



ASTE  
GIUDIZIARIE®  
**TRIBUNALE DI SPOLETO**

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

RG 16/2024

promossa da

PENELOPE SPV

contro

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
Giudice dell'Esecuzione: **Dott. ALBERTO CAPPELLINI**

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
**RAPPORTO DI STIMA  
DEL COMPENDIO IMMOBILIARE**

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
Esperto incaricato: Dott. Massimo Moncelli

---

Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione

Dott. Alberto Cappellini

Con provvedimento del 05/07/2022 la S.V.I. nominava quale esperto per la stima degli immobili pignorati il sottoscritto Dott. Massimo Moncelli, libero professionista e valutatore immobiliare certificato ai sensi della norma UNI 11588:2014 con invito a trasmettere nel termine di giorni dieci l'accettazione dell'incarico e il giuramento di bene e fedelmente procedere alle operazioni affidate.

Nei termini concessi il sottoscritto prestava giuramento mediante modalità telematica.

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

#### QUESITI

*1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei;*

*2) provveda quindi subito all'integrazione; in particolare acquisisca, ove non depositati, a) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; b) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;*

*3) predisponga l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene, ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc.);*

4) accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, nonché eventuali spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (stante il disposto dell'art. 63, secondo comma, disp. att. c.c.);

5) rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

6) riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari;

7) descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in mq; altezza interna utile; superficie commerciale in mq; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile: appartamento, capannone ecc.);

8) verifichi, in particolare, la libera accessibilità dell'immobile pignorato, evidenziando, in caso contrario di bene intercluso, quali siano le vie di accesso allo stesso, su quali particelle insistano e chi abbia la titolarità di queste ultime, al fine di permettere di valutare la possibilità di un'estensione del pignoramento volta a ricostituire un complesso immobiliare da mettere in vendita dotato di accessi alla pubblica via;

9) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

- a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
- b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
- c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;

10) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;

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

12) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ed i relativi costi, assumendo informazioni presso gli uffici comunali competenti; verifichi l'esistenza di eventuali oneri concessori non pagati;

13) accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; in caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;

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

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

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

17) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta; villetta; ecc.) e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carroia) ai lotti (passaggio pedonale e/o carroia 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:

a) dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali congruagli in denaro. In tal caso l'esperto dovrà verificare ed analiticamente indicare le iscrizioni e trascrizioni presenti anche sulle quote non pignorate; in caso di terreni, proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio competente;

b) proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;

20) nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero;

21) nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno”;

### **OPERAZIONI PERITALI**

A seguito del conferimento dell'incarico il sottoscritto svolgeva operazioni preliminari agli accessi in loco, al fine di acquisire la sufficiente documentazione tecnico economica e di seguito, in data 02/09/2022, effettuava un sopralluogo tecnico, nel corso del quale procedeva all'esecuzione dei rilievi metrici e fotografici necessari.

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

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

In ottemperanza al quesito ricevuto dalla SVI ho effettuato il controllo relativo alla completezza della documentazione di cui all'art. 567 co. 2 del c.p.c. la quale risultava completa con la presenza delle certificazioni notarili attestanti le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, rilasciate in data 27/02/2024 dal Dott. Niccolò Tiecco, notaio con studio in Perugia.

**Elenco dei beni pignorati**

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

Perugia

Fg	Part.	Sub.	Indirizzo	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. cat.	Rendita
151	47		Loc. Borgiano, 7	A/4	3	Vani 4,5		€ 209,17

Diritti di piena proprietà di beni immobili censiti nel Catasto terreni del Comune di Perugia

Fg	Part.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie mq	R.D. €	R.A. €
151	48		querceto		620	0,75	0,19
151	557		querceto		1670	2,03	0,52
151	559		querceto		140	0,13	0,03

**Note relative alle operazioni peritali svolte**

Accertata la regolare completezza della documentazione di cui all'art. 567 co. 2 del c.p.c., ho disposto l'inizio delle operazioni peritali mediante sopralluogo per il giorno 17/07/2024, dandone notizia alle parti a mezzo lettera raccomandata e pec.

