

TRIBUNALE CIVILE DI SPOLETO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione immobiliare – R.G.E. 58/2024

Esecuzione promossa da :

MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA

Contro

COSTRUZIONI DI MARCO SRL

Presidente Giudice dell'Esecuzione Dott. Alberto Cappellini

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
PER PERIZIA TECNICA**

RELAZIONE GENERALE

Tecnico incaricato: C.T.U. Geom. Marco Scatolini



Sommaro generale

Quesito	Pag. 4
Operazioni peritali	Pag. 7
<u>LOTTO UNICO: Beni posti nel Comune di Spoleto, Via Piazza D'armi n.14</u>	Pag. 8
Capitolo 1: VERIFICA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE ex art. 567 c.p.c.	Pag. 8
Capitolo 2: ACQUISIZIONE TITOLI NON DEPOSITATI	Pag. 8
Capitolo 3: ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI 3.1. Iscrizioni 3.2. Trascrizioni	Pag. 9
Capitolo 4: VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE, SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	Pag. 10
Capitolo 5: ESISTENZA DI DIRITTI DEMANIALI (di superficie o servitù pubbliche) O USI CIVICI	Pag. 10
Capitolo 6: FORMALITA', VINCOLI E ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE	Pag. 10
Capitolo 7: DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI 7.1 Calcolo delle superfici 7.2 Caratteristiche estrinseche 7.3 Esposizione e manutenzione 7.4 Caratteristiche generali del fabbricato e interne delle unità immobiliari	Pag. 11
Capitolo 8: IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO	Pag. 15
Capitolo 9: SITUAZIONE CATASTALE	Pag. 16
Capitolo 10: AGGIORNAMENTO CATASTALE	Pag. 16
Capitolo 11: UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE	Pag. 17
Capitolo 12: ACCERTAMENTO SITUAZIONE URBANISTICA	Pag. 20
Capitolo 13: STATO DI POSSESSO (TITOLO DI PROVENIENZA) E STORIA DELLA PROPRIETA'	Pag. 21
Capitolo 14: ESTRATTO PER RIASSUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO DELLA PROPRIETA'	Pag. 21
Capitolo 15: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	Pag. 21
Capitolo 16: CARATTERISTICHE DEGLI IMPIANTI	Pag. 21
Capitolo 17: DIVISIONI IN LOTTI	Pag. 21
Capitolo 18: VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 18.1 Criteri di stima 18.2 Misurazioni delle consistenze	Pag. 22



18.3 Fonti di informazione	
18.4 Valutazione delle superfici e determinazione del valore di stima	
18.5 Adeguamenti e correzioni alla stima	
Capitolo 19: IMMOBILE PIGNORATO PRO-QUOTA E PREZZO A BASE D'ASTA	Pag. 25
Capitolo 20: PIGNORAMENTO NUDA PROPRIETA' O USUFRUTTO	Pag. 25
Capitolo 21: IMMOBILE ABUSIVO E NON SANABILE	Pag. 25
Capitolo 22: CONCLUSIONI	Pag. 25
Capitolo 23: ALLEGATI	Pag. 26



Ill.mo Sig. Giudice delle esecuzioni immobiliari Dr. Alberto Cappellini,

Con proprio provvedimento del 20 giugno 2024 la S.V.I. nominava quale Consulente Tecnico d'Ufficio il sottoscritto Geom. Marco Scatolini, libero professionista iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Perugia al n. 4498, con giuramento telematico del 17 luglio 2024.

In tale occasione il sottoscritto consulente tecnico veniva incaricato allo svolgimento di una perizia di stima per la pratica di cui al R.G.E n. 58/2024, promossa da Monte dei Paschi di Siena Spa contro COSTRUZIONI DI MARCO SRL, ricevendo il seguente

QUESITO

"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 inadeguati;

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:

se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

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; 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 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 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:*

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”;*

OPERAZIONI PERITALI

In primo luogo il sottoscritto CTU ha provveduto, dopo opportune ricerche presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Spoleto, alla verifica sommaria della presenza di formalità, vincoli o oneri presenti sui beni oggetto di esecuzione, e ha acquisito in Catasto le planimetrie catastali e l'elaborato planimetrico con l'elenco subalterni ivi presenti.

Successivamente comunicava alla parte esecutata di voler procedere al necessario sopralluogo tramite raccomandata A/R, ed il sottoscritto CTU si recava nei luoghi oggetto di esecuzione in data 14 ottobre 2024. In tale occasione, in presenza di un tecnico dell'IVG, veniva effettuato il rilievo di tutti i locali interessati, acquisendo la documentazione fotografica.

Presso l'ufficio anagrafe del comune di Spoleto, è stato poi acquisito il certificato di estratto di matrimonio della parte esecutata.

Successivamente si è venuti in possesso del titolo di provenienza presso lo studio del notaio Di Russo Fabio in Spoleto; presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Spoleto è stata effettuata una visura ipotecaria di aggiornamento a nome della parte esecutata.

Successivamente presso l'ufficio urbanistica di Spoleto, veniva richiesto l'accesso agli atti sull'unità immobiliare oggetto di esecuzione, e si veniva in possesso delle concessioni edilizie presenti e di alcuni dettagli che poi si illustreranno nell'apposito capitolo (cosa che ha richiesto diverso tempo per le scansioni delle copie che ha dato origine alle proroghe).

Con tutta la documentazione rinvenuta è stata poi prodotta la perizia.



