

RELAZIONE DI STIMA DELL'UNICO LOTTO

diritti di Piena proprietà su immobile sito in Loc. Poggio Turri

Il bene facente parte della presente relazione di stima è una porzione di un edificio per civile abitazione, su tre piani e ubicato nel Comune di Montefalco, in località Poggio Turri.

L'immobile è contraddistinto al catasto dei terreni del Comune di Montefalco al Foglio n. 39 con la particella n. 75, fabbricato rurale di ha 00 are 300 ca 00, la quale ha diritti sulla alla corte contraddistinta con la particella n. 21, del medesimo foglio.

La descrizione prodotta nell'atto di pignoramento identifica esattamente l'unità immobiliare oggetto di esecuzione



Descrizione dei luoghi

L'immobile è posto nel Comune di Montefalco in Loc. Poggio Turri, piccola frazione collinare prettamente agricola, situata poco prima di Turri, caratterizzata da antichi casolari ed alcuni ristrutturati.

La frazione dista pochi chilometri dal centro di Montefalco e da loc. Madonna della Stella, località da cui è possibile raggiungere facilmente il Comune di cui all'oggetto, centro ampiamente dotato di negozi e servizi.

Stato di possesso dei beni

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta abitato dalla sig.ra [REDACTED] e dal suo nucleo familiare, composto dal marito e dalla figlia. In data settembre 2010 è scaduto un contratto di comodato gratuito, registrato a Foligno in data 08/09/2005 al n. 2432 serie III° le cui parti erano l'esecutato e la Signora [REDACTED].

Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

Non si sono rilevati vincoli che dovranno rimanere a carico della parte acquirente.

ASTAlegale.net

Vincoli ed oneri che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura,

1)

Atto giudiziario del 05/12/2009

registro generale: 6294

registro particolare: 4023

numero di repertorio 2009

verbale di pignoramento immobili

richiedente: Avv. Umberto Tarara

Soggetto a Favore: Banca Monte dei Paschi di Siena Spa

Soggetto Contro: [REDACTED]

2)

Atto giudiziario del 20/06/2009

registro generale: 3479

registro particolare: 775

numero di repertorio 2009

ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo

richiedente: Avv. Umberto Tarara

Soggetto a Favore: Banca Monte dei Paschi di Siena Spa

Soggetto Contro: [REDACTED]

Altre informazioni per l'acquirente

PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

1) proprietario fino alla data del 03/05/1998 Cocco Enio

2) [REDACTED] e [REDACTED] proprietari per $\frac{1}{2}$ ciascuno per successione di [REDACTED], per rinuncia del coniuge, giusta denuncia di successione del 31/10/1998, numero di repertorio 11/531, trascritto a Spoleto in data 22/09/1999 al numero 3471 di registro generale ed al numero 2464 di registro particolare.

3) Dal 15/10/2001 in proprietà a [REDACTED] nato a Montefalco il 07/01/46, in forza dell'atto pubblico "acquiescenza a Volontà testamentaria", a rogito Notaio Frillici di Foligno, protocollo 38680, raccolta 28159. Con tale atto a seguito della pubblicazione del testamento olografo di [REDACTED], mediante il quale il quale

veniva nominato erede universale [REDACTED], avvenuta in data 09/10/2001, il bene oggetto di esecuzione veniva assegnato all'esecutato.

CONFORMITA' URBANISTICA DEL BENE

Gli ultimi titoli abilitativi presenti negli archivi dell'ufficio urbanistica del Comune di Montefalco sono la concessione edilizia n. 200 del 04/08/89 e la concessione edilizia n. 16 del 18/07/90. Nella prima i lavori previsti consistono nella fusione di due unità immobiliari e diversa distribuzione degli spazi interni. Nella seconda era prevista la realizzazione di una scala in ferro, sostituzione di infissi e apertura di una porta al piano terra.

Si rilevano le seguenti difformità:

- attualmente l'immobile è diviso in due unità immobiliari, come individuate nello stato attuale dell'elaborato allegato alla concessione n. 200/89.
- In seguito al rifacimento della copertura il sottotetto è divenuto un ambiente abitabile.

Ai sensi degli articoli 34 comma 1) lettera b) e articolo 35 comma 2) della Legge Regionale 1/04, tale ambiente può essere sanato con un permesso di costruire in sanatoria, in quanto le altezze massime e minime degli ambienti, sono superiori alle minime citate dalla legge, più precisamente ml. 2,40 e ml. 1,20. Nel permesso di costruire in sanatoria dovrà essere sanato anche il frazionamento in due unità immobiliari dell'intero corpo di fabbrica, non essendoci prova che la fusione prevista nella concessione edilizia n.200/89, non sia stata all'epoca eseguita.

