



# TRIBUNALE DI SPOLETO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

RG 25/2024

promossa da

contro

Giudice dell'Esecuzione: **Dott. ALBERTO CAPPELLINI**

## RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Esperto incaricato: Dott. Massimo Moncelli

Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione

Dott. Alberto Cappellini

Con provvedimento del 18/04/2024 la S.V.I. nominava quale esperto per la stima degli immobili pignorati il sottoscritto Dott. Massimo Moncelli, libero professionista e valutatore immobiliare certificato ai sensi della norma UNI 11588:2014 con invito a trasmettere nel termine di giorni dieci l'accettazione dell'incarico e il giuramento di bene e fedelmente procedere alle operazioni affidate.

Nei termini concessi il sottoscritto prestava giuramento mediante modalità telematica.

Il Giudice dell'Esecuzione concedeva termine sino a 30 giorni prima della prossima udienza per il deposito della relazione e per l'invio delle conclusioni alle parti.

### QUESITI

*"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: a) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; b) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;*

*3) predisponga l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) 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, obbligazioni propter rem ecc.);*

- 4) accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, nonché eventuali spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (stante il disposto dell'art. 63, secondo comma, disp. att. c.c.);
- 5) rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 6) riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari;
- 7) descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in mq; altezza interna utile; superficie commerciale in mq; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile: appartamento, capannone ecc.);
- 8) verifichi, in particolare, la libera accessibilità dell'immobile pignorato, evidenziando, in caso contrario di bene intercluso, quali siano le vie di accesso allo stesso, su quali particelle insistano e chi abbia la titolarità di queste ultime, al fine di permettere di valutare la possibilità di un'estensione del pignoramento volta a ricostituire un complesso immobiliare da mettere in vendita dotato di accessi alla pubblica via;
- 9) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:
  - a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
  - b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
  - c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;
- 10) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;

11) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;

12) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni 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; verifichi l'esistenza di eventuali oneri concessori non pagati;

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) alleggi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il Comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel Comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;

15) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario);

16) precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, precisando la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

17) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta; villetta; ecc.) e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e 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 esplicita. 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 come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione; quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica – presumibilmente 28 anni – dell'ultimo dei figli) ed applicando, dopo aver determinato il valore del bene, un abbattimento forfettario (indicativamente 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 libero mercato e vendite coattive;

19) se l'immobile è pignorato solo pro-quota:

- a) *dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. 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;*
- b) *proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;*

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”;*

### **OPERAZIONI PERITALI**

A seguito del conferimento dell'incarico il sottoscritto svolgeva operazioni preliminari agli accessi in loco, al fine di acquisire la sufficiente documentazione tecnico economica e di seguito, effettuava un sopralluogo tecnico, nel corso del quale procedeva all'esecuzione dei rilievi metrici e fotografici necessari.

Successivamente venivano svolti i necessari accertamenti ipo-catastali e quindi le relative ricerche di mercato, ultimate le quali si procedeva alla chiusura delle operazioni peritali con la stesura del presente rapporto di stima e relazione.

### **Controllo completezza documenti depositati ex art. 567 C.P.C.**

In ottemperanza al quesito ricevuto dalla SVI ho effettuato il controllo relativo alla completezza della documentazione di cui all'art. 567 co. 2 del c.p.c. la quale risultava completa con la presenza delle certificazioni notarili attestanti le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, rilasciate in data 15/04/2024 dal Dott. Francesco Casarini, notaio con studio in Anzola dell'Emilia.

### **Elenco dei beni pignorati**

Diritti di piena proprietà di beni immobili censiti nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Spoleto

- Fg 147 part 66 sub 3 graffato con la part 86 sub 3- abitazione di tipo economico, vani 5, Frazione Santo Chiodo n. 67

Diritti di piena proprietà di beni immobili censiti nel Catasto dei Terreni del Comune di Spoleto

- Fg 147 part 5031, Eu, Frazione Santo Chiodo n. 67
- Fg 147 part 5032, terreno, 15 are e 3 caentiare, Frazione Santo Chiodo
- Fg 147 part 5035, terreno, 3 are 95 centiare, Frazione Santo Chiodo

### **Note relative alle operazioni peritali svolte**

Accertata la regolare completezza della documentazione di cui all'art. 567 co. 2 del c.p.c., ho disposto l'inizio delle operazioni peritali mediante sopralluogo, dandone notizia alle parti a mezzo lettera raccomandata e pec.

