

RELAZIONE DI STIMA DELL'UNICO LOTTO

diritti di Piena proprietà su appartamento sito in Loc. Poggio Turri a Montefalco

Il bene facente parte della presente relazione di stima è una immobile di civile abitazione, 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 le particelle n. 183 e 189, rispettivamente fabbricato rurale di Ha 00 are 05 ca 20, e uliveto di ha 00 are 15 e ca 20. Detti terreni sono di natura urbanistica agricola.

La descrizione prodotta nell'atto di pignoramento identifica solo due particelle di terreno, di cui una fabbricato rurale. Il fabbricato che si erge sopra tali particelle è di maggiore consistenza rispetto a quello evidenziato in mappa, difatti il fabbricato esistente è derivato da una demolizione con ampliamento di volume; non essendo lo stesso stato introdotto in mappa e di conseguenza al catasto dei fabbricati, la descrizione deve intendersi giusta, in quanto del manufatto catastalmente non vi è traccia.

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 dall'esecutato, il Sig. [REDACTED] e dalla sua famiglia.

Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

Si rileva:

1)

Scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 19/05/2001

registro generale: 2405

registro particolare: 1791

numero di repertorio 199653

atto tra vivi, costituzione di diritti reali a titolo oneroso

Soggetto a Favore: [REDACTED]

Soggetto Contro: [REDACTED]

Oggetto: regolamentazione servitù di distanza

2)

Atto notarile pubblico del 29/01/2002 a rogito Notaio Frillici Angelo
di Foligno

registro generale: 705

registro particolare: 537

numero di repertorio: 159451/28530

atto tra vivi, convenzione edilizia

Soggetto a Favore: Comune di Montefalco

Soggetto Contro: XXXXXXXXXX

Oggetto: convenzione diretta a disciplinare le modalità di attuazione
dell'intervento edificatorio, conformità al piano di recupero approvato
con delibera del consiglio Comunale n.77 del 28/12/2011.

**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]

3)

Atto notarile pubblico del 20/09/2004

registro generale: 4416

registro particolare: 1023

numero di repertorio 190511/32203

ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo fondiario

Soggetto a Favore: Banca Intesa Spa

Soggetto Contro: [REDACTED]

4)

Atto notarile pubblico del 28/03/2003

registro generale: 1657

registro particolare: 313

numero di repertorio 172900/30088

ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo fondiario

Soggetto a Favore: Banca Intesa Spa

Soggetto Contro: [REDACTED]

Altre informazioni per l'acquirente

PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

- 1) proprietario fino alla data del 03/05/1998 [REDACTED]
- 2) [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 03/05/1998.
- 4) Dal 01/08/2002 in proprietà a [REDACTED] nato a Taranto il 09/05/73, atto di donazione a rogito Frillici Angelo di Foligno, repertorio 165520/29221, trascritto in data 26/08/2002 al numero 3656 di registro generale ed al numero 2725 di registro particolare.

CONFORMITA' URBANISTICA DEL BENE

L'immobile è stato realizzato in seguito a un piano di recupero approvato con delibera del consiglio Comunale n.77 del 28/12/2011 e successiva concessione edilizia n. 46 del 04/06/2002, rilasciata a

L'elaborato progettuale prevedeva la realizzazione, previa demolizione di un manufatto esistente, di una casa di civile abitazione su due livelli fuori terra, senza piano interrato.

Contrariamente a ciò, il fabbricato è stato eretto con un piano interrato, raggiungibile anche dall'interno mediante una comoda scala, adibito a garage e fondi. *La realizzazione di tale vano interrato era però stata prevista nel calcolo strutturale dell'immobile (si veda l'allegato), datato 28/11/2001. Anche alcune finestre sono state realizzate e non presenti nell'architettonico.*

Della pratica edilizia non risulta nessuna fine lavori e di conseguenza il fabbricato è sprovvisto del certificato di abitabilità.

Il piano interrato non può essere sanato urbanisticamente in quanto realizzato quando le norme del Comune di Montefalco all'epoca del rilascio della concessione edilizia, non prevedevano la realizzazione in verticale al fabbricato, di piani interrati.

Ciò sarebbe possibile oggi, poiché previsto con la la Legge Regionale n. 11/05, ma il fabbricato è stato eretto prima dell'entrata in vigore di tale Legge.

Per poter vender vendere l'immobile, è necessaria la eliminazione della fruibilità del piano interrato, mediante la demolizione della

scala interna, rinterro dei vani e modifica della linea di terra esterna, con realizzazione di una "bocca di Lupo" nella finestra che rimarrà per circa una metà al di sotto della linea di terra.

Necessita altresì un permesso di costruire in sanatoria per rinterro di locali, modifica della linea di terra, apertura di finestre e diversa distribuzione interna.

CONFORMITA' CATASTALE DEL BENE

L'immobile non è presente in mappa, risulta ancora il manufatto oggetto della demolizione, di conseguenza non risultano planimetrie al Catasto dei Fabbricati. 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 né gli estremi del titolo abilitativo da citare nel documento, né la fine lavori.