LOTTO UNICO

Bene posto nel Comune di Spoleto, Via Piazza D'armi n. 14

1. VERIFICA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE ex art. 567 c.p.c.

Il sottoscritto ha verificato la corretta documentazione presente nel fascicolo e sulla scorta della certificazione notarile ha eseguito presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Spoleto una verifica della stessa, sui beni oggetto di esecuzione (*Allegato 5 - Visura ipotecaria aggiornata con certificazione notarile*).

2. ACQUISIZIONE TITOLI NON DEPOSITATI

Il sottoscritto ha provveduto ad acquisire i titoli non depositati nel fascicolo.

In particolare presso l'Agenzia delle Entrate di Spoleto, ha effettuato le visure catastali aggiornate (*Allegato 1.1 - Visura catastale storica della proprietà oggetto di pignoramento, abitazione, Allegato 1.2 - Visura catastale storica Fg. 135 p.lla 2479 della corte (passata con tipo mappale al C.U., Allegato 1.3 - Visura catastale Fg. 135 p.lla 2667 sub 21 bene comune non censibile*), le planimetrie catastali e l'elaborato planimetrico dei beni oggetto di esecuzione (*Allegato 2 - Planimetrie catastali con elaborato planimetrico ed elenco subalterni*) e l'estratto di mappa della zona (*Allegato 6 - Estratto di mappa*).

Presso il settore urbanistica del Comune di Spoleto, tramite accesso agli atti, ha acquisito i titoli abilitativi delle unità immobiliari oggetto di esecuzione (*Allegati 8 - Documentazione urbanistica*).

Ha quindi acquisito presso l'ufficio del notaio Di Russo Fabio, l'atto di provenienza con cui la parte eseguita è venuta in possesso dei beni oggetto di esecuzione (*Allegato 4 - Atto di provenienza compravendita terreno Rep. 23417 del 20.11.2011*).

Infine presso l'ufficio anagrafe del Comune di Spoleto ha acquisito l'estratto per riassunto di matrimonio della parte eseguita, come meglio indicato al capitolo 14 (*Allegato 9 - Estratto per riassunto matrimonio*).



3. ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

Sulla scorta della certificazione notarile presente nel fascicolo e le visure ipotecarie effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Spoleto (Allegato 5- Visure ipotecarie aggiornate con certificazione notarile) si predispongono l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni relative ai beni oggetto di esecuzione del lotto, avvenute nell'ultimo ventennio.

3.1 Iscrizioni:

Ipoteca Volontaria: Registro generale 2346 Registro particolare 310 del 20/06/2017 Conservatoria RR.II. di Spoleto a favore di "Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A. con sede in Siena, in riferimento all'iscrizione di cui al registro particolare 195 del 27/05/2014, per il diritto di proprietà per € 500.000,00 in garanzia di un finanziamento di € 1.000.000,00, in virtù di mutuo edilizio contratto a mezzo del notaio Di Russo Fabio, con sede in Perugia, il 30/05/2017 Rep. 30974/13367.

Il gravame si riferisce alle quote di proprietà della ditta "Costruzioni Di Marco Srl " sul bene oggetto del pignoramento (C.U. Fg. 135 particelle 2667 sub 15), oltre ai sub 12,13,16,17,18.

3.2 Trascrizioni:

Verbale di pignoramento immobili: Emesso dal Tribunale di Spoleto il 17/04/2024, Rep. 760/2024 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Spoleto al Registro generale al n. 2116 e al Registro particolare n. 1179 a favore di "Banca Monte dei Paschi di Siena SPA" con sede in Siena (PG), contro Costruzioni Di Marco Srl, codice fiscale 03211880541.

Il gravame si riferisce alle quote di proprietà della ditta "Costruzioni Di Marco Srl " sul bene oggetto del pignoramento (C.U. Fg. 135 particelle 2667 sub 15) e all'area comune che risulta essere di mq 650, che come si vedrà al capitolo 8 corrisponde all'area esterna condominiale comune insieme agli spazi condominiali interni (compresa la scala e l'ascensore).

4. VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE, SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

Al momento del sopralluogo effettuato alla presenza della parte esecutata, non sono stati accertati vincoli o oneri di natura condominiale, né si sono rilevate spese insolute, sul bene oggetto di esecuzione.

5. ESISTENZA DI DIRITTI DEMANIALI (di superficie o servitù pubbliche) O USI CIVICI

Sul bene oggetto di esecuzione non risultano esserci diritti demaniali o usi civici.

6. FORMALITA', VINCOLI E ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

Alla data della presente perizia **NON** si segnalano:

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli
- Atti di asservimento urbanistico



7. DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione fa parte di un fabbricato condominiale plurifamiliare che si trova nella zona semicentrale/periferica del comune di Spoleto, raggiungibile dalla vicina via G. Marconi, snodo viario principale della parte periferica della città, nelle immediate vicinanze del Palazzetto dello Sport e della Piscina Comunale di Spoleto.

Si trova all'interno di un condominio a destinazione residenziale con garages al piano primo sottostrada, raggiungibili da una rampa esterna che fa parte dell'area comune, anch'essa oggetto di esecuzione. Area comune che riguarda la zona dei parcheggi esterni e tutte le aree condominiali (scala interna, area di manovra dei garages, ascensore).

LOTTO UNICO

Descrizione unità immobiliare ad uso abitazione (piano primo)

Corte e zone condominiali

Come si evince dalla planimetria rilevata (*Allegato 3 - Planimetria Rilevata*) e dalla documentazione fotografica (*Allegato n.7 – Documentazione fotografica, Foto dalla n.1 alla n.6*), l'unità immobiliare ha l'accesso sull'area di corte interna, anch'essa oggetto di esecuzione.

