

10
Lotto

CTU

Remo Melchiorri

TRIBUNALE DI SPOLETO

ESECUZIONE: RGE 98/2013

GIUDICE: DR. ROBERTO LAUDENZI

RELAZIONE PERITALE DI STIMA DI BENI
IMMOBILI

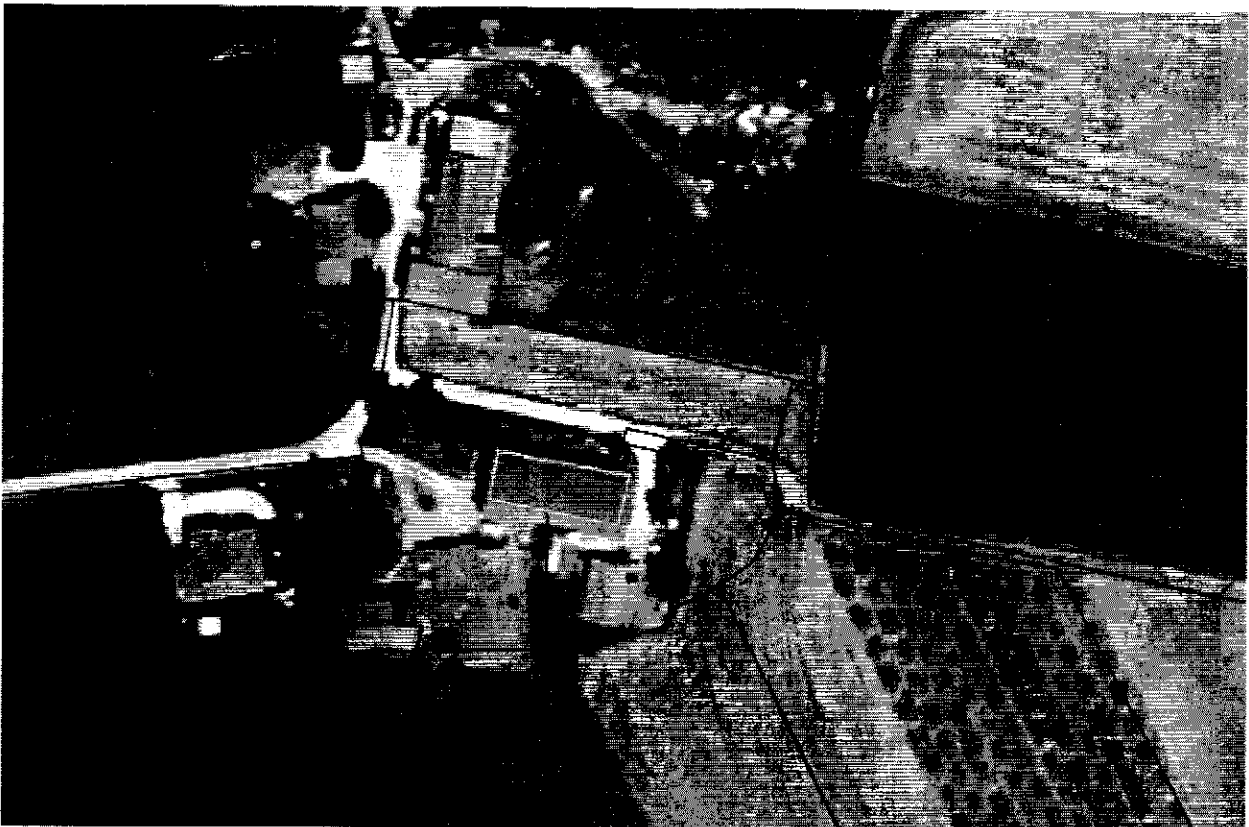


Beni in Comune di Montefalco

A - Primo lotto -abitazione-

1.) IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

Diritti pari a 1000/1000 di piena proprietà di un fabbricato ex casa colonica



il tutto in Comune di Montefalco, Frazione Cortignano Località Case Sparse della superficie complessiva lorda, tra coperto e scoperto di mq 248, individuato catastalmente al Fg 62 p.lle 105/1; 106/2, come segue **(All. 1)**:



In catasto terreni del Comune di Montefalco (All. 2) :

Fg	Part.IIa	Sub	Porz	Qualità Classe	Superfici e mq	Deduz	Reddito domenicale	Reddito agrario
62	105			FABB. PROMIS.	210		NP	NP
62	106			ENTE URBANO	1275		NP	NP

In catasto FABBRICATI del Comune di Montefalco (All. 3) :

Fg	Part.IIa	Sub	Zona Censu aria	Micro zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
62	105	1			A/2	2	7,5 vani	484,18
	106	2						

Coerenze: tutte al Fg 62 con ~~.....~~

Caratteristiche zona: agricola, normale con discreta viabilità.

