,00 €/Ha**

Come parametro tecnico – estimativo di confronto è stato assunto il **metro quadrato (mq.) e/o Ettaro (Ha)**

CALCOLO VALORE DI STIMA:

- Valori unitari applicati:

- Valore unitario medio corpo principale..... 15.000,00 €/Ha (1,50 €/mq)
- Valore unitario medio partt. 116 - 117..... 1.000,00 €/Ha (0,1 €/mq)

Riepilogo superfici:

- Superficie corpo principale Ha. 03.27.90 (mq. 35.330)
- Superficie partt. 116 – 117 Ha. 00.25.40 (mq. 2.540)

- VALORE COMMERCIALE:

- Corpo principale..... Ha 03.27.90 x 15.000,00 €/Ha = € 49.185,00
- Partt. 116 - 117..... Ha. 00.25.40 x 1.000,00 €/Ha = € 254,00

VALORE COMPLESSIVO DI STIMA

- Corpo principale..... € 49.185,00
- Partt. 116 - 117..... € 254,00

TOTALE € 49.439,00 arr. € 49.000,00

Valore definitivo lotto € 49.000,00

Giudice Esecuzione Dr. Alberto Cappellini
Esperto geom. Massimo Mezzasoma

LOTTO n. 10**65) INDIVIDUAZIONE DEI BENI**

Oggetto di stima risultano i seguenti beni:

Comune di SPOLETO

Catasto Fabbricati:

N.	Foglio	Part.	Sub.	Z.C	Cat.	Classe	Consistenza (mq e/o vani)	Rendita €
1)	168	5	2	2	A/2	4	Vani 6	619,75
2)	168	5	3	2	A/2	4	Vani 11	1.136,21

L'intestazione catastale risulta **corretta**.

In riferimento all'art. 19 comma 14 del D.L. n. 78 del 31/05/2010 si attesta che le planimetrie depositate sono DIFFORMI dallo stato di fatto ma non sarà effettuato il deposito della pratica DOCFA.

Catasto Terreni:

N.	Foglio	Part.	Porz.	Qualità	Classe	Sup. Cat. (mq)	R.D. €	R.A. €
1)	168	5		ENTE URBANO		1.770		

Giudice Esecuzione Dr. Alberto Cappellini
Esperto geom. Massimo Mezzasoma

190

La particella è senza intestazione in quanto in partita 1; corte esterna dei fabbricati identificate al C.U. con la graffatura della particella.

Viene riportata l'identificazione al C.T. al solo scopo di accertare la superficie.

Catasto Terreni:

N.	Foglio	Part.	Porz.	Qualità	Classe	Sup. Cat. (mq)	R.D. €	R.A. €
1)	168	1		Bosco Ceduo	4	4.990	4,60	0,26
2)	168	3		Bosco Ceduo	3	87.925	85,37	13,62
3)	168	4	AA	Semin. arbor.	4	34.212	107,96	132,52
			AB	Pascolo	2	1.218	1,18	0,38
4)	168	6		Pascolo arb.	1	4.610	5,60	2,14
5)	168	7		Seminativo	5	2.880	6,29	10,41
6)	168	8		Seminativo	5	11.440	24,99	41,36
7)	168	16		Bosco misto	1	26.310	21,71	5,44
8)	168	22		Bosco Ceduo	3	2.090	2,03	0,32
9)	168	23	AA	Seminativo	4	8.800	25,63	6,99
			AB	Pascolo	2	7.200	36,36	2,23
10)	168	24		Bosco Ceduo	3	2.190	2,13	0,34
11)	168	25		Bosco Ceduo	3	40.610	34,43	6,29
12)	168	56	AA	Seminativo	5	3.309	7,23	0,49
			AB	Pascolo	2	501	11,96	20,16
13)	168	60		Bosco Ceduo	3	119.470	116,00	18,51
				TOTALE	Ha	35.77.55		

Giudice Esecuzione Dr. Alberto Cappellini
Esperto geom. Massimo Mezzasoma

191

L'intestazione catastale risulta **corretta**.

Per i beni in perizia (intesi come terreni e/o corti), si individuano catastalmente i seguenti confinanti:

- part. 1:** part. 2 – strada vicinale – particelle altro foglio
part. 3: partt. 2 – 3 – 60 - strada vicinale
part. 4: partt. 6 - 8 - 60 (tutte stessa proprietà)
part. 5: partt. 6 - 60 (tutte stessa proprietà)
part. 6: partt. 4 - 5 - 60 (tutte stessa proprietà)
part. 7: partt. 20 - 22 (tutte stessa proprietà) – 30 – strada Comunale
part. 8: partt. 4 - 60 (tutte stessa proprietà)
part. 16: Strada Vic. – Strada Comun. – partt. 17 – 18 - 19
part. 22: partt. 7 – 23 (tutte stessa proprietà) - 20
part. 23: partt. 22 – 24 – 25 (tutte stessa proprietà)
part. 24: partt. 23 – 25 (tutte stessa proprietà) – 31 - 32
part. 25: partt. 23 (stessa proprietà) – 11 – 23 – strada vicinale
part. 56: partt. 3 - 4 (tutte stessa proprietà) – strada vicinale
part. 60: partt. 3 - 4 – 5 – 6 – 8 (tutte stessa proprietà)

PRECISAZIONI CATASTALI:

Dall'esame della documentazione catastale afferente il compendio in oggetto si è rilevato che:

- Nel fabbricato principale occorre aggiornare le planimetrie catastali delle due unità immobiliari;
- La piscina con i locali accessori NON risulta né inserita in mappa né accatastata;

In questa fase NON si sono effettuati gli aggiornamenti catastali (benché previsti nell'incarico) in quanto ciò avrebbe comportato il rilievo completo

dell'edificio, il rilievo topografico della zona piscina e la successiva presentazione di Tipo Mappale e pratiche DOCFA.

I rilievi necessari sarebbero risultati molto onerosi per la procedura per cui si è reputato non necessario effettuarli in questa sede.

Chiaramente il sottoscritto CTU si riserva di assolvere dette incombenze a semplice ordine del G.E.

66) UBICAZIONE

Il compendio in oggetto è posto in Provincia di Perugia, Comune di Spoleto, Loc. Arezzola, Villa Vallocchia.

Il sito in oggetto è posto a ca. 7 Km dal primo svincolo "Spoleto" della SS3 provenendo da Foligno; dallo svincolo occorre percorrere per ca. 4,4 Km la SS395 in direzione "La Fornace" e poi per ca. 3,5 Km la S.P. 463 che, costeggiando per un tratto la proprietà, consente poi l'immissione su un tratto di strada vicinale interrata già interno alla proprietà.

67) DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI E DESCRIZIONE CONTESTO

- **Compendio immobiliare costituito da un edificio residenziale/turistico e terreni circostanti per un totale di ca. 35 Ha denominato Villa Vallocchia;** il tutto sito in Provincia di Perugia, Comune di Spoleto, loc. Arezzola, Villa Vallocchia.

Oggetto di stima è un compendio immobiliare ubicato in posizione di media collina e costituito da un edificio residenziale suddiviso su due blocchi tra loro collegati e disposti ciascuno su due piani, ad un'area pertinenziale con piscina ed accessori; il tutto all'interno di un appezzamento di terreno di complessivi Ha 35 ca di varia natura all'interno del quale corre una strada vicinale tracciata in mappa.

L'accesso alla proprietà avviene direttamente dalla S.P. 463 che, a ca. 3,5 Km dal suo inizio, si biforca consentendo l'immissione sulla strada vicinale posta

tra le partt. 3 e 16 (tutte di proprietà); seguendo questo tratto per ca. 700 mt si arriva ad un'ulteriore biforcazione ove è posizionata una sbarra metallica delimitante il viale di accesso alla proprietà che dista ca. 300 mt.

