



via dei Molini, 8/C - 06034 Foligno
tel. 0742 770014
info@studi8.it - www.studi8.it

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SPOLETO SEZIONE FALLIMENTARE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

del Dott. Ing. Carlo Rossi

Tribunale di Spoleto – R.C.P. N. 9/2021

, con sede in Spoleto (PG)

., cod. fisc. e p.i.

GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa Sara Trabalza

CURATORE: Dott. Giuliano Cervini

PERITO STIMATORE: Ing. Carlo Rossi

INDICE

— INCARICO ED ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

A. BENI MOBILI E ATTREZZATURE

a.1 BENI MOBILI, ATTREZZATURE E STIMA

B. BENI IMMOBILI

b.1 CONSISTENZA DEI BENI IMMOBILI

1. LOC. SAN MARTINO IN TRIGNANO A SPOLETO (PG) - FABBRICATO INDUSTRIALE/PRODUTTIVO
2. LOC. LISCIA DI VACCA AD ARZACHENA (SS) - NEGOZI E MAGAZZINO
3. LOC. SAN MARTINO IN TRIGNANO A SPOLETO (PG) - ABITAZIONE SITA IN VIA CHIASCIO N. 1
4. LOC. SAN GIOVANNI DI BAIANO A SPOLETO (PG) - APPARTAMENTO SITO IN VIA CURIEL N. 70
5. LOC. SAN GIOVANNI DI BAIANO A SPOLETO (PG) - FABBRICATO SITO IN VIA CURIEL N. 72-74-76
6. FRAZ. PERCHIA LOC. VALLICE A SPOLETO (PG) - FABBRICATO CIVILE ABITAZIONE E TERRENI

b.2 RIEPILOGO STIMA DEI BENI IMMOBILI

C. CONCLUSIONI

D. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

ALLEGATI

Allegato 1. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Allegato 2. VISURE CATASTALI E PLANIMETRIE

Allegato 3. NOTE DI TRASCRIZIONE

INCARICO E SUO ESPLETAMENTO

Il sottoscritto Dott. Ing. Carlo Rossi, libero professionista iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Perugia al n. A3331 ed iscritto presso quello dei Periti Giudiziari del Tribunale di Spoleto al n. 28/2017 "Categoria Ingegneri", ha ricevuto l'incarico di perito stimatore dei beni mobili ed immobili inerenti alla _____, cod. fisc. _____ ed ha quindi provveduto alla valutazione degli stessi costituiti da:

- Beni Mobili ed Attrezzature;
- Beni Immobili.

Accettato l'incarico conferitogli, lo scrivente Stimatore, si recava presso la sede principale della _____, per l'avvio delle operazioni peritali. In particolare, veniva effettuato un attento sopralluogo di tutte le strutture oggetto di stima ed effettuare l'accesso agli atti presso i pubblici uffici per le successive attività. Veniva inoltre richiesta la documentazione necessaria per il successivo svolgimento della stessa e concordate le modalità di prosieguo.

Ricevuta la documentazione richiesta, lo scrivente effettuava i sopralluoghi:

- in data 28 ottobre 2022;
- in data 5 dicembre 2022;

supportato anche dalla proprietà e dal il Sig. _____ per la _____, veniva dato inizio alle verifiche di dettaglio delle giacenze di magazzino ed a tutte le operazioni peritali.

PERIZIA DI STIMA - TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SPOLETO - R.C.P. 9/2021

a.1 BENI MOBILI, ATTREZZATURE E STIMA

OMISSIS

OMISSIS

OMISSIS

BENI IMMOBILI**b.1 CONSISTENZA DEI BENI IMMOBILI**

I beni immobili da stimare, della _____ illustrati dal Sig. _____, sono:

1. LOC. SAN MARTINO IN TRIGNANO A SPOLETO (PG) - FABBRICATO INDUSTRIALE/PRODUTTIVO

Gli immobili sono ubicati in zona periferica rispetto alla città di Spoleto, nella Frazione di San Martino in Trignano, la quale risulta essere ottimamente collegata alle principali vie di comunicazione e servita da tutti i principali servizi. Il fabbricato fronteggia la Strada Regionale 418, la quale si raccorda nelle vicinanze con un importante arteria quale la strada SS 685, denominata "TRE VALLI".

Gli immobili oggetto di perizia sono posti ai limiti dell'abitato e non sono interferenti con altri edifici. Si identificano in due fabbricati, uno di grandi dimensioni che risulta essere un capannone utilizzato quale fabbrica di mobili con uffici annessi ed un altro, di modeste dimensioni adibito a rimessaggio materiali, oltre ad una corte con destinazione Produttiva (Artigianale/Industriale).

Il fabbricato principale, di importanti dimensioni, risulta avere la superficie maggiore che si sviluppa al piano terra e misura mq. 5.662,20 oltre ai locali interrati pari a mq. 110,00 lordi. Il secondo locale risulta essere una tettoia aperta su quattro lati, posta a poca distanza dall'edificio principale, avente una superficie pari a mq. 165,00.

La corte libera, dove si trova la viabilità, i parcheggi ed il cortile risulta avere una superficie scoperta pari a mq. 5.468,00.

Il fabbricato principale risulta internamente suddiviso come segue:

- zona Laboratorio di mq. 1.954,30
- zona Falegnameria di mq. 757,76
- zona Magazzini di mq. 2.355,64
- zona Uffici, Sale Mostra di mq. 527,00
- zona Servizi vari di mq. 67,50

La struttura portante risulta essere in cemento armato mentre la tamponata in muratura ordinaria; l'edificio è intonacato e tinteggiato. Sono presenti alte e numerose vetrate che garantiscono luminosità agli ambienti. Gli ampi spazi dei

locali favoriscono le lavorazioni di tipo artigianali/industriali.

I pavimenti dei locali destinati alle lavorazioni sono in massetto in cemento con finitura al quarzo mentre gli uffici sono ottimamente rifiniti ed arredati con pavimentazione in listoni di linoleum. A livello impiantistico gli ambienti degli uffici risultano essere scaldati con termoconvettori mentre le restanti zone del fabbricato non presentano impianti di riscaldamento.

L'impianto elettrico risulta ben eseguito ma non si ha rilevanza dei certificati di conformità. Si segnala che, a seguito dell'evento climatico eccezionale del Luglio 2022, che ha colpito l'area, "Bomba d'Acqua", tutto l'impianto elettrico, presente nel controsoffitto in cartongesso, ha subito un ingente danno. È stata attivata la polizza assicurativa presente, a copertura dell'immobile, con la quale si provvederà al ripristino ed al rilascio delle conformità dell'impianto elettrico.

Esistono infrastrutture e soluzioni per la tutela della salute dei lavoratori finalizzate al rispetto della normativa sulla sicurezza nei luoghi di lavoro.

L'impianto antincendio risulta presente in parte della zona interna dei locali mentre risulta carente l'impianto antincendio esterno che diversamente dovrebbe, a norma di legge, essere necessario per edifici ed attività di tal genere.

Il secondo fabbricato risulta essere una tettoia aperta su quattro lati avente una superficie di mq 165,00 ed una altezza di circa mt. 5,00.

Risulta essere realizzata con elementi verticali in acciaio, struttura portante di copertura in ferro e manto di copertura in pannelli metallici. Tale manufatto viene utilizzato per lo stoccaggio del legno che viene accantonato prima della lavorazione permettendo anche una migliore stagionatura del prodotto.

Si precisa che la tettoia sopra descritta, risulta essere stata realizzata senza alcun titolo abilitativo sebbene sia stata censita al catasto direttamente ed in autonomia dall'Agenzia delle Entrate e del Territorio durante le operazioni di verifica dei fabbricati foto-identificati. Per il mantenimento di tale manufatto, risulta necessario predisporre un'idonea sanatoria urbanistica e strutturale. Si consiglia la totale rimozione ed una nuova realizzazione, qualora si intendesse mantenerla, mediante la predisposizione di una pratica edilizia presso gli uffici comunali ed un deposito sismico presso gli uffici del Servizio Controllo Costruzioni della Regione Umbria.

L'area di sedime del fabbricato e la corte di terreno per una superficie

complessiva pari ad Ha 113,00 coincidono con la particella censita al CT di detto Comune al Foglio 142 part. 1105.

