

TRIBUNALE DI SPOLETO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 84/2022

Promossa da:

BPER CREDIT MANAGEMENT S.C.P.A.

Contro :



Giudice dell'Esecuzione: Dott. Alberto CAPPELLINI

Elaborato Peritale

Tecnico incaricato: Ing. Nicola Bertini

iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Perugia al n° A3111
iscritto all'albo dei CTU del Tribunale di Spoleto al n° 26 cat. Ingegneri
Cod. Fisc. BR T NCL 82P17 D653 C – Part. IVA 03084050545

Viale Chiavellati n. 5 – Foligno (PG)

Tel. 0742340900 - 3200135202

E-mail Pec: nicola.bertini2@ingpec.eu



Consulenza Tecnica d'Ufficio per l'Esecuzione Immobiliare n. 84/2022 R.G.E.

promossa da:

BPER CREDIT MANAGEMENT S.C.p.A. con sede legale in Via San Carlo 8/20
– 41121 Modena P.Iva 01153230360 difesa dall'Avv.to Giuseppe Grillo
domiciliato presso il suo studio in Roma, Via Giulio Cesare n. 2.

Creditore precedente.

CONTRO

[REDACTED]

Debitore esecutato.

Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott. Alberto Cappellini.

Consulenza tecnica d'Ufficio eseguita dall'Ing. Nicola Bertini, iscritto all'Albo
C.T.U. del Tribunale di Spoleto al n. 26 cat. Ingegneri.

Con Decreto dell' Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni, il sottoscritto Ing.
Nicola Bertini con studio professionale in Foligno, Viale Chiavellati n. 5 veniva
nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel Procedimento Esecutivo n.
84/2022.

Il sottoscritto Ing. Nicola Bertini ha accettato l'incarico e prestato giuramento
di rito mediante sottoscrizione e invio del modello predisposto a tale scopo e
allegato al verbale di udienza del 30/01/2023, nel quale l'Ill.mo Giudice
dell'Esecuzione Immobiliare Dott. Albero Cappellini formulava i seguenti
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; 1) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; 2) 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 l'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; 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 in 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 dei terreni, il certificato di destinazione urbanistica;

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

13) Accerti lo stato di possesso del bene, con 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, 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 presso il debitore, il terzo occupante, i vicini e le associazioni di categoria, effettuando ricerche o presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;

14) Alleghi avendone fatto richiesta presso i competenti uffici di 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 degli esecutati, 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, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario);

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

17) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta, villetta ecc.) e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carraio) ai lotti (passaggio pedonale e/o carraio sugli altri lotti o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa. Qualora abbia formato più lotti, verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico risultano o meno in comune ai vari lotti, e se risultano in comune



indichi le spese 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 sulla base catastale e reale, e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive;

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

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



esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca 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 non sanabili indichi il valore del terreno.

INTRODUZIONE:

Dagli atti contenuti nel fascicolo si rileva quanto segue:

a) con Atto di Precetto notificato in data 21/05/2022 al Sig. [REDACTED] come sopra generalizzato, BPER CREDIT MANAGEMENT S.C.p.A. come sopra generalizzata, intimava allo stesso il pagamento della complessiva somma di € 423.563,14 oltre agli interessi e alle spese successive;

b) che con Atto di Pignoramento Immobiliare notificato al Sig. [REDACTED] in data 14/06/2022, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 12/07/2022 ai numeri 20979/14951 di R.G. il creditore procedeva all'iscrizione a ruolo l'Esecuzione Immobiliare.

RELAZIONE PERITALE:

Il sottoscritto, accertato quanto sopra, dava inizio alle operazioni peritali per l'espletamento dell'incarico, inoltrando richiesta di accesso agli atti amministrativi presso il Comune di Massa Martana per visionare ed estrarre copia dei titoli abilitativi relativi all'immobile in analisi. Successivamente il sottoscritto procedeva in data 03/07/2023 alla presenza del soggetto

esecutato all'accesso nell'immobile oggetto di procedura esecutiva al fine di poter acquisire tutti gli elementi necessari al fine della redazione della relazione peritale ed alla esauriente risposta ai quesiti posti. In ottemperanza all'incarico ricevuto, il sottoscritto redige la presente relazione peritale rispondendo ai quesiti posti mantenendone, per facilità di lettura, il medesimo ordine di elencazione.

