

TRIBUNALE CIVILE DI SPOLETO

Esecuzione Immobiliare n. R.G.E 55/2014

promossa da:

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA

contro:

Giudice dell'Esecuzione:

Dott. SIMONE SALCERINI

RELAZIONE DI STIMA

- LOTTO n. 9 – Loc. Collearfuso

Loc. Collarfuso, Comune di Montefalco (PG)

Tecnico incaricato:

Geom. Silvio Baldini

Intervenuti:

Banca Popolare di Spoleto

Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio

Altri

Procuratori Legali:

Avv. Tiziana Tarara

Avv. Masci F. Avv. Barboni M.

Data

Spoleto li 31/05/2018



DESCRIZIONE DEL BENE IDENTIFICATO COME LOTTO N. 09

Il compendio immobiliare oggetto della presente Lotto è composto da un edificio con annesso terreno e vari terreni ad uso agricolo, posto in zona collinare sulla costa che si affaccia su Trevi del promontorio dove sorge Montefalco, in loc Collearfuso. L'accesso è garantito dall'ingresso carrabile sulla strada Comunale che da Montefalco porta a Turrita.

I terreni sono utilizzati a uso Uliveto, la porzione ove insiste l'edificio è incolta ad uso corte. Allo stato attuale sono abbandonati o comunque con poca manutenzione.

L'edificio è in questo momento in fase di costruzione, previo recupero del manufatto esistente, come da documentazione visionata presso l'ufficio tecnico del Comune, il progetto ultimo depositato prevede la realizzazione di una parte abitativa disposta su un unico piano e una porzione da adibire ad accessorio agricolo disposto su due livelli, le due strutture, collegate con portici, tettoie e pergolati.

L'intera struttura è in fase di costruzione, alla data del sopralluogo la struttura abitativa è completa per la parte strutturale (pareti, copertura) e rivestimento esterno in pietra, mentre l'annesso è ancora in fase di completamento il piano primo, sono realizzati i portici, le tettoie e pergolati.

La struttura presenta molteplici difformità, molte delle quali trattandosi di lavori in corso d'opera sono sanabili con semplice variante al progetto, mentre è completamente abusivo il piano seminterrato.

La superficie da sanare interessa tutta la piattaforma del piani terra, secondo le vigenti norme è possibile sanare gran parte delle stessa ad eccezione della porzione sotto i pergolati, che andrà chiusa e/o interrata o similare.

Nel compendio immobiliare e presente anche una piscina, posta nelle vicinanze dell'edificio, è stata autorizzata con DIA, ad oggi è completata e utilizzata, salvo piccole difformità di distribuzione delle opere esterne di finitura sono stati realizzati dei locali interrati non presenti nel progetto. I locali posso essere sanati per una superficie ad oggi ammissibile di mq 8, la quota residua deve essere tamponata/chiusa.

Nella valutazione del bene, si prenderà in considerazione il valore dei terreni, delle superfici realizzate e sanabili.

INDIVIDUAZIONE AEREA DELL'UBICAZIONE DEL LOTTO OGGETTO DI STIMA

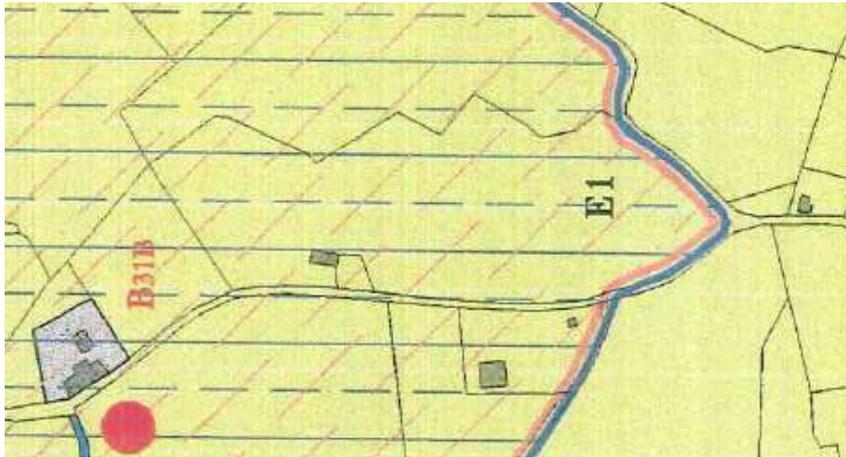


Loc. Collearfuso, Montefalco (PG)