TITOLI ABILITATIVI CHE HANNO INTERESSATO IL FABBRICATO

I Titoli abilitativi, di cui è stato oggetto il fabbricato principale risultano essere i seguenti:

- Concessione edilizia n. 686 del 11.03.1969
- Concessione edilizia n. 9794 del 30.09.1969
- Autorizzazione edilizia n. 14239 del 25.11.1969
- Licenza edilizia n. 13562 del 17.11.1972
- Licenza edilizia n. 18865 del 31.12.1973
- Richiesta di agibilità del 01.04.1976
- Condonò edilizio n. 21899 del 28.11.1988 (cond. 1985)
- Concessione edilizia n.23835 del 30.04.1999
- Concessione edilizia in sanatoria n. 4969 del 02.08.2001 (cond. 1994)
- DIA protocollo 30411 del 28.10.2002 (rinnovo C.E. 23835)
- DIA protocollo 35977 del 30.07.2007 (sostituzione manto di copertura)

Dalla documentazione urbanistica acquisita si rilevano i titoli abilitativi rilasciati ma non chiusi urbanisticamente con idonee procedure, in particolare si evidenzia l'assenza di permessi per l'allargamento interno della zona uffici a discapito della zona lavorazione. Per tale situazione risulta necessario predisporre un accertamento di conformità e sanare le differenze. In ogni caso le difformità risultano sanabili attraverso il pagamento di una sanzione e la verifica degli standard urbanistici per effetto dei quali sarà necessario definire, con atto di vincolo nei confronti del Comune di Spoleto, eventuali zone parcheggio e verde privato d'interesse pubblico.

Si stima che il costo di tale operazione possa ammontare ad una cifra pari ad €. 25.000,00.

Il fabbricato risulta essere sprovvisto di certificato di Agibilità.

N.C.E.U del Comune di Spoleto

FOGLIO	PART.	SUB.	CAT.	CLASSE	CONSIST.	RENDITA
142	1105	1	D/1	2	-	EURO 15,740
142	1105	2	C/7	U	180 M ²	EURO 55,78

N.C.T. del Comune di Spoleto

FOGLIO	PART.	SUB.	CAT.	CLASSE	CONSIST.	RENDITA
142	1105	-	T	-	11.300,00 M ²	-

Si precisa come già sopra indicato che il sub. 2 risulta accatastato direttamente dall'Agenzia delle Entrate e del Territorio, in quanto ex fabbricato foto-identificato ma privo di Autorizzazione Edilizia e di Scheda Catastale con rappresentazione grafica. Successivamente all'operazione effettuata dall'Agenzia delle Entrate e del Territorio, sarebbe stato necessario provvedere al pagamento delle sanzioni ed all'accatastamento del manufatto a cura e spese del soggetto proprietario.

I beni oggetto di esecuzione risultano intestati nel seguente modo:

DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
GIÀ DENOMINATA		PROPRIETÀ PER 1000/1000

Gli immobili sono stati realizzati dal Sig. _____ sul terreno di sua proprietà e sono stati conferiti all'azienda _____ con atto costitutivo del 28.09.1985, redatto dal Notaio Angelini Rota di Spoleto – Registrato in Spoleto il 30.09.1985.

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato dei beni immobili oggetto di perizia, si assume come metodo di stima, per la valutazione, quello che si basa sull'applicazione dei prezzi correnti di mercato per immobili simili non solo sul territorio nazionale, tenendo in considerazione la posizione e tutte le proprietà intrinseche del ben stesso.

Da informazioni assunte in loco ed anche alla luce di analoghe e precedenti esperienze, si sono stabiliti i seguenti parametri di valutazione come da tabella allegata di seguito. Per i prezzi di vendita dell'immobile di Spoleto, il sottoscritto stimatore si è basato su quelli che sono i prezzi del "Listino trimestrale dei prezzi degli immobili", edito dalla Camera di Commercio di Perugia edizione IV° trimestre dell'anno 2022.

In particolare nella valutazione dell'edificio principale, si è inteso suddividere il fabbricato di grandi dimensioni e il n.5 settori, assegnando per ogni zona differenti valori, in quanto sebbene si tratti di un edificio unico, gli spazi, differiscono per consistenza, finiture ed impiantistica.

Pertanto la suddivisione prevede:

- Zona Laboratorio di mq. 1.954,30;
- Zona Falegnameria di mq. 757,76;
- Zona Magazzini di mq. 2.355,64;
- Zona Uffici, Sale Mostra di mq. 527,00;
- Zona Servizi vari di mq. 67,50.

Inoltre poiché si sono osservate delle difformità urbanistiche sanabili, per la formulazione del valore finale si detraerà dal valore di stima la somma presunta dei costi di sanatoria. Diversamente per il corpo accessorio identificato con il Sub. 2, si procederà alla stima del manufatto ed anche per quest'ultimo, per la formulazione del valore finale, si detraerà dal valore di stima la somma presunta per i costi sanatoria, con la consapevolezza che rispetto alla sanatoria potrebbe essere migliore la scelta di rimozione del manufatto stesso e la realizzazione di una nuova struttura.

NUMERO LOCALI E DESTINAZIONE	SUPERFICIE NETTA LOCALI IN M ²	COEFFICIENTE IN %	SUPERFICIE OMOGENEIZZATA IN M ²
IMMOBILE 1 (F.1105 – SUB. 1)			
LABORATORIO	1.954,30 M ²	100%	1.954,30 M ²
FALEGNAMERIA	757,76 M ²	100%	757,76 M ²
MAGAZZINO	2.355,64 M ²	100%	2.355,64 M ²
UFFICI	527,00 M ²	100%	527,00 M ²
SERVIZI PT	67,50 M ²	100%	67,50 M ²
MAGAZZINO P15	55,00 M ²	100%	55,00 M ²

Valutazione			Prezzo unitario	Unità di misura	Quantità	Costo a nuovo
CF1		Laboratorio	300,00	Mq.	1.954,30	586.290,00
CF1		Falegnameria	300,00	Mq.	757,76	227.328,00
CF1		Magazzino	250,00	Mq.	2.355,64	588.910,00
CF1		Uffici	450,00	Mq.	527,00	237.150,00
CF1		Servizi PT	250,00	Mq.	67,50	16.875,00
CF1		Magazzino P15	250,00	Mq.	55,00	13.750,00
Costo Opere da Sanare						
Sanatoria per Abusi Edilizi presenti						-20.000,00
Totale Immobile 1						1.650.303,00

Relativamente al valore del fabbricato accessorio (tettoia), per effetto delle carenze urbanistiche strutturali (sia formali che fisiche), nonché catastali (necessiterebbe di inserimento in mappa e accatastamento all'urbano) e delle differenti difficoltà per ottenere la sanatoria, nella presente perizia si ritiene opportuno non assegnare alcun valore al bene se non quello del terreno stimato nel punto successivo si consiglia la rimozione tra parentesi autorizzata) e la progettazione di manufatto simile all'interno del lotto medesimo.

NUMERO LOCALI E DESTINAZIONE	SUPERFICIE NETTA LOCALI IN M ²	COEFFICIENTE IN %	SUPERFICIE OMOGENEIZZATA IN M ²
IMMOBILE 2 (F.1105 – SUB. 2)			
TETTOIA	164,00 M ²	100%	164,00 M ²

Valutazione		Prezzo unitario	Unità di misura	Quantità	Costo a nuovo
CF 2	Tettoia	150,00	Mq.	164,00	24.600,00
Costo Opere da Sanare					
Sanatoria per Abusi Edilizi presenti					-30.000,00
Totale Immobile 2					0,00

La corte ricade urbanisticamente in zona D/3 di PRG, ovvero zona per la piccola industria e l'artigianato esistente di completamento, ma la sua cubatura risulta già essere stata utilizzata per il fabbricato esistente, pertanto viene assegnato al terreno un valore pari a 10 €/mq.

Si rileva la presenza di terreni per Ha 0.84.18 occupati da strutture a servizio della fabbrica, quali parcheggio dei dipendenti ed un'area di pertinenza interna alla recinzione che delimita gli immobili aziendali, oltre a porzioni di terreno che risultano complementari al complesso immobiliare.