1) Verifica della completezza della documentazione

Dall'esame del fascicolo il sottoscritto ha potuto verificare la presenza dell'Atto di Pignoramento immobiliare e relativa Nota di trascrizione, estratto di mappa, certificazione Notarile storica ventennale delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sull'immobile. Il sottoscritto ha inoltre provveduto alla richiesta telematica presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio Perugia della documentazione sull'immobile aggiornata. Dalla lettura degli atti sopra elencati si evince che il compendio immobiliare oggetto di esecuzione è sito nel Comune di Massa Martana (PG) in località Rocchette n. 104 costituito da un complesso monumentale denominato "Le Rocchette" censito al C.T. del Comune di Massa Martana al Foglio 2 con le particelle 91, 92 e 93. Al C.F. il complesso immobiliare in oggetto è costituito dalle seguenti unità immobiliari:

- foglio 2 particella 91 sub. 5 (categoria F/4);
- foglio 2 particella 91 sub. 6, 93 sub. 10 e 92 sub. 3 graffate (categoria A/2);
- foglio 2 particella 91 sub. 7 (categoria F/4);
- foglio 2 particella 93 sub. 11 (categoria F/4);
- foglio 2 particella 93 sub. 9 (categoria F/2);

Sulla base di quanto sin qui verificato il sottoscritto ritiene che la documentazione posta a corredo del fascicolo sia, secondo il disposto dell'Art. 567 C.p.c., completa.

2) Acquisizione documentazione non depositata

Il sottoscritto, in modalità telematica ha acquisito per l'immobile oggetto di esecuzione le visure catastali aggiornate, l'elaborato planimetrico, le planimetrie catastali delle singole unità immobiliari ove presenti. Il sottoscritto ha inoltre acquisito copia dei titoli abilitativi rilasciati per l'edificio in questione presso il Comune di Massa Martana.

3) Predisponga elenco delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli

Esaminati gli atti contenuti nel fascicolo e confrontati con le ispezioni aggiornate eseguite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia, si rilevano per l'immobile in analisi le seguenti formalità:

i) ISCRIZIONE CONTRO del 27/07/2007 - Registro Particolare 6775

Registro Generale 25465 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO a favore di Banca Popolare di Ancona S.p.a. contro ██████████ per quota pari ad 1/1 su immobili siti nel Comune di Massa Martana, censiti al C.F. Foglio 2 Part 91 sub. 4 (Cat. A/3), Part. 92 sub. 2 (Cat. A/3), Part 93 sub. 8 (Cat. A/3), Part 93 sub. 6 (Cat. A/4), Part 93 sub. 7 (Cat. A/4), Part. 93 sub. 9 (Porzione di immobile), derivante da Atto Notaio Ciotola Marco in Acquasparta Rep.

148/105 del 26/07/2007;

ii) TRASCRIZIONE CONTRO del 12/07/2022 - Registro Particolare 14951

Registro Generale 20979 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di BPER BANCA S.P.A. contro

██████████ per quota pari ad 1/1 su immobili siti nel Comune di Massa Martana, censiti al C.F. Foglio 2 Part 91 sub. 5 (Cat. F/4), Part. 91 sub 6- Part. 92 sub. 3-Part. 93 sub. 10 (Cat. A/2), Part. 91 sub. 7 (Cat. F/4), Part. 93 sub. 11 (Cat. F/4) , Part. 93 sub. 9 (Cat. F/2), derivante da Atto Giudiziario del Tribunale di Spoleto Rep. 660 del 14/06/2022.

4) Accerti esistenza di Vincoli o Oneri condominiali

Non ricorre.

5) Rilevi l'esistenza di diritti demaniali o usi civici

Non ricorre.

6) Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli oneri che saranno cancellati e comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

Tutte le formalità relative all'immobile in oggetto sono riportate nel paragrafo precedente.

7) Descrizione, previo accesso dell' immobile

In data 03/07/2023, alla presenza dell'esecutato, il sottoscritto eseguirà sopralluogo presso l'edificio pignorato al fine di reperire tutte le informazioni, eseguire rilievi, valutare lo stato di conservazione dell'immobile per poi formulare un giudizio di stima. L'immobile in analisi è sito nel Comune di Massa Martana, in Vocabolo Rocchette n. 164. Le unità immobiliari pignorate sono poste all'interno di un complesso monumentale denominato "Le Rocchette" censito al C.T. del Comune di Massa Martana al Foglio 2 con le particelle 91, 92 e 93. Al C.F. il complesso in oggetto è costituito dalle seguenti unità immobiliari:

- U.I. n. 1 - foglio 2 particella 91 sub. 5 (categoria F/4);
- U.I. n. 2 - foglio 2 particella 91 sub. 6, 93 sub. 10 e 92 sub. 3 graffate



(categoria A/2);

- U.I. n. 3 - foglio 2 particella 91 sub. 7 (categoria F/4);

- U.I. n. 4 - foglio 2 particella 93 sub. 11 (categoria F/4);

- U.I. n. 5 - foglio 2 particella 93 sub. 9 (categoria F/2);

Il Castello delle Rocchette è un maniero risalente al XIV secolo che si trova a metà strada tra Todi e Montefalco.

