

TRIBUNALE DI SPOLETO

RELAZIONE

Esecuzione Immobiliare

GEST.IN S.p.A. _____

R. G. n° 33/2009

Aggiornamento valori di stima

Giudice: Dott. Simone SALCERINI

Dott. Carlo BONIFAZI MEFFE

Agronomo

06049 Spoleto (PG)

Tel 329/2985679

bonifazicarlo@libero.it

c.bonifazi_meffe@epap.conafpec.it



Nel frattempo sono intercorse altre comunicazioni che hanno consentito di concordare un nuovo incontro per il giorno 17/2/2018 presso l'immobile situato alla frazione Popoli di Norcia.

Il giorno fissato, come preannunciato dalla sig.ra _____ si è presentata sua figlia, sig.ra _____ che ha comunque consentito al sottoscritto di svolgere compiutamente l'incarico prendere piena visione dell'immobile, di valutare lo stato del fabbricato alla luce del sisma del 2016 e di valutare l'esistenza di eventuali modifiche interne ed esterne apportate all'immobile successivamente alla perizia effettuata dallo scrivente. Nell'occasione sono state scattate anche diverse le foto del fabbricato sia all'interno che all'esterno.

Da queste verifiche preliminari e sulla base dei documenti acquisiti presso il comune di Norcia (scheda FAST datata 7/6/2017, allegata) risulta che l'immobile è agibile.

Attraverso la verifica visiva interna ed esterna del fabbricato, fatta dal sottoscritto in occasione del sopralluogo, non sono state individuate fessurazioni o danni a carico sia dei muri portanti, sia sulle tramezzature. Si evidenzia soltanto che i coppi in laterizio, che formano il manto di copertura, hanno subito uno spostamento abbastanza sensibile e necessitano sicuramente di essere risistemati ed in parte sostituiti per evitare infiltrazioni di acqua al piano sottostante. Per il resto i comignoli dei camini, molto vulnerabili alle scosse del terremoto, sono rimasti al loro posto.

Si segnala infine che l'immobile in questione è situato nella parte centrale di un ampio caseggiato e per questo motivo il sottoscritto, per completezza d'informazione, ha ritenuto opportuno acquisire anche la scheda delle unità immobiliari confinanti con le quali forma un unico aggregato. Da questa verifica emerge che, nella scheda FAST datata 20/11/2016, le particelle attigue n° 21, 37, e 43 sono state indicate come "non utilizzabili".



descrizione immobile	tipologia	mq	€/mq nel 2006	valore stimato nel 2006	€/mq aggiornato al 2018	valore aggiornato al 2018
fabbr. di civile abitazione (foglio 164 part. 28 sub 8)	appartamento P 1	41,25	1.000,00	41.250,00	650,00	26.812,50
	locale sottotetto	29,5	500,00	14.750,00	325,00	9.587,50
TOTALE				56.000,00		36.400,00

Il valore totale dei manufatti quantificato in un totale di € 36.400,00, viene adeguato e corretto in misura forfetaria sulla base della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'assenza di garanzia per vizi.

In conseguenza di tali considerazioni il valore del bene viene abbattuto forfetariamente del 15%, da cui € 36.400,00 x 15% = 5.460,00 Pertanto il valore a base d'asta sarà: 36.400,00 - 5.460,00 = **30.940,00 €**

Spoletto 13/03/2018

L' Esperto

Dott. Agr. Carlo BONIFAZI MEFPE

Alla presente si allega:

- nota spese;
- documentazione fotografica;
- documenti comune di Norcia;
- verbale di sopralluogo