L'edificio è costituito da due corpi di fabbrica distinti tra loro uniti da una zona porticata; entrambi i blocchi, seppur tra loro sfalzati in considerazione della morfologia del terreno, sono disposti su due livelli; il blocco principale (blocco n. 1) è disposto su due piani entrambi fuori terra mentre il blocco n. 2 è sempre disposto su due livelli ma con il piano inferiore seminterrato.

Di fatto il piano terra del blocco principale (blocco n. 1 sub. 3) è in linea con il piano superiore del blocco n. 2 sub. 2.

I due blocchi sono catastalmente suddivisi in due distinte unità immobiliari con in comune la corte esterna.

Più in dettaglio i due blocchi risultano così suddivisi:

BLOCCO N. 1- sub. 3

- Piano terra con zona porticata dalla quale si accede al salone principale open space e alla cucina (che ha anche accesso dall'interno), disimpegno e bagno; a questo livello c'è il locale C.T. che ha accesso direttamente dall'esterno;
- Piano primo con corridoio/disimpegno, 4 camere, due bagni e camera con bagno e balcone;

I due piani sono tra loro collegati da una scala interna posta al centro del salone ove lo stesso presenta una sfalzatura di due gradini.

BLOCCO N. 2 sub. 2

- Piano primo (terra dal lato fronte) con zona porticata dalla quale si accede al salone principale open space, disimpegno, ripostiglio e bagno;
- Piano inferiore seminterrato con disimpegno, 2 camere e bagno ;.

I due piani sono tra loro collegati da una scala interna posta di fronte all'ingresso del blocco ed in aderenza alla parete laterale perimetrale; questo blocco presenta n. 3 lati completamente fuori terra mentre il lato frontale risulta interrato.

La corte esterna dell'edificio (part. 5 di catastali mq. 1.770) si presenta con un piazzale di manovra e parcheggio e la restante parte con piantumazioni di cespugli ed essenze autoctone.

Dalla corte principale, mediante scaletta e camminamento esterni si accede alla zona piscina insistente sulla particella 4; la zona piscina è costituita da una vasca natatoria di forma rettangolare avente altezza di mt. 1,20 con zona di profondità a mt. 2,60; la piscina è perimetrata con una zona pavimentata per l'alloggiamenti di gazebo ed arredi affini; all'interno della zona perimetrata c'è la scala esterna che dà accesso alla zona interrata dove sono stati ricavati i vani tecnici, lo spogliatoio e la zona servizi igienici (zone che non è stato possibile visitare).

L'edificio è costituito da n. 2 blocchi distinti ma che costituiscono un unico organismo strutturale; il progetto strutturale è stato oggetto di regolare deposito presso l'Ufficio sismico della Provincia di Perugia (ora Regione Umbria – Ufficio sismico) ed è stato effettuato con in vigore la Legge 64/1974 che, all'oca, ha stabilito il principio generale per le costruzioni in zone sismiche, ponendo le basi per le future normative.

Dalla lettura delle relazioni allegate ai depositi strutturali si evince che il fabbricato poggia su un terreno pressochè roccioso nel quale sono state gettate le fondazioni in C.A. con plinti e travature rovesce di collegamento.

Struttura portante in elevazione del tipo reticolare con colonne e travature C.A.; solai interpiano di calpestio in latero-cemento; il tetto è in massima parte realizzato con solaio sottotetto in latero-cemento, muricci, tavellonato con soprastante caldana e manto in tegol-coppo; in parte del blocco 2 il tetto è realizzato con falde inclinate in latero-cemento con soprastante caldana e manto in tegol – coppo.

Gli sporti di gronda dei tetti sono stati realizzati in latero-cemento con pianellato in laterizio e zampini in legno; canali di gronda/discendenti in rame.

Le tamponature esterne sono state realizzate con blocchi isotermitici e paramento esterno con intonaco e tinteggiatura al quarzo; tramezzature interne in mattoni forati intonacati e verniciati.

Anche per quanto concerne la piscina il progetto strutturale è stato oggetto di regolare deposito presso l'Ufficio sismico della Provincia di Perugia (ora Regione Umbria – Ufficio sismico) ed è stato effettuato con in vigore la Legge 64/1974.

Dalla lettura della relazione allegata al deposito strutturale si evince che le fondazioni sono in C.A. con travature rovesce; struttura portante dell'invaso e dell'annesso interrato con setti C.A.; solaio interpiano in latero-cemento e scala di accesso all'interrato con soletta e gradini in C.A.

L'edificio sopra descritto appare in buone condizioni generali di conservazione e manutenzione anche in considerazione della vetustà e dell'inutilizzo negli ultimi 3 anni; per quanto concerne la piscina invece si ritiene completamente da riqualificare nelle parti di finitura e di meccanica. Si precisa che i locali interrati non è stato possibile visitarli in quanto non sono state reperite le chiavi e non si è proceduto ad alcuna forzatura.

Come già detto il complesso in esame, oltre a quanto già descritto, si completa con un appezzamento di terreno di complessivi Ha 35.77.55 di fatto tra loro accorpati ed unicamente attraversati da una strada vicinale che, nel primo tratto, serve per accedere alla proprietà.

In terreno è per la maggior parte boschivo e si sviluppa tutt'intorno alla corte dell'edificio; dell'intera estensione ca. Ha. 7 sono di natura seminativa e attualmente coltivati da società esterna ma, come meglio specificato nel capitolo 71) della presente relazione, da considerarsi in stato LIBERO.

Nei Provvedimenti Edilizi rilasciati dal Comune di Spoleto risulta:

- **Permesso di Costruire n. 49282 del 21/09/2007** rilasciato a
avente ad oggetto: REALIZZAZIONE DI CISTERNA INTERRATA
PER LA RACCOLTA DELLE ACQUE METEORICHE SULLA PART. 4.
La cisterna NON risulta essere stata realizzata.

- **Autorizzazione Edilizia n. 24372/2000 DEL 02/05/2001** rilasciata a
avente ad oggetto: ESCAVAZIONE DI POZZO AD

USO CIVILE SULLA PART. 4. In riferimento a tale pratica risulta comunicazione di “fine lavori” prot. 11803 del 07/05/2002.

Il pozzo NON risulta essere stato realizzato in quanto sono risultati negativi i tentativi di captazione.

L'intero contesto insiste in un contesto prettamente agreste in posizione di media collina e, nelle vicinanze, si riscontrano esclusivamente edifici sparsi.

68) DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

- **Compendio immobiliare costituito da un edificio residenziale/turistico e terreni circostanti per un totale di ca. 35 Ha denominato Villa Vallocchia;** il tutto sito in Provincia di Perugia, Comune di Spoleto, loc. Arezzola, Villa Vallocchia.

Come già riportato nel precedente capitolo, il compendio in oggetto ricomprende anche un edificio costituito da due corpi di fabbrica distinti e tra loro uniti da una zona porticata; entrambi i blocchi, seppur tra loro sfalzati in considerazione della morfologia del terreno, sono disposti su due livelli; il blocco principale (blocco n. 1) è disposto su due piani entrambi fuori terra mentre il blocco n. 2 è sempre disposto su due livelli ma con il piano inferiore seminterrato.

Di fatto il piano terra del blocco principale (blocco n. 1 sub. 3) è in linea con il piano superiore del blocco n. 2 sub. 2.

I due blocchi sono catastalmente suddivisi in due distinte unità immobiliari con in comune la corte esterna.

