

RELAZIONE TECNICA E DI STIMA

Oggetto:

Determinazione dell'attuale valore di mercato di unità immobiliari
(N. 166/2013 R.G.E)

Ubicazione degli immobili:

Spoleto – Loc. San Venanzo

Spoleto – P.zza della Signoria

Tecnico Stimatore: Geom. Angelucci Antonello

Montefalco lì 28/12/2015



Il sottoscritto Geom. Angelucci Antonello, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Perugia al n° 3929, in qualità di Esperto Tecnico e su incarico affidatogli dal Tribunale di Spoleto per la redazione di una relazione tecnica e di stima relativa all'esecuzione immobiliare N. 166/2013 R.G.E.

si è recato nei giorni scorsi, presso gli immobili oggetto di stima, al fine di visionarne ed accertarne la consistenza, lo stato di manutenzione e di conservazione, e quindi stimare il più probabile valore di mercato, ossia il più probabile prezzo che si ricaverebbe da una loro possibile vendita.

In particolare, gli immobili oggetto di pignoramento sono costituiti da un fabbricato con terreno circostante, suddiviso in sette unità abitative più vari locali destinati a fondi sito in Loc. San Venanzo di Spoleto, oltre ad un appartamento ed un locale destinato a ristorante siti in Piazza della Signoria a Spoleto.

Tali immobili si prestano ad una suddivisione in più lotti di vendita identificati come di seguito.



IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI SITI IN LOC. SAN VENANZO

L'immobile ubicato in Loc. San Venanzo di Spoleto (PG), trattasi di tipico cassale padronale umbro risalente circa al 1600 con torrino caratteristico della valle Spoletina.

Il fabbricato è disposto su quattro livelli di piano ed è suddiviso in 7 unità immobiliari ad uso residenziale, meglio identificate al vigente N.C.E.U. come di seguito indicato:

- foglio 100, particella 40 subalterno 6, Cat. A/3, Classe 3 vani 9,5 e rendita di Euro 613,29 (lotto 1);
- foglio 100, particella 40 subalterno 7, Cat. A/3, Classe 3 vani 3,5 e rendita di Euro 225,95 (lotto 2);
- foglio 100, particella 40 subalterno 8, Cat. A/3, Classe 3 vani 1,5 e rendita di Euro 96,84 (lotto 3);
- foglio 100, particella 40 subalterno 9, Cat. A/3, Classe 3 vani 2,5 e rendita di Euro 161,39 (lotto 4);
- foglio 100, particella 40 subalterno 10, Cat. A/3, Classe 3 vani 4,5 e rendita di Euro 290,51 (lotto 5);
- foglio 100, particella 40 subalterno 11, Cat. A/3, Classe 3 vani 3 e rendita di Euro 193,67 (lotto 6);
- foglio 100, particella 40 subalterno 6, Cat. A/3, Classe 3 vani 3 e rendita di Euro 193,67 (lotto 7);

Inoltre risultano come beni comuni non censibili ai lotti sopra indicati le particelle 40 sub 13, 14, 15, 16.

Il terreno esterno al fabbricato sopra descritto, risulta recintato e vi si accede tramite cancelli carrabili. Lo stesso può essere suddiviso in due lotti così identificati:

- terreno censito al N.C.T. al foglio 100 particella 39, della superficie di 920mq, e particella 1065 della superficie di circa 250mq (lotto 8).

- terreno censito al N.C.T. al foglio 100 particella 41, della superficie di 1.430mq (lotto 9).

Il fabbricato, è stato di recente oggetto di ristrutturazione e i lavori sulle superfici residenziali risultano completati; mentre, per quanto riguarda i locali destinati a fondi, la ristrutturazione è stata soltanto parzialmente eseguita.

La struttura del fabbricato è in pietra e mattoni con solai del primo livello sono parte in legno, parte in volte e voltini; mentre i restanti solai, compresa la copertura sono in legno; il manto di copertura è in coppi con canali di gronda e discendenti in rame. Esternamente il fabbricato risulta in parte intonacato ed in parte a faccia vista.

Per la planimetria catastale, l'immagine aerea del luogo e la documentazione fotografica panoramica si rimanda all'allegato "A", pagina 1.

CORRISPONDENZA URBANISTICA E CATASTALE

Da indagini effettuate presso il Comune di Spoleto si evince che l'ultima autorizzazione rilasciata relativa all'immobile principale sopra descritto risulta il Permesso di Costruire prot. 4589 del 07/08/2003 relativa alla ristrutturazione con parziale cambio di destinazione d'uso e al frazionamento in varie unità immobiliari dell'Edificio sito in loc. San Venanzo.

