

Consulenza Tecnica d'Ufficio eseguita nella Esecuzione Immobiliare promossa da

ISTITUTO PER IL CREDITO SPORTIVO
In Amministrazione Straordinaria

Avv. **Giovanni M. Cocconi**

CONTRO

Iscritta al n. R.G.E. 305/2016 – Tribunale di Spoleto – In attesa esito comparizione parti - G.E. Dott. Simone Salcerini.

Con ordinanza del 01/06/2017 veniva nominato il sottoscritto Geom. Vantaggioli Beniamino iscritto all'Albo dei Geometri presso il Collegio di Perugia con il n. 3927, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella esecuzione immobiliare intestata, il quale prestava giuramento di rito in data 28/09/2017.

Nella citata udienza veniva richiesto all'esperto di rispondere con relazione scritta ai seguenti quesiti:

- 1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art. 567 cpc (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al Giudice e al Creditore precedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei.
- 2) Provveda quindi subito all'integrazione, in particolare acquisisca, ove non depositati: 1) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; 2) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;
- 3) Predisponga l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene, ivi compresi: i vincoli incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico,

- ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi e limitazioni d'uso (oneri reali, pesi, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem, ecc.);
- 4) Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, nonché eventuali spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (stante il disposto art. 63 secondo comma delle disp. att. c.c.);
 - 5) Rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, indicando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
 - 6) Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari;
 - 7) Descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune, località, via e numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in mq; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile; appartamento, capannone, ecc.);
 - 8) Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel terreno) e quella contenuta nel pignoramento, evidenziando, in caso di rilevata difformità:
 - a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la loro univoca identificazione;
 - b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene
 - 9) Proceda ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario.
 - 10) Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, in caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica.
 - 11) Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ed i relativi costi, assumendo informazioni presso gli uffici comunali competenti.
 - 12) Accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; in caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini e le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'ufficio del registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;
 - 13) Alleghi, avendone fatta richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il luogo dove è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile presso il Comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;
 - 14) Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verificando se lo stesso è

- stato trascritto a favore del coniuge assegnatario);
- 15) precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, precisando la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi relativi al loro adeguamento;
 - 16) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta; villetta; ..) e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carraio) ai lotti (passaggio pedonale e/o carraio sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa. Qualora abbia formato più lotti, verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico, risultano o meno in comunione ai vari lotti, e se risultano in comune indichi le spese necessarie per la loro separazione;
 - 17) Determini il valore dell'immobile, considerando lo stato di conservazione e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione; quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che lo stesso rimarrà nel godimento del coniuge e dei figli fino al raggiungimento della indipendenza economica – presumibilmente 28 anni – dell'ultimo dei figli, ed applicando, dopo aver determinato il valore del bene, un abbattimento forfettario (indicativamente del 15-20%), in assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive;
 - 18) Se l'immobile è pignorato solo pro-quota:
 - dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in danaro. In tal caso l'esperto dovrà verificare ed analiticamente indicare le iscrizioni e trascrizioni presenti anche sulle quote non pignorate; in caso di terreni, proponga in allegato alla perizia una ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio competente;
 - proceda in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cpc; fornisca altresì la valutazione della sola quota , quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;
 - 19) Nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto, determini il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero;
 - 20) Nel caso di immobili abusivi e non sanabili, indichi il valore del terreno.

Prelevato il fascicolo di causa e verificati i documenti ivi contenuti ai sensi dell'art. 567 2° comma cpc, **trovandoli sufficienti ad individuare i beni oggetto di espropriazione**, provvedo alla fissazione del sopralluogo in data 28/12/2017 mediante invio di lettera Raccomandata con avviso di ricevimento personalmente all'esecutato presso il suo domicilio in Via Carlo Conti Rossini n. 113 a Roma.