CONFORMITA' CATASTALE DEL BENE

L'immobile è sprovvisto di planimetria catastale, l'unità immobiliare risulta in atti ancora un fabbricato rurale. Non è possibile predisporre la pratica Doc.f.a per l'accatastamento al catasto dei fabbricati, in quanto una porzione dell'immobile è abusiva e non ci sono gli estremi del titolo abilitativo da citare nel documento.

CALCOLO DELLE SPESE PER LA SANATORIA URBANISTICA DELL'IMMOBILE

Calcolo oneri concessori:

per ristrutturazione con cambio della destinazione d'uso i costi di cui alla legge 10/77, per il Comune di Montefalco, sono i seguenti:

Urbanizzazione primaria euro 2,38 al mc.

Urbanizzazione secondaria euro 1,86 al mc.

Costo di costruzione euro 245,90 al mq.

Mc. 231,98 x euro/mc. 2,38 = **euro 552,11**

Mc. 231,98 x euro/mc. 1,86 = **euro 431,48**

Mq. 82,23 x euro/mq. 245,90 = euro 20.220,36 x 5% = **euro 1.011,02**

Tali importi vanno moltiplicati x 2 essendo una sanatoria.

Euro 1.994,61 x 2 = **euro 3.989,22**

Diritti di segreteria = **euro 320,00**

Marche da bollo = **euro 29,24**

Somma = **euro 349,24**

Onorario tecnico per la redazione del permesso di costruire in sanatoria **euro 3.146,00**

Onorario tecnico per la regolarizzazione catastale del bene: aggiornamento del Catasto terreni ed introduzione delle planimetrie catastali:

introduzione tipo mappale: spese vive **euro 120,00**
(Pregeo) onorario **euro 880,88**

introduzione planimetrie: spese vive **euro 100,00**
(Doc.fa) onorario **euro 931,22**

Totale costi per oneri concessori: **Euro 4.338,46**

Onorario per la progettazione: **Euro 3.146,00**

Onorario per l'aggiornamento catastale: **Euro 2.032,10**

Le spese da sostenere per la regolarizzazione sia urbanistica sia catastale del bene sono pari ad **euro 9.516,56**, di tale importo se ne terrà conto sulla valutazione del bene.

Descrizione analitica del bene

L'immobile oggetto di stima, è una porzione di un corpo di fabbrica di maggiore consistenza, nel suo interno si compone,

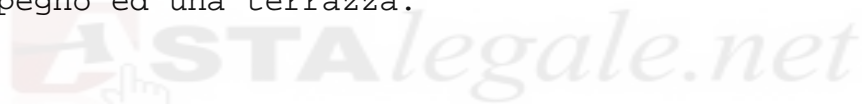
contrariamente all'ultimo titolo abilitativo edilizio, come già detto di due unità immobiliari, di tre piani fuori terra.

La 1° unità all'interno si compone di:

- al piano terra: un ampio soggiorno con cucina,
- al piano 1°: una camera ed un bagno,
- al piano 2°: due camere ed un bagno.

La 2° unità all'interno si compone di:

- al 1°sottostrada: una ampia cantina, un locale rustico, un locale di deposito ed un w.c.
- al piano terra: un soggiorno, una cucina, due camere, un disimpegno ed un bagno.
- al piano 1°: un soggiorno, due camere, un bagno, un ripostiglio, un disimpegno ed una terrazza.



Caratteristiche costruttive dell'immobile:

- struttura dell'insieme costruttivo in muratura
- copertura a due falde parte in latero-cemento, parte in legno lamellare a vista
- solai di interpiano parte in legno parte in ferro e tavelloni, ferro e volticine nel piano seminterrato
- canali di gronda e discendenti in lamiera zincata
- facciate esterne intonacate lisce e tinteggiate

appartamento

- pareti divisorie interne in muratura intonacate
- pavimenti misti in cotto, grès porcellanato e graniglia.
- rivestimento delle pareti del bagno in monocottura a due colori
- sanitari in vitreus-china color bianco e rubinetterie serie normale

- impianto idrico in tubi sottotraccia allacciato al pubblico acquedotto Comunale
- impianto elettrico sfilabile in conduttori sottotraccia con frutti serie normale e placche in plastica, non perfettamente a norma, protetto da un solo interruttore magnetotermico
- Impianto di riscaldamento a gpl con termosifoni, camino
- Infissi interni in legno
- porte interne in legno
- portoncino di ingresso in legno

Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare è normale.

