

**TRIBUNALE DI SPOLETO**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**II^ RELAZIONE DI STIMA**  
**PROCEDURA ESECUTIVA**

Promossa da

contro

**G. E. Dott. Simone Salcerini**  
**R.G.E. N. 330/2014**

Spoletto, novembre 2018

Dev 4/12/18

L'Esperto  
Geom. Carlo Panetti



## **PREMESSA**

Il sottoscritto Geom. Carlo Panetti, iscritto n. 1960 dell'Albo dei Geometri della Provincia di Perugia e al n. 13/1981 dell'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Spoleto, domiciliato per lo svolgimento dell'attività professionale in Spoleto Via di Piazza D'Armi n 2, veniva nominato Esperto nell'esecuzione immobiliare in oggetto all'udienza del 10/12/2015.

Al fine di avere un quadro completo circa lo svolgimento delle operazioni peritali, si ritiene utile riassumere anche le varie fasi che hanno portato al deposito della prima relazione di stima in data 05/11/2017.

L'immobile oggetto di espropriazione è costituito da un appezzamento di terreno edificabile (zona C1), sottoposto a piano attuativo di iniziativa privata approvato dal Comune di Marsciano con deliberazione del Consiglio Comunale n. 102 del 20/07/2006 e successiva variante approvata dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 36 del 27/05/2011.

Dalle verifiche e dagli accertamenti eseguiti presso gli uffici del Comune emergeva che per la realizzazione delle opere di urbanizzazioni primaria, avrebbe provveduto il Comune, previa escussione della polizza assicurativa stipulata dal debitore a garanzia della regolare esecuzione delle opere, in quanto le stesse non erano state realizzate entro i tempi previsti nella convenzione urbanistica.

Di tale circostanza, in data 08/06/2016, lo scrivente informava immediatamente il Sig. G.E. .

In considerazione di quanto sopra, ritenendo il completamento delle opere di estrema importanza ai fini della vendita, venivano concesse proroghe per il deposito della relazione in data 09/06/2016 e 05/10/2016.

All'udienza del 16/03/2017 lo scrivente riferiva al Sig. G.E. di non avere avuto dal Comune comunicazioni in merito al completamento delle opere e della quantificazione degli eventuali costi a carico degli aggiudicatari. In tale sede il G.E. disponeva il deposito della relazione di stima sulla base dei costi presunti, concedendo, proroga di giorni 180 per il deposito.

Accertato che il Comune non aveva ancora concluso la progettazione delle opere ( nota del comune del 25/3/17), ed essendo prossimo il termine concesso per deposito della relazione, lo scrivente procedeva alla stesura della relazione, così come disposto dal G.E., depositando la stessa in data 05/11/2017.

Successivamente al deposito della relazione, il Comune di Marsciano, con comunicazione p.e.c. del 24/11/2017 ( Alleg. "A") portava a conoscenza lo scrivente che in data 30/10/2017 i lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione erano stati consegnati alla ditta Edilizia Persichetti e che l'ultimazione degli stessi era prevista per il 28/01/2018.

Di tale circostanza lo scrivente, in data 27/11/2017, portava a conoscenza il Sig. G.E., il quale concedeva proroga di mesi sei a decorrere dal 15/12/2017.

***Geom. Carlo Panetti - Via di Piazza d'Armi n. 2 - 06049 Spoleto- Tel./Fax 0743 48787  
Albo Geometri Provincia di Perugia n. 1960 - Albo C.T.U. Tribunale di Spoleto n. 13/1981***



In data 13/03/2018, dopo aver eseguito apposito sopralluogo unitamente ai tecnici comunali, ed aver accertato l'effettivo stato dei lavori, lo scrivente inoltrava al Comune nuova istanza per conoscere i tempi necessari per l'ultimazione delle opere (Alleg. "B").

Con nota del 03/04/2018, prot. n. 9040, a firma del responsabile Area lavori pubblici del Comune, veniva comunicato che i lavori avevano subito delle sospensioni sia a causa delle avverse condizioni atmosferiche sia dovute ai tempi necessari per lo spostamento della rete del gas e che al momento erano sospesi per la redazione ed approvazione della perizia di variante; in considerazione di quanto sopra il termine previsto per l'ultimazione dei lavori era il 30/06/2018 (Alleg. "C").

