

MAGGIO 2019 – FEBBRAIO 2020

TRIBUNALE DI SPOLETO
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE
n° 208\2018 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

All'ill.mo Giudice
dell'Esecuzione del Tribunale
di Spoleto
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

OGGETTO: Esecuzione Immobiliare n. 208/2018 R.G.E.

PARTE RICORRENTE – (Creditore procedente):

[redacted]
[redacted] rappresentato e difeso dall'Avv. Maria Anna Sciabola [redacted]
[redacted] ed elettivamente domiciliato presso il suo studio legale in Spoleto, Piazza
Garibaldi n.36/A; indirizzo di posta elettronica cui inviare comunicazioni:
mariaanna.sciabola@avvocatispoletto.legalmail.it [redacted]

CONTROPARTE– (Debitore):

[redacted] nato a [redacted] ed ivi [redacted]
[redacted]

PREMESSA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ NORMATIVA

La sottoscritta Arch. Maria Cristina Curti, [redacted] C.F.
[redacted], iscritta all'Albo dell'Ordine degli Architetti di Perugia con il n. [redacted],
nonché iscritta all'Albo C.T.U. del Tribunale di Spoleto [redacted]
[redacted] e avente [redacted]

AVENDO RICEVUTO

in data 02/05/2019 nomina di Consulente Tecnico di Ufficio, dal Giudice dell'Esecuzione del
Tribunale di Spoleto **Dr. Simone SALCERINI**, 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

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 208/18 di nomina Esperto C.T.U. (*esperto Maria Cristina Curti*) per la stima dei beni pignorati, che contestualmente fissava la data di udienza al 7 Novembre 2019.
- ◆ Certificato notarile ai sensi dell'ex art.498 C.P.C. del 17/01/2019.
- ◆ Sentenza di Precetto n. 731 del 19/09/2018, RG 2239/2014, Rep. n. 1230/2018 del 20/09/2018, notificata in data 02/10/2018 unitamente e contestualmente all'atto di precetto del 28/09/2018;
- ◆ Atto di Pignoramento notificato in data 17/10/2018 a [REDACTED] e [REDACTED] e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Spoleto, in data 19/10/2018, reg. gen. n. 4318, reg. part. n. 3314.
- ◆ Nota di iscrizione al ruolo generale delle espropriazioni immobiliari dell'atto di pignoramento.
- ◆ Istanza di Vendita immobiliare del 16/11/2018.
- ◆ Nomina Custode Immobiliare

Documentazione allegata:

- ◆ Allegato 1 _ N. 2 lettere raccomandate A.R. (e PEC), di convocazione per il sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento indirizzata alle parti;
- ◆ Allegato 2 _ Richiesta al comune di accesso agli atti, inviata via PEC e relativi versamenti per Diritti di Segreteria e copie pari a 38,75 euro;
- ◆ Allegato 3 _ Visure catastali e storiche immobili
- ◆ Allegato 4 _ Estratto di mappa scala 1: 2000 dei Fogli n. 163, 164 e 173 del Comune di Spoleto
- ◆ Allegato 5 _ Planimetrie catastali scala 1:500 degli immobili oggetto della relazione di stima
- ◆ Allegato 6 _ Copia degli atti autorizzativi e agibilità rilasciati dal comune di Spoleto (PG) che interessano parte degli immobili sopra indicati, reperiti presso l'archivio comunale
- ◆ Allegato 7 _ Rilievi di verifica dello stato di fatto degli immobili
- ◆ Allegato 8 _ Estratto planimetrico del Piano Regolatore Generale del Comune di Spoleto, per la verifica della compatibilità urbanistica (Fonte: ufficio tecnico comunale)
- ◆ Allegato 9 _ Contratto di Affitto registrato relativo all'immobile di cui al Foglio catastale 173 p.lla 15 sub 9 e p.lla 614

- ◆ Allegato 10_ Nomina custode giudiziario e proroga, convocazioni per sopralluoghi congiunti, verbale di sopralluogo dell'IVG

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 Spoleto (PG);
- ◆ convocare, a mezzo di raccomandata/ Pec, tutte 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 Spoleto, PG) nonché verificare la compatibilità urbanistica attraverso una verifica della destinazione di Strumento di Pianificazione comunale (PRG) dell'area su cui insiste l'immobile;
- ◆ acquisire le planimetrie catastali presso l'Agenzia delle Entrate, per verificare la rispondenza con i documenti relativi all'accatastamento degli immobili oggetto di pignoramento;
- ◆ redigere la relazione di stima per ogni lotto eventualmente individuato.

OPERAZIONI PERITALI

In ottemperanza al quesito ricevuto dal Giudice con la lettera di incarico del 02/05/2019 il C.T.U. ha effettuato il controllo relativo alla completezza della documentazione ricevuta; in conseguenza di ciò ha proceduto all'inizio delle operazioni peritali effettuando in primo luogo una ricerca della documentazione catastale degli immobili oggetto di pignoramento,

Sono state acquisite le visure catastali recenti, l'estratto di mappa catastale (Vax) e le planimetrie catastali presso l'Agenzia del Territorio di Perugia (Allegati n. 3, 4 e 5) per l'individuazione degli immobili, elencati nella sezione successiva. Si evidenzia che relativamente all'immobile di cui al Foglio catastale n. 164 p.lla n. 1163 sub 32 era stata fatta una "istanza di rettifica dei fabbricati" per acquisizione immagine planimetria (prot. PG0061105/2019), in quanto la planimetria catastale del sub 32 non era stata trovata in formato informatizzato; a seguito di una ricerca l'Agenzia del Territorio di Perugia non ha potuto fornire detta planimetria catastale del sub 32 in quanto non

disponibile; è stato possibile avere tuttavia l'elaborato planimetrico dell'intero fabbricato con la dimostrazione grafica dei subalterni e l'elenco dei subalterni assegnati, da cui risulta la destinazione d'uso ad ufficio del subalterno in oggetto.

Gli immobili pignorati e oggetto della presente relazione di stima, sono tutti ubicati nel comune di Spoleto agli indirizzi di seguito indicati:

- Via Loreto Vittori, oggi via Loreto, n. 6 n. 8 _ Piano T_ Foglio 163 p.lla 1954 sub 4_ cat. C1_ Botteghe e negozi.
- Via Loreto Vittori, oggi via Loreto, n. 2 n. 4 _ Piano T-1_ Foglio 163 p.lla 1954 sub 5_ cat. A4_ Abitazioni di tipo popolare;
- Via del Tessinello n. 1 (oggi viale Martiri della Resistenza n. 49)_ Piano T-1_ Foglio 163 p.lla 1953 _cat. A4, Abitazioni di tipo popolare;
- Piazza Garibaldi, 1 _ Piano 1_ Foglio 164 p.lla 1163 sub 32 _ cat. A10_ Uffici e studi privati;
- San Giovanni di Baiano, Via Carlo Marx, n. 20 _ piano T-3_ Foglio 173 p.lla 15 _ cat. A2 _ Abitazioni di tipo civile;
- San Giovanni di Baiano, Via Carlo Marx, piano terra_ Foglio 173 p.lla 164 _ cat. C6 _ Autorimesse.

Successivamente è stato fissato un sopralluogo per il giorno 12 agosto 2019 alle ore 9.00, mediante lettere raccomandate A.R. alla parte debitrice e PEC alla parte ricorrente (All. 1). Nel termine fissato il C.T.U. si è recato presso gli immobili siti in Spoleto, via Loreto, luogo dell'appuntamento, non si è presentato nessuno e pertanto la sottoscritta CTU ha provveduto ad inviare una seconda convocazione per il giorno 09/09/2019 alle ore 10.00, dando appuntamento nello stesso luogo, ma ancora una volta nessuna delle parti si è presentata all'appuntamento. Le raccomandate sono poi entrambe tornate al mittente.

Non avendo avuto quindi la possibilità di accedere agli immobili pignorati per lo svolgimento dei consueti compiti di verifica dello stato attuale con rilievo metrico e fotografico, la CTU ne ha notificato la situazione al giudice, il quale ha provveduto a nominare l'IVG in qualità di custode giudiziario. Quest'ultimo ha fissato per il giorno 20/11/2019 un sopralluogo alle ore 10.00, al quale non era presente l'esecutato, ma il sig. [REDACTED] in possesso delle chiavi per l'accesso agli immobili di cui al Foglio 163 p.lle 1954 sub. 4 e 5, siti in via Loreto n. 2, 4, 6 e 8; era presente anche l'avvocato Gaetano Puma, in qualità di procuratore dell'esecutato. Non è stato possibile in quella sede accedere agli immobili identificati al foglio 163 p.lla 1953 e foglio 164 p.lla 1163 sub. 32. Grazie alla presenza dell'affittuaria, sig.ra [REDACTED] è stato successivamente

possibile accedere agli immobili siti in località San Giovanni di Baiano, via Carlo Marx n. 20, Foglio catasto fabbricati n. 173 p.lla 15 sub 9 e relativo garage p.lla 614.

Il dott. Mauro Moscati dell'IVG ha in seguito inviato una nuova convocazione per il giorno 9/12/2019 ore 9.30, per completare le verifiche di rito degli immobili pignorati, ai quali in precedenza non era stato possibile accedere. In questa occasione all'appuntamento in piazza Garibaldi, Spoleto, è stato rinvenuto l'esecutato, che ha consentito l'accesso all'immobile che si affaccia sulla medesima piazza, individuato al Foglio del catasto fabbricati 164 p.lla 1163 sub. 32 e sono stati effettuati i rilievi necessari e si è verificato lo stato di conservazione dell'immobile. Successivamente l'esecutato ci ha aperto anche l'immobile di cui al foglio 163 p.lla 1953, sito in viale Martiri della Resistenza 49 (prima via del Tessinello n.1) e sono state effettuate anche qui le stesse operazioni, riuscendo pertanto a concludere i sopralluoghi in tutti i beni pignorati e oggetto della presente relazione di stima.

Nell'allegato n. 10 sono riportati i documenti relativi all'IVG nonché il verbale dei sopralluoghi dallo stesso depositato al termine dei sopralluoghi.

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

Sono state effettuate presso il comune di Spoleto (PG), area tecnica, le ricerche degli atti autorizzativi, che hanno portato alla realizzazione e alla configurazione attuale degli immobili, e che sono riportati nell'Allegato 6. Tutti gli immobili sono stati costruiti prima del 1967; presso l'archivio comunale gli addetti non sono riusciti a trovare nessuna documentazione se non una variante riguardante la ristrutturazione dell'immobile commerciale (ex farmacia comunale) di cui alla particella 1954 sub 4 del foglio 163. Lo stato esistente risulta pertanto quello assentito. Per gli immobili di via Loreto n. 2 e 4 e via Martiri della Resistenza (Foglio 163 p.lle 1954 sub 5 e p.lla 1953) è stata emessa l'ordinanza n. 319 del 13/03/2017 che li include nell'elenco degli immobili "non utilizzabili" in esito a procedura di accertamento mediante schede FAST, per danni provocati dallo sciame sismico iniziato il 24/08/2016.

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, lo scrivente si ritiene in grado di riassumere qui di seguito il risultato delle indagini allo scopo compiute.

VISURE CATASTALI: IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI

Catasto FABBRICATI – Foglio 164– Comune di Spoleto – P.zza Garibaldi, 1 _ P. 1						
Part.lla	sub	Cat.	Classe	Consistenza Vani	Superficie catastale (mq)	Rendita
1163	32	A/10	3	3		Euro 1.007,09

Catasto FABBRICATI – Foglio 173– Comune di Spoleto – San Giovanni di Baiano _ via Carlo Marx						
Part.lla	sub	Cat.	Classe	Consistenza/ Vani	Superficie catastale	Rendita
614	-	C/6	4	17 m ²	19 m ²	Euro 36,00
15	9	A/2	3	5,5 vani	104 m ² 101 m ² (escluse aree scoperte)	Euro 482,89

Catasto FABBRICATI – Foglio 163– Comune di Spoleto – via Loreto Vittori e via del Tessinello						
Part.lla	sub	Cat.	Classe	Consistenza/ Vani	Superficie catastale	Rendita
1954	5	A/4	3	7,5 vani	217 m ² 211 m ² (escluse aree scoperte)	Euro 406,71
1954	4	C/1	10	221 m ²	220 m ²	Euro 3.720,86
1953		A/4	1	3,5 vani	97 m ² 89 m ² (escluse aree scoperte)	Euro 139,19

DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI

La presente perizia riguarda gli immobili siti nel comune di Spoleto (PG); si tratta di 6 immobili individuati catastalmente come indicato nella precedente sezione (Identificazione dei beni immobili).