Con il Permesso di cui sopra si autorizzavano in Sanatoria (art. 13 L.R. 47/85) anche alcune opere esterne (aperture e tettoie) sul fabbricato medesimo.

In precedenza risultano una Dia prot. 155 del 03/01/2000 e una comunicazione di opere interne ai sensi dell'art. 26 L.R. 47/85 del 03/01/1991.

Non risultano presentate comunicazioni né di inizio, né di fine lavori, ma in data 30/04/2015, è stata presentata al Comune di Spoleto una autocertificazione da parte _____, con la quale dichiara che i lavori oggetto dell'art. 26 del 03/01/1991 sono iniziati il 25/02/1991; i lavori della DIA del 03/01/2000 sono iniziati il 12/03/2000; i lavori del Permesso di Costruire del 07/08/2003 sono iniziati il 24/09/2003; che i lavori su alcune porzioni dell'immobile non sono ancora ultimati e che per l'ultimazione degli stessi è necessaria la presentazione di un ulteriore atto autorizzativo.

Dai sopralluoghi effettuati sul fabbricato, si è potuto riscontrare che la situazione urbanistica dello stesso non è completamente corrispondente all'ultimo atto autorizzativo, più precisamente:

- l'appartamento censito con la particella 40 sub 9 presenta una scala interna di forma diversa da quella di progetto;
 - l'appartamento censito con la particella 40 sub 10 presenta piccole modifiche ai divisori interni e alle scale di collegamento dei vari piani;
 - nella cucina dell'appartamento censito con la particella 40 sub 12 è presente un soppalco di circa 17mq collegato con una scala a chiocciola, che non risulta dagli elaborati grafici approvati.
- La recinzione, che risulta autorizzata con il permesso di costruire sopra descritto, presenta delle piccole differenze alle dimensioni dei passi di accesso al terreno.

Dalle verifiche fatte, la situazione grafica catastale del fabbricato abitativo corrisponde a quanto approvato con Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Spoleto n° 4589 del 07/08/2003 per tutti i subalterni tranne che per il sub 6. La suddivisione interna dell'appartamento, risulta infatti conforme allo stato di progetto approvato ma non conforme alla situazione catastale.

In ragione di quanto detto, nella valutazione dei beni che seguirà, si terrà conto delle irregolarità accertate, tutte regolarizzabili tranne il soppalco dell'appartamento censito con la particella 40 sub 12 urbanisticamente non conforme.

Per le copie dei precedenti atti autorizzativi si rimanda all'allegato "A", pagina 5.

PROVENIENZA, VINCOLI E GRAVAMI

Riguardo l'indagine relativa alla provenienza ventennale dei beni oggetto di stima e riguardo l'esistenza di vincoli e gravami quali ipoteche e pignoramenti si fa riferimento alla relazione ipocatastale redatta dal Notaio Dott.ssa Maria Chiara Bartole di Bologna in data 19/02/2014.

Per quanto riguarda i beni siti in loc. San Venanzo, la ricostruzione cronologica della provenienza termina alla data del 27/07/1999, con l'atto repertorio 41299/8320,

La relazione notarile evidenzia che sugli immobili risultano, oltre l'atto esecutivo di pignoramento del 31/01/2014

tre precedenti iscrizioni ipotecarie

LOTTO 1

I beni che compongono il "lotto 1" sono un appartamento posto al piano primo, con accesso a sinistra del prospetto sud-est del fabbricato, tutti i locali del piano terra destinati a fondi, un portico e una tettoia.

Tali beni sono identificati al N.C.E.U. di Spoleto con foglio n° 100 part. n° 40 sub 6. L'appartamento ha una superficie calpestabile di circa 142 mq ed è composto da un soggiorno, una cucina, tre camere, un disimpegno e due bagni. Tutte le stanze sono dotate di finestre e risultano adeguatamente areate ed illuminate. Le finiture interne risultano accurate con pavimenti in cotto nella zona giorno e in parquet nella zona notte; gli infissi, sia interni che esterni sono in legno.

Gli impianti, idrico-sanitario ed elettrico, recentemente realizzati risultano dalla sola indagine visiva a norma.

I locali destinati a fondi hanno una superficie calpestabile di circa 212mq; si presentano in un normale stato di conservazione strutturale privi di rifiniture.

Il portico ha una superficie di 49mq e la tettoia con annesso pozzo di 10mq; sono di recente realizzazione e risultano in buono stato di manutenzione.