In data 01/06/2018 veniva inoltrata ulteriore istanza al Comune per conoscere lo stato dei lavori (Alleg. "D").

In data 12/06/2018, non avendo avute comunicazioni da parte del Comune circa l'avvenuta ultimazione delle opere, pertanto non potendo procedere alla stesura e al deposito della relazione di stima entro i termini concessi (mesi sei dal 15/12/2017), lo scrivente presentava al Sig. G.E. richiesta di proroga di giorni sessanta.

Con nota del 27/06/2018, a firma del responsabile Area lavori pubblici del Comune, in risposta alla richiesta inoltrata dello scrivente in data 01/06/2018, veniva comunicato che i lavori erano in corso e che la nuova data utile per l'ultimazione era il 16/7/2018 e che il termine stimato per il completamento ed il collaudo era il 30/07/2018 (Alleg. "E").

In data 03/08/2018, ulteriore istanza al Comune per conoscere lo stato dei lavori (Alleg. "F").

In data 08/08/2018, ravvisata l'impossibilità, nuovamente, di procedere al deposito della relazione di stima entro i termini concessi (giorni 60 dal 13/06/2018) e non avendo avuta alcuna comunicazione del Comune circa l'avvenuta ultimazione delle opere, lo scrivente presentava al Sig. G.E. ulteriore richiesta di proroga di giorni sessanta.

Con nota del 07/08/2018, a firma del responsabile Area Urbanistica del Comune, in risposta alla richiesta inoltrata in data 03/08/2018, venivano trasmessi allo scrivente verbale ultimazione lavori, relazione sul conto finale, certificato regolare esecuzione, documentazione fotografica (Alleg. "G").

In data 22/08/2018 veniva eseguito dallo scrivente sopralluogo presso gli immobili oggetto di espropriazione, al fine di prendere visione dell'effettivo stato dei luoghi, eseguire i necessari rilievi e misurazioni ed acquisire ogni altro elemento utile per la redazione della relazione di stima.

In data 23/08/2018, presa visione dello stato dei luoghi, lo scrivente presentava al Comune istanza per avere chiarimenti utili per l'espletamento dell'incarico (Alleg. "H").

In data 05/09/2018 il Comune rispondeva alla richiesta di chiarimenti (Alleg. "I").



In data 07/09/2018, al fine di individuare catastalmente i lotti oggetto di vendita, veniva presentata istanza al Sig. G.E. per la redazione dei frazionamenti, il quale, in data 04/10/2018, autorizzava quanto richiesto.

## **RELAZIONE**

### **1. VERIFICA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.**

Certificato notarile datato 18/03/2015 a firma del Notaio Roberto Altiero di Napoli, con riportate le trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie del ventennio.

### **2. INTEGRAZIONE DOCUMENTAZIONE**

Allegata alla relazione depositata in data 05/11/2017

In data 23/12/2015 presso l'Agenzia delle Entrate , estratto catastale del terreno ( Alleg. "T");  
in data 23/03/2016, presso il comune di Marsciano, certificato destinazione urbanistica (Alleg. "L");

in data 04/04/2016, presso il comune di Marsciano, titoli abilitativi per la verifica conformità urbanistica ( Alleg. "M");

copia atto compravendita rogito Notaio Fabio Arrivi di Todi, del 30/10/2006 rep. 27024, con il quale la S.p.A. acquistava il terreno oggetto di espropriazione ( Alleg. N° );

Allegata alla presente

In data 09/11/2018 (prot. 2018/117130) redazione tipo di frazionamento e mappale fabbricato in costruzione ( Alleg. "L");

in data 20/11/2018 (prot. PG0121183), accatastamento fabbricato in costruzione con categ. F/3 ( Alleg. "M").

