

TRIBUNALE DI SPOLETO
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE
n° 9\2021 R.G.E.

PERIZIA DI STIMA C.T.U.

Consulenza Tecnica di Ufficio nella stima degli immobili pignorati

Il Tecnico incaricato C.T.U.:

Arch. Maria Cristina Curti

Architetto Maria Cristina Curti _ Iscritta all'Ordine degli Architetti di Perugia con il n. 674

Via Leonida Bissolati n. 3_06034 Foligno (PG) – cell.: 335 6865769

Email: mariacristinacurti.arch@gmail.com; PEC: mariacristina.curti2@archiworldpec.it

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

OGGETTO: Esecuzione Immobiliare n. 9/2021 R.G.E.

PARTE RICORRENTE – (Creditore procedente):

[REDACTED]

entrambe rappresentate e difese dall'Avv. Marco Chiarini, (C.F.: CHRMRC83T30D653I – Tel. / Fax: 0742.344757 – P.E.C.: marco.chiarini@avvocatiperugiapec.it, ed elettivamente domiciliate presso il suo studio, sito in Foligno (PG), Piazza del Suffragio n. 4, come da procura sottoscritta il 22 gennaio 2021 e depositata telematicamente in data 1 febbraio 2021,

CONTROPARTE– (Debitore):

in persona del legale rappresentante pro tempore,
con sede in _____, (_____), e c/o
avvocato _____

PREMESSA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ NORMATIVA

La sottoscritta Arch. Maria Cristina Curti, nata a Spoleto (PG) il 20/06/1967, C.F. CRTMCR67H60I921R, iscritta all'Albo dell'Ordine degli Architetti di Perugia con il n. 674, nonché iscritta all'Albo C.T.U. del Tribunale di Spoleto, residente in Foligno (06034), via Bissolati, 3, cell. +39 335 6865769 e avente partita Iva 02176940548

AVENDO RICEVUTO

in data 24/06/2021 nomina di Consulente Tecnico di Ufficio, dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Spoleto **Dr. Simone SALTERINI**, relativamente al procedimento di cui all'oggetto,

SI ATTENEVA

scrupolosamente ai quesiti e alle raccomandazioni contenute nel Verbale di giuramento e nelle Raccomandazioni Generali per l'attività di esperto per la Stima di Immobili, nonché alle disposizioni previste in generale per C.T.U. dal codice civile e dal codice di procedura civile.

Il Tecnico Incaricato C.T.U.

Arch. Maria Cristina Curti



Architetto Maria Cristina Curti _ Iscritta all'Ordine degli Architetti di Perugia con il n. 674

Via Leonida Bissolati n. 3_06034 Foligno (PG) – cell.: 335 6865769

Email: mariacristinacurti.arch@gmail.com; PEC: mariacristina.curti2@archiworldpec.it

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

DOCUMENTAZIONE ACQUISITA

Ciò doverosamente premesso, il C.T.U. successivamente al conferimento dell'incarico, acquisiva ed analizzava la seguente documentazione in parte già presente agli Atti della Procedura esecutiva, in parte reperita dallo stesso C.T.U., quest'ultima riportata in allegato presente alla relazione di stima.

Documentazione non allegata:

- ♦ Decreto N 9/2021 di nomina Esperto C.T.U. (*esperto Maria Cristina Curti*) per la stima dei beni pignorati, che contestualmente fissava la data di udienza al 3 febbraio 2021.
- ♦ Atto di Precetto: non presente in quanto non previsto
- ♦ Atto di Pignoramento: non presente in quanto non previsto
- ♦ Provvedimento di sequestro conservativo
- ♦ Sentenza di condanna esecutiva
- ♦ Certificazione ipotecaria n. PG 34271 anno 2021, rilasciato dalla Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Perugia Ufficio Provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare
- ♦ NIR_ESPR_01022021_154721.pdf_ 6.10.011 - Conversione del sequestro in pignoramento (artt.686, 156 att. c.p.c.)
- ♦ Istanza di Vendita immobiliare del 22/02/2021

Documentazione allegata:

- ♦ Allegato 1 _ N. 1 lettera di convocazione per il sopralluogo presso l'immobile oggetto di vendita indirizzata alle parti tramite PEC e con raccomandata A.R.
- ♦ Allegato 2 _ Richiesta di accesso agli atti amministrativi comunali.
- ♦ Allegato 3 _Elaborati catastali: estratto di mappa scala 1:2000 del Foglio n. 66 del Comune di Spello, Planimetrie catastali, Visure catastali degli immobili.
- ♦ Allegato 4 _ Copia degli atti amministrativi rilasciati dal comune di Spello (PG).
- ♦ Allegato 5_ Rilievo di verifica della corrispondenza dello stato attuale con gli elaborati di progetto depositato presso gli uffici tecnici comunali e allegati agli atti autorizzativi.
- ♦ Allegato 6_ Estratto planimetrico del Piano Regolatore Generale del Comune di Spello, per la verifica della compatibilità urbanistica (Fonte: ufficio tecnico comunale); stralci degli elaborati grafici regionali per la verifica dei vincoli paesaggistici e ambientali.
- ♦ Allegato 7 _ Ispezioni Ipotecarie c/o Agenzia delle Entrate

Architetto Maria Cristina Curti _ Iscritta all'Ordine degli Architetti di Perugia con il n. 674

Via Leonida Bissolati n. 3_06034 Foligno (PG) – cell.: 335 6865769

Email: mariacristinacurti.arch@gmail.com; PEC: mariacristina.curti2@archiworldpec.it

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

ORGANIZZAZIONE DELLE OPERAZIONI

Acquisita e analizzata la documentazione sopra indicata, il C.T.U. procedeva a:

- ♦ identificare gli immobili pignorati oggetto della presente relazione, attraverso la consultazione delle visure catastali per immobile e gli estratti di mappa catastale del comune di Spello (PG);
- ♦ convocare, a mezzo di Pec, le parti interessate sul luogo dove insistono gli immobili al fine di notificare l'andamento delle operazioni, per effettuare un sopralluogo e verificare la consistenza attuale mediante un rilievo fotografico e metrico degli immobili oggetto di pignoramento.
- ♦ verificare se gli immobili sono occupati da terzi o dagli stessi debitori;
- ♦ valutare la possibilità di una divisione in più lotti per la vendita;
- ♦ reperire gli atti relativi alle autorizzazioni edificatorie e certificati di agibilità rilasciati dal comune competente (Comune di Spello, PG) nonché verificare la compatibilità urbanistica attraverso una verifica della destinazione data dallo Strumento di Pianificazione comunale (PRG) delle aree su cui insistono gli immobili (Allegato 6);
- ♦ acquisire le planimetrie catastali, se esistenti, presso l'Agenzia del Territorio, per verificare la rispondenza tra i documenti relativi all'accatastamento degli immobili oggetto di pignoramento, gli eventuali atti autorizzativi e lo stato attuale;
- ♦ redigere la relazione di stima per ogni lotto eventualmente individuato.

OPERAZIONI PERITALI

Punto 1) Completezza della documentazione: in ottemperanza al quesito ricevuto dal Giudice con la lettera di incarico del 22/04/2021, depositata in data 22/04/2021 e notificata al C.T.U. in data 23/04/2021, lo stesso ha effettuato il controllo relativo alla completezza della documentazione reperita; in conseguenza di ciò ha proceduto alla verifica della documentazione catastale dell'immobile oggetto di pignoramento e di vendita; direttamente dall'Agenzia del Territorio di Perugia, sede di Spoleto, sono state acquisite la visura catastale e l'estratto di mappa catastale (Vax), da cui si è riscontrata la correttezza dei relativi dati riportati nell'atto di vendita. Si rimanda in proposito all'allegato n.2. Presso la stessa Agenzia del Territorio è stata anche richiesta, seppur presente, la certificazione aggiornata relativa all'Ispezione Ipotecaria, per gli immobili oggetto di interesse.