Tali terreni risultano essere intestata _____ e pertanto sarà necessario procedere al conferimento degli stessi all'azienda. I terreni risultano ricadere urbanisticamente in zona D/3 di PRG, ovvero zone di per la piccola industria artigianato esistente e di completamento e risultano identificati al NTC del Comune di Spoleto come di seguito:

FOGLIO	PART.	SUB.	CAT.	SUPERF.	Rd	RA
142	347	-	SEM. ARB	0.10.80 HA	EURO 6,14	EURO 5,30
142	5136	-	SEM. IRR.	0.70.72 HA	EURO 67,57	EURO 40,18
142	5138	-	SEM. IRR.	0.02.66 HA	EURO 2,54	EURO 1,51

Sebbene il Comune Spoleto per la definizione dei valori di mercato dei terreni edificabili ai fini tributari fa riferimento alla Valutazione redatta Agenzia il Territorio, e che i valori fissati su tali terreni risultano pari a 20 €/mq per interventi non diretti in zona non urbanizzata (Lottizzazioni) e 38 €/mq per interventi diretti in zona urbanizzata. Tali valori si discostano ormai in maniera significativa dai reali valori di mercato. In ogni caso volendo quantificare il valore il terreno di proprietà del Sig. ma servizio da Fabbrica, come sopra individuato, si ritiene congruo fissare un valore al metro quadro pari a 23 €/mq.

Valutazione			Prezzo unitario	Unità di misura	Quantità	Costo a nuovo
142		Superficie Terreno	23,00	Mq.	8.418,00	193.614,00
Totale Terreno 1						193.614,00

2. NEGOZIO SITO IN LOC. LISCIA DI VACCA – ARZACHENA (Ss)

Gli immobili sono ubicati in località Liscia di Vacca, nel Comune di Arzachena, e sono adibiti a negozi e magazzino. I beni sono così distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Arzachena:

FOGLIO	PART.	SUB.	CAT.	CLASSE	CONSIST.	RENDITA
20	257	37	C/1	5	38 M ²	EURO 2.355,04
20	257	38	C/1	5	45 M ²	EURO 2.788,87
20	257	140	C/2	-	172 M ²	EURO 914,96

I beni oggetto di esecuzione risultano intestati nel seguente modo:

DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
GIÀ DENOMINATA	01546150549	PROPRIETÀ PER 1000/1000

TITOLI ABILITATIVI CHE HANNO INTERESSATO IL FABBRICATO

I locali ricadono nel territorio comunale di Arzachena, in Zona F del vigente P.d.F., e sono stati realizzati mediante Concessione Edilizia n. 161/92 del 08/07/1992.

Si sono riscontrate alcune difformità nei negozi del magazzino, in particolare: i due negozi sono collegati fra di loro, mentre sia nella pianta della concessione edilizia che nell'accatastamento non si rileva tale apertura. Il magazzino nella pianta della concessione edilizia, è rappresentata completamente aperto su due lati ed adibito a parcheggi interrati, mentre l'accatastamento è rappresentato come magazzino rispecchiando la realtà dei luoghi.

NUMERO LOCALI E DESTINAZIONE	SUPERFICIE NETTA LOCALI IN M ²	COEFFICIENTE IN %	SUPERFICIE OMOGENEIZZATA IN M ²
IMMOBILE 3 (F.20 – PART. 257 – SUB. 37)			
NEGOZIO	48,90 M ²	100%	48,90 M ²
VERANDA	9,10 M ²	50%	4,55 M ²
TERRAZZA	6,70 M ²	50%	2,01 M ²
IMMOBILE 4 (F.20 – PART. 257 – SUB. 38)			
NEGOZIO	62,90 M ²	100%	62,90 M ²

IMMOBILE 5 (F.20 – PART. 257 – SUB. 140)			
MAGAZZINO	184,00 M ²	100%	184,00 M ²

Tenuto in debito conto che ci troviamo davanti a due negozi e ad un magazzino collegato ai negozi situati nel Comune di Arzachena, avente come categoria catastale C/1 e C/2, e tenuto conto dell'epoca di costruzione del manufatto ove è situato, possiamo desumere che per i negozi simili a quello in esame il prezzo medio di mercato rilevato da indagini dirette è di 2.000,00 €/mq, mentre per i magazzini è 800,00 €/mq. Tale valore andrà da noi aggiornato in base ai coefficienti tipici delle caratteristiche proprie del negozio oggetto della stima e che andremo a descrivere nel dettaglio partendo dalla zona, per poi passare a valutare l'esterno, e per passare infine al negozio internamente.

La zona ove è situato il negozio è caratterizzata da una utenza di circondario inferiore alle 2.500 unità, e complessivamente ad una utenza dei circondari vicini inferiore alle 25.000 unità. Conseguentemente il coefficiente corrispondente è stimabile in 0,95. La tipologia prevalente dei negozi della zona è quella di piccolo negozio di quartiere, che si uniforma alla tipologia di negozio preso in considerazione, perciò il coefficiente corrispondente è stimabile in 1,00. L'edificio dove è insito l'immobile, risulta essere di buona qualità dal punto di vista degli elementi architettonici, i decori della facciata sono di pregevole valore, la tipologia delle vetrine è di buona qualità, la composizione architettonica generale dell'edificio è particolarmente significativa.

Le caratteristiche funzionali possono essere così riassunte: l'illuminazione naturale dei negozi, analizzando nel complesso, può essere giudicata come ottimale, i negozi risultano altresì essere ben ventilati, garantendo quindi un ricambio d'aria regolare regolare. Tali ambienti godono di un buon soleggiamento e la dimensione dei vani può essere considerata ottimale. I negozi sono dotati di bagno.

Avendo preso come riferimento medio il valore di 2.000 €/mq e moltiplicandolo per il coefficiente correttivo, possiamo dire che il valore unitario corretto per l'immobile oggetto di stima risulta essere: 2.240,00 €/mq per i negozi e 800,00 €/mq per il magazzino, che risultano conformi alla Banca dati delle quotazioni immobiliari.

Premesso quanto sopra, si dichiara che le unità immobiliari situate in località Liscia di Vacca, in Comune di Arzachena, hanno come più probabile prezzo di mercato la seguente:

Valutazione			Prezzo unitario	Unità di misura	Quantità	Costo a nuovo
CFS		Negoziò	2.240,00	Mq.	55,46	124.230,00
CFS		Negoziò	2.240,00	Mq.	62,90	140.896,00
CFS		Magazzino	800,00	Mq.	184,00	147.200,00
Totale Immobile 3-4-5						412.326,00

3. LOC. SAN MARTINO IN TRIGNANO A SPOLETO (PG) - ABITAZIONE SITA IN VIA CHIASCIO N. 1

Il fabbricato adibito a civile abitazione con relativa corte ed autorimessa pertinenziale oggetto di perizia è ubicato in via Chiascio n.1 nella frazione di San Martino in Trignano, che dista circa 10 km dalla città e Spoleto. Si trova localizzata ai limiti di un incrocio tra la Strada Provinciale 460 che collega i monti Martani a Spoleto ed una strada comunale che collega l'abitato alla località di Sant'Angelo in Mercole dove si trovano alcune attività industriali, e di riflesso un'ottima viabilità. La zona beneficia di tutti i servizi, ovvero, farmacie, ufficio postale, centri commerciali, presidio medico, distributore di carburante e tutta una serie di piccole attività artigianali e commerciali. Il fabbricato principale realizzato su due livelli ha una destinazione esclusivamente residenziale, si trova inserito in un lotto di terreno che misura complessivamente 3180,00 mq e di questa superficie fa parte l'area di sedime del fabbricato abitativo 230 mq e l'autorimessa pertinenziale che occupa una superficie coperta pari a 75 mq. La sopracitata superficie del lotto risulta essere anche l'area di sedime di una strada interpoderale che serve un piccolo quartiere.

Il fabbricato abitativo, si compone dei seguenti vani al Piano Terra: soggiorno, cucina, camera, sala, ripostiglio, n.2 bagni, ripostiglio ed un locale adibito a centrale termica. Oltre questo vi è un ampio portico ed una scala di collegamento con il piano superiore. Al Piano Primo troviamo un corridoio distributivo, n.5 camere, n.2 disimpegni, n.2 bagni, un ripostiglio ed un terrazzo che corre per tre lati del fabbricato. Tutti i vani risultano avere una superficie utile complessiva pari a 243,73 mq oltre ad un portico di 35,00 mq ed un terrazzo di 41,10 mq.

Il fabbricato si presenta architettonicamente con pianta a geometria rettangolare, tetto a doppia falda simmetrica tanto da sviluppare una superficie maggiore al piano terra ed inferiore al piano primo. Strutturalmente il fabbricato risulta essere realizzato in muratura portante, quale importante ristrutturazione del vecchio fabbricato rurale e successivo ampliamento. Il grado di conservazione strutturale, risulta ottimo così come risulta buono il livello di finitura interna dei due piani. È presente una pavimentazione di monocottura, infissi in pino di Svezia, tapparelle in PVC, marciapiedi e finiture esterne in cotto. Il riscaldamento è garantito da impianto termico a metano con caldaia e termosifoni in ghisa. È presente un impianto di raffrescamento localizzato. Esternamente il fabbricato risulta intonacato e tinteggiato.