### **3. ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

- 1 ipoteca volontaria iscritta presso la conservatoria di Perugia il 03/11/2006 ai nn. 37532/8510 a garanzia mutuo fondiario;
- 2 convenzione edilizia stipulata con il Comune di Marsciano, trascritta presso la conservatoria di Perugia in data 03/05/2007 ai nn. 14325/8345, per l'attuazione della lottizzazione del terreno edificabile;
- 3 ipoteca giudiziale iscritta in data 25/03/2013 ai nn. 7007/851 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pistoia – sezione Monsummano Terme, a favore Associazione Professionale Rag. Quiriconi Bruno – iscrizione per €. 45.000,00;
- 4 ipoteca giudiziale iscritta presso la Conservatoria di Perugia il 16/01/2014 ai nn. 930/96 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pistoia, a favore Associazione Professionale Rag. Quiriconi Bruno – iscrizione €. 40.000,00;
- 5 pignoramento immobiliare trascritto presso la conservatoria di Perugia il 05/03/2015 ai nn. 4367/3366 su istanza del Tribunale di Spoleto;

**Geom. Carlo Panetti - Via di Piazza d'Armi n. 2 - 06049 Spoleto- Tel./Fax 0743 48787**  
**Albo Geometri Provincia di Perugia n. 1960 - Albo C.T.U. Tribunale di Spoleto n. 13/1981**



- 6 pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria di Perugia il 05/03/2015 ai nn. 4520/3480 su istanza del Tribunale di Spoleto.

#### 4. DESCRIZIONE IMMOBILI (elaborato grafico Alleg. "N")

Numero cinque lotti edificabili (zona C1) siti in Comune di Marsciano in Via Enzo Tortora, delle superficie catastale complessiva di mq 4.015, facenti parte di piano attuativo di iniziativa privata approvato dal Comune di Marsciano con deliberazione del Consiglio Comunale n. 102 del 20/07/2006 e successiva variante approvata dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 36 del 27/05/2011, censiti al N.C.T. al foglio n. 151 con le particelle:

- n. 1774 già 1388/a ( **Lotto n. 1** ), della superficie di mq. 1.300,00, senza redditi, con soprastante struttura in cemento armato priva di tamponature, elevata su due piani fuori terra ed uno interrato, censita al NCEU con la particella n. 1744, categ. F3, senza redditi;
- n. 1775 già 1388/b ( **Lotto 2** ) della superficie di mq. 745,00, R.D. €. 4,23, R.A. €. 3,46;
- n. 1776 già 1388/c ( **Lotto 3** ) della superficie di mq. 750,00, R.D. €. 4,26, R.A. €. 3,49;
- n. 1778 già 1388/d ( **Lotto 4** ) della superficie di mq. 605,00, R.D. €. 3,44, R.A. €. 2,81;
- n. 1777 già 1388/e ( **Lotto 5** ) della superficie di mq. 615,00, R.D. €. 3,49, R.A. €. 2,86.

La potenzialità edificatoria dei singoli lotti (S.U.C.), come prevista dal piano di lottizzazione, è la seguente:

- **Lotto nr. 1** - mq. 1050,00 - indice fabbricabilità fondiaria (mc/mq) 2,423
- **Lotto nr. 2** - mq. 283,00 – indice fabbricabilità fondiaria (mc/mq) 1,140
- **Lotto nr. 3** - mq. 283,00 – indice fabbricabilità fondiaria (mc/mq) 1,132
- **Lotto nr. 4** - mq. 199,00 – indice fabbricabilità fondiaria (mc/mq) 0,987
- **Lotto nr. 5** - mq. 199,00 - indice fabbricabilità fondiaria (mc/mq) 0,971

Confini: strada vicinale, strada di lottizzazione per più lati.

L'accesso ai lotti avviene direttamente dalla strada di lottizzazione la quale è collegata con via Enzo Tortora.

Per quanto riguarda la struttura in costruzione presente all'interno del lotto contraddistinto con il nr. 1, costituita da pilastri in c.a. priva di tamponatura, è stato rilasciato permesso di costruire in data 17/02/2009 n. 7652 e successivo rinnovo in data 15/07/2010 n. 9264, riguardanti la realizzazione di un edificio plurifamiliare di numero dodici appartamenti. Allo stato attuale, per il completamento dell'edificio, dovrà essere realizzata la struttura del piano attico.

Le dimensioni dei due piani fuori terra delimitati dalle pilastature ml. 27,10 x ml. 19,05, superficie complessiva mq. 1032,51, mentre il piano interrato di ml. 24,70 x ml. 15,60, superficie di mq. 385,32.