Piano Primo (Abitazione): Con accesso esterno condominiale, attraverso l'ascensore o la scala interna si accede all'unità immobiliare in oggetto, posta al piano primo. L'ingresso divide la zona giorno, posta a destra con due vani collegati ad uso soggiorno-cucina, dalla zona notte, dove per mezzo di un disimpegno si ha accesso alle camere e ai due bagni, di cui uno posto a servizio della camera.

7.1 CALCOLO DELLE SUPERFICI

Si riportano di seguito per ogni singolo piano la superficie lorda e quella netta, con l'altezza utile interna, con l'ausilio della planimetria rilevata (*Allegato 3 - Planimetria Rilevata*)

Per una migliore lettura e comprensione, per "parametro" si intende il coefficiente applicato per la valutazione del vano in esame rispetto a una scala da 0 a 1, dove 1 rappresenta un vano ad uso abitativo.

La superficie lorda del vano moltiplicato per questo "parametro" fornisce la superficie parametrata che verrà poi utilizzata per la stima complessiva del lotto nel paragrafo 18.4.



LOTTO UNICO

Abitazione al piano primo con corte condominiale interna ad uso parcheggi, rampa garage, ascensore e spazi di manovra esterni e interni ai garages condominiali, scala interna

Piano Primo – Abitazione - Superficie lorda Mq. 115,40 (escluso balcone)					
Vano destinazione	Sup.lorda	Sup.netta	altezza media	parametro	Sup.parametrata
1 – Ingresso	5,35	3,80	2,70	1	5,35
2 – Soggiorno	28,60	24,15	2,70	1	28,60
3 – Cucina	17,75	14,30	2,70	1	17,75
4 – Camera	12,25	10,35	2,70	1	12,25
5 – Disimpegno	7,30	5,45	2,70	1	7,30
6 – Camera	12,00	6,00	2,70	1	12,00
7 – Bagno	7,15	10,30	2,70	1	7,15
8 – Camera	19,20	15,30	2,70	1	19,20
9 – Bagno	5,80	3,80	2,70	1	5,80
Totale Sup.	115,40 mq	93,45 mq		Tot. Sup. Par	115,40 mq
10 – Balcone	33,45 mq			0,2	6,69 mq
Totale superficie parametrata					122,09 mq
*la superficie lorda è misurata fino ad uno spessore massimo di 50 cm					
*la muratura a confine è misurata al lordo per la metà					

Piano Terra – Corte comune zona parcheggi, rampa garage, area manovra ed esterni, ascensore, area interna spazi manovra garages condominiale, scala interna - Superficie lorda Mq. 650					
Vano destinazione	Sup.lorda	Sup.netta	altezza media	parametro	Sup.parametrata
Corte comune	650 mq			0,05	32,50
Totale superficie parametrata					32,50 mq*
*Trattasi di bene comune non censibile ai sub 2,3,4,5,6,7,8,10,19 (garage) 11,12,13,14,15,17,20,26 (abitazioni) 24,25 (aree urbane)					
*La superficie parametrata viene divisa per le proprietà che usano il bcnc, ovvero 8: $(32,50:8) = 4,06 \text{ mq}$					

Totale superficie lorda abitazione = Mq (115,40+33,45)= 148,85 Mq

Totale superficie lorda zone condominiali comuni = 650,00 Mq

Totale superficie parametrata : Mq (122,09+4,06) = 126,15 Mq



7.2 CARATTERISTICHE ESTRINSECHE

I beni, individuati nel precedente paragrafo si trovano in Via Piazza D'Armi n. 14, nel Comune di Spoleto, nella zona semicentrale/periferica della città.



Caratteristiche zona: La zona su cui sorge il fabbricato è situata nella periferia del Comune di Spoleto, una zona prevalentemente residenziale, ma con attività varie e zone pubbliche per lo sport cittadino.

Accessi: Come si evince dallo schema grafico di cui sopra, e come descritto al capitolo precedente l'ingresso è unico ed è situato su Via Piazza D'Armi, a cui si accede dalla corte interna descritta.

Confini: Il fabbricato è stato edificato all'interno di un lotto per cui è centralizzato rispetto ai confini di proprietà. Alla sua sinistra si trova un altro complesso immobiliare.

Principali collegamenti pubblici: La località è servita dai mezzi pubblici del Comune di Spoleto, raggiungibili nelle immediate vicinanze (accanto alla Piscina Comunale che si trova a 100 metri).

Principali servizi offerti dalla zona: Nella località ci sono banche ed uffici postali, bar e farmacie, posti a poca distanza, lungo via G.Marconi.

7.3 ESPOSIZIONE E MANUTENZIONE

ESPOSIZIONE: Il fabbricato in oggetto ha il suo affaccio prevalente su via Piazza D’armi dove soprattutto ai piani superiori è visibile l’area sportiva cittadina, con la Piscina comunale e il Palazzetto dello Sport (l’unità immobiliare oggetto di esecuzione non ha questa veduta), dalla parte retrostante il fabbricato è prospiciente Colle San Tommaso ed è visibile da Via Caduti di Nassirya. Ha discrete visuali, ma non si segnalano visuali di pregio.

CONDIZIONI DI MANUTENZIONE: Il fabbricato, finito di costruire intorno al 2017 non è stato oggetto di ristrutturazioni interne; i locali visibili anche nell’allegata documentazione fotografica, hanno condizioni di manutenzione tra il buono e l’ottimo.