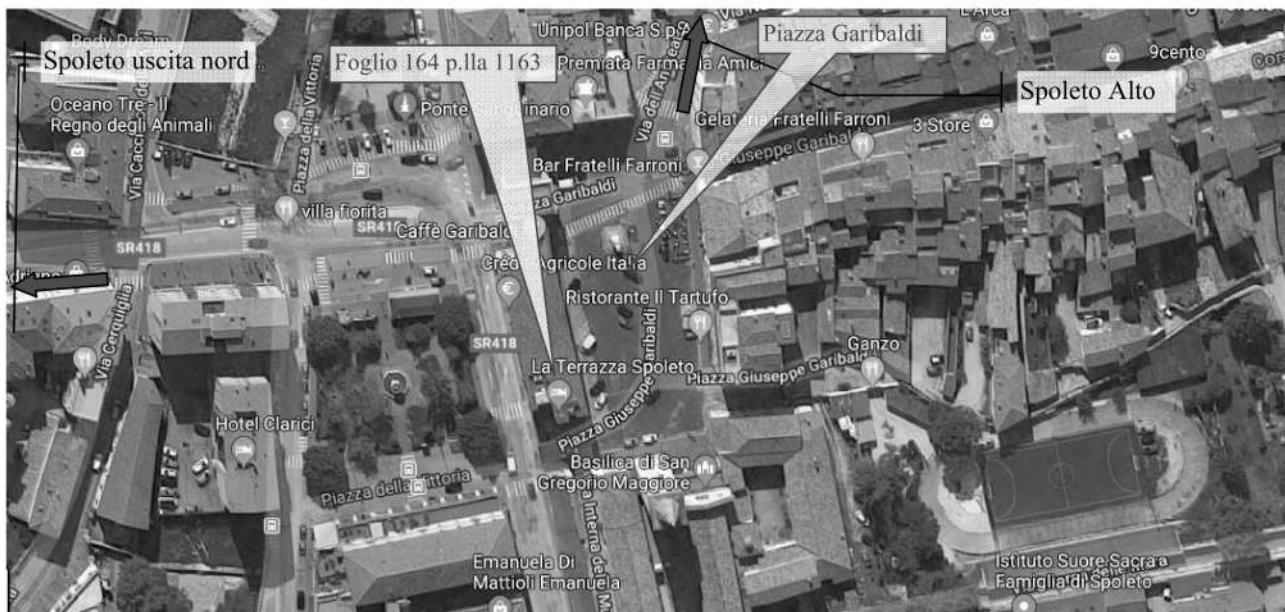
Tutti gli immobili sono in pieno diritto di proprietà del [REDACTED] secutato, ma alcuni in regime di comunione dei beni con la [REDACTED] come di seguito indicato:

- Foglio 164 p.lla 1163 sub 32 _cat. A10 _ proprietà per 1000/1000 in regime di comunione dei beni;
- Foglio 173 p.lla 164 _ cat. C6 _ proprietà per 1/1 in comunione legale con [REDACTED]
- Foglio 173 p.lla 15 _ cat. A2 _ proprietà per 1000/1000 in regime di comunione dei beni;
- Foglio 163 p.lla 1954 sub 5 _ cat. A4 _ proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni;
- Foglio 163 p.lla 1953 _cat. A4 _ proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni;
- Foglio 163 p.lla 1954 sub 4 _ cat. C1 _ proprietà per 1/1.

Pur ricadendo tutti gli immobili nel Comune di Spoleto, essendo ubicati in luoghi distinti, da ora in poi saranno tratti in paragrafi singoli.

Inquadramento territoriale e urbanistico

La proprietà pignorata si compone di vari immobili ubicati in tre diverse zone della città. Il primo immobile analizzato è ubicato nel centro storico di Spoleto, in piazza Garibaldi (Vista aerea 1), identificati al foglio catastale n. 164, p.lla n. 1163 sub 32. .



1-Vista aerea _ Zona Piazza Garibaldi (Fonte: Maps)

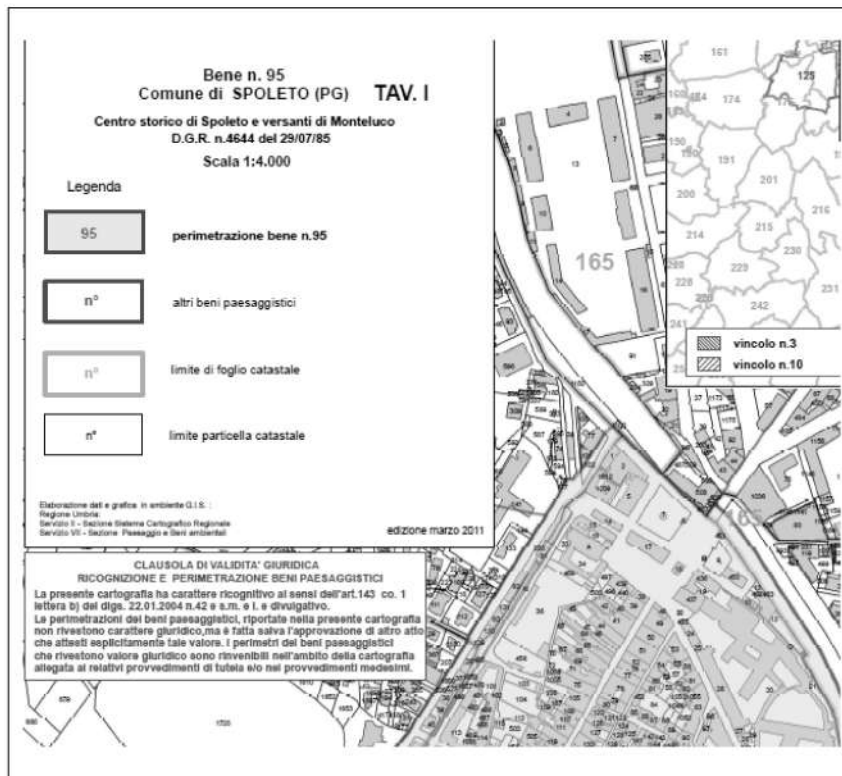


2-Vista aerea _ Centro storico(Fonte: Maps)



2-Vista aerea San Giovanni di Baiano(Fonte: Maps)

Il PRG di Spoleto identifica la zona come “MAC”, ossia macroarea della conservazione, zona “AB– Tessuti di edilizia tradizionale”; in tali zone è vietata la realizzazione di nuove unità immobiliari ad uso abitativo aventi una SUC-Urb inferiore a 60 mq; e inoltre non è possibile realizzare cambiamenti di destinazioni d’uso in abitazione dei locali posti ai piani terra in modo da favorire lo sviluppo delle attività artigianali e commerciali.



Nel 1985, con Delibera di Giunta Regionale n. 4644 del 29/07/1985 il centro storico di Spoleto ed i versanti di Monteluco sono stati censiti come Bene Paesaggistico n. 95 e dichiarati di “notevole interesse pubblico” ai sensi della Legge n. 1497/39 sulle bellezze naturali e panoramiche, in quanto complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale (art. 136 D.Lgs. 42/2004).

La zona risulta inoltre sottoposta a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3267/23 (segue mappa).

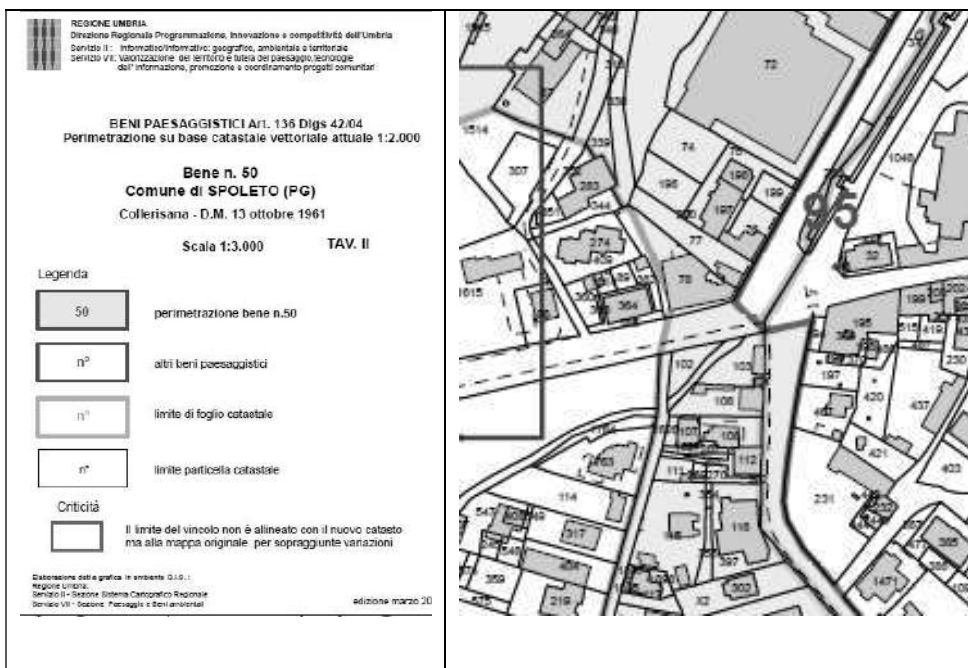
Architetto Maria Cristina Curti _ Iscritta all’Ordine degli Architetti di Perugia con il n. 674

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

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

Il secondo gruppo di immobili identificati al foglio catastale 163 sono ubicati nella zona antistante la Porta medievale di San Matteo, nei pressi del Portico di Loreto, che conduce all'Ospedale spoletino "San Matteo degli Infermi" (vedi foto aerea n. 2, sopra riportata). Il PRG comunale classifica questa zona come Macroarea di consolidamento prevalentemente residenziale, B0 - Zona residenziale esistente con mantenimento dei volumi esistenti (esistente).

La zona B comprende le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A; sono consentiti interventi edilizi mediante attuazione diretta semplice, diretta condizionata ed attuazione indiretta tramite Piano Urbanistico Attuativo.



Nel 1961, con D.M. 13/10/1961 le zone di Collerisana, San Paolo, Montepincio (e altre) sono state censite come bene paesaggistico n. 50 e sottoposte a vincolo paesaggistico in quanto dichiarate di "notevole interesse pubblico" ai sensi dell' art. 1 n. 3 e 4 della Leg-

ge n. 1497/39 sulle bellezze naturali e panoramiche, in quanto complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale (oggi, art. 136 D.Lgs. 42/2004).

La zona risulta inoltre sottoposta a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3267/23 (segue mappa). Il terzo blocco della proprietà, individuato al foglio catastale n. 173 (p.lle 15 e 164) si trova nella frazione di San Giovanni di Baiano, a 6 km da Spoleto. Si tratta di un'area che il PRG del comune di Spoleto classifica come Macroarea di consolidamento prevalentemente residenziale, B3 - Zona residenziale di completamento dei nuclei abitati esistenti di tipo semintensivo (mc/mq 3/1). La zona B, è stata già illustrata poco sopra. La zona risulta inoltre sottoposta a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3267/23 (segue mappa).

Non sussistono altri vincoli in questa zona. Per gli stralci di Piano Regolatore comunale si rimanda all'allegato n. 7.

Descrizione degli immobili

Per semplicità, come già indicato precedentemente, si tratteranno i beni pignorati in tre blocchi.

1_ Il primo blocco è costituito dall'immobile di Piazza Garibaldi, foglio 164 p.lla 1163 sub 32, che è intestato al [REDACTED] in regime di comunione dei beni. Si tratta di un piccolo appartamento utilizzato ed accatastato come ufficio/ studio privato, posto al piano primo di un edificio storico della città di Spoleto, ubicato in prossimità della chiesa di San Gregorio, tra la suddetta piazza Garibaldi ed i giardini di Piazza della Vittoria.



L'appartamento si sviluppa interamente lungo il prospetto est, che si affaccia su piazza Garibaldi ed ha una superficie commerciale di **51,30 mq**, per il cui calcolo si rimanda all'allegato n. 8.

Si tratta di un contesto di pregio; una delle principali piazze della città, circondata da edifici storici, tra cui la chiesa romanica di San Gregorio (vedi foto in basso a destra).



Il prospetto posteriore dell'edificio fa da "quinta" laterale alla retrostante piazza della Vittoria (vedi foto sottostanti), di più recente formazione, occupata dai giardini pubblici.



Il portone di ingresso del palazzo si trova su piazza Garibaldi; dal vano scala, dotato di ascensore, si accede ad un corridoio condominiale lungo cui si distribuiscono gli appartamenti del piano primo; quello oggetto della presente stima si trova sulla destra.