A riguardo si precisa che la pilastratura dei due piani fuori terra ( ml. 27,10 x ml. 19,05 ) non rappresenta l'effettiva delimitazione e consistenza degli appartamenti da realizzare, complessivamente nr. 12 unità abitative di varia dimensione, in quanto in progetto sono previste zone aperte destinate a portici e terrazzi.

L'aggiudicatario per il completamento dovrà presentare al comune nuova richiesta di permesso di costruire e reperire, presso gli uffici della Provincia di Perugia, la pratica strutturale necessaria per il completamento e la redazione del collaudo strutturale.

Il piano di lottizzazione, di cui sono parte gli immobili oggetto di vendita, comprende aree che dovranno essere acquisite gratuitamente dal Comune (viabilità interna, parcheggi, verde, reti gas, elettrica; telefonica; fognatura; pubblica illuminazione), realizzate dal Comune di Marsciano ed ultimate in data 27/07/2018, sono censite al N.C.T. al foglio n. 151 con la particella n. 1779 già 1388/f, della superficie di mq. 2.260.

#### **5. VINCOLI E ONERI DI NATURA CONDOMINIALE**

In attuazione a quanto previsto dall'art. 4 della convenzione stipulata in data 23/04/2007, tra il comune di Marsciano e **ARUBAPEC S.P.A.** srl, dovranno essere acquisite dal Comune, a titolo gratuito, tutte le opere e le aree previste all'art. 2 della convenzione, individuate nelle cartografie di progetto approvate dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 36 del 27/5/2011, censite al NCT al foglio n. 151 particella n. 1779 già 1388/f, della superficie di mq. 2.260.

Si evidenzia, inoltre, come riportato nella nota del Comune di Marsciano del 04/09/2018 ( Alleg. "H"), è obbligo dei futuri acquirenti provvedere al completamento della pavimentazione dei marciapiedi, attualmente delimitati da cordoli in calcestruzzo e riempimento con materiale inerte. A riguardo si rileva che nella documentazione trasmessa dal Comune ( Alleg. "G") comprendente il certificato regolare esecuzione e il verbale ultimazione dei lavori, non si fa riferimento alla esecuzione delle suddette opere.

#### **6. CONFORMITA' DESCRIZIONE ATTUALE CON ATTO PIGNORAMENTO**

I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento, antecedenti al tipo di frazionamento redatto in data 09/11/2018 e successiva introduzione del fabbricato in corso di costruzione presentata in data 20/11/2018, identificano esattamente l'immobile oggetto di espropriazione.

#### **7. VARIAZIONI CATASTALI**

In data 09/11/2018 (prot. n. 2018/117130), redazione del tipo di frazionamento per l'esatta individuazione e consistenza dei singoli lotti con inserimento in mappa del fabbricato da completare (Alleg. "L");

in data 20/11/2018 (prot. n. PG0121183) accatastamento del fabbricato in costruzione con categoria F/3 (Alleg. "M").

#### **8. UTILIZZO PREVISTO DALLLO STRUMENTO URBANISTICO**

**Geom. Carlo Panetti - Via di Piazza d'Armi n. 2 - 06049 Spoleto- Tel./Fax 0743 48787**  
**Albo Geometri Provincia di Perugia n. 1960 - Albo C.T.U. Tribunale di Spoleto n. 13/1981**



In base al Piano Regolatore vigente il terreno ricade in zona "C1" - aree di nuovo sviluppo a media bassa densità edilizia, tramite piani attuativi di iniziativa pubblica/privata, ad oggi attuata mediante la realizzazione da parte del Comune di Marsciano delle opere di urbanizzazione primaria.

#### **9. CONFORMITA' URBANISTICA IMMOBILI**

Assunte le necessarie informazioni presso gli uffici comunali preposti, si è accertato che la lottizzazione è stata approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 102 del 20/7/2006 e successiva variante.

Per quanto riguarda il fabbricato da ultimare, è stato rilasciato permesso di costruire in data 15/07/2010 n. 9264, per il cui completamento l'aggiudicatario dovrà richiedere nuovo titolo abilitativo.

#### **10. STATO DI POSSESSO IMMOBILI**

Al momento del sopralluogo gli immobili risultano liberi.