Nei termini fissati mi sono recato presso gli immobili colpiti da pignoramento dove, tuttavia, non fu possibile procedere al sopralluogo per assenza della Ditta esecutata. Successivamente disponevo un nuovo accesso per il giorno 10 agosto 2024 informando la parte esecutata che in caso di assenza si sarebbe proceduto forzosamente.

Nella data stabilita accedevo all'immobile, alla presenza della parte esecutata, e procedevo all'esame dei beni staggiti, eseguivo rilievi metrici e fotografici necessari per rispondere al quesito assegnato, quindi procedevo alle ricerche immobiliari, finalizzate alla determinazione del più probabile valore di mercato, per poi chiudere le operazioni peritali con la stesura del presente rapporto di stima e relazione.

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

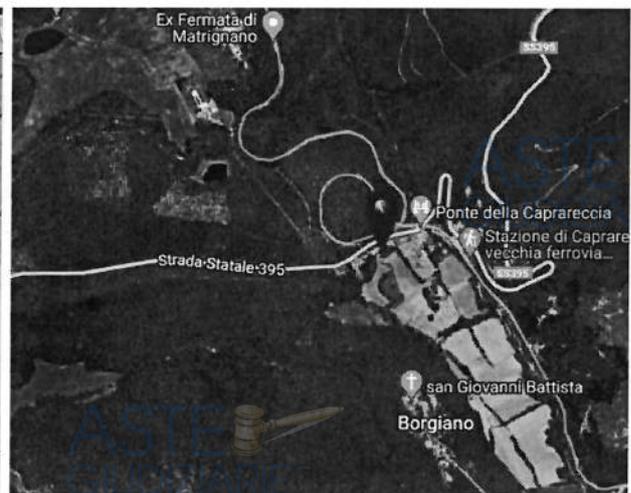
In esito di un attento studio degli atti di Causa e dei documenti in essi riportati, tenuto altresì conto di quanto emerso nel corso delle operazioni peritali con riguardo ai rilievi tecnici e alle verifiche urbanistiche-catastali, in riferimento ai termini ed alle specifiche richieste del quesito formulato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

**LOTTO UNICO**

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

**1.1 Ubicazione**

Il bene oggetto di stima è costituito da un'abitazione unifamiliare elevata su due piani, di cui uno in posizione con una parete controterra, oltre corte pertinenziale con accesso dalla SS 395 in zona semiperiferica dell'abitato di Borgiano, in Comune di Spoleto.



**1.2 Identificazione catastale**

Bene immobile di proprietà di \_\_\_\_\_ per 1/1 del diritto di PIENA proprietà

Così censito:

In Catasto dei Fabbricati del Comune di Spoleto:

Fg	Part.	Sub.	Indirizzo	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. cat.	Rendita
151	47		Loc. Borgiano, 7	A/4	3	Vani 4,5		€ 209,17

In Catasto dei Terreni del Comune di Spoleto:

Fg	Part.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie mq	R.D. €	R.A. €
151	48		querceto		620	0,75	0,19
151	557		querceto		1670	2,03	0,52
151	559		querceto		140	0,13	0,03

### 1.3 Coerenze

Il bene oggetto di stima confina, da Nord verso sud in senso orario, con SS 395, part. 558, 31, 70, 71; 72, 81,52, salvo altri e come in diritto.

### 1.4 Accessibilità

L'immobile pignorato è accessibile tramite accesso carrabile e pedonale dalla SS 395.

## 2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

### 2.1 Estremi dell'atto di pignoramento

L'atto di pignoramento di cui alla presente procedura esecutiva è stato trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 12/02/2024 al n. 572 di formalità a favore di PENELOPE SPV SRL con sede in Conegliano (TV) per la piena proprietà.

Il pignoramento grava sui beni oggetto di esecuzione.