All'edificio principale, si aggiungono un'autorimessa realizzata in cemento armato, priva di infissi, porte ed impianti che è localizzata ai margini del lotto ed avente una superficie lorda pari a 75,00 mq.

Il lotto di terreno risulta essere sistemato completamente a giardino, ad esclusione della zona d'ingresso davanti al cancello carrabile, che presenta del materiale breccioso. Il tutto ha una dimensione complessiva di 3.180,00 mq. Di questa superficie fa parte anche l'area di sedime del fabbricato abitativo e dell'autorimessa pertinenziale, oltre ad un tratto di strada ad uso pubblico. La superficie libera risulta essere pari a 2.780,00 mq.

TITOLI ABILITATIVI CHE HANNO INTERESSATO IL FABBRICATO

I titoli abilitativi, di cui è stato oggetto l'intero fabbricato, dalla sua realizzazione ad oggi, risultano essere i seguenti:

- Il fabbricato originario risulta esser stato realizzato in data antecedente il 01.09.1967
- Manutenzione Straordinaria D.I.A. prot. n. 17534 del 24.06.2002
- Agibilità prot. n. 33249 del 25.11.2002
- Concessione in Sanatoria prot. n. 13923 del 02.05.1986 (per la sola porzione del Garage) Condono Edilizio Legge 47/85, che non risulta essere ancora definito e rilasciato dal Comune di Spoleto

Si segnalano delle difformità tra la planimetria catastale attualmente in essere datata 15.11.1991 e lo stato dei luoghi, sebbene sia stata rilasciata l'agibilità nel 2002.

Per quanto sopra, in base agli elementi in possesso, si quantificherà la spesa necessaria per la chiusura del condono edilizio dell'autorimessa ed un accertamento urbanistico ed una regolarizzazione catastale sul fabbricato abitativo.

Gli immobili sono ubicati in località San Martino in Trignano, nel Comune di Spoleto. I beni sono così distinti al Catasto Terreni e Fabbricati:

FOGLIO	PART.	SUB.	CAT.	CLASSE	CONSIST.	RENDITA
142	125	-	T	-	0,31.80 HA	-
142	125	2	A/7	2	13,5 VANI	EURO 1.324,71
142	125	3	C/6	3	75 M ²	EURO 135,57
142	125	1	BCNC	-	-	-

I beni oggetto di esecuzione risultano intestati nel seguente modo:

DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
NATA A SPOLETO (PG) –		PROPRIETÀ PER 1000/1000

La valutazione degli immobili, viene eseguita a prezzo unitario di superficie, per comparazione, in relazione al mercato di beni simili per caratteristiche, ubicazione, appetibilità e domanda.

Le indicazioni sui valori sono state reperite dai dati pubblicati nel Borsino Immobiliare della Camera di Commercio di Perugia e da informazioni assunte presso operatori immobiliari della zona che hanno seguito trattative di beni simili, oltre a valutazioni personali del sottoscritto.

Pertanto, in base ai dati rilevati dall'OMI, dal "Listino dei Prezzi degli Immobili sulle Piazze dell'Umbria" redatto dalla Camera di Commercio di Perugia, viene fissato un valore di 900,00 €/mq.

NUMERO LOCALI E DESTINAZIONE	SUPERFICIE NETTA LOCALI IN M ²	COEFFICIENTE IN %	SUPERFICIE OMOGENEIZZATA IN M ²
IMMOBILE 6 (F.142 – PART. 125 – SUB. 2)			
ABITAZIONE	329,10 M ²	100%	329,10 M ²
RIPOSTIGLIO – CENTRALE TERMICA	19,10 M ²	30%	5,73 M ²
TERRAZZI	41,10 M ²	25%	10,27 M ²
PORTICO	36,00 M ²	30%	10,80 M ²
IMMOBILE 7 (F.142 – PART. 125 – SUB. 3)			
AUTORIMESSA	75,00 M ²	50%	37,50 M ²
TERRENO 2 (F.142 – PART. 125 – SUB. 1)			
CORTE	2.780,00 M ²	10% FINO A 25 M ² 2% DELLA SUP. ECCEDENTE	57,60 M ²

Il valore reale di mercato viene ottenuto moltiplicando la superficie commerciale per il valore unitario:

Valutazione			Prezzo unitario	Unità di misura	Quantità	Costo a nuovo
CF6		Abitazione	900,00	Mq.	355,90	320.310,00
CF7		Autorimessa	900,00	Mq.	37,50	33.750,00
I/2		Corte	900,00	Mq.	2.355,64	51.840,00
Costo Opere da Sanare						
Sanatoria per Abusi Edilizi presenti e Rilascio Sanatoria						-20.000,00
Totale Immobile 6-7 e Terreno 2						385.900,00

Si segnala che sull'abitazione è presente un "Vincolo di Abitazione Vitalizio" costituito a favore della Sig.ra . Ai fini del valore attuale dell'immobile, rispetto alla vendibilità dello stesso, è opportuno determinare il valore della nuda proprietà. Pertanto, ai sensi di quanto previsto dal decreto interdirigenziale del 21.12.2021, è stata approvata la nuova tabella dei coefficienti per la determinazione dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite, si avrà quindi: età beneficiario 86 anni 1 mese e 10 giorni (alla data di perizia 14.12.2022).

Valutazione		Costo a nuovo
	Valore Usufrutto	77.180,00
	Valore Nuda Proprietà	308.720,00
Totale Immobile 6-7 e Terreno 2		385.900,00

4. LOC. SAN GIOVANNI DI BAIANO A SPOLETO (PG) - APPARTAMENTO SITO IN VIA CURIEL N. 70

Le unità immobiliari oggetto di perizia risultano essere n.1 appartamento di civile abitazione n.1 autorimessa ad esso collegata, in quanto comunicante con il fondo dell'unità abitativa, oltre al numero altre n.2 autorimesse autonomi rispetto all'appartamento stesso. Il tutto ubicato nel Comune di Spoleto, in località San Giovanni Baiano, in una via interna rispetto a via Curiel n.70, ed inserite in un complesso immobiliare costituito da n.6 appartamenti con relativi fondi e il n.8 autorimesse. L'edificio di tipologia a schiera, si trova a circa 80 m rispetto la viabilità principale ed è posto ad un livello ribassato rispetto la Strada Regionale 418; ad essa è collegata tramite una strada privata di proprietà, in parte della Sig.ra [redacted] in parte degli aventi diritto sugli edifici e sui lotti limitrofi. In particolare, la porzione di strada di proprietà della Sig.ra [redacted], quale erede del Sig.

[redacted] risulta essere censita al catasto del Comune di Spoleto al Foglio 173 con particella 500 e 499 per complessivi 119,00 mq. Mentre l'altra porzione di strada risulta censita al catasto e Comune Spoleto al Foglio 173 con particelle 501 e 502 per complessivi 120 mq, le quali sono attualmente cointestate tra i proprietari dei fondi e degli immobili che fiancheggia.

Le sopra citate particelle sono gravate da reciproca servitù di passaggio per effetto della costituzione effettuato dai Sig.ri [redacted] e [redacted] e definita con atto notarile. L'intero edificio risulta censito al catasto del Comune di Spoleto al Foglio 173 con particella 35. Il complesso, è stato realizzato negli anni 1960-1965, ed originariamente era destinata all'utilizzo di fabbrica di mobili. A seguito di trasferimento dell'attività industriale da parte Sig. [redacted], il manufatto è stato oggetto di cambio di destinazione d'uso ed utilizzato fini residenziali.

L'appartamento (Part.lla 35 Sub. 18), è inserito in un complesso a schiera su tre livelli, è posizionata al piano secondo dell'edificio che si compone di una cucina, un soggiorno, un terrazzo nella zona giorno, un bagno, due camere con un terrazzo nella zona notte, ed un ripostiglio. È accessibile dal piano terra attraverso la scala condominiale. Risulta avere anche una piccola cantina al piano terra. I garage sono posti al piano terra, in particolare l'autorimessa individuata con il Sub. 9 comunica con la cantina dell'appartamento, mentre quelle individuate con il Sub. 12 e Sub. 13 sono autonome e non collegate le altre unità immobiliari.