7.4 CARATTERISTICHE GENERALI DEL FABBRICATO E INTERNE DELL’UNITA’ IMMOBILIARI

Ai fini della presente relazione di stima, è opportuno precisare che tutte le caratteristiche che si vanno di seguito ad elencare, presentano uno stato di conservazione tra il buono e l’ottimo, data la recente costruzione del fabbricato.

7.4.1 Caratteristiche strutturali

Solai: I solai sono in latero cemento, mentre in cemento armato sono le solette e i balconi.

Strutture portanti e verticali: La struttura portante è costituita da telai in cemento armato per fondazioni, pareti, pilastri e travi.

Copertura: Si sviluppa a falde inclinate realizzate a muricci di laterizio forato e tavellonato, il manto di copertura si presenta in tegole di terracotta.

Opere di finitura esterne: Le facciate risultano intonacate e tinteggiate con tinta acrilica idrorepellente traspirante di colore chiaro; i canali di gronda e pluviali sono lamiera di rame.

7.4.2 Caratteristiche interne

Infissi esterni ed interni: in prevalenza infissi interni di pino al naturale con vetro a camera termica a bassa emissione; infissi esterni a serranda avvolgibile in pvc.

Tramezzature interne: Tramezzi in prevalenza a cartongesso.

Pavimentazione: pavimentazione in laminato, simil parquet in tutti i locali principali, piastrelle nel balcone.

Rivestimenti: I rivestimenti dei bagni e dell’angolo cottura sono realizzati in maioliche.

Porte d’ingresso principali: Portone blindato.

Pareti esterne: Intonacate e tinteggiate.



8. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Come da atto di pignoramento del 22.04.2024 sono stati pignorati i seguenti beni di proprietà esclusiva (1/1) della ditta "Costruzioni Di Marco srl", distinti al catasto fabbricati di Spoleto nel modo seguente:

- *Immobilie sito in Spoleto (PG) e censite al Catasto Urbano del Comune di Spoleto al Foglio 135 particella 2667 subalterno 15, categoria A/2 classe 4, P. 1, vani 6,5 rendita € 671,39 (il fabbricato deriva dalla precedente p.lla 2667 senza sub NCEU e precedentemente dalla p.lla 2667 identificata al NCT come Ente Urbano derivante dal terreno censito al NCT foglio 135 p.lla 2479 oggetto di ipoteca);*
- *Foglio 135 p.lla 2667, are 20, centiare 70 (ex p.lla 2479 oggetto di ipoteca)*

Per quanto riguarda l'unità immobiliare abitativa l'atto di pignoramento identifica esattamente il bene oggetto di esecuzione.

Per quanto concerne l'area esterna, con l'ausilio anche dell'allegato elaborato planimetrico e elenco dei subalterni (*Allegato 2 – Planimetria catastale con elaborato planimetrico ed elenco subalterni*) si evince che l'oggetto del pignoramento si riferisce agli spazi esterni che risultano essere il sub 21, un Bene comune non censibile (Rampa, Corsie di Manovra, Scala, Corridoi, Ascensore, Locale motori e Corte) ai sub 2,3,4,5,6,7,8,10,11,12,13,14,15,17,19,20,24,25,26. Inoltre i sub 24 e 25 sono aree urbane rispettivamente di mq 39 e mq 17. Con le misurazioni effettuate tale bene comune non censibile risulta essere di mq 650.

Di conseguenza la consistenza della ex p.lla 2479, oggetto dell'atto di compravendita (Allegato 4), è da identificarsi con l'attuale bene comune non censibile, di cui al sub 21.

Si segnala che al momento del sopralluogo è stato riscontrato che il civico corretto risulta essere il "14" rispetto alle attuali visure catastali (visibile anche nella documentazione fotografica, Allegato 7 – Foto n. 6).

Alla luce di quanto detto, per una migliore definizione dei beni oggetto del pignoramento, con l'ausilio della "visura" in allegato (*Allegati 1.1.-1.2-1.3 -Visura attuali catastale e storica della proprietà oggetto di pignoramento*), si può sintetizzare che **i beni del lotto oggetto di pignoramento immobiliare sono i diritti di piena proprietà di 1/1 della Ditta "Costruzioni Di Marco srl", composti da un'unità immobiliare abitativa al piano primo, con diritti sulla corte comune** e distinta catastalmente nel modo seguente al **Catasto urbano di Spoleto**:

Lotto	Fg.	P.Illa	Sub	Indirizzo	Cat	Classe	Consistenza	Rendita
Unico	135	2667	15	Via Piazza D'armi 14	A/2	4	6,5 vani	€ 671,39
	135	2667	21	Via Piazza D'armi 14	B.C.N.C. ad altri sub tra cui il 15			

9. SITUAZIONE CATASTALE

Con l'ausilio degli allegati riguardanti le planimetrie rilevate al sopralluogo (*Allegato 3 – Planimetria rilevata al sopralluogo*), e le planimetrie catastali attuali presenti nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate (*Allegato n. 2 – Planimetrie catastali con elaborato planimetrico ed elenco subalterni*) e con la documentazione urbanistica con particolare riferimento all'ultimo elaborato grafico rinvenuto presso il Comune di Spoleto sull'unità immobiliare (*Allegato 8.3 – Documentazione urbanistica – Scia condizionata prot. 53642 del 10.09.2016*) e di cui si parlerà in maniera più approfondita nel capitolo 12, si relaziona quanto segue.

