



TRIBUNALE CIVILE DI SPOLETO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI



Esecuzione Immobiliare R. G. E. N° 83/2024

Promossa da

PENELOPE SPV SRL

Contro



Giudice: Dott. ALBERTO CAPPELLINI



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



Tecnico incaricato:

Dott. Lisa DE IACO

Agronomo

Tel 392/8933319

06049 Spoleto (PG)

E mail: lisadeiaco@yahoo.it

PEC: l.de_iaco@conafpec.it



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**PREMESSA**

Con riferimento alla causa in oggetto il Giudice dell'Esecuzione, Dott. Alberto Cappellini ha disposto la nomina della sottoscritta Dott.ssa Lisa De Iaco, agronomo, in qualità di esperto per la stesura di una relazione tecnico- estimativa sui beni immobili oggetto di esecuzione forzata, rubricata al numero di R.G.E. 91/2024, promossa da **PENELOPE SPV SRL**, (creditore procedente) contro ----- (parte debitrice).

Gli immobili oggetto di esecuzioni sono situati nel Comune di Montefalco (PG), censiti al Catasto terreni come indicato nel pignoramento come segue:

N.C.T del Comune di Montefalco

Comune di Montefalco : FG 9 part 527

Comune di Montefalco: FG 9 part 573

Comune di Montefalco: FG9 part 577

In seguito alla nomina del 07/10/2024, la sottoscritta depositava telematicamente il giuramento di rito impegnandosi a rispondere ai quesiti così come articolati dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione.

Accettato l'incarico ed espletate le formalità di rito, dopo aver effettuato una attenta disamina della documentazione, ai sensi dell'ex art. 567 c.c., la scrivente comunicava alla parte debitrice a mezzo raccomandata a.r., a mezzo PEC al legale del creditore procedente, e agli intervenuti, la data per il sopralluogo fissato per il giorno 10/02/2025 alle ore 14,15.

Il sopralluogo è stato effettuato insieme al tecnico dell'IVG di Perugia.

Nel contempo si eseguivano tutti gli accertamenti e verifiche presso la Conservatoria dei RR.II di Spoleto, l'Ufficio del Catasto, inoltrando anche la richiesta all'Ufficio Tecnico del Comune di Montefalco per la richiesta del CDU .

FATTI SUCCESSIVI

Il giorno stabilito per il sopralluogo la sottoscritta con il tecnico dell'IVG, si recava presso gli immobili oggetto di pignoramento per effettuare il sopralluogo.

In questa circostanza era presente il debitore che illustrava le varie particelle del compendio pignorato, dando l'opportunità di scattare le dovute foto.

RISPOSTA AI QUESITI DEL G.E.**1. VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE (ex. Art 567 c.p.c)**

In seguito alla visione di tutta la documentazione agli atti, si rileva che nel pignoramento del 11/04/2024, venivano indicate le particelle di terreno n 527-573 577 del fg 9, che da opportune verifiche risultavano tutte soppresse dal 30/06/2011, le stesse hanno generato altre particelle indicate al CT al n 590-591-589-597-598-593-594. Al momento del sopralluogo, la sottoscritta ha potuto constatare che sulle particelle di terreno erano presenti dei fabbricati, di cui uno risultava abitato (part 591) in virtù di atto di compravendita del 19/01/2012, trascritto il 24/01/2012 al n di reg part 365.

La sottoscritta con opportuna istanza richiedeva al GE come procedere in relazione a quanto sopra esposto.

Con ordinanza del 13/03/2025 il GE invitava la sottoscritta a proseguire nella stima con scorporo dell'immobile distinto

con la particella n°591, ente urbano dalla ex particella n°573 (costituita anche dalle particelle n°589 e 590) oggetto di pignoramento immobiliare.

Sulle particelle 589-590-591-593-597 tutti enti urbani, sono stati edificati dei fabbricati censiti al catasto urbano al fg 9 part 589 (f3), 590 (f3), 591 sub 1-2-3-4-5 (venduto nel 2012 e quindi all'epoca del pignoramento non più di proprietà del debitore), part 593 e 597.

Quindi le particelle da prendere in considerazione in questa sede sono quelle generate dalle particelle originarie presenti nel pignoramento e nello specifico part 589-590-593-594-597-598 del fg 9 censite al CT e al fg 9 part 589-590-593-597 del NCEU.