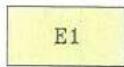


INDIVIDUAZIONE DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA

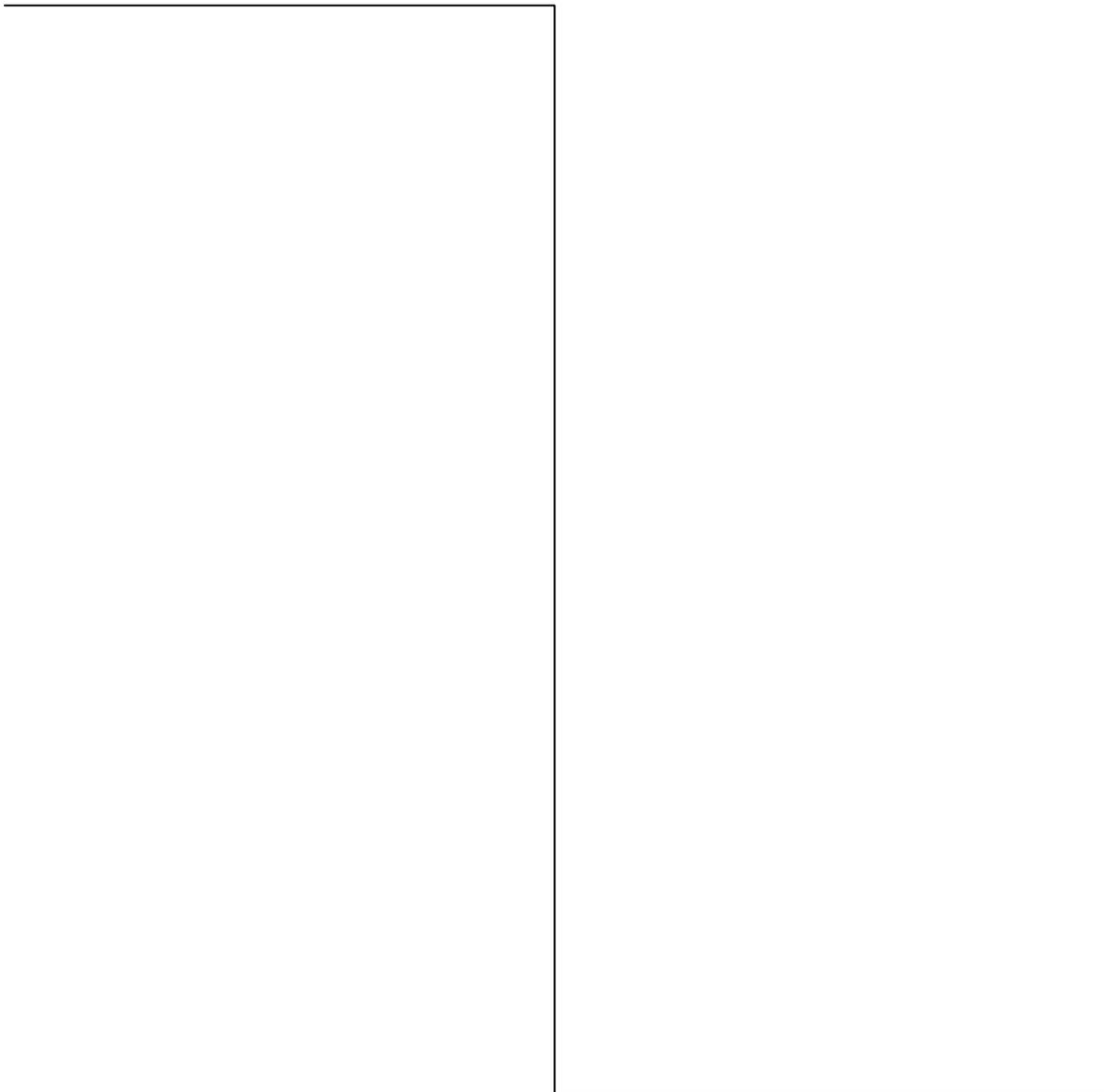
In relazione al P.R.G. del Comune di Montefalco, l'area oggetto di perizia ricade in :



ZONE AGRICOLE



ZONE DI PARTICOLARE INTERESSE AGRICOLO - ZONE E1



CALCOLO DELLE SUPERFICI

Nella tabella che segue, è individuata la superficie dei terreni riscontrata dal sopralluogo effettuato, dagli elaborati tecnici e alle planimetrie catastali.