La planimetria catastale presente negli atti è stata redatta in prossimità dell'atto per l'accesso al mutuo edilizio di cui all'iscrizione descritta al capitolo 3, in data 17.05.2017.

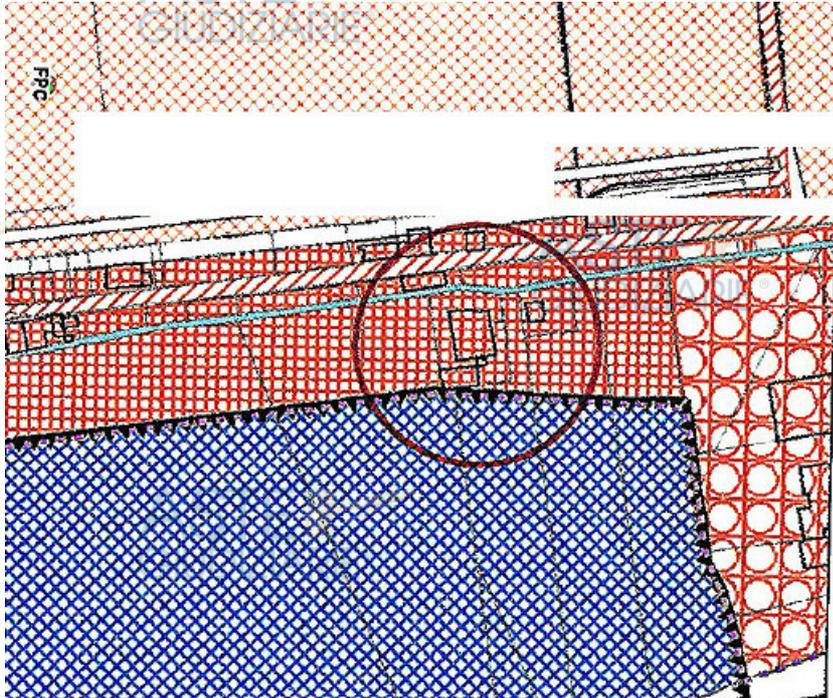
Come si può notare non ci sono delle differenze grafiche rispetto alla planimetria presente nella banca dati del catasto, e di conseguenza la planimetria identifica esattamente il bene oggetto di esecuzione.

10. AGGIORNAMENTO CATASTALE

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, distinta al Foglio 135 p.lla 2667 sub 15, non necessita di variazione catastale, in quanto come descritto al capitolo precedente, identifica esattamente il bene in oggetto.

11. UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

Il fabbricato sorge all'interno della zona B1 – Zona residenziale di completamento dei nuclei residenziali esistenti (mc/mq 1/1) del Piano Regolatore di Spoleto.



Le norme attuative si trovano all'interno degli articoli dal 47 al 52 che si riportano di seguito.

Capo III Zone omogenee “B” (MCR – Macrozone del consolidamento Prevalentemente residenziale)

Art. 47 – Classificazione delle Zone omogenee “B”

18. La Macrozona del consolidamento prevalentemente residenziale si articola nelle seguenti tipologie:

- B0-Zona residenziale esistente con mantenimento dei volumi esistenti;
- B1-Zone residenziale di completamento dei nuclei residenziali esistenti
- B2 -Zone residenziali di completamento dei nuclei abitati esistenti di tipo intensivo
- B3 – Zona residenziale di completamento dei nuclei abitati esistenti di tipo semintensivo
- B4-Zone residenziali di completamento dei nuclei residenziali esistenti di tipo estensivo
- Bx – Zone residenziali esistenti da delocalizzare
- BRR – Zone residenziali esistenti periurbane

Art. 48 – Generalità e Interventi nelle Zone omogenee “B”

1. La zona B comprende le parti del territorio totalmente o parzialmente dificate diverse dalle zone A.

2. Sono consentiti interventi edilizi mediante attuazione diretta semplice, diretta condizionata ed attuazione indiretta tramite Piano Urbanistico Attuativo ad eccezione fatta per la Zona Bx (zone residenziale esistente da delocalizzare) per cui si rimanda all'art. 51.

3. L'intervento tramite Piano Attuativo è obbligatorio nel caso in cui sia indicato nelle planimetrie di P.R.G.-parte operativa e quando la densità edilizia, ivi prevista, superi i 3 mc/mq. L'intervento diretto semplice o diretto condizionato è consentito quando la densità edilizia prevista dal P.R.G.-parte operativa non sia superiore a 3 mc/mq.

Art.49 – Quadro generale della disciplina per l'edificazione nei tessuti della macrozona del consolidamento prevalentemente residenziale

ZONE OMOGENEE PARAMETRI URBANISTICI PARAMETRI ECOLOGICI

INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA (If – mc/mq) 1,00

ALTEZZA MASSIMA (H max) esistente(per le zone edificate) e 7,50 (per le zone libere)

SUPERFICIE COPERTA (Sc -mq/mq)

MODALITA' DI ATTUAZIONE diretta semplice, diretta condizionata

CATEGORIE DI INTERVENTO art. 6 NTA parte strutturale – Manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, opere interne, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia parzialmente conservativa, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione, ampliamento, mutamento della destinazione d'uso, demolizione, opere pertinenziali

INDICE DI PERMEABILITA TERRITORIALE (Ipt – mq/mq) 0,40

DENSITA' ARBOREA/ARBUSTIVA TERRITORIALE (Dart -n/100mc) 1,50

Art. 50 – Zona BO – zona residenziale esistente con mantenimento dei volumi esistenti

1. Per gli edifici esistenti sono consentiti interventi diretti semplici rivolti esclusivamente alla manutenzione ordinaria e straordinaria; al consolidamento statico delle strutture, al restauro, tendendo anche, al risanamento delle condizioni di abitabilità in ordine soprattutto alle esigenze igieniche. Non sono ammessi interventi che comportino aumenti di volume.