### 2.1.2 Conformità dei dati catastali con il pignoramento

I dati catastali corrispondono con quelli indicati nel pignoramento

### 2.1.3 Descrizione del contesto di zona

<i>Caratteristiche zona:</i>	in zona semiperiferica, a traffico limitato
<i>Servizi della zona:</i>	La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
<i>Caratteristiche zone limitrofe:</i>	Prevalentemente residenziali e agricoli
<i>Collegamenti pubblici</i>	Ferrovia (km 9 ca); aeroporto (km 61 ca).

### 2.2 Descrizione immobiliare



Abitazione elevata su due piani (P.S1-T) con accesso dalla SS 395, in posizione a ridosso della stessa, con appartamento al piano terra e magazzini al piano sotto strada. L'immobile risulta edificato in epoca antecedente il 1967, ultimato presumibilmente nel 1953, data questa

riportata nella planimetria catastale. Presenta struttura portante in muratura, facciate esterne intonacate con cappotto termico e strutture orizzontali costituite da solaio di copertura in laterocemento. Il tetto è a falde con manto di copertura in tegole, canali e discendenti in rame.

Ingresso da cancello carrabile e pedonale.



Prospetto anteriore

Laterale



Prospetto posteriore

L'area circostante il fabbricato ha una superficie di mq 2430 ed è destinata in parte a corte e area parcheggio (mq 1130 ca) e in parte a bosco (mq 1300 ca.).



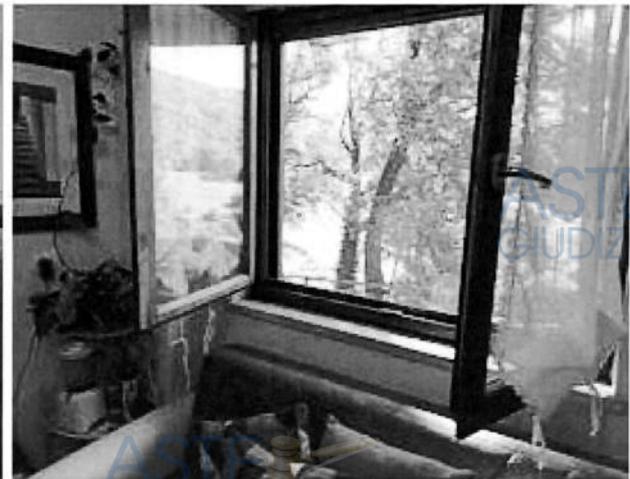
Nell'area cortilizia, a fianco dell'immobile, è presente un annesso rustico in muratura che, tuttavia, non risulta autorizzato e che pertanto dovrà essere demolito.

L'appartamento, ubicato al piano primo, presenta una distribuzione dei vani con ingresso/corridoio che conduca alla stanza da letto, stanzino, bagno cucinino e sala pranzo. Si tratta tuttavia di una suddivisione non conforme alla planimetria catastale del 1953 e per la quale non vi sono atti autorizzativi successivi.

Le rifiniture sono rappresentate da intonaci al civile con tinteggiatura, pavimenti in piastrelle di monocottura, i rivestimenti della cucina e dei servizi sono in ceramica. Le porte e gli infissi sono in legno con sportelloni alle finestre.

Impianto elettrico sottotraccia, regolarmente funzionante; impianto riscaldamento del tipo a termosifone alimentato a gas.







Il piano seminterrato è suddiviso in 5 locali con rifiniture al grezzo, pareti parzialmente intonacate, pavimenti in battuto di cemento ed impianto elettrico/idrico minimale non perfettamente a norma.