Per un disguido postale, l'esecutato non riceveva in tempo la convocazione e pertanto risultava assente nel giorno previsto, circostanza che obbligava a nuova convocazione, questa volta fruttuosa,

alla quale partecipava la figlia dell'esecutato, che non si opponeva alla ricognizione e acconsentiva alla rilevazione fotografica dell'intero complesso posto in esecuzione.

Il sopralluogo si teneva regolarmente e nella stessa circostanza veniva accertata l'occupazione degli immobili oggetto di espropriazione, da parte dello stesso debitore.

La verifica evidenziava numerose difficoltà dovute alla presenza di espropri per pubblica utilità ed inoltre nel poter individuare correttamente i terreni, tanto da richiedere una approfondita verifica presso la Casa Comunale di Spoleto e presso gli uffici del Catasto. Da evidenziare poi l'impossibilità di poter rintracciare documentazione urbanistica negli archivi dello stesso Comune. L'indagine ha richiesto – per quanto possibile – un accertamento indiretto della conformità.

L'esame ha riguardato gli immobili indicati nell'atto di pignoramento notificato al debitore e trascritto in data 31/03/2015 al n. 1024/1223, alla conclusione della descrizione e valutazione dei quali sarà indicata la individuazione del lotto di vendita:

Unità negoziale 1.

- immobile sito in Spoleto (PG), frazione Poreta 74, piano S1 – T – 1-2, censito al catasto Fabbricati di Spoleto al Foglio 16, particella 76, sub. 4, graffiato alla particella 602, zona cens. 2, cat. A/8, classe 1, rendita catastale € 2.404,11;
- immobile sito in Spoleto (PG), frazione Poreta 74, piano T, censito al catasto Fabbricati di Spoleto al Foglio 16, particella 76, sub. 5, zona cens. 2, cat. C/6, classe 1, rendita catastale € 32,28;
- immobile sito in Spoleto (PG), frazione Poreta 74, piano T-1-2, censito al catasto fabbricati di Spoleto al Foglio 16, particella 76, sub. 3, zona cens. 2, cat. F/2, rudere; immobile sito in Spoleto (PG), Palazzaccio Poreta, piano T-1, censito al catasto fabbricati di Spoleto al Foglio 16, particella 116, zona cens. 2, cat. A/7, rendita catastale € 867,65;
- immobile sito in Spoleto (PG), censito al catasto terreni di Spoleto al Foglio 15, particella 141, modello 26, rendita dominicale € 261,69;
- immobile sito in Spoleto (PG), censito al catasto terreni di Spoleto al Foglio 15, particella 142, semin. irrig., classe 1, rendita agraria € 207,24;
- immobile sito in Spoleto (PG), censito al catasto terreni di Spoleto al Foglio 16, particella 42, fabbr. rurale;
- immobile sito in Spoleto (PG), censito al catasto terreni di Spoleto al Foglio 16, particella 554, modello 26;

- immobile sito in Spoleto (PG), censito al catasto terreni di Spoleto al Foglio 16, particella 556, seminativo, classe 4, rendita dominicale € 72,54, rendita agraria € 96,72;
- immobile sito in Spoleto (PG), censito al catasto terreni di Spoleto al Foglio 16, particella 600, semin. arbor., classe 4, rendita dominicale € 17,77, rendita agraria € 20,51;
- immobile sito in Spoleto (PG), censito al catasto terreni di Spoleto al Foglio 28, particella 31, area rurale;
- immobile sito in Spoleto (PG), censito al catasto terreni di Spoleto al Foglio 28, particella 32, modello 26;
- immobile sito in Spoleto (PG), censito al catasto terreni di Spoleto al Foglio 28, particella 341, semin. irrig, classe 1, rendita agraria € 166,68, rendita dominicale € 227,29;
- immobile sito in Spoleto (PG), censito al catasto terreni di Spoleto al Foglio 28, particella 385, semin. irrig, classe 1, rendita agraria € 208,04, rendita dominicale € 349,88;
- immobile sito in Spoleto (PG), censito al catasto terreni di Spoleto al Foglio 28, particella 387, modello 26;
- immobile sito in Spoleto (PG), censito al catasto terreni di Spoleto al Foglio 28, particella 390, modello 26;
- immobile sito in Spoleto (PG), censito al catasto terreni di Spoleto al Foglio 28, particella 392, modello 26;
- immobile sito in Spoleto (PG), censito al catasto terreni di Spoleto al Foglio 28, particella 45, modello 26;
- immobile sito in Spoleto (PG), censito al catasto terreni di Spoleto al Foglio 28, particella 71, semin. irrig., classe 1, rendita agraria € 6,45, rendita dominicale € 8,79;