Nei termini fissati mi sono recato presso gli immobili colpiti da pignoramento dove, alla presenza della parte esecutata, procedevo all'esame dei beni staggiti, eseguivo rilievi metrici e fotografici necessari per rispondere al quesito assegnato, quindi procedevo alle ricerche immobiliari, finalizzate alla determinazione del più probabile valore di mercato, per poi chiudere le operazioni peritali con la stesura del presente rapporto di stima e relazione.

### **Divisione in lotti dei beni pignorati**

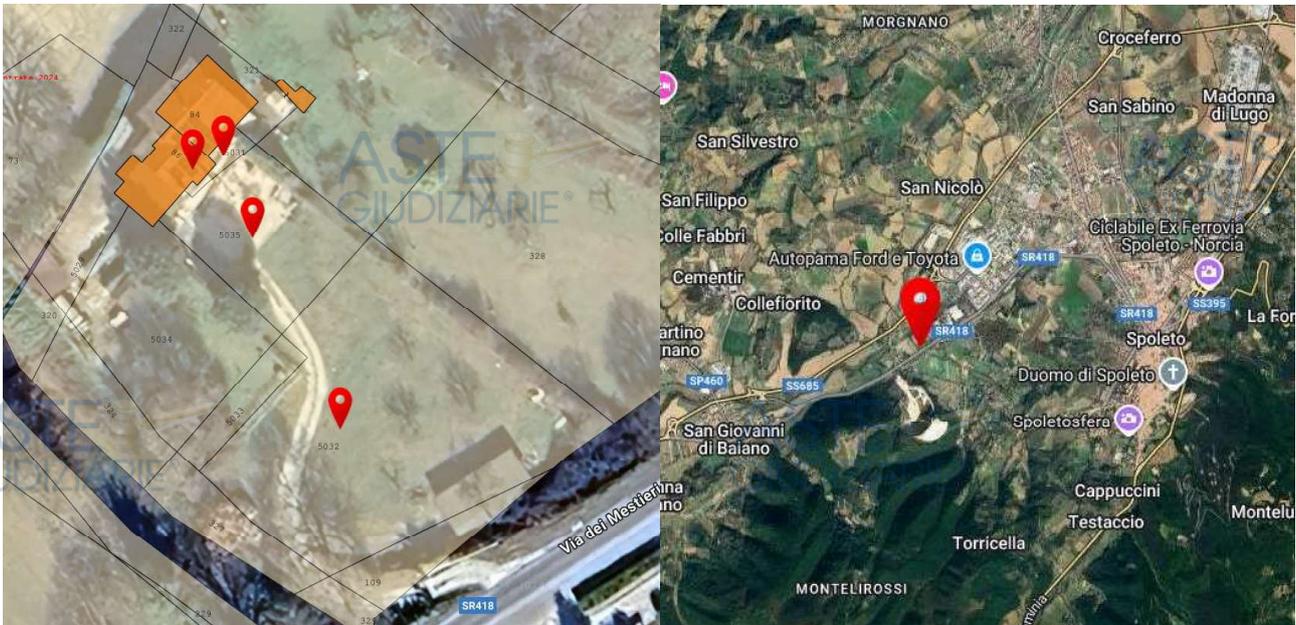
In esito di un attento studio degli atti di Causa e dei documenti in essi riportati, tenuto altresì conto di quanto emerso nel corso delle operazioni peritali con riguardo ai rilievi tecnici e alle verifiche urbanistiche-catastali, in riferimento ai termini ed alle specifiche richieste del quesito formulato dalla S.V.I., lo scrivente ritiene si possa procedere alla vendita in un solo lotto riassumendo di seguito il risultato delle indagini allo scopo compiute.