### Caratteristiche strutturali

<b>Fondazioni</b>	(Tipologia) Non visibili	(Condizioni) Non verificabile	(materiale) Non verificabile
<b>Strutture verticali</b>	(Tipologia) Muratura mista	(materiale) Cls - pietra	(Condizioni) buone
<b>Solai</b>	(Tipologia) Laterocemento in copertura; in opera all'interpiano		(Condizioni) buone
<b>Copertura</b>	(Tipologia) A falde		(Condizioni) Ottime

### Componenti edilizie e costruttive

<b>Infissi esterni</b>	Legno	
<b>Infissi interni</b>	Legno	
<b>Manto di copertura</b>	(materiale) tegole	(condizioni): ottime

<b>Pareti esterne</b>	(materiale) Intonaco su cappotto	(condizioni): ottima
<b>Pavim. Interna:</b>	monocottura, ceramica	

**Impianti**

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

**2.3 Misurazioni delle consistenze**

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

**Fabbricati - Superficie commerciale (superficie convenzionale vendibile)**

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

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

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

Piano	Destinazione superficie	Note	Sup. mq	coeff.	sup. Parametrata
PT	Abitazione		61	1	61
PS1	Magazzini		66	0,25	16,5
	corte esclusiva	< 100 mq	100	0,1	10
	corte esclusiva	da 100 a 127 mq	27	0,02	0,54
<i>Totale superficie parametrata</i>					88,04

### 3. RIEPILOGO CRONOLOGICO DELLA PROVENIENZA DEL BENE

#### 3.1 Provenienza Beni

**Attuale proprietario:** per i diritti di piena proprietà

Immobile pervenuto con atto di compravendita a rogito notaio Dr Fabio Di Russo del 10/05/2006 repertorio 15155/3138, trascritto a Spoleto il 25/05/2006 al numero 1739 di

formalità

Dante causa:

**Precedenti proprietari:**

**b) Dal 24/07/1980 per la piena proprietà**

Immobile pervenuto con atto di divisione a rogito notaio Dr Filomena Vinci del 24/07/1980 repertorio 126933, trascritto a Perugia il 06/08/1980 al numero 2114 di formalità

Dante causa:

**4. STATO DI POSSESSO**

Al momento l'immobile risulta occupato dalla parte esecutata

**5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

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

- ✓ *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli //*
- ✓ *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale //*
- ✓ *Atti di asservimento urbanistico:*
- ✓ *Altro //*

**5.2 Vincoli ed oneri giuridici eliminabili dalla procedura**

**Iscrizioni:**

**Ipoteca volontaria** iscritta a Spoleto il 25/05/2006 al numero 699 di formalità per

€ 290.000,00 di cui € 145.000 ,00 quale capitale, a favore di Banca Popolare di

Spoleto con sede in Spoleto a garanzia di mutuo fondiario della durata di anni

venti con atto a rogito Notaio Fabio di Russo del 10/05/2006 rep. 15156/3139

L'ipoteca grava sull'intero lotto

**Ipoteca giudiziale** iscritta a Spoleto il 03/04/2015 al numero 129 di formalità per € 5.000,00 di cui € 1.414,79 quale capitale, a favore di MOVIMAC Srl con sede in Bastia Umbra (PG) derivante da decreto ingiuntivo del Giudice di Pace di Perugia del 11/09/2014 rep. 2746/2014.

L'ipoteca grava sull'intero lotto

#### **Pignoramenti:**

Pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Spoleto - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 12/02/2024 al n. 572 di formalità a favore di Siena PENELOPE SPV srl con sede in Conegliano (TV)

per la piena proprietà contro

Gravante sull'intero lotto

## **6. VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE**

Non risulta costituito un condominio

## **7. VINCOLI DI NATURA DEMANIALE E USO CIVICO**

### **7.1 Vincoli demaniali**

Non sussistono vincoli demaniali.