2. ACQUISIZIONE DOCUMENTAZIONE

Si è provveduto a richiedere la documentazione utile per la relazione, in particolare la certificazione di destinazione urbanistica dei terreni. Data la presenza di fabbricati sulle particelle pignorate, è stato fatto l'accesso agli atti anche per quanto riguarda i titoli abilitativi in riferimento ai fabbricati, che non sono ultimati, ma che sono ancora di proprietà del debitore.

3. ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Si rimanda a quanto indicato nella relazione notarile presente agli atti

4. VINCOLI E/O SPESE DI NATURA CONDOMINIALE

In seguito a richiesta effettuata dalla sottoscritta al SUAPe del Comune di Montefalco relativamente alle aree di cui è causa, si riporta quanto indicato nel CDU in riferimento ai vincoli presenti

VINCOLI:

su tutti i terreni indicati nel CDU grava il vincolo SISMICO di cui alla legge 64/74.

SPECIFICAZIONI a) – nei sopra citati terreni non grava il vincolo di cui all'art.1/bis di cui alla Legge 29.10.1993 n°428; b)

5. DIRITTI DEMANIALI O USI CIVICI:

Non sono stati rinvenuti diritti demaniali o usi civici.

6. FORMALITA', VINCOLI O ONERI DA CANCELLARE O NON OPPONIBILI

Si rimanda a quanto indicato nella relazione notarile agli atti.





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

Firmato Da: DE IACO LISA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4d9c19595291a7b



7. DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO

POSIZIONE: Sulla base delle verifiche preliminari e attraverso i documenti allegati agli atti di causa si conferma che i beni oggetto di pignoramento sono situati nel Comune di Montefalco, in fraz San Marco, a pochi minuti dal centro in zona tranquilla e panoramica lungo al SR316

DESCRIZIONE:

N.C.T del Comune di Montefalco

Comune di Montefalco : FG 9 part 527

Comune di Montefalco: FG 9 part 573

Comune di Montefalco: FG9 part 577

(così come indicate nel pignoramento) si ribadisce che tali particelle sono soppresse dal 2011 e hanno generato

Part 527 : 20 mq, oliveto, cl 3, RD € 0,05, RA € 0,02, ---- ha generato le part 597-597

Part 573 : 2842 mq, oliveto, cl 2, RD € 11,73; RA € 5,87---- ha generato part 589-590-591-592-593-594

Part 577: 81 mq, vigneto, cl 1, RD € 0,85; RA € 0,59----- ha generato part 595-596

Posto che nel pignoramento vengono indicate solo le particelle di terreno, bisogna considerare invece che, sulle particelle oggetto di pignoramento sono presenti dei fabbricati, che saranno soggetti a valutazione insieme al terreno/giardino adiacente ; le part 597 e 598 corrispondono alla stradina comune a tutti i fabbricati che andrà considerata in quota parte .

8 CONFORMITA' TRA STATO ATTUALE E DESCRIZIONE NEL PIGNORAMENTO

A seguito degli accertamenti effettuati si ribadisce che nel pignoramento seppur del 2024, sono stati indicate le particelle originarie di terreno soppresse dal 2011, che hanno generato altre particelle così come precedentemente indicato.

Si ribadisce che è stato richiesto lo scorporo dal pignoramento della part 591 , non più di proprietà del debitore dal 2012;

9 EVENTUALE AGGIORNAMENTO CATASTALE

Non è necessario eseguire aggiornamenti catastali.

10 UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLLO STRUMENTO URBANISTICO

I terreni pignorati si trovano in un'area individuata nel PRG del Comune di Montefalco così come indicato nel CDU come segue:

ZONA "B1" RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO e RISTRUTTURAZIONE in cui sono consentiti la manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed urbanistica, così come sono



definite dall'art.31 della Legge n°457/78 e successive modifiche nonché nuove costruzioni con indice di edificabilità di mc 1.00/mq con possibilità di intervento edilizio diretto, cioè senza un piano di lottizzazione preventivo, sui terreni appresso specificati su quelli censiti con il: - Foglio n°9 particella: n°590, n°591/parte, n°597, n°598, n°589/parte, n°594 e n°593;

ZONA "E1" DI PARTICOLARE INTERESSE AGRICOLO in cui è consentito quanto dettato al Titolo IV Sezione III "Spazio rurale", ai sensi della Legge Regionale n. 1/2015, sui terreni appresso specificati su quelli censiti con il: - Foglio n°9 particella: n°591/parte, n°589/parte;

11 CONFORMITA' URBANISTICA

Si riportano di seguito gli estremi della documentazione tecnica (che si allega) reperita per quanto riguarda i fabbricati rimasti incompleti, oltre al CDU.