Vano scala - ascensore



Scala con servoscala



Corridoio condominiale di ingresso

Dal portone di ingresso si entra in un piccolo disimpegno di superficie pari a circa 3 mq, da cui a sinistra si entra in un primo ufficio di 25,23 mq, a destra si entra in un altro disimpegno di 2,32 mq (incluso un armadio a muro) dove si affacciano un altro ufficio di 8,93 mq ed il servizio igienico di 3,98 mq, dotato di tutti i sanitari, inclusa la doccia.



Disimpegno di ingresso

Le finiture sono di tipo medio-alto, con pavimento in cotto in tutto l'appartamento, ad eccezione del bagno che è pavimentato e rivestito con lastre quadrate di marmo; i sanitari sono di tipo standard, di colore bianco. Anche le porte sono di tipo standard in legno, mentre gli infissi esterni sono in alluminio con doppio vetro. Il sistema di oscuramento delle uniche due finestre presenti nell'appartamento, che danno l'affaccio ai due uffici su piazza Garibaldi, è costituito da tendine veneziane in tessuto interne.

L'impianto termico è centralizzato ma a gestione autonoma; è di tipo tradizionale con radiatori in alluminio; l'acqua calda viene prodotta mediante uno scaldabagno elettrico posto nel servizio igienico.

L'immobile appare ben conservato e ristrutturato in epoca recente circa (25 anni fa), tanto che dispone di certificato di agibilità rilasciato il 05/05/1998, che riguardava tutto il piano primo.

Anche le parti condominiali appaiono in buono stato di conservazione e con finiture analoghe, quindi con pavimentazioni in cotto, parapetto in ferro, infissi in alluminio, ascensore in acciaio e vetro.



Ufficio principale



Vista ufficio principale



Servizio igienico (scaldabagno)

Gli intonaci non manifestano difetti o tracce di umidità e le tinteggiature risultano pulite e ben tenute.



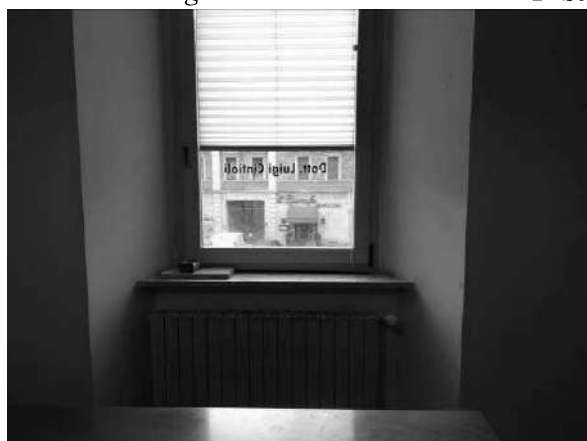
Bagno



2° Secondo ufficio



2° ufficio (finestra sulla piazza)



Ufficio principale (finestra sulla piazza Garibaldi)



Bagno

Non sono manifesti cedimenti di tipo strutturale né internamente né esternamente; all'esterno si evidenzia tuttavia la necessità di una riqualificazione della tinteggiatura e in alcuni casi anche dell'intonaco, che mostra distacchi e rigonfiamenti dello strato superficiale esistente (vedi foto sotto).



2_ Il secondo blocco di immobili è ubicato nella zona della città antistante il Portico di Loreto e la Porta medievale di San Matteo e quindi inclusi nel foglio catastale 164. Si tratta di un insieme di immobili come di seguito indicati, di proprietà dell'esecutato in regime di separazione dei beni:



2a. P.lla n. 1954 sub 4, Locale commerciale (categoria catastale C1) posto al piano terra di fabbricato ad un solo piano, ubicato in via Loreto n. 6 e 8, ristrutturato negli anni 1984-1986 con regolari atti autorizzativi. Si tratta di un edificio risalente probabilmente agli anni '60 -'70 (era già presente nell'ortofoto del 1977); non presenta caratteri di pregio sulle facciate e ha

una copertura costituita da un solaio piano ricoperto con spalmatura di guaina bituminosa di colore nero.



La superficie commerciale, a seguito dei rilievi effettuati, risulta pari a **258,67 mq**. All'interno l'immobile è composto da un grande locale destinato ad attività commerciale di 175,87 mq, da un retronegozio di 41,41 mq oltre al blocco dei servizi igienici e spogliatoio che hanno complessivamente una superficie di 8.53 mq. All'interno del locale commerciale sono stati collocati degli elementi separatori in cartongesso, che non sono stati considerati in quanto non risultano in nessuna planimetrie e possono essere considerati elementi di arredo.



Locale di ingresso - vista verso la vetrina



Locale di ingresso - vista verso la porta

Le finiture non sono di pregio: il pavimento è stato realizzato con mattonelle di ceramica di tipo standard, le tinteggiature sono da rifare. E' presente un controsoffitto nel locale commerciale al di sopra del quale è stato alloggiato l'impianto di areazione/riscaldamento autonomo e quello di illuminazione. Nella parte del locale commerciale posto nel retro dai pannelli divisorii in cartongesso sono presenti dei ventilconvettori come elementi distributivi dell'impianto termico; nel bagno è presente uno scaldabagno per l'acqua calda sanitaria. Il blocco dei servizi igienici è costituito da un locale di 4.20 mq destinato a ripostiglio o spogliatoio, da un antibagno di 2,01 mq dotato di un lavabo e da un w.c. di 2,04 mq con water e lavabo. Le porte sono di tipo standard medio-basso; gli infissi esterni sono di alluminio ed il sistema di oscuramento è stato realizzato mediante tende plastificate interne.



Locale di ingresso vista interna



Locale retrostante



Locale magazzino



Spazi retrostanti

Sono manifeste tracce di infiltrazioni dalla copertura e sia gli impianti sia le finiture sono un po' datate e quindi necessitano di un intervento di riqualificazione. Dall'accesso agli atti non è stato reperito un certificato di agibilità, ma comunque oggi sarebbe necessario revisionare gli impianti sia a causa delle modifiche della normativa, sia a causa di anni di inutilizzo.



Servizio igienico



Scaldabagno

Si rinvia all'allegato 8 per il calcolo delle superfici commerciali e utili dell'immobile.

2b. P.lla n. 1954 sub 5, edificio residenziale (categoria catastale A4, abitazione di tipo popolare) posto in adiacenza al precedente locale commerciale. L'immobile è composto da due piani: piano terra e piano primo con accesso da via Loreto n. 2. Il portone di ingresso si apre su un piccolo disimpegno da cui parte la scala che va al piano primo e dove si affacciano un soggiorno sulla destra ed una cucina sulla sinistra, rispettivamente di 22.89 mq e di 16.23 mq. La cucina è comunicante con un altro locale sempre ad uso residenziale (sgombero nella planimetria catastale) di 17.97 mq²⁶; dalla cucina si accede inoltre nel sottoscala, attrezzato con un lavandino ed uno scaldabagno; questo ambiente funge da passaggio verso un piccolo servizio igienico e verso il cortile interno retrostante, dove si affacciano una cantina di circa 25 mq ed un fondo di quasi 26 mq.



Viste del piano primo dal cortile interno



Vista dal cortile interno

Quest'ultimo si trova ad una quota inferiore di 22 cm rispetto alla quota del cortile, mentre la cantina si trova a meno 62 cm dalla stessa quota.



Viste del cortile interno



Vista del cortile interno

All'interno del cortile si presenta una situazione abbastanza complessa in quanto sono presenti tettoie, verande, balconi e volumi pensili, per la realizzazione dei quali non è facile dare una datazione; si può presumibilmente supporre che siano stati realizzati prima del 1967,

o di lì a poco. Dall'accesso agli atti non sono state pervenute pratiche edilizie per la richiesta di atti autorizzativi: l'edificio è presente nelle foto aeree del 1955 ed è sicuramente antecedente; anche se le superfetazioni possono essere considerate storicizzate, il complesso necessita di un attento intervento di riqualificazione e valorizzazione dell'edilizia tradizionale.



Ingresso della cantina



Vista interna della cantina

Sopra le immagini della cantina, che come si vede si trova in stato di degrado. Il fondo adiacente ha una forma irregolare ed ha una superficie di circa 48 mq; prima era utilizzata per attività artigianali, tanto che risulta in condizioni migliori. Entrambi si trovano allo stato grezzo, senza intonaci e pavimentazioni.



Fondo



Fondo

Nel cortile si trovano anche due piccoli volumi destinati uno a servizio igienico ed uno a disimpegno a servizio del piano terra e direttamente collegati con la cucina.

Tornando all'interno, il soffitto del piano terra è realizzato con voltine di laterizio che si impostano su putrelle in ferro, tipica costruzione degli inizi del 1900; il soggiorno è addirittura caratterizzato da particolari pitture, oggi purtroppo in stato di degrado.

Dalla scala si accede al piano primo dove si trova la zona notte, costituita da tre camere da letto, un ripostiglio ed un bagno pensile.



P.T.: Soggiorno – solaio a voltine dipinte



P.T.: Cucina



P.T: Cucina



P.T.: Soggiorno



Vista del sottoscala



P.T.: Disimpegno retro



Sottoscala - cucina



Vista del solaio della scala

Dal piano primo, passando per un piccolo balcone, si accede ad una soffitta (soprastante la cantina) dove non è stato possibile effettuare le dovute misurazioni perché inagibile (come più specificato l'intero fabbricato è stato oggetto di ordinanza di non utilizzo a seguito degli eventi sismici del 2016), per cui ci si atterrà alle planimetrie catastali; è stato possibile

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

prendere tuttavia le altezze della copertura a due falde: 3.38 m all’imposta e 4.20 al colmo per un’altezza media quindi di circa 3.79 m, quindi più o meno corrispondente a quella indicata nella planimetria catastale e cioè 3.70 m (considerando la difficoltà di effettuare il rilievo e il piano di calpestio irregolare).



P.T.: Servizio igienico



P.T.: corte interna



Scala



P.1°: Servizio igienico



P.1°: Servizio igienico



P.1°: pianerottolo scala



P.1°: Balcone – ingr. soffitta



P.1°: Soffitta

Il pianerottolo della scala al piano primo funge da disimpegno e da qui partono due corridoi di larghezza pari a circa 1.20 m: uno a destra che distribuisce una camera da letto ed un ripostiglio e uno a sinistra che distribuisce due camere da letto: la parte di sinistra versa in pessime condizioni, infatti il controsoffitto di una delle due camere (camera 3) manifesta notevoli infiltrazioni d'acqua dal tetto, mentre nella camera 2 è crollato parte del controsoffitto realizzato in camorcanna e struttura con travetti di legno (vedi foto sotto).



P.1°: Soffitta



P.1°: Camera 2



P.1°: Camera 2



P.1°: Camera 3



P.1°: Camera 3



P.1°: Camera 2

Questo tipo di controsoffitti era tipico delle costruzioni della zona fino agli anni '40. La camera 1 si trova in condizioni migliori, tuttavia l'intero piano è sottoposto ad ordinanza.

Dal pianerottolo, proseguendo dritti, si trova il balcone che fa da disimpegno tra la soffitta (a sinistra) ed il bagno (a destra); anche quest'ultimo è inagibile e manifesta infiltrazioni dal solaio da diverso tempo, come manifestano le muffe presenti.

La superficie commerciale dell'intero immobile include anche il bagno pensile ed il balcone, in quanto dai materiali utilizzati è evidente la costruzione prima del 1967; la cantina era all'epoca sede di un'attività artigianale, un'officina per attrezzi agricoli, sicuramente fino al 1986, data in cui fu rilasciata un'autorizzazione per modifiche della vicina farmacia, la cui pianta riporta anche quella dell'officina.

Le finiture sono tipiche degli anni antecedenti gli anni '70: la scala ha pedate in cemento, come si usava negli anni '40 e precedenti nelle case popolari, mentre i pianerottoli risultano pavimentati con graniglie più o meno degli anni '40; le camere del piano primo e la stanza al piano terra denominata "sgombero" nel catastale sono state pavimentate con mattonelle di graniglia degli anni '60-'70.