## LOTTO UNICO

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

#### 1.1 Ubicazione

Il bene oggetto di stima è costituito da un'abitazione unifamiliare al piano 1<sup>^</sup> di fabbricato di maggior consistenza con ingresso da corte pertinenziale che ha accesso dalla SS 395 in zona semiperiferica dell'abitato di Borgiano, in Comune di Spoleto



#### 1.2 Identificazione catastale

Bene immobile di proprietà di:

- per 1/2 del diritto di PIENA proprietà
- per 1/2 del diritto di PIENA proprietà

Così censito:

In Catasto dei Fabbricati del Comune di Spoleto (PG):

Fg	Part.	Sub.	Indirizzo	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. cat.	Rendita
147	66	3	Via Dei Mestieri 44	A/3	3	Vani 5	95	€ 272,14
	86	3						
147	5031		Fraz. Santo Chiodo	F1		27 mq		0

In Catasto terreni del Comune di Spoleto (PG)

Fg	Part.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie mq	R.D. €	R.A. €
147	5032		Seminativo arborato	3	1503	5,84	6,60
147	5035		Seminativo arborato	2	395	2,11	1,94

### 1.3 Coerenze

Il bene oggetto di stima confina, da Nord verso sud in senso orario, con part. 5029-84-321-85 328- SR 418, part. 109- 327-5033-5034. salvo altri e come in diritto.

### 1.4 Accessibilità

L'immobile pignorato è accessibile tramite accesso carrabile e pedonale dalla SR 418.

Dall'esame dello stato dei luoghi si evince che la strada di accesso prima di giungere nella proprietà attraversa un'area di terzi censita in CT del Comune di Spoleto al Fg 147 part 109.

## 2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

### 2.1 Estremi dell'atto di pignoramento

L'atto di pignoramento di cui alla presente procedura esecutiva è stato trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 05/04/2024 al n. 1678/1397 di formalità a favore di

1 quali titolari del diritto di piena proprietà.

Il pignoramento grava sui beni oggetto di esecuzione.

### 2.1.2 Conformità dei dati catastali con il pignoramento

I dati catastali corrispondono parzialmente con quelli indicati nel pignoramento pur identificandoli correttamente. Nello specifico:

- l'area indicata come ente urbano è in realtà un lastrico solare
- L'indirizzo dell'immobile riportato nel pignoramento è cambiato nell'Attuale Via Dei Mestieri.

Si ritiene che i dati presenti nel pignoramento consentano una corretta individuazione del bene.

### 2.1.3 Descrizione del contesto di zona

Caratteristiche zona:	in zona semiperiferica, a traffico limitato
Servizi della zona:	La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe:	Prevalentemente residenziali e agricoli
Collegamenti pubblici	Ferrovia (km 4 ca); aeroporto (km 59 ca).

## 2.2 Descrizione immobiliare



Abitazione al piano 1<sup>^</sup> di abitazione plurifamiliare elevata su due piani (P.T.-1) con accesso tramite la corte pertinenziale dalla SR 418, in posizione a ridosso della stessa. L'immobile risulta in buone condizioni d'uso; presenta struttura portante in muratura con tetto a falde e manto di copertura

in coppi, canali e discendenti in rame; solai interpiano in laterocemento, facciate esterne intonacate e tinteggiate.

L'abitazione presenta una suddivisione semplice con ingresso su soggiorno, cucina, disimpegno, due camere da letto, bagno e wc. L'ingresso



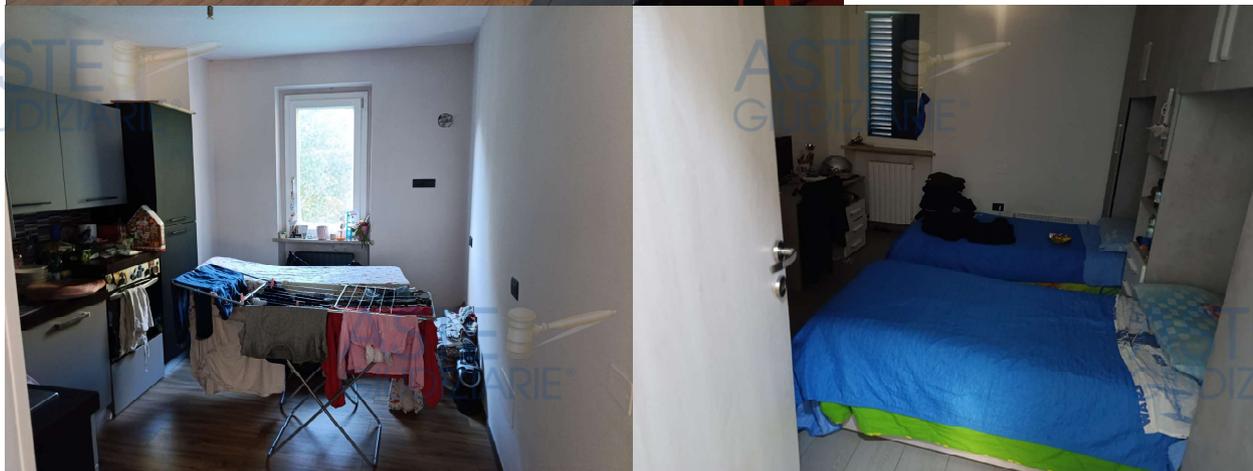
avviene da pianerottolo raggiungibile da scala esterna.