Più in dettaglio i due blocchi risultano così suddivisi:

BLOCCO N. 1- sub. 3

- Piano terra con zona porticata dalla quale si accede al salone principale open space e alla cucina (che ha anche accesso dall'interno), disimpegno e bagno; a questo livello c'è il locale C.T. che ha accesso direttamente dall'esterno; altezza piano H= 2.70

- Piano primo con corridoio/disimpegno, 4 camere, due bagni e camera con bagno e balcone; questo piano presenta, nei vani studio e cameretta (posti in fronte all'arrivo della scala), una copertura a tetto ad altezza variabile con Hmin. 2.50 e Hmax. 3.85; la restante superficie ha H= 2.70

I due piani sono tra loro collegati da una scala interna posta al centro del salone ove lo stesso presenta una sfalzatura di due gradini.

BLOCCO N. 2 sub. 2

- Piano primo (terra dal lato fronte) con zona porticata dalla quale si accede al salone principale open space, disimpegno, ripostiglio e bagno; questo piano presenta, nel solo salone, una copertura a tetto ad altezza variabile con Hmin. 2.35 e Hmax. 2.44.20; la restante superficie ha H= 2.70
- Piano inferiore seminterrato con disimpegno, 2 camere e bagno; altezza piano H= 2.70

I due piani sono tra loro collegati da una scala interna posta di fronte all'ingresso del blocco ed in aderenza alla parete laterale perimetrale; questo blocco presenta n. 3 lati completamente fuori terra mentre il lato frontale risulta interrato.

A livello di finiture si rileva quanto segue:

BLOCCO N. 1- sub. 3

- . **pavimento:** il piano terra presenta una pavimentazione uniforme in gres porcellanato a mattonelle quadrate bicolore ad eccezione che nel bagno; al piano primo si rileva pavimento in parquet montato "a correre"
- . **infissi:** finestre e finestroni in legno con vetro-camera e portelloni/scuri in legno; portoncino di ingresso e porte interne in legno massello;
- . **bagno P.T:** pavimento e rivestimento (H= 2.10) in ceramica colore neutro, dotazione apparecchi idrosanitari con elementi sanitari standard a terra, rubinetti miscelatori in acciaio cromato; in questo bagno è allocata la caldaia del riscaldamento riferito al piano terra
- . **bagno 1 P.1°:** pavimento in gres porcellanato colore rosa, rivestimento (H= 2.10cm) in gres porcellanato colore neutro con greca intermedia, dotazione

apparecchi idrosanitari completa con vasca da bagno, elementi sanitari del tipo a terra, doppio lavandino ad incasso e rubinetti acqua calda e fredda in acciaio cromato; in questo bagno è allocata la caldaia del riscaldamento riferito al piano primo

. **bagno 2 P.1°**: pavimento in gres porcellanato colore grigio, rivestimento (H= 2.10cm) in gres porcellanato colore neutro con greca intermedia, dotazione apparecchi idrosanitari completa con doccia, elementi sanitari del tipo a terra, lavandino ad incasso e rubinetti miscelatori in acciaio cromato;

. **bagno in camera P.1°**: pavimento in gres porcellanato colore rosa, rivestimento (H= 2.10cm) in gres porcellanato colore neutro con greca intermedia, dotazione apparecchi idrosanitari completa con vasca da bagno, elementi sanitari del tipo a terra, doppio lavandino ad incasso e rubinetti acqua calda e fredda in acciaio cromato;

. **scala interna**: struttura in ferro e gradini in lastre di legno massello, corrimano stilizzato in ferro;

BLOCCO N. 2- sub. 2

. **pavimento**: il piano primo (terra dall'ingresso) e inferiore presentano una pavimentazione uniforme in cotto a mattonelle quadrate, pavimentazione del portico esterno in cotto a mattonelle rettangolari da esterno;

. **infissi**: finestre e finestroni in legno con vetro-camera e portelloni/scuri in legno; portoncino di ingresso e porte interne in legno massello;

. **bagno P.inferiore**: pavimento e rivestimento in ceramica colore neutro, dotazione apparecchi idrosanitari con vasca da bagno, elementi sanitari standard a terra, rubinetti acqua calda e fredda in acciaio cromato;

. **bagno P.1°**: pavimento e rivestimento in ceramica colore neutro, dotazione apparecchi idrosanitari con doccia, elementi sanitari standard a terra, attacco lavatrice, rubinetti acqua calda e fredda in acciaio cromato;

. **scala interna**: struttura con soletta in C.A. ancorata alla parete perimetrale e gradini in cotto, balaustra anticaduta dal soggiorno in ferro;

A livello di impianti si rileva quanto segue:

BLOCCO N. 1- sub. 3

.riscaldamento: ciascun piano è dotato di singolo impianto di riscaldamento con caldaiette murali alloggiare come già indicato in descrizione delle finiture; radiatori in ghisa a colonnine, alimentazione a GPL con serbatoio interrato che serve anche il blocco n. 2;

.elettrico: riferito all'epoca di ristrutturazione, del tipo sfilabile sottotraccia con buona distribuzione di prese ed interruttori, quadro elettrico con interruttori magnetotermici e parzializzatori di zona; adduzione dalla rete elettrica pubblica con unica utenza che comprende anche il blocco n. 2;

.idrico: impianto funzionante; produzione acqua calda con le caldaie murali che servono per il riscaldamento; la proprietà è servita ed allacciata alla pubblica rete ma, in considerazione di alcuni disservizi riscontrati (specialmente nel periodo estivo), è stata realizzata una cisterna da 50.000 lt che funge da riserva (sempre alimentata dalla rete pubblica).

BLOCCO N. 2- sub. 2

.riscaldamento: impianto di riscaldamento con caldaia alloggiata sul vano cucina; radiatori in ghisa a colonnine, alimentazione a GPL con serbatoio interrato che serve anche il blocco n. 1;

.elettrico: riferito all'epoca di ristrutturazione, del tipo sfilabile sottotraccia con buona distribuzione di prese ed interruttori, quadro elettrico con interruttori magnetotermici e parzializzatori di zona; adduzione dalla rete elettrica pubblica con unica utenza che comprende anche il blocco n. 1;

.idrico: impianto funzionante; vale quanto scritto per il blocco n. 1

STATO FINITURE ED IMPIANTI:

Per quanto concerne le finiture interne ed esterne si rilevano in buone condizioni generali in considerazione sia della vetustà che dell'inutilizzo negli ultimi 3 anni; Per quanto concerne gli impianti, per quanto potuto ispezionare e osservare nel corso del sopralluogo effettuato, da un esame esclusivamente visivo, in considerazione che il contesto è in stato di totale inutilizzo da ca 3 anni, è possibile tuttavia riferire che l'impiantistica rilevata è in buono stato di manutenzione.

Si ribadisce comunque che, tutta l'impiantistica, è risalente, all'epoca di ristrutturazione dell'edificio (ca. 40 anni) per cui, si ritiene necessario valutare una sua rivisitazione per adeguarla, se necessario, alle attuali normative.

PISCINA:

Per quanto concerne la piscina si precisa che non sono state effettuate le misurazioni in loco né dell'invaso natatorio né dei locali tecnici interrati (non è stato possibile effettuare la visita per problematiche di accessibilità) per cui non si è in grado di stabilire se quanto realizzato sia conforme al progetto in quanto, tra l'altro, i progetti architettonici depositati non risultano quotati.

Dall'esame visivo si può riferire che la piscina deve essere completamente riqualficata nella parte di pavimentazione riguardante le parti esterne dell'invaso; chiaramente non si può attestare lo stato di conservazione dell'invaso (in quanto riempito di acqua) né dei macchinari posti sul locale tecnico al piano interrato.

Anche la piscina risulta inutilizzata da ca. 3 anni.

La zona piscina risulta ottimamente posizionata rispetto all'edificio residenziale sia per quanto concerne l'accessibilità e vicinanza e sia per il perfetto irraggiamento solare di cui può godere oltre che di suggestiva veduta sulle zone boschive circostanti.