Punto 2) Integrazione della documentazione: sono state acquisite, in quanto non presenti tra la documentazione del fascicolo, le planimetrie catastali relative all'immobile in oggetto, depositate presso l'Agenzia del Territorio.

Architetto Maria Cristina Curti _ Iscritta all'Ordine degli Architetti di Perugia con il n. 674

Via Leonida Bissolati n. 3_06034 Foligno (PG) – cell.: 335 6865769

Email: mariacristinacurti.arch@gmail.com; PEC: mariacristina.curti2@archiworldpec.it

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

Inoltre è stata acquisita direttamente dall'ente di competenza, Comune di Spello, la documentazione atta ad attestare la legittimità edilizia o meno degli immobili da esaminare e stimare.

Sono state acquisite le cartografie ufficiali, a livello comunale e sovraordinato, necessarie a verificare la conformità urbanistica e l'eventuale compatibilità paesaggistica, se trattasi di immobile sito in area sottoposta a tutela paesaggistica.

È stato effettuato un rilievo fotografico in sede di sopralluogo, che si riporta di seguito nella presente relazione peritale.

Punto 3) Elenco delle trascrizioni e trascrizioni pregiudizievoli: il CTU ha predisposto l'elenco delle trascrizioni, di cui al punto 3 della lettera di incarico, che si riporta nell'allegato 7 alla presente relazione peritale, da cui si evince che l'ultima trascrizione riportata è quella del 08/03/2018- Registro Particolare 4205 Registro Generale 5918, Tribunale Repertorio 39004 del 06/02/2003, relativa all'ordinanza di sequestro conservativo.

Punto 4) Vincoli, oneri o pendenze di natura condominiale: gli immobili oggetto della presente stima, pur facente parte di un edificio con altre unità immobiliari, come dichiarato dall'esecutato, non è gestito da un condominio, pertanto non sono previste quote condominiali da pagare. La gestione delle parti comune è affidata ai proprietari di comune accordo.

Punto 5) Diritti demaniali o usi civici: dalle cartografie della pianificazione comunale e regionale non è stata riscontrata la presenza di usi civici, che vincolino l'immobile, sul quale inoltre non esistono diritti demaniali.

Punto 6): Indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli ed oneri gravanti sul bene: gli immobili oggetto di pignoramento non sono occupati e non sono utilizzabili ai fini residenziali, in quanto all'interno non sono state eseguite le opere di finitura e non è stato rilasciato il certificato di agibilità.

Dall'ispezione ipotecaria di cui al punto 3), sull'immobile risultano gravare le seguenti formalità:

1. ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE, FRAZIONAMENTO IN QUOTA. del 15/11/2010 - Registro Particolare 5125, Registro Generale 30099, Pubblico ufficiale DI RUSSO FABIO Repertorio 39004 del 06/02/2003
2. ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO del 08/03/2018, a favore VELLA Tiziana e SEGUITI Vanessa, contro - Registro Particolare 4205, Registro Generale 5918, Pubblico ufficiale FABI ANTONIO Repertorio 39004 del 06/02/2003

Punto 7) Descrizione dell'immobile: dopo due sopralluoghi effettuati solo dall'esterno a causa dell'assenza dell'esecutato, in data 13/04/2023 la sottoscritta CTU ha chiesto la nomina di un custode giudiziario per poter effettuare l'accesso all'immobile, avvenuto in data 08/09/2023, unitamente al rappresentante dell'Istituto di vendite giudiziario, che ha redatto apposito verbale di sopralluogo.

Architetto Maria Cristina Curti _ Iscritta all'Ordine degli Architetti di Perugia con il n. 674

Via Leonida Bissolati n. 3_06034 Foligno (PG) – cell.: 335 6865769

Email: mariacristinacurti.arch@gmail.com; PEC: mariacristina.curti2@archiworldpec.it

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

Il sopralluogo era finalizzato ad una conoscenza del contesto e degli immobili oggetto di pignoramento, alla verifica della consistenza edilizia degli stessi e all'acquisizione delle informazioni necessarie a rispondere ai quesiti del giudice, per poter procedere alla vendita.

La data per quest'ultimo sopralluogo era stata comunicata agli esecutati mediante PEC dall'Istituto di vendite giudiziarie.

Gli immobili, oggetto della presente relazione di stima, sono ubicati nel comune di Spello (PG) e corrispondono all'indirizzo di seguito indicato:

- Comune di Spello, via Lago di Corbara s.n.c., piano secondo, oltre a fondi al piano terra.

Si tratta di due unità immobiliari facenti parte di un edificio plurifamiliare, individuate al Foglio catastale del N.C.E.U. n. 66, p.la n. 1660 sub 6 e 1660 sub 7.

VISURE CATASTALI: IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI

Catasto FABBRICATI – Foglio 66– Comune di Spello, via Lago di Corbara s.n.c.						
Part.la	sub	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie catastale (mq)	Rendita
1660	6	A/2	3	3 Vani	Totale: 69 mq (totale escluse aree scoperte 60 mq)	Euro 162,68
1660	7	A/2	3	3 m ²	Totale: 69 mq (totale escluse aree scoperte 60 mq)	Euro 162,68

L'accesso all'immobile pignorato ha consentito di svolgere le verifiche di rito, mediante:

- misurazioni, al fine di accertare la conformità del costruito rispetto alle autorizzazioni rilasciate dal comune;
- rilievo fotografico;
- rilievo a vista delle condizioni di manutenzione, delle caratteristiche delle finiture e dei materiali utilizzati;
- rilevamento del tipo di impianto di riscaldamento e raccolta di informazioni sulla qualità degli impianti e/o sulla esistenza di eventuali certificazioni;
- accertamento dello stato di occupazione dell'abitazione.

Più avanti si riporteranno gli scatti più salienti che costituiranno la documentazione fotografica.

In esito di un attento studio degli atti del fascicolo e dei documenti in essi riportati, tenuto altresì conto di quanto emerso sul luogo nel corso delle operazioni peritali, in riferimento ai termini ed alle specifiche richieste del quesito formulato dal Giudice, la scrivente si ritiene in grado di riassumere qui di seguito il risultato delle indagini allo scopo compiute.

Inquadramento territoriale e urbanistico

La proprietà oggetto di vendita giudiziaria, ubicata nel capoluogo del comune di Spello, in via lago di Corbara, s.n.c., si trova all'interno di un fabbricato, costituito da sette unità immobiliari a

Architetto Maria Cristina Curti _ Iscritta all'Ordine degli Architetti di Perugia con il n. 674

Via Leonida Bissolati n. 3_06034 Foligno (PG) – cell.: 335 6865769

Email: mariacristinacurti.arch@gmail.com; PEC: mariacristina.curti2@archiworldpec.it

destinazione residenziale, che è stato costruito a partire dall'anno 2007 in una zona urbana, classificata dal P.R.G. del comune di pertinenza come zona B1*, una zona di conservazione, con capacità edificatoria pari a 2 mc/mq, all'epoca della costruzione. Si riporta nell'Allegato 6" l'estratto cartografico di pianificazione comunale.



1-Vista aerea della zona (Fonte: Google Maps)

L'area, posta in adiacenza della strada statale SS75, risulta marginale, rispetto al territorio comunale, infatti si trova in prossimità del confine con il comune di Foligno e, come si nota dalla mappa sopra riportata, l'edificio è ubicato a metà strada tra lo svincolo di Spello e quello di Foligno Nord.

La proprietà oggetto di esecuzione, trattandosi di unità immobiliari all'interno di un edificio plurifamiliare, non ha possibilità di modificazioni urbanistiche, se non cambio di destinazione d'uso, anche perché la capacità edificatoria del lotto in zona edificabile è stata esaurita.

La modalità di attuazione degli interventi ammessi in tale zona è diretta.

La proprietà è soggetta a vincolo paesaggistico 'ope legis', ai sensi del D.Lgs. 42/2004, Parte III, art. 142, comma 1, lett. c, in quanto ubicata all'interno della fascia di rispetto del torrente Chiona. Non è soggetta ad altri vincoli paesaggistici e ambientali (Allegato 5).