Le rifiniture sono di tipo medio e sono costituite da pareti intonacate al civile, infissi in legno con persiana alle finestre, porte in legno.



I pavimenti sono in laminato, ad eccezione della cucina e dei bagni dove sono in ceramica.

Impianto elettrico sottotraccia, riscaldamento termosifone alimentato a gas metano.







L'area circostante il fabbricato ha una superficie di mq 1925 ed è destinata in parte a corte (mq 200 ca) e in parte a terreno pertinenziale. (mq 1725)

Nell'area cortilizia, a ridosso della SR 418, è presente una tettoia che, tuttavia, non risulta autorizzata e non è sanabile e pertanto dovrà essere demolita.

### Caratteristiche strutturali

<b>Fondazioni</b>	<i>(Tipologia)</i> Non visibili	<i>(Condizioni)</i> Non verificabile	<i>(materiale)</i> Non verificabile
<b>Strutture verticali</b>	<i>(Tipologia)</i> Muratura mista	<i>(materiale)</i> Cls – misto	<i>(Condizioni)</i> buone
<b>Solai</b>	<i>(Tipologia)</i> Laterocemento		<i>(Condizioni)</i> buone
<b>Copertura</b>	<i>(Tipologia)</i> A falde		<i>(Condizioni)</i> Ottime

### Componenti edilizie e costruttive

<b>Infissi esterni</b>	Legno
------------------------	-------

<b>Infissi interni</b>	Legno	
<b>Manto di copertura</b>	(materiale) coppi	(condizioni): ottime
<b>Pareti esterne</b>	(materiale) Intonaco	(condizioni): ottima
<b>Pavim. Interna:</b>	laminato, ceramica	

### Impianti

<b>Elettrico</b>	Impianto sottotraccia a norma	
<b>Idrico</b>	(alimentazione) Acquedotto	(rete di distribuzione) Non visibile
	(condizioni) ordinarie a norma	
<b>Termico:</b>	termosifone alimentato a gas - a norma	

### 2.3 Misurazioni delle consistenze

Per la misurazione delle consistenze si farà riferimento ai dettati del Codice Definitorio dei Termini, realizzato dall'Agenzia del Territorio. Definiamo per consistenza l'insieme quantitativo che rappresenta la misura di un bene immobile in relazione al segmento funzionale individuato; per ciascun segmento immobiliare sono definiti i relativi parametri tecnici di misura. Nel caso in esame utilizziamo i seguenti concetti:

*Fabbricati - Superficie commerciale (superficie convenzionale vendibile)*

Superficie che rappresenta nel caso che si tratti di immobile avente destinazione residenziale, ovvero di immobili aventi destinazione diversa da quella abitativa (commerciale, direzionale, industriale, turistico), la somma:

- a) delle superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 centimetri, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri.
- b) delle superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- c) delle quote percentuali delle superfici di pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte-sottotetto, box, ecc.).