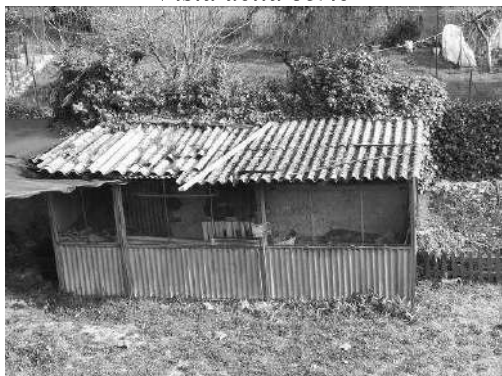
Da segnalare invece il caratteristico pavimento del soggiorno al piano terra, realizzato con mattonelle di forma esagonale, di tre colori, cosiddette "cementine", che erano tipiche dei primi anni del secolo scorso (1910-1920) nelle case popolari, insieme alla graniglia. Non erano levigate e lucidate ma solo trattate per renderle idrorepellenti.

Purtroppo questo pavimento è rimasto solo in questa stanza. Anche le mattonelle in graniglia fine della cucina e dei pianerottoli sembra quello originale, come originali sono le porte del piano terra (non quelle delle camere del piano primo, che seppur datate sono sicuramente più recenti). Gli infissi esterni sono in legno, con persiane di legno, anche questi molto datati, se non originali, ad eccezione della portafinestra della stanza "sgombero" che è in ferro verniciato. Il portone di ingresso in legno con sopraluce, molto vecchio, ma mantenuto, è incorniciato esternamente da piedritti ed arco in mattoni di laterizio. L'immobile è dotato di impianto elettrico, termico idraulico e scarichi, ma chiaramente sono da rivedere e non certificabili. La *Superficie Commerciale* dell'unità immobiliare risulta pari a **273,78 mq**, in cui sono

stati inclusi i muri esterni per uno spessore di 50 cm ed i muri in comunione con le altre proprietà per uno spessore pari alla metà, gli accessori inclusa la corte interna.



Vista della corte



Manufatto 1

Gli immobili 2a) e 2b) sono graffiati entrambi con la particella 1954, che dalla visura risulta accatastata come ente urbano, è pari a 1070 mq ed è classificata come area di enti urbani e promiscui. Detratta la superficie coperta dai fabbricati, pari a circa 454.09 mq, l'area residua risulta pari a circa 615,91 mq, di cui 23.55 mq costituita dal cortile interno alla particella 1954 sub 5, e quindi ad essa annessa. All'interno della corte sono presenti due accessori, uno in legno ed una tettoia realizzata con struttura precaria e fatiscente, che però non sono stati mai autorizzati né è presente presso gli uffici comunali una richiesta di condono o concessione in sanatoria e pertanto non sono conteggiati nel calcolo della superficie commerciale.

Tali manufatti non sono condonabili sia per la tipologia costruttiva sia per i materiali utilizzati, che non sono in armonia con le caratteristiche della zona sottoposta a tutela paesaggistica, sia perché nella Macroarea di consolidamento di PRG (zona B0) non sono consentiti incrementi di volume.



Manufatto 2

Relativamente agli immobili 2a) e 2b) si segnala che la toponomastica è stata modificata negli anni e pertanto gli immobili non si trovano in via Loreto Vittori ma in via Loreto.



Vista area edificata scoperta



Vista area edificata scoperta

2c. P.lla n. 1953, edificio residenziale (categoria catastale A4, (abitazione di tipo popolare), confinante con la particella n. 1954 sub 5, sopra descritta. L'immobile è composto da un'area di 700 mq dove insiste una porzione di fabbricato a due piani, in parte destinato ad abitazione ed in parte accessori, ed un forno.



Vista del cancello dalla corte interna

Dal portone di ingresso si accede a un piccolo disimpegno da cui a destra si entra nella cucina di circa 22 mq oltre ad un ripostiglio nel sottoscala, e di fronte si sale mediante la scala al piano primo dove si trovano due camere da letto: una di 27,32 mq oltre ad un piccolo locale di 3,09 mq sopra il vano di ingresso, l'altra non è stato possibile rilevarla in quanto inagibile, come anche il piccolo w.c. pensile adiacente. Il tetto in legno a falde inclinate è parzialmente crollato, come anche il controsoffitto con struttura in legno e incannucciata intonacata.

L'ingresso all'abitazione si trova lungo viale Martiri della Resistenza, al civico 49; adiacente al fabbricato si trova il cancello di accesso alla corte, costituito da due colonnine in mattoni di laterizio ed un cancello in ferro. Anche in questo caso si segnala la modifica della toponomastica, per cui l'immobile si trova in viale Martiri della Resistenza n. 49 e non più in via del Tessinello 1.



Scala

Esternamente si nota il crollo dello sporto di gronda verso il cortile interno, che riguarda tutto l'edificio. Il piano primo è completamente inagibile. La cucina al piano terra ha un solaio fatto in voltine di mattoni di laterizio che poggiano su putrelle in ferro, analogamente ai solai del piano terra dell'immobile adiacente p.lla 1954 sub 5; tale locale sembra essere stato oggetto di un incendio, come testimoniano le immagini sotto riportate, il solaio e le pareti sono anneriti e gli intonaci risultano bruciati e staccati parzialmente.



Cucina: vista del solaio a voltine



Cucina



Cucina: vista ingr. sottoscala



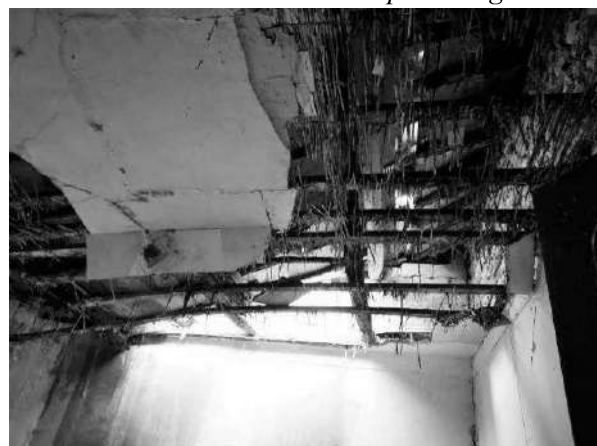
Cucina: finestra sul viale



Vista dello sporto di gronda



Camera al piano primo



Camera al piano primo: controdoffitto

Dal cancello su viale Martiri della Resistenza si accede alla corte interna, dove si trova l'ingresso alla cantina, non comunicante internamente con l'alloggio residenziale. La quota di calpestio si trova ad un livello inferiore rispetto a quella del cortile (-40 cm). Non è rifinita, infatti a terra presenta il massetto di cemento a vista e le pareti non sono intonacate, ma sono

in mattoni di laterizio a vista; anche il solaio non è intonacato né tinteggiato e quindi si evince che è anche questo realizzato con travetti in ferro e voltine a mattini poste in piano.



Cantina

Tale cantina, avente una superficie di 16.10 mq è posta al di sotto della camera fatiscante del piano primo: tuttavia non mostra particolari danni. In adiacenza alla cantina si trova il forno, che avendo un'altezza superiore a 1.50 m sarà conteggiato nel calcolo della superficie commerciale come accessorio non comunicante con l'abitazione principale.



Cantina: ingresso



Esterno cantina: ingresso



Esterno forno

Nell'allegato 8 è descritto il calcolo della superficie commerciale che risulta pari a **150.24 mq.**

L'immobile è completamente da ristrutturare.

3_ Il terzo blocco di immobili, ubicato nella frazione di San Giovanni di Baiano, è costituito da un appartamento al terzo piano, con annesso fondo al piano terra a cui si accede dall'interno del vano scala, e da un garage al piano terra, con accesso carrabile dall'esterno della corte condominiale.



Si ricorda che si tratta degli immobili individuati al foglio catastale 173, con p.lla n. 15 sub 9 per l'abitazione di tipo civile (categoria A2) e con la p.lla n. 614 per il garage (categoria C6).

L'alloggio si trova al terzo piano di un edificio costruito prima del 1967 (l'accatastamento risale infatti al 1965) ubicato in via Carlo Marx n. 20. L'appartamento si compone di un corridoio che parte dal portone di ingresso e termina nel soggiorno; lungo detto corridoio si trovano a destra l'accesso alla stanza da pranzo con annesso cucinino, e a sinistra il



Prospetto su via Carlo Marx



Prospetto su via Carlo Marx

disimpegno della zona notte, intorno a cui si distribuiscono due camere da letto ed un servizio igienico. Il soggiorno affaccia con una finestra sul prospetto posteriore; la cucina è dotata di un balcone, posto sullo stesso prospetto, che costituisce anche punto di sbarco di un ascensore installato in

tempi più recenti. Le due camere da letto hanno affacci sul prospetto principale ed una delle due è dotata di balcone; il bagno è dotato di finestra.



Prospetto posteriore



Prospetto principale

Il sistema di oscuramento avviene mediante serrande in plastica, tipiche degli anni '60-'70. I pavimenti sono stati realizzati con mattonelle di graniglia con grana grossa, tipica dell'epoca di costruzione e che comunemente veniva usata in palazzi di civile abitazione dello stesso tipo e categoria. L'impianto di riscaldamento è centralizzato. Gli impianti sono dell'epoca. L'alloggio è affittato con regolare contratto di affitto e quindi abitabile. Nell'allegato 8 si riporta il calcolo della Superficie commerciale dell'immobile, che comprende anche il fondo, incluso nella p.lla 15 sub 9, e il garage distinto con p.lla separata n. 614; tale superficie calcolata risulta pari a **107.66 mq.**

L'edificio è stato dotato di un ascensore condominiale con fermate sui balconi del prospetto posteriore.



Scala condominiale



Stanza da pranzo



Bagno



Scaldabagno



Corridoio



Particolare infisso interno



Esterno con vista garage



Vista frontale garage

La Superficie Commerciale, è stata ricavata a seguito di rilievi di verifica delle planimetrie catastali reperite presso l'Agenzia del Territorio di Perugia, restituiti mediante programma informatizzato di disegno; detta superficie commerciale è stata determinata seguendo i criteri impartiti dall'Agenzia del Territorio nel Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Stato di Conservazione degli immobili.

Nella precedente sezione è stata fornita un'esaustiva documentazione fotografica degli immobili oggetto di stima, da cui si evince lo stato di conservazione. Riepilogando si può sostenere quanto segue:

Blocco 1: l'appartamento ad uso ufficio, accesso in piazza Garibaldi, si trova in buono stato di conservazione, sia internamente sia nelle parti condominiali. Non sono manifesti cedimenti di tipo strutturale né internamente né esternamente, e non si notano infiltrazioni d'acqua o perdite degli impianti. Esternamente l'intero fabbricato necessiterebbe di una riqualificazione della tinteggiatura e una ripresa degli intonaci in alcuni punti.

Blocco 2: Unità immobiliare 2a: il locale commerciale (accatastato come farmacia), con accesso in via Loreto, strutturalmente non manifesta criticità; si notano invece infiltrazioni d'acqua dalla copertura in più parti.; si sono rilevate in alcuni punti anche infiltrazioni dal pavimento lungo i muri perimetrali. La struttura necessita di interventi di riqualificazione, anche perché sono presenti pannelli divisorii in cartongesso da rimuovere e finiture un po' datate. Gli impianti difficilmente saranno certificabili, in quanto le normative sono cambiate anche di recente; l'unità immobiliare inoltre non dispone di certificato di agibilità (non risulta agli atti nel comune di Spoleto) e quindi in caso di ristrutturazione per l'apertura di una nuova attività sarà necessario richiedere l'agibilità a fine lavori e pertanto dovranno essere revisionati (o rifatti completamente) gli impianti.

Unità immobiliare 2b: l'unità abitativa con accesso su via Loreto è stato dichiarato non utilizzabile con ordinanza del comune; al piano primo sono crollati alcuni controsoffitti (probabilmente originari) realizzati in camorcanna, il tetto è pericolante e crollato in alcune parti, tanto che sono evidenti infiltrazioni abbondanti di acqua sui soffitti del piano. Tuttavia non sono evidenziate lesioni alle pareti. Il pavimento è in condizioni migliori e seppur datato è abbastanza ben conservato; ci sono macchie di umidità su alcuni punti delle murature (probabilmente in alcuni casi si tratta anche di perdita degli impianti). Il fondo è in buone condizioni, anche se mancano le opere di finitura, mentre la cantina mostra distacchi degli intonaci dal solaio fatto con putrelle in ferro e pignatte, che tra l'altro mostra una flessione della struttura, infiltrazioni d'acqua e dilavamento lungo le pareti; la cantina si trova sotto alla soffitta, dove il tetto a due spioventi è in condizioni strutturali precarie. L'intero fabbricato cielo-terra necessita di un consistente intervento di ristrutturazione.

