

STUDIO TECNICO
Geom. Franco DE ANGELIS
Via di Piazza d'Armi n. 2 – 06049 Spoleto –
tel -fax 0743-234055

TRIBUNALE DI SPOLETO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

R.G.E. n. 230/2016

Giudice dell'Esecuzione Dr. CAPPELLINI ALBERTO

AGGIORNAMENTO DI STIMA
DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Via Carlo Poerio
Comune di Marsciano

Tecnico incaricato
Geom. Franco De Angelis



Il sottoscritto De Angelis Franco iscritto all'albo dei geometri della Provincia di Perugia al n. 1319, all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Spoleto, domiciliato per lo svolgimento dell'attività professionale in Spoleto Loc. San Venanzo, con Ordinanza del 02-03-2023 veniva invitato a depositare una integrazione di stima in relazione al lotto n. 3, volta ad attualizzarne il prezzo. Successivamente, eseguiva sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento, per effettuare i necessari rilievi ed accertamenti.

Venivano anche eseguite ulteriori indagini per il reperimento di tutti gli elementi tecnico amministrativi ed estimativi necessari per la pubblica vendita in particolare, facevo richiesta al Comune di Marsciano della documentazione relativa al Completamento delle opere di urbanizzazione primarie eseguite dal Comune di Marsciano, venivano effettuate visure catastali di aggiornamento dei beni sottoposti ad esecuzione immobiliare e svolte alcune indagini di mercato lo scrivente, a questo punto, disponeva di tutti gli elementi necessari alla redazione della presente

RELAZIONE

Che riteneva articolare nei seguenti capitoli :

- 1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE**
- 2 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**
- 3 CRONOLOGIA DEGLI EVENTI CHE ANNO PORTATO ALLA PARZIALE REALIZZAZIONE DEI LAVORI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**
- 4 VALUTAZIONE COMPLESSIVA**

1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Comune di Marsciano Via Carlo Poerio

Terreno edificabile individuato al N.C.T.. al **Foglio 151**, con le **Particelle**:

- **1392** – ente urbano – ha 0.03.05;
- **1394** – seminativo arborato – ha 0.06.27, R.d. €. 3,56, R.a. € 2,91;
- **1397** – seminativo arborato – ha 0.01.05, R.d. €. 0,60, R.a. € 0,49;
- **1399** – seminativo arborato – ha 0.00.42, R.d. €. 0,24, R.a. € 0,20;
- **1629** – ente urbano – ha 0.00.21;
- **1689** – area – ha 0.00.48;
- **1690** – area – ha 0.00.44;
- **1691** – area – ha 0.08.83;
- **1692** – seminativo arborato – ha 0.01.21, R.d. €. 0,69, R.a. € 0,56 ;
- **1694** – seminativo arborato – ha 0.02.29 , R.d. €. 1,30, R.a. € 1,06;



- 1695 – seminativo arborato – ha 0.00.42 , R.d. €. 0,24, R.a. € 0,20;
- 1700 – seminativo arborato – ha 0.07.19 , R.d. €. 4,08, R.a. € 3,34;
- 1701 – seminativo arborato – ha 0.04.77 , R.d. €. 2,71, R.a. € 2,22;
- 1702 – seminativo arborato – ha 0.01.29 , R.d. €. 0,73, R.a. € 0,60;
- 1705 – seminativo arborato – ha 0.00.53 , R.d. €. 0,30, R.a. € 0,25;
- 1711 – ente urbano – ha 0.13.05;
- 1716 – area – ha 0.02.05.

N.B. Parte degli stessi terreni sono riportati anche Al N.C.E.U al Foglio 151, con le Particelle:

- 1390 – area urbana – mq 790;
- 1391 – area urbana – mq 510;
- 1392 – area urbana – mq 305; (particella corrispondente al catasto terreni n. 1392)
- 1628 – area urbana – mq 7; ; (particella corrispondente al catasto terreni n. 1691)
- 1629 – area urbana – mq 21; (particella corrispondente al catasto terreni n. 1629)
- 1631 – area urbana – mq 18; (particella corrispondente al catasto terreni n. 1701)
- 1635 – area urbana – mq 98; ; (particella corrispondente al catasto terreni n. 1691)

2 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Il compendio immobiliare di cui alla identificazione catastale è ubicato in una zona centrale dell'abitato di Marsciano città, zona residenziale. Nelle vicinanze sono presenti, centri commerciali, negozi, farmacie, cinema, giardini e quant'altro per poter affermare che la zona possa dichiararsi appetibile sotto l'aspetto commerciale.