L'area interessata non è sottoposta a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3267/23; a tal proposito nell'allegato 5 si riporta un estratto della mappa reperita nel sito ufficiale della Regione Umbria, su cui è stata evidenziata la zona oggetto del presente studio. L'area non è inclusa nelle perimetrazioni del PAI e quindi è esterna alle fasce di pericolosità idraulica.

Architetto Maria Cristina Curti _ Iscritta all'Ordine degli Architetti di Perugia con il n. 674

Via Leonida Bissolati n. 3_06034 Foligno (PG) – cell.: 335 6865769

Email: mariacristinacurti.arch@gmail.com; PEC: mariacristina.curti2@archiworldpec.it

Descrizione degli immobili

Come già indicato in precedenza gli immobili oggetto di pignoramento sono costituiti da due appartamenti a destinazione residenziale, anche se non ancora abitabili, in quanto non terminati, che di seguito indicheremo come U.I. 1 e U.I. 2.

Le due unità immobiliari si trovano al secondo ed ultimo piano di un edificio plurifamiliare formato da sette alloggi, distribuiti nei tre piani fuori terra: piano terra, primo e secondo mansardato. L'accesso al piano secondo avviene mediante un unico vano scala, comune a tutti gli alloggi; l'edificio non dispone di ascensore.

Al piano terra si trovano due alloggi ed i locali accessori (fondi).



Nell'Allegato 5" è riportato il calcolo della Superficie Commerciale (SC) di ciascuna delle due unità immobiliari, composte entrambe da: zona living, una camera da letto, un servizio igienico ed un grande terrazzo (circa 43 mq), oltre ad un piccolo fondo al piano terreno; la superficie commerciale complessiva di ciascun alloggio è pari a **67,00 mq** (arrotondata per eccesso).

Sia la camera, sia la zona living hanno accesso al terrazzo, mediante vani porte-finestre, non dotate ancora di infisso vetrato, ma solo di persiane in legno.



Terrazzo U.I. 1 (sub 6): vista verso nord



Terrazzo U.I. 1 (sub 7)

Come si vede dalle immagini sopra, i due terrazzi non sono pavimentati, ma il piano di calpestio è stato trattato con una guaina bituminosa impermeabilizzante, che però, non essendo protetta oramai da diversi anni, ha subito un processo di degrado, tanto che in alcune zone risulta rattoppata.

Architetto Maria Cristina Curti _ Iscritta all'Ordine degli Architetti di Perugia con il n. 674

Via Leonida Bissolati n. 3_06034 Foligno (PG) – cell.: 335 6865769

Email: mariacristinacurti.arch@gmail.com; PEC: mariacristina.curti2@archiworldpec.it

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

All'interno gli alloggi si presentano allo stato grezzo; mancano completamente le finiture (pavimenti, rivestimenti, tinteggiature, sanitari, rubinetterie, placche ed interruttori, infissi interni ed esterni, ad eccezione delle persiane e dei portoni verso il pianerottolo); per quanto riguarda gli impianti è stato predisposto l'impianto termo-idraulico, di tipo tradizionale, con corpi scaldanti, non installati, e caldaie autonome, anche queste non installate.



L'impianto elettrico è stato predisposto con le canalizzazioni interne ai muri e le scatole, ma il cablaggio non è stato completato.



I due alloggi, come sopra accennato, sono mansardati, quindi il solaio di copertura, liscio e intonacato, è inclinato a formare un tetto a capanna; le altezze interne, misurate al grezzo, vanno da un minimo di 1.86 m ad un massimo di 3.62 m, in corrispondenza del colmo; l'altezza media interna allo stato finito dovrà essere non inferiore a 2.70 m.



U.I. 1 (sub 6): zona living



U.I. 1 (sub 6): zona living



U.I. 1 (sub 6): camera da letto



U.I. 1 (sub 6): servizio igienico

Architetto Maria Cristina Curti _ Iscritta all'Ordine degli Architetti di Perugia con il n. 674

Via Leonida Bissolati n. 3_06034 Foligno (PG) – cell.: 335 6865769

Email: mariacristinacurti.arch@gmail.com; PEC: mariacristina.curti2@archiworldpec.it

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



U.I. 1 (sub 6): servizio igienico



U.I. 1 (sub 6): living



vista del pianerottolo dall' U.I. 1

Quello che distingue i due alloggi è l'esposizione, in quanto l'U.I. 1 è rivolta interamente verso nord-est, verso l'accesso all'area pertinenziale a parcheggio e verso la SS.75, sopraelevata rispetto al piano di stacco dell'edificio, mentre l'U.I.2 si trova dalla parte opposta, verso sud-ovest.



Di seguito alcune foto dell'alloggio 2 e dell'esterno dell'edificio. Quest'ultime testimoniano la presenza di una recinzione, che delimita l'area di pertinenza dell'intero immobile plurifamiliare, adibita a parcheggio privato: lungo la via Lago di Corbara, che è stata prolungata fino a consentire l'accesso al lotto, la recinzione è costituita da un muretto in muratura e soprastante ringhiera in ferro, con un ampio cancello scorrevole per l'accesso carrabile e, poco distante, un cancello

Architetto Maria Cristina Curti _ Iscritta all'Ordine degli Architetti di Perugia con il n. 674

Via Leonida Bissolati n. 3_06034 Foligno (PG) – cell.: 335 6865769

Email: mariacristinacurti.arch@gmail.com; PEC: mariacristina.curti2@archiworldpec.it

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

pedonale; lungo gli altri lati detta recinzione è costituita da rete e paletti infissi nel terreno, mitigata da siepi sempreverdi. Il muretto di recinzione necessita di alcuni interventi di manutenzione.



Terrazzo U.I. 2 (sub 7): vista verso nord-ovest



Terrazzo U.I. 2 (sub 7): vista verso sud



U.I. 2 (sub 7): zona living



U.I. 2 (sub 7): zona living



U.I. 2 (sub 7): antibagno



U.I. 2 (sub 7): camera

Architetto Maria Cristina Curti _ Iscritta all'Ordine degli Architetti di Perugia con il n. 674

Via Leonida Bissolati n. 3_06034 Foligno (PG) – cell.: 335 6865769

Email: mariacristinacurti.arch@gmail.com; PEC: mariacristina.curti2@archiworldpec.it

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



U.I. 2 (sub 7): allacci cucina

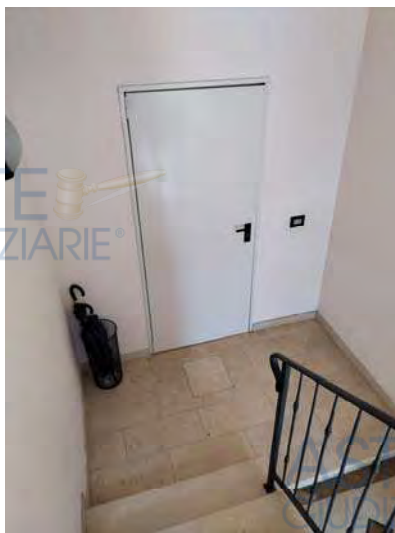


U.I. 2 (sub 7): particolare sporto di gronda

Al piano terra, rialzato di un paio di gradini rispetto alla quota esterna, si trovano altri due alloggi e tra questi dei piccoli locali accessori di pertinenza dei sette appartamenti; dal vano scala una porta in ferro introduce ad un piccolo corridoio lungo cui si aprono le porte dei fondi, privi di finestre.