| Superficie edificio esistente | | |
|-------------------------------|---------------|--------------|
| Piano Seminterrato | Mq lordi | Stato |
| Sotto abitazione | 90,06 | da Sanare |
| | 49,98 | da Sanare |
| Sotto Portico e Pergolato | 29,70 | da Sanare |
| | 10,80 | Non Sanabile |
| | 29,25 | Non Sanabile |
| | 29,00 | Non Sanabile |
| Sotto Annesso Agricolo | 36,00 | da Sanare |
| | 80,30 | da Sanare |
| sotto tettoia | 23,36 | da Sanare |
| | 38,1 | da Sanare |
| | 416,55 | |

| Piano Terra | Mq lordi | Volume |
|---------------------|---------------|-------------------|
| Abitazione | 90,06 | in corso di Cost. |
| | 49,98 | in corso di Cost. |
| Portico e Pergolato | 29,70 | in corso di Cost. |
| | 10,80 | in corso di Cost. |
| | 29,25 | in corso di Cost. |
| | 29,00 | in corso di Cost. |
| Annesso Agricolo | 36,00 | in corso di Cost. |
| | 80,30 | in corso di Cost. |
| tettoia | 23,36 | in corso di Cost. |
| | 38,1 | in corso di Cost. |
| | 416,55 | |

| Superficie edificio esistente | | |
|-------------------------------|----------|--------------|
| Piano Primo | Mq lordi | Stato |
| Annesso Agricolo | 80,3 | NON ESEGUITO |
| | 80,3 | |

| Superficie Piscina e Pertinenze | | |
|---------------------------------|----------|------------|
| Piano Terra | Mq netti | Stato |
| Piscina | 78,5 | realizzata |

| Piano Seminterrato | Mq netti | Stato |
|--------------------|--------------|--------------------|
| Ingresso | 9,25 | |
| Wc | 2,99 | Utorizzabili mq 8, |
| Locale Tecnico | 3,71 | superficie in piu |
| Locale Pompa | 6,43 | abusiva |
| Ripostiglio | 3,44 | |
| | 25,82 | |

| | | |
|------------------------|----|---------|
| Sup Residenziale | mq | 140,04 |
| Sup. Non Residenziale | mq | 613,15 |
| Sup. Tettoie e Pergole | mq | 149,41 |
| Sup. Piscina | mq | 78,50 |
| Sup. Pertinenze | mq | 25,82 |
| | mq | 1006,92 |

di cui
NON Sanabile mq **86,87**

Superficie Terreni

| Foglio | P.IIa | Superficie | Destinazione |
|--------|---------|------------|------------------------|
| 38 | 343 | 2550 | Uliveto |
| 38 | 611 | 0 | Soppressa |
| 38 | 613 | 1780 | Uliveto |
| | 709 (ex | | |
| 38 | 56) | 7300 | Uloveto e Sedieme Casa |

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL' IMMOBILE

L'immobile sopra descritto risulta censito nel Catasto Terreni e Fabbricati del Comune di Montefalco (PG), al foglio n. 38:

CATASTO TERRENI

| Foglio | P.IIa | Superficie | | Qualità | Redd. Dom. | Redd. Agrario |
|--------|---------|--------------|-----------|-------------|------------|---------------|
| 38 | 343 | 2550 | mq | Uliveto | € 15,47 | € 6,58 |
| 38 | 611 | 0 | mq | Soppressa | € - | € - |
| 38 | 613 | 1780 | mq | Uliveto | € 11,35 | € 4,83 |
| | 709 | | | | | |
| 38 | (ex556) | 7300 | mq | Ente Urbano | € - | € - |
| | | 11630 | mq | | | |

CATASTO FABBRICATI

| Foglio | P.IIa-Sub | Cat.-Classe | Consit, | Superficie Catastale | Rendita |
|--------|-----------|--------------|---------|----------------------|---------|
| 38 | 709 | Non presente | | € | - |

Il Lotto n. 9 sito nel Comune di Montefalco è formalmente e correttamente intestato alla sig.ra:

- [REDACTED]

Non sono presenti planimetrie catastali del manufatto, lo stesso è in corso di costruzioni. L'estratto di mappa catastale, identifica i terreni e l'area ove sorge l'immobile oggetto di perizia.