Il complesso immobiliare e' soggetto a vincolo di bene culturale ai sensi della legge 1089/39 (attualmente ai sensi del d.lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 codice dei beni culturali e del paesaggio) giusto provvedimento amministrativo notificato, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - servizio di pubblicità immobiliare di Perugia in data 3 agosto 2000 ai nn. 18069/12108.

Il compendio immobiliare è stato oggetto a partire dall'anno 2001 di un importante restauro e consolidamento strutturale che ha interessato le pareti esterne, le fondazioni, il tetto, il pavimento e le opere in legno.

Il castello si compone di 4 corpi separati: la residenza signorile, la torre d'avvistamento, il corpo centrale (che ospita la chiesa di altra proprietà) e un edificio ottocentesco.

Oltre agli interventi di restauro e consolidamento strutturale sono state completate le finiture interne e impianti dell'appartamento padronale che si articola su due piani rialzati (primo e secondo).

Il piano primo è introdotto da un ampio ingresso a doppia altezza con ballatoio e bassorilievo storico. Dispone di una cucina ampia e panoramica, con soffitti in legno, acquaio e camino. E' presente un locale soggiorno con feritoie d'arma bianca e un ampio salone nobile con camino. Studio e disimpegno e servizi completano il piano.



Nel piano secondo si trovano invece quattro camere da letto e relativi servizi, la prima con capriate e sedute d'avvistamento, la seconda con soppalco e accesso al piano superiore, la terza con bagno e soffitto in pannelle e una quarta rialzata.

La torre d'avvistamento è una quadrangolare in pietra arenaria, presenta finestre a sesto acuto e buche colombari. Al momento la struttura è ridotta allo stato di rudere in quanto interessata marginalmente dagli interventi di ristrutturazione.

Il corpo centrale si articola su più livelli, al piano terra una serie di locali, originariamente destinati a cantine, magazzini e stalle con mangiatoia, ai livelli primo e secondo è stata realizzata una suddivisione interna con l'ottica di realizzare degli appartamenti da destinare all'affitto. Le pareti sono in pietra e la pavimentazione è classica dell'epoca a lastre di pietra con i soffitti di pannelle e travi.

Ad eccezione della residenza signorile, il resto dei locali che appartengono ai vari corpi di fabbrica sono rimasti internamente allo stato grezzo.

Il castello, inserito all'interno di un più ampio borgo con presenza di altri immobili residenziali di altra proprietà, dispone di un cortile interno recintato che introduce alla residenza signorile e sul quale insiste la chiesa di Santa Maria dell'Immacolata Concezione, anch'essa di altra proprietà. A tal proposito si veda la documentazione fotografica allegata.

8) Verifica libera accessibilità.

L'immobile pignorato ha accesso diretto sulla strada pubblica.

9) Accertamento della conformità con il pignoramento.

Alla luce di quanto sopra esposto, verificata la corrispondenza dei dati di



censimento con quelli riportati nella nota di trascrizione del pignoramento il sottoscritto accerta la conformità tra il bene rilevato e quanto riportato nel pignoramento.

10) Variazioni per l'aggiornamento catastale

Il sottoscritto ritiene di non dover procedere alla redazione di atti di aggiornamento catastale.

11) Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico Comunale

Trattandosi di compendio immobiliare con corte pertinenziale esclusiva correttamente censiti non si ritiene necessaria l'acquisizione presso il Comune di Massa Martana del Certificato di Destinazione Urbanistica.

12) Conformità alle autorizzazioni o concessioni amministrative

Sulla base della documentazione acquisita presso gli Uffici del Comune di Massa Martana per la ristrutturazione del complesso immobiliare risultano rilasciati tre titoli abilitativi, Autorizzazione Edilizia n. 9/01 del 24/05/2001 (rilasciato per il ripristino del complesso residenziale danneggiato dagli eventi sismici del 1997) e successive varianti con Denuncia di Inizio Attività pratica n. 104/04 in data 07/07/2004 e Denuncia di Inizio Attività pratica n. 59/2006 in data 04/04/2006.