U.I. 2 (sub 7): portoncino ingresso



Porta disimpegno fondi



Disimpegno fondi



U.I. 1 (sub 6): fondo



U.I. 2 (sub 7): fondo



U.I. 2 (sub 7): fondo particolare

Architetto Maria Cristina Curti _ Iscritta all'Ordine degli Architetti di Perugia con il n. 674

Via Leonida Bissolati n. 3_06034 Foligno (PG) – cell.: 335 6865769

Email: mariacristinacurti.arch@gmail.com; PEC: mariacristina.curti2@archiworldpec.it

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



Vista della relazione tra l'edificio e la SS75 (a destra)

L'edificio è stato costruito tra la fine del 2007 ed il luglio del 2010, con una struttura in calcestruzzo armato, che termina con una copertura a capanna di tipo tradizionale; l'esterno è interamente intonacato; la tinteggiatura esterna è di due colori ed è oggetto di contenzioso, in quanto non rispetta le prescrizioni indicate negli atti autorizzativi. Gli infissi esterni sono costituiti da persiane in legno, che in corrispondenza dei due alloggi oggetto di vendita necessitano di opere di manutenzione, in quanto in stato di degrado, dovuto alla mancanza di cura di oltre dieci anni.

Di seguito alcune riprese fotografiche esterne dell'edificio e dell'area di pertinenza.



Vista lato nord-est



Vista angolo nord



Vista lato nord-est



Vista angolo nord

Architetto Maria Cristina Curti _ Iscritta all'Ordine degli Architetti di Perugia con il n. 674

Via Leonida Bissolati n. 3_06034 Foligno (PG) – cell.: 335 6865769

Email: mariacristinacurti.arch@gmail.com; PEC: mariacristina.curti2@archiworldpec.it

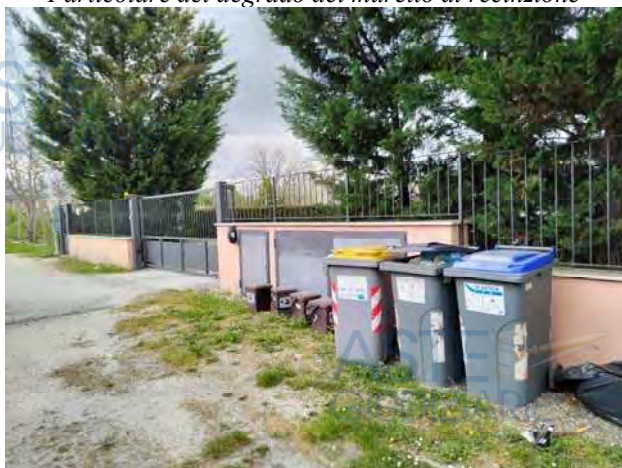
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Particolare del degrado del muretto di recinzione



Recinzione lungo via lago di Corbara



Recinzione lungo via lago di Corbara



Particolare ingresso pedonale lungo la recinzione

Il calcolo della **superficie commerciale**, il cui schema è riportato nell'Allegato 5", si è basato sul rilievo metrico di verifica effettuato durante l'accesso al fabbricato; tale superficie, somma delle superfici reali delle zone residenziali e delle superfici omogeneizzate dei vani accessori, risulta pari a **67 mq** complessivi per ciascuna delle due unità immobiliari. La superficie commerciale è stata determinata seguendo i criteri impartiti dall'Agenzia del Territorio nel Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Ai sensi di quanto sopra, le superfici di ornamento, costituite dal terrazzo-giardino e dalla corte retrostante, sono state valutate come segue: il terrazzo al 30% per i primi 25 mq e al 10% per la parte restante; il fondo, ossia superficie accessoria, al 25% della superficie lorda, in quanto non comunicante con la superficie principale; le superfici esterne non essendo di esclusiva pertinenza delle unità immobiliari non sono state conteggiate, ma verranno considerate nei criteri di stima. La superficie commerciale dell'alloggio è stata valutata includendo i muri perimetrali esterni delle singole unità immobiliari, mentre in corrispondenza di muri confinanti con altre proprietà o spazi comuni, la misura è stata valutata considerando il 50% dei muri di confine.

Architetto Maria Cristina Curti _ Iscritta all'Ordine degli Architetti di Perugia con il n. 674

Via Leonida Bissolati n. 3_06034 Foligno (PG) – cell.: 335 6865769

Email: mariacristinacurti.arch@gmail.com; PEC: mariacristina.curti2@archiworldpec.it

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

Stato di Conservazione degli immobili.

Nella precedente sezione è stata fornita un'esaustiva documentazione fotografica dell'immobile oggetto di stima, da cui si evince lo stato di conservazione. Le persiane in legno, a causa della mancata manutenzione periodica, risultano deteriorate e pertanto necessitano di operazioni di sverniciatura e di nuovo trattamento. La guaina impermeabilizzante dei due terrazzi, essendo stata esposta agli agenti atmosferici da circa quattordici anni, dovrà essere sostituita, prima della realizzazione della pavimentazione, ora assente. Nel complesso non sono manifesti difetti nella costruzione e quindi si può sostenere, che i due immobili ed i relativi vani accessori e pertinenze sono ben conservati e mantenuti, per la parte realizzata, ma necessitano di opere di finitura ed impiantistiche per poter essere utilizzato a scopi residenziali. L'immobile pertanto non è al momento utilizzabile a tal fine. Nel fondo dell'U.I. 2 sono state rilevate tracce di umidità di risalita, a circa 50/60 cm da terra.

Urbanizzazioni.

L'immobile in oggetto è inserito in una zona residenziale edificata urbanizzata e quindi dotata di tutti i servizi necessari. L'accesso alla proprietà, sia carrabile sia pedonale, avviene dalla strada comunale via Lago di Corbara. L'immobile si trova in prossimità della superstrada SS75, ad un livello più basso.

Punto 8) Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella di vendita

A seguito dell'accesso è stata riscontrata la conformità delle due unità immobiliari, che costituiscono "l'immobile oggetto di vendita" con quanto indicato nell'atto di vendita. I dati catastali con cui sono state individuati i due immobili nello stesso atto, corrispondono a quanto verificato dal CTU.

Punto 9) Aggiornamento del catasto

Nello svolgimento delle operazioni peritali è stato effettuato un accesso, durante il quale la sottoscritta CTU ha verificato le misure interne dei due alloggi, oggetto di vendita, la distribuzione degli spazi interni, nonché il disegno dei prospetti. Il rilievo di verifica è stato successivamente messo a confronto con le planimetrie catastali estratte dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio. Lo stato attuale è risultato conforme alle suddette planimetrie, ma la categoria catastale indicata A2 non è appropriata; i due alloggi dovrebbero essere accatastati come F3, "Unità in corso di costruzione".

Punto 10) Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico

Architetto Maria Cristina Curti _ Iscritta all'Ordine degli Architetti di Perugia con il n. 674

Via Leonida Bissolati n. 3_06034 Foligno (PG) – cell.: 335 6865769

Email: mariacristinacurti.arch@gmail.com; PEC: mariacristina.curti2@archiworldpec.it

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

Secondo il PRG comunale l'area ha destinazione residenziale; infatti è classificata come zona B1*, ossia ambiti urbani prevalentemente residenziali del consolidamento, normate dalle NTA parte operativa.

Punto 11) Considerazioni sulla conformità urbanistica degli immobili e agibilità

Titoli abilitativi: E' stato effettuato l'accesso agli atti rilasciati dal comune di Spello, mediante due incontri con il referente dell'ufficio tecnico comunale. Nell'allegato 4 si riportano gli atti autorizzativi che legittimano la consistenza attuale o che ne evidenzino le incongruenze.

L'immobile è stato costruito a seguito del rilascio del Permesso di costruire n. 142 del 29/10/2007, intestato alla ditta _____, con sede nel comune di _____,

tale autorizzazione fu rilasciata a seguito di acquisizione, da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale del Comune di Spello, del parere paesaggistico della allora Soprintendenza BB.CC.AA.PP. di Perugia (n. 841/2007) e quindi dell'Autorizzazione Paesaggistica n. 8405 del 25/07/2007, che dettavano una prescrizione relativa alle tinteggiature esterne. L'autorizzazione Paesaggistica fu rilasciata alla sig.ra _____, precedente proprietaria, come risulta dalle visure storiche di cui all'allegato 3, alla presente relazione di stima.