La struttura dell'edificio, in muratura ordinaria, risulta in buono stato di conservazione, anche se il manufatto è stato edificato da circa cinquant'anni con i criteri costruttivi dei materiali dell'epoca. Lo stato di manutenzione è discreto ed il grado di finitura di tipo economico, sia nei rivestimenti che negli infissi. Esternamente il fabbricato risulta intonacato ma non è stato mai eseguita la tinteggiatura. Gli impianti dell'appartamento risultano essere realizzati secondo la normativa dell'anno di completamento della ristrutturazione anno 1990.

Gli immobili, nel complesso sono moderatamente appetibili sul mercato, in quanto di modesta qualità e stato di conservazione, posizionati al centro della frazione dove l'edificio risulta racchiuso tra più fabbricati, con condizioni di accesso difficoltose, scarsa luminosità e privi di comuni spazi condominiali esterni. Internamente l'unità abitativa presenta una pavimentazione in monocottura, porte in legno tamburato verniciate, sanitari in linea economica e vecchio design. Le autorimesse sono intonacate ma non tinteggiate e la pavimentazione delle stesse risulta essere il massetto di calcestruzzo. Le porte ingresso all'autorimessa risultano essere in metallo.

TITOLI ABILITATIVI CHE HANNO INTERESSATO IL FABBRICATO

I titoli abilitativi, di cui è stato oggetto l'intero fabbricato, dalla sua realizzazione ad oggi, risultano essere i seguenti:

- La ex Fabbrica ed il negozio risultano esser stati realizzati in data antecedente il 01.09.1967
- Concessione in Sanatoria prot. n. 13922 del 22.03.1988 relativa alla trasformazione dell'edificio in residenziale
- Concessione Edilizia prot. n. 4440 del 02.05.1988 per ristrutturazione e sistemazione interna dell'appartamento
- Variante prot. n. 18755 del 31.01.1990 rilasciata autorizzazione per il completamento del fabbricato
- Presentata la richiesta di Agibilità in data 17.12.2012 alla quale il Comune di Spoleto non ha effettuato richieste di integrazione, e che quindi può intendersi attestata

Gli immobili sono ubicati in località San San Giovanni di Baiano, nel Comune di Spoleto. I beni sono così distinti al Catasto Terreni e Fabbricati:

FOGLIO	PART.	SUB.	CAT.	CLASSE	CONSIST.	RENDITA
173	35	9	C/6	3	25 M ²	EURO 45,19
173	35	12	C/6	3	25 M ²	EURO 45,19
173	35	13	C/6	3	17 M ²	EURO 30,73
173	35	18	A/2	3	4,5 VANI	EURO 395,09

I beni oggetto di esecuzione risultano intestati nel seguente modo:

DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
NATA A SPOLETO (PG) -		PROPRIETÀ PER 1000/1000

La valutazione degli immobili, viene eseguita a prezzo unitario di superficie, per comparazione, in relazione al mercato di beni simili per caratteristiche, ubicazione, appetibilità e domanda.

Le indicazioni sui valori sono state reperite dai dati pubblicati nel Borsino Immobiliare della Camera di Commercio di Perugia e da informazioni assunte presso operatori immobiliari della zona che hanno seguito trattative di beni simili, oltre a valutazioni personali del sottoscritto.

Pertanto, in base ai dati rilevati dall'OMI, dal "Listino dei Prezzi degli Immobili sulle Piazze dell'Umbria" redatto dalla Camera di Commercio di Perugia, viene fissato un valore di 560,00 €/mq.

NUMERO LOCALI E DESTINAZIONE	SUPERFICIE NETTA LOCALI IN M ²	COEFFICIENTE IN %	SUPERFICIE OMOGENEIZZATA IN M ²
IMMOBILE 8 (F.173 - PART. 35 - SUB. 9)			
AUTORIMESSA	29,90 M ²	50%	14,95 M ²
IMMOBILE 9 (F.173 - PART. 35 - SUB. 12)			
AUTORIMESSA	29,40 M ²	50%	14,70 M ²
IMMOBILE 10 (F.173 - PART. 35 - SUB. 13)			
AUTORIMESSA	25,53 M ²	50%	12,77 M ²
IMMOBILE 11 (F.173 - PART. 35 - SUB. 18)			
ABITAZIONE	76,50 M ²	100%	76,50 M ²

FONDO	7,50 M ²	30%	2,25 M ²
TERRAZZI	19,40 M ²	25%	3,73 M ²

Il valore reale di mercato viene ottenuto moltiplicando la superficie commerciale per il valore unitario:

Valutazione			Prezzo unitario	Unità di misura	Quantità	Costo a nuovo
CF8		Autorimessa	560,00	Mq.	14,95	8.372,00
CF9		Autorimessa	560,00	Mq.	14,70	8.232,00
CF10		Autorimessa	560,00	Mq.	12,77	7.151,20
CF11		Abitazione con Fondo	560,00	Mq.	82,48	46.188,80
Totale Immobile 8-9-10-11						69.944,00

5. LOC. SAN GIOVANNI DI BAIANO A SPOLETO (PG) - FABBRICATO SITO IN VIA CURIEL N. 72-74-76

Il fabbricato oggetto di perizia risulta edificato su 3 livelli, di cui uno seminterrato e si compone di n.2 unità immobiliari. Le unità immobiliari risultano essere le seguenti:

- un negozio al piano terra con fondi al piano seminterrato
- un'unità con destinazione catastale urbanistica di abitazione ma da tempo adibito ad ufficio posto al piano primo con accesso dal piano terra e con fondi al piano seminterrato.

Quanto descritto è ubicato in località San Giovanni di Baiano, in Via Curiel n. 72-74-76, in una posizione che fronteggia la Strada Regionale 418.

Tra l'edificio e la strada esiste uno spazio privato ricadente sulla particella censita al Foglio 173 Part.IIIa 35 che viene utilizzata come parcheggio. Per accedere al retro dell'edificio si percorre un piccolo tratto di strada privata identificata con Part.IIIa 500 e parte della Part.IIIa 499 per metà carreggiata nonché con le Part.IIIe 501 e 502 per l'altra metà. La porzione di strada edificata al Comune di Spoleto Foglio 173 con le Part.IIIe 500 e 499 per complessivi 119,00 mq risulta essere della Sig.ra _____ quale erede del Sig. _____, mentre l'altra porzione di strada risulta censita al Comune di Spoleto al Foglio 173 con Part.IIIe 501 e 502 per complessivi 120 mq. Le medesime sono attualmente cointestate tra i proprietari dei fondi e degli immobili che fiancheggia.

Le sopracitate particelle sono gravate da reciproca servitù di passaggio per effetto della costituzione effettuata dai Sig.ri _____ e _____ e stabilità con atto notarile. L'intero edificio risulta censito al Comune di Spoleto al Foglio 173 con particella 35.

Il fabbricato risulta essere stato realizzato in più epoche, in particolare una prima porzione di 44 mq edificata negli anni 40 e successivo ampliamento negli anni 60. L'edificio risulta essere edificato in muratura ordinaria con solai interpiano in SAP. Il tetto risulta essere stato oggetto di manutenzione negli anni successivi, si presenta in buono stato di conservazione a differenza dei solai orizzontali dei piani inferiori, che invece denotano segni di vetustà e carenze strutturali.

L'edificio risulta essere esternamente intonacato ed in buono stato di conservazione, mentre internamente si rilevano carenze sia livello di impiantistica che di finiture in quanto realizzate in vecchia data ed in parte obsolete.

Il negozio (Foglio 173 Part.IIIa 35 Sub. 4) è una porzione di fabbricato dove si svolge l'attività commerciale di pescheria. Gli ambienti di cui è formato risultano essere un vano

principale destinato alla vendita, un vano destinato a lavorazione, due vani destinati allo stoccaggio dei prodotti, una zona antibagno/bagno ed una scala di collegamento con il piano inferiore per una superficie utile complessiva di 100,29 mq. Fanno parte della stessa unità n.3 vani fondo (di cui numero uno momentaneamente inaccessibile per chiusura vano porta al piano seminterrato) per una superficie di 73,64 mq.