Unità immobiliare 2c: l'unità abitativa con accesso su viale Martiri della Resistenza (ex via del Tassinello), analogamente all'unità abitativa 2b) è stato dichiarato non utilizzabile con ordinanza del comune; l'immobile è inagibile sia al piano terra, dove è plausibile pensare che si sia verificato un incendio, in quanto gli intonaci del solaio e le pareti risultano non solo anneriti, ma addirittura "cotti", sia al piano primo dove in alcuni locali è stato impossibile entrare perché pericolanti, sia per i solai precari sia per il crollo del tetto. L'intera unità immobiliare necessita di un importante intervento di ristrutturazione e consolidamento delle strutture.

Blocco 3: l'appartamento di via Carlo Marx, nella frazione di San Giovanni di Baiano, è abitabile e presenta un discreto stato manutentivo. Chiaramente si tratta di un immobile costruito più di 50 anni fa, con finiture e sistemi costruttivi dell'epoca, oggi non più adeguati dal punto di vista dell'efficienza energetica, della sicurezza degli impianti, nonché delle scelte estetiche relativamente alla finitura. Non sono state rilevate tracce di umidità e/o di infiltrazioni, né danni alle strutture.

Urbanizzazioni.

Poiché tutti gli immobili sono ubicati all'interno della città e in zone con edilizia consolidata, sono presenti tutti i servizi pubblici, (elettrico, metano, acqua, fognature, telefonia); le utenze sono tutte attive, ad eccezione di quelle relative all'unità immobiliare 2c). La zona è inoltre servita dalla raccolta urbana dei rifiuti differenziati.

INDICAZIONE DELL'ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUL BENE

L'appartamento uso ufficio di piazza Garibaldi (blocco 1) è occupato dall'esecutato come sede della sua attività lavorativa.

Le spese condominiali spettanti per l'ufficio oggetto di stima ammontano a 100 €/mese, oltre ai consumi, visto che l'impianto è centralizzato e dotato di valvole per la misurazione dei consumi. Il proprietario attualmente **ha un debito con il condominio di 6706,80 €**. Non sono emerse servitù in atto.

L'immobile 2a), locale commerciale, non risulta occupato. Trattandosi di edificio singolo non c'è condominio.

L'immobile 2b) prima dell'ordinanza di non utilizzo era saltuariamente utilizzato dalla sorella dell'esecutato a titolo gratuito; essendo un'unità immobiliare cielo-terra non c'è condominio.

L'immobile 2c) non è utilizzato; essendo un'unità immobiliare cielo-terra non c'è condominio.

L'appartamento uso abitativo di via Carlo Marx (blocco 3) è occupato dai signori [redacted] e [redacted] in virtù del Contratto di affitto registrato presso l'Agenzia delle Entrate con il n. 1664 del 23/10/2017, con scadenza 31/10/2020. Le spese condominiali spettanti per l'ufficio oggetto di stima ammontano a 154 €/mese. Il proprietario attualmente **ha un debito con il condominio di 25.921,46 €**.

TITOLI AUTORIZZATIVI E AGIBILITA'

La ricerca degli atti autorizzativi presso gli uffici comunali, ha condotto all'acquisizione della documentazione di seguito elencata, riportata in copia nell'Allegato 6:

1. Certificato di agibilità per il piano primo – uffici dell'immobile ubicato in piazza Garibaldi, Spoleto, F. 164 p.la 9, rilascio dal comune di Spoleto il 5/05/1998. In questa sono riportati gli atti autorizzativi relativi alla ristrutturazione dell'immobile, e quindi:
Concessione edilizia n. 748 del 03/04/1991; successive varianti prot. n. 4838 del 16/06/1993, prot. n. 9372 del 07/03/1994, prot. n. 18751 11/10/1994; nuova concessione per lavori non ultimati del 07/06/1994 prot. 7591, e successive varianti 19/02/1997 prot. 2701; nuova concessione per lavori non ultimati del 11/08/1997 prot. 8706,
2. Per l'immobile sito in via Loreto Foglio n, 163 p.la 1954 sub 4, locale commerciale è stata trovata in sede di accesso agli atti la richiesta per una variante ad un progetto di ristrutturazione già autorizzato con concessione edilizia del 06/08/1984 n. 13154, Allegato anche l'autorizzazione del Consorzio economico urbanistico per i beni culturali del comprensorio spoletino, rilasciato in data 17/09/1986 a Giulidori Umbro.

Per tutti gli altri immobili del Blocco 2, dall'accesso agli atti non sono stati ritrovanti documenti amministrativi, atti autorizzativi o agibilità. Gli edifici di via Loreto e via Martiri della resistenza sono anteriori al 1939 (e quindi legittimamente costruiti senza autorizzazioni amministrative), mentre l'immobile di San Giovanni di Baiano (Blocco 3) è esistente prima del 1967 e quindi poteva essere anche questo costruito senza atto autorizzativo.

CONSIDERAZIONI SULLA CONFORMITA' URBANISTICA DEGLI IMMOBILI

1. Per quanto riguarda l'immobile di Piazza Garibaldi (blocco 1) dalle verifiche effettuate si può dichiarare che risulta conforme in quanto corrispondente alla planimetria catastale e munito di certificato di agibilità del 1998.
2. Per quanto riguarda il Blocco 2, relativamente all'immobile denominato 2a) si riscontra la conformità rispetto alla planimetria catastale; gli allegati all'atto autorizzativo del 1986, variante ad una precedente concessione edilizia per ristrutturazione, sono poco esplicativi, tuttavia sembrano corrispondenti alla situazione attuale, tranne che nei grafici suddetti c'è un magazzino (oggetto della variante) posto in adiacenza alla facciata sud del fabbricato commerciale, mentre attualmente non c'è, quindi o i proprietari hanno rinunciato a costruirlo o è stato demolito. Comunque attualmente non c'è. Purtroppo il comune non dispone di altri atti in merito (chiusura dei lavori, agibilità); poiché il locale era sede della farmacia comunale fino a pochi anni fa, per l'epoca la struttura era probabilmente a norma. Oggi per riaprire una nuova attività sarà necessario certificare la conformità degli impianti e una nuova agibilità.

Relativamente all'unità immobiliare denominata 2b) si può verificare solo la conformità con la planimetria catastale, in quanto non sono stati trovati atti depositati presso gli uffici comunali. L'accatastamento reperito risale al 1992; sostanzialmente si rileva in difformità solo un'apertura di collegamento tra la cucina e il locale "sgombero", quindi riguarda le "opere interne", che per un certo periodo potevano essere eseguite come opere libere. Dovendo rivedere tutto l'aspetto strutturale, andrà comunque verificata anche questa apertura, che non si trova in un muro portante, ma è tuttavia un setto di irrigidimento della struttura, avendo uno spessore di circa 25 cm. A seguito dei lavori di ristrutturazione sarà necessario comunque aggiornare la planimetria catastale, controllando bene anche gli spessori dei muri e le dimensioni dei locali, per cui si sono riscontrate imprecisioni nella restituzione grafica presentata in catasto.

Per l'immobile 2c) l'unica planimetria disponibile è stata reperita dall'Agenzia del Territorio e risale al 1939. Pur riscontrando sostanzialmente una conformità alla planimetria catastale, anche in questo caso a seguito degli eventuali lavori di ristrutturazione e consolidamento, è opportuno aggiornare la planimetria catastale per imprecisioni grafiche rilevate.

Per gli immobili residenziali di via Loreto (2a) e di viale Martiri della Resistenza (2b) si cita l'ordinanza sindacale n. 319 del 13/03/2017 che dichiarava l'inutilizzabilità di alcuni fabbricati di cui all'allegato elenco, dove sono indicati gli immobili in oggetto di proprietà del [REDACTED]

3. L'immobile di via Carlo Marx, a san Giovanni di Baiano, Blocco 3, è antecedente al 1967, quindi anche in questo caso non risultano agli atti del Comune di Spoleto, pratiche edilizie o agibilità, non essendo all'epoca obbligatorie. Dopo la costruzione non sono stati eseguiti interventi.

STATO DI POSSESSO DEL BENE

L'immobile di cui al Blocco 1, appartiene interamente al [REDACTED] in regime di comunione dei beni con [REDACTED] e da lui occupato stabilmente come sede della sua attività.

Gli immobili di cui al Blocco 2 sono interamente di proprietà del [REDACTED] non sono attualmente occupati (il piano terra dell'immobile 2b era utilizzato saltuariamente a titolo gratuito dalla sorella dell'esecutato).

L'immobile di cui al Blocco 3, appartiene interamente al [REDACTED] in regime di comunione dei beni con la [REDACTED] è occupato stabilmente dagli affittuari, signori [REDACTED] e [REDACTED], in virtù di un regolare contratto di affitto registrato presso l'Agenzia delle Entrate con il n. 1664 del 23/10/2017, con scadenza 31/10/2020, e prodotto come allegato n. 11.

VALUTAZIONE DELLA POSSIBILITA' DI DIVISIONE DEL BENE

Il C.T.U. analizzati i documenti precedentemente descritti riguardanti gli immobili oggetto di pignoramento R.G.E. 208/2018, sulla scorta dei sopralluoghi effettuati, come precedentemente riportati, ritiene che i beni pignorati possano essere divisi in cinque lotti, come di seguito indicato:

- Lotto 1:** app.to al piano primo di fabbricato sito in piazza Garibaldi n. 39, comune di Spoleto F. 164, p.lla 1163 sub 32 _ Superficie commerciale: **51.30 mq**, costituito da ingresso, n. 2 uffici, disimpegno e servizio igienico.
- Lotto 2:** locale commerciale al piano terra ed unico, di fabbricato sito in via Loreto n. 6 e 8, comune di Spoleto F. 163, p.lla 1954 sub 4 _ Superficie commerciale: **258.67 mq**, costituito da un unico locale, oltre al retronegozio, ripostiglio/spogliatoio e servizio igienico. A questo locale in aggiunta sarà annessa parte della corte retrostante con cui l'immobile è graffato, per una superficie complessiva di 173 mq, per soddisfare l'esigenza di reperire spazi a parcheggio per l'attività che si andrà ad insediare. Per accedere a tale area, che quindi diventerà privata, si dovrà necessariamente passare attraverso una zona che diventerà bene comune non censibile e avrà una superficie di circa 140 mq la porzione antistante alla farmacia, di circa 90 mq, ad oggi è stata di fatto inglobata nello spazio pubblico del marciapiede; è consigliabile formalizzare con il comune la cessione di quella porzione. La **Superficie commerciale** totale diventa pertanto pari a **275.97 mq**.
- Lotto 3:** edificio cielo terra sito in via Loreto n. 4 e 2, comune di Spoleto F. 163, p.lla 1954 sub 5 _ Superficie commerciale: **273.78 mq**, costituito da zona giorno al piano terra con corte interna retrostante e vani accessori, e zona notte al piano piano primo con n. 3 camere da letto, ripostiglio, un servizio igienico e soffitta soppalcabile. A questo locale in aggiunta sarà annessa parte della corte retrostante con cui l'immobile è graffato, per una superficie complessiva di 188 mq; tale porzione di terreno avrà accesso carrabile attraverso la porzione di particella che sarà accatastata come bene comune non censibile, come sopra descritto. Sarà possibile accedere pedonalmente a tale corte direttamente dal fondo. La **Superficie commerciale** totale diventa pertanto pari a **292.58 mq**.
- Lotto 4:** edificio cielo terra sito in viale Martiri della Resistenza n. 49, comune di Spoleto F. 163, p.lla 1953 _ Superficie commerciale: **150.24 mq**, costituito da piano terra con soggiorno, cantina e forno, e da piano primo con n. 2 camere e un piccolo w.c. L'immobile è dotato di una corte di circa 635 mq con accesso carrabile da viale Martiri della Resistenza.
- Lotto 5:** appartamento al terzo piano, con ascensore esterno, di fabbricato residenziale sito in via Carlo Marx n. 20, comune di Spoleto F. 173 p.lla n. 15 cui è annesso una garage individuato con la p.lla 614 dello stesso foglio catastale _ Superficie commerciale: **107.66 mq**. L'appartamento è costituito da zona pranzo con cucinino non abitabile, soggiorno, n. 2 camere ed un servizio igienico; completano l'immobile un fondo al piano terra con accesso dal vano scala ed un garage esterno.

RELAZIONE DI STIMA

Premessa

Il comune di Spoleto ricade nella provincia di Perugia, da cui dista circa 63 km; è un comune collinare di 38.000 abitanti, che sorge sul colle Sant' Elia. Il territorio comunale ha una superficie di 349,63 km² e si trova ad un'altitudine di 396 m s.l.m.; la densità di popolazione pari a 108, abitanti per km². Dal punto di vista sismico, è classificato come zona 2, e quindi si tratta della zona più pericolosa, dove possono verificarsi fortissimi terremoti.