Successivamente fu presentata la D.I.A. n. 19 del 14/04/2010, in variante al precedente permesso di costruire rilasciato, che non modificava la volumetria e la superficie, né la sagoma esterna, dell'edificio, ma prevedeva alcune modifiche di distribuzione interna, che hanno portato allo stato attuale.

Il 28/07/2010 è stata dichiarata l'ultimazione dei lavori e, quindi, in data 30/07/2010 fu presentata una richiesta di agibilità parziale, con allegati i certificati di conformità previsti relativi ai lavori eseguiti, che però fu negata per la presenza di illeciti edilizi, a cui infatti seguì una richiesta di accertamento di conformità paesaggistica, che ebbe un esito positivo, ma anche in questo caso con una prescrizione relativa alle tinteggiature esterne.

Poiché le prescrizioni suddette contenute negli atti autorizzativi non sono state rispettate, il comune ha emesso l'ordinanza n. 61 del 21/11/2011 per le opere eseguite in difformità al Permesso di Costruire n. 142/2007, dando avvio ad un procedimento amministrativo, non ancora concluso.

I seguenti documenti che si allegano:

- Parere Paesaggistico Soprintendenza di Perugia n. 841 del 08/01/2007
- Autorizzazione Paesaggistica n. 8405 del 25/07/2007
- Permesso di Costruire n. 142 del 29/10/2007
- Autorizzazione allo scarico in pubblica fognatura

Architetto Maria Cristina Curti _ Iscritta all'Ordine degli Architetti di Perugia con il n. 674

Via Leonida Bissolati n. 3_06034 Foligno (PG) – cell.: 335 6865769

Email: mariacristinacurti.arch@gmail.com; PEC: mariacristina.curti2@archiworldpec.it

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

- D.I.A. n. 19 del 14/04/2010, in Variante al P.C. n. 142/2007
- Certificato di deposito sismico 02/08/2010
- Comunicazione di fine Lavori del 28/07/2010 con documentazione fotografica e relativa documentazione
- Richiesta di Agibilità, prot. 11712 del 30/07/2010
- Preavviso di rigetto 23/01/2012
- Istanza di accertamento di conformità per lavori eseguiti in difformità dall'Autorizzazione Paesaggistica, prot. 2143 del 10/02/2012
- Rilascio parere favorevole della Soprintendenza per ii BB.AA.PP dell' Umbria_Perugia del 28/03/2012
- Rilascio Accertamento di Compatibilità Paesaggistica n. 33 del 17/05/2017, con prescrizioni relative alla tinteggiatura esterna.

In data 28/12/2009 erano state depositate presso l'Agenzia del Territorio di Perugia, le planimetrie catastali delle unità immobiliari oggetto della presente relazione di stima.

Punto 12) Stato di possesso del bene

Gli immobili oggetto della presente relazione peritale appartengono alla per 1/1; gli stessi non sono attualmente occupati, in quanto non terminati e quindi non abitabili. Sono a disposizione del proprietario.

Punto 13) Stato libero o atto di matrimonio degli esecutati titolari del bene

Non applicabile

Punto 14) Eventuale assegnazione del bene al coniuge separato

Non applicabile

Punto 15) Caratteristiche degli impianti

Come già dichiarato nella sezione dedicata alla descrizione dell'immobile, gli impianti non sono stati realizzati o completati; l'impianto elettrico è stato predisposto e in parte cablato; l'impianto termico che è stato predisposto è di tipo tradizionale, con corpi radianti e con caldaia autonoma. L'impianto idrico sanitario è stato realizzato ma non collaudato.

Tutti gli impianti sono sottotraccia e potranno essere collegati alle linee pubbliche.

Punto 16) Valutazione della possibilità di divisione del bene

Il C.T.U. analizzati i documenti precedentemente descritti riguardanti gli immobili oggetto di pignoramento R.G.E. 9/2021, sulla scorta dei sopralluoghi effettuati, come precedentemente

Architetto Maria Cristina Curti _ Iscritta all'Ordine degli Architetti di Perugia con il n. 674

Via Leonida Bissolati n. 3_06034 Foligno (PG) – cell.: 335 6865769

Email: mariacristinacurti.arch@gmail.com; PEC: mariacristina.curti2@archiworldpec.it

riportati, ritiene che i beni pignorati, costituiti da due unità immobiliari separate, possono essere venduti separatamente, in due lotti, come di seguito indicato:

Lotto 1: unità abitativa sita in Spello (PG), via Lago di Corbara s.n.c., piano 2, individuato al N.C.E.U. Foglio 66 p.lla 1660 sub 6 e annesso fondo al piano terra. La superficie Commerciale dell'intero lotto risulta pertanto pari a **67 mq.** L'unità immobiliare a destinazione residenziale, ma non completata per quanto riguarda le finiture interne, è situata in una palazzina non dotata di ascensore ed è costituita da una zona living, con angolo cottura, una camera, servizio igienico con antibagno ed ampio terrazzo, direttamente comunicante con l'alloggio, oltre ad un piccolo fondo non comunicante con lo stesso e posto al piano terra.

Lotto 1: unità abitativa sita in Spello (PG), via Lago di Corbara s.n.c., piano 2, individuato al N.C.E.U. Foglio 66 p.lla 1660 sub 7 e annesso fondo al piano terra. La superficie Commerciale dell'intero lotto risulta pertanto pari a **67 mq.** L'unità immobiliare a destinazione residenziale, ma non completata per quanto riguarda le finiture interne, è situata in una palazzina non dotata di ascensore ed è costituita da una zona living, con angolo cottura, una camera, servizio igienico con antibagno ed ampio terrazzo, direttamente comunicante con l'alloggio, oltre ad un piccolo fondo non comunicante con lo stesso e posto al piano terra.

RELAZIONE DI STIMA (Punto 17)

Premessa

Il comune di Spello, suddiviso in otto frazioni, oltre al capoluogo, al 31 dicembre 2022 aveva una popolazione di 8.274 abitanti; si tratta di una "perla" della regione Umbria, in provincia di Perugia, apprezzato per il notevole patrimonio ambientale, culturale ed artistico, che vede coesistere magnificamente in armonia le testimonianze della "HisPELLum, Splendidissima Colonia Julia del I sec. A.C." con l'attuale aspetto urbano medievale.

Il centro storico, adagiato sulla pendice meridionale del Monte Subasio, tra Assisi e Foligno, è posto a 280 m s.l.m.; il territorio comunale ha un'estensione di 61,65 km², la densità di popolazione è pari a 134,37 abitanti per km².

Dal punto di vista sismico, è classificato come zona 2, e quindi si tratta della zona con pericolosità sismica media dove possono verificarsi forti terremoti.

Dai dati del mercato immobiliare risulta che il prezzo medio degli appartamenti in vendita (1.405 €/m²) è di circa il 30% superiore alla quotazione media regionale, pari a 1.080 €/m² ed è anche di circa il 27% superiore alla quotazione media provinciale (1.105 €/m²).

L'edificio oggetto della presente relazione peritale è ubicato in una zona periferica della città, in prossimità della strada statale SS75, su una fascia di terra ritagliata tra la strada statale e la ferrovia.

Architetto Maria Cristina Curti _ Iscritta all'Ordine degli Architetti di Perugia con il n. 674

Via Leonida Bissolati n. 3_06034 Foligno (PG) – cell.: 335 6865769

Email: mariacristinacurti.arch@gmail.com; PEC: mariacristina.curti2@archiworldpec.it

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

Dal punto di vista del mercato immobiliare tale zona è identificata con la categoria “C1”, zona Semicentrale; si tratta della seconda di quattro zone immobiliari del comune di Spello.

Gli immobili che rientrano in questa fascia immobiliare sono principalmente abitazioni civili, la cui costruzione risale per lo più al ventennio tra gli anni '70 e '90 e si presentano solitamente in uno stato conservativo normale.