SITUAZIONE ANAGRAFICA e STATO DI POSSESSO DELL' IMMOBILE

I beni del Lotto n. 9 sito nel Comune di Montefalco sono formalmente composti di un'unica quota di possesso:

[REDACTED]

CRONISTORIA DEI TITOLI ABILITATIVI E CONFORMITA' URBANISTICA

L'intervento ha origine dalla demolizione e ristrutturazione dell'edificio esistente sulla p.la 56, ora 709, la cui edificazione originaria è ante 1967, ricadente nel PRG del Comune di Montefalco, in zona E1 Zona di Particolare Interesse Agricolo. Nel 1998 viene presentata e rilasciato una prima Concessione Edilizia n. 20/98, una successiva variante n. 117/02 del 2002 e una variante n. 129/2003, il quale costituisce l'ultimo titolo autorizzativo. Attualmente le autorizzazioni sono scadute per la ripresa dei lavori bisogna presentare un rinnovo per completamento e nella situazione accertata anche in sanatoria per opere non conformi. Ad oggi non sono pervenute al Comune ulteriori comunicazioni, i titoli autorizzativi sono scaduti ma rinnovabili.

A proposito di quanto riportato nella sezione descrittiva del compendio immobiliare, l'immobile a seguito del mio sopralluogo è non conforme a quanto presentato, non esistono varianti, comunicazioni di altro tipo depositate che informa il Comune o pone a conoscenza delle variazioni del progetto.

Il piano seminterrato che interessa la completa superficie in levazione del piano terra non stato autorizzato e presente nei progetti depositati, secondo le vigenti norme urbanistiche a fronte di sanatoria e pagamento dell'oblazione raddoppiata si può sanare la superficie ad eccezione di quella ricadente sotto i pergolati, che dovrà essere chiusa o in altra maniera da concordare con il Comune.

La piscina è autorizzata con DIA n.45 del 2005, inizio lavori n. 9944 del 2005, mentre la fine lavori non è mai stata depositata. La struttura è stata completata, ad oggi è funzionante e fruibile, dai rilievi eseguiti i locali realizzati al piano interrato sono abusivi ma sanabili per la superficie di mq 8 ad oggi ammissibile.

DETERMINAZIONE DEI MILLESIMI DI PROPRIETA' PER LE QUOTE SULLE PARTI COMUNI

Non necessario

PROVENIENZA, STATO DELLE TRASCRIZIONI A FAVORE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI RINVENUTE PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI

Lo scrivente CTU verifica che lo stato di provenienza dei beni identificati nel presente lotto non sono riportati nel certificato notarile, redatto ai sensi dell'art. 567 del C.P.C. dall'Avv. Dot. Sergio Rovera. Allegato all'istanza di pignoramento.

VINCOLI, ONERI GIURIDICI E SPESE FISSE DI GESTIONE

Non risultano esistere atti di asservimento urbanistico.

Oneri e vincoli che saranno cancellati: Trascrizione pignoramento € 294,00, iscrizione, ipoteca volontaria € 35,00.

Spese e oneri concernenti la sanatoria:

- Costo Diritti segreteria € 800,00
- Costo sanatoria sotto l'intera superficie ad eccezione della zona pergolato, circa €31.40 x 2= €61,80 x mq 347,50 = € 21.475,50
- Costo sanatoria locali piscina per mq 8 x € 61,80= 494,40
- Spese tecniche, accatastamento e sistemazione, genio civile e varie € 15.000,00 oltre contributi e iva.

VALUTAZIONE DEL BENE

Lo scrivente ritiene più appropriato adottare come criterio di valutazione quello sintetico comparativo per valori tipici, utilizzando parametri attendibili ed oggettivi derivanti da fonti d'informazione



quali, Borsa Immobiliare, dati di agenzia immobiliare ed esperienza professionale in merito, determinando il più probabile VALORE DI MERCATO dei terreni oggetto di valutazione.

Il valore scaturirà dal prodotto tra la superficie rilevata ed il valore al metro quadrato di beni simili, presenti nel territorio riferiti allo stesso momento e nelle medesime condizioni e in base allo stato di possesso.

La metodologia di stima adottata prenderà come parametro la Superficie lorda (Sl) che moltiplicata per il Valore Unitario in €/mq, individuerà il più probabile Valore Venale (Vv); detraendo dallo stesso delle percentuali forfettarie, basate su previsioni economiche di spesa fatte dallo scrivente, relativamente ad adeguamenti e correzioni della stima, si otterrà il più probabile valore di mercato del lotto costituito.