### **7.2 Usi civici**

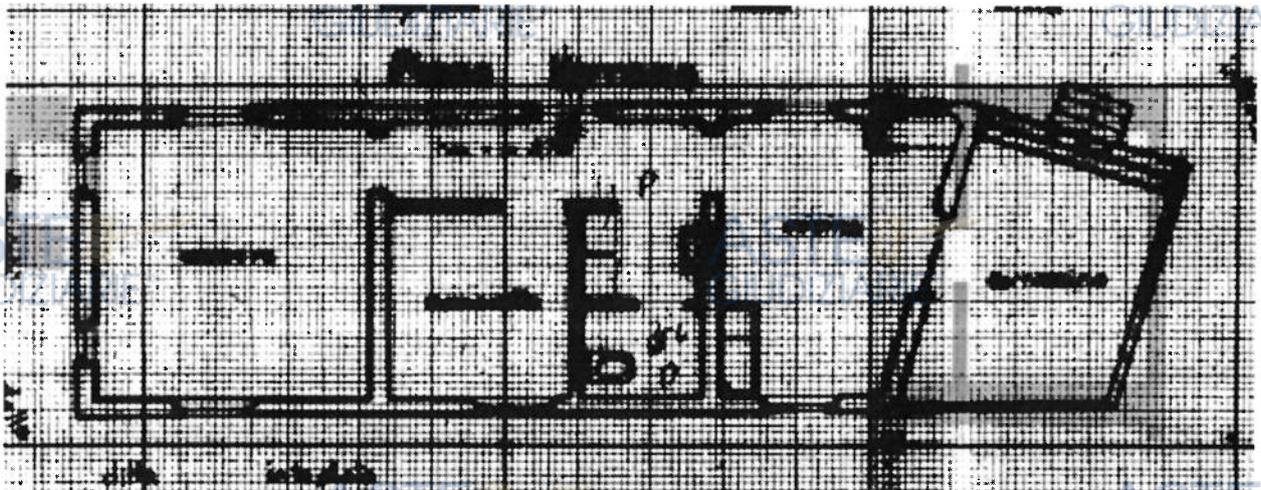
Il Comune di Spoleto non ha mai effettuato la verifica demaniale ex L. 16 giugno 1927, n. 1766 e pertanto non è possibile determinare la reale presenza di diritti di uso civico.

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

### 8.1 Conformità urbanistico edilizia

Immobile costruito in epoca antecedente al 1967 e interessato ad interventi successivi non autorizzati.

Rispetto alla situazione ante 1967, rappresentata dalla planimetria depositata in catasto il 12.09.1953 si evidenziano le seguenti difformità:



- a) Modifica della sagoma del fabbricato che nella parte laterale dx (in planimetria) è stata allineata al resto del fabbricato (evidenziato in giallo il contorno attuale);
- b) Divisione con nuovo tramezzo tra cucinino e sala da pranzo (evidenziato in verde)
- c) Nel prospetto laterale sinistro sono state chiuse due finestre e realizzata una piccola superfetazione destinata a forno a legna;

d) Installazione di cappotto termico;

e) Nell'area cortilizia è stato inoltre realizzato un piccolo manufatto in muratura.

Gli abusi sono parzialmente sanabili, nello specifico, tuttavia trattandosi di opere realizzate presumibilmente dopo l'acquisto, avvenuto nel 2006, non è possibile usufruire della procedura di riapertura dei termini del condono edilizio, mediante il combinato disposto dagli artt. 46, co. 5, d.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e 40, co. 6, L. n. 47 del 28 febbraio 1985.

Tale possibilità è infatti ipotizzabile a condizione che l'immobile, oltre ad essere oggetto di trasferimento derivante da procedura esecutiva, rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della legge n. 47/85. Solo in questo caso la domanda di sanatoria può essere presentata, entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile, purché le ragioni di credito per cui si procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della succitata legge e gli abusi riscontrati rientrino nelle ipotesi di sanabilità previste dalla legge 47/85 e dalle successive, in materia di condono, Legge 724/94 e Legge 326/2003

L'ultima legge sul condono edilizio è la n. 326 del 24 novembre 2003 nella quale, all'art. 25 si statuisce che le disposizioni di cui ai Capi IV e V della L 28 febbraio 1985, n. 47, come ulteriormente modificate dalle successive L. 724/1994 e L. 326/2003, si applicano alle opere abusive che risultino ultimate entro il 31 marzo 2003.