Caratteristiche zone limitrofe: zona in area rurale.

Principali collegamenti pubblici (km): superstrada (10 km)

Principali servizi offerti dalla zona: farmacie, negozi al dettaglio, negozi della GDO, scuole elementari, scuole materne, spazi verdi nel raggio di pochi di chilometri.



2.a.1) Caratteristiche Strutturali

Fondazioni: in uso, a seguito di accertamento in loco si può asserire che sono state realizzate in cemento armato a trave rovescia.

Solai: interpiano e di copertura in laterizio

Strutture verticali: di elevazione in laterizio.

Travi: in cemento

Copertura: a due falde con copertura in coppi

Componenti Edilizie

Cortile : area commune non censibile (Ente Urbano);

Infissi esterni: porte e finestre in alluminio;

Infissi interni: in legno di tipo tamburato;

Altezza interna utile: mt. 2,70

Manto di copertura: coppi;

Pareti esterne: in muratura, intonacate con malta cementizia;

Pavim. interna: in gres;

Portone d'ingresso: in alluminio,

Caratteristiche Impianti

Elettrico: esistente e funzionante

Idrico: esistente e funzionante

Tecnologie: telefono, cavo TV

3.) STATO DI POSSESSO

presenza di locazioni registrate (All. 4); dalle ricerche effettuate non risultano registrati atti di cessione in affitto o locazione da parte dell'esecutato, l'immobile risulta occupato dallo stesso insieme con la propria famiglia

4.) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1) Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- *Domande Giudiziali o altre Trascrizioni Pregiudizievoli: Nessuna.*
- *Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: Nessuna.*
- *Atti di asservimento urbanistico: Convenzione edilizia - attiva: Nessuna. - -*
- *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.2) Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della

procedura

4.2.1. Iscrizioni contro:

Ipotecche Volontarie - Attive

1)

All. 5) Iscritta il 07 maggio 2007 al n. 2736 di formalità per €



110.000,00 di cui € 55.000,00 di capitale derivante da ipoteca volontaria a favore di Banca Popolare di Spoleto SpA con sede in Spoleto contro [REDACTED]

Il gravame si riferisce a: *diritti di piena proprietà sull'intero lotto*

2)

All. 6) Iscritta il 24 luglio 2008 al n. 4090 di formalità per € 180.000,00 di cui € 90.000,00 di capitale derivante da ipoteca volontaria a favore di Banca Popolare di Spoleto SpA con sede in Spoleto contro [REDACTED].

Il gravame si riferisce a: *diritti di piena proprietà sull'intero lotto*

Ipoteca Giudiziale - Attiva: Nessuna

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento immobiliare - Attivo

1) **(All.7)** Trascritto il 24 ottobre 2013 al n. 4417 di formalità a favore di Banca Popolare di Spoleto in a.s. con sede in Spoleto derivante da atto esecutivo o cautelare -verbale di pignoramento immobili del 14 gennaio 2013 al rep. Nr. 10/2013 contro [REDACTED]

Il gravame si riferisce a: *diritti di piena proprietà sull'intero lotto*

4.3) Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o catastali

- *Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia: conforme.*

- *Accertamento di conformità Catastale: conforme*

5.) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: **Nessuna**

Spese condominiali straordinarie deliberate ma non scadute alla data della perizia: **Nessuna**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia : **Nessuna**

Altre spese: **Nessuna**

Cause in corso: **Non rilevabili**

6.) PRECEDENTI PROPRIETARI (All. 8)

Il Titolo di Proprietà si riferisce all'intero lotto.