Gli immobili oggetto di stima sono situati nel centro storico di Spoleto, ad eccezione di quello identificato come "Lotto 5", che si trova nella frazione di San Giovanni di Baiano.

Il mercato immobiliare risente chiaramente della crisi nazionale del settore. La valutazione degli immobili è data dalla zona e dal tipo di immobili che generalmente la compongono. Al calcolo del valore immobiliare oltre alla zona immobiliare di riferimento, concorrono la vetustà, lo stato di conservazione, le caratteristiche architettoniche che contraddistinguono l'immobile e l'ambiente urbano in cui è ubicato.

Criteri di stima per i fabbricati

La stima fa riferimento ai cinque **"Lotti"**, come precedentemente individuati. In realtà si tratta di quattro stime differenti in quanto i tre blocchi di immobili individuati nella descrizione degli stessi si trovano in zone della città aventi caratteristiche differenti dal punto di vista immobiliare e inoltre gli stessi immobili sono molto diversi per epoca di costruzione, per tipologia, per destinazione d'uso e per stato di conservazione.

In generale tuttavia nello scegliere i criteri di stima da adottare per definire il valore degli immobili oggetto della presente relazione di stima si è ritenuto opportuno considerare 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.

1. 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 più o meno alla stessa epoca e ubicate nella stessa zona o in zone analoghe, rilevate da siti di bollettini immobiliari specializzati.
2. 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.

3. 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 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 $Bf = R_{lt} - \text{spese di parte padronale}$. 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, sfritto 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; per i calcoli effettuati si è fatto riferimento al saggio di capitalizzazione riportato nelle tabelle del Borsino immobiliare, e che è di seguito riportato per ogni singolo lotto:

Lotto 1 : ufficio (in buono stato) $r = 5,5\%$

Lotto 2: negozi (in buono stato) $r = 5,8\%$

Lotti 3 e 4: abitazioni (in buono stato) $r = 3,4 \%$

Lotto 5: abitazioni (in buono stato) $r = 3,2 \%$

Il saggio Il parametro 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 (una tabella per ciascun lotto).

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

Fattore Correttivo	Range	Commento	Edificio
<i>Ubicazione rispetto al centro</i>	$\pm 0,15\%$	centro	- 0,15%
<i>Collegamenti e servizio dei trasporti</i>	$\pm 0,07\%$	Linea Bus_ due o più linee	- 0,07%
<i>Attrezzature collettive a distanza pedonale</i> Di cui: - impianti sportivi e spettacolo - percorsi linee bus - attività commerciali e turistiche - uffici postali - parcheggi - scuole - università - mense universitarie - strutture sanitarie - luoghi di culto	$\pm 0,28\%$	Tranne le università e le mense universitarie di conseguenza, che non sono presenti sul territorio comunale, sono presenti tutti gli altri servizi, raggiungibili anche a piedi	- 0,17%
<i>Qualificazione dell'ambiente esterno; Idoneità insediativa; previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali</i>	$\pm 0,18\%$	Buono - 0.03 Buono - 0.03 Sufficiente 0.00	- 0,06%
<i>Livello di inquinamento ambientale, verde pubblico e privato</i>	$\pm 0,8\%$	Scarso + 0,04% Mediocre + 0,02%	+ 0,06%
<i>Disponibilità spazi pubblici o privati da utilizzare a parcheggio</i>	$\pm 0,6\%$	mediocre	0,03%
<i>Caratteristiche di panoramicità</i>	$\pm 0,36\%$	buona	-0,18%
<i>Caratteristiche di prospicenza e luminosità</i>	$\pm 0,20\%$	buona -0.05 buona -0.05	- 0,10%
<i>Quota rispetto al piano strada</i>	$\pm 0,08\%$	piano primo	+ 0,04%
<i>Dimensioni spazi coperti o scoperti</i>	$\pm 0,06\%$	scarsa	0,00%
<i>Grado di rifinitura interna e esterna_ Livello tecnologico degli impianti</i>	$\pm 0,16\%$	Sufficiente 0.00 Mediocre 0.06 Buono - 0.03	+ 0,03%
<i>Necessità di manutenzione interna, esterna e Sicurezza delle situazioni strutturali</i>	$\pm 0,12$	Buono -0.02 Scarso +0.04 Buono -0.02	- 0,00%
<i>Età dell'edificio</i>	$\pm 0,10\%$	(ristrutturato_abitabilità 1998) 22 anni	+0,02%
<i>Coefficiente di Produttività</i>	$\pm 0,06\%$		-0,08%
SOMMANO Lotto 1			- 0,63 %

Correggendo il valore di partenza 5,50% con i valori risultanti dall'analisi del manufatto si ottiene il valore del saggio di capitalizzazione, che è pari a **4,87%**.

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

Fattore Correttivo	Range	Commento	Edificio
<i>Ubicazione rispetto al centro</i>	$\pm 0,15\%$	centro	- 0,15%
<i>Collegamenti e servizio dei trasporti</i>	$\pm 0,07\%$	Linea Bus_ due o più linee	- 0,07%
<i>Attrezzature collettive a distanza pedonale</i> Di cui: - impianti sportivi e spettacolo - percorsi linee bus - attività commerciali e turistiche - uffici postali - parcheggi - scuole - università - mense universitarie - strutture sanitarie - luoghi di culto	$\pm 0,28\%$	Tranne le università e le mense universitarie di conseguenza, che non sono presenti sul territorio comunale, sono presenti tutti gli altri servizi, raggiungibili anche a piedi	- 0,17%
<i>Qualificazione dell'ambiente esterno; Idoneità insediativa; previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali</i>	$\pm 0,18\%$	Buono - 0.03 Buono - 0.03 Sufficiente 0.00	- 0,06%
<i>Livello di inquinamento ambientale, verde pubblico e privato</i>	$\pm 0,8\%$	Scarso + 0,04% Scarso + 0,04%	+ 0,08%
<i>Disponibilità spazi pubblici o privati da utilizzare a parcheggio</i>	$\pm 0,6\%$	sufficiente	0,00%
<i>Caratteristiche di panoramicità</i>	$\pm 0,36\%$	buona	+ 0,18%
<i>Caratteristiche di prospicenza e luminosità</i>	$\pm 0,20\%$	sufficiente 0.00 sufficiente 0.00	0,00%
<i>Quota rispetto al piano strada</i>	$\pm 0,08\%$	piano primo	+ 0,08%
<i>Dimensioni spazi coperti o scoperti</i>	$\pm 0,06\%$	ottimo	-0,06%
<i>Grado di rifinitura interna e esterna_ Livello tecnologico degli impianti</i>	$\pm 0,16\%$	Ordinario + 0.02 Sufficiente 0.00 Scarso + 0.04	+ 0,06%
<i>Necessità di manutenzione interna, esterna e Sicurezza delle situazioni strutturali</i>	$\pm 0,12$	Mediocre +0.02 Sufficiente 0.00 Buono -0.02	0,00%
<i>Età dell'edificio</i>	$\pm 0,10\%$	(ristrutturato_abitabilità 1986): 34 anni ca.	+0,10%
<i>Coefficiente di Produttività</i>	$\pm 0,06\%$	Come negozio la superf. si ritiene sufficiente	+ 0,00%
SOMMANO Lotto 2			- 0,01 %

Correggendo il valore di partenza 5,80% con i valori risultanti dall'analisi del manufatto si ottiene il valore del saggio di capitalizzazione, che è pari a **5,79%** .

a) I fattori correttivi **Lotti 3 e 4:**

Fattore Correttivo	Range	Commento	Edificio
<i>Ubicazione rispetto al centro</i>	± 0,15%	centro	- 0,15%
<i>Collegamenti e servizio dei trasporti</i>	± 0,07%	Linea Bus_ due o più linee	- 0,07%
<i>Attrezzature collettive a distanza pedonale</i> Di cui: - impianti sportivi e spettacolo - percorsi linee bus - attività commerciali e turistiche - uffici postali - parcheggi - scuole - università - mense universitarie - strutture sanitarie - luoghi di culto	± 0,28%	Tranne le università e le mense universitarie di conseguenza, che non sono presenti sul territorio comunale, sono presenti tutti gli altri servizi, raggiungibili anche a piedi	- 0,17%
<i>Qualificazione dell'ambiente esterno; Idoneità insediativa; previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali</i>	± 0,18%	Buono - 0.03 Buono - 0.03 Sufficiente 0.00	- 0,06%
<i>Livello di inquinamento ambientale, verde pubblico e privato</i>	± 0,8%	Scarso + 0,04% Scarso + 0,04%	+ 0,08%
<i>Disponibilità spazi pubblici o privati da utilizzare a parcheggio</i>	± 0,6%	sufficiente	0,00%
<i>Caratteristiche di panoramicità</i>	± 0,36%	buona	+ 0,18%
<i>Caratteristiche di prospicenza e luminosità</i>	± 0,20%	sufficiente 0.00 sufficiente 0.00	0,00%
<i>Quota rispetto al piano strada</i>	± 0,08%	piano primo	+ 0,04%
<i>Dimensioni spazi coperti o scoperti</i>	± 0,06%	ottimo	-0,06%
<i>Grado di rifinitura interna e esterna_ Livello tecnologico degli impianti</i>	± 0,16%	Mediocre + 0.06 Mediocre +0.06 Scarso + 0.04	+ 0,16%
<i>Necessità di manutenzione interna, esterna e Sicurezza delle situazioni strutturali</i>	±0,12	Scarso +0.04 Scarso 0.04 Scarso -0.04	+ 0,12%
<i>Età dell'edificio</i>	± 0,10%		+0,10%
<i>Coefficiente di Produttività</i>	± 0,06%	Lotto 4 = 0.02 Lotto 3 = 0.03	0,02% / 0.04%
SOMMANO		Lotto 3 Lotto 4	+ 0,21 % +0.19%

Correggendo il valore di partenza 3,40% con i valori risultanti dall'analisi del manufatto si ottiene il valore del saggio di capitalizzazione, che è pari a **3,61%** per il lotto 3 e **3,59%** per il lotto 4.

a) I fattori correttivi **Lotto 5:**

Fattore Correttivo	Range	Commento	Edificio
<i>Ubicazione rispetto al centro</i>	± 0,15%	centro	+ 0,15%
<i>Collegamenti e servizio dei trasporti</i>	± 0,07%	Linea Bus_ due o più linee	- 0,07%
<i>Attrezzature collettive a distanza pedonale</i> Di cui: - impianti sportivi e spettacolo - percorsi linee bus - attività commerciali e turistiche - uffici postali - parcheggi - scuole - università - mense universitarie - strutture sanitarie - luoghi di culto	± 0,28%	Tranne le università e le mense universitarie di conseguenza, che non sono presenti sul territorio comunale, sono presenti tutti gli altri servizi, raggiungibili anche a piedi	+ 0,08%
<i>Qualificazione dell'ambiente esterno; Idoneità insediativa; previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali</i>	± 0,18%	Buono - 0.03 Buono - 0.03 Sufficiente 0.00	- 0,06%
<i>Livello di inquinamento ambientale, verde pubblico e privato</i>	± 0,8%	Buono - 0,02% Sufficiente + 0,00%	- 0,02%
<i>Disponibilità spazi pubblici o privati da utilizzare a parcheggio</i>	± 0,6%	buono	- 0,03%
<i>Caratteristiche di panoramicità</i>	± 0,36%	buona	-0,18%
<i>Caratteristiche di prospicenza e luminosità</i>	± 0,20%	buona -0.05 buona -0.05	- 0,10%
<i>Quota rispetto al piano strada</i>	± 0,08%	piano ultimo	- 0,04%
<i>Dimensioni spazi coperti o scoperti</i>	± 0,06%	buono	- 0,03%
<i>Grado di rifinitura interna e esterna_ Livello tecnologico degli impianti</i>	± 0,16%	Sufficiente 0.00 Sufficiente 0.00 Mediocre +0.02	+ 0,02%
<i>Necessità di manutenzione interna, esterna e Sicurezza delle situazioni strutturali</i>	±0,12	Sufficiente 0.00 Buono -0.02 Buono -0.02	- 0,04%
<i>Età dell'edificio</i>	± 0,10%	Prima del 1967	+0,10%
<i>Coefficiente di Produttività</i>	± 0,06%		-0,00%
SOMMANO Lotto 1			- 0,22 %

Correggendo il valore di partenza 3,20% con i valori risultanti dall'analisi del manufatto si ottiene il valore del saggio di capitalizzazione, che è pari a **2,98%**.