#### **11. DESCRIZIONE SOMMARIA IMPIANTI**

Per quanto riguarda il fabbricato, essendo allo stato grezzo, non sono presenti impianti di alcun genere. Sono presenti le urbanizzazioni primarie (linee di adduzione gas, acqua, telefonica, elettrica, pubblica illuminazione, condotte fognanti).

#### **12. FORMAZIONE LOTTI DI VENDITA**

Nel rispetto delle previsioni del piano di lottizzazione approvato dal Comune di Marsciano con deliberazione del Consiglio Comunale n. 102 del 20/07/2006 e successiva variante approvata dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 36 del 27/05/2011, si formeranno cinque lotti di vendita.

#### **LOTTO UNO**

Diritti 1/1 di piena proprietà su lotto di terreno edificabile, con soprastante fabbricato in costruzione avente struttura in cemento armato, priva di tamponature, elevata su due piani fuori terra ed uno interrato, in Comune di Marsciano Via Enzo Tortora, delle superficie catastale di mq 1.300,00, avente potenzialità edificatoria ( SUC ) di mq. 1.050,00, con indice fabbricazione fondiaria (If-mc/mq) 2,423, posto all'interno di un piano di lottizzazione le cui opere di urbanizzazione primaria sono state recentemente ultimate dal Comune di Marsciano, censito al N.C.E.U. al foglio n. 151 con particella n. 1774, categ. F/3, senza redditi. Il terreno è censito al N.C.T. al foglio n. 151 con particella n. 1774 (già 1388/a), di mq. 1.300, confinante con strada lottizzazione per più lati, aggiudicatario lotto 2.

**PREZZO BASE D'ASTA € 216.450,00 (duecentosedicimilaquattrocentocinquanta/00)**

#### **LOTTO DUE**



Diritti 1/1 di piena proprietà su lotto di terreno edificabile sito in Comune di Marsciano Via Enzo Tortora della superficie catastale di mq. 745,00, avente potenzialità edificatoria ( SUC ) di mq. 283,00, con indice fabbricazione fondiaria (If-mc/mq) 1,14, posto all'interno di un piano di lottizzazione le cui opere di urbanizzazione primaria sono state recentemente ultimate dal Comune di Marsciano, censito al N.C.T. al foglio n. 151 con la particella n. 1775 (già 1388/b), mq. 745,00, R.D. €. 4,23, R.A. €. 3,46, confinante con strada di lottizzazione, aggiudicatari lotti 1 e 3.

**PREZZO BASE D'ASTA €. 40.500,0 ( quarantamilacinquecento/00)**

**LOTTO TRE**

Diritti 1/1 di piena proprietà su lotto di terreno edificabile sito in Comune di Marsciano Via Enzo Tortora della superficie catastale di mq. 750,00, avente potenzialità edificatoria ( SUC ) di mq. 283,00, con indice fabbricazione fondiaria (If-mc/mq) 1,132, posto all'interno di un piano di lottizzazione le cui opere di urbanizzazione primaria sono state recentemente ultimate dal Comune di Marsciano, censito al N.C.T. al foglio n. 151 con la particella n. 1776 (già 1388/c), mq. 750,00, R.D. €. 4,26, R.A. €. 3,49, confinante con strada di lottizzazione, aggiudicatario lotto 2.

**PREZZO BASE D'ASTA €. €. 40.500,0 ( quarantamilacinquecento/00)**

**LOTTO QUATTRO**

Diritti 1/1 di piena proprietà su lotto di terreno edificabile sito in Comune di Marsciano Via Enzo Tortora della superficie catastale di mq. 605,00, avente potenzialità edificatoria ( SUC ) di mq. 199,00, con indice fabbricazione fondiaria (If-mc/mq) 0,987, posto all'interno di un piano di lottizzazione le cui opere di urbanizzazione primaria sono state recentemente ultimate dal Comune di Marsciano, censito al N.C.T. al foglio n. 151 con la particella n. 1778 (già 1388/d), mq. 605,00, R.D. €. 3,49, R.A. €. 2,86, confinante con strada di lottizzazione per più lati, aggiudicatario lotto 5.