Nell'ultimo mese la richiesta degli immobili da parte degli utenti nel comune di Spello per gli immobili residenziali in vendita è in forte crescita rispetto allo stesso periodo dello scorso anno. La tipologia di immobile più richiesta è Quadrilocali, con una dimensione media maggiore di 150 mq.

Criteri di stima per i fabbricati

La stima fa riferimento ai due lotti sopra identificati: “**Lotto 1**” e “**Lotto 2**”.

I criteri di stima da adottare per definire il valore dei “Lotti” saranno basati su tre metodi con cui applicare la ponderazione, tali da rappresentare le quotazioni al metro quadrato dei beni suddivisi per tipologia di utilizzo e per stato generale di conservazione. La stima verrà effettuata per gli immobili considerati finiti terminati con finiture standard; dal valore finale verrà detratto l'importo delle finiture, mancanti.

Il primo criterio di valutazione è quella di mercato, inteso come applicazione del principio secondo il quale il prezzo scaturisce tra l'incrocio di domanda e di offerta relativa alla compravendita di fabbricati simili o porzioni di essi, tenendo comunque presenti le caratteristiche intrinseche dei beni in oggetto, in quanto conservano alcune peculiarità che possono in caso di richiesta attrarre o meno l'acquirente; ad esempio la diffusione sul territorio della domanda di acquisto di fabbricati della stessa tipologia. Il listino immobiliare della Camera di Commercio ed il Borsino Immobiliare forniscono un utile riferimento. Si è inoltre fatto riferimento alla comparazione con altri immobili in vendita aventi le stesse caratteristiche tipologiche, risalenti, per quanto possibile, più o meno alla stessa epoca e ubicate nella stessa zona o in zone analoghe, rilevate da siti delle agenzie immobiliari specializzate.

1. Il secondo criterio di valutazione è quello di selezionare i dati attraverso l'O.M.I., l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che in particolare per i fabbricati, conserva un buon grado di affidabilità e consente la comparazione con differenti aree territoriali. Periodicamente l'osservatorio monitora la compravendita dei fabbricati sull'intero territorio italiano e li suddivide per aree geografiche.
2. Il terzo criterio di stima è un metodo analitico. Si adotteranno per questo terzo tipo di valutazione due diversi criteri di stima; il primo basato sul metodo per capitalizzazione dei redditi; il metodo comparativo indiretto del valore di capitalizzazione rappresenta il valore di mercato di un bene determinato in base alla capitalizzazione dei redditi netti, quindi il valore di mercato coinciderà con il valore di capitalizzazione. Sulla base del principio dell'ordinarietà, il Reddito annuo rappresenta il reddito capitalizzabile medio, annuo e continuativo che il proprietario ritrarrebbe dall'immobile urbano. Sulla base del metodo adottato il probabile valore di mercato dell'immobile è direttamente proporzionale al reddito netto ritraibile

Architetto Maria Cristina Curti _ Iscritta all'Ordine degli Architetti di Perugia con il n. 674

Via Leonida Bissolati n. 3_06034 Foligno (PG) – cell.: 335 6865769

Email: mariacristinacurti.arch@gmail.com; PEC: mariacristina.curti2@archiworldpec.it

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

annualmente e inversamente proporzionale al saggio di capitalizzazione. Il metodo tiene conto del reddito medio lordo realizzabile dalla proprietà, da cui vengono detratte le spese di parte padronale, ed infine il reddito netto viene capitalizzato con il tasso di capitalizzazione.

3.1 Beneficio fondiario (Bf): questo parametro rappresenta il reddito annuo posticipato che il proprietario ricaverebbe con la locazione del fabbricato. Si ottiene espletando la formula $Bf = R_{lt} -$ spese di parte padronale. Il reddito lordo totale (R_{lt}) è il reddito complessivo a fine anno del proprietario ed è composto dal canone annuo di locazione ed eventuali interessi maturati sulle rate. Le spese di parte padronale comprendenti quote di manutenzioni, amministrazione, assicurazione, tributi, sfitto ed inesigibilità, sono state calcolate forfettariamente in una quota pari al 20%.

3.2 Saggio di Capitalizzazione (r): questo parametro assume un'importanza fondamentale, che generalmente aumenta in modo proporzionale al crescere del livello di rischio dell'investimento. La determinazione del saggio di capitalizzazione fa di solito riferimento ad un valore medio ricavato da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche. Il metodo proposto prevede un campo di oscillazione del saggio di capitalizzazione medio in funzione delle dimensioni del centro abitato e della tipologia dell'immobile. Il valore di "r" è dato dal seguente rapporto:

$$r = \frac{R_n}{V_m} \quad \text{dove } R_n = \text{reddito annuo dell'immobile} \\ \text{e } V_m = \text{Valore medio immobiliare}$$

Tale calcolo è stato effettuato facendo riferimento ai valori di mercato come di seguito indicato:

	OMI	V. medi merca. im.	Borsino imm.	Valore medio
Canone mensile	3,35 €/mq	4,83 €/mq	3,04 €/mq	
Valore medio	975 €/mq	1255,67 €/mq	867,00 €/mq	
R_n (12 x Cn)	40,2 €/mq	57,96 €/mq	36,48 €/mq	
r	4,12%	4,62%	4,21%	4,32%

Il saggio (r) da utilizzare deve poi essere corretto in funzione di alcuni parametri, che rappresentano le caratteristiche di localizzazione, posizione, tipologiche e produttive del complesso edilizio e dell'ambiente circostante, che di seguito si elencano.

a) I fattori correttivi **Lotto 1 e Lotto 2:**

Fattore Correttivo	Range	Commento	Edificio
Ubicazione rispetto al centro	± 0,15%	periferia	+ 0,15%
Collegamenti e servizio dei trasporti	± 0,07%	Linea Bus: 2 o + linee Fermata entro 500 m	- 0,07% + 0,07%
Attrezzature collettive a distanza pedonale Di cui:	± 0,28%		

Architetto Maria Cristina Curti _ Iscritta all'Ordine degli Architetti di Perugia con il n. 674

Via Leonida Bissolati n. 3_06034 Foligno (PG) – cell.: 335 6865769

Email: mariacristinacurti.arch@gmail.com; PEC: mariacristina.curti2@archiworldpec.it

- scuole dell'obbligo		0.00	+ 0,27%
- istituti superiori		0.00	
- università		0.00	
- mense universitarie		0.00	
- uffici postali		0.00	
- impianti sportivi e spettacolo		0.00	
- strutture sanitarie		0.00	
- luoghi di culto		0.00	
- supermercati		0.00	
- grandi magazzini		0.00	
- centri commerciali		0.00	
- mercato civico		0.00	
- locali di spettacolo		0.00	
- parcheggi pubblici		0.00	
- percorsi linee bus		-0.01	
Qualificazione dell'ambiente esterno; idoneità insediativa; previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali	± 0,18%	Scarso + 0.06 Mediocre + 0.03 Scarso + 0.06	+ 0,15%
Livello di inquinamento ambientale, verde pubblico e privato	± 0,8%	U.I. 1: Scarso + 0,04 Scarso + 0,04	+ 0,08%
		U.I. 2: Med. + 0,02 Scarso + 0,04	+ 0,06%
Disponibilità spazi pubblici o privati da utilizzare a parcheggio	± 0,6%	Buono	-0,03%
Caratteristiche di panoramicità	± 0,36%	U.I. 1_Sufficiente	U.I. 1
		U.I. 2_Buona	+0,00% -0,18 %
Caratteristiche di prospicienza e luminosità	± 0,20%	U.I. 1_Insuff. +0.05 U.I. 1-Suffic. 0.00	U.I. 1_ + 0.05%
		U.I. 2_Suffic. 0.00 U.I. 2_Buona - 0.05	U.I. 1_ - 0.05%
Quota rispetto al piano strada	± 0,08%	piano attico	- 0,08%
Dimensioni spazi coperti o scoperti	± 0,06%	Ottimo	- 0,06%
Grado di rifinitura interna e esterna _ Livello tecnologico degli impianti	± 0,16%	Buono -0.04 Buono -0.04 Buono -0.03	-0,11%
Necessità di manutenzione interna, esterna e Sicurezza delle situazioni strutturali	±0,12	Buono - 0.04 Buono - 0.03	-0,07%
Età dell'edificio	± 0,10%		- 0,09%
Coefficiente di Produttività	± 0,10%		-0,08%
SOMMANO		Lotto 1 (U.I.1)	+ 0,13 %
SOMMANO		Lotto 2 (U.I.2)	- 0.10 %

Correggendo il valore di partenza 4,32% con i valori risultanti dall'analisi del manufatto si ottiene il valore del saggio di capitalizzazione, che è pari a **4,50%** per il **Lotto 1** e **4,20%**, per il **Lotto 2**.