Nell'unità immobiliare si rilevano carenze sia di finitura interna che impiantistica, in particolare non esiste impianto termico e l'unico locale riscaldato con termoconvettore è quello di accesso al pubblico per la vendita. L'impianto elettrico sebbene funzionante non risulta avere certificazione di conformità. Al piano terra si rileva pavimentazione in parte in gress ed in parte in monocottura. Nel sopralluogo si è verificato la presenza di alcuni cambiamenti nella disposizione della tramezzatura interna, per la quale non è stato eseguito né aggiornamento catastale né urbanistica. Al piano primo sotto strada, collegato al piano superiore da scala interna privata, si rileva l'assenza di pavimentazione (solo massetto in calcestruzzo), di impianto di riscaldamento ed è rilevabile visivamente la carenza strutturale del solaio di copertura rispetto al piano superiore dove sono osservabili, per fenomeni di ossidazione, dei ferri delle travature e la rottura localizzata del laterizio, nonché ampie zone di distacco dell'intonaco. Al piano seminterrato si rileva inoltre il deterioramento della trave della porta di accesso rispetto all'esterno ed anche fenomeni di risalita di acqua dalla pavimentazione. Il locale risulta occupato e concesso in locazione. Del contratto di locazione non è stata fornita copia al sottoscritto dalla proprietà.

L'ufficio (Foglio 173 Part.IIIa 35 Sub. 5) ha un accesso che avviene dal piano terra con una scala di collegamento al piano primo. Il piano superiore è completamente utilizzato come ufficio e presenta un livello di finitura interna discreto e vario da stanza a stanza, con pavimentazione in parte in parquet ed in parte in monocottura. Gli ambienti di cui è formato risultano essere n.5 vani principali, un bagno, un ripostiglio ed un disimpegno per la superficie utile complessiva di 101,50 mq. Fa parte della stessa unità un locale fondo al piano seminterrato, per una superficie utile di 14,90 mq il quale sebbene unito all'unità immobiliare attualmente, non è in utilizzo dei locatari dell'ufficio ma tenuto a disposizione della proprietà e a quest'ultimi non accessibile. Le caratteristiche di quest'ultimo vano sono le medesime del piano seminterrato dell'altra unità immobiliare precedentemente descritta (Sub. 4). Il locale risulta occupato e concesso in locazione. Al sottoscritto non è stato fornito dalla proprietà, la copia del contratto di locazione.

TITOLI ABILITATIVI CHE HANNO INTERESSATO IL FABBRICATO

I titoli abilitativi, di cui è stato oggetto l'intero fabbricato, dalla sua realizzazione ad oggi, risultano essere i seguenti:

- Il fabbricato risulta esser stato realizzato in data antecedente il 01.09.1967
- Con prot. n. 106 del 05.01.1998 richiesta per lavori di sistemazione interna del locale da adibire a negozio, risulta esser stata archiviata dagli uffici Comunali con esito Negativo
- D.I.A. per lavori interni ad un fabbricato destinato ad attività commerciale, per il quale risulta necessario eseguire ulteriori approfondimenti presso gli uffici comunali

Le unità risultano compravendibili, ma occorre procedere ad un accertamento di conformità urbanistico e ad una variazione catastale, in quanto si sono rilevate difformità nella suddivisione interna del locale negozio, oltre che il cambio di destinazione d'uso dell'appartamento in ufficio. Alla data odierna, per l'immobile, non esiste l'agibilità.

Gli immobili sono ubicati in località San Giovanni di Baiano, nel Comune di Spoleto. I beni sono così distinti al Catasto Terreni e Fabbricati:

FOGLIO	PART.	SUB.	CAT.	CLASSE	CONSIST.	RENDITA
173	35	4	C/1	4	102 M ²	EURO 1.285,36
173	35	5	A/2	3	5 VANI	EURO 438,99

I beni oggetto di esecuzione risultano intestati nel seguente modo:

DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
NATA A SPOLETO (PG) -		PROPRIETÀ PER 1000/1000

La valutazione degli immobili, viene eseguita a prezzo unitario di superficie, per comparazione, in relazione al mercato di beni simili per caratteristiche, ubicazione, appetibilità e domanda.

Le indicazioni sui valori sono state reperite dai dati pubblicati nel Borsino Immobiliare della Camera di Commercio di Perugia e da informazioni assunte presso operatori immobiliari della zona che hanno seguito trattative di beni simili, oltre a valutazioni personali del sottoscritto.

Pertanto, in base ai dati rilevati dall'OMI, dal "Listino dei Prezzi degli Immobili sulle Piazze dell'Umbria" redatto dalla Camera di Commercio di Perugia, viene fissato un valore di 600,00 €/mq per il negozio ed un valore pari a 650,00 €/mq per l'unità adibita ad ufficio.

NUMERO LOCALI E DESTINAZIONE	SUPERFICIE NETTA LOCALI IN M ²	COEFFICIENTE IN %	SUPERFICIE OMOGENEIZZATA IN M ²
IMMOBILE 12 (F.173 – PART. 35 – SUB. 4)			
NEGOZIO	120,96 M ²	100%	120,96 M ²
FONDO	102,13 M ²	30%	30,64 M ²
IMMOBILE 13 (F.173 – PART. 35 – SUB. 5)			
UFFICIO	120,96 M ²	100%	120,96 M ²
FONDO	18,85 M ²	30%	5,65 M ²
TERRAZZI	6,00 M ²	25%	1,50 M ²

Il valore reale di mercato viene ottenuto moltiplicando la superficie commerciale per il valore unitario:

Valutazione			Prezzo unitario	Unità di misura	Quantità	Costo a nuovo
CF12		Negozio	600,00	Mq.	151,60	90.960,00
CF13		Ufficio	650,00	Mq.	128,11	83.271,50
Costo Opere da Sanare						
Sanatoria per Abusi Edilizi presenti						-20.000,00
Risanamento Strutturale						-40.000,00
Totale Immobile 12-13						114.231,50

6. FRAZ. PERCHIA LOC. VALLICE A SPOLETO (PG) - FABBRICATO CIVILE ABITAZIONE E TERRENI

Gli immobili oggetto di perizia sono posti nel Comune Spoleto, in Frazione Baiano, località Perchia e Vallice e sono composti da numerosi terreni che costituiscono un corpo unico di 07,83.00 Ha e da un fabbricato abitativo con relativa corte che si affaccia su un bacino artificiale. Il bacino idrico ricade su alcune particelle di proprietà della Sig.ra : che risultano censite catastalmente ognuna per la cultura di origine, mentre il bacino non risulta censito. In ogni caso l'estensione del bacino risulta quantificabile nel periodo invernale per una superficie di circa 6.400 mq (suddivisa come segue: Foglio 185 Part.IIIa 65 1.640, su Part.IIIa 72 3.800 mq, su Foglio 211 Part.IIIa 145 420 mq, su Part.IIIa 28 540 mq). Il complesso, dista circa 10 km dalla città di Spoleto, e si sviluppa in zona collinare, parzialmente boschiva. I collegamenti risultano buoni dalla città principale fino all'abitato di Baiano, mentre carenti dalla frazione, per circa 1,2 km, fino a raggiungimento dell'edificio abitativo e dei terreni intorno. In questo tratto, le strade rurali, vicinali di uso pubblico ed interponderali realizzate in materiale breccioso, presentano condizioni di percorrenza disagiate, e la mancata manutenzione degli ultimi anni ha determinato l'impossibilità di raggiungere la costruzione con mezzi di trasporto che non siano trazionati sulle quattro ruote.

Questa problematica è divenuta rilevante, poiché il tratto interessato, di circa 1,2 km si sviluppa su strade vicinali di altre ditte, la cui manutenzione è a carico dei frontisti, i quali, poiché l'abitazione è l'unica della zona, a dispetto di una realtà collinare e boschiva, non hanno né interesse, né la necessità di effettuare opere di manutenzione stradale, che risultano particolarmente costose a causa dell'elevato livello di degrado.

I terreni oggetto di stima, per circa 2/3 sono stati interessati da un importante incendio sviluppatosi il 26 settembre 2021 che ha lambito l'edificio e danneggiato in maniera importante le colture di olivo e gran parte il bosco. Dalla verifica della situazione attuale si rileva ricresciuta in parte del sottobosco e del soprassuolo erboso e diversamente gravi danni alle colture arboree. I terreni urbanisticamente sono attualmente di natura agricola ed in gran parte con vincolo boschivo. L'abitazione e la corte ricadono in zona agricola.

Non si rileva la presenza di zone edificabili previste dal vigente strumento urbanistico. Il fabbricato risulta essere realizzato, antecedentemente al 1° settembre 1967 (in base all'atto di acquisto del 1974), costruito in muratura ordinaria, intonacato ma non tinteggiato e con manto di tegole di tipo tegole coppo. Si compone, al piano terra di un portico, due grandi sale, una cucina, un bagno ed un ripostiglio, due fondi, mentre al piano primo si trovano quattro camere, un bagno, un corridoio aperto ed un vano ripostiglio. I due livelli sono collegati da una scala aperta ed un ampio corridoio che si affaccia sul salone principale del piano inferiore.