- PdC n 76 del 06/09/2007
- DIA del 20/06/2011 in variante al PdC n 76 del 06/09/2007
- Dia per lavori di completamento (non più eseguito) come da PdC n 76 del 06/09/2007
- Certificato collaudo statico (secondo normative antisismiche)

12 STATO DI POSSESSO DEL BENE

PROPRIETA' NELL'ULTIMO VENTENNIO si rimanda alla certificazione notarile presente agli atti.

13 STATO CIVILE ED EVENTUALI CONVENZIONI MATRIMONIALI

Come riportato nell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, che si allega, il sig. ----- risulta coniugato con la sig.ra ----- dal -----, a Trevi; viene indicata una stipula di convenzione matrimoniale in data 28/12/1984, non meglio specificata.

14 UTILIZZO ATTUALE

I terreni e i fabbricati su di essi costruiti e rimasti incompiuti al momento del sopralluogo non risultano utilizzati

15 CARATTERISTICHE DEGLI IMPIANTI

Impianti non presenti in quanto gli immobili non sono terminati.

16 FORMAZIONE DEI LOTTI

Poichè i beni oggetto di stima sono terreni dove sono in costruzione dei fabbricati, per ora rimasti incompiuti, date le caratteristiche estrinseche ed intrinseche è possibile considerare la formazione di 3 lotti, dove in ognuno andrà anche considerata in quota parte la percentuale di proprietà della stradina di accesso agli immobili (part 597-598).

Si precisa che la stradina è comune anche a fabbricati che non sono oggetto di pignoramento di altra proprietà

Lotto n UNO:

Formato dalle particelle del Fg 9 part 590

Lotto n DUE

Formato dalle particelle del Fg 9 part 589

Lotto n TRE

Formato dalla particella del Fg 9 part 593-594

17 VALUTAZIONE DEI LOTTI

In questa sede si tratta di pignoramento di terreno in cui sono presenti dei fabbricati allo stato attuale, incompiuti. Per i fabbricati si valuta il costo di costruzione e il valore residuo in base al grado di avanzamento dei lavori.

La sottoscritta ritiene più appropriato adottare come criterio di valutazione quello sintetico comparativo utilizzando parametri attendibili ed oggettivi derivanti da fonti d'informazione quali, Borsa Immobiliare, dati di agenzia ed esperienza professionale in merito, determinando il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione.

La metodologia di stima adottata prenderà come parametro la superficie commerciale che moltiplicata per il valore unitario in €/mq, individuerà il valore totale dell'immobile, detraendo dallo stesso delle percentuali considerato il fatto che dell'immobile è presente solamente lo scheletro, quindi al valore calcolato come se il fabbricato fosse terminato e abitabile, andrà detratta una percentuale, orientativamente del 50% in considerazione dei lavori che ancora devono essere eseguiti. (questa % è comunque variabile, come variabili possono essere i costi dei materiali, le spese tecniche, la manodopera e altri costi). Per quanto riguarda il giardino e la quota parte della stradina di accesso, così come anche indicato da agenzie immobiliari della zona, viene dato un valore forfettario di € 10.000,00

I beni vengono presi in considerazione nello stato di fatto e di diritto in cui essi attualmente si trovano.

Da quanto rilevato in sede di sopralluogo e dalle planimetrie presenti, nello schema sottostante si determinano le superfici soggette a valutazione calcolate graficamente e in base a quanto indicato in visura.



LOTTO UNO: part 590

Di seguito si riportano i calcoli delle superfici così come da progetto

App.	S4					TOTALE	S.N.R.		TOTALE
	sogg.	cucina	dis./ingr.	camera	bagno		portico	terraz.	
U.I. 1	28,12	11,41	8,69	17,34	5,27		8,03	17,06	
			0,72	16,79	4,86		19,33		
			4,09	11,62	3,77		4,30		
						112,60			40,72

App.	S.N.R. piano interrato					TOT.
	fondo	rip.	dis.	cantina	bagno	
U.I. 1	30,02	-	3,81	17,05	2,29	

App.	S.p piano interrato	TOT.
	garages	
U.I. 1	32,15	

52.97

Nella valutazione sarà considerato anche lo spazio esterno del giardino (circa 200 mq retro e 180 fronte) presente in entrambi i lati del fabbricato e la quota della stradina di accesso a tutti gli immobili.