Trattasi di terreni edificabili, della superficie complessiva di mq. 5.355 ubicati in Comune di Marsciano, Via Carlo Pocrio classificati dal vigente piano regolatore “ **Zona C3**”, sono aree di nuovo sviluppo edilizio a medio-alta densità edilizia. Le Zone C3 sono disciplinate dall'Art. 22 delle NTA – Parte Operativa: Classificazione, dell'Art. 23 delle NTA- Parte Operativa: Disciplinate dalle sotto Zone C –norme generali, dell'Art. 24 delle NTA – Parte Operativa: Comparti di attuazione e dell'Art. 25 delle NTA –Parte Operativa: Parametri urbanistici ed ecologici delle sottozone C. Il terreno sarà utilizzabile soltanto dopo l'approvazione di un nuovo piano di lottizzazione convenzionata. (V. Documentazione Fotografica da n. 1 a 17)

Alcune delle particelle oggetto di pignoramento sono destinate alla cessione al patrimonio comunale per la realizzazione delle opere di urbanizzazione relative alla lottizzazione, **(le Particelle interessate alla cessione sono; al N.C.T. n.1397-1399-1692-1694-1695-1700-1701-1702-1705-**



1711 e la particella 1390 individuata al N.C.E.U.) come da convenzione stipulata con atto Repertorio 11084 Raccolta n. 5638 a rogito del Notaio Brufani in Perugia del 29-Aprile-2003.

Ad oggi è stato realizzato il primo stralcio della lottizzazione con l'edificazione di due edifici, rimane da realizzare il secondo stralcio con l'edificazione di altri due edifici della volumetria uno di **Mc 5.800** e l'altro di **Mc. 4.430**. Occorre anche portare a termine il completamento dei lavori delle opere di urbanizzazione primarie quali, rete idrica, rete fognante acque nere, canalizzazione rete elettrica, telefonica e del gas. Il tutto dovrà essere realizzato con le modalità riportate nell'art. 2 ed i tempi previsti dall'art. 3 della Convenzione del 29-04-2003, Repertorio 11084.

Nel frattempo, cioè successivamente alla mia precedente perizia di stima, **il Comune di Marsciano in data 10-03-2017 ha provveduto ad incamerare la somma di €. 127.598,80 come da polizza fidejussoria Generali Assicurazioni per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie ancora non realizzate** e poi successivamente ha proceduto alla realizzazione di parte dei lavori.

3 CRONOLOGIA DEGLI EVENTI CHE ANNO PORTATO ALLA PARZIALE REALIZZAZIONE DEI LAVORI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIE

- In data 19/02/2007 la [REDACTED] ha stipulato apposito atto d'obbligo unilaterale, a rogito Notaio Dott. Marcello Grifi di Foligno (Repertorio n. 59081 Raccolta 17804) a favore del Comune di Marsciano, con il quale si è obbligata ad eseguire tutte le opere di urbanizzazione primarie del Piano, così come prescritto nella Convenzione stipulata

[REDACTED] con atto a rogito Notaio Francesco Briganti di Perugia in data 29/04/2003 rep. n.11.084 e trascritta il 16/05/2003 al n.8961,

A garanzia per la regolare realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria venivano stipulate con la Compagnia Ina Assitalia Assicurazione nuove polizze fideiussorie e precisamente:

- garanzia per la regolare realizzazione di opere di urbanizzazione primaria polizza n. 14900510703 dell'importo di €. 127.598,80;
 - garanzia di pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria relativi all'adeguamento delle infrastrutture generali polizza n. 14900510704 dell'importo di €. 16.510,900;
 - garanzia del pagamento degli oneri relativi al diritto di allaccio al collettore comunale polizza n. 14900510705 dell'importo di €.12.503,40.
- In data 19-07.2011 con deliberazione del Consiglio Comunale n. 62 del 19-07-2011 è stata approvata una variante ed è stata concessa la proroga per il completamento delle opere di urbanizzazione fino al 29/04//2013.



