

RELAZIONE TECNICA E DI STIMA

Oggetto:

Determinazione dell'attuale valore di mercato di unità immobiliari e terreni
(N. 103/2015 R.G.E.)

Ubicazione degli immobili:

Spoletto (PG)

Proprietà:

Tecnico Stimatore: Geom. Angelucci Antonello

Montefalco lì 14/02/2017



INDICE

Il presente documento si compone delle seguenti parti:

<i>PREMESSA</i>	3
<i>DESCRIZIONE DEL BENE</i>	4
<i>PROVENIENZA, VINCOLI E GRAVAMI</i>	5
<i>STIMA DEL BENE</i>	6



PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Angelucci Antonello, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Perugia al n° 3929, in qualità di Esperto Tecnico e su incarico affidatogli dal Tribunale di Spoleto per la redazione di una relazione tecnica e di stima relativa all'esecuzione immobiliare N. 103/2015 R.G.E. promossa dalla Key Automation s.r.l. contro il Sig. *****, si è recato nei giorni scorsi, presso gli immobili oggetto di stima, al fine di visionarne ed accertarne la consistenza, lo stato di manutenzione e di conservazione, e quindi stimare il più probabile valore di mercato, ossia il più probabile prezzo che si ricaverebbe da una sua possibile vendita.

L'immobile, trattandosi di un unico e piccolo appezzamento di terreno, anche se composto da più particelle, non si presta ad essere suddiviso in più lotti, pertanto, di seguito, si procede alla stima del lotto unico.



DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile oggetto di stima è un terreno agricolo situato nelle vicinanze di Poretta, frazione di Spoleto. Il terreno in oggetto, in posizione quasi pianeggiante, risulta coltivato ad uliveto e in buono stato di manutenzione.

Il bene risulta censito al vigente Catasto Terreni come di seguito indicato:

- foglio 17, particella 17, uliveto, Classe 1, superficie 530 mq, r.d. di Euro 3,70 e r.a. di Euro 1,37;
- foglio 17, particella 156, uliveto, Classe 1, superficie 515 mq, r.d. di Euro 3,59 e r.a. di Euro 1,33;
- foglio 17, particella 158, uliveto, Classe 1, superficie 535 mq, r.d. di Euro 3,73 e r.a. di Euro 1,38;
- foglio 17, particella 19, uliveto, Classe 1, superficie 1960 mq, r.d. di Euro 13,67 e r.a. di Euro 5,06;
- foglio 17, particella 157, uliveto, Classe 1, superficie 440 mq, r.d. di Euro 3,07 e r.a. di Euro 1,14.

Il terreno confina con strada, *****, *****, *****, *****, *****,
e *****.

Per planimetria catastale, l'immagine aerea si rimanda all'allegato "A" pag. 1.

Lo stesso ricade in zona "E" (agricola) con componente ambientale "N" (area di particolare interesse naturalistico) del vigente PRG del Comune di Spoleto (all. A pag. 2); inoltre ricade parte in aree in frana attive e quiescenti e parte nel vincolo idrogeologico R.D. 3267/23 (all. A pag. 2).

Il terreno è sottoposto anche a vincolo ambientale degli ambiti lacustri e fluviali ai sensi del D.lgs 42/2004, art. 142 co. 1 lett. b e c (all. A pag. 3).

Per il certificato di destinazione urbanistica si rimanda all'allegato "A" pag. 6.



PROVENIENZA, VINCOLI E GRAVAMI

PROVENIENZA

Riguardo l'indagine relativa alla provenienza ventennale del bene oggetto di stima e l'esistenza di vincoli e gravami quali ipoteche e pignoramenti si fa riferimento al certificato notarile redatto dal Notaio Michele Pellegrino Lisa in data 18/09/2015.

Dallo stesso si evince che il terreno identificato al NCT di Spoleto, foglio 17 particelle 17, 156, 157, 158, 19 è pervenuto interamente al Sig. *** A***** con atto di divisione del 02/07/2012, numero di repertorio 25516 e numero di raccolta 6864, Notaio Vella Ortensia Maria, trascritto a Spoleto il 04/07/2012 ai n. 2715/2220.

STATO CIVILE DELL'ESECUTATO

Su richiesta dello scrivente, l'ufficio di Stato Civile e Demografico del Comune di Spoleto dichiarava che il Sig. *****, nato a Spoleto in data *****, GIA' CONIUGATO, e residente in via *****, E' DI STATO LIBERO (vedi allegato "A" pagina 7).

VINCOLI E GRAVAMI

Sul terreno oggetto di stima, oltre al pignoramento immobiliare trascritto a Spoleto il 07/07/2015 al numero 2554 del registro generale e al numero 2074 del registro particolare, non risultano altri atti pregiudizievoli.

Di seguito vengono stimati i costi per la cancellazione degli atti pregiudizievoli precedentemente elencati:

- Pignoramento immobiliare trascritto a Spoleto il 07/07/2015 ai n° 2074 reg. part. e 2554 reg. gen.

Costi vivi preventivati per la cancellazione = € 35,00 per tassa fissa ipotecaria

€ 59,00 per bolli

€ 200,00 per imposta fissa

Per un totale di costi fissi preventivati per la cancellazione delle Trascrizioni/Iscrizioni pregiudizievoli pari a circa € 294,00.



STIMA DEL BENE

Nella valutazione che segue il sottoscritto ha ritenuto opportuno applicare valori dedotti secondo il criterio di stima sintetico - comparativa, ragguagliando gli stessi, ai prezzi di mercato adottati nelle più recenti compravendite, d'immobili simili, ubicati nella zona limitrofa a quella presa in esame, inoltre il sottoscritto ha tenuto conto:

- della posizione rispetto al centro della città;
- dell'orientamento ed esposizione;
- dello stato di manutenzione e conservazione;
- della destinazione d'uso;
- della commerciabilità.

CALCOLO DEL VALORE DEI BENI

Terreno agricolo coltivato ad uliveto meglio censito al N.C.T. del Comune di Spoleto al foglio n° 17 particelle n° 17, 19, 156, 157, 158 della superficie totale di 3.980mq

TERRENO Mq. 3.980 X 4,00€/mq = € 15.920,00

VALORE INIZIALE DI STIMA = € 15.920,00

Si evidenzia che alla valutazione sopraindicata dovranno essere decurtate le somme di seguito elencate:

- riduzione del 15% del valore stimato per abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi e differenza tra oneri tributari su base catastale e reale € 2.388,00
- spese di cancellazione delle formalità € 294,00

VALORE FINALE DI STIMA DETRATTE LE SPESE = € 13.238,00

Il valore arrotondato del lotto unico di vendita è pari ad € 13.200,00 (euro tredicimiladuecento/00).