L'unità abitativa di cui alla **Unità negoziale 1**, risulta correttamente identificata nella procedura esecutiva e rilevabile dagli atti forniti in esame.

Seguendo l'ordine dei quesiti posti dal Sig. G.E., il sottoscritto CTU ha acquisito e riscontrato le planimetrie depositate presso i competenti uffici del Catasto (Cfr. Allegato 01), con lo stato dei luoghi.

All'esito della verifica risulta che l'unità immobiliare è conforme alla planimetria e risultanze Catastali depositate sia presso il Catasto Fabbricati (Cfr. Allegato 02), che presso il Catasto terreni.

Ristretta la ricerca escludendo le ipoteche non rinnovate o cancellate e le trascrizioni non rinnovate, alla data del 27/12/2017 non risultano gravanti sull'immobile ulteriori iscrizioni e trascrizioni e/o

annotazioni, oltre a quelle indicate nella relazione Notarile a firma Notaio Dott. Pieraccini Giacomo in Arezzo, ovvero Ipoteca volontaria di €. 4.400.000,00 in favore i Monte dei Paschi di Siena Spa, costituita in data 29/04/2013 al n. 215 di formalità, intervenuta nella presente procedura (Cfr. **Allegato 03**).

Nella stessa relazione, viene inoltre correttamente individuata l'origine storica delle attuali particelle e la Servitù costituita coattivamente su parte di esse, la cui iscrizione è gravante sulle particelle n. 32, 45, 390, 385, 556 del foglio n. 28, a favore di "Rete Ferroviaria Italiana Spa" comunque rilevata nella visura ipocatastale aggiornata (Cfr. **Allegato 04**).

Il complesso immobiliare di cui all'unità negoziale n. 1, è pervenuto all'attuale proprietario Sig. *[nome]*, in parte (nuda proprietà) per atto tra vivi in data 30/12/1970 da *[nome]*, ed in parte (nuda proprietà) per successione *mortis causa* sempre dallo stesso *[nome]* in data 29/05/1972.

L'usufrutto inizialmente conservato in favore della Sig.ra *[nome]*, veniva ricongiunto al pieno diritto di proprietà in data 25/10/1981.

L'unità immobiliare è ubicata lungo la ex S.S. 3 Flaminia n. 100 in Fraz. Poreta - Loc. Palazzaccio nel Comune di Spoleto. Il complesso immobiliare è costituito da un ampio fabbricato padronale realizzato su più livelli, un adiacente immobile rurale di pertinenza, e terreni agricoli circostanti.

Il fabbricato principale (padronale) è costituito da più unità immobiliari direttamente collegate tra loro tramite e riunite in un unico edificio in muratura di pietra e mattoni, con un accesso diretto dalla via Flaminia, oltre ad un ingresso di servizio posto nel cortile interno.

Da tale ultimo punto di accesso, è possibile raggiungere sia il piano terreno e conseguentemente la scala principale interna, ovvero direttamente anche una scala secondaria per raggiungere i piani superiori.