**PREZZO BASE D'ASTA €. 35.600,00 ( trentacinquemilaseicento/00)**

**LOTTO CINQUE**

Diritti 1/1 di piena proprietà su lotto di terreno edificabile sito in Comune di Marsciano Via Enzo Tortora della superficie catastale di mq. 615,00, avente potenzialità edificatoria ( SUC ) di mq. 199,00, con indice fabbricazione fondiaria (If-mc/mq) 0,971, posto all'interno di un piano di lottizzazione le cui opere di urbanizzazione primaria sono state recentemente ultimate dal Comune di Marsciano, censito al N.C.T. al foglio n. 151 con la particella n. 1777 (già 1388/d), mq. 615,00, R.D. €. 3,44, R.A. €. 2,81, confinante con strada di lottizzazione per più lati, aggiudicatario lotto 4.

**PREZZO BASE D'ASTA €. 35.600,00 ( trentacinquemilaseicento/00)**

***Geom. Carlo Panetti - Via di Piazza d'Armi n. 2 - 06049 Spoleto- Tel./Fax 0743 48787**  
Albo Geometri Provincia di Perugia n. 1960 - Albo C.T.U. Tribunale di Spoleto n. 13/1981*





### **13. DETERMINAZIONE VALORE IMMOBILI**

Il metodo di stima adottato per la determinazione dei valori di mercato dei beni è quello “ post trasformazione“, cioè valutando il probabile valore di mercato post trasformazione ed i costi per la costruzione, la cui differenza determina il valore dell'area.

Si sono inoltre prese come riferimento la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.- I° semestre 2018), la Camera di Commercio di Perugia (III° trimestre 2018) e la delibera della Giunta Comunale n. 74 del 14/4/2016, con la quale sono stati determinati i valori medi delle aree edificabili ai fini IMU.

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

Il parametro tecnico per la stima del fabbricato in corso di costruzione è il metro quadrato di superficie coperta dalle strutture, mentre per il terreno è il metro quadrato della superficie fondiaria (S.f.)

A seguito di quanto sopra, tenuto conto dello stato degli immobili, fatte le dovute considerazioni di carattere particolare, si determinano i seguenti valori.

#### **LOTTO UNO**

##### **Stima valore terreno**

Stima probabile valore di mercato immobili residenziali generici da realizzare - plurifamiliare

Superficie fondiaria area (S.f.)	mq. 1.300,00 – indice fabbricazione (If) 2,423	
Superficie lorda vendibile abitabile (SUC)	mq. 1.050,00	
Superficie lorda vendibile accessoria stimata	<u>mq. 315,00</u>	
Superficie lorda vendibile totale	mq. 1.365,00	
Prezzo medio di mercato (residenziale – accessori)	€.	975,00
Superficie lorda vendibile	mq.	1.365,00
	<u>Valore medio immobili</u>	<u>€. 1.330.875,00</u>

##### Stima dei costi per la costruzione

Costo tecnico medio di costruzione	mq. 1.365,00 x €.	750,00	€.	1.023.750,00	
Oneri professionali (6%)			€.	61.425,00	
Oneri urbanizzazione stimati			€.	<u>48.500,00</u>	
				<u>Totale costi</u>	<u>€. 1.133.675,00</u>
Profitto imprenditore (5%)			€.	<u>51.187,50</u>	
				<u>Totale</u>	<u>€. 1.184.862,50</u>
<b>1. Valore del terreno (V.T.)</b>			<b>€.</b>	<b><u>146.012,50</u></b>	

Prezzo unitario terreno €/mq 112,32 - Incidenza terreno sul valore immobili 10,97%

##### **Stima valore al grezzo fabbricato in costruzione**

**Geom. Carlo Panetti - Via di Piazza d'Armi n. 2 - 06049 Spoleto- Tel./Fax 0743 48787**  
**Albo Geometri Provincia di Perugia n. 1960 - Albo C.T.U. Tribunale di Spoleto n. 13/1981**



Superficie utile piano interrato (19,05x27,10)	mq.	516,26
Superfici piani fuori terra(24,30x15,30) x 2	mq.	743,58
Sommano	mq.	1.259,84

<b>2. Valore costruendo fabbricato S.VC</b> - mq. 1259,84 x €. 145,00	€.	182.676,08
Oneri urbanizzazione corrisposti	€.	6.336,93
Oneri professionali stimati per progettazione eseguita	€.	15.000,00
Sommano	€.	204.013,01