TERRENO:

Come già detto precedente capitolo il complesso in esame, si completa con un appezzamento di terreno di complessivi Ha 35.77.55 (esclusa perciò la corte dell'edificio) costituenti un unico corpo ed attraversati da una strada vicinale che, nel primo tratto, serve per accedere alla proprietà.

In terreno, vista anche la morfologia e l'andamento altimetrico, è per la maggior parte di natura boschiva e si sviluppa tutt'intorno alla corte dell'edificio; dell'intera estensione sopra riportata ca. Ha. 7 sono di natura seminativa (anche se non precisamente individuabili) e attualmente coltivati da società esterna ma, da considerarsi in stato LIBERO.

All'interno della parte seminata sono stati ricavati degli stradini interni che, oltre che permettere la lavorazione del terreno, ne consentono di fatto anche la visitabilità.

Per quanto concerne la parte seminativa si rileva un andamento pressochè pianeggiante con leggerissimi declivi che però non ne inficiano minimamente la lavorabilità; la parte boscata non è stata oggetto di visita specifica in quanto in massima parte non dotata di viottoli tracciati ma ne è stata visionata l'estensione dalle immagini aeree.

Il tipo di bosco è quello ceduo tipico della zona e, dalla proprietà, non si è avuta notizia riguardo alla frequenza di taglio e alla presenza di essenze di particolare pregio; dalla proprietà è stato unicamente segnalato che l'ultimo taglio autorizzato è stato effettuato ca. 20 anni fa.

69) INDAGINI URBANISTICHE ED ACCERTAMENTI TECNICI

Per accertare la conformità Edilizia del cespite in questione è stato effettuato "accesso atti" presso il Comune di Spoleto – Sportello unico per l'edilizia e le attività produttive – in data 05/11/2024; in data 21/11/2024 il sottoscritto esperto si è recato presso gli uffici SUAPE del Comune di Spoleto ed ha esaminato i progetti estrapolati dall'Ufficio; ne è seguita richiesta di invio delle scansioni mediante mail.

L'ufficio ha inviato mail con scansioni in data 17/12/2024.

A fronte dell'accesso atti effettuato, il Comune di Spoleto NON ha reperito i progetti di cui alla **Concessione Edilizia n. 14227 del 14/04/1984 e successiva Variante n. 24325 del 22/02/1986.**

Si precisa che parte della documentazione tecnica (solo grafici di progetto) è stata reperita all'interno del progetto statico deposito presso la Regione Umbra di cui si dirà più avanti.

N.B. All'interno delle pratiche sismiche è stato altresì reperito un ulteriore grafico di progetto indicato come ulteriore "Variante in Corso d'opera" ma di cui non si conoscono i riferimenti in termini di rilascio Concessione.

Per il complesso in oggetto risultano rilasciati, oltre a quelli sopra indicati, i seguenti Provvedimenti Edilizi di cui sono stati reperiti i progetti direttamente dagli Uffici Comunali:

- **Autorizzazione Edilizia n. 10774 /1987 – C.E. del 02/06/1987 e Parere Associazione Intercomunale n. 145 del 17/07/1987** rilasciata a
avente ad oggetto: REALIZZAZIONE DI PISCINA CON
SERVIZI E PARZIALE SISTEMAZIONE ESTERNA.

- **Autorizzazione Edilizia n. 24372/2000 del 02/05/2001** rilasciata a
avente ad oggetto: ESCAVAZIONE DI POZZO AD USO CIVILE
SULLA PART. 4. In riferimento a tale pratica risulta comunicazione di “fine lavori” prot. 11803 del 07/05/2002.

- **Permesso di Costruire n. 49282 del 21/09/2007** rilasciato a
avente ad oggetto: REALIZZAZIONE DI CISTERNA
INTERRATA PER LA RACCOLTA DELLE ACQUE METEORICHE
SULLA PART. 4. In riferimento a tale pratica risulta comunicazione di
“inizio lavori” prot. 44877 del 24/09/2008; non risulta depositata la
comunicazione di “fine lavori”.

E' stato altresì effettuato “Accesso Atti” presso la Regione Umbria – Ufficio Sismico al fine di verificare l'esistenza di Pratiche sismiche; dall'accesso effettuato sono scaturite le seguente pratiche:

- **Pratica prot. 2569 del 26/03/1987 e Pratica prot. 4632 del 20/05/1988** depositate in conseguenza alla Concessione Edilizia n. 14227 del 14/04/1984 e Concessione Edilizia in Variante n. 24325 del 22/02/1986; in riferimento a tali pratiche è stato depositata:

- **Comunicazione di fine lavori** in data 10/04/1991 – prot. 4646 del 17/04/1991,

- **Relazione a strutture ultimate** prot. 4645 del 17/04/1991;

- **Collaudo Statico** a firma ing. prot. 5205 del 30/04/1991.

Giudice Esecuzione Dr. Alberto Cappellini
Esperto geom. Massimo Mezzasoma

All'interno di queste pratiche è stata rinvenuta parte della documentazione tecnica (solo grafici di progetto) della pratiche Edilizie (irreperibili presso il Comune di Spoleto).

N.B. All'interno delle pratiche sismiche è stato altresì reperito un ulteriore grafico di progetto indicato come ulteriore "Variante in Corso d'opera" ma di cui non si conoscono i riferimenti in termini di rilascio Concessione.

- **Pratica prot. 4319 del 13/05/1988** depositata in conseguenza alla Concessione Edilizia n. 10774 /1987 (Piscina);

Per accertare la destinazione Urbanistica dei terreni facenti parte dell'intera procedura (e perciò anche dei beni del presente lotto), in data 06/11/2024 è stata richiesta presso il Comune di Spoleto – Ufficio Urbanistica, la CERTIFICAZIONE PREVENTIVA SULL'ESISTENZA E SULLA QUALITA' DEI VINCOLI.

In tale Certificazione sono riportati, oltre ai vincoli, anche le destinazioni Urbanistico-edilizie delle singole particelle (come in genere riportate nei CDU).

In data 25/11/2024 il Comune ha inviato via mailpec il Certificato richiesto.

Dal Certificato si evince quanto segue:

I terreni riportati nella descrizione catastale (capitolo), nel vigente PRG, sono così inseriti:

Partt. 1 – 3 – 7 - 16 – 22 - 24 – 25 – 60 ricadenti in zona “Eb” – Aree boscate

Partt. 4 – 6 – 8 – 23 – 56 ricadenti in zona “EN - Eb” – Aree di particolare interesse naturalistico - Aree boscate;

Part. 5 ricadente in zona “EN” – Aree di particolare interesse naturalistico

Per tutti i terreni di cui sopra è presente:

- Vincolo Paesaggistico – art. 136 comma 1 – lett. c) e d) D.lgs 42/04.

La zona “EN” è regolata dagli artt. da 88 a 94 della L.R. 1/2015 – Titolo IV – Sezione III.

La zona “Eb” è regolata dal’ art. da 85 della L.R. 1/2015 – Titolo IV – Sezione III.

CONSIDERAZIONI TECNICHE:

Dal sopralluogo effettuato e riferito alle unità oggetto di perizia, si è verificato quanto segue:

- Il compendio edilizio risulta **DIFFORME** rispetto allo stato autorizzato.
Più in specifico, dall’esame dei grafici di progetto relativi alla “Variante in Corso d’opera” (di cui si è già detto in precedenza) con lo stato dei luoghi si sono notate difformità riguardanti:
- Diverso posizionamento e dimensionamento delle aperture esterne (finestre e finestroni) sui vari prospetti.

Se si prendono invece a riferimento i grafici della Variante consolidata n. 24325 del 22/02/1986, le difformità, oltre che riguardanti le aperture esterne (diverse da quelle sopra dette), riguardano anche una diversa distribuzione degli spazi interni.