Al piano terreno si trova la grande cucina abitabile, tramite la quale è possibile accedere mediante una scala di servizio, al piano interrato, dove si trova un'ampia cantina. Quest'ultima ha il soffitto a volta di mattoni, ed è illuminata da due grandi finestre a "bocca di lupo". Dall'interno del piano interrato si accede anche a due separate grotte scavate nel terreno di ghiaia cementata, in una delle quali trova collocazione un pozzo naturale per l'estrazione di acqua dal sottosuolo.

Risalendo al piano terreno ed uscendo dalla cucina abitabile, si accede al disimpegno che mette in comunicazione il piano terreno ai piani superiori, e quindi all'atrio principale con ingresso dalla Via Flaminia n. 100 (Ex S.S. 3 Flaminia). Alla destra dell'ingresso si trova l'ampio soggiorno, lo studio e un bagno di servizio per la zona. Completano il piano terreno, una camera ospiti (foresteria), e due

stanze non rifinite, entrambe utilizzate come ripostiglio e rimessaggio di mobili non utilizzati.

Dalla scala principale quindi, si accede al piano primo, composto da un ampio soggiorno di piano, per mezzo del quale si accede al corridoio che apre il passaggio verso le tre camere di ampia metratura. Sempre dal medesimo passaggio si accede al bagno principale e ad ulteriore disimpegno di notevole metratura. Questo ultimo ha una doppia funzione, fornisce platea alla piccola cappellina interna, la quale è celata dietro ad una grande quinta in legno, che all'occorrenza però può essere completamente aperta e messa in comunicazione con detti spazi.

Nella parte residuale del disimpegno, si raggiunge in successione uno studio, un bagno e un ulteriore ampia stanza senza rifiniture. Proseguendo per la scala principale si accede al secondo piano, dove si trovano altre 4 camere, un ulteriore studio ed un soggiorno, oltre chiaramente ai bagni di servizio. Occorre evidenziare che oltre agli spazi rappresentati, esiste ulteriore superficie disponibile non rifinita, ovvero in completo abbandono da anni, ed utilizzata solo come deposito (Cfr. Documentazione Fotografica Allegato 5). Stessa cosa dicasi per la torre centrale (terzo piano), dove una ampissima disponibilità di superficie è al momento non vivibile.

Come detto, la struttura è in muratura portante di pietra e mattoni, con solai in legno e laterizio ai piani superiori e nel solaio di copertura. Al piano terreno, e tra questo ed il primo piano, vi sono solai a volta di mattoni.

Le rifiniture sono classiche di inizio secolo XIX°, ben conservate con infissi in legno massello con finitura laccata, pavimentazioni in cemento decorato o in mattoni, scala in marmo Carrara e in mattoni quelle di servizio, decorazioni in alcune delle pareti e soffitti nelle zone di soggiorno, corridoi e camere. I locali bagno appaiono in sufficiente condizione ma necessitano anch'essi di attenzione non potendone verificare lo stato delle linee di adduzione acqua, e comunque di consigliabile nuova opera complessiva di ripristino.

Le condizioni generali statiche sono buone, la recente attività sismica non ha oltremodo evidenziato le crepe fisiologiche tipiche di un edificio in muratura, potendosi considerare quelle visibili come non preoccupanti ed ordinarie, anche in considerazione che l'edificio è di datata fattura e sprovvisto di cordolature in copertura.

Una complessiva ristrutturazione dovrà infatti tenere in considerazione l'eventualità di un totale rifacimento della copertura, con una conseguente opera di consolidamento e cerchiatura del perimetro, mediante realizzazione di idoneo cordolo di contenimento delle spinte dei puntoni nei 4 spigoli principali e nelle intermedie controventature.

Uscendo nel cortile esterno esclusivo ed immerso in un parco principalmente di conifere ad alto fusto completamente recintato, è possibile raggiungere gli annessi colonici parzialmente ristrutturati.

Anche questi sono realizzati in data antecedente al 1942 e in struttura muraria di pietra e mattoni, con solai in legno e laterizio ivi compreso quello di copertura.