Storicamente, in senso cronologico inverso, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale

Fase 1: dall'impianto e fino al 21/06/1994 intestati a **[REDACTED]**, proprietaria per i 2/7; **[REDACTED]** nato a **[REDACTED]**, proprietario per 5/7, Fase 2: dal 21/06/1994 a tutt'oggi intestati a **[REDACTED]** in forza di atto pubblico (voltura) del notaio Dr. Frillici di cui al Rep. 95362 del 17/05/1995

7.) PRATICHE EDILIZIE

Risultano concessioni edilizie come segue

- In data 29/03/1967 prot. 1759 nulla osta per esecuzione lavori edili rilasciato dal comune di Montefalco **(All. 9)**;
- In data 01/08/1968 prot. 4760 nulla osta per esecuzione lavori edili rilasciato dal comune di Montefalco **(All. 10)**;
- In data 22/02/1980 prot. 8063 concessione edilizia per esecuzione lavori edili rilasciato dal comune di Montefalco **(All. 11)**;
- In data 15/09/1986 prot. 7459 domanda di condono presentata al comune di Montefalco, non ancora definita. Quest'ultimo interessa sia l'abitazione che il fienile **(All. 12)**;

8.) VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1) Base della valutazione

Il valore di mercato rappresenta la stima del prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile dovrebbe essere scambiato, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti (compratore e venditore) bene informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione ed entrambi in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcuna costrizione. Il P.A. Remo Melchiorri dichiara, in riferimento a ciò, di non aver interessi di alcun genere con la parte eseguita e di essere valutatore esterno alla committenza.

Il metodo di stima adottato, per la determinazione dei valori di mercato dei beni immobili, è quello "sintetico-comparativo": in pratica raffrontando il bene precedentemente descritto, con le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ad altri immobili simili o quasi simili a quello in esame, oggetto di recenti valutazioni.



L'aspetto economico preso in considerazione è quello del più probabile valore di mercato, cautelativamente assunto, e ricercato mediante il criterio di stima per confronto diretto, ricercati su base comparativa, mirando innanzi tutto a determinare il valore ordinario dei beni in oggetto e cioè il più probabile valore di mercato degli immobili supposti in condizioni normali.

La definizione di valore di mercato adottata è conforme agli standard internazionali dove il valore di mercato rappresenta la stima del prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile dovrebbe essere scambiato, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti (compratore e venditore) bene informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione ed entrambi in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcuna costrizione.

I dati elementari assunti per la stima, sono stati accuratamente vagliati alla luce del principio di ordinarietà.

Per quanto sopra ed in conformità al criterio adottato, il sottoscritto ha eseguito un'accurata indagine di mercato, sia nelle zone in cui sono posti gli immobili che in altre ad esse assimilabili, al fine di reperire valori attendibili di beni aventi caratteristiche sia intrinseche che estrinseche similari a quelli in oggetto.

I valori unitari, che di seguito saranno applicati, derivano da un calcolo analitico desunto dall'interpolazione con i comparables individuati considerando le tecnologie presenti negli immobili.

A seguito di quanto sopra il valore dei beni oggetto della presente relazione si è determinato come segue.

8.2) Misurazioni delle consistenze

Per la misurazione delle consistenze si farà riferimento ai dettati del Codice Definitorio dei Termini, realizzato dall'Agenzia del Territorio in collaborazione con Tecnoborsa.

Definiamo per consistenza l'insieme quantitativo che rappresenta la misura di un bene immobile in relazione al segmento funzionale individuato; per ciascun segmento immobiliare sono definiti i relativi parametri tecnici di misura (volumetrica, superficiale etc.).

Nel caso in esame utilizziamo i seguenti concetti:

Fabbricati - Superficie commerciale (superficie convenzionale vendibile), superficie che rappresenta nel caso che si tratti di immobile avente destinazione residenziale, ovvero di immobili aventi destinazione diversa da quella abitativa (commerciale, direzionale, industriale, turistico), la somma:

- a) delle superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 centimetri, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri.
- b) delle superfici ponderate a uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- c) delle quote percentuali delle superfici delle pertinenze;

Trova applicazione nella prassi professionale ai fini della determinazione del valore di mercato corrente i dati della seguente tabella

Norma UNI 10750 -.

• Criteri per la valutazione patrimoniale

La norma UNI 10750, riporta i seguenti i criteri di computo della "superficie commerciale".

"Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare:

la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

100% delle superfici calpestabili;

100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);

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).