3.3 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 ($V = Bf / r$)

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.

Per il lotto 1:

b) Il costo di costruzione viene stabilito in 1100,00 €/mq, desunto dai dati forniti da tabelle della Camera di Commercio e Cassa edile locali, incrementato del 10% considerando la tipologia di palazzo e l'ubicazione. A questo importo, comprensivo dell'acquisto dell'area viene detratta l'incidenza del valore del terreno, che corrisponde circa al 25%, in quanto palazzo del centro storico, per cui il costo di costruzione risulta pari a 825 €/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 **1016,00 €/mq**.

La superficie del terreno coincide in questo caso con la superficie lorda dell'alloggio e pertanto risulta uguale a 51.30 mq; tale superficie andrà moltiplicata per il valore di 275 € (incidenza sul costo di costruzione) per un importo di 14.107 €, cui si aggiungono gli oneri di acquisto area corrispondenti circa al 13%, quindi 1.834 € per un totale di **15.941 €**.

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} :

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

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 è stato ristrutturato circa 22 anni fa e quindi in base al calcolo del valore deprezzato di cui alle tabelle di vetustà previste dalla L. 392/1978, si considerano i 22 anni come massima obsolescenza e quindi si considera una vita residua di 78 anni.

Applicando la sopraindicata formula si possono ottenere i seguenti valori:

$$D = 8,77\% \quad C_d = 91,23\% \quad V_{Rip} = 91,23\% \times 1016 = 927 \text{ €/mq}$$

Per il lotto 2:

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 12%, per cui il costo di costruzione risulta pari a 880 €/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 **1084,00 €/mq**.

La superficie del terreno coincide in questo caso con la superficie lorda dell'alloggio e delle sue pertinenze e pertanto si considera la superficie commerciale dell'unità immobiliare, quindi 258.67 mq; tale superficie andrà moltiplicata per il valore di 120 € (incidenza sul costo di costruzione) per un importo di 31.040 €, cui si aggiungono gli oneri di acquisto area corrispondenti circa al 13%, quindi 4.035 € per un totale di **35.075 €**.

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} :

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

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 è stato ristrutturato intorno al 1986, 34 anni fa e quindi in base al calcolo del valore deprezzato di cui alle tabelle di vetustà previste dalla L. 392/1978, si considerano i 34 anni come massima obsolescenza e quindi si considera una vita residua di 66 anni.

Applicando la sopraindicata formula si possono ottenere i seguenti valori:

$$D = 18,17\% \quad C_d = 81,83\% \quad V_{Rip} = 81,83\% \times 1084 = 887 \text{ €/mq}$$

Per il lotto 5:

b) Il costo di costruzione viene stabilito in 900,00 €/mq, desunto dai dati forniti da tabelle della Camera di Commercio e Cassa edile locali, rapportato ad edilizia di tipo economico. A questo importo, comprensivo dell'acquisto dell'area viene detratta l'incidenza del valore del terreno, che corrisponde circa al 12%, per cui il costo di costruzione risulta pari a 792 €/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 **976,00 €/mq**.

La superficie del terreno coincide in questo caso con la superficie lorda dell'alloggio e delle sue pertinenze e pertanto si considera la superficie commerciale dell'unità immobiliare, quindi 107.66 mq; tale superficie andrà moltiplicata per il valore di 108 € (incidenza sul costo di costruzione) per un importo di 11.627 €, cui si aggiungono gli oneri di acquisto area corrispondenti circa al 13%, quindi 1.512 € per un totale di **13.139 €**.

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} :

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

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 è stato terminato almeno nel 1965, vista la data dell'accatastamento, 55 anni fa e quindi in base al calcolo del valore deprezzato di cui alle tabelle di vetustà previste dalla L. 392/1978, si considerano i 55 anni come massima obsolescenza e quindi si considera una vita residua di 45 anni.

Applicando la sopraindicata formula si possono ottenere i seguenti valori:

$$D = 37,52\% \quad C_d = 62,48\% \quad V_{Rip} = 62,48\% \times 976 = 610 \text{ €/mq}$$

Per i lotti 3 e 4 trattandosi di edifici aventi almeno 100 anni, per cui non è mai stata fatta una ristrutturazione non si può applicare questo principio.

STIMA N. 1 Lotto 1 Centro storico: Zona piazza Garibaldi – F. 164 p.lla 1163 sub 32

1. Criterio di stima n. 1- Lotto 1

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, zona residenziale del centro storico, aventi le stesse caratteristiche e dimensioni simili e costruiti o ristrutturati più o meno nello stesso periodo:

Mercato Immobiliare Spoleto (PG)				
	ubicazione	mq	Euro	€/mq
in palazzo	Centrale	85	130.000	€ 1529
In palazzo	Centrale	50	85.000	€ 1700
In palazzo	Centrale	100	180.000	€ 1800
		235	395.000	€ 1681

Applicando la formula $V_x = \frac{\sum PRZ_y}{\sum p_y} \times p_{x1} = \frac{395.000}{235} \times 51.30 = 86.228 \text{ euro}$

Dove p_{x1} è la superficie commerciale dell'immobile oggetto della stima e pari a:

LOTTO 1_mq 51.30
Valore Immobile €
86.228

Le quotazioni del Borsino immobiliare, per la zona oggetto di studio, forniscono per gli uffici in buono stato, un valore di 1281 euro/mq; si è considerato l'immobile in prima fascia di prezzo in quanto l'immobile è ubicato in zona centralissima; non è provvisto di garage né di altri locali pertinenziali, ma la zona dispone di molti parcheggi. Da cui,

LOTTO 1	
Superficie comm.	Valore Immobile €
51.30 mq	65.715

In riferimento al valore di mercato si riportano i dati indicati nel listino del IV Trimestre 2019 fornito dalla Camera di Commercio di Perugia, di seguito riportati. Per l'edificio in oggetto si fa riferimento ad uffici : il valore medio di mercato è di 1300 €/mq. (€/mq 750÷1850)

Superficie Lotto 1	Valore di mercato €/mq	Valore Immobile €
mq	medio	Lotto Unico
51.3	1300	66.690

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	V _M €
Metodo comparativo	86.228
Borsino immobiliare	65.715
Camera di Commercio	66.690
Valore Medio	72.878

2. Criterio di stima n. 2 - Lotto 1

Valore OMI disponibile: Banca dati Anno 2019, semestre 1; Provincia: Perugia, Comune: Spoleto, Zona B1: Centrale _ Entro le mura, Destinazione: Uffici, Stato conservativo: Normale, Per la valutazione di tale immobile, vista la tipologia, come sopra descritta, e lo stato di conservazione si ritiene opportuno applicare il valore medio.

Valore di mercato €/mq		Valore	Valore Immobile €
min	max	medio	LOTTO 1 _51.30 mq
1250	1750	1500	76.950

3. Criterio di stima n. 3 - Lotto 1

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, 1° fascia) pari a €/mq 6.1, il valore di locazione medio dato dalle quotazioni immobiliari dell'O.M.I.: min 6.1- max 9, Camera di Commercio min 3 – max 6 →si prende il valore medio: 6.05 €/mq.

Valore medio di locazione €/mq 6.05 mensile.

Ai fini del calcolo del reddito annuo si considera la superficie commerciale dell'alloggio, che risulta pari a 51.30 mq.

Canone €/mq	Canone mensile Lotto 1 €	Rlt €
medio	Sup 53,10 mq	annuo
6,05	310	3.720

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

Applicando la formula $V = Bf/r$

LOTTO 1		
Bf (Rlt -20%)	r%	V
€ 2.976	4,87 %	€ 61.109

b) Stima per il lotto 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 €
927	51,30	€ 47.555	15.941	€ 63.496

CONCLUSIONI DEL PROCESSO ESTIMATIVO _LOTTO 1

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, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova:

LOTTO 1	
Criterio di stima	V
1	€ 72.878
2	€ 76.950
3a	€ 61.109
3b	€ 63.496
Media delle stime	€ 68.608

Come già descritto nella sezione relativa alle "indicazioni dell'esistenza di formalità, vincoli ed oneri gravanti sul bene, deve essere regolarizzata la posizione con il condominio, verso il quale esiste un debito di € 6.706,80, al bilancio del 31/12/2019.

STIMA N. 2 _ Lotto 2 _ Fuori le mura: Zona Loreto – F. 163 p.lla 1954 sub 4

1. Criterio di stima n. 1- 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 similari ubicati nella stessa zona, appartenenti alla medesima zona commerciale, zona a ridosso del centro storico, aventi le stesse caratteristiche e dimensioni similari e costruiti o ristrutturati più o meno nello stesso periodo:

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

Mercato Immobiliare Spoleto (PG)_ Locale commerciale zona centrale					
mq	Euro	€/mq	mq	Euro	€/mq
107	170000	1588,79	150	75000	500
75	100000	1333,33	35	100000	2857.14
40	59000	1475,00	160	160000	1000
55	110000	2000	50	65000	1300
240	480000	2000	65	75000	1.153,85
90	85000	944,44	550	450000	818,18
107	270000	2.523,36	100	130000	1300
SOMMANO			1824	2329000	1276.86

Applicando la formula $V_x = \frac{\sum PRZ_y}{\sum p_y} \times p_{x1} = \frac{2329000}{1824} \times 258,67 = 330.286$ euro

Dove p_{x1} è la superficie commerciale dell'immobile oggetto della stima e pari a:

LOTTO 2_mq 51.30
Valore Immobile €
330.286

Le quotazioni del Borsino immobiliare, per la zona oggetto di studio, forniscono per i locali commerciali in buono stato, un valore di 910 euro/mq; si è considerato l'immobile in fascia media di prezzo in quanto l'immobile è ubicato in zona centrale, ma un po' defilata dalla zona commerciale del centro; non è provvisto di garage ma dispone di spazi pertinenziali per parcheggi; inoltre è molto vicina ad un supermercato esistente e ad uno in fase di costruzione. Da cui,

LOTTO 2	
Superficie comm.	Valore Immobile €
258,67 mq	235.390

In riferimento al valore di mercato si riportano i dati indicati nel listino del IV Trimestre 2019 fornito dalla Camera di Commercio di Perugia, di seguito riportati. Per l'edificio in oggetto si fa riferimento a negozi: il valore medio di mercato è di 900 €/mq. (€/mq 700÷1100)

Superficie Lotto 2	Valore di mercato €/mq	Valore Immobile €
mq	medio	Lotto 2
258,67	900	232.803

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 2	V _M €
Metodo comparativo	330.286

Borsino immobiliare	235.390
Camera di Commercio	232.803
Valore Medio	266.160

2. Criterio di stima n. 2 - Lotto 2

Valore OMI disponibile: Banca dati Anno 2019, semestre 1; Provincia: Perugia, Comune: Spoleto, Zona C2: Centrale _ Fuori le mura, Destinazione: Commerciale, Stato conservativo: Normale, Per la valutazione di tale immobile, vista la tipologia, come sopra descritta, e l'ubicazione si ritiene opportuno applicare il valore minimo.

Valore di mercato €/mq		Valore	Valore Immobile €
min	max	medio	LOTTO 2 _258,67 mq
1300	1500	1300	336.271

3. Criterio di stima n. 3 - 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 4.4, il valore di locazione medio dato dalle quotazioni immobiliari dell'O.M.I.: min 6.4- (si prende il valore minimo per i motivi precedentemente spiegati), Camera di Commercio min 5 – max 14 (anche qui si considera il valore minimo)→si prende il valore medio: 6.05 €/mq.

Valore medio di locazione €/mq 5.27 mensile.

Ai fini del calcolo del reddito annuo si considera la superficie commerciale dell'alloggio, che risulta pari a 258.67 mq.