All'interno degli annessi, complessivamente in buono stato di conservazione strutturale ma privi di funzionali riniture, vi dimorano locali di rimessaggio attrezzi, locali di trattamento delle coltivazioni del tabacco, porcilaie, ma anche camere, tinello, bagno e ampi locali di aggregazione, tutti al momento utilizzati solo come deposito mobilia ed attrezzi vari.

Sempre all'interno della corte esclusiva, dimora un modesto laghetto artificiale ed un piccolo annesso in legno autorizzato per deposito/rimessa attrezzi.

Completa il complesso contiguo all'immobile padronale esterno all'area recintata, un'ampia particella catastale in cui risulta ancora censito un ulteriore fabbricato rurale di importante dimensione, senza reddito ma di cui non è stato possibile rintracciare alcuna informazione ufficiale sulla effettiva consistenza.

Da informazioni assunte, lo stesso sembrerebbe essere stato demolito a seguito di danneggiamenti risalenti alla seconda Guerra Mondiale, ma per quanto possa essere utile alla procedura, non vi è traccia di informazioni certe che possano ricondurre ad un possibile recupero delle volumetrie, sebbene oggi per le NT del vigente Piano Regolatore, le stesse non potrebbero comunque essere recuperate nella medesima posizione per violazione della fascia di rispetto della adiacente S.P. Flaminia.

Il complesso immobiliare oggetto di esecuzione risulta correttamente identificato nell'atto di pignoramento.

La verifica di conformità presso gli uffici del Comune di Spoleto, non è risultata per nulla semplice, i funzionari non hanno reperito negli archivi la documentazione utile ad una verifica di conformità, la quale pur tuttavia è di fatto certificata per gli immobili esistenti, in considerazione della datazione presunta di edificazione, la quale risale certamente ad epoca antecedente al 1942, risultando gli stessi già inseriti nell'impianto catastale del 1939/1940.

Eventuali variazioni/difformità interne delle quali non si ha certezza, almeno per gli annessi colonici, sono rettificabili in qualsiasi momento con semplici pratiche autorizzative in sanatoria.

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile (APE).
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'unità immobiliare è risultata essere occasionalmente occupata dal debitore Sig. _____ e dai propri familiari.

Non sono state rilevate occupazioni abusive o di terzi con o senza titolo.

Il criterio valutativo adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato alla actualità, non ha potuto tenere in considerazione una stima sintetico comparativa, relativa alla consistenza del complesso immobiliare, con riferimento ai prezzi unitari derivanti dalle indagini di mercato. Nonostante si sia tentato di procedere al reperimento di valutazioni inerenti immobili con caratteristiche similari per destinazione ed ubicazione a quello oggetto di perizia, non è stato possibile attuare una comparazione in quanto le peculiarità, lo stato attuale e l'ampiezza delle superfici non hanno trovato nel panorama immobiliare Spoletino immobili comparabili, nemmeno in altra distante zona comunque avente identiche caratteristiche generali. Per i terreni ed i fabbricati suscettibili di trasformazione economicamente conveniente, come nel caso del compendio in oggetto, in alternativa alla stima sintetico comparativa, **il procedimento più utilizzato si basa sul valore di trasformazione/ristrutturazione**, che tiene conto del bene oggetto di stima come fattore di produzione da cui attraverso l'investimento del capitale da parte dell'imprenditore, si può ottenere il prodotto edilizio finito. La stima analitica determinata dalla differenza tra il valore di mercato degli immobili a nuovo realizzati su quel terreno e i costi necessari per la realizzazione degli stessi, è il metodo di stima più adatto per calcolare il valore di un area con diversificate potenzialità come quella di cui trattasi. Il compendio infatti, deve essere a giudizio dello scrivente valutato in relazione agli ipotetici interventi potenzialmente realizzabili, in base ad un progetto di ristrutturazione, ed in relazione alle potenzialità di sviluppo dell'area.