Occorre precisare che le difformità sopra riportate sono quelle rilevate al semplice esame visivo per cui non contemplano quelle eventualmente riferite a diverso dimensionamento dei corpi di fabbrica; per poter fare ciò occorrerebbe fare un rilievo completo del compendio con strumentazione adeguata (laser – scanner e teodolite) che, oltre ad essere molto onerosa, viene generalmente messa in atto ai fini di una progettazione esecutiva.

In questa fase perciò ci si è limitati ad effettuare delle misurazioni interne a campione che sono risultate in linea con le quote riportate nei grafici di progetto.

Per quanto concerne la piscina risulta conforme allo stato concessionato anche se, non è stato possibile visitare la parte interrata adibita a spogliatoi e sala macchine.

Il complesso "piscina" NON risulta essere stato censito a livello catastale.

Per la regolarizzazione delle difformità riscontrate, in considerazione che la zona è sottoposta a vincolo paesaggistico occorre svolgere le seguenti pratiche:

- Accertamento di compatibilità paesaggistica al fine del rilascio dell' "Autorizzazione Paesaggistica" dal Comune di Spoleto previo parere della competente Soprintendenza;
- Presentazione presso il Comune di Spoleto di pratica "SCIA A SANATORIA" al fine di regolarizzare a livello edilizio le difformità;
- Presentazione presso l' Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio, di pratica DOCFA per aggiornamento planimetrico;
- Inserimento in mappa catastale della piscina e degli spogliatoi interrati;
- Presentazione presso l' Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio, di pratica DOCFA per accatastamento piscina e locali accessori;
- In ultimo potrà essere presentata la pratica per l' Agibilità.

Ai fini della formulazione del valore di stima si decurteranno cautelativamente € **10.000,00** che ricomprendono forfettariamente le spese per i rilievi, la regolarizzazione edilizia (pratiche tecniche, oblazioni ed oneri accessori) e catastale.

- Superfici:

Si precisa che la stessa è stata determinata in conformità alla norma UNI EN 15733/2011 (rimodulata secondo le consuetudini locali), computando la superficie coperta, ovvero la Superficie Convenzionale Vendibile (Scv), e adottando i seguenti criteri:

- a.) il 100% delle superfici calpestabili;
- b.) il 100% delle superfici delle pareti divisorie interne non portanti;

c.) il 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti (sino ad uno spessore massimo di cm. 25) e 100 % pareti perimetrali (sino ad uno spessore massimo di cm. 50);

Nella fattispecie, il criterio adottato per la computazione delle superfici, prevederà il 100% di quella residenziale, mentre per quelle non residenziali e scoperte, verranno utilizzati i criteri di ponderazione di seguito riportati, finalizzati alla determinazione di una superficie virtuale a valore costante (S.V.V.K.).

- Portico 1..... 40 %
- Portico collegamento.....30 %
- Balcone..... 25 %
- C.T.....50 %

Le misure interne dei locali sono state rilevate dagli ultimi elaborati di progetto in quanto si è verificata la conformità della suddivisione degli spazi interni.

Di seguito si riporta una tabella per ciascuna unità con indicazione, per le singole zone della destinazione, superficie netta (interna ai muri divisorii), coefficiente di ponderazione, superficie ponderata, altezza netta ed esposizione.

Destinazione	Sup. Netta mq.	Coeff.	Sup. Ponderata mq.	Altezza media mt.	Esposizione
BLOCCO 1					
Piano Terra					
Salone	98,00	1,00	98,00	2,70	N-E-O
Cucina	19,80	1,00	19,80	"	S-O
Disimpegno	2,40	1,00	2,40	"	Interno
Bagno	5,10	1,00	5,10	"	E
C.T.	3,30	0,50	1,70	2,70	S-E
Portico fronte	19,50	0,40	7,80	Variabile	S
Portico collegamento	50,80	0,30	15,20	Variabile	N-S
Totale	125,30 + 3,30 + 70,30		150,00		

Piano Primo					
Corridoio	13,10	1,00	13,10	2,70	Interno e S
Camera sx scala	19,80	1,00	19,80	“	N-E
Bagno	6,90	1,00	6,90	“	E
Studio	19,40	1,00	19,40	“	S-E
Cameretta	15,00	1,00	15,00	“	S-O
Camera con bagno	18,40	1,00	18,40	“	S-O
Bagno in camera	7,80	1,00	7,80	“	N-O
Bagno	8,80	1,00	8,80	“	N
Camera	20,70	1,00	20,70	2,70	N
Balcone	2,10	0,25	0,50	////	////////
Totale	129,90+ 2,10		130,40		
TOTALE BLOCCO 1	255,20 + ACCESSORI		280,40		
BLOCCO 2					
Piano Terra					
Cameretta	11,00	1,00	11,00	2,70	NO-SO
Camera	16,40	1,00	16,40	“	SE-SO
Disimpegno	6,00	1,00	6,00	“	NE-NO
Bagno	6,30	1,00	6,30	2,70	NE-SE
Totale	39,70		39,70		
Piano Primo					
Sala	44,60	1,00	44,60	2,35/4,20	NE-NO-SE
Disimpegno	2,60	1,00	2,60	2,70	Interno
Bagno	7,60	1,00	7,60	“	SE-SO
Ripostiglio	0,90	1,00	0,90	“	Interno
Cucina	7,60	1,00	7,60	2,70	SO
Totale	63,30		63,30		
TOTALE BLOCCO 2	103,00		103,00		

Giudice Esecuzione Dr. Alberto Cappellini
Esperto geom. Massimo Mezzasoma

208

TOTALE	358,20 +		383,40		
COMPLESSIVO	accessori				

Per il calcolo della superficie commerciale si aggiungeranno le superfici e delle murature perimetrali (al 100 %), quelle delle tramezzature interne (100 %). Secondo le norme attuative la superficie dei muri perimetrali e muri portanti interni non può comunque superare il 10 % della superficie abitabile interna calpestabile e dei muri interni divisorii.

Nel caso in oggetto si considera una superficie interna abitabile coperta dei due blocchi (superficie calpestabile + fondelli interni) di mq. 360,00; applicando la percentuale del 10 % si ha:

sup. murature perimetrali e portanti interne: mq. $360,00 \times 0,10 =$ **mq. 36,00**

Riepilogo superfici:

- Superficie ponderata mq. 383,40
- Superficie divisorii interni mq. 10,00
- Superficie murature perimetrali..... mq. 36,00

Totale mq. 429,40

Arr. mq. 430,00

70) STATO DI POSSESSO, PROVENIENZA E STORIA VENTENNALE

STATO DI OCCUPAZIONE COMPENDIO:

Sulla base delle indagini effettuate, il compendio in oggetto, in parte risulta nella disponibilità dei proprietari ed in parte risulta locato con Contratto di Locazione Registrato che il G.E. ha dichiarato **NON OPPONIBILE** alla procedura.

Sulla base di quanto sopra perciò il compendio deve ritenersi **LIBERO**.

Il tutto come meglio riportato nel capitolo successivo "Vincoli e Gravami".

Giudice Esecuzione Dr. Alberto Cappellini
Esperto geom. Massimo Mezzasoma

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 ventennale:

Per quanto concerne tutti i beni del presente LOTTO n. 10

- Dichiarazione di Successione registrata a Spoleto in data 12/11/2008

A favore di:

L'INTERA QUOTA dei seguenti beni (tra maggiori consistenze):

C.U. del Comune di SPOLETO

Foglio 168 part. 5 subb. 2 - 3

C.T. del Comune di SPOLETO

Foglio 168 part. 1 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 16 - 22 - 23 - 24 - 25 - 56 - 60

Per la successione di cui sopra risulta l'Atto di Accettazione tacita di Eredità a rogito Notaio dott.