Non risulta agli atti rilasciato il Certificato di agibilità per l'unità residenziale completata e abitata dal soggetto esecutato, ma soltanto una richiesta di rilascio acquisita al prot. comunale in data 03/11/2008 con successiva richiesta di archiviazione acquisita dal Comune di Massa Martana in pari data. Dal confronto tra lo stato attuale dell'immobile e gli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi rilasciati, con l'esclusione delle unità immobiliari non completate e quindi accatastate in categoria F/2 e F/4, il sottoscritto ritiene il



compendio immobiliare conforme dal punto di vista urbanistico ed edilizio.

Dal punto di vista catastale la planimetria depositata agli atti dell'Agenzia delle Entrate – Territorio Perugia, per le unità immobiliari non accatastate in categoria F/2 e F/4, risulta coincidente con lo stato rilevato dell'immobile, motivo per il quale il sottoscritto ne valuta la conformità catastale.

13) Stato di possesso del bene

L'immobile risulta in uso all'esecutato.

14) Indagini di Stato Civile

Non ricorre.

15) Verifica se l'immobile risulta occupato

La residenza signorile, identificata catastalmente al foglio 2 particella 91 sub. 6, 93 sub. 10 e 92 sub. 3 graffate (categoria A/2), è abitata dall'esecutato.

16) Caratteristiche impianti

Le finiture interne compresi gli impianti sono presenti solo per la residenza signorile.

L'impianto elettrico è del tipo tradizionale per distribuzione f.m., illuminazione ordinaria nonché di tipo ausiliario quale l'impianto telefonico. L'impianto termico è del tipo a pavimento, con collettore di distribuzione e caldaia a gas.

17) Formazione dei lotti

Appare evidente che la vendita possa essere eseguita in unico lotto stante la conformazione del compendio immobiliare ed i relativi titoli di legittimazione.

18) Determinazione del valore

Scopo della perizia risulta essere la determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità, del compendio immobiliare identificato e descritto nei paragrafi che precedono.

Il procedimento estimativo ritenuto più congruo, considerando la presenza di beni simili, oggetto di scambi, sia nella medesima zona che in zone attigue è, nel rispetto del principio dell'ordinarietà, quello "comparativo pluriparametrico per punti di merito".

Tale procedimento si articola nelle seguenti fasi:

- individuazione della natura, della destinazione e delle caratteristiche dei beni;
- acquisizione di prezzi di mercato nella zona per beni simili identificati in almeno tre comparabili di mercato;
- individuazione di un parametro tecnico di comparazione tra il bene da stimare e quelli presi a confronto;
- definizione dei punti di merito riferiti alle caratteristiche dei singoli comparabili e del bene in stima;

Scelta del valore unitario e successiva applicazione alla sommatoria delle superfici commerciali parametrizzate.

Nel caso di specie sono stati individuati tre distinti comparabili con caratteristiche simili a quelle dell'oggetto della stima e nello specifico:

- 1) Castello in pietra ristrutturato di Mq 450 e tenuta circostante di circa 20 ha posto in Massa Martana. Prezzo € 1.300.000,00;
- 2) Casale in pietra ristrutturato di Mq 582 e tenuta circostante di circa 4 ha posto in Bevagna. Prezzo € 850.000,00;
- 3) Torre di guardia in pietra ristrutturata di Mq 170 e tenuta circostante di circa 1 ha posto in Orvieto. Prezzo € 480.000,00.

Normalizzato il costo con abbattimento forfetario del 5% il sottoscritto, in ossequio al metodo di stima scelto ha eseguito una valutazione puntuale delle principali caratteristiche di ogni singolo edificio scelto quale

comparabile, valutandone le caratteristiche posizionali estrinseche, le caratteristiche posizionali intrinseche, le caratteristiche intrinseche o tecnologiche e le caratteristiche produttive. Dall'analisi dei suddetti dati il sottoscritto ha normalizzato i valori precedentemente acquisiti nella modalità che segue:

Comparabile	Prezzo	Sup.	Prezzo/Mq	Ki	Normalizzato
1	€ 1.235.000	450	2.745,00	0,65	€ 1.785,00
2	€ 807.500	582	1.387,50	1,20	€ 1.665,00
3	€ 456.000	170	2.682,00	0,70	€ 1.877,00

Il valore unitario normalizzato assunto è pari a 1.776,00 €/Mq ed è applicabile alla superficie commerciale dell'unità immobiliare identificata con la residenza signorile che risulta completa delle finiture interne e degli impianti.