Il criterio adottato sarà pertanto basato sul principio che il valore di trasformazione di un bene è dato dalla differenza tra il previsto valore di mercato del bene trasformato ed il costo della trasformazione stessa, costituito da un immobile il cui valore commerciale è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, regolarità geometrica degli spazi, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali quale B.I.R e le quotazioni OMI nonché un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima, partendo dal valore ipotizzabile degli immobili al metro quadrato. L'ipotizzato intervento di riqualificazione/ristrutturazione prevede quindi il ripristino dello stato attuale, mediante la realizzazione di immobili a destinazione: ”

a) Residenziale; b) Servizi; c) Turistico-ricettiva ; d) Produttiva; e) Agricola, limitatamente a “attrezzature per la produzione agricola e zootecnica”; f) Parcheggi non pertinenziali; g) Parcheggi pubblici ed attrezzature per soste camper; h) Protezione Civile – Aree di ricovero a breve termine; i) Attrezzature per i servizi della mobilità – Attrezzature per attività dei servizi socio-assistenziali.”

Fonti di comparazione utilizzate:

1. Agenzia del Territorio secondo semestre 2017
2. B.I.R. II/2017 Borsino immobiliare Agenzie immobiliari Toscano/Gabetti/Tecnocasa
3. Bibliografia: “Stima dei Terreni edificabili” di Massimo Curatolo e Licia Palladino Ed.DEI-
4. Tipografia del Genio Civile “Guida alla stima delle abitazioni “ di Antonella e Luigi Prestinenza Puglisi Ed.DEI-
5. Tipografia del Genio Civile “Principi di Economia ed Estimo” di Carlo Forte e Baldo de’Rossi Ed. Etas Libri

La rappresentazione finale, sarà comunque espressa in via sintetica, individuando i parametri unitari da utilizzare in sessione separata e non riportando nel presente elaborato gli elementi del laborioso calcolo di definizione, ma solo il procedimento utilizzato.

La superficie commerciale ottenuta mediante l'applicazione dei parametri desunti dal Codice delle Valutazioni (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate) è così individuata:

SUPERFICI PRINCIPALI				
Descrizione	Reale	Incidenza	Annotazioni	Effettiva
Sup. lorda fg. 16 part. 76 sub. 4	773 mq	100%	Residenziale	773 mq
Sup. lorda fg. 16 part. 76 sub. 3	383 mq	100%	Residenziale	383 mq
Sup. lorda fg. 16 part. 76 sub. 2	31 mq	100%	Residenziale	31 mq
Sup. lorda fg. 16 part. 116 sub.	324 mq	100%	Residenziale	324 mq
Fg. 15 part. 141/142	41690 mq	100%	Agricola	41690 mq
Fg. 16 part. 42/554/556/600	45130 mq	100%	Agricola	45130 mq
Fg. 28 part. 31/32/385/387/390	96807 mq	100%	Agricola	96807 mq
Fg. 28 part. 392	480 mq	100%	Agricola	480 mq
Fg. 28 part. 341	29340 mq	100%	Servizi	29340 mq
Fg. 28 part. 71	1135 mq	100%	Servizi	1135 mq
Fg. 28 part. 45	73100 mq	100%	Servizi	73100 mq

Seguendo i criteri di valutazione anzidetti si è proceduto nell'individuare le cinque unità parametriche utili a determinare il valore di stima:

1. Valore parametrico delle costruzioni nuove
2. Valore del costo unitario medio per opere di ristrutturazione di superfici già funzionali.
3. Valore del costo unitario medio per opere di ristrutturazione di superfici non abitabili
4. Valore agricolo medio di terreni coltivabili
5. Incremento al valore agricolo medio di terreni coltivabili per la accessorietà di destinazioni urbanistiche particolari e/o a valore aggiunto

Il valore medio ottenuto al punto 1, tratto dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio (OMI – II/2017) per zona omogenea e dalle quotazioni delle principali Agenzie Immobiliari specializzate della Zona, è stato attualizzato alla particolare fattispecie immobiliare, tenendo in giusta considerazione la particolare importanza complessiva del compendio, la unicità e la componente storica dell'edificio principale, l'importante consistenza della superficie agraria a corredo.