L'edificio poiché non è utilizzato diversi anni, presenta segni di degrado interno rispetto ad un discreto mantenimento esterno. Ma la situazione strutturale ultimamente si è aggravata, sia a causa di infiltrazioni di acqua dal tetto che dalle fondazioni (umidità di risalita), nonché per la situazione sismica che ha interessato il territorio e che ha provocato alla muratura portante una serie di microlesioni in prossimità delle aperture esterne ed interne, in prossimità dei cordoli di copertura e nella zona del portico.

Le problematiche del fabbricato per come si è rilevato all'ultimo sopralluogo sono seguenti:

- presenza di microlesioni su muratura portante a seguito del sisma 2016, che sebbene non determinino un danno rilevante con pericolo di crollo, necessitano di risarcite e comunque evidenziano una situazione critica rispetto alla vulnerabilità sismica del fabbricato. La criticità maggiore risulta essere il peso del tetto e le caratteristiche costruttive, soprattutto rispetto la presenza di fondazioni superficiali;
- copiose infiltrazioni di acqua piovana dal tetto che hanno creato ampie zone con presenza di muffe e sgretolamento di intonaco dal solaio obliquo di copertura e dalle pareti verticali del piano superiore;
- si rilevano anche localizzati i problemi legati al distacco delle mattonelle, in particolare nei bagni, che fanno supporre anche perdite delle tubazioni dell'impianto idrico. Tale problematica rimane momentaneamente arginata dalla chiusura dell'adduzione idrica al fabbricato, tanto più che la stessa avviene attraverso il serbatoio di raccolta privato posto nei terreni a monte della costruzione (non utilizzato da anni che presenta la necessità di opere di manutenzione per la riattivazione e l'utilizzo);
- umidità di risalita nelle pareti del piano terra, le quali necessitano almeno di un trattamento specifico con idonei prodotti isolanti.

Il livello di finitura interno è modesto anche se gradevole, in quanto la logica dell'utilizzo dell'edificio era quella legata alla fruibilità saltuaria dello stesso. La distanza dai centri abitati, l'isolamento e le difficoltà di accesso, ne condizionano in qualche modo l'utilizzo quotidiano. L'impianto elettrico è non conforme alla norma vigente e non esiste impianto di riscaldamento. Vi è esclusivamente un camino ed una grande stufa a legna, inadeguata ed insufficiente all'idoneo riscaldamento dei locali. Di fatto per un completo riutilizzo dell'edificio, fatto di tutti i confort moderni, risulta necessario trovare soluzioni alternative a quelle che non possono essere garantite per effetto dall'assenza di sottoservizi pubblici che dovrebbero servire l'edificio e che risultano essere presenti solo a qualche chilometro di

distanza (manca l'adduzione idrica all'acquedotto pubblico e al metano, mentre risulta presente ovviamente l'energia elettrica), ma soprattutto sono ormai necessarie opere di manutenzione straordinaria.

TITOLI ABILITATIVI CHE HANNO INTERESSATO IL FABBRICATO

Dalle ricerche effettuate, presso gli Uffici del Comune di Spoleto, non risultano titoli abilitativi a non del Sig. _____ relativi all'immobile. Lo stesso risulta esser stato acquistato dal Sig. _____ nel 1974, ed il rogito riporta l'esistenza di un fabbricato rurale realizzato antecedentemente al 01.09.1967.

Si osserva che la forma del fabbricato rappresentata nell'atto d'acquisto su mappa catastale, risulta diversa dall'attuale. Dagli accertamenti urbanistici, non risultano esser stati rilasciati titoli abilitativi.

Nel maggio 2020, l'immobile è stato riaccatastato nello stato in cui si trova attualmente, essendo mancante la planimetria.

Gli immobili sono ubicati in località San Giovanni di Baiano Fraz. Perchia Località Vallice, nel Comune di Spoleto. I beni sono così distinti al Catasto Terreni e Fabbricati:

FOGLIO	PART.	SUB.	CAT.	CLASSE	CONSIST.	RENDITA
185	67	-	A/2	3	11 VANI	EURO 965,77
185	67	-	ENTE URBANO	-	00,13.20 HA	EURO 0,00
185	54	-	BOSCO MISTO	1	02,48.70 HA	EURO 20,53
185	55	-	PASCOLO	1	00,11.40 HA	EURO 1,11
185	64	-	ULIVETO	2	00,72.00 HA	EURO 31,46
			SEM. ARBOREO	4	00,53.30 HA	EURO 15,53
185	65	-	ULIVETO	2	00,13.00 HA	EURO 5,68
			SEM. ARBOREO	4	00,83.10 HA	EURO 26,22
185	66	-	ULIVETO	3	00,36.25 HA	EURO 9,68
			PASC. ARBOREO	1	00,14.55 HA	EURO 1,77
185	72	-	SEMINATIVO	4	00,93.40 HA	EURO 27,21
185	76	-	SEMINATIVO	4	00,06.40 HA	EURO 1,86
185	206	-	SEMINATIVO	4	00,02.00 HA	EURO 0,58
185	203	-	BOSCO MISTO	1	00,02.60 HA	EURO 0,21
185	204	-	SEM. ARBOREO	4	00,00.10 HA	EURO 0,03
185	205	-	SEMINATIVO	4	00,17.00 HA	EURO 4,95
211	145	-	BOSCO ALTO	2	01,03.80 HA	EURO 15,12
211	28	-	SEMINATIVO	4	00,25.40 HA	EURO 7,40

I beni oggetto di esecuzione risultano intestati nel seguente modo:

DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
NATA A SPOLETO (PG) -		PROPRIETÀ PER 1000/1000

La valutazione degli immobili, viene eseguita a prezzo unitario di superficie, per comparazione, in relazione al mercato di beni simili per caratteristiche, ubicazione, appetibilità e domanda.

Le indicazioni sui valori sono state reperite dai dati pubblicati nel Borsino Immobiliare della Camera di Commercio di Perugia e da informazioni assunte presso operatori immobiliari della zona che hanno seguito trattative di beni simili, oltre a valutazioni personali del sottoscritto.

Pertanto, in base ai dati rilevati dall'OMI, dal "Listino dei Prezzi degli Immobili sulle Piazze dell'Umbria" redatto dalla Camera di Commercio di Perugia, viene fissato un valore di 400,00 €/mq.

NUMERO LOCALI E DESTINAZIONE	SUPERFICIE NETTA LOCALI IN M ²	COEFFICIENTE IN %	SUPERFICIE OMOGENEIZZATA IN M ²
IMMOBILE 14 (F.185 – PART. 67)			
ABITAZIONE	187,10 M ²	100%	187,10 M ²
FONDI E RIPOSTIGLI	41,90 M ²	50%	20,95 M ²
PORTICO	42,24 M ²	30%	12,67 M ²
CORTE	1.145,00 M ²	10% FINO A 25 M ² 2% DELLA SUP. ECCEDENTE	47,40 M ²

Il valore reale di mercato viene ottenuto moltiplicando la superficie commerciale per il valore unitario:

Valutazione			Prezzo unitario	Unità di misura	Quantità	Costo a nuovo
CF14		Abitazione	400,00	Mq.	220,70	88.280,00
18		Corte Pertinenziale	400,00	Mq.	1.145,00	9.960,00
Totale Immobile 14 e Terreno 3						98.240,00

Per la stima dei terreni verranno utilizzati i valori medi agricoli, pubblicati sulla Gazzetta Ufficiale, dove verrà preso in considerazione anche il deprezzamento dei terreni percorsi dal fuoco nell'incendio del settembre 2021.