Le superfici dell'edificio principale e delle altre porzioni immobiliari adiacenti sono state calcolate ai sensi della norma UNI 10750:2005 e riassunte nella tabella che segue. Le superfici rilevate sono state adeguatamente parametrate al fine dell'espressione delle superfici commerciali utilizzate per la definizione del più probabile valore di mercato.

Descrizione		Sup. (mq)	Param.	Superficie commerciale parametrata (mq)
Beni comuni non censibili (P.lla 91 sub 1, sub 3, sub 5)				
P.T.	Corti comuni	340,00	10%	34,00
Unità immobiliare 1 (P.lla 91 sub 5)				
P.T.	Locali pertinenziali	220,00	60%	132,00
Unità immobiliare 2 (P.lla 91 sub 6, 93 sub 10, 92 sub 3)				

P.1°	Residenza signorile	207,00	100%	207,00
P.1°	terrazzo	19,00	35%	6,65
P.2°	Residenza signorile	65,00	100%	65,00
Unità immobiliare 3 <i>(P.lla 91 sub 7)</i>				
P.2°	Locali residenziali	101,00	100%	101,00
P.3°	Mansarda/soffitta	128,00	35%	44,80
Unità immobiliare 4 <i>(P.lla 91 sub 11)</i>				
P.T.	Locali pertinenziali	124,00	60%	74,40
P.1°	Locali residenziali	147,00	100%	147,00
P.2°	Locali residenziali	61,00	100%	61,00
Unità immobiliare 5 <i>(P.lla 93 sub 9)</i>				
P.T.	Locali assimilabili alla destinazione residenziale	39,00	100%	39,00

Per le unità immobiliari in cui restano da completare tutte le finiture interne e relativi impianti, con un grado di finitura paragonabile a quello della residenza signorile, il sottoscritto ritiene applicabile al valore unitario normalizzato sopra individuato un coefficiente riduttivo pari al 45%.

Descrizione		Superficie commerciale parametrata (mq)	Valore unitario corretto (€/mq)	Valore totale (€)
Beni comuni non censibili <i>(P.lla 91 sub 1, sub 3, sub 5)</i>				
P.T.	Corti comuni	34,00	1.776,00	60.384,00
Unità immobiliare 1 <i>(P.lla 91 sub 5)</i>				
P.T.	Locali pertinenziali	132,00	977,00	128.964,00
Unità immobiliare 2 <i>(P.lla 91 sub 6, 93 sub 10, 92 sub 3)</i>				
P.1°	Residenza signorile	207,00	1.776,00	367.632,00
P.1°	terrazzo	6,65	1.776,00	11.810,40

P.2°	Residenza signorile	65,00	1.776,00	115.440,00
Unità immobiliare 3 <i>(P.lla 91 sub 7)</i>				
P.2°	Locali residenziali	101,00	977,00	98.677,00
P.3°	Mansarda/soffitta	44,80	977,00	43.769,60
Unità immobiliare 4 <i>(P.lla 91 sub 11)</i>				
P.T.	Locali pertinenziali	74,40	977,00	72.688,80
P.1°	Locali residenziali	147,00	977,00	143.619,00
P.2°	Locali residenziali	61,00	977,00	59.597,00
Unità immobiliare 5 <i>(P.lla 93 sub 9)</i>				
P.T.	Locali assimilabili alla destinazione residenziale	39,00	977,00	38.103,00

Al valore di stima del compendio immobiliare in oggetto il sottoscritto applica un abbattimento del 5% per assenza di garanzie su vizi. Il valore del compendio immobiliare in questione è dal sottoscritto indicato in € **1.085.000,00.**

19) Se l'immobile è pignorato solo pro-quota

Non ricorre.

20) Nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà

Non ricorre.

21) Nel caso di immobili abusivi

Non ricorre.

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico affidato.

Foligno, 29 Dicembre 2023

IL PERITO ESTIMATORE

(Ing. BERTINI Nicola)



Documentazione allegata :

Allegato 1 Documentazione fotografica;

Allegato 2 Visure catastali e planimetriche;

Allegato 3 Visure ipotecarie;

Allegato 4 Documentazione edilizio/urbanistica.