In considerazione dello stato attuale del fabbricato, tenuto conto altresì dei lavori necessari per il completamento dello stesso, degli oneri di urbanizzazione e professionali già corrisposti per il rilascio del permesso di costruire, dell'incidenza dell'area al netto delle opere realizzate ( €. 146.012,50 x 0,30= €. 36.503,13), si determina un

**VALORE COMPLESSIVO STIMATO di €. 240.516,14**

Tenuto conto della natura e dello stato dell'immobile si ritiene congruo applicare un abbattimento forfettario del 10%, pari ad €. 24.051,61.

**VALORE IMMOBILI al netto abbattimento €. 216.464,52**

#### **LOTTO DUE**

Stima probabile valore di mercato immobili residenziali generici da realizzare – villetta a schiera

Superficie fondiaria area (S.f.)	mq.	745,00	- indice fabbricazione (If)	1,14
Superficie lorda vendibile da realizzare (SUC abitabile)	mq.	283,00		
Superficie lorda vendibile (SUC accessoria)	mq.	140,00		
Superficie lorda vendibile totale	mq.	423,00		
Prezzo medio di mercato (residenziale – accessori)	€.	1.085,00		
Superficie lorda vendibile	mq.	423,00		
		<u>Valore medio immobili</u>	€.	458.955,00

Stima dei costi di costruzione

Costo tecnico medio di costruzione mq. 423,00 x €. 850,00	€.	359.550,00		
Oneri professionali (6%)	€.	21.573,00		
Oneri urbanizzazione stimati	€.	14.850,00		
		<u>Totale costi</u>	€.	395.973,00
Profitto imprenditore (5%)	€.	17.977,50		
		<u>Totale</u>	€.	413.950,50
		<b><u>Valore del terreno stimato (V.T.)</u></b>	<b>€.</b>	<b>45.004,50</b>

Prezzo unitario terreno €/mq 60,41 - Incidenza terreno sul valore degli immobili 9,81%

Tenuto conto della natura e dello stato dell'immobile si ritiene congruo applicare un abbattimento forfettario del 10%, pari ad €. 4.500,45.

**Geom. Carlo Panetti - Via di Piazza d'Armi n. 2 - 06049 Spoleto- Tel./Fax 0743 48787**  
**Albo Geometri Provincia di Perugia n. 1960 - Albo C.T.U. Tribunale di Spoleto n. 13/1981**



**Valore immobile arrotondato al netto abbattimento €. 40.500,00**

**LOTTO TRE**

Stima probabile valore di mercato immobili residenziali generici da realizzare – villetta a schiera

Superficie fondiaria area (S.f.) mq.	750,00 - indice fabbricazione (If) 1,1132	
Superficie lorda vendibile da realizzare (SUC abitabile)	mq.	283,00
Superficie lorda vendibile (SUC accessori )	mq.	140,00
Superficie lorda vendibile totale	mq.	423,00
Prezzo medio di mercato ( residenziale – accessori )	€.	1.085,00
Superficie lorda vendibile	mq.	423,00
	<u>Valore medio immobili</u>	<u>€.</u> 458.955,00

Stima dei costi di costruzione

Costo tecnico medio di costruzione mq. 423,00 x €.	850,00	€.	359.550,00
Oneri professionali (6%)		€.	21.573,00
Oneri urbanizzazione stimati		€.	14.850,00
	<u>Totale costi</u>	<u>€.</u>	<u>395.973,00</u>
Profitto imprenditore (5%)		€.	17.977,50
	<u>Totale</u>	<u>€.</u>	<u>413.950,50</u>

**Valore del terreno (V.T.)** €. **45.004,50**

Prezzo unitario terreno €/mq 60,01 - Incidenza terreno sul valore degli immobili 9,81%  
Tenuto conto della natura e dello stato dell'immobile si ritiene congruo applicare un  
abbattimento forfettario del 10%, pari ad €. 4.500,45.