### Calcolo consistenza Unità immobiliari (Dpr 138/98)

Piano	Destinazione superficie	Note	Sup. mq	coeff.	sup. Parametrata
P1	Abitazione		96	1	96,00
P1	Terrazzo		4,3	0,25	1,07
	corte esclusiva	< 100 mq	100	0,1	10
	corte esclusiva	da 100 a 200 mq	100	0,02	2
<i>Totale superficie parametrata</i>					109,07

Completa la consistenza un ulteriore terreno pertinenziale di mq 1725

## 3. RIEPILOGO CRONOLOGICO DELLA PROVENIENZA DEL BENE

### 3.1 Provenienza Beni

**Attuale proprietario:**

**per i diritti di ½ della piena proprietà;**

**per i diritti di**

**½ della piena proprietà.**

Immobile pervenuto con atto di compravendita a rogito notaio Dr Fabio Di Russo del 03/05/2012 repertorio 23903/8575, trascritto a Spoleto il 08/05/2012 ai numeri 1889/1560 di formalità

Dante causa:

- per i diritti di ½
- per i diritti di ½

**Precedenti proprietari:**

**a. In quanto alla porzione in C.F. al Fg 147 part. 66 sub 3 graffata alla particella 86**

**sub 3**

**per i diritti di ½ e**

**per i diritti di ½ della piena proprietà.**

Immobile pervenuto con atto di compravendita a rogito notaio Dr Marco Pirone del 16/12/1991 repertorio 19789, trascritto a Spoleto il 13/01/1992 ai numeri 270/229 di formalità

Dante causa:

- per i diritti di ½
- per i diritti di ½

**b. In quanto alla porzione in C.T. al Fg 147 part. 5031 – 5032 – 5035**

**per i diritti di ½ e**

**per i diritti di ½ della piena proprietà.**

Immobile pervenuto con atto di divisione a rogito notaio Dr Marco Pirone del 29/03/2012 repertorio 23787, trascritto a Spoleto il 13/04/2012 ai numeri 1548/1267 di formalità

Dante causa:

- per i diritti di 1/2
- per i diritti di 1/2

A detti condividenti il bene era pervenuto per atto di compravendita a rogito del Notaio Fr Marco Pirone del 16/12/1991 rep. 19789, trascritto a Spoleto il 13/01/1992 ai numeri 269/229 e 270/230 di formalità

#### 4. STATO DI POSSESSO

Al momento l'immobile risulta occupato dalla parte eseguita

#### 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

##### 5.1 Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura

- ✓ *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli //*
- ✓ *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale*

Con sentenza di separazione consensuale RG 2407/2023 del Tribunale di Spoleto la casa di abitazione (oggetto di pignoramento) è stata assegnata alla Sig.ra

- ✓ *Atti di asservimento urbanistico:*

- ✓ *Altro //*

## 5.2 Vincoli ed oneri giuridici eliminabili dalla procedura

### Iscrizioni:

**Ipoteca volontaria** iscritta a Spoleto il 08/05/2012 ai numeri 1890/191 di

formalità per € 187.000,00 di cui € 143.500,00 quale capitale, a favore di

a garanzia di mutuo fondiario della

durata di anni trenta con atto a rogito Notaio Fabio di Russo del 03/05/2012 rep.

23904/8576.

In data 29/06/2016 è stata trascritto annotamento in surrogazione ai nn 2815/276

di formalità a favore di con sede in Roma con

atto a rogito Notaio Fabio di Russo del 11/06/2013 rep. 25619/9687.

L'ipoteca grava sull'intero lotto

**Ipoteca giudiziale** iscritta a Spoleto il 03/04/2015 al numero 129 di formalità per

€ 5.000,00 di cui € 1.414,79 quale capitale, a favore di

derivante da decreto ingiuntivo del Giudice di Pace di Perugia

del 11/09/2014 rep. 2746/2014.

L'ipoteca grava sull'intero lotto

### Pignoramenti:

Pignoramento trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 05/04/2024 al n. 1678/1397 di formalità a favore di  
in Roma contro  
piena proprietà.

Gravante sull'intero lotto

## 6. VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE

Non risulta costituito un condominio

## 7. VINCOLI DI NATURA DEMANIALE E USO CIVICO

### 7.1 Vincoli demaniali

Non sussistono vincoli demaniali.

### 7.2 Usi civici

Il Comune di Spoleto non ha mai effettuato la verifica demaniale ex L. 16 giugno 1927, n. 1766 e pertanto non è possibile determinare la reale presenza di diritti di uso civico.

## 8. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO – EDILIZIA - CATASTALE

### 8.1 Conformità urbanistico edilizia

Immobile realizzato in forza di concessione edilizia n. 17688 del 15 maggio 1989.