LOTTO UNO :

Il valore dell'immobile è calcolato come se fosse terminato e abitabile a cui si sottrarrà una percentuale, orientativamente del 50% /mq in considerazione dei lavori che ancora sono da fare, ai materiali, alle finiture e a tutto quello necessario per dare l'opera finita .

Per quanto sopra indicato si ritiene che, per l'immobile facente parte del lotto n 1 il valore unitario considerato sarà di € 1500/mq

Da cui segue il calcolo come se fosse terminato e abitabile:

mq 112,68 x € 1500= € 169.020,00 abitazione

mq 133,84x € 600= € 80.304 P1s + garage+ portico e terrazza

mq 386,93 giardino = € 10.000,00+ quota stradina accesso

considerando la presenza del solo scheletro ai valori sopra indicati si sottrae una % del 50% (orientativa e variabile in base poi ai vari fattori che determinato l'opera finita ,
da cui segue:

€ 169.020,00 - € 84.510,00 (50%) = € 84.510 abitazione

€ 80.304,00- € 40.152,00(50%)= € 40.152,00 p1s + garage+ portico e terrazza

€ 10000 giardino+ quota stradina accesso

VALORE TOTALE LOTTO UNO: € 134.662,00

Che si approssima per difetto a € 134.000,0 (centotrentaquattromila,00 euro)

Lotto n DUE

Formato dalle particelle del Fg 9 part 589

Di seguito si riportano i calcoli delle superfici così come da progetto

App.	S.N.R. piano interrato					TOT.
	fondo	rip.	dis.	cantina	bagno	
U.I. 3	36,78	2,15	1,10	-	-	47,11

App.	Su					TOTALE	S.N.R.	TOTALE
	sogg.	cucina	dis./ingr.	camera	bagno		portico	terraz.
U.I. 3	28,12	11,41	8,69	17,34	5,27		8,59	17,06
			0,72	16,79	4,86		19,33	
			4,09	11,62	3,77		4,30	
						112,68		49,28

Nella valutazione sarà considerato anche lo spazio esterno del giardino (circa 400 mq) e la quota della stradina di accesso a tutti gli immobili.

LOTTO DUE :

Il valore dell'immobile è calcolato come se fosse terminato e abitabile a cui si sottrarrà una percentuale, orientativamente del 50% /mq in considerazione dei lavori che ancora sono da fare, ai materiali, alle finiture e a tutto quello necessario per dare l'opera finita .

Per quanto sopra indicato si ritiene che, per l'immobile facente parte del lotto n 1 il valore unitario considerato sarà di € 1500/mq

Da cui segue il calcolo come se fosse terminato e abitabile:

mq 112,68 x € 1500= € 169.020,00 abitazione

mq 136,42x € 600= € 81.852 P1s + garage+ portico e terrazza

mq 395,33 giardino = € 10.000,00 giardino + quota stradina accesso

considerando la presenza del solo scheletro ai valori sopra indicati si sottrae una % del 50% (orientativa e variabile in base

poi ai vari fattori che determinato l'opera finita ,

da cui segue:

€ 169.020,00 - € 84.510,00 (50%) = € 84.510 abitazione

€ 81.852- € 40.926(50%)= € 40.926 p1s + garage+ terrazza + portico

€ 10000 giardino + quota stradale accesso

VALORE TOTALE LOTTO DUE : € 135.436,00

Che si approssima per difetto a € 135.000,0 (centotrentacinquemila,00 euro)

LOTTO TRE:

Formato dalla particella del Fg 9 part 593-594

Di seguito si riportano i calcoli delle superfici così come da progetto

App.	S.N.R. piano interrato					TOT.
	fondo	rip.	dis.	cantina	bagno	
U.I. 4	37,58	2,15	1,10	-	-	

App.	S.N.R. piano interrato					TOT.
	garages					
U.I. 4	28,02					

App.	S.N.R. piano interrato					TOTALE	S.N.R.		TOTALE
	sogg.	cucina	dis./ingr.	camera	bagno		portico	terrazz.	
U.I. 4	28,12	11,41	8,89	17,34	5,27		5,89	-	
			0,72	16,79	4,86		4,30		
			4,09	11,62	3,77				
						112,68			10,19

Nella valutazione sarà considerato anche lo spazio esterno del giardino (circa 200mq) e la quota della strada di accesso a tutti gli immobili.