Ante Ventennio:

Ante Ventennio già di proprietà di

Per quanto i beni distinti:

al C.E.U. Foglio 168 part. 5 subb. 2 - 3 (attuali) ex fabb. rurale

al C.T. Foglio 168 partt. 4 - 5 - 6 - 8 - 25 - 56 - 60

Giudice Esecuzione Dr. Alberto Cappellini
Esperto geom. Massimo Mezzasoma

- Atto di compravendita a rogito Notaio dott.

- L'INTERA QUOTA dei seguenti beni:

al C.T. Foglio 168 partt. 4 - 5 - 6 - 8 - 25 - 56 - 60 e
part. 5 fabb. rurale semidiruto

Per quanto i beni distinti:

al C.T. Foglio 168 partt. 1 - 3 - 7 - 16 - 22 - 23 - 24

- Atto di compravendita a rogito Notaio dott.

- L'INTERA QUOTA dei seguenti beni:

al C.T. Foglio 168 partt. 1 - 3 - 7 - 16 - 22 - 23 - 24

71) 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; l'Esperto ha provveduto poi ad effettuare presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Perugia - Ufficio Pubblicità Immobiliare visura aggiornata a tutto il 15/10/2025 e ad effettuare visura presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Registro - tutte le sedi - a tutto il 21/04/2024.

Vincoli e gravami da cancellare:

L'iscrizione grava su

- **L'INTERA QUOTA** dei bene distinti:

al **C.U.** del Comune di Spoleto come segue:

- **Foglio. 168 part. 5 subb. 2 – 3**

al **C.T.** del Comune di Spoleto come segue:

- **Foglio. 168 partt. 1 – 3 – 4 – 6 – 7 – 8 – 16 – 22 – 23 – 24 – 25 - 56 - 60**

- **ISCRIZIONE n. 179 del 27/04/2012 - Ipoteca Giudiziale**
derivante da Decreto Ingiuntivo

L'iscrizione grava sui seguenti beni (in neretto quelli riferiti al presente

LOTTO n. 1):

- **L'INTERA QUOTA** dei bene distinti:

al **C.U.** del Comune di Spoleto come segue:

- Foglio. 85 part. 690 sub. 1

- Foglio 85 part. 513 subb. 4 - 5 - 6

- Foglio. 85 part. 546 subb. 2 – 3 - 4

- Foglio. 85 part. 260

- Foglio. 85 part. 235

- Foglio. 85 part. 1205

- **Foglio. 168 part. 5 subb. 2 – 3**

al C.T. del Comune di Spoleto come segue:

- Foglio. 84 partt. 277 – 278 - 294
- Foglio. 85 partt. 688 – 691 – 386 – 517 – 521 – 116 – 117 – 330 – 348 –
259 – 601 – 1023 – 331 – 379 – 384 – 385
- **Foglio. 168 partt. 1 – 3 – 4 – 6 – 7 – 8 – 16 – 22 – 23 – 24 – 25 - 56 - 60**

- **ISCRIZIONE n. 152 del 20/03/2013 - Ipoteca Giudiziale
derivante da Decreto Ingiuntivo**

L'iscrizione grava sui seguenti beni (in neretto quelli riferiti al presente
LOTTO n. 1):

- **L'INTERA QUOTA** dei bene distinti:

al C.U. del Comune di Spoleto come segue:

- Foglio. 85 part. 690 sub. 1
- Foglio 85 part. 513 subb. 4 - 5 - 6
- Foglio. 85 part. 546 subb. 2 – 3 - 4
- Foglio. 85 part. 260
- Foglio. 85 part. 235
- Foglio. 85 part. 1205
- **Foglio. 168 part. 5 subb. 2 – 3**

al C.T. del Comune di Spoleto come segue:

- Foglio. 84 partt. 227 (ERRATA INDICAZIONE IN LUOGO DI PART.
277) – 278 - 294
- Foglio. 85 partt. 688 – 691 – 386 – 517 – 521 – 116 – 117 – 330 – 348 –
259 – 601 – 1023 – 331 – 379 – 384 – 385
- **Foglio. 168 partt. 1 – 3 – 4 – 6 – 7 – 8 – 16 – 22 – 23 – 24 – 25 - 56 - 60**

Giudice Esecuzione Dr. Alberto Cappellini
Esperto geom. Massimo Mezzasoma

213



La Trascrizione grava sui seguenti beni: (in neretto quelli riferiti al presente LOTTO n. 1):

- **L'INTERA QUOTA** dei bene distinti:

al **C.U.** del Comune di Spoleto come segue:

- Foglio 85 part. 513 subb. 4 - 5 - 6 - 7 - 8
- Foglio. 85 part. 546 subb. 1 - 2 - 3 - 4
- Foglio. 85 part. 260
- Foglio. 85 part. 235
- Foglio. 85 part. 1205

- **Foglio. 168 part. 5 subb. 2 - 3**

al **C.T.** del Comune di Spoleto come segue:

- Foglio. 84 partt. 277 - 278 - 294
- Foglio. 85 partt. 688 - 691 - 386 - 517 - 521 - 116 - 117 - 330 - 348 - 259 - 601 - 1023 - 331 - 379 - 384 - 385
- **Foglio. 168 partt. 1 - 3 - 4 - 6 - 7 - 8 - 16 - 22 - 23 - 24 - 25 - 56 - 60**

In data 06/11/2024 è stato effettuato accesso atti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Registro di Perugia al fine di accertare l'esistenza di contratti di Locazione e/o comodato riferiti alle unità pignorate; in data 21/11/2024 L'agenzia delle Entrate ha inviato al sottoscritto via mailPEC la risposta all'interrogazione effettuata attestando che, per parte delle unità in oggetto, a tutto il 21/11/2024 risulta:

- **Denuncia Cumulativa di contratti di fondi Rustici n. 278 serie 3T anno 2023 Trasmessa telematicamente da**

ASTE GIUDIZIARIE®
Alla luce di quanto sopra il sottoscritto Esperto, previo appuntamento svolto presso la sede della Società "Coldiretti" – sede di Spoleto, ha effettuato Accesso Atti formale mediante invio di mail pec in data 18/11/2024 al fine di estrapolare il Contratto di Locazione accertato.

ASTE GIUDIZIARIE®
In data 11/12/2024, la società ha inviato via mail pec copia del Contratto Registrato e precisamente:

- **CONTRATTO DI AFFITTO DI FONDO RUSTICO** ai sensi dell'art. 23 L. 11/02/1971 n. 11 come sostituito dall'art. 45 della L. 3/05/1982 n. 203.

ASTE GIUDIZIARIE®
Locatori:

ASTE GIUDIZIARIE®
Conduttore:

Beni in Locazione: Terreni in Comune di Spoleto

Foglio 84 partt. 277 – 278 – 294

Foglio 85 partt. 331 – 348 – 379 – 1023 – 1024

Foglio 168 partt. 4 – 7 - 8

Decorrenza e Durata:

Inizio 11/11/2022 e scadenza 31/12/2032 – durata anni 10

ASTE GIUDIZIARIE®
Canone: € 9.000,00 totale - 900,00 €/annui non soggetto ad adeguamento ISTAT

ASTE GIUDIZIARIE®
Vista la presenza del Contratto di Locazione sopra descritto ricomprendente sia terreni oggetto di questo lotto che altri la maggior consistenza dei terreni facenti parte del LOTTO n. 9, in considerazione che, sulla base della data di registrazione (anteriore al pignoramento) il contratto stesso poteva considerarsi opponibile alla procedura, il sottoscritto CTU, in data 19/12/2024 ha depositato Istanza presso la competente Cancelleria del Tribunale per esporre quanto rilevato al che il G.E. potesse deliberare nel merito.

- In data 20/12/2024 il G.E., prendendo atto dell'Istanza depositata, invitava le parti a prendere posizione entro il 20/01/2025;

ASTE GIUDIZIARIE®
Giudice Esecuzione Dr. Alberto Cappellini
Esperto geom. Massimo Mezzasoma

215

- In data 20/01/2025 il G.E. emetteva Ordinanza con cui invitata il CTU a considerare il Contratto di Locazione di cui sopra NON OPPONIBILE alla procedura.