I valori ottenuti ai punti 2 e 3, sono stati incrementati proporzionalmente del valore delle opere straordinarie necessarie per una adeguata ristrutturazione del tetto e della statica complessiva, in modo tale da ottenere un valore comparabile con le valutazioni del nuovo. La ripartizione ha chiaramente inciso in modo differente sulle due strutture principali, determinando due diversi valori, uno per l'immobile padronale e uno per gli annessi colonici in cui alcune opere risultano già eseguite.

I valori di cui ai punti 4 e 5, sono stati considerati ed incrementati per adeguare l'importo rilevato dalle quotazioni agricole medie per coltura (BUR – Supplemento ordinario n. 2 – S.G. n. 6 del 07/02/2018), alla particolare condizione di appartenenza ad un significativo complesso immobiliare.

Rilevati quindi i valori di scambio utilizzando i criteri espressi, si è proceduto alla loro applicazione alle superfici riunite per categoria omogenea, ottenendo il seguente quadro riassuntivo:

PROSPETTO STIMA SUPERFICI RIUNITE					
Destinazione	Superficie	Valore a Nuovo	Valore Opere	Valore di Stima	TOTALE
Residenz. sub 4	773	2400/mq	485/mq	1915/mq	1.480.295,00
Residenz. sub 3	383	2400/mq	987/mq	1413/mq	541.179,00
Residenz. resto	355	2400/mq	452/mq	1948/mq	691.540,00
Agricola	184.107			3,2/mq	589.142,40

Agricola con dest. a Servizi	103.575		10,7/mq	1.108.252,50
TOTALE				4.410.408,90

RIASSUNTO ONERI ULTERIORI CONSEGUENTI LA VENDITA

Al momento del rogito dovrà essere redatto a cura dell'acquirente certificato APE da allegare all'atto di trasferimento **indicata in circa €. 850,00.**

* * *

INDICAZIONI PER LA VENDITA

In considerazione di quanto relazionato nel presente corpo centrale dell'indagine peritale, ed al fine di ottenere il massimo risultato dalla procedura esecutiva, esprimo l'indicazione di porre in vendita l'intero compendio in forma unitaria, in modo da non comprometterne l'appetibilità sul mercato, indicando il seguente Unico Lotto di vendita:

LOTTO UNICO

Complesso immobiliare situato nel Comune di Spoleto (PG), in Fraz. Poreta – Loc. Palazzaccio, costituito da fabbricati e terreni agricoli ed agricoli con destinazione urbanistica a servizi.

Il nucleo centrale del complesso è formato immobili a diversa destinazione: un fabbricato Padronale parzialmente rifinito ed abitabile, con strutture in buono stato di conservazione ed esenti da lesioni conseguenti al sisma 2016 e precedenti, pur tuttavia il complesso risulta da ristrutturare e sono consigliate opere di miglioramento sismico; un ulteriore fabbricato colonico parzialmente da ristrutturare, con superfici abitative, stalle e rimesse attressi. Gli edifici sono contornati da superfici di corte pertinenziale esclusiva e completamente recintata con cancello elettrico di ingresso, arricchita da parco a prevalente vegetazione di conifere ad alto fusto, oltre ad importanti spazi

agricoli di corredo, pianeggianti ed in buono stato di manutenzione colturale, in parte utilizzabili per servizi a sviluppo di attività nascenti nel complesso o di interesse pubblico nella zona.

Il complesso è così individuato per la vendita:

Unità negoziale 1.