Per la tettoia a ridosso della SR 418, la stessa è abusiva e non sanabile; si dovrà procedere alla demolizione con un costo stimato di € 1.500,00

## 8.2 Conformità catastale

I dati catastali e la planimetria depositata in Catasto Fabbricati sono conformi allo stato di fatto, ed in particolare che non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale, e da dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa.

## 9. STIMA IMMOBILIARE

### 9.1 Base della valutazione

Il valore di mercato rappresenta la stima del prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile dovrebbe essere scambiato, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti (compratore e venditore) bene informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione ed entrambi in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcuna costrizione.

### 9.2 Indagini di mercato

L'analisi del mercato immobiliare nella zona in cui si trova l'immobile oggetto di stima, volta alla ricerca di altri beni immobili simili il cui prezzo potesse essere confrontato con il bene immobile in oggetto, per determinarne il più probabile valore di stima, è stata condotta con riferimento al mercato immobiliare riguardante il settore e il bene immobile interessato, con il

reperimento delle consistenze e dei prezzi di beni immobili analoghi a quello oggetto di stima, la loro catalogazione in una tabella di valori e la determinazione dei relativi prezzi unitari.

La formulazione del giudizio di stima avverrà successivamente attraverso un procedimento comparativo basato sul confronto tra i prezzi dei beni immobili rilevati nel campione (comparables), determinazione di un valore unitario e quantificazione del valore dell'immobile moltiplicando la misura della consistenza (espressa in mq commerciali) per il valore unitario precedentemente individuato (espresso in €/mq);

Le indagini effettuate fanno riferimento ai seguenti due tipi di fonti:

- fonti indirette, rappresentate dai valori di mercato di immobili a destinazione terziaria riportate da osservatori e pubblicazioni specializzate;
- fonti dirette, rappresentate dai valori ricavati tramite interviste a qualificati operatori del settore immobiliare e dalle comunicazioni di offerta riportate in pubblicazioni specializzate

### **9.3 Dichiarazione dell'approccio di valutazione**

L'aspetto economico preso in considerazione è quello del più probabile valore di mercato, cautelativamente assunto, e ricercato mediante il metodo del confronto, mirando innanzi tutto a determinare il valore ordinario dei beni in oggetto e cioè il più probabile valore di mercato degli immobili supposti in condizioni normali.

La definizione di valore di mercato adottata è conforme agli standard internazionali ed europei fissati da IVSC (International Valuation Standards Committee), e contenuti nel Red

Book dove il valore di mercato rappresenta la stima del prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile dovrebbe essere scambiato, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti (compratore e venditore) bene informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione ed entrambi in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcuna costrizione.

I dati elementari assunti per la stima, sono stati accuratamente vagliati alla luce del principio di ordinarietà.

Per quanto sopra ed in conformità al criterio adottato, il sottoscritto ha eseguito un'accurata indagine di mercato, sia nelle zone in cui sono posti gli immobili che in altre ad esse assimilabili, al fine di reperire valori attendibili di beni aventi caratteristiche sia intrinseche che estrinseche similari a quelli in oggetto.

A seguito dell'analisi di mercato si è adottato un procedimento di stima basato sul confronto previa normalizzazione dei prezzi.

Questo tipo di processo si basa sulla determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto di relazione mediante il sistematico riconoscimento degli elementi di analogia e di diversità tra questo e i beni di riferimento.

Nella pratica, si è proceduto con l'individuazione di opportuni coefficienti di ponderazione che sono stati applicati ai vari comparables in confronto con il bene da stimare.

Tali coefficienti sono stati calcolati tenendo conto di:

- a. caratteristiche posizionali estrinseche;

b. caratteristiche intrinseche.

Una volta ottenuto il coefficiente di ponderazione sintetico lo si è moltiplicato per il relativo prezzo del bene a cui fa riferimento. Dalla media di tutti i beni di confronto si è poi ricavato un valore medio unitario, che è stato poi moltiplicato per la consistenza totale del bene oggetto di stima.