Sulla base di quanto sopra, ai fini della stima, il compendio in oggetto sarà considerato in stato LIBERO.

Vincoli derivanti da CENSO, LIVELLO o USI CIVICI

Dalle risultanze del Certificato di Attestazione Vincoli rilasciato dal Comune di Spoleto in data 25/11/2024 si attesta che il terreno ove è inserito il contesto in oggetto NON è gravato da uso civico su terre private e che lo stesso terreno NON è gravato da Censo e Livello.

72) SITUAZIONE CONDOMINIALE

Trattasi di complesso immobiliare costituito in unico corpo in proprietà interamente ai soggetti pignorati appartenenti ad unico ceppo familiare per cui deve ritenersi libero da qualsivoglia vincolo di natura condominiale.

73) STIMA VALORE COMMERCIALE

CRITERI E METODI DI STIMA

In relazione alla tipologia degli immobili in oggetto e dello scopo della seguente relazione peritale, i beni verranno stimati in base al più probabile valore di mercato all'attualità e, a tal proposito, lo scrivente ritiene opportuno utilizzare il metodo "sintetico – comparativo".

Tale procedimento consente infatti di formulare un giudizio di stima fondato su parametri e dati oggettivi, previa effettuazione di un'analisi preliminare del mercato volta ad individuare un range di prezzi determinatisi per transazioni o proposte di commercializzazione di beni, per caratteristiche generali, assimilabili a quelli in oggetto.

Giudice Esecuzione Dr. Alberto Cappellini
Esperto geom. Massimo Mezzasoma

Per avere una casistica più ampia di prezzi di mercato, è stata preliminarmente effettuata una indagine conoscitiva presso professionisti ed operatori immobiliari operanti sul territorio e riferita sia alla zona ove sono ubicati i cespiti in oggetto sia in altre aventi caratteristiche assimilabili al fine di reperire valori attendibili realmente praticati nel corso di transazioni; gli *Asking Price* della zona infatti, seppur diano un'indicazione unilaterale del mercato che può non coincidere con il prezzo di mercato, costituiscono comunque i soli valori trasparenti facilmente reperibili e difficilmente lontani dal valore di mercato poiché l'offerente non esaspererà mai l'acquirente con estenuanti ed inutili trattative se il suo scopo è quello di alienare il bene.

E' stata effettuata una ricerca specifica su sito specializzato "*stimatrix*" ma dal quale non è stato possibile estrapolare alcun dato riguardante vendite effettuate;

E' stata effettuata una ricerca specifica su sito specializzato "*Agenzia delle Entrate*" ma, nel periodo esaminato (2022 – 2025) non è stato reperito alcun dato riguardante vendite effettuate;

Pertanto, ai fini della stima, verranno presi a parametro esclusivamente i dati "*asking price*" in quanto non è stato possibile reperire dati derivanti da compravendite effettivamente realizzate.

Si prenderà a semplice riferimento altresì anche quanto riportato nel listino immobiliare della Borsa Immobiliare Umbra 2° trimestre 2025.

Per abitazioni di tipo civile in zona agricola ed condizione "abitabile" il listino riporta un range tra 900,00 e 1.200,00 €/mq; in condizione "ristrutturato" un range tra 1.000,00 e 1.400,00 €/mq

Il listino OMI inserisce la via in zona "D1" – periferica; microzona catastale n. 3.

Nel periodo II° Semestre 2024, per abitazioni di tipo "Ville e Villini" in "normali" condizioni, il listino riporta un range tra 850,00 e 1.200,00 €/mq.

Per quanto concerne i terreni boschivi e seminativi, non avendo reperito neanche per questa tipologia transazioni su cui poter basare la stima, si prenderanno a riferimento i valori agricoli medi estrapolati dal Bollettino Ufficiale della Regione Umbria anno 2025 non avendo, tra l'altro, reperito proposte di terreni in vendita dai quali estrapolare gli asking price.

La zona in oggetto rientra (come tutto il comprensorio di Spoleto) nella Regione Agricola n. 12 – Colline Marroggia e del Clitunno; secondo le caratteristiche riscontrate, le tipologie di terreni presenti nel compendio si possono definire:

- 1) Seminativo do collina – classe A (terreni con pendenze inferiori al 10%);
- 2) Bosco Ceduo misto – con il quale si identificano i terreni sui quali sono presenti specie prevalentemente legnose forestali arboree e arbustive che crei un ecosistema tale che la superficie coperta dalle chiome risulti almeno la metà dell'area totale e che sia possibile assoggettare a ceduzione periodica con termini di 18-20 anni.

Il listino citato, per le tipologie rilevate riporta i seguenti valori:

- Seminativo di collina – Classe A..... 14.000,00 €/Ha
- Bosco Ceduo..... 2.000,00 €/Ha

Come parametro tecnico – estimativo di confronto per le superfici coperte è stato assunto il **metro quadrato (mq.)**; il calcolo della superficie commerciale è già stato effettuato ed illustrato nel capitolo n. 69 della presente relazione.

Per i terreni si farà riferimento alla superficie catastale e da quanto desunto (seppur in termini grossolani) dalle misurazioni in mappa.

Per la stima dell'edificio in oggetto, a livello di comparabili, sono state identificate n. 3 proposte di vendita che, pur non rispecchiando in toto le

caratteristiche intrinseche del contesto in perizia, assimilano però la zona ed anche la tipologia.

comparabile n. 1: Villa all'asta in loc. Arezzola –Ha una superficie totale di 266,07 mq e si sviluppa su tre livelli così composti:

- piano seminterrato appartamento di 123 mq circa, con un garage attualmente utilizzato come camera da letto;

- piani terra e primo, appartamento di 170 mq circa, con tre terrazzi.

I due appartamenti sono collegati tramite scala interna.

Distaccato dal fabbricato principale è presente un manufatto adibito a garage con antistante lastrico solare.

prezzo richiesto € 222.000,00 835,00 €/mq

comparabile n. 2: Villa in loc. Arezzola – villa unifamiliare, completamente recintata, con ingresso indipendente e giardino privato; disposta su tre livelli con: PT: portico, ingresso, sala da pranzo, cucina, ampio soggiorno con camino, pergolato e terrazza;

P1: tre camere matrimoniali, due bagni con finestra e terrazza;

P2: camera mansardata, ripostiglio oltre terrazza panoramica;

P1S: cantina, locale tecnico, ripostiglio e garage.

Completa la proprietà un annesso esterno adibito a cucina ed una piscina panoramica che gode di assoluta riservatezza. In perfette condizioni.

prezzo richiesto € 475.000,00 1.900,00 €/mq

comparabile n. 3: in zona collinare e assolata, a poca distanza dalla città di Spoleto vendiamo casale di ampia metratura composto da più unità abitative recentemente ristrutturato sia esternamente che parzialmente nella parte interna; 550 m², 15 Locali · 15 Camere · 5 Bagni; completa la proprietà giardino .prezzo richiesto € 295.000,00 536,00 €/mq

Come si può notare le comparabili prese a riferimento sono comunque molto eterogenee sia in termini di superfici che di prezzo proposto; effettuando un



semplice calcolo matematico, scaturirebbe, di media, un valore unitario di ca. **1.090,00 €/mq.**

Viste le caratteristiche del compendio in oggetto si ritiene di poter apportare dei correttivi al fine di poter esprimere un valore medio compatibile per poter formulare un valore di stima complessivo appetibile sul mercato.