LOTTO TRE :

Il valore dell'immobile è calcolato come se fosse terminato e abitabile a cui si sottrarrà una percentuale, orientativamente del 50% /mq in considerazione dei lavori che ancora sono da fare, ai materiali, alle finiture e a tutto quello necessario per dare l'opera finita .

Per quanto sopra indicato si ritiene che, per l'immobile facente parte del lotto n 1 il valore unitario considerato sarà di € 1500/mq

Da cui segue il calcolo come se fosse terminato e abitabile:

mq 112,68 x € 1500= € 169.020,00 abitazione

mq 79,02x € 600= € 47.412 P1s + garage+ portico e terrazza

mq 201,17 giardino = € 10.000,00+ % strada accesso

considerando la presenza del solo scheletro ai valori sopra indicati si sottrae una % del 50% (orientativa e variabile in base poi ai vari fattori che determinano l'opera finita ,

da cui segue:



€ 169.020,00 - € 84.510,00 (50%) = € 84.510 abitazione

€ 47.412,00 € 23.706,00(50%)= € 23.706 pls + garage+ terrazza + portico

€ 10000 giardino+ % strada accesso

VALORE TOTALE LOTTO TRE: € 118.216,00

Che si approssima per difetto a **€ 118.000,0 (centodiciottomila,00 euro)**



18 PIGNORAMENTO PRO QUOTA

Viene pignorata l'intera proprietà



19 VALORE DEL DIRITTO PIGNORATO

Si pignora l'intera proprietà per il diritto di 1/1 a nome del debitore del procedimento di cui è causa

20 VALUTAZIONE DEL SOLO TERRENO

La valutazione riguarda, per ogni particella, il fabbricato presente e il giardino adiacente.



Spoletto 23/04/2025

L' Esperto

Dott.Agr. De Iaco Lisa



FORMAZIONE LOTTI DI VENDITA-

LOTTO UNO: part 590

Di seguito si riportano i calcoli delle superfici così come da progetto

App.	S.U.					TOTALE	S.N.R.		TOTALE
	sogg.	cucina	dis./ingr.	camera	bagno		portico	terraz.	
U.I. 1	28,12	11,41	8,69	17,34	5,27		8,03	17,06	
			0,72	16,79	4,86		19,33		
			4,09	11,62	3,77		4,30		
						112,68			40,72

App.	S.N.R. piano interrato					TOT.
	fondo	rip.	dis.	cantina	bagno	
U.I. 1	30,02	-	3,61	17,05	2,29	

App.	S.p. piano interrato	TOT.
	garages	
U.I. 1	32,15	

52.97

Nella valutazione sarà considerato anche lo spazio esterno del giardino (circa 200 mq retro e 180 fronte) presente in entrambi i lati del fabbricato e la quota della stradina di accesso a tutti gli immobili.

LOTTO UNO :

Il valore dell'immobile è calcolato come se fosse terminato e abitabile a cui si sottrarrà una percentuale, orientativamente del 50% /mq in considerazione dei lavori che ancora sono da fare, ai materiali, alle finiture e a tutto quello necessario per dare l'opera finita .

Per quanto sopra indicato si ritiene che, per l'immobile facente parte del lotto n 1 il valore unitario considerato sarà di € 1500/mq

Da cui segue il calcolo come se fosse terminato e abitabile:

mq 112.68 x € 1500= € 169.020,00 abitazione

mq 133,84x € 600= € 80.304 P1s + garage+ portico e terrazza

mq 386,93 giardino = € 10.000,00+ quota stradina accesso

considerando la presenza del solo scheletro ai valori sopra indicati si sottrae una % del 50% (orientativa e variabile in base poi ai vari fattori che determinato l'opera finita ,

da cui segue:

€ 169.020,00 - € 84.510,00 (50%) = € 84.510 abitazione

€ 80.304,00- € 40.152,00(50%)= € 40.152,00 p1s + garage+ portico e terrazza

€ 10000 giardino+ quota stradina accesso

VALORE TOTALE LOTTO UNO: € 134.662,00

Che si approssima per difetto a € 134.000,0 (centotrentaquattromila,00 euro)

Lotto n DUE

Formato dalle particelle del Fg 9 part 589

Di seguito si riportano i calcoli delle superfici così come da progetto

App.	S.N.R. piano interrato					TOT.
	fondo	rip.	dis.	cantina	bagno	
U.I. 3	36,78	2,15	1,10	-		U.I. 3 47,11
App.	S.N.R. piano interrato					TOT.
	fondo	rip.	dis.	cantina	bagno	
U.I. 3	36,78	2,15	1,10	-		U.I. 3 47,11
App.	sogg.	cucina	dis./ingr.	camera	bagno	TOTALE
U.I. 3	28,12	11,41	8,69	17,34	5,27	112,68
			0,72	16,79	4,86	
			4,09	11,62	3,77	
						49,28

Nella valutazione sarà considerato anche lo spazio esterno del giardino (circa 400 mq) e la quota della stradina di accesso a tutti gli immobili.