Per le planimetrie e foto del bene si rimanda all'allegato "A", pagina 7.

CONCLUSIONI E STIMA DEL BENE

Nella valutazione che segue il sottoscritto ha ritenuto opportuno applicare valori dedotti secondo il criterio di stima sintetico - comparativa, ragguagliando gli stessi, ai prezzi di mercato adottati nelle più recenti

compravendite, d'immobili simili, ubicati nella zona limitrofa a quella presa in esame e per quanto riguarda i fabbricati il sottoscritto ha tenuto conto:

- della posizione rispetto al centro della città;
- dell'orientamento ed esposizione;
- dello stato di vetustà;
- delle rifiniture interne ed esterne;
- dello stato di manutenzione e conservazione;
- della destinazione d'uso;
- del tipo di costruzioni ed insediamenti ubicati nella zona;
- della commerciabilità;
- dello stato di funzionalità di tutti gli impianti tecnologici e comunque di tutti i principali fattori che vanno opportunamente tenuti in considerazione al fine di un'esatta determinazione del valore di mercato degli immobili presi in esame.

Nella valutazione del presente lotto, viene ricompreso il valore della quota di proprietà della corte e scala di ingresso comuni ad altre unità immobiliari.

il valore attribuito al LOTTO 1 viene così calcolato:

- appartamento ad uso abitazione posto al piano primo di mq 142 calpestabili per un valore pari a € 227.200,00 (duecentoventisettemiladuecento);
- locali destinati a fondi posti al piano terra di totali mq 212 calpestabili per un valore pari a € 159.000,00 (centocinquantanovemila);
- portico al piano terra di totali mq 49 calpestabili per un valore pari a € 24.500,00 (ventiquattromilacinquecento);
- tettoia con pozzo al piano terra di totali mq 10 calpestabili per un valore pari a € 3.000,00 (tremila);

Il valore del LOTTO 1, sulla base del calcolo sopra effettuato può essere ragionevolmente stimato in € 413.700,00 (quattrocentotredicimilasettecento).

LOTTO 5

L'appartamento posto ai piani secondo, terzo e quarto, con accesso al centro del prospetto sud-est del fabbricato, individuato come "lotto5" ha una superficie calpestabile di circa 78 mq ed è identificato al N.C.E.U. di Spoleto con foglio n° 100 part. n° 40 sub 10. E' composto da un ingresso, una cucina, due camere e due bagni. Le stanze sono dotate di finestre e risultano adeguatamente areate ed illuminate. Le finiture interne sono costituite da pavimenti in cotto, porte interne e finestre esterne in legno.

Gli impianti, idrico-sanitario ed elettrico, recentemente realizzati risultano dalla sola indagine visiva a norma.



Si ribadisce che internamente le scale che collegano i vari piani presentano delle diversità rispetto al progetto approvato; lo stesso vale per la porta della camera al piano terzo e per il bagno al piano quarto che risultano difformi al progetto approvato (graficamente rappresentate negli allegati).

Per le planimetrie e foto del bene si rimanda all'allegato "A", pagina 22.



CONCLUSIONI E STIMA DEL BENE

Nella valutazione che segue il sottoscritto ha ritenuto opportuno applicare valori dedotti secondo il criterio di stima sintetico - comparativa, ragguagliando gli stessi, ai prezzi di mercato adottati nelle più recenti compravendite, d'immobili simili, ubicati nella zona limitrofa a quella presa in esame e per quanto riguarda i fabbricati il sottoscritto ha tenuto conto:

- della posizione rispetto al centro della città;
- dell'orientamento ed esposizione;
- dello stato di vetustà;
- delle rifiniture interne ed esterne;
- dello stato di manutenzione e conservazione;



- della destinazione d'uso;
- del tipo di costruzioni ed insediamenti ubicati nella zona;
- della commerciabilità;
- dello stato di funzionalità di tutti gli impianti tecnologici e comunque di tutte le proprietà intrinseche ed estrinseche e dei principali fattori che vanno opportunamente tenuti in considerazione al fine di un'esatta determinazione del valore di mercato delle singole porzioni degli immobili presi in esame.

Nella valutazione del presente lotto, calcolata sulla base di una superficie calpestabile di 78mq per un valore di Euro 1.800,00/mq, viene ricompreso il valore della quota di proprietà della corte comune antistante l'ingresso.

Il valore del LOTTO 5 può essere ragionevolmente stimato per un importo pari ad € 140.400,00 (centoquarantamilaquattrocento).