2. E' consentita la costruzione di autorimesse a servizio degli appartamenti che ne siano sprovvisti purché rientrino nell'ingombro massimo (superficie coperta) di 18 mq. Per un'altezza massima di mt. 2,20. La destinazione d'uso di tali strutture dovrà essere vincolata con apposito atto d'obbligo trascritto a spese del richiedente alla Conservatoria dei RR.II.

Art. 51 – Zona Bx – zona residenziale esistente da delocalizzare

1. Il Piano Regolatore Generale, parte operativa, nel rispetto dell'art. 6, comma 10, delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, parte strutturale, individua le aree sulle



quali insistono gli edifici da demolire classificati come RE5, e le aree sulle quali devono essere ricostruiti.

2. Il titolare della proprietà deve presentare istanza di Piano Attuativo in base all'art. 15, delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, parte strutturale corredata da schema di convenzione, nella quale deve essere stabilito:

- la quantità di SUC-Urb da demolire;
- l'area dello spazio urbano dove intende ricostruire la nuova SUCUrb;
- la nuova SUC-Urb da ricostruire.

3. Nel nuovo progetto potrà essere aumentata la volumetria esistente con l'applicazione delle condizioni premiali, nel rispetto di quanto previsto all'art. 19 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, parte strutturale.

4. Per quanto riguarda gli edifici e le attività esistenti si potranno effettuare con intervento diretto semplice i seguenti interventi: MO, MS, OI, RC, RE1, RE2, SP, OP,OT,BA.

5. Per gli interventi in tali zone sono consentiti gli interventi di cui alla L.R. 12/08 s.m.i..

6. Per le zone alluvionali non sono consentiti gli interventi come previsto dalle norme vigenti dell'Autorità di Bacino del Fiume Tevere.

Art.52 – Standard urbanistici

1. La dotazione minima inderogabile per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o parcheggio, con esclusione di spazi destinati alle sedi viarie, è fissata in 18 mq. Abitante.

2. Tale quantità complessiva va ripartita come indicato:

- mq. 4,00 di aree per l'istruzione, asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo;
- mq. 6 di aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi ;
- mq. 6 di aree e spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzati per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade;
- mq. 3 di aree per parcheggi (in aggiunta alle superfici a parcheggio previste dall'art. 18 della legge n. 765/1967 e s.m.i.; tali aree, in casi speciali, potranno essere distribuite su diversi livelli.

3. Quando sia dimostrata l'impossibilità, detratti i fabbisogni comunque già soddisfatti, di raggiungere la predetta quantità minima di spazi su aree idonee, gli spazi stessi vanno reperiti entro i limiti delle disponibilità esistenti nelle adiacenze immediate, ovvero su aree accessibili tenendo conto dei raggi di influenza delle singole attrezzature e della organizzazione dei trasporti pubblici.



12. ACCERTAMENTO SITUAZIONE URBANISTICA

(Si allegano a tal punto: Copia concessioni edilizie (Allegati n.8); Allegato n. 2 (Planimetrie catastali); Allegato n. 3 (Planimetria rilevata))

Da una ricerca effettuata presso il comune di Spoleto a nome della ditta “Costruzioni di Marco srl”, è emerso che il primo titolo abilitativo, risulta essere il **Permesso di costruire n. 31982 del 14.07.2011**. E’ un permesso per la costruzione di un fabbricato ad uso residenziale plurifamiliare su un lotto di terreno acquistato dalla parte esecutata (*Allegato 4 – Atto di provenienza compravendita terreno Rep. 23417 del 20.11.2011*).

In tale permesso è contenuta tutta la documentazione tecnica necessaria alla sua approvazione. In tale sede nell’allegato (*Allegato 8.1 – Permesso di costruire n. 31982 del 14.07.2011*) viene riportata la documentazione più rilevante con gli elaborati grafici e le relazioni tecniche, in particolare per l’immissione dell’impianto fotovoltaico di cui è fornito il fabbricato, e l’inizio lavori. Data la consistenza degli allegati è stata fornita nell’allegato solo una parte e si resta a disposizione per la richiesta di ulteriore documentazione presente.

A seguito di tale permesso, è stato rinvenuto un **Permesso di costruire in variante n. 49405 del 21.07.2014 variante** (*Allegato 8.2 – Permesso di costruire n. 49405 del 21.07.2014 variante*), con la prescrizione del comune di richiedere un atto d’obbligo registrato relativo all’utilizzazione dei parcheggi ad uso pubblico previsti nel progetto. Di tale permesso si riportano gli elaborati grafici in variante.

Tale atto d’obbligo veniva perfezionato con la richiesta di una **Scia prot. 53642 del 10.09.2016** (*Allegato 8.3 – Scia condizionata prot. 53642 del 10.09.2016*). In questo titolo è presente l’elaborato grafico finale dell’unità immobiliare al piano primo, che si anticipa essere conforme allo stato dei luoghi riscontrato.

Successivamente è stata prodotta della documentazione per la richiesta di un nuovo permesso di costruire, ma non è andato a buon fine. Si riporta comunque il titolo edilizio (*Allegato 8.4 – Permesso di costruire n. 56482 (irricevibile)*).