#### 9.4 Confrontazioni esaminate e livello del prezzo

Il livello del prezzo di mercato è descritto come il livello medio di spesa per accedere ad un determinato segmento di mercato. "Questo livello può essere rappresentato dal prezzo medio degli immobili del segmento di mercato calcolato in un dato momento. Il prezzo medio è solitamente riferito al prezzo per unità di consistenza (spesso la superficie commerciale), determinato come media dei prezzi unitari di un campione statistico degli immobili del segmento di mercato. Per calcolare il livello medio del prezzo possono essere utilizzati altri indici statistici (cross-section)<sup>1</sup>."

Con tale finalità è stato individuato un preciso aggregato immobiliare rappresentante un determinato segmento di mercato come segue:

#### Compravendite esaminate

<sup>1</sup> (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 2, par. 2.2.9).

A -Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 11/2021 al prezzo di 125.000,00 €, ubicato nel comune di Spoleto (PG), LOCALITA' SAN NICOLO` , ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 123 mapp. 2085 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 99,20 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

B -Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 09/2021 al prezzo di 108.000,00 €, ubicato nel comune di Spoleto (PG), VIALE DELLA REPUBBLICA SN, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 123 mapp. 2194 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 93,55 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

C -Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 06/2019 al prezzo di 124.000,00 €, ubicato nel comune di Spoleto (PG), VIA DEI FILOSOFI SNC, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 135 mapp. 2497 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 98,79 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

D -Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 04/2020 al prezzo di 85.000,00 €, ubicato nel comune di Spoleto (PG), VIA DEI FILOSOFI SNC, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 135 mapp. 2497 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 62,23 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

E -Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 12/2021 al prezzo di 212.000,00 €, ubicato nel comune di Spoleto (PG), VIA DELLA CAVA 48C, ed identificata al Catasto dei

Fabbricati Fg. 173 mapp. 1213 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 203,05 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

## 9.5 Conteggi di stima

### Determinazione prezzo medio

"Il prezzo unitario di un immobile (P) esprime il prezzo medio corrisposto per l'acquisto di un'unità di superficie (s) dell'immobile<sup>2</sup>"

Prezzo e Caratteristiche	A	B	C	D	E
Data DAT	11/2021	09/2021	06/2019	04/2020	12/2021
Prezzo PRZ (€)	125.000,00	108.000,00	124.000,00	85.000,00	212.000,00
Sup.Cat.Tot. SUP (mq)	99,20	93,55	98,79	62,23	203,05
pMED (€/mq)	1.260,08	1.154,46	1.255,19	1.365,90	1.044,08

$$pMED = \frac{\sum P_i}{\sum s_i} = € 1.174,53$$

Arrotondato ad € 1.200

### Stima del Valore di mercato

Destinazione superficie	note	Sup. mq	coeff.	sup. parametrata mq		
Abitazione		96	1	96		
Terrazzo		4,3	0,25	1,07		
corte esclusiva	< 100 mq	100	0,1	10		
corte esclusiva	da 100 a 200 mq	100	0,02	2	<b>Valore unitario</b>	<b>Valore stimato</b>
Totale abitazione				109,07	€ 1.200,00	€ 130.884,00
Terreno pertinenziale				1725	€ 8,00	€ 13.800,00
<b>Totale valore</b>					<b>€</b>	<b>144.684,00</b>

<sup>2</sup> fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 5, par. 4.2

	Detrazione demolizione	€	1.500,00
	<b>Totale detrazioni</b>	€	<b>1.500,00</b>
	<b>Valore di mercato</b>	€	<b>143.184,00</b>

## 10. Determinazione del prezzo di base d'Asta

<b>Valore di stima (al netto dei costi di sanatoria e sistemazione catastale)</b>		<b>€ 143.184,00</b>
<b>Detrazioni</b>		
assenza di garanzia per vizi	15%	€ 21.477,60
<b>Totale valore di stima depurato dalle detrazioni</b>		<b>€ 121.706,40</b>
<b>Prezzo di base d'asta proposto</b>		<b>€ 122.000,00</b>

Il sottoscritto esperto, ritenendo di aver risposto al quesito assegnato, rassegna la presente relazione.

Perugia, 31 dicembre 2024

Con alta osservanza

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
L'Esperto

Dott. Massimo Moncelli

### Allegati

1. Visure catastali
2. Estratto di mappa
3. Planimetrie U.I.U.

4. Atto di provenienza
5. Accesso atti urbanistica
6. Corrispondenze varie
7. Attestazione di invio copia relazione alle parti