Superfici dell'immobile sottoposto a pignoramento

Superfici utili ed altezze degli ambienti interni allo stato attuale

Ambiente identificazione mq. altezza ml.

Riepilogo sulla consistenza dei beni:

Soggiorno	A	20.72	3.00
Disimpegno	A	4.13	3.00
Disimpegno	A	4.77	3.00
Bagno	A	6.72	3.00
Camera	A	15.94	3.00
Camera	A	15.90	3.00
Camera	A	18.33	3.00
Cucina Pranzo	B	19.58	3.00
Soggiorno	B	20.25	3.00
Camera	B	17.71	3.00

Disimpegno	B	8.52	3.00
Camera	B	13.80	3.00
Wc	B	4.65	3.00
Camera	B	17.71	3.00
Disimpegno	B	8.52	3.00
Camera	B	15.12	3.00
Wc	B	4.96	3.00
Soggiorno	A	16.24	hm. 2.10
Camera	A	11.41	hm. 2.10
Camera	A	15.49	hm. 2.10
Ripostiglio	A	18.62	hm. 2.10
Disimpegno	A	9.38	hm. 2.10
Bagno	A	11.09	hm. 2.10
Terrazzo	A	12.61	
Locale rustico	A	24,40	2,25
Locale di deposito	A	15,60	2,25
Locale tecnico	A	6,75	2,25
W.C.	A	2,75	2,25
Cantina	A	26,85	3,10

Lo sviluppo complessivo di superficie utile residenziale è pari a mq. 299.56, la superficie utile non residenziale è pari a mq. 76,35 e mq. 12.61 di balconi.

Valutazione dei beni

Per la vendita all'asta è stato predisposto un unico lotto, riguardando la sanatoria urbanistica l'intero immobile sottoposto a pignoramento, sia per il sottotetto reso abitabile, sia per il frazionamento in due unità immobiliari.

- **Criterio di stima**

Per la valutazione dei beni sottoposti a pignoramento è stato adottato il criterio della stima comparativa, che consiste nel mettere in relazione i beni oggetto di valutazione con altri simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono i valori medi di mercato desunti da fonti oggettive ed attendibili, quali l'esame di dati recenti e storici di compravendite.

Le informazioni sono state desunte da:

Catasto di Perugia - sezione staccata di Spoleto, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Spoleto, ufficio tecnico di Comune di Montefalco, agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: operatori privati del comprensorio, conoscenza di transazioni private.

Il valore medio per mq. di superficie commerciale per immobile simili a quello oggetto di stima, con stato conservativo normale, varia da un minimo di euro 750,00 ad un massimo di euro 950,00. Per l'immobile in oggetto il valore unitario assunto è pari ad euro 900,00 per la parte abitabile ed euro 1.300,00 per la zona di nuova realizzazione da sanare urbanisticamente.

Conteggio di stima

Per la determinazione della superficie commerciale si è fatto riferimento alla norma UNI 10750, la quale prevede che il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- a. 100% delle superfici calpestabili;
- b. 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- c. 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

Superficie commerciale residenziale	mq. 319,51
Superficie commerciale non residenziale	
mq. 81,81 x 0,25 =	mq. 20,45
superficie terrazza	
mq. 12,61 x 0,25 =	mq. 3,15
Totale superficie commerciale	mq. 343,11

superficie commerciale di recente costruzione e soggetta a sanatoria	mq. 89,56
---	-----------

superficie commerciale stato conservativo normale e abitabile	mq. 250,40
--	------------

mq. 250,40 x 900,00 euro/mq. =	euro 225.360,00
mq. 89,56 x 1.300,00 euro/mq. =	euro 116.428,00
mq. 3,15 x 433.33 euro/mq. =	euro 1.364,99
Sommano	euro 343.152,99

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

euro 51.472,95

Detrazione della spesa necessaria per la regolarizzazione sia urbanistica, sia catastale del bene

euro 9.516,56

Prezzo base d'asta del lotto	euro 282.163,48
-------------------------------------	------------------------

Ritiene così il sottoscritto C.T.U. di aver bene adempiuto a quanto richiestogli.

Il C.T.U.

Geom. Roberto Lucidi

Spoletto, 15/10/2011