Infine, è presente l’**Agibilità di cui al Prot. 30690 del 09.05.2019**, (*Allegato 8.5 – Agibilità prot. 30690 del 09.05.2019*). Nella documentazione allegata, in cui sono presenti le certificazioni degli impianti e le planimetrie catastali di tutte le unità immobiliari e le attestazioni di prestazione energetica, il sottoscritto ha riportato unicamente quelle che riguardano l’unità immobiliare oggetto di esecuzione. Come detto si resta a disposizione per la richiesta di ulteriore documentazione presente.

Come già anticipato, l’ultimo elaborato grafico presente a livello urbanistico, risulta essere conforme allo stato dei luoghi riscontrato al momento del sopralluogo.



13. STATO DI POSSESSO (TITOLO DI PROVENIENZA) E STORIA DELLA PROPRIETA'

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione, è attualmente censita come abitazione, e risulta di proprietà per la quota di 1/1, della ditta "Costruzioni Di Marco Srl", in cui il legale rappresentante è Il Signor Alberto di Marco nato a Spoleto (PG) il 19 ottobre 1968.

La ditta, dopo aver acquisito il terreno con l'atto di provenienza allegato (*Allegato 4 – Atto di provenienza compravendita terreno Rep. 23417 del 20.11.2011*) ha eseguito la costruzione dell'intero fabbricato tra il 2012 e il 2017, riservandosi l'unità immobiliare che gode da sempre.

14. ESTRATTO PER RIASSUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO

Da ricerche effettuate presso l'ufficio anagrafe del Comune di Spoleto, è stato rinvenuto l'estratto di matrimonio della parte eseguita, del Signor Alberto Di Marco, titolare della ditta "Costruzioni di Marco srl" (*Allegato 9 – Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio*).

15. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Al momento del sopralluogo, eseguito con un funzionario dell'IVG, è stato constatato che l'immobile è occupato da terze persone, ma non sono stati rinvenuti titoli a livello locativo.

16 CARATTERISTICHE DEGLI IMPIANTI

Gli impianti al momento del sopralluogo risultano essere presenti e funzionanti.

L'edificio è di recente costruzione, e nel documento di agibilità risultano presenti le conformità degli impianti che risultano essere a norma rispetto alle norme imposte dal D.M. 22 gennaio 2008 n. 37, con attestato di prestazione energetica.

17. DIVISIONI IN LOTTI

Il bene pignorato nello stato in cui si trova non è suscettibile ad essere diviso in due o più lotti, in quanto trattasi di un'unità immobiliare ad uso abitativo all'interno di un condominio.



18. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

18.1 Criteri di stima

Metodologia estimativa – criterio estimativo

Il metodo di stima adottato, per la determinazione dei valori di mercato dei beni immobili, è quello “sintetico-comparativo”: in pratica raffrontando il bene precedentemente descritto, con le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ad altri immobili simili o quasi a quello in esame, oggetto di recenti valutazioni.

L’aspetto economico preso in considerazione è quello del più probabile valore di mercato, cautelativamente assunto, e ricercato mediante il criterio di stima per confronto diretto, su base comparativa, 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), contenuti nel Red Book di RICS, 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.

Con le caratteristiche descritte nei paragrafi precedenti, al fine di una corretta stima del valore di mercato, si è poi provveduto ad apportare delle aggiunte e/o detrazioni alla stima per lo stato d’uso e di manutenzione, l’esposizione, lo stato di possesso, a vincoli presenti ed altro come successivamente indicato.

Per avere un’idea più precisa del reale valore di mercato, con il criterio sopra adottato, il sottoscritto ha eseguito un’accurata indagine di mercato nelle zone in cui sono posti i beni oggetto di esecuzione, al fine di reperire valori attendibili, realmente praticati nel corso di compravendite di beni aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari a quelle in oggetto.

Come si vedrà nei paragrafi successivi a supporto di questo, si è fatto riferimento ai prezzi dei listini immobiliari del Comune di Spoleto, alle quotazioni dell’agenzia entrate della zona di cui al paragrafo 18.3. Il dato è stato assunto come mero confronto di base, per accertare la veridicità dei prezzi praticati recentemente per le compravendite del luogo.

Il parametro tecnico cui la stima viene riferita è il metro quadrato di superficie, prendendo in esame quelle esposte al capitolo precedente 7.1.



18.2 Misurazioni delle consistenze

Nel nostro caso ci troviamo di fronte ad un'unità immobiliare a destinazione abitativa su di un unico livello, con pertinenze comuni a livello condominiale, e se ne valuterà la consistenza attraverso la misurazione dei metri quadrati riparametrati e si farà riferimento ai dettami della Borsa Immobiliare dell'Umbria per il computo delle superfici commerciali di seguito esposti:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- c) 20% terrazzi
- e) 5% corti esterne;

Questi dati trovano applicazione nelle prassi professionale ai fini della determinazione del valore di mercato corrente.

Gli stessi parametri sono stati utilizzati nelle tabelle di cui al paragrafo 7.2.

18.3 Ulteriori fonti di informazione

Come ulteriore fonte di informazione si è fatto riferimento al "Listino prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria" con riferimento al 1° trimestre 2025 di Spoleto; "Listino edito dalla camera di commercio dell'industria e dell'artigianato e agricoltura di Perugia su proposta del comitato per il listino della borsa immobiliare dell'Umbria".

In questo listino, come riferimento, è da prendere la zona semicentrale/periferica del comune di Spoleto, considerando l'immobile come ristrutturato.