Canone €/mq	Canone mensile Lotto 1 €	Rlt €
medio	Sup 258,67 mq	annuo
5,27	1363	16.356

Applicando la formula $V = Bf/r$

LOTTO 2		
Bf (Rlt -20%)	r%	V
€ 13.085	5,79 %	€ 225.993

b) Stima per il lotto 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 €
887	258,67	€ 229.440	35.075	€ 264.515

CONCLUSIONI DEL PROCESSO ESTIMATIVO 2_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, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova:

LOTTO 2	
Criterio di stima	V
1	€ 266.160
2	€ 336.271
3a	€ 225.993
3b	€ 264.515
Media delle stime	€ 273.235

Considerato che l'immobile necessita di una ristrutturazione interna per poter essere riutilizzato ed una sistemazione dell'area esterna, che include anche la rimozione di un manufatto in legno non autorizzato e non sanabile, trattandosi di area tutelata, si ritiene congruo ridurre il valore ottenuto, che riguarda locali commerciali in buono stato, del 20%, per cui il valore della stima per il lotto 2 229886

Riduzione del 20%	STIMA Lotto 2	€ 218.588
-------------------	----------------------	------------------

L'immobile non fa parte di un condominio, pertanto non ci sono spese o debiti in tal senso

STIMA N. 3 Lotti 3 e 4 Fuori le mura: Zona Loreto – F. 163 p.lla 1954 sub 5 e p.lla 1953

4. Criterio di stima n. 1- Lotti 3 e 4

Prezzo medio di mercato (V_x) desunto da comparazione con immobili simili; si è cercato di prendere in esame per il metodo comparativo immobili similari ubicati nella stessa zona, appartenenti alla medesima zona commerciale, zona a ridosso del centro storico, aventi le stesse caratteristiche e dimensioni similari e costruiti più o meno nello stesso periodo:

Mercato Immobiliare Spoleto (PG)				
Zona	ubicazione	mq	Euro	€/mq
Via Martiri della Resistenza	Centrale	120	70.000	583
Via della Cerquiglia	Centrale	120	130.000	1083
Via Valadier	Centrale	75	38.000	507
Via Martiri della Resistenza	Centrale	90	79.000	878
Via della Cerquiglia	Centrale	125	128.000	1024

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

Via Martiri della Resistenza	Centrale	95	93000	979
Via Martiri della Resistenza	Centrale	110	111000	1009
Montepincio	Centrale	170	185000	1088
		905	834.000	922

Applicando la formula $V_x = \frac{\sum PRZ_y}{\sum p_y} \times p_{x1} = \frac{834.000}{905} \times 273,78 = 252.301$ euro per il Lotto 3

Dove p_{x1} è la superficie commerciale dell'immobile oggetto della stima e pari a:

LOTTO 3_mq 273,78
Valore Immobile €
252.301

Applicando la formula $V_x = \frac{\sum PRZ_y}{\sum p_y} \times p_{x1} = \frac{834.000}{905} \times 150,24 = 138.453$ euro per il Lotto 4

LOTTO 4_mq 150,24
Valore Immobile €
138.453

Gli immobili presi in esame erano abitabili ed in buono stato. Gli immobili oggetto della presente stima invece non sono abitabili e sono da ristrutturare, per cui si ritiene congruo applicare una riduzione del 50% che tenga conto dello stato di conservazione degli immobili. Da cui i valori sopra determinati vengono aggiornati come di seguito indicati.

LOTTO 3	€ 126.151	LOTTO 4	€ 69.227
---------	-----------	---------	----------

Le quotazioni del Borsino immobiliare, per la zona oggetto di studio, forniscono per le abitazioni di tipo economico in buono stato, un valore di 910 euro/mq; si è considerato l'immobile in prima fascia di prezzo in quanto l'immobile è ubicato in zona centrale, subito fuori dalle mura medievali della città e vicino ai servizi principali e supermercati, pertanto come abitazione la posizione è ottimale. Non sono provvisti di garage ma entrambi dispongono di spazi pertinenziali per parcheggi. Da cui,

LOTTO 3	
Superficie comm.	Valore Immobile €
273,78 mq	249.140

LOTTO 4	
Superficie comm.	Valore Immobile €
150,24 mq	136.718

Per i suddetti valori di mercato, che sono riferiti ad abitazioni abitabili e in buono stato si ritiene congruo applicare una percentuale di riduzione del 50%, che tiene conto dello stato di degrado in cui versano gli immobili oggetto della presente stima, che non sono abitabili e che quindi necessitano di una pesante ristrutturazione. Da cui i valori di mercato per i due Lotti risultano corretti nel seguente modo:

LOTTO 3	€ 124.570	LOTTO 4	€ 68.359
---------	-----------	---------	----------

In riferimento al valore di mercato si riportano i dati indicati nel listino del IV Trimestre 2019 fornito dalla Camera di Commercio di Perugia, di seguito riportati. Per l'edificio in oggetto si fa riferimento a abitazioni da ristrutturare: considerando lo stato degli immobili si prende il valore minimo di mercato pari a €/mq 450.

Superficie Lotto 3	Valore di mercato €/mq	Valore Immobile €
mq	minimo	Lotto 3
273,78	450	123.201

Superficie Lotto 4	Valore di mercato €/mq	Valore Immobile €
mq	minimo	Lotto 4
150,24	450	67.608

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 3	VM€	Criterio 1_Lotto 4	VM€
Metodo comparativo	126.151		69.227
Borsino immobiliare	124.570		68.359
Camera di Commercio	123.201		67.608
Valore Medio	124.641		68.398

5. Criterio di stima n. 2 - Lotti 3 e 4

Valore OMI disponibile: Banca dati Anno 2019, semestre 1; Provincia: Perugia, Comune: Spoleto, Zona C2: Centrale _ Fuori le mura, Destinazione: Abitazione civile di tipo economico, Stato conservativo: Normale, Per la valutazione di tale immobile, vista la tipologia, come sopra descritta, e l'ubicazione si ritiene opportuno applicare il valore medio.

Valore di mercato €/mq		Valore	Valore Immobile €
min	max	medio	LOTTO 3 _273,78 mq
850	1250	1050	287.469

Valore di mercato €/mq		Valore	Valore Immobile €
min	max	medio	LOTTO 4 _150,24 mq
850	1250	1050	157.752

Anche in questo caso è congruo applicare al valore trovato una riduzione del 50% per le stesse motivazioni espresse sopra, in quanto i valori dell'OMI fanno riferimento ad abitazioni in buono stato. Da cui i valori aggiornati sono quelli di seguito indicati:

LOTTO 3	€ 143.735	LOTTO 4	€ 78.876
---------	-----------	---------	----------

6. Criterio di stima n. 3 - Lotti 3 e 4

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 prima) pari a €/mq 2.7, il valore di locazione medio dato dalle quotazioni immobiliari dell'O.M.I.: 3.5 (min 2.9 – max 4.1), Camera di Commercio valore medio calcolato 1.55 per lotto 3 e 2 per lotto 4→si prende il valore medio: per il Lotto 3- 2.58 €/mq ; per il Lotto 4 - 2.73 €/mq.

Ai fini del calcolo del reddito annuo si considera la superficie commerciale dell'alloggio, che risulta pari a 273.78 mq per il Lotto 3 e 150.24 mq per il Lotto 4 .

Canone €/mq	Canone mensile Lotto 3 €	Rlt €
medio	Sup 273,78 mq	annuo
2,58	706	8.472

Applicando la formula $V = Bf/r$

LOTTO 3		
Bf (Rlt -20%)	r%	V
€ 6.778	3,61 %	€ 187.756

Canone €/mq	Canone mensile Lotto 4 €	Rlt €
medio	Sup 150,24 mq	annuo
2,73	410	4.920

Applicando la formula $V = Bf/r$

LOTTO 4		
Bf (Rlt -20%)	r%	V
€ 3.936	3,59 %	€ 109.638

Si procede anche questa volta alla riduzione del 50% del valore trovato per le stesse motivazioni di cui sopra.

Da cui:

LOTTO 3	€ 93.878	LOTTO 4	€ 54.819
---------	----------	---------	----------

b) Stima per il lotto con il metodo del costo di riproduzione deprezzato

Come sopra spiegato questo criterio non è applicabile per gli immobili in oggetto.

CONCLUSIONI DEL PROCESSO ESTIMATIVO n. 3 _LOTTI 3 e 4

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, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova:

LOTTO 3	
Criterio di stima	V
1	€ 126.151
2	€ 143.735
3a	€ 93.878
3b	-
Media delle stime	€ 121.255

LOTTO 4	
Criterio di stima	V
1	€ 69.227
2	€ 78.876
3a	€ 54.819
3b	-
Media delle stime	€ 67.641

Nel Lotto 3 si evidenzia che dovrà essere rimossa la tettoia precaria presente nella porzione della corte retrostante assegnata.

STIMA N. 4 Lotto 5 Periferia: fraz. S. Giovanni di Baiano – F. 173 p.la 15 sub 9 e p.la 614

7. Criterio di stima n. 1- Lotto 5

Prezzo medio di mercato (Vx) desunto da comparazione con immobili simili; si è cercato di prendere in esame per il metodo comparativo immobili similari ubicati nella stessa zona, appartenenti alla medesima zona commerciale, zona residenziale in periferia, aventi le stesse caratteristiche e dimensioni similari e costruiti o ristrutturati più o meno nello stesso periodo:

Mercato Immobiliare Spoleto (PG)				
Zona periferia	ubicazione	mq	Euro	€/mq
Periferia		90	83.000	922
Piazza d'armi		85	75.000	882
Casette		90	82.000	911
Periferia		80	69.000	863

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

Casette		100	89.000	890
Viale Marconi		90	90.000	979
Viale Marconi		90	75.000	833
Viale Marconi		120	92.000	767
Viale Marconi		90	63.000	700
Via Carlo Marx		70	33.000	471
Via Tito Sinibaldi		80	59.000	738
S.Giovanni di Baiano75		75	75.000	1000
Viale Marconi		60	63.000	1050
Casette		75	673000	893
		1195	1.015.000	849

Applicando la formula $V_x = \frac{\sum PRZy}{\sum p_y} \times p_{x1} = \frac{1.015.000}{1195} \times 107,66 = 91.443$ euro

Dove p_{xn} è la superficie commerciale dell'immobile oggetto della stima e pari a:

LOTTO 5_mq 107,66
Valore Immobile €
91.443

Le quotazioni del Borsino immobiliare, per la zona oggetto di studio, forniscono per le abitazioni in buono stato, un valore di 637 euro/mq; si è considerato l'immobile in fascia media di prezzo; è provvisto di garage e di altri locali pertinenziali esclusivi, oltre che di spazi esterni condominiali Da cui,

LOTTO 5	
Superficie comm.	Valore Immobile €
107.66 mq	68.579

In riferimento al valore di mercato si riportano i dati indicati nel listino del IV Trimestre 2019 fornito dalla Camera di Commercio di Perugia, di seguito riportati. Per l'edificio in oggetto si fa riferimento ad abitazioni abitabili in periferia : il valore medio di mercato è di 700 €/mq. (€/mq 550÷850)

Superficie Lotto 5	Valore di mercato €/mq	Valore Immobile €
mq	medio	Lotto Unico
107,66	700	75.362

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 5	VM€
Metodo comparativo	91.443
Borsino immobiliare	68.579

Camera di Commercio	75.362
Valore Medio	78.461

8. Criterio di stima n. 2 - Lotto 5

Valore OMI disponibile: Banca dati Anno 2019, semestre 1; Provincia: Perugia, Comune: Spoleto, Zona D1: Fascia periferica, Destinazione: Abitazioni civili di tipo economico, Stato conservativo: Normale, Per la valutazione di tale immobile, vista la tipologia, come sopra descritta, e lo stato di conservazione si ritiene opportuno applicare il valore medio.

Valore di mercato €/mq		Valore	Valore Immobile €
min	max	medio	LOTTO 5 _107.66 mq
740	1050	895	96.356

9. Criterio di stima n. 3 - Lotto 5

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 1.7, il valore di locazione medio dato dalle quotazioni immobiliari dell'O.M.I.: 3 (min 2.7- max 3.3), Camera di Commercio min 2.79 → si prende il valore medio: 2.50 €/mq.

Valore medio di locazione €/mq 2.50 mensile.

Ai fini del calcolo del reddito annuo si considera la superficie commerciale dell'alloggio, che risulta pari a 107,66 mq.

Canone €/mq	Canone mensile Lotto 5 €	Rlt €
medio	Sup 107,66 mq	annuo
2,50	269	3.228

Applicando la formula $V = Bf/r$

LOTTO 5		
Bf (Rlt -20%)	r%	V
€ 2.582	2,98 %	€ 86.706

b) Stima per il lotto 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 €
610	107,66	€ 65.673	13.139	€ 78.812

CONCLUSIONI DEL PROCESSO ESTIMATIVO 4_LOTTO 5

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, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova:

LOTTO 1	
Criterio di stima	V
1	€ 78.461
2	€ 96.356
3a	€ 86.706
3b	€ 78.812
Media delle stime	€ 85.084

Come già descritto nella sezione relativa alle "indicazioni dell'esistenza di formalità, vincoli ed oneri gravanti sul bene, deve essere regolarizzata la posizione con il condominio, verso il quale esiste un debito di € 25.921,46 al Bilancio del 31/12/2019.

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*



Foligno, 25 Febbraio 2020