Rimodulazione valore unitario:

Venendo alle caratteristiche specifiche del bene, si possono evidenziare alcune caratteristiche specifiche:

- Ottimale ripartizione delle superfici coperte suddivise in due diverse unità abitative;
- Presenza di superfici e dotazioni accessorie (piscina e sistemazioni esterne) che, seppur da riqualificare, sono comunque state autorizzate e realizzate conformemente al progetto;
- Inserimento all'interno di un complesso agricolo di notevoli dimensioni che ne fa acquisire assoluta privacy e tranquillità;
- Viabilità di accesso adeguata alla tipologia immobiliare;
- Relativa vicinanza alla città di Spoleto raggiungibile in ca. 15 minuti.
- Necessità di ristrutturazione del contesto in special modo nel rifacimento della piscina e degli spazi accessori;
- Necessità di realizzare un pozzo al fine di dotare il compendio di maggiore autonomia idrica;

In termini più generali si ritiene che un compendio come quello in oggetto possa essere appetibile anche per clientela straniera sia al fine di abitazione principale e/o secondaria ed anche per poterlo riqualificare ed ottimizzare a scopo ricettivo sulla tipologia B&B con maggiore sfruttamento di tutta la zona boschiva in dotazione.

In definitiva, prendendo a riferimento il valore medio scaturito dall'analisi delle comparabili si ritiene che, per il compendio in oggetto, evitando di

calcolare analiticamente gli elementi che possono giustificare detrazioni e/o aumenti, possa ritenersi congruo applicare una riduzione forfettaria del **15 %** .

Da quanto sopra:

Valore unitario: € 1.090,00 - (1.090,00 x 0,15) = € 926,50,
arr. **950,00 €/mq**

La corte dell'edificio identificata con la particella 5 di mq. 1.770 deve intendersi ricompresa in termini di valore con quello dell'edificio in quanto la piscina insiste sull'adiacente particella n. 4.

La piscina comprensiva di tutte le superfici accessorie sia coperte che scoperte, quantunque completamente da riqualificare, si ritiene possa essere forfettariamente stimata in **€ 20.000,00** in quanto, comunque, parte delle opere realizzate porrà esser riutilizzata (zone di accesso, invaso piscina, sottofondo zone perimetrali, vani interrati).

Per quanto concerne i terreni, riportandosi a quanto già espresso nei capitoli descrittivi, si considereranno:

- Ha 7 come Seminativi di Collina classe A
- Ha 28.7 ca come Bosco Ceduo

CALCOLO VALORE DI STIMA:

Come già ampiamente illustrato nei capitoli precedenti, attualmente il compendio in stima risulta libero ed è complessivamente composto da un edificio suddiviso in n. 2 unità abitative per un totale di mq. 430 commerciali, corte di mq. 1.770, piscina con accessori (realizzata sulla part. 4) e appezzamento di terreno di catastali Ha 35.77.55 di cui ca. Ha 7 seminativi e la rimanente superficie a Bosco (che si calcolerà in Ha 28.7

- Valore unitari applicati:

- Superficie commerciale abitabile..... **950,00 €/mq**
- Seminativo di collina – Classe A..... **14.000,00 €/Ha**
- Bosco Ceduo..... **2.000,00 €/Ha**

Riepilogo superfici:

Superficie commerciale mq. 430,00

Superficie terreno seminativo..... Ha 7

Superficie terreno boschivo..... Ha 28,7

VALORE COMMERCIALE

Fabbricato e corte:

Vc: mq. 430,00 x 950,00 €/mq..... **€ 408.500,00**

Piscina:

Vc: a forfait..... **€ 20.000,00**

Terreno seminativo:

Vc: Ha 7.0 x 14.000,00 €/Ha.....**€ 98.000,00**

Terreno boschivo:

Vc: Ha 28.7 x 2.000,00 €/Ha.....**€ 57.400,00****Vc Totale** **€ 583.900,00****Detrazioni:**

Come riportato nel capitolo 69) della presente relazione, occorre detrarre dal valore di stima cautelativamente la cifra di **€ 10.000,00** che ricomprendono forfettariamente le spese per i rilievi, la regolarizzazione edilizia (pratiche tecniche, oblazioni ed oneri accessori) e catastale.

Da quanto sopra si ha:

Vc Totale : € 583.900,00 - € 10.000,00 = € 573.900,00

arr. € 574.000,00

Valore definitivo lotto € 574.000,00

• **SINOSSI DELLE VALUTAZIONI**

LOTTO N. 6 € 131.000,00

LOTTO N. 9 € 49.000,00

LOTTO N. 10 € 574.000,00

• **CONCLUSIONI**

Il sottoscritto C.T.U., rassegna il presente elaborato composto di 228 pagine interamente editate al computer completato dagli elencati allegati, ritenendo di aver risposto a tutti i quesiti posti.

La presente relazione verrà inviata come richiesto nel dispositivo di incarico.

Ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami rimanendo a completa disposizione per eventuali chiarimenti e/o integrazioni.

• ALLEGATI GENERALI COMUNI

1. Corrispondenza con Legale costituito;
2. Certificati anagrafici;
3. Verbalì sopralluogo e operazioni peritali;
4. Accesso atti Agenzia delle Entrate e Coldiretti;
5. Accesso atti Comune di Spoleto;
6. Accesso atti Regione Umbria – Ufficio Sismico;
7. Aggiornamento Agenzia delle Entrate – Ufficio pubblicità Immobiliare
8. CDU – Certificato di Destinazione Urbanistica beni pignorati;



LOTTO N. 6

- 6.1 Atto di compravendita n. 455 del 01/03/1977;
- 6.2 Decreto di Trasferimento Immobili n. 4 del 02/01/1979;
- 6.3 Contratto di Locazione;
- 6.4 DOCFA part. 689 pre-fusione
- 6.5 Elaborato planimetrico e visura post DOCFA;
- 6.6 Mappale fusione e inserimento in mappa edificio;
- 6.7 Estratto di mappa attuale;
- 6.8 DOCFA fabbricato part. 235;
- 6.9 Visure catastali attuali edificio;
- 6.10 Planimetria catastale attuale;
- 6.11 Visure catastali terreni accessori;
- 6.12 Attestazione deposito Regione Umbria prot. 12135/1983 ed elaborati;
- 6.13 Rielaborazione grafica DWG (in pdf);
- 6.14 Inquadramento top – geometri;
- 6.15 Relazione fotografica LOTTO 6;



LOTTO N. 9

- 9.1 Decreto di Trasferimento Immobili n. 4 del 02/01/1979;
- 9.2 Contratto di Affitto fondo rustico;
- 9.3 Visure catastali attuali;
- 9.4 Estratti di mappa;
- 9.6 relazione fotografica LOTTO 9;



- 10.1 Dichiarazione di Successione n. 4339 del 12/12/2008;
- 10.2 Atto di Accettazione tacita di Eredità;
- 10.3 Atto di compravendita n. 2784 del 24/11/1982;
- 10.4 Atto di compravendita n. 3387 del 07/12/1984;
- 10.5 Contratto di Affitto fondo rustico;
- 10.6 Visure catastali attuali;
- 10.7 Estratto di mappa;
- 10.8 Elaborato planimetrico;
- 10.9 Planimetrie catastali;
- 10.10 Prat. prot. 2569/1987 – Regione Umbria;
- 10.11 Prat. prot. 4632/1988 – Regione Umbria;
- 10.12 Fine Lavori e collaudo;
- 10.13 Pratica prot. 4319 del 13/05/1988 – Regione Umbria
- 10.14 Autorizzazione Edilizia n. 10774 /1987;
- 10.15 Autorizzazione Edilizia n. 24372/2000;
- 10.16 Permesso di Costruire n. 49282 del 21/09/2007;
- 10.17 Relazione fotografica LOTTO 10 – 1;
- 10.18 Relazione fotografica LOTTO 10 – 2;

Perugia li 17/10/2025

L'Esperto Stimatore
Geom. Massimo Mezzasoma