Inoltre, per lo stesso discorso si è fatto riferimento ai dati forniti dall'Agenzia delle Entrate per le quotazioni immobiliari della zona relativi al 2° semestre del 2024, dove è stato possibile fare un riscontro per Spoleto (*Allegato n. 11 – Quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate Cannara*)

18.4 Valutazione delle superfici e determinazione del valore di stima

Considerando quanto esposto nelle tabelle precedenti di cui al capitolo 7.1, si riportano nello specchio sottostante la superficie lorda e la superficie parametrata del lotto.

Di seguito è indicato il valore ritenuto più idoneo al **mq**, stimato considerando quanto esposto nei precedenti paragrafi e sottoparagrafi ed in considerazione della zona "**semicentrale/periferica**" di localizzazione dell'unità immobiliare oggetto di vendita.



Ad incidere principalmente nella scelta del più giusto valore al mq da assegnare **all'unità immobiliare a destinazione abitativa**, si è tenuto conto principalmente delle situazioni esposte nei precedenti capitoli 7.2 ,7.3, 7.4, oltre a quanto segnalato per la situazione urbanistica e catastale ed in particolare del fatto che l'unità immobiliare si trova in buone/ottime condizioni di manutenzione nei locali principali dato che è stata realizzata di recente.

Premesso questo pertanto, anche prendendo in considerazione quanto esposto al capitolo precedente 17.3, l'immobile è da classificare come **ristrutturato** e si ritiene che **il prezzo più giusto da applicare sia di € 1.200 al mq.**

Con le tabelle esposte al paragrafo 7.1, riprendendo il totale calcolato delle superfici parametrate per singolo bene, si passa alla stima del valore:

Stima del lotto oggetto di vendita					
LOTTO	Piano e destinazione	Superficie lorda	Superficie parametrata	Valore al mq	Valore* complessivo
UNICO	Primo Abitazione	148,85	122,09	1.200	146.508,00 €
	Zone condominiali	650,00	4,06	1.200	4.872,00 €

*Valore complessivo = Superficie parametrata x Valore al mq

Totale valore complessivo : € 146.508,00 + 4.872,00= € 151.380

18.5 Adeguamenti e correzioni alla stima

Al valore complessivo stimato al punto 18.4, il sottoscritto CTU, in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, ed in relazione a quanto esposto nei capitoli precedenti, procede ad un abbattimento forfettario del prezzo del 15% di quanto stimato in precedenza.

Pertanto, prendendo in considerazione i valori complessivi del paragrafo 18.4:

LOTTO UNICO: Riduzione del 15 % su € 151.380,00 = € 128.673,00



19. IMMOBILE PIGNORATO PRO-QUOTA E PREZZO A BASE D'ASTA

La proprietà è stata eseguita per l'intero e quindi si conferma il valori sopra stimato, che con i dovuti arrotondamenti si fissano:

LOTTO UNICO: € 128.700 (Centoventottomilasettecento/00)

il prezzo a base d'asta dell'intero lotto identificato.

20. PIGNORAMENTO NUDA PROPRIETA' O USUFRUTTO

Il pignoramento si riferisce alla proprietà.

21. IMMOBILE ABUSIVO E NON SANABILE

L'unità immobiliare del lotto non presenta abusi non sanabili rispetto allo stato dei luoghi riscontrato, così come illustrato al capitolo 12.

22. CONCLUSIONI

In conclusione, nella presente perizia, date le caratteristiche dei beni oggetto di pignoramento, è stato mantenuto un unico lotto.

23. ALLEGATI

Di seguito gli allegati presenti nella relazione:

- 1) **Allegato 1.1** - Visura catastale storica Fg. 135 p.IIa 2667 sub 15;
Allegato 1.2 - Visura catastale storica Fg. 135 p.IIa 2479 (passata con tipo mappale al CU);
Allegato 1.3 - Visura catastale Fg. 135 p.IIa 2667 sub 21 bene comune non censibile;
- 2) **Allegato 2** - Planimetria catastale con elaborato planimetrico ed elenco subalterni;
- 3) **Allegato 3** - Planimetria rilevata al sopralluogo;
- 4) **Allegato 4** - Atto di provenienza compravendita terreno Rep. 23417 del 20.11.2011;
- 5) **Allegato 5** - Visure ipotecarie aggiornate con certificazione notarile;
- 6) **Allegato 6** - Estratto di mappa;
- 7) **Allegato 7** - Documentazione fotografica;
- 8) **Allegato 8.1** - Permesso di costruire n. 31982 del 14.07.2011;
Allegato 8.2 - Permesso di costruire n. 49405 del 21.07.2014 variante;
Allegato 8.3 - Scia condizionata prot. 53642 del 10.09.2016;
Allegato 8.4 - Permesso di costruire n. 56482 (irricevibile);
Allegato 8.5 - Agibilità prot. 30690 del 09.05.2019;
- 9) **Allegato 9** - Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio;
- 10) **Allegato 10** - Allegato 10 - Listino dei prezzi degli immobili I° Trimestre 2025 Spoleto;
- 11) **Allegato 11** - Quotazioni immobiliare agenzia entrate 2 semestre 2024 Spoleto;

La presente relazione si compone di n. 26 pagine compresa la presente.

Nel rassegnare la presente relazione il sottoscritto Ctu Geom. Scatolini Marco ringrazia per la fiducia accordata e rimane a disposizione per ogni chiarimento

Spoleto, 06.05.2025

IL CTU

Geom. Scatolini Marco