- In data 11/10/2016 l'ufficio Area Urbanistica del Comune di Marsciano, avendo accertato che le opere di urbanizzazione primarie previste con le convenzioni sopra citate, erano state solo in parte realizzate, comunicava per mezzo di posta elettronica "Pec" sia all'ASSITALIA ASSICURAZIONI, Direzione Generale in Roma, alla Agenzia Generale di Foligno ed [REDACTED] per conoscenza, una richiesta di pagamento polizze per un importo di €. 127.598,80.
- In data 10/03/2017 le GENERALI ASSICURAZIONI provvedeva a disporre a favore del Comune di Marsciano la somma di €. 127.598,80 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie.
- In data 02/11/2018, l'Area Urbanistica del Comune di Marsciano, comunicava all'Area dei Lavori Pubblici e per conoscenza [REDACTED] che con Deliberazione della giunta Comunale n. 192 del 25/10/2018, causa l'inadempienza della [REDACTED] di provvedere al completamento delle opere di urbanizzazione primarie, tenendo conto della situazione dei confini attuali oramai consolidata nel tempo.
- In data 31/03/2020 venivano portati a termine parte dei lavori di Urbanizzazione Primaria, in pari data si redigeva sia il Conto Finale e il Certificato Di Regolare Esecuzione Dei Lavori

4 VALUTAZIONE COMPLESSIVA

Criteri di stima

Metodologia estimativa – criterio estimativo

Il metodo di stima adottato per la determinazione dei valori di mercato dei beni immobili, è quello " sintetico comparativo " cioè raffrontando i beni precedentemente descritti, con le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ad altri immobili simili o quasi simili a quelli 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, su base comparativa, mirando innanzi tutto a determinare il valore ordinario dei beni in oggetto secondo il più probabile valore di mercato degli immobili supposti in condizioni normali. In un secondo momento del processo iterativo di stima, si possono apportare le aggiunte e/o detrazioni ritenute necessarie al fine di adeguare il valore normale dei beni immobili, alle reali condizioni in cui gli stessi si vengano a trovare al momento della stima. 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 nella zona in cui sono posti gli immobili che in altre ad esse assimilabili, al fine di reperire valori attendibili,



realmente praticati nel corso di compravendite . Il parametro tecnico cui la stima è riferita, è il metro cubo (Mc.)

I valori unitari, che di seguito saranno applicati, derivano da un calcolo analitico nel quale è stata omessa la particolareggiata esposizione, per ragione di brevità.

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

Fonti di informazione :

- Catasto di Perugia e Conservatoria dei RR.II. di Spoleto
- Osservatorio del mercato immobiliare: Borsa immobiliare dell'Umbria, edito dalla Camera di Commercio di Perugia e Terni.

Valutazione

Premesso che :

- Il Comune di Marsciano come già riferito in precedenza ha provveduto ad incamerare la somma di €. 127.598,80 come da polizza fidejussoria Generali Assicurazioni, somma utilizzata per eseguire parte dei lavori delle opere di urbanizzazione primarie a servizio dei due edifici ancora da realizzare, Edificio n. 3 di Mc. 5.800 e edificio n. 4 di Mc. 4.430;

- Rispetto alla mia precedente stima, i valori da me considerati includevano anche le spese necessarie per eseguire tutti i lavori di urbanizzazione primarie, oggi in parte realizzate , per cui, se ne dovrebbe dedurre che il prezzo unitario a metro cubo Mc., aumenti, in relazione ai minori costi che dovrà sostenere l'aggiudicatario. Senonchè dal 2017 (data della mia precedente stima) , sono intervenuti altri fattori che hanno influito negativamente sui costi di costruzione di nuovi edifici e conseguentemente sulla possibilità di mettere sul mercato immobili nuovi ad un prezzo vantaggioso per l'Impresa costruttrice, in particolare : il forte aumento dei prezzi dei materiali di costruzione e dei tassi d'interesse sui mutui ;

Tutto ciò premesso, considerando i su elencati fattori positivi e negativi, si ritiene congruo il valore di stima precedentemente redatta nel 2017 :

Considerato l'edificazione di due edifici della cubatura

Edificio n. 3 di Mc.5.800 x €. 30,00	€. 174.000,00
Edificio n. 4 di Mc.4.430 x €. 30,00	€. 132.900,00
Sommano	€. 306.900,00



Adeguamenti e correzioni della stima

- Spese per cancellazioni formalità

€. -400,00

Sommano

€. **306.500,00**

Valore lotto €. 306.500,00

Diconsi Euro TrecentoseimilaCinquecento/00

Tanto dovevo per l'incarico ricevuto.

Spoletto li 09/10/2023

IL C.T.U

Geom. FRANCO DE ANGELIS

Allegati:

- Documentazione Fotografica
- Documentazione Catastale
- Documentazione rilasciata Comune di Marsciano
- Elaborati allegati alla Autorizzazione Edilizie