È possibile procedere alla sanatoria mediante permesso di costruire in sanatoria ex art 36 T.U. per gli abusi da a) a d); in particolare per il punto a) ad avviso di chi scrive la sanatoria è comunque possibile, rientrando nel caso dell'immobile eseguito in conformità a regolare atto

autorizzativo, successivamente interessato ad opere abusive non sanabili che non è possibile eliminare senza compromettere la stabilità dell'intero edificio.

A seguito della conversione in legge del DECRETO-LEGGE 29 maggio 2024, n. 69 che ha abolito il requisito della doppia conformità per la regolarizzazione delle difformità parziali e delle variazioni essenziali, per ottenere il permesso di costruire o la Scia in sanatoria, è sufficiente l'accertamento di conformità delle opere alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda e ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione dell'intervento.

Per il manufatto abusivo di cui al punto e) si dovrà procedere alla demolizione.

Costi da sostenere per sanatoria e demolizioni:

Spese tecniche per sanatoria e per accertamento strutturale € 9.000,00

Sanzioni legate al rilascio della SCIA € 10.328

Totale costi di sanatoria € 19.328,00

## 8.2 Conformità catastale

La planimetria catastale non è conforme alla situazione attuale.

Il costo per la nuova docfa comprensivo di oneri, sanzioni e compensi professionali è pari a € 1.500,

## 9. STIMA IMMOBILIARE

### 9.1 Base della valutazione

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

## 9.2 Indagini di mercato

L'analisi del mercato immobiliare nella zona in cui si trova l'immobile oggetto di stima, volta alla ricerca di altri beni immobili simili il cui prezzo potesse essere confrontato con il bene immobile in oggetto, per determinarne il più probabile valore di stima, è stata condotta con riferimento al mercato immobiliare riguardante il settore e il bene immobile interessato, con il reperimento delle consistenze e dei prezzi di beni immobili analoghi a quello oggetto di stima, la loro catalogazione in una tabella di valori e la determinazione dei relativi prezzi unitari.

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

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

- fonti indirette, rappresentate dai valori di mercato di immobili a destinazione terziaria riportate da osservatori e pubblicazioni specializzate;

➤ fonti dirette, rappresentate dai valori ricavati tramite interviste a qualificati operatori del settore immobiliare e dalle comunicazioni di offerta riportate in pubblicazioni specializzate

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

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

La definizione di valore di mercato adottata è conforme agli standard internazionali ed europei fissati da IVSC (International Valuation Standards Committee), e contenuti nel Red Book dove il valore di mercato rappresenta la stima del prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile dovrebbe essere scambiato, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti (compratore e venditore) bene informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione ed entrambi in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcuna costrizione.

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

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

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

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

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

Tali coefficienti sono stati calcolati tenendo conto di:

- a. caratteristiche posizionali estrinseche;
- b. caratteristiche intrinseche.

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

#### **9.4 Comparazioni esaminate**

Non sono state riscontrate compravendite recenti di immobili con caratteristiche comparabili a quelle del bene oggetto di relazione, sono stati utilizzati annunci di immobili offerti in vendita, debitamente scontati del margine di trattativa. Tale uso è previsto dagli IVS – International Valuation Standards, ed anche la norma UNI 11612 del dicembre 2015, al punto 4.1 consente "...nel caso di stime in cui in un periodo recente siano avvenute insufficienti, non rilevabili e/o

inattendibili transazioni di prendere considerazione le richieste di prezzi di immobili simili offerti in vendita.

Immobili offerti in vendita



€ 78.000

Villa bifamiliare via delle Querce 9, Grotti, Sant'Anatolia di Narco

3 locali 179 m<sup>2</sup> 2 bagni No Ascensore  
Terrazzo Cantina

MESSAGGIO VISITA



€ 56.000

Villa unifamiliare via Strada Statale 395 10, Grotti, Sant'Anatolia di Narco

3 locali 73 m<sup>2</sup> 1 bagno No Ascensore  
Terrazzo Parzialmente... Cantina

MESSAGGIO VISITA



€ 135.000

Villa bifamiliare Strada Statale del Passo di Cerro, Eggi, Bazzano, Borg...