STIMA DEI COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE SIA URBANISTICA SIA CATASTALE DEL BENE

I costi per la regolarizzazione urbanistica del bene sono i seguenti:

- opere di rinterro e modifica della linea di terra esterna, come da computo allegato **euro 10.133,98**
- Onorario per richiesta Permesso di Costruire in sanatoria **euro 3.775,20**

• Diritti di segreteria, sanzione e bolli		euro	934,62
• introduzione tipo mappale: spese vive		euro	120,00
(Pregeo)	onorario:	euro	880,88
introduzione planimetria: spese vive		euro	50,00
(Doc.fa)	onorario	euro	515,94
			euro 1.566,82

Totale costi per opere di rinterro:	Euro 10.133,98
Onorario per la progettazione:	Euro 4.709,82
orario per l'aggiornamento catastale:	Euro 1.556,82

Le spese da sostenere per la regolarizzazione sia urbanistica sia catastale del bene sono pari ad **euro 16.400,62**, di tale importo se ne terrà conto sulla valutazione del bene.

Descrizione analitica del bene

L'appartamento oggetto di stima, si compone di due livelli, escluso quello da interrare, con una pianta rettangolare, stretta e lunga.

Al suo interno si compone di:

- al primo livello quello di ingresso: un ingresso con ampio vuoto da dove si vede l'ampio soggiorno sottostante, una camera, un bagno, uno studio, un disimpegno e due logge.
- al livello inferiore: un ampio soggiorno, cucina, un bagno, un guardaroba, una camera ed un disimpegno. Esternamente con accesso dal soggiorno c'è una ampia pergola con struttura leggera in ferro.

L'altezza media dell'appartamento è di m.l. 2,70.

L'area esterna dell'immobile è ben curata, nella zona dell'ingresso si sviluppa una ampia pavimentazione a mattoni

Caratteristiche costruttive dell'immobile:

- struttura dell'insieme costruttivo in cemento armato
- copertura a due falde con capriate in legno, travicelli ed interposta pianella, rivestite con coppi
- sporto di gronda in zampini e pianelle
- solai di interpiano in latero cemento
- canali di gronda e discendenti in rame
- facciate rivestite a pietra e mattoni in corrispondenza delle colonne delle logge
- pareti divisorie interne in muratura intonacate
- pavimento:
 - 1° livello pianelle arrotate e trattate, e battiscopa in legno,
 - 2° livello parquet,
 - bagni in grès porcellanato
 - rivestimento della scala in parquet

- rivestimento delle pareti del bagno in monocottura e tinteggio
- sanitari in vitreus-china color bianco con rubinetterie, serie di pregio
- impianto idrico in tubi sottotraccia allacciato al pubblico acquedotto Comunale
- impianto elettrico sfilabile in conduttori sottotraccia con frutti serie normale e placche in plastica
- Impianto di riscaldamento a pavimento, alimentato a GPL
- Finestre in legno con doppio vetro termico, protetti con persiane sempre di legno
- porte interne in alluminio o legno con montanti in alluminio.

Il grado di finitura dell'immobile è buono, al di fuori del comune anche per le sue ricercatezze architettoniche, lo stato di conservazione dell'unità immobiliare è ottimo.

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	37.48	2,70
Cucina	A	12.24	2,70
Vano Scale	A	10.05	2,70

Disimpegno	A	7.38	2,70
Bagno	A	9.12	2,70
Camera	A	18.96	2,70
Camera	A	18.36	2,70
Bagno	A	7.68	2,70
Ripostiglio	A	7.12	2,70
Disimpegno	A	5.34	2,70
Disimpegno	A	5.34	2,70
Studio	A	18.87	2,70
Loggia	A	7.65	
Loggia	A	12.75	
Pergola	A	61,2	



Lo sviluppo complessivo di superficie utile residenziale è pari a mq. 157.94, la superficie utile non residenziale è pari a mq. 20.40, mq. 20.40 di balconi e mq. 61,20 di pergola. Correda l'immobile un'area esterna di mq. 620,00 ben rifinita, in corrispondenza dell'ingresso e della pergola in ferro al livello inferiore, oltre ad altri mq. 1.276 di corte.

Valutazione dei beni

- **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 sia 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 Montefalco, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: operatori privati del comprensorio, conoscenza di transazioni private.

Si è rilevato che il valore medio per mq. di superficie commerciale per immobili recenti o nuovi è pari a: euro 1.850,00 per immobili in villa con corte esclusiva e recinzione, euro 1.700,00 per appartamenti, euro 1.750,00 per case indipendenti.

Il valore medio per mq. di superficie commerciale per l'immobile oggetto di stima è stato calibrato tenendo conto del grado di finitura e della vetustà, della posizione, della sua conformazione, della presenza o meno di recinzioni, ed è pari ad euro 1.800,00.

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).

mq. appartamento	234,50	x	1.800,00	=	euro	422.100,00
-------------------------	---------------	----------	-----------------	----------	-------------	-------------------

mq. logge	20,40	x	600,00	=	euro	12.240,00
mq. area esterna	1.276	x	4,00	=	euro	5.104,00
mq. area esterna	620,00	x	18,00	=	euro	11.160,00
mq. pergola	61,20	x	100,00	=	euro	6.120,00
						euro 456.724,00

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 68.508,60

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

euro 13.193,63

Prezzo base d'asta del lotto

euro 375.021,77

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