**Valore immobile arrotondato al netto abbattimento €. 40.500,00**

**LOTTO QUATTRO**

Stima probabile valore di mercato immobili residenziali generici da realizzare – villetta

Superficie fondiaria area (S.f.) mq.	605,00 - indice fabbricazione (If) 0,987	
Superficie lorda vendibile da realizzare (SUC abitabile)	mq.	199,00
Superficie lorda vendibile (SUC accessori )	mq.	199,00
Superficie lorda vendibile totale	mq.	398,00
Prezzo medio di mercato ( residenziale – accessori )	€.	1.125,00
Superficie lorda vendibile	mq.	398,00
	<u>Valore medio immobili</u>	<u>€.</u> 447.750,00

Stima dei costi di costruzione

Costo tecnico medio di costruzione mq. 398,00 x €.	900,00	€.	358.200,00
Oneri professionali (6%)		€.	21.492,00
Oneri urbanizzazione stimati		€.	10.600,00

**Geom. Carlo Panetti - Via di Piazza d'Armi n. 2 - 06049 Spoleto- Tel./Fax 0743 48787**  
**Albo Geometri Provincia di Perugia n. 1960 - Albo C.T.U. Tribunale di Spoleto n. 13/1981**



	<u>Totale costi</u>	€.	390.292,00
Profitto imprenditore (5%)		€.	17.910,00
	<u>Totale</u>	€.	408.202,00
	<b><u>Valore del terreno (V.T.)</u></b>	<b>€.</b>	<b>39.548,00</b>

Prezzo unitario terreno €/mq 65,37 - Incidenza terreno sul valore degli immobili 8,83%  
Tenuto conto della natura e dello stato dell'immobile si ritiene congruo applicare un  
abbattimento forfettario del 10%, pari ad €. 3.954,80.

**Valore immobile arrotondato al netto abbattimento €. 35.600,00**

#### **LOTTO CINQUE**

Stima probabile valore di mercato immobili residenziali generici da realizzare – villetta

Superficie fondiaria area (S.f.)	mq.	615,00	- indice fabbricazione (If)	0,971
Superficie lorda vendibile da realizzare (SUC abitabile)	mq.	199,00		
Superficie lorda vendibile (SUC accessori)	mq.	199,00		
Superficie lorda vendibile totale	mq.	398,00		
Prezzo medio di mercato (residenziale – accessori)	€.	1.125,00		
Superficie lorda vendibile	mq.	398,00		
	<u>Valore medio immobili</u>	€.	447.750,00	

Stima dei costi di costruzione

Costo tecnico medio di costruzione	mq. 398,00 x €.	900,00	€.	358.200,00
Oneri professionali (6%)			€.	21.492,00
Oneri urbanizzazione stimati			€.	10.600,00
	<u>Totale costi</u>		€.	390.292,00
Profitto imprenditore (5%)			€.	17.910,00
	<u>Totale</u>		€.	408.202,00
	<b><u>Valore del terreno (V.T.)</u></b>		<b>€.</b>	<b>39.548,00</b>

Prezzo unitario terreno €/mq 64,31 - Incidenza terreno sul valore degli immobili 8,83%  
Tenuto conto della natura e dello stato dell'immobile si ritiene congruo applicare un  
abbattimento forfettario del 10%, pari ad €. 3.954,80.

**Valore immobile arrotondato al netto abbattimento €. 35.600,00**

#### **SPESE A CARICO DEGLI AGGIUDICATARI**

cancellazione formalità ( punto 3 relazione ) = €. 1.250,00

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto.



Spoletto, 30 novembre 2018

L'Esperto  
Geom. Carlo Panetti

Allegati:

- All. "A" – comunicazione Comune Marsciano (24/11/17);
- All. "B" – istanza Comune Marsciano (13/3/18);
- All. "C" – comunicazione Comune Marsciano (03/4/18);
- All. "D" – istanza Comune di Marsciano (01/6/18);
- All. "E" – comunicazione Comune Marsciano (27/6/18);
- All. "F" – istanza Comune Marsciano (03/8/18);
- All. "G" – comunicazione comune Marsciano (07/8/18);
- All. "H" – istanza Comune Marsciano (23/8/18);
- All. "I" - comunicazione comune Marsciano (05/9/18);
- All. "L" – tipo frazionamento lotti (09/11/18);
- All. "M" – accatastamento fabbricato in costruzione (20/11/18);
- All. "N" – elaborato grafico;
- All. "O" – documentazione fotografica.