- immobile sito in Spoleto (PG), frazione Poreta 74, piano S1 - T - 1-2, censito al catasto Fabbricati di Spoleto al Foglio 16, particella 76, sub. 4, graffato alla particella 602, zona cens. 2, cat. A/8, classe 1, rendita catastale € 2.404,11;
- immobile sito in Spoleto (PG), frazione Poreta 74, piano T, censito al catasto Fabbricati di Spoleto al Foglio 16, particella 76, sub. 5, zona cens. 2, cat. C/6, classe 1, rendita catastale € 32,28;
- immobile sito in Spoleto (PG), frazione Poreta 74, piano T-1-2, censito al catasto fabbricati di Spoleto al Foglio 16, particella 76, sub. 3, zona cens. 2, cat. F/2, rudere; immobile sito in Spoleto (PG), Palazzaccio Poreta, piano T-1, censito al catasto fabbricati di Spoleto al Foglio 16, particella 116, zona cens. 2, cat. A/7, rendita catastale € 867,65;
- immobile sito in Spoleto (PG), censito al catasto terreni di Spoleto al Foglio 15, particella 141, modello 26, rendita dominicale € 261,69;
- immobile sito in Spoleto (PG), censito al catasto terreni di Spoleto al Foglio 15, particella 142, semin. irrig., classe 1, rendita agraria € 207, 24;
- immobile sito in Spoleto (PG), censito al catasto terreni di Spoleto al Foglio 16, particella 42, fabbr. rurale;
- immobile sito in Spoleto (PG), censito al catasto terreni di Spoleto al Foglio 16, particella 554, modello 26;
- immobile sito in Spoleto (PG), censito al catasto terreni di Spoleto al Foglio 16, particella 556, seminativo, classe 4, rendita dominicale € 72,54, rendita agraria € 96,72;
- immobile sito in Spoleto (PG), censito al catasto terreni di Spoleto al Foglio 16, particella 600, semin. arbor., classe 4, rendita dominicale € 17,77, rendita agraria € 20,51;
- immobile sito in Spoleto (PG), censito al catasto terreni di Spoleto al Foglio 28, particella 31, area rurale;
- immobile sito in Spoleto (PG), censito al catasto terreni di Spoleto al Foglio 28, particella 32, modello 26;
- immobile sito in Spoleto (PG), censito al catasto terreni di Spoleto al Foglio 28, particella 341, semin. irrig., classe 1, rendita agraria € 166,68, rendita dominicale € 227,29;

- immobile sito in Spoleto (PG), censito al catasto terreni di Spoleto al Foglio 28, particella 385, semin. irrig, classe 1, rendita agraria € 208,04, rendita dominicale € 349,88;
- immobile sito in Spoleto (PG), censito al catasto terreni di Spoleto al Foglio 28, particella 387, modello 26;
- immobile sito in Spoleto (PG), censito al catasto terreni di Spoleto al Foglio 28, particella 390, modello 26;
- immobile sito in Spoleto (PG), censito al catasto terreni di Spoleto al Foglio 28, particella 392, modello 26;
- immobile sito in Spoleto (PG), censito al catasto terreni di Spoleto al Foglio 28, particella 45, modello 26;
- immobile sito in Spoleto (PG), censito al catasto terreni di Spoleto al Foglio 28, particella 71, semin. irrig., classe 1, rendita agraria € 6,45, rendita dominicale € 8,79;

Quanto sopra indicato, per un valore a base d'Asta di **€. 4.410.408,90 (Euro-quattromilioniquattrocentodiecimilaquattrocentotto/90)** a cui seguiranno per l'aggiudicatario oneri, pari ad €. 850,00, per spese di certificazione APE.

Spoleto, 09/06/2018

Geom. Vantaggioli Beniamino



ELENCO ALLEGATI

Allegato 01: Planimetrie immobili

Allegato 02: Visure Catastali

Allegato 03: Relazione Notarile

Allegato 04: Visura Ipocatastale

Allegato 05: Documentazione fotografica

Allegato 6: Certificato di destinazione urbanistica terreni

Geom. Vantaggioli Beniamino