Valore di mercato (V): A questo punto si ottiene il più probabile valore di mercato, che è pari al rapporto tra il Beneficio fondiario e il saggio di capitalizzazione ($V = B/r$)

Architetto Maria Cristina Curti _ Iscritta all'Ordine degli Architetti di Perugia con il n. 674

Via Leonida Bissolati n. 3_06034 Foligno (PG) – cell.: 335 6865769

Email: mariacristinacurti.arch@gmail.com; PEC: mariacristina.curti2@archiworldpec.it

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

Per una ulteriore verifica si procederà anche alla stima con il metodo del costo di riproduzione deprezzato, metodo applicabile alle tipologie di immobili da stimare, che presentano una struttura abbastanza comune per edifici della stessa epoca. Tale metodo analitico coinvolge altri dati conosciuti che consentono di definire il valore incognito.

Questo metodo è basato sull'esame dei costi e spese che si verrebbero a sostenere nell'ipotesi di realizzazione del bene ex novo, abbattendo poi il valore ottenuto in base allo stato di vetustà e conservazione dello stesso; questo si ottiene calcolando il deprezzamento del costo di ricostruzione al costo di costruzione. Il valore dell'immobile si ottiene applicando la formula: $V_M = V_C - V_R$

in cui V_M è il valore di mercato dell'immobile, V_C è il costo di costruzione e V_R è il costo di ricostruzione. Per la determinazione del costo di costruzione si considera il costo dell'area su cui sorge l'immobile, le opere edili, alle quali corrisponde il costo tecnico di costruzione, le attività di progettazione, direzione lavori, collaudo, accatastamento, oneri concessori e di urbanizzazione.

Nella determinazione del costo di riproduzione verranno considerate le opere edili, che corrispondono alla somma del costo tecnico di ricostruzione (mano d'opera, materiali e noli), dei costi di progettazione, direzioni lavori e collaudi.

b) Il costo di costruzione viene stabilito in 1000,00 €/mq, desunto dai dati forniti da tabelle della Camera di Commercio e Cassa edile locali. A questo importo, comprensivo dell'acquisto dell'area viene detratta l'incidenza del valore del terreno, che corrisponde circa al 15%, per cui il costo di costruzione risulta pari a 850 €/mq, cui si aggiunge una percentuale del 10% per allacciamenti e sistemazioni esterne e del 12% per progettazioni, direzione lavori, sicurezza, pratiche catastali e ogni altro onere; il costo ottenuto è pertanto pari a 1047,00 €/mq.

Per quanto riguarda il **valore del terreno**, la superficie dello stesso coincide in questo caso con la superficie lorda dell'alloggio e pertanto risulta uguale a 67 mq; tale superficie andrà moltiplicata per il valore di 150 € (incidenza sul costo di costruzione) per un importo di 10.050 €, cui si aggiungono gli oneri di acquisto area, corrispondenti circa al 13%, quindi 1.307 € per un totale di **11.357 €**.

Il valore del costo di costruzione così ottenuto deve essere "deprezzato" in virtù della obsolescenza dal tempo. Il deprezzamento per vetustà è collegato alla durata della vita utili dell'edificio e può calcolarsi con la formula dell'Unione Europea degli Esperti Contabili:

$$D = \frac{(A+20)^2}{140} - 2,66$$

dove D rappresenta il deprezzamento in percentuale del valore a nuovo ed A esprime l'età (in anni) dell'edificio, in percentuale della sua vita utile. Il coefficiente percentuale di deprezzamento C_d deriverà poi dalla formula:

$$C_d = 100 - D$$

che rappresenta il moltiplicatore percentuale che occorre applicare al costo di riproduzione a nuovo (C_{rip}) per ottenere il valore di riproduzione deprezzato V_{Rip} :

$$V_{Rip} = C_d \% C_{rip}$$

Architetto Maria Cristina Curti _ Iscritta all'Ordine degli Architetti di Perugia con il n. 674

Via Leonida Bissolati n. 3_06034 Foligno (PG) – cell.: 335 6865769

Email: mariacristinacurti.arch@gmail.com; PEC: mariacristina.curti2@archiworldpec.it

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

La vita utile di un fabbricato, ai fini della stima immobiliare, si può assumere pari a 100 anni. A questo proposito si osservi che l'edificio oggetto di stima risale al luglio 2010 (data di chiusura dei lavori); in base al calcolo del valore deprezzato di cui alle tabelle di vetustà previste dalla L. 392/1978, si considerano 14 anni come massima obsolescenza e quindi si presume una vita residua di 86 anni.

Applicando la sopraindicata formula si possono ottenere i seguenti valori:

$$D = 5,60\% \quad C_d = 94,40\% \quad V_{Rip} = 94,40\% \times 1047 = 988 \text{ €/mq}$$

STIMA N. 1 - Lotti 1 e 2 – F. 66 p.lla 1660/6 e 1660/7

1. Criterio di stima n. 1- Lotto 1 e Lotto 2

Prezzo medio di mercato (V_x) desunto da comparazione con immobili simili, si è cercato di prendere in esame per il metodo comparativo immobili simili ubicati nella stessa zona, appartenenti alla medesima zona commerciale, semiperiferia, aventi le stesse caratteristiche e dimensioni simili e costruiti più o meno nello stesso periodo (qualora si conosca la data dell'edificio, il prezzo è stato deprezzato per rapportarlo con l'epoca dell'edificio in oggetti, utilizzando la formula di cui al precedente paragrafo):

Mercato Immobiliare Spoleto (PG)				
Zona		mq	Euro	€/mq
appartamento viale Firenze_Paciana		125	120.000	960
Zona C1_Capitan Loreto (vicino SS75)		92	112.000	1217,39
Zona C1_Capitan Loreto (vicino SS75)		65	69.000	1061,54
App. con giardino_zona analoga		110	175.000	1591,91
Tra FFSS e SS75		140	148.000	1057,14
Via rapillo, su quadrifamiliare	Con garage e giardino	52	120.000	2307,69
Zona C1_Capitan Loreto_quadrifam.		120	159.000	1325,00
via ponte sant'andrea_ASTA		154	175.000	1136,36
Zona C1_Capitan Loreto		110	95.000	863,64
		768	1.173.000	

Applicando la formula $V_x = \frac{\sum PRZ_y}{\sum p_y} \times px1 = \frac{1.173.000}{768} \times 67 = 81.189$ euro per ciascun Lotto

Dove $px1$ è la superficie commerciale dell'immobile oggetto della stima e quindi V_x è pari a:

LOTTO 1_mq 67	LOTTO 2_mq 67
Valore Immobile €	Valore Immobile €
81.189	81.189

Le quotazioni del Borsino immobiliare, per la zona oggetto di studio, forniscono per abitazioni civili (vista la categoria catastale A/2) in buono stato, per immobili di fascia media, un valore che va da 673 euro/mq a

Architetto Maria Cristina Curti _ Iscritta all'Ordine degli Architetti di Perugia con il n. 674

Via Leonida Bissolati n. 3_06034 Foligno (PG) – cell.: 335 6865769

Email: mariacristinacurti.arch@gmail.com; PEC: mariacristina.curti2@archiworldpec.it

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

1061 euro/mq; date le caratteristiche dell'immobile in precedenza descritto, e presumendo un grado di finitura standard, si ritiene opportuno prendere in considerazione il valore medio, 867 euro/mq.