LOTTO DUE :

Il valore dell'immobile è calcolato come se fosse terminato e abitabile a cui si sottrarrà una percentuale, orientativamente del 50% /mq in considerazione dei lavori che ancora sono da fare, ai materiali, alle finiture e a tutto quello necessario per dare l'opera finita .

Per quanto sopra indicato si ritiene che, per l'immobile facente parte del lotto n 1 il valore unitario considerato sarà di € 1500/mq

Da cui segue il calcolo come se fosse terminato e abitabile:

mq 112,68 x € 1500= € 169.020,00 abitazione

mq 136,42x € 600= € 81.852 P1s + garage+ portico e terrazza

mq 395,33 giardino = € 10.000,00 giardino + quota stradina accesso

considerando la presenza del solo scheletro ai valori sopra indicati si sottrae una % del 50% (orientativa e variabile

in base poi ai vari fattori che determinato l'opera finita ,

da cui segue:

€ 169.020,00 - € 84.510,00 (50%) = € 84.510 abitazione

€ 81.852- € 40.926(50%)= € 40.926 pls + garage+ terrazza + portico

€ 10000 giardino + quota stradina accesso

VALORE TOTALE LOTTO DUE : € 135.436,00

Che si approssima per difetto a € 135.000,0 (centotrentacinquemila,00 euro)

LOTTO TRE:

Formato dalla particella del Fg 9 part 593-594

Di seguito si riportano i calcoli delle superfici così come da progetto

App.	S.N.R. piano interrato					TOT.
	fondo	rip.	dis.	cantina	bagno	
U.I. 4	37,56	2,15	1,10	-	-	

App.	S.p piano interrato	TOT.
	garages	
U.I. 4	28,02	

App.	S.p.					TOTALE	S.N.R.		TOTALE
	sogg.	cucina	dis./ingr.	camera	bagno		portico	terraz.	
U.I. 4	28,12	11,41	8,69	17,34	5,27		5,89	-	
			0,72	16,79	4,86		4,30		
			4,09	11,62	3,77				
						112,68			10,19

Nella valutazione sarà considerato anche lo spazio esterno del giardino (circa 200mq) e la quota della stradina di accesso a tutti gli immobili.

LOTTO TRE :

Il valore dell'immobile è calcolato come se fosse terminato e abitabile a cui si sottrarrà una percentuale, orientativamente del 50% /mq in considerazione dei lavori che ancora sono da fare, ai materiali, alle finiture e a tutto quello necessario per dare l'opera finita .

Per quanto sopra indicato si ritiene che, per l'immobile facente parte del lotto n 1 il valore unitario considerato sarà di € 1500/mq

Da cui segue il calcolo come se fosse terminato e abitabile:

mq 112.68 x € 1500= € 169.020,00 abitazione

mq 79,02x € 600= € 47.412 Pls + garage+ portico e terrazza

mq 201,17 giardino = € 10.000,00+ % strada accesso

considerando la presenza del solo scheletro ai valori sopra indicati si sottrae una % del 50% (orientativa e variabile in base poi ai vari fattori che determinano l'opera finita, da cui segue:

€ 169.020,00 - € 84.510,00 (50%) = € 84.510 abitazione

€ 47.412,00 - € 23.706,00 (50%) = € 23.706 pls + garage + terrazza + portico

€ 10000 giardino + % strada accesso

VALORE TOTALE LOTTO TRE: € 118.216,00

Che si approssima per difetto a € 118.000,0 (centodiciottomila,00 euro)

Con quanto sopra illustrato, fatto salvo eventuali errori di battitura, con la presente il sottoscritto C.T.U. Ritiene di aver adempiuto a quanto richiesto, avendo dato riscontro a tutti i quesiti posti, in fede, per obiettività e nel solo interesse della giustizia.

Spoletto 23/04/2025