Valutazione			Prezzo unitario	Unità di misura	Quantità	Costo a nuovo
114	185-54	Bosco Misto	0,20	Mq.	24.870,00	4.974,00
115	185-55	Pascolo	0,40	Mq.	1.140,00	456,00
116	185-64	Uliveto Seminativo	1,80	Mq.	7.200,00	12.960,00
			0,50	Mq.	5.300,00	2.665,00
117	185-65	Uliveto Semin. Arboreo	1,80	Mq.	1.300,00	2.340,00
			0,50	Mq.	8.310,00	4.155,00
118	185-66	Uliveto Pascolo Arboreo	1,80	Mq.	3.625,00	6.525,00
			0,40	Mq.	1.455,00	582,00
119	185-72	Seminativo	0,50	Mq.	9.340,00	4.670,00
1110	185-76	Seminativo	0,50	Mq.	640,00	320,00
1111	185-206	Seminativo	0,50	Mq.	200,00	100,00
1112	185-203	Bosco Misto	0,20	Mq.	260,00	52,00
1113	185-204	Seminativo Arboreo	0,50	Mq.	10,00	5,00
1114	185-205	Seminativo	0,50	Mq.	1.700,00	850,00
1115	211-145	Bosco Alto	0,20	Mq.	10.380,00	2.076,00
1116	211-28	Seminativo	0,50	Mq.	2.540,00	1.270,00
Costo Opere da Sanare						
Deprezzamento a seguito di incendio						-12.5000,00
Totale Terreno 4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16						31.500,00

Relativamente al bacino idrico e la sua valutazione, risulta necessario effettuare delle riflessioni. Premesso che la sua valutazione rimane difficoltosa, sia per la particolarità che per la specificità del bene, i punti da tenere in considerazione sono i seguenti:

- Il bacino risulta essere di natura artificiale e non naturale;
- Nell'atto di acquisto del Sig. _____, non risulta citata l'esistenza del bene;
- Non risultano titoli abilitativi specifici che ne autorizzano la realizzazione. Esiste una richiesta per dei movimenti terra a nome del Sig. _____ presso il Comune di Spoleto prot. n. 1218 del 20.10.1990, per la quale è stata rilasciata Concessione Edilizia n. 23470 del 16.11.1991;
- Successivamente è stata presentata richiesta di Concessione Edilizia prot. n. 24581 del 22.10.1998 per la quale è stata richiesta integrazione documentale da parte del Comune di Spoleto. Nella pratica di ripristino di invaso esistente era stato ottenuto il parere positivo relativo al vincolo idrogeologico della Comunità

Montana e l'ufficio tecnico del Comune di Spoleto per la definizione della pratica, aveva chiesto la documentazione prevista dalla Delibera di Giunta Regionale n. 911 del 06.02.1990. Diversamente la pratica non è stata integrata dal richiedente e pertanto è da intendersi archiviata.

- L'opera idraulica in ogni caso a seguito di percorso urbanistico e successivamente all'acquisizione di parere degli altri enti competenti, l'opera risulterebbe completamente regolarizzabile.

Valutazione			Costo a nuovo
B.1	Bacino Idrico		5.500,00
Totale Bacino 1			5.500,00

b.2 RIEPILOGO STIMA DEI BENI IMMOBILI

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato dei beni immobili oggetto di perizia, si riassume la valutazione dei beni immobili come di seguito:

Valutazione		Costo a nuovo
1	LOC. SAN MARTINO IN TRIGNANO A SPOLETO (PG) - FABBRICATO INDUSTRIALE/PRODUTTIVO	1.843.917,00
2	LOC. LISCIA DI VACCA AD ARZACHENA (SS) - NEGOZI E MAGAZZINO	412.326,00
3	LOC. SAN MARTINO IN TRIGNANO A SPOLETO (PG) - ABITAZIONE SITA IN VIA CHIASCIO N. 1	385.900,00
4	LOC. SAN GIOVANNI DI BAIANO A SPOLETO (PG) - APPARTAMENTO SITO IN VIA CURIEL N. 70	69.944,00
5	LOC. SAN GIOVANNI DI BAIANO A SPOLETO (PG) - FABBRICATO SITO IN VIA CURIEL N. 72-74-76	114.231,50
6	FRAZ. PERCHIA LOC. VALLICE A SPOLETO (PG) - FABBRICATO CIVILE ABITAZIONE E TERRENI	135.240,00
Totale Immobili e Terreni		2.961.558,50

INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Di seguito la divisione che il sottoscritto ritiene più idonea per la vendita del compendio mobiliare ed immobiliare.

Il sottoscritto ritiene che, le divisioni sotto elencate, siano le più idonee e sensate degli immobili oggetto di perizia. Alcune proprietà sono difficilmente divisibili in ulteriori unità immobiliari con le rispettive pertinenze e destinazioni d'uso.

Per una più precisa ed intuitiva lettura, si rimanda allo schema dei lotti allegato alla presente; di seguito uno schema di sintesi dei valori.

Il riepilogo della stima dei beni immobili e dei terreni della società, può essere sintetizzata come segue:

BENI MOBILI, IMMOBILI E TERRENI		
DESCRIZIONE	PROPRIETÀ	VALORE DI STIMA
LOTTO 1 – IMMOBILE 1 – TERRENO 1		
LOC. SAN MARTINO IN TRIGNANO A SPOLETO (PG) - FABBRICATO INDUSTRIALE/PRODUTTIVO		1.650.303,00 EURO
TERRENO		193.614,00 EURO
TOTALE:		1.843.917,00 EURO
LOTTO 2 – IMMOBILE 3 – IMMOBILE 4		
NEGOZIO SITO IN LOC. LISCIA DI VACCA E N. 1 – ARZACHENA (SS)		124.230,00 EURO
NEGOZIO SITO IN LOC. LISCIA DI VACCA E N. 1 – ARZACHENA (SS)		140.896,00 EURO
TOTALE:		265.126,00 EURO
LOTTO 2 BIS – IMMOBILE 5		
MAGAZZINO SITO IN LOC. LISCIA DI VACCA E N. 1 – ARZACHENA (SS)		147.200,00 EURO
TOTALE:		147.200,00 EURO
LOTTO 3 – IMMOBILE 6 – 7 – TERRENO 2		

LOC. SAN MARTINO IN TRIGNANO A SPOLETO (Pg) - ABITAZIONE SITA IN VIA CHIASCIO N. 1		385.900,00 EURO
(A FAVORE DELLA SIA)	VALORE USUFRUTTO	77.180,00 EURO
	VALORE NUDA PROPRIETÀ	308.720,00 EURO
	TOTALE:	385.900,00 EURO
LOTTO 4 - IMMOBILE 8 - 11		
LOC. SAN GIOVANNI DI BAIANO A SPOLETO (Pg) - N.1 GARAGE E N.1 APPARTAMENTO CON FONDO SITI IN VIA CURIEL N. 70		54.560,80 EURO
	TOTALE:	54.560,80 EURO
LOTTO 5 - IMMOBILE 9 - 10		
LOC. SAN GIOVANNI DI BAIANO A SPOLETO (Pg) - N.2 GARAGE SITI IN VIA CURIEL N. 70		15.383,20 EURO
	TOTALE:	15.383,20 EURO
LOTTO 6 - IMMOBILE 12		
NEGOZIO E FONDO IN LOC. SAN GIOVANNI DI BAIANO A SPOLETO (Pg) - FABBRICATO SITO IN VIA CURIEL N. 72-74-76		60.960,00 EURO
	TOTALE:	60.960,00 EURO
LOTTO 7 - IMMOBILE 13		
UFFICIO E FONDO IN LOC. SAN GIOVANNI DI BAIANO A SPOLETO (Pg) - FABBRICATO SITO IN VIA CURIEL N. 72-74-76		53.271,50 EURO
	TOTALE:	53.271,50 EURO
LOTTO 8 - IMMOBILE 14 - TERRENI DAL 4 AL 16 - BACINO 1		
FRAZ. PERCHIA LOC. VALLICE A SPOLETO (Pg) - FABBRICATO CIVILE ABITAZIONE, TERRENI E BACINO		135.240,00 EURO

TOTALE:	135.240,00 EURO
TOTALE:	2.961.558,50 EURO

CONCLUSIONI

Sulla base delle considerazioni sopra esposte e dei conteggi eseguiti, si esprime il parere che, con riferimento alla data attuale, il più probabile valore del complesso immobiliare in esame sia il seguente:

BENI IMMOBILI E TERRENI	
DESCRIZIONE	VALORE DI STIMA
BENI MOBILI	
	35.000,00 EURO
BENI IMMOBILI	
	2.961.558,50 EURO
TOTALE:	2.996.385,00 EURO

Con la presente perizia, redatta in pagine n. 40 e n. 3 allegati, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene di avere adempito all'incarico, restando comunque a disposizione del Giudice per qualsiasi delucidazione o chiarimento sia ritenuto necessario.

L'elaborato viene depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Spoleto, insieme agli allegati.

In fede.

Foligno li, 25 marzo 2025

Il Perito Stimatore
Ing. Carlo Rossi