5+ locali 130 m<sup>2</sup> 2 bagni Cantina

MESSAGGIO





**Rustico/casale in Vallocchia**  
Spoleto (PG)

€ 125.000

150 mq 5 locali 3 bagni

SP29 - in vendita esclusiva - a 15 minuti da Spoleto in esclusivo e caratteristico borgo a 700 s.l.m., casale singolo in pietra quasi completamente ristrutturato. La casa è ...



Domus Immobiliare

Contatta



**Casa indipendente in Strada Statale 395 10**  
Grotti - Sant'Anatolia di Narco (PG)

€ 56.000

65 mq 3 locali 1 bagno 1 🚗

Grotti è una piccola frazione del comune di Sant'Anatolia di Narco, posto su una collina a circa 600 mt sul livello del mare. Soleggiato e completamente immerso nella natura ...



AGENZIA BONIFAZI VALNERINA

Contatta



**9.5 Conteggi di stima**

**Determinazione valore unitario**

N.	Immobile	Ubicazione	sup. mq	prezzo	prezzo post trattativa	prezzo/mq	KCPE	KCPI	KCI	KCP	K POND	Valore ponderato €/mq
1	Residenziale	Grotti	179	78.000,00	€ 70.200,00	€ 392,18	1,1	1,6	1,6	1,6	1,45	€ 568,66
2	Residenziale	Grotti	73	56.000,00	€ 50.400,00	€ 690,41	1,1	1,1	1,1	1,1	1,10	€ 759,45
3	Residenziale	Passo di Cerro	130	135.000,00	€ 121.500,00	€ 934,62	1	0,8	0,8	0,8	0,86	€ 803,77
4	Residenziale	Vallocchia	150	125.000,00	€ 112.500,00	€ 750,00	1	1	1	1	1,00	€ 750,00
5	Residenziale	Grotti	65	56.000,00	€ 50.400,00	€ 775,38	1,1	1	1	1	1,03	€ 798,65
prezzo medio											€ 736,11	
<b>valore adottato</b>											<b>€ 750,00</b>	

**Stima del Valore di mercato**

Destinazione superficie	note	Sup. mq	coeff.	sup. parametrata mq		
Abitazione		61	1	61		
Magazzini		66	0,25	16,5		
corte esclusiva	< 100 mq	100	0,1	10		
corte esclusiva	da 100 a 127 mq	27	0,02	0,54	<b>Valore unitario</b>	<b>Valore stimato</b>
Totale abitazione					€ 88,04	€ 750,00
Terreno boschivo					€ 1300	€ 0,40
Terreno pertinenziale					€ 1130	€ 1,50
<b>Totale valore</b>					<b>€ 68.245,00</b>	
Detrazione sanatoria edilizia					€	€ 19.328,00
Detrazione aggiornamento planimetrie catastali					€	€ 1.500,00
<b>Totale detrazioni</b>					<b>€ 20.828,00</b>	
<b>Valore di mercato</b>					<b>€ 47.417,00</b>	

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

<b>Valore di stima (al netto dei costi di sanatoria e sistemazione catastale)</b>		<b>€ 47.417,00</b>
<b>Detrazioni</b>		
assenza di garanzia per vizi	15%	€ 7.112,55
<b>Totale valore di stima depurato dalle detrazioni</b>		<b>€ 40.304,45</b>
<b>Prezzo di base d'asta proposto</b>		<b>€ 40.000,00</b>

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

Perugia, 19 agosto 2024

Con alta osservanza

L'Esperto

**Allegati**

1. Visure catastali
2. Estratto di mappa
3. Planimetrie U.I.U.
4. Atto di provenienza
5. Corrispondenze varie
6. Attestazione di invio copia relazione alle parti