Detto ciò, da quanto rilevato in sede di sopralluogo e dalle planimetrie presenti, nello schema sottostante si determinano le Superfici soggette a valutazione, considerando per i terreni le superfici effettive utilizzate, per i fabbricati, solo le superfici ad oggi realizzate e sanabili, non sono stimate le superfici del piano primo, non realizzato e le superfici sotto i pergolati e locali piscina oltre quota ammissibile:

TERRENI

| Foglio | P.IIa | Superficie | | Qualità |
|--------|-------|--------------|-----------|---------------|
| 38 | 343 | 2550 | mq | Uliveto |
| 38 | 611 | 0 | mq | Soppressa |
| 38 | 613 | 1780 | mq | Uliveto |
| 38 | 709 | 6922 | mq | Uliveto corte |
| | | 11252 | mq | |

FABBRICATI

Foglio 38 P.IIa 709

Locali Seminterrato 309 mq

Edificio Abitativo 140,04 mq

Edificio Agricolo 116,3 mq

Portici e Tettoie 104,16 mq

Pergolati 69,05 mq

429,55

In base alle Valutazioni eseguite, si ritiene di poter adottare i seguenti valori di mercato in relazione ai terreni:

€/mq 2.20 - Uliveto

€/mq 2.20 – Ente Urbano

Ai Fabbricati:

€/mq 400,00 – locali piano seminterrati grezzi

€/mq 700,00 – locali piano terra abitazione

€/mq 600,00 – Accessorio rurale

€/mq 500,00 - Tettoia e Portico

€/mq 300,00 - Pergolati

€/corpo 55.000,00 – Piscina con locali tecnici (fino a mq 8), impianti e accessori vari

a cui segue:



A TERRENI

| Foglio | P.IIa | Superficie | | Qualità | Valore Unitario | Totale |
|--------|-------|------------|--------------|---------------|-----------------|-------------|
| 38 | 343 | 2550 | mq | Uliveto | € 2,20 | € 5 610,00 |
| 38 | 611 | 0 | mq | Soppressa | € - | € - |
| 38 | 613 | 1780 | mq | Uliveto | € 2,20 | € 3 916,00 |
| 38 | 709 | 6922 | mq | Uliveto corte | € 3,20 | € 22 150,40 |
| | | | 11252 | mq | | € 31 676,40 |

B FABBRICATI

| Foglio 38 P.IIa 709 | | Valore Unitario | Totale |
|---------------------|-----------|-----------------|--------------|
| Locali Seminterrato | 309 mq | 400 | € 123 600,00 |
| Edificio Abitativo | 140,04 mq | 700 | € 98 028,00 |
| Acessorio Rurale | 116,3 mq | 600 | € 69 780,00 |
| Portici e Tettoie | 104,16 mq | 500 | € 52 080,00 |
| Pergolati | 69,05 mq | 300 | € 20 715,00 |
| | | 429,55 | € 364 203,00 |

C PISCINA

piscina con locali tecnici e impianti € 55 000,00

SOMMANO A+B+C € 450 879,40

Il valore complessivo (Vv) del lotto è pari a 450.879,40 a cui si ritiene opportuno apportare le seguenti percentuali forfettarie di abbattimento sul valore del bene per adeguamenti e correzioni alla stima in relazione anche allo stato di possesso dell'esecutato:

15% per l'assenza di garanzia per vizi occulti, la differenza tra oneri tributari su base catastale e reale.

Che riportato analiticamente in forma tabellare viene così riassunto:

| VALORE COMPLESSIVO DEI BENI FORMATI DAL LOTTO UNICO | | | | |
|--|---------------------------|--|----------------------|--|
| LOTTO | VALORE COMPLESSIVO | PERCENTUALI CORRETIVE AL VALORE | VALORE FINALE | |
| 9 | € 450 879,40 | 15% | € 383 247,49 | |

Pertanto il più probabile Valore di mercato del **Lotto n.09**, sarà pari ad **€ 393.132,99 (diconsi Euro Trecentottantatremiladuecentoquarantasette/49)**.

Spoletto li 31/05/2018

**Elenco allegati:**

1. Inquadramento fotografico;
2. Certificato di destinazione Urbanistica
3. Accesso agli atti e ricerche presso il Comune e atti ai fini urbanistici;
4. Elaborato grafico porzioni da sanare edificio principale
5. Visure e Planimetrie Catastali;