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

25% dei balconi e terrazze scoperti;
35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);
35% dei patii e porticati;
60% delle verande;
15% dei giardini di appartamento;
10% dei giardini di ville e villini.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro



particolare livello di qualità ambientale".

8.3) Criterio di stima

A seguito di quanto sopra il valore dei beni oggetto della presente relazione si è determinato come segue:

8.4) Valutazione delle superfici riferite all'intero lotto (All. 13)

TIPOLOGIA	SUPERFICIE LORDA MQ	COEFF. DI ADEGUAMENTO	SUPERFICIE UTILE	CONDIZIONI
Al p1				
Abitazione	123,15	1	123,15	mediocri
Al pT				
Cucina rustica	20,66	1	20,66	mediocri
Magazzino	20,24	0,3	6,07	mediocri
Magazzino	14,95	0,3	4,48	mediocri
Ripostiglio	9,24	0,3	2,77	mediocri
Rimessa	26,13	0,3	7,83	normali
Sommano	214,37		164,96	

8.5) Fonti di informazione

Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Perugia



Conservatoria dei RR.II. di Perugia

Borsa Immobiliare dell'Umbria

Camera di Commercio Industria, Agricoltura, Artigianato di Perugia

Agenzie Immobiliari.

Si è osservato, perciò, come in zone limitrofe siano posti in vendita abitazioni simili per consistenza e caratteristiche architettoniche al prezzo richiesto che va da 428,00 €/Mq a 722,00 €/Mq, che il valore attribuito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare Regionale 1° trimestre 2015 è individuato tra i 660,00 e gli 880,00 €/Mq, che il valore attribuito dalla CCIAA di Perugia 1° trimestre 2015 è individuato tra i 650,00 e gli 800,00 €/Mq.

8.6) Determinazione del valore di mercato del bene "abitazione": i comparables

Abitazione	Importo	Superficie mq	Valore m2
Posto in vendita ad €	30.000,00	70	428,00
Posto in vendita ad €	130.000,00	180	722,00
Posto in vendita ad €	550.000,00	360	1.527,00
Valutazione OMI			660,00
			880,00
Valutazione CCIAA Perugia			450,00

Dall'analisi delle molteplici offerte di vendita riportate nella precedente tabella, nonché di vendite effettivamente realizzate, si addivene ad un prezzo minimo dell'abitazione pari a 428,00 €/Mq e ad un massimo di 1.527,00 €/Mq, il prezzo medio ponderato calcolato sulla base dei precedenti dati è di 781 €/Mq; tuttavia si adotta un valore di stima, che appare adeguato a determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in trattazione

viste tutte le sue peculiarità e considerati tutti gli aspetti anche in ordine allo stato di manutenzione, conservazione, ubicazione ecc. di 750,00 €/Mq

9.) valutazione dell'immobile

Tipologia	Superficie m2	Valore m2	Valore totale
Abitazione p1	164,95	€ 750,00	€ 123.720,00

10.) Adeguamenti e correzioni di stima

valore stimato dell'immobile		€ 123.720,00
Detrazioni per costi per regolarizzazione condono, richiesta certificato d'agibilità	A corpo stimate in € 2.000,00	- € 2.000,00
Ripresa di intonaco con operazione di cucì e scuci su pareti danneggiate	A corpo stimate in € 1.500,00	- € 1.500,00
Valore netto		€ 120.220,00
Arrotondamento		- € 220,00
<u>Prezzo a</u>		€
<u>base</u>		<u>120.000,00</u>
<u>d'asta</u>		

Spoleto 30/05/2015

Il tecnico

Per. Agr. Remo Melchiorri

ALLEGATI TECNICI:

- all. 1) *Vax;*
- all. 2) *Visura catasto terreni;*
- all. 3) *Visura catasto fabbricati;*
- all. 4) *Assenza di locazioni;*
- all. 5) *Ipoteca finanziamento;*
- all. 6) *Ipoteca mutuo;*
- all. 7) *Pignoramento;*
- all. 8) *Visura storica;*
- all. 9) *Nulla osta edificare;*
- all. 10) *Nulla osta edificare;*
- all. 11) *Concessione edilizia;*
- all. 12) *Condono;*
- all. 13) *Planimetria di progetto abitazione*



All. 1 Vax



Portafoglio 105

E= 20/200