LOTTO 1		LOTTO 2	
Superficie comm.	Valore Immobile €	Superficie comm	Valore Immobile €
67 mq	58.089	67 mq	58.089

In riferimento al valore di mercato si riportano i dati indicati nel listino del IV Trimestre 2023, fornito dalla Camera di Commercio di Perugia, di seguito riportati. Per l'edificio in oggetto si fa riferimento ad abitazioni abitabili in zona semiperiferia; in virtù delle indicazioni fornite nella premessa del Listino sopra indicato, si ritiene plausibile prendere il valore minimo della categoria "nuovo", poiché l'immobile ha circa 14 anni, quindi pari a €/mq 1300.

Superficie Lotto 1	Valore €/mq	Valore Immobile €
mq	minimo	Lotto 1
67	1300	87.100

Superficie Lotto 2	Valore €/mq	Valore Immobile €
mq	minimo	Lotto 2
67	1300	87.100

Per quanto riguarda questo primo criterio facendo una media dei valori ottenuti si può concludere che il valore di mercato dell'immobile relativo ai due Lotti risulta come indicato nella seguente tabella:

Criterio 1_Lotto 1	VM €
Metodo comparativo	81.189
Borsino immobiliare	58.089
Camera di Commercio	87.100
Valore Medio	75.459

Criterio 1_Lotto 1	VM €
Metodo comparativo	81.189
Borsino immobiliare	58.089
Camera di Commercio	87.100
Valore Medio	75.459

2. Criterio di stima n. 2 – Lotto 1 e Lotto 2

Valore OMI disponibile: Banca dati Anno 2023, semestre 1; Provincia: Perugia, Comune: Spello, Zona Semicentrale _ Abitazioni civili, Stato conservativo: Normale. Per la valutazione di tale immobile, vista la tipologia, l'ubicazione ed il tipo di finiture, come sopra descritta, si ritiene di poter applicare il valore medio della categoria "abitazioni civili".

Valore di mercato €/mq		Valore €/mq	Valore Immobile €	
min	max	medio	LOTTO 1 _67 mq	LOTTO 2 _67 mq
800	1150	975	65.325	65.325

Architetto Maria Cristina Curti _ Iscritta all'Ordine degli Architetti di Perugia con il n. 674

Via Leonida Bissolati n. 3_06034 Foligno (PG) – cell.: 335 6865769

Email: mariacristinacurti.arch@gmail.com; PEC: mariacristina.curti2@archiworldpec.it

3. Criterio di stima n. 3 – Lotto 1 e Lotto 2

a) Per il calcolo del Reddito lordo totale si è posto un valore per il canone mensile desunto dalla media tra il valore medio del canone mensile valutato dal mercato immobiliare (fonti: Borsino immobiliare, fascia media) pari a €/mq 3.04, il valore di locazione medio dato dalle quotazioni immobiliari dell'O.M.I.: €/mq 3.35. Dai dati del mercato immobiliare, fornito dalle agenzie immobiliari si ricava un valore medio pari a €/mq 5.90. Il valore medio che se ne ricava è pertanto pari a **4.10 €/mq**.

Ai fini del calcolo del reddito annuo si considera la superficie commerciale complessiva. La superficie commerciale è pertanto pari a 88 mq.

Canone €/mq	Canone mensile Lotto 1 = Lotto 2 €	Rlt €
medio	Sup 67 mq	annuo
4,10	275	3.300

Applicando la formula $V = Bf/r$

LOTTO 1		
Bf (Rlt -20%)	r%	V
€ 2.640	4,50 %	€ 58.667

LOTTO 2		
Bf (Rlt -20%)	r%	V
€ 2.640	4,20 %	€ 62.857

b) Stima per entrambi i lotti con il metodo del costo di riproduzione deprezzato

La stima secondo questo criterio prevede il calcolo separato del valore dell'edificio e del valore dell'area, per la quale si è valutata l'incidenza percentuale sul costo di costruzione come precedentemente individuato.

Per quanto già sopra calcolato segue la seguente stima:

V _{Rip} €/mq	Superficie mq	V €	Valore area €	Valore del bene €
988	67	€ 66.196	11.357	€ 77.553

CONCLUSIONI DEL PROCESSO ESTIMATIVO _LOTTO 1 e LOTTO 2

Alla luce di quanto emerso dal processo valutativo sopra descritto, soprattutto relativamente al valore di mercato dell'immobile, riepilogando i valori degli immobili ottenuti mediante i criteri di stima sopra descritti, si può indicare il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, considerato completo di finiture di tipo standard in buono stato, come segue:

Architetto Maria Cristina Curti _ Iscritta all'Ordine degli Architetti di Perugia con il n. 674

Via Leonida Bissolati n. 3_06034 Foligno (PG) – cell.: 335 6865769

Email: mariacristinacurti.arch@gmail.com; PEC: mariacristina.curti2@archiworldpec.it

LOTTO 1	
Criterio di stima	V
1	€ 75.459
2	€ 65.325
3a	€ 58.667
3b	€ 77.553
Valore stimato	€ 69.251

LOTTO 2	
Criterio di stima	
1	€ 75.459
2	€ 65.325
3a	€ 62.857
3b	€ 77.553
	€ 70.299

Come già ampiamente descritto i due appartamenti non sono stati terminati e si trovano infatti al grezzo delle finiture interne, pertanto ai valori precedentemente stimati, va detratta una percentuale corrispondente all'importo necessario per realizzare le opere di finitura interne, nel dettaglio: pavimenti, rivestimenti bagno ed angolo cottura, fornitura e posa in opera di sanitari e relativa rubinetteria, tinteggiature interne, fornitura e posa in opera di porte interne e di porte-finestre, cablaggio dell'impianto elettrico, installazione di placche ed interruttori, fornitura e posa in opera di corpi scaldanti, revisione della guaina impermeabilizzante del terrazzo e realizzazione della relativa pavimentazione. L'incidenza percentuale di tali opere, considerato che le canalizzazioni al muro sono state eseguite, si calcola pari a circa il 20% del costo di costruzione e pertanto facendo riferimento ai parametri di cui al criterio 3a, si valuta una spesa di circa 200 €/mq, per un totale di € 13.400; aggiornando i valori sopra stimati si ottiene quanto segue:

LOTTO 1	
Valore stimato	V
1	€ 55.851

LOTTO 2	
Valore stimato	V
1	€ 56.899

Alla somma così calcolata dovrà essere detratto l'importo necessario alla presentazione di una nuova pratica edilizia per il completamento delle opere di finitura, che si stima in circa € 1.500, comprensiva della parcella del tecnico e delle spese per la presentazione in comune.

Inoltre a fine lavori dovrà essere richiesto il certificato di agibilità, oltre Attestazione di Prestazione Energetica, per cui si stima una spesa di circa € 3.000, considerando che le planimetrie catastali non necessitano di aggiornamento.

Si evidenzia inoltre che il certificato di agibilità parziale, che riguardava le unità immobiliari già occupate non è mai stato rilasciato per la sussistenza di un contenzioso tra il comune e l'impresa esecutrice, come indicato al punto 11 della presente relazione peritale.

Ciò è quanto, in qualità di tecnico incaricato della redazione della presente, in mia fede posso dichiarare ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Con osservanza,

il Consulente Tecnico d'Ufficio

arch. Maria Cristina Curti

Architetto Maria Cristina Curti _ Iscritta all'Ordine degli Architetti di Perugia con il n. 674

Via Leonida Bissolati n. 3_06034 Foligno (PG) – cell.: 335 6865769

Email: mariacristinacurti.arch@gmail.com; PEC: mariacristina.curti2@archiworldpec